
C) POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI

OPIS LOKACIJE	Območje OPPN se nahaja v severovzhodnem delu Pijave Gorice ob Srednji ulici in ulici Na Hrib. Z vseh strani ga obkroža obstoječa prostostoječa stanovanjska pozidava. V naravi predstavlja nepozidane travniške površine na pobočju Pijavskega Hriba
POVRŠINA	0,66 ha
OPIS GLAVNIH ZNAČILNOSTI	<p>Območje se namenja gradnji sedmih prostostoječih enostanovanjskih stavb in dvojčka (z dvema enostanovanjskima enotama) s pripadajočimi pomožnimi objekti in zunanjimi ureditvami ter prometno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Pozidava je zasnovana v dveh gručastih sklopih – v severozahodnem delu ob ulici Na Hrib je sklop treh stavb (gradbene parcele z oznako A), v jugovzhodnem delu med ulico Na Hrib in Srednjo ulico pa sklop petih stavb (gradbene parcele z oznako B ob ulici Na Hrib ter gradbene parcele z oznako C ob Srednji ulici).</p> <p>Na jugu je gradbena parcela z oznako I, opsijsko namenjena objektom gospodarske javne infrastrukture. V kolikor se objekti gospodarske javne infrastrukture ne izvedejo ali se izvedejo le delno, se gradbena parcela I lahko delno ali v celoti ukine in zemljišče priključi gradbeni parceli C3.</p> <p>Na vsaki gradbeni parceli (površina parcel v sklopih B in C, razen parcele B1 je med okvirno 400 in 530 m²), medtem ko so parcele sklopa A in parcela B1 nekoliko večje (njihova površina je med okvirno 600 in 760 m²) je predvidena postavitvev enostanovanjske stavbe (oziroma enostanovanjske enote dvojčka), ki jo sestavljata osnovni volumen stavbe in z njim povezani sekundarni volumni (izvedejo se lahko tudi kot konstrukcijsko ločene pomožne stavbe – garaža, lopa ipd.).</p> <p>V stanovanjskih stavbah so dopustne mirne dopolnilne dejavnosti. Le-te niso posebej opredeljene so pa omejene prostorsko (maksimalno 30 m² površin, zagotavljanje parkirnih mest v primeru dejavnosti s strankami ipd.) ter z vidika vplivov na okolje (dejavnosti z vplivi na okolje v skladu s področnimi predpisi niso dopustne, izvajanje dejavnosti ne sme poslabšati bivalnih in okoljskih razmer na območju OPPN in v njegovi neposredni okolici.</p>

V ključnih vsebinah in oblikovnih potezah (dejavnosti, orientacija slemen, tlorisni in višinski gabariti) se pozidava na območju prilagaja obstoječi pozidavi v okolici.

Predvideni so trije tipi stavb glede velikostnih razmerij in osnovnih oblikovnih parametrov. Gre pravzaprav za različice istega osnovnega tipa. Tlorisni gabarit (gre za fiksni gabarit, ki se lahko spreminja v okviru dopustnih toleranc) osnovnega volumna stavbe tipov 1 in 2 je $12,0 \times 8,0$ m, osnovnega volumna stavbe tipa 3 (enota dvojčka) pa $9,0 \times 10,0$ m, pri čemer je potek daljše stranice razviden iz grafičnega dela. Izven teh gabaritov je v pritlični ali kletni etaži možno urediti enoetažne sekundarne volumne ali pomožne objekte, terase, pergole, nadstrešnice, lope ipd., v mansardni etaži pa pravokotne strešne izzidke. Postavitev sekundarnih volumnov stavbe (ali pomožnih stavb) je omejena glede na potek gradbene meje v grafičnem delu in maksimalni dovoljen faktor zazidanosti.

Maksimalni vertikalni gabarit osnovnega volumna stavbe pri stavbah tipov 1a, 1b, 2a in 3 je $(K) + P + 1 + M$, pri stavbah tipov 2b pa $K + P + M$. Kota slemena ne sme presegati 12,0 m nad najnižjo točko urejenega terena ob stavbi. V primeru, da ima stavba maksimalno etažnost, višina kolenčnega zidu v mansardi ne sme presegati 1,4 m merjeno v notranjosti prostora od gotovega poda do loma strehe. Ureditev kletne etaže ni obvezna. Izvede se lahko na celotni površini osnovne stavbe ali le na njenem delu pod pogojem, da njeno izvedbo omogočajo značilnosti terena na posamezni gradbeni parceli. Vertikalni gabarit pomožne stavbe je ena etaža (z možnostjo ureditve pohodne strešne terase), zaradi nagnjenega terena je dovoljeno tudi, da je pomožna stavba delno ali v celoti vkopana. Streha osnovnega volumna je simetrična dvokapnica z naklonom v razponu od 35° do 40° in slemenom v smeri daljše stranice.

Ob stanovanjskih stavbah se uredijo parkirne in druge utrjene površine ter dvorišča. Na gradbeni parceli stavb je potrebno zagotoviti minimalno tri parkirna mesta za motorna vozila na stanovanjsko enoto in dodatna parkirna mesta glede na morebitno dodatno dejavnost v objektu, in sicer:

- eno parkirno mesto v kolikor podjetje posluje s strankami,
- eno parkirno mesto na vsako zaposleno osebo, ki se vozi na delo z druge lokacije.

Sočasno z umestitvijo stanovanjskih stavb je predvidena tudi izgradnja podporne prometne in druge gospodarske javne infrastrukture. Načrtovana je rekonstrukcija in dograditev vodovodnega, energetskega (elektroenergetsko omrežje) in komunikacijskega omrežja ter omrežja javne razsvetljave in izgradnja kanalizacijskega (ločeni meteorna in fekalna kanalizacija) omrežja.

Predvidena je rekonstrukcija obstoječih prometnic (Srednja ulica in ulica Na Hrib), na kateri se priključuje večina načrtovanih stavb (ena stavba sklopa A ter vse stavbe sklopov B in C). Za južni dve stavbi sklopa A v severozahodnem delu območja se uredi skupna dostopna

cesta, ki se z ulice Na Hrib odcepi pri objektu ulica Na Hrib 30.

Objekti gospodarske javne infrastrukture so večinoma izvedeni podzemno, v pretežnem delu v sklopu javnih površin (cestnega telesa), in se napajajo preko obstoječih omrežij v severozahodnem delu in jugovzhodnem delu območja.