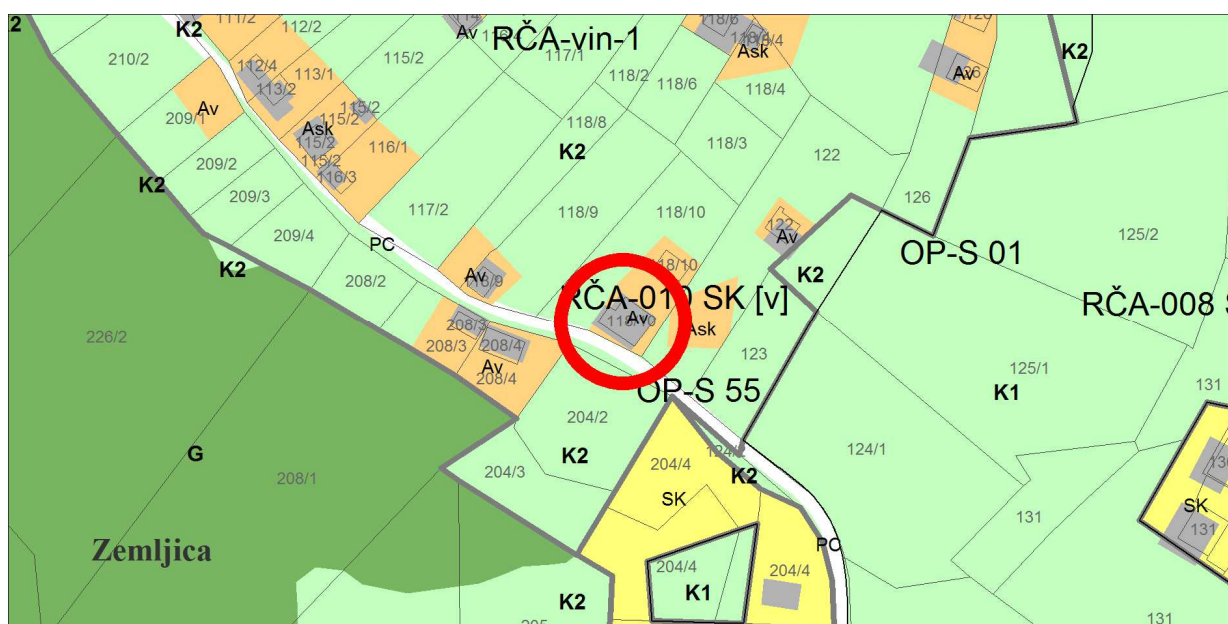


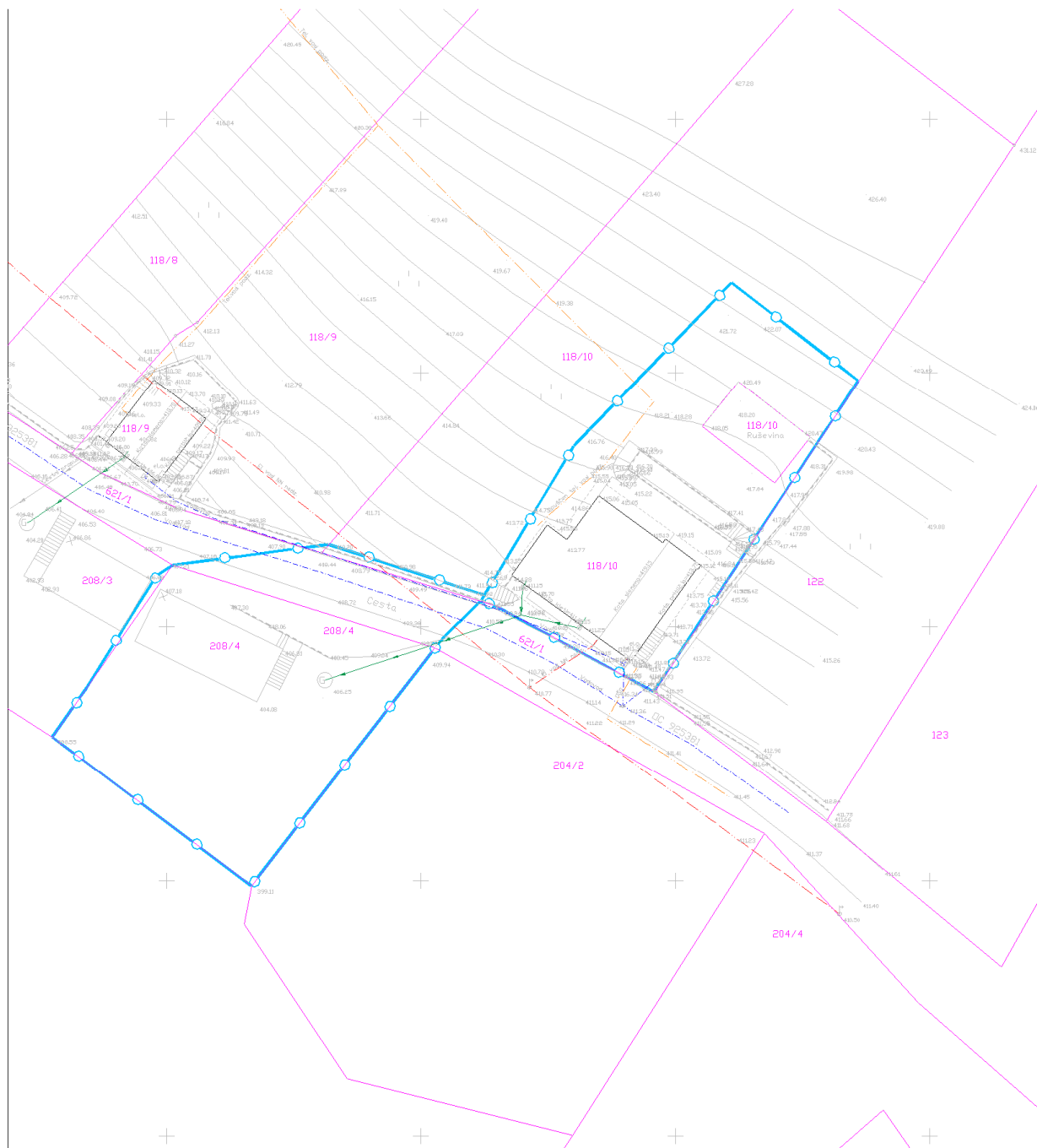
Naselje / h. št.:	Roje pri Čatežu; Roje pri Čatežu 26A
EUP:	RČA-vin-1
Parc.št. in k.o.:	118/10, 208/4, obe k.o. Roje
Številka stavbe / leto izgradnje:	174 / 1990
Območje ureditvene enote (UE):	118/10, 208/4, 208/3,122, 621/3 (cesta), vse k.o. Roje

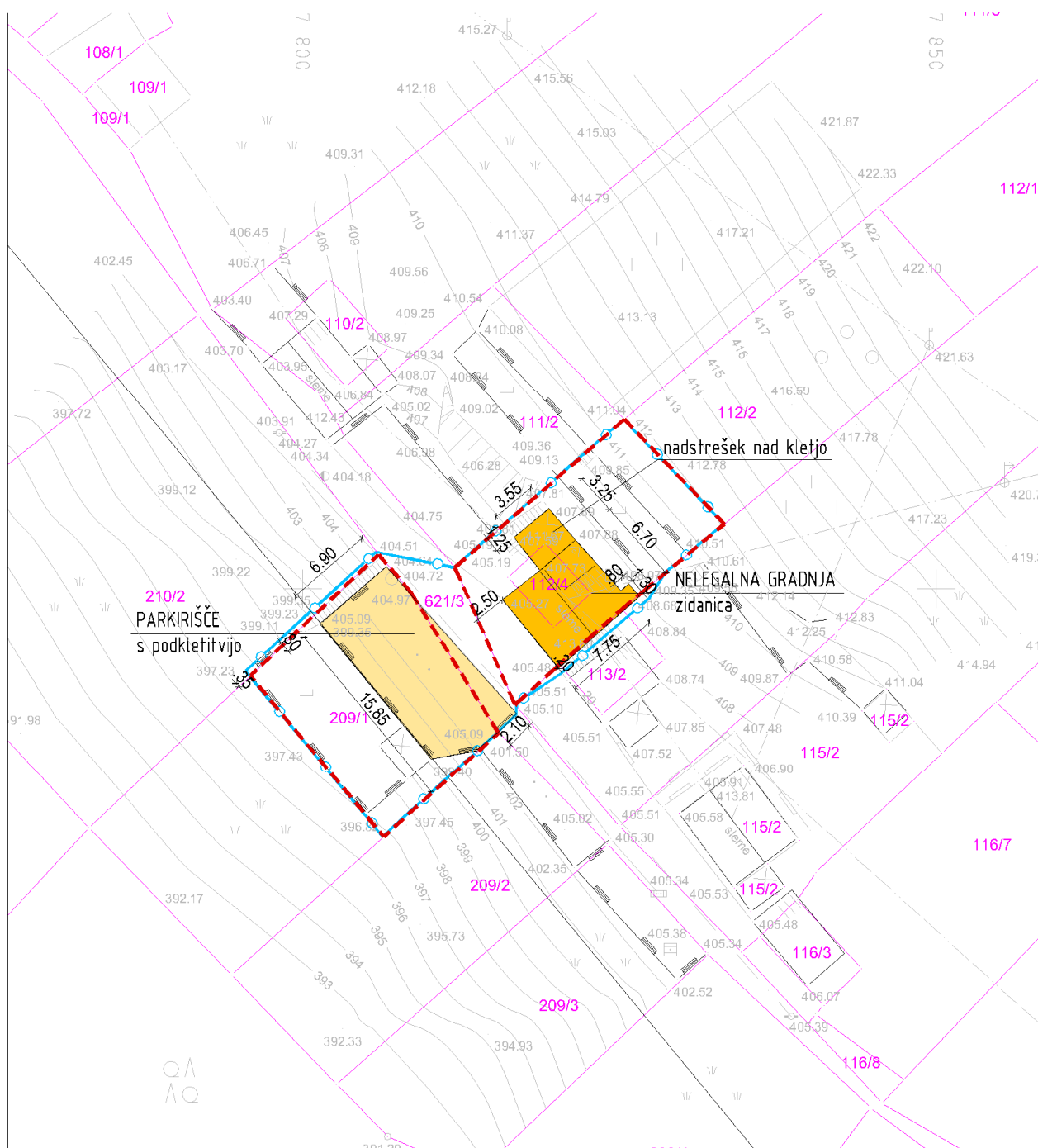
**Prikaz lege objekta na DOF z DKN:****Izsek iz izvedbenega dela OPN Občine Trebnje:**



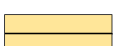




Vsebina 3: Prikaz območij enot urejanja prostora, osnovne oziroma podrobnejše namenske rabe prostora in prostorskih izvedbenih pogojev ter prometne infrastrukture



**Geodetski načrt s prikazom območja ureditvene enote, M 1 : 500**



**Ureditvena situacija, M 1 : 500****Legenda:**

	ZIDANICA		Gradbena parcela
	osnovni objekt		Območje ureditvene enote (UE)
	pomožni objekt		Meja zemljiške parcele
	OPORNI ZID		

Tloris objekta:	Enoten gabarit približno kvadratne oblike, rahlo razgiban na Z strani, max dim cca 9,0x11,60m. Zahodni del je bil prizidan kasneje.
Višinski gabarit:	K+P+M; brez kolenčnega zidu; zahodni (prizidan del) je K+M.
Naklon strehe:	Nesimetrična dvokapna streha naklona cca 30° – 35°
Prizidki k objektu:	Prizidek na Z strani v sklopu osnovnega objekta.
Naklon strehe na prizidkih:	Podaljšana streha naklona cca 30° – 35°
Fasada:	Da; pastelno rumene barve z belimi obrobami.
Priključki na obstoječo infrastrukturo:	Elektrika, vodovod, greznica (na parceli št. 208/4 k.o. Roje), optika.
Pomožni objekt (opis):	Da; nadstrešek nad PP in drvarnica cca 4,60x10,70m. Nahaja se na parceli št. 208/4 k.o Roje. Dvojna simetrična dvokapnica z naklonom cca 30°, z izvedenimi čopi.
Druge posebnosti:	Z od objekta je ob cesti izveden cca 1,5m visok oporni zid. Višji oporni zidovi so izvedeni tudi SV od objekta. SV od objekta se nahaja plato (ruševina stare hiše), ki se bo ohranil. Parcelna št. ceste 621/3 k.o. Roje je povzeta iz podatkov PISO, v GN je navedena parcela 621/1 k.o. Roje (gre za isto parcelo). Lastnik zidanice ima cca 400 trt.
Ugotovitve glede pridobljenih upravnih dovoljenj:	Objekt je izveden brez upravnih dovoljenj.
Območje varovanj oz. varstveni režimi:	/

Predmet legalizacije (osnovni objekt):	<b>ZIDANICA - nelegalna gradnja</b>
Predmet legalizacije (ostali objekt):	<b>POMOŽNI OBJEKT (nadstrešek nad PP in drvarnica) – nelegalna gradnja</b> <b>OPORNI ZID – nelegalna gradnja</b>
Vrsta rabe po OPN (osnovni objekt):	<b>Av</b>
Vrsta rabe po OPN (ostali objekti):	<b>Av, K2 (oporni zid)</b>
Velikost funkcionalnega zemljiškega posestva:	<b>Manj kot 10A</b> <b>na obstoječo površino trajnega nasada.</b>
Odmiki od mej sosednjih zemljišč (osnovni objekt):	Nezadostni: - od parc. št. 621/3 (cesta) k.o. Roje znaša 1,25m
Odmiki od mej sosednjih zemljišč (ostali objekti):	Nezadostni: Nadstrešek nad PP in drvarnica: - od parc. št. 208/3 k.o. Roje znaša 0,30m Oporni zid na Z: - od parc. št. 621/3 (cesta) k.o. Roje znaša 0,10m oz. se ponekod nahaja na meji parcele
Velikost gradbene parcele:	GP(zidanica) 452 m <sup>2</sup> ; GP(pomožni objekt) 402 m <sup>2</sup>
UGOTOVITVE:	2 - Objekt zgrajen v vinogradniškem območju (Av), pomožni objekt zgrajen v vinogradniškem območju (Av), oporni zidovi so deloma ali v celoti zgrajeni v vinogradniškem območju (Av) in delno na kmetijskem zemljišču (K2). A - Objekt gabaritno in oblikovno ne odstopa od objektov, zgrajenih v neposredni okolici, na vizualno neizpostavljeni legi
PREDLOG:	<b>ZIDANICA:</b> Dopusti se legalizacija zidanice v obstoječih gabaritih, oblikovanju in odmikih od mej sosednjih zemljišč, brez pogojev sanacije. <b>POMOŽNI OBJEKT (nadstrešek nad PP z drvarnico):</b> Dopusti se legalizacija pomožnega objekta (nadstreška nad parkiriščem in drvarnico) v obstoječih gabaritih, oblikovanju in odmikih od mej sosednjih zemljišč, brez pogojev sanacije. <b>OPORNI ZIDOVI:</b> Dopusti se legalizacija opornega zidu, v obstoječih gabaritih in odmikih od mej sosednjih zemljišč, ker je ta potreben zaradi funkcionalnejše ureditve zunanjih površin ob objektu in/ali premagovanja višinske razlike v terenu.

<p>POGOJI SANACIJE Z OBRAZLOŽITVIJO (če so potrebni):</p>	<p>Legalizacija dovoljena brez pogojev sanacije. Dodatni pogoj: Razvaline stare hiše se lahko ohranjajo, dopušča se tudi njena rekonstrukcija.</p>
---	--



**Značilni pogledi (fotografije objekta):**





