naziv akta: Občinski podrobni prostorski načrt za del enote urejanja prostora AR-1/1 v Arji vasi

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

Izhodišče

V skladu z OPN je za območje določena podrobnejša namenska raba kot SS – stanovanjske površine, namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi. Znotraj območja se že nahajajo stavbe. Predvidena je prenova dvorca z gospodarskimi poslopji na vzhodu, ki je varovan kot kulturna dediščina. Zahodno je na novo predvidena gradnja 6 večstanovanjskih stavb, ene večstanovanjske stavbe s pritličnim razstavnim salonom ter 6 dvojčkov. Preostale stavbe se v celoti odstranijo. Skozi območje poteka občinska cesta JP 991301 »Arja vas«, ki se ustrezno prestavi in rekonstruira. Na novo je predvidena komunalna ureditev območja. Območje OPPN je razdeljeno na dve enoti urejanja prostora EU/01 in EU/02.

Območje OPPN zajema jugozahodni del enote urejanja prostora AR-1/1 s parcelnimi številkami *132/1-del, *291, 1184/1, 1184/2, 1184/3, 1185/2, 1186, 1187/1, 1187/2-del, 1187/3, 1187/4, 1187/5, 1187/6, 1187/7, 1187/8, 1187/9, 1472/17-del, 1473/1-del, 1476/3, 1476/4 in 1476/5, vsa k.o. Levec. Območje je veliko 1,94 ha. Območje se nahaja v jugozahodnem delu naselja Arja vas v Savinjski dolini v občini Žalec.

Znotraj EU/01 se načrtuje prenova dvorca z oznako S1, pripadajočega gospodarskega poslopja z oznako S2 ter ureditev parkirnih mest za stanovalce. Med obema stavbama ter južno od stavbe S1 se načrtuje območje za igro otrok in počitek stanovalcev. Skupaj je v obeh stavbah načrtovanih največ 47 stanovanj. Za načrtovane gradnje je predvidena skupna gradbena parcela stavb (v nadaljevanju SGPS). V tej enoti urejanja se načrtuje še rekonstrukcija občinske ceste JP 991301 Arja vas-zahod.

Znotraj EU/02 se načrtuje gradnja ene večstanovanjske stavbe s pritličnim razstavnim salonom z oznako S3, nad katerim sta dva dela stavbe s po največ štirimi stanovanji. Nadalje so načrtovane večstanovanjske stavbe z oznakami S4 do S9 s po največ štirimi stanovanji. Skupaj je v večstanovanjskih stavbah načrtovanih največ 32 stanovanj. Med večstanovanjskimi stavbami se načrtuje območje za igro otrok in počitek stanovalcev. Na zahodu enote urejanja so načrtovane gradnje dvojčkov z oznakami S10 do S15. Za načrtovane stavbe je predvidenih 13 gradbenih parcel stavb (v nadaljevanju: GPS) ter štiri SGPS. Na novo se umesti dovozna cesta do načrtovanih stavb ter do kmetijskih površin zahodno od območja OPPN.

Upoštevanje temeljnih pravil urejanja prostora

Pri pripravi OPPN so bila smiselno upoštevana temeljna pravila urejanja prostora na podlagi ZUreP-3, kot jih določa v II. delu: DRŽAVNI PROSTORSKI RED v 2. poglavju: TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA.

Pri prostorskem načrtovanju dela obravnavanega naselja, ki je predmet OPPN, se v skladu z 21. členom ZUreP-3 predvidi racionalna raba prostora, in sicer se predvidi revitalizacija vzhodnega dela območja in gradnja na nezazidanih stavbnih zemljiščih na zahodnem delu v okviru naselja, ki je kot območje naselja določeno v hierarhično višjem prostorskem aktu, OPN. Umešča se stanovanjska raba, ki je tudi pretežna raba naselja Arja vas. Dostopnost se zagotavlja preko obstoječe prometne infrastrukture. Območje OPPN se poveže z obstoječo GJI, ki se delno rekonstruira, manjkajoča GJI se dopolni in dogradi. Začasna raba ni predvidena.

Nadalje se pri prostorskem načrtovanju na območju OPPN v skladu z 22. členom ZUreP-3 varuje kakovostne grajene in naravne prvine in sicer tako, da se merilo gradnje prilagodi obstoječemu gabaritu naselja. Obstoječe historične stavbe na vzhodu se zgolj prenovijo v obstoječih gabaritih, medtem ko se na zahod umestijo nove eno in večstanovanjske stavbe. V pritličju ene večstanovanjske stavbe se umesti tudi razstavni salon brez neposredne prodaje izdelkov.

Gradnja novih stavb ne vpliva na veduto naselja, saj se znotraj območja že nahajajo historične stavbe, ki po višini in volumnu presegajo načrtovane stavbe.

Pri prostorskem načrtovanju na območju OPPN se skladno z 25. členom ZUreP-3 upošteva načelo razvoja poselitve, saj je gradnja predvidena v območju obstoječega poselitvenega območja na nezadostno izkoriščenem območju nezazidanih stavbnih zemljišč. Pri tem je upoštevana tipologija in morfologija gradnje prostostoječih stanovanjskih stavb s pomožnimi objekti.

Pri načrtovanju OPPN se nadalje upošteva 27. člen ZUreP-3 oz. temeljno pravilo notranjega razvoja naselja. Z gradnjo se namreč izkoristi obstoječa nezazidana stavbna zemljišča in zgošča ekstenzivno izrabljena zemljišča do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč. Dostopnost se zagotavlja preko obstoječih sistemov infrastrukture, ki se za potrebe gradnje na območju OPPN dogradi. Hkrati z načrtovanjem stavb na območju OPPN se skladno z 34. členom ZUreP-3 načrtuje tudi potrebna GJI in sicer tako, da se racionalno izkoristi že obstoječa GJI, manjkajoča pa se za potrebe gradnje na območju OPPN dogradi.

V skladu s 38. členom ZUreP-3 so za območje OPPN zasnovani prostorski izvedbeni pogoji, s katerimi se določa namembnost posegov v prostor, njihovo lego, velikost in oblikovanje, velikost gradbenih parcel, gradnja gospodarske javne infrastrukture ter drugi pogoji za izvajanje akta.

Pri načrtovanju OPPN je upoštevano tudi temeljno pravilo glede meril za načrtovanje gradbenih parcel (GP) skladno z 39. členom ZUreP-3. Določeno je število ter lega gradbenih parcel. Namen in velikost načrtovanih objektov je določena z max. stopnjami izkoriščenosti zemljišč in sicer tako, da se zagotovijo razmere za normalno uporabo in vzdrževanje vseh objektov na območju OPPN. Skladno z 39. členom so uporabljena tudi druga merila pri določanju GP, mdr. dostopi do GP, zagotavljanje ustreznega števila parkirnih mest na vsaki GP, možnost postavitve pomožnih objektov, zagotavljanje primernih odprtih bivalnih in zelenih površin v sklopu GP, možnost priključevanja na GJI in podobno.

Upoštevanje pravil Prostorskega reda Slovenije

Pri pripravi OPPN so smiselno upoštevana pravila iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: PRS), ki se v skladu z določbami 3. odst. 340. člena ZUreP-3 uporablja do uveljavitve oziroma začetka uporabe predpisov iz 15. člena ZUreP-3.

Z načrtovanjem OPPN je v skladu z 32. členom PRS zagotovljena kvalitetna zasnova stanovanjske pozidave, ki bo zagotavljala primerno velike gostote zazidave. V skladu z 87. členom so določena oblikovna in funkcionalna merila in pogoji na območju OPPN kot tudi druga vsebina 3. odst. 87. člena (velikost in oblikovanje objektov in GP, namen, funkcionalna zasnova, zmogljivost, lega in orientacija ipd.). V skladu z 88. členom PRS je določena tipologija zazidave in pogoji za njeno ohranjanje. Na podlagi 90. člena so določeni tudi višinski gabariti objektov. Za določanje tlorisnih velikosti stavb so v skladu z 91. členom določene stopnje izkoriščenosti zemljišč. Določene so velikosti in oblikovanje objektov skladno z 92. členom, nadalje velikost in oblike GP skladno z 93. členom ter namen, funkcionalna zasnova in lega objektov skladno z 94. členom PRS. Pri načrtovanju so upoštevane določbe PRS glede površin za mirujoči promet ter pogoji opremljanja zemljišč za gradnjo, kot jih določata 97. in 100. člen PRS.

<u>Načrtovanje območij stanovanj (32. člen PRS)</u>
Na območju OPPN je predvidena prenova obstoječih stavb na vzhodu, ki so varovane kot kulturna dediščina, gradnja 6 večstanovanjskih stavb, ene večstanovanjske stavbe s pritličnim razstavnim salonom ter 6 dvojčkov. Zasnova pozidave je taka, da omogoča medsebojno povezovanje in povezavo z obstoječim naseljem. Max. Fz (0,4) izhaja iz OPN in 91. člena PRS za čista stanovanjska območja, s čimer se zagotavlja primerno velika gostota pozidave. Območje OPPN je načrtovano v obstoječem

naselju Arja vas, pri čemer se gradnja prilagaja obstoječemu naselju tako, da so upoštevani PIP-i za enoto urejanja AR-1/1 znotraj katere se nahaja območje OPPN.

Načrtovanje grajene strukture (87. – 94. člen PRS)
Na podlagi namenske rabe na območju OPPN, ki je določena kot SS – stanovanjske površine, ki so namenjen bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi, so določena enotna oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji za urejanje prostora znotraj OPPN. Določena tipologija zazidave je na vzhodu večstanovanjska gradnja, ki na zahodu prehaja v enostanovanjsko gradnjo.
Regulacijske črte, ki so določene, so horizontalne in vertikalne regulacijske črte. Kot horizontalne regulacijske linije so določene gradbene linije, na katere se morajo stavbe nalegati in min. odmiki stavb do mej sosednjih zemljišč.
Kot vertikalne regulacijske linije se določena višina objektov in sicer z etažnostjo, ki pada iz vzhoda proti zahodu. Določeno je, da imajo obstoječe stavbe S1 in S2 obstoječo višino, stavbe S3 do S6 etažnost do P+1+M ter stavbe S7 do S15 etažnost do P+M. Glede na poplavno ogroženost območja, podkletitev objektov ni dovoljena.
Na način iz prejšnjega odstavka je zagotovljeno tudi upoštevanje določb 90. člena PRS (usmeritve za določanje višine objektov). Ker gre za stanovanja, je višinski gabarit opredeljen z etažnostjo objekta.
Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo je določena z max. faktorjem zazidanosti Fz: 0,4, kar izhaja iz značilnosti širšega prostora, določb 7. odst. 91. člena PRS za čista stanovanjska območja ter določb OPN.
Velikost in oblika GP je določena v grafičnih načrtih in sicer v grafičnem prikazu št. 7: "Načrt predvidenih gradbenih parcel s prikazom javnih površin, M 1:500". Določenih je 13 gradbenih parcel stavb in 4 skupnih gradbenih parcel stavb. Za gradbene parcele so določeni Fz kot je opisano v predhodnem odstavku. Objekte na vseh GP je možno priključiti na predvideno infrastrukturo, zagotovljen je tudi dostop do vseh GP. Znotraj vsake GP sta predpisani najmanj dve parkirni mesti za osebna vozila na vsako stanovanje.
Dovoz do območja OPPN je že zagotovljen preko obstoječe občinske javne ceste, kjer se rekonstruira obstoječi cestni priključek. Nato se rekonstruira tudi lokalna cesta, ki poteka skozi območje OPPN in sicer na način, da se deloma prestavi ter uredi v ustreznih profilih.

Upoštevanje določb Pravilnika OPPN

OPPN je izdelan skladno z ZUreP-3 in podzakonskim aktom. Podzakonski akt, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN v skladu z ZUreP-3 še ni sprejet. Do njegove uveljavitve se v skladu z določbami drugega odstavka 341. člena ZUreP-3 uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21- ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik OPPN).

Pravilnik OPPN v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 17. členu vsebino tekstualnega dela OPPN in v 18. členu vsebino grafičnega dela OPPN. V 15. členu Pravilnika OPPN je določena vsebina osnutka OPPN. Pri pripravi OPPN so bile v večini upoštevane predpisane vsebine, kot jih določa 15. člen.

Upoštevanje določb OPN

V skladu z določbami prvega odstavka 52. člena ZUreP-3 morajo biti prostorski akti medsebojno usklajeni, pri čemer se upošteva njihova hierarhija in pravna narava. ZUreP-3 v 5. odst. 52. člena določa, da mora biti OPPN skladen z OPN. OPPN tako izhaja iz OPN in podrobneje definira pogoje pozidave na območju OPPN.

Vsebinske rešitve OPPN predstavljajo celotno izvedbeno regulacijo prostora v njegovem območju skladno z 2. odst. 127. člena ZUreP-3.

V skladu z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Žalec (Ur. l. RS, št. 64/2013, 91/13, 50/16, 102/20) (v nadaljevanju OPN), je za območje OPPN določena osnovna namenska raba kot SS –

stanovanjske površine, namenjene bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi. V nadaljevanju so upoštevane naslednje usmeritve izvedbenega dela OPN:

74.člen (lega objektov)

(1) Lege novozgrajenih objektov morajo slediti gradbenim linijam obstoječih objektov ob ulicah in drugim obstoječim gradbenim linijam v prostoru, kar velja tudi za nezahtevne in enostavne objekte (razen nadstreškov in podzemnih objektov). Če gradbene linije v prostoru ni, je gradbena meja, do katere lahko segajo objekti, pogojena z regulacijskimi linijami cest in komunalnih vodov.

(2) Pri lociranju in gradnji objektov je potrebno upoštevati značilen vzorec poselitve in značilnosti lokalne graditeljske tradicije v obravnavani arhitekturni krajini. Vsi posegi v grajeno strukturo naselja morajo težiti k ohranjanju kvalitetne arhitekture posameznih območij in izboljšanju negativnih dosedanjih posegov.

(3) Novogradnje se lahko orientira na način, ki omogoča najboljšo izrabo sončne energije, če je postavitev stavb skladna z morfološko zasnovo naselja, sledi gradbenim linijam in je prilagojena konfiguraciji terena (daljša stranica stavb, lociranih na pobočjih, mora biti vzporedna s plastnicami). Na objektih in območjih, ki so varovani kot kulturni spomeniki, postavitev in gradnja naprav za proizvodnjo električne energije ni sprejemljiva. Na objektih in območjih, ki so varovani kot kulturna dediščina ter v vplivnih območjih, je postavitev naprav za proizvodnjo električne energije dopustna le izjemoma, po predhodni preveritvi umestitve, vendar je pred tem potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in kulturnovarstveno soglasje.

75.člen (odmiki)

(1) Odmiki od parcelnih mej:

- novi objekti morajo biti odmaknjeni od parcelnih mej tako, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele,
- novi objekti (nad in pod terenom) morajo biti, merjeno od najbolj izpostavljenega dela objekta, oddaljeni od meje sosednjih parcel najmanj 4 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj polovico višine objekta,
- medposestne ograje, škarpe in podporne zidove se lahko gradi na meji, vendar le, če se lastniki zemljišč, ki jih razmejuje, pisno sporazumejo, sicer morajo biti oddaljene 0.50 m od parcelne meje,
- odmiki zunanjih ureditev (privatni dovozi, dvorišča) od parcelne meje morajo biti vsaj 0.50 m,
- odmiki spominskih obeležij in elementov urbane opreme od parcelne meje morajo biti vsaj 0.50 m.

(2) Odmiki med objekti:

- odmiki med objekti so praviloma enaki višini kapi višjega objekta razen, ko predvideni objekt leži južno, jugovzhodno ali jugozahodno od obstoječega objekta, kjer mora biti odmik enak 1.5 višine kapi predvidenega objekta (osončenje),
- odmiki med objekti morajo upoštevati higiensko zdravstvene in požarno varstvene normative.

(3) Manjši odmiki od odmikov navedenih v predhodnih odstavkih tega člena so dovoljeni ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča oziroma je potrebno v projektni dokumentaciji izdelati podrobno utemeljitev posega, ki bo dokazala, da zmanjšani odmik ne poslabšuje prostorske zasnove obstoječih objektov.

(4) Ne glede na določbe predhodnih odstavkov tega člena se lahko gradi do parcelne meje, ko gre za strnjeno gradnjo, zlasti na območjih obstoječega strnjenega mestnega ali vaškega jedra, obstoječih uličnih nizov in pri vrstnih hišah, kjer je prepoznana gradnja na parcelno mejo. V primeru gradnje novega objekta, ki se gradi na mestu odstranjenega in v enakih gabaritih, soglasje lastnikov sosednjih parcel ni potrebno.

(5) Odmiki od javnih cest:

- gradnja v varovanem pasu javne ceste se lahko dovoli le na podlagi pisnega soglasja upravljavca le-te,
- minimalen odmik načrtovanih objektov od javne ceste se glede na kategorijo javne ceste določi v skladu s predpisi, ki urejajo posamezno vrsto ceste,
- minimalen odmik novih objektov od občinskih cest izven strnjenih naselij mora znašati vsaj 8,00 m od roba vozišča, v naseljih pa vsaj 3,50 m od roba pločnika. Kolikor pločnik v naselju še ni izgrajen, je potrebno pri določitvi odmika objekta v naselju upoštevati koridor za peš promet v minimalni širini 1.50 m od roba vozišča, temu pa je v primeru nezadostne širine obstoječega vozišča potrebno dodati še koridor za predvideno razširitev vozišča. Odstopanje od predhodno navedenih minimalnih odmikov od občinskih cest je možno le v soglasju z upravljavcem občinske ceste. V naseljih, za katera veljajo pogoji varstva kulturne dediščine, se dopustni odmiki od občinskih cest smiselno prilagodijo le-tem,
- minimalen odmik novih parkirnih in manipulacijskih površin od občinskih cest mora znašati vsaj 1,5 m od roba vozišča,
- za postavitev ograj ob javnih cestah je predhodno potrebno pridobiti soglasja pristojnih upravljavcev, ki določijo dopustne odmike od javnih cest in dopustne višine ograj, da le-te ne ovirajo polja preglednosti in vzdrževanja cest ter predvidenih ureditev,
- med voziščem javne ceste in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med voziščem javne ceste in ograjo ali zapornico, ki zapira pot vozilom do parkirnih ali garažnih mest, je potrebno zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje.

78.člen (oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)

- Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti oblikovani skladno z oblikovanjem in materiali zahtevnih in manj zahtevnih objektov v okviru EUP. Objekti so lahko le enoetažni - pritlični ali v celoti ali delno vkopani. Strehe pomožnih objektov so enake kot nad osnovno stavbo, če se s tem doseže skladnost pozidave na parceli namenjeni gradnji. Strehe drugih oblik in nižjega naklona

79. člen (oblikovanje odprtih in zelenih površin)

(1) Ureditev okolice objektov mora zagotoviti oblikovno povezavo objekta z okoljem, kar se opredeli s projektno dokumentacijo.

(2) Pri zemeljskih posegih v teren naj se planiranje terena izvaja z brežinami in le v primeru, ko to ni mogoče, oziroma ko se mora upoštevati pogoje geotehničnega poročila, se izvede s podpornimi zidovi po projektni dokumentaciji. Gradnja podpornega

zidu, višjega od 1.5 m, je dovoljena le zaradi geotehničnih pogojev terena. Višje podporne zidove je potrebno izvesti v kaskadah, če to dopušča velikost zemljišča. Izgradnja podpornega zidu v primeru popolne izravnave terena ni dopustna. Višina zemljišča na parcelni meji mora biti praviloma prilagojena sosednjemu zemljišču. Podporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in ozelenjeni. Dostopne poti in gospodarske površine je potrebno oblikovati tako, da se v največji meri prilagajajo terenu. Upošteva se oblikovanje, značilno za posamezno območje.

(3) Ograje so lahko žične, lesene, zidane kot stebrički z vmesnimi lesenimi ali žičnimi polnili ali zasaditvijo živice. Ograjevanje s polnimi zidovi ni dopustno. Višine ograj so v naseljih dopustne do 1.60 m, razen v primerih varovalnih in igriščnih ograj.

80. člen (velikost parcel namenjenih gradnji)

(1) Velikost parcel namenjenih gradnji se določi v projektni dokumentaciji.

(2) Parcela namenjena gradnji je površina zemljišča, ki je potrebna za redno rabo objekta, omogočati mora normalno uporabo in vzdrževanje objekta z vsemi spremljajočimi prostorskimi potrebami, razen če je del teh potreb zagotovljen na drugem zemljišču.

(3) Pri določanju velikosti parcele namenjene gradnji je treba upoštevati:

- namembnost in velikost objekta na parceli, poteke komunalnih vodov in druge omejitve rabe prostora,
- urbanistične zahteve (dovozi in dostopi, intervencijske poti, mirujoči promet, odprte površine),
- sanitarno-tehnične zahteve,
- požarno-varnostne predpise.

(4) Obliko parcele namenjene gradnji na stavbnih zemljiščih razpršene poselitve (A) je treba formirati tako, da bo omogočala pravilno umestitev objekta v prostor glede na naravne danosti in ustvarjene razmere in zagotavljala primerne ureditve površin, ki bodo služile temu objektu in bodo sledile pogojem oblikovanja objektov. Za kmetije je potrebno zagotoviti velikost parcele v takšnem obsegu, da bo prilagojena obsegu proizvodnje in kmetijske mehanizacije.

(5) Za enostanovanjske prostostoječe objekte je velikost parcele namenjene gradnji največ 800 m^2. Omejitev ne velja za območja naselbinske dediščine ter območja urbanističnih načrtov.

88. člen (parkirne površine)

(1) Pri gradnjah novih objektov ali pri spremembi namembnosti javnih in zasebnih objektov morajo biti zagotovljene zadostne parkirne površine ali garažna mesta na parceli namenjeni gradnji posameznega objekta, in sicer tako za stanovalce kakor tudi zaposlene in obiskovalce.

(2) Pri večstanovanjskih objektih je potrebno čim več parkirnih površin zagotavljati v kleteh objektov oziroma v podzemnih prostorih, s čimer se ohranja več zelenih površin ob objektih in zagotavlja večja bivalna kakovost območja.

(3) Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti dimenzionirane in urejene tako, da se prepreči vzvratno vključevanje vozil na javno cesto.

(6) Glede na namembnost ali dejavnosti je treba pri izračunu parkirnih mest praviloma upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju: PM):

Namembnost objekta	Število PM
enostanovanjske stavbe	2 PM
dvostanovanjske stavbe, dvojčki	2 PM/stanovanje
večstanovanjske stavbe	1,5 PM/stanovanje

118. člen(pogoji za pripravo OPPN, ki niso določeni s tem odlokom)

Kriteriji za določanje prostorskih ureditev, za katere je treba izdelati OPPN, pa le ta s tem OPN še ni predviden:

- gradnja objektov z enim ali dvema stanovanjema, kadar gre za več kot osem objektov ali za površino, ki presega 1,0 ha,

Priloga 1: PIP za posamezna območja podrobnejše namenske rabe

	SS
1. Podrobnejša namenska raba STANOVANJSKE POVRŠINE, ki so namenjen bivanju brez ali s spremljajočimi dejavnostmi	
2. Podrobneje prikazana podrobnejša namenska raba	
3. Tipologija zazidave: - eno ali dvostanovanjski prostostoječi objekt, dvojček, večstanovanjski objekt (do največ štiri stanovanjske enote).	
4. Faktor zazidanosti: - do 0.4	

5. Dopustne dejavnosti:
- bivanje brez dejavnosti,
- bivanje s spremljajočimi dejavnostmi:
  - trgovina na drobno, razen z motornimi vozili (razen z motornimi gorivi),
  - gostinstvo (možna nastanitev do 20 oseb),
  - intelektualne dejavnosti razen veterinarstva,
  - vzgoja in izobraževanje,
  - zdravstvo in socialno varstvo brez nastanitve,
  - kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti,
  - druge dejavnosti,
  - dopustna je tudi kmetijska dejavnost v okviru obstoječih kmetij.

Pogoji za umeščanje dejavnosti:
- dovolj velika parcela, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje objekta vključno z zadostnimi parkirnimi površinami za potrebe objekta (stanovalcev, zaposlenih in obiskovalcev), vendar ne več kot 10 parkirnih mest in neposredna navezava na javne ceste,
- dejavnost naj ne generira tovornega in večjega osebnega prometa,
- možne so dejavnosti, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja z emisijami ali prometom ter nimajo škodljivih vplivov na bivalne in delovne pogoje.

6. Dopustni objekti

Stavbe:
- stanovanjske stavbe: enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, večstanovanjske stavbe (do največ štiri stanovanjske enote), izjemoma so dopustni večstanovanjski objekti z več stanovanjskimi enotami, kadar gre za nadomeščanje ali dopolnilno gradnjo obstoječih večstanovanjskih objektov,
- nestanovanjske stavbe: ob upoštevanju omejitev glede dopustnih dejavnosti.

Gradbeni inženirski objekti:
- objekti prometne infrastrukture (od tega lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste), mostovi, viadukti, predori in podhodi,
- cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- igrišča za športe na prostem (samo večnamenska igrišča za potrebe območja), otroška in druga javna igrišča, trgi, zelenice.

7. Nezahtevni in enostavni objekti
- v prilogi 3

8. Prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti in oblikovanja

Tlorisni gabariti:
- za vse stavbe praviloma podolgovat tloris v razmerju stranic od 1:1.5 do 1:2,
- tloris je lahko tudi lomljen, vendar mora biti razvidna osnovna podolgovata tlorisna zasnova (L, T in podobne oblike). Dovoljeni so izzidki, ki pa ne smejo presegati 1/4 dolžine krajše stranice objekta, ter ne smejo bistveno porušiti ostalih razmerij na fasadah,
- na strmejših legah mora biti daljša stranica vzporedna s terenskimi plastnicami,
- s prizidavami se ne sme bistveno porušiti zgoraj predpisanega razmerja.

Višinski gabariti:
- na ravnem terenu (K) + P + M, (K)+P+T ali (K) + P + 1, klet je dopustna le ob pogoju, da je vkopana vsaj do 2/3 višine kleti,
- na nagnjenem terenu K+P, K+M ali K+P+M, klet mora biti na zaledni strani popolnoma vkopana,
- kolenčni zid objekta s klasično dvokapnico ali večkapnico je največ 1.20 m,
- nadzidave stavb se lahko izvajajo le do zgoraj predpisanega višinskega gabarita,
- pri določanju višine stavb je potrebno poleg predpisanih dopustnih višin upoštevati tudi vertikalni gabarit naselja, tako da nove stavbe ne izstopajo iz silhuete naselja.

Streha:
- obliko, naklon in kritino streh ter smeri slemen je potrebno prilagoditi splošni podobi naselja,
- strehe stavb so praviloma simetrične dvokapnice s slemenom vzporedno z daljšo stranico objekta, dopustne so dvokapnice v kombinaciji z ravnimi strehami in enokapnicami (pomožni objekti in prizidki), oziroma sestavljene dvokapnice istega naklona v primeru lomljenega tlorisa. Strehe so lahko zaključene s čopom. Šotoraste in lomljene strešine ter stolpiči niso dovoljeni.
- naklon streh je dovoljen v razponu od 30° do 45°, izjemoma tudi manjši z obveznim upoštevanjem prevladujočega naklona streh v naselju oziroma delu naselja,
- strešna kritina je opečne barve, zunaj območij naselbinske dediščine ali občutljivejših območij prostora z vidika ohranjanja narave in krajinskih značilnosti pa je lahko tudi sive, črne ali rjave barve, če takšne strehe prevladujejo v okolici,
- odpiranje strešin je dopustno v obliki strešnih oken in frčad. Vse frčade na isti strehi morajo biti enako oblikovane. Najvišji del frčade ne sme biti višji od slemena osnovne strehe. Oblika frčad naj praviloma sledi značilnemu oblikovanju frčad v okolici (trapezne frčade niso dopustne).

Arhitektonsko oblikovanje stavb:
- oblikovanje in členitev fasad, umeščanje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov naj bo enostavno in naj izhaja iz funkcije objekta,

- v primerih velikih gradbenih mas je potrebno stavbo členiti na manjše gradbene mase,
- pri oblikovanju fasad je dovoljena uporaba sodobnih obložnih materialov (les, steklo, kovina, beton in drugih sodobnih materialov). V območjih naselbinske dediščine ali občutljivejših območjih prostora z vidika ohranjanja narave in krajinskih značilnosti naj se uporabljajo tradicionalni materiali (ometan zid, kamen, les ipd.).

Dodatni pogoji za nestanovanjske kmetijske stavbe:

- kmetijski gospodarski objekti morajo biti po vertikalnih in horizontalnih gabaritih, oblikovanju streh in fasad usklajeni s stanovanjskimi in ostalimi gospodarskimi objekti. Objekti morajo biti praviloma podolgovatega tlorisa. V primeru velikih gradbenih mas je potrebno objekt členiti na manjše gradbene mase.
- umestitev gospodarskih objektov večjih tlorisnih in višinskih gabaritov zaradi tehnoloških zahtev je izjemoma možna kadar objekt ni vidno izpostavljen in je intenzivno zazelenjen,
- pri gospodarskih objektih večjih tlorisnih gabaritov je izjemoma dopusten tudi manjši naklon strehe, vendar ne manjši od 20°.

Priloga 2: Podrobnejši PIP za posamezna območja EUP in PIP na območjih predvidenih OPPN

Ime naselja	Oznaka EUP	Način urejanja	Namenska raba prostora/PIP (priloga 1)	Podrobnejši PIP/ veljavni IPA/ PIP na območjih predvidenih OPPN
ARJA VAS				
	AR-1/1	PIP	SS, PC	- naselje se varuje kot naselbinska dediščina, za vse posege v prostor je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje in soglasje - ohrani se prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (ohranjanje vedut, varovanje robov naselja) - ohranja se značilna naselbinska zasnova z ozko parcelno strukturo, organizacijo stavb pravokotno na osrednjo cesto skozi naselje, v značilnem nizu od stanovanjskega objekta ob cesti, ki mu sledi gospodarsko poslopje, nato vrt in kmetijske površine - predvidi se prenova naselja z upoštevanjem obstoječih gabaritov objektov, naklonov strešin, kritine in oblikovanja fasad - potrebna je oblikovna sanacija jugozahodnega roba naselja

Priloga 3

Vrste dopustnih gradenj nezahtevnih in enostavnih objektov po posameznih vrstah podrobnejše namenske rabe prostora

- NEZAHTEVNI OBJEKTI površine do 50 m^2:
garaža, nadstrešek in podobni objekt, drvarnica, pokrita skladišča za lesna goriva, savna, fitnes, zimski vrt in podobni objekti.
- ENOSTAVNI OBJEKTI, površine do 20 m^2
lopa, uta, nadstrešek, drvarnica, senčnica, letna kuhinja, savna, zimski vrt, vetrolov in podobni objekti, sosedske ograje, višina do največ 1.60 m, podporni zid z ograjo za višinsko razliko do 0.5 m, bazeni do 60 m^3.