

Prostorski akt: **SPREMEMBE IN DOPOLNITVE
ZAZIDALNEGA NAČRTA CVIBLJE**

Faza: **dopolnjen osnutek**

Številka: **SDZN-12/21**

Naročnik: **PRIVATNI INVESTITOR**

Investitor: **PRIVATNI INVESTITOR**

Identifikacijska številka PA: **2760**

Izdelovalec: **PROPLAN, Ivanka Kraljić s. p.
Kovinarska ulica 9
8270 Krško**

Odgovorni vodja: **Ivanka KRALJIĆ, univ. dipl. inž. arh.spec.arh.urb.
PA PPN ZAPS 0916**

Projektanti: **Ivanka KRALJIĆ, univ.dipl.inž.arh.spec.arh.urb.
PA PPN ZAPS 0916
Blaž BUDJA, univ.dipl.inž.arh.**

Vodja obratovalnice: **Ivanka KRALJIĆ, univ.dipl.inž.arh.spec.arh.urb.**

Krško, december 2022

VSEBINA:

A	IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA.....	4
B	ODLOK.....	6
C	KARTOGRAFSKE PRILOGE.....	12
	- Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Občine Trebnje	1:5000
	- Geodetski načrt z območjem urejanja	1:500
	- Katastrski načrt z mejo območja urejanja	1:500
	- Situacija obstoječega stanja	1:500
	- Izsek iz zazidalne situacije (ZN)	1:500
	- Zazidalna situacija (SDZN)	1:500
	- Prerez A-A	1:500
	- Prikaz regulacijskih elementov za zakoličbo	1:500
	- Zbirna situacija infrastrukture	1:500
	- Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	1:500
D	PRILOGE.....	13
	1. PRIKAZ STANJA PROSTORA.....	14
	2. SKLEP O ZAČETKU POSTOPKA PRIPRAVE SDZN.....	16
	3. ODLOČBA MOP.....	17
	4. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PLANSKEGA AKTA	18
	5. POVZETEK ZA JAVNOST – ZLOŽENKA	19
	6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SDZN.....	20
	6.1 UVOD.....	20
	6.2. OBMOČJE UREJANJA.....	20
	6.3. OBSTOJEČE STANJE V PROSTORU.....	22
	6.3.1 OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT.....	22
	6.3.2 LOKACIJA.....	22
	6.3.3. USTVARJENE RAZMERE V PROSTORU.....	23
	6.3.4. INFRASTRUKTURNA OMREŽJA.....	24
	6.3.5. OHRANJANJE NARAVE IN KULTURNE DEDIŠČINE	26
	6.3.6. VARSTVO VODA	26
	6.4 PREDMET SDZN.....	27
	6.4.1. PROGRAM.....	27
	6.4.2. OSNOVNA IZHODIŠČA.....	27
	6.5 UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR.....	28
	6.5.1. VRSTE DEJAVNOSTI IN VRSTE OBJEKTOV.....	28
	6.5.2. OSNOVNI KONCEPT.....	28
	6.5.3. OBLIKOVANJE OBJEKTOV.....	28
	6.6 ZASNOVA URBANISTIČNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NANJO.....	29
	6.7 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN.....	30
	6.8 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI.....	30
	6.9 NAČRT PARCELACIJE.....	30
	6.10 ETAPNOST.....	30

6.11	TOLERANCE.....	30
7	STROKOVNE PODLAGE.....	31
8.	IZHODIŠČA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	32
9.	KONKRETNE SMERNICE ZA NAČRTOVANJE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA.....	33
10	1. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA.....	34
11	STALIŠČA DO PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE*	35
12	2. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA*	36

* vsebina bo priložena v naslednjih fazah izdelave SDZN

A IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Številka: SDZN-12/21

Datum: 04. 08. 2022

Na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) in 16. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07), kot odgovorni prostorski načrtovalec dajem naslednjo

IZJAVO,

da so SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA CVIBLJE, št. SDZN-12/21, izdelane v skladu s prostorskimi akti občine Trebnje in drugimi predpisi, ki veljajo na območju predmetnega prostorskega akta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Ivanka Kraljić, univ. dipl. inž. arh. spec. arh. urb.
PA PPN ZAPS 0916

B ODLOK

DOPOLNJEN OSNUTEK

Na podlagi tretjega odstavka 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21-ZUreP-3) ter 17. člena Statuta Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 29/14 in 65/14 - popr.) je Občinski svet Občine Trebnje na svoji seji dne sprejel

ODLOK o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Cvibljje

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (splošne določbe)

S tem odlokom se ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/13, 35/14 in 49/16, v nadaljevanju OPN) in Odloka o zazidalnem načrtu Cvibljje ter njegovih sprememb (Uradni list RS, št. 109/05, 76/08 – razlaga, 51/09 – popravek in 39/15, v nadaljevanju ZN) sprejmejo spremembe in dopolnitve Odloka o zazidalnem načrtu Cvibljje (v nadaljevanju SDZN), ki ga je izdelal PROPLAN, Ivanka Kraljič, s. p., Krško pod številko SDZN-12/21.

2. člen (vsebina SDZN)

SDZN vsebuje besedilo, kartografski del in priloge z naslednjo vsebino:

- (A) Odlok o SDZN
- (B) Kartografski del
 - Izsek iz občinskega prostorskega načrta občine Trebnje 1:5000
 - Geodetski načrt z mejo območja urejanja 1:500
 - Katastrski načrt z mejo območja urejanja 1:500
 - Situacija obstoječega stanja 1:500
 - Izsek iz zazidalne situacije (ZN) 1:500
 - Zazidalna situacija (SDZN) 1:500
 - Prerez A-A 1:500
 - Prikaz regulacijskih elementov z zakoličbo 1:500
 - Zbirna situacija infrastrukture 1:500
 - Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami 1:500
- (C) Priloge
 - Prikaz stanja prostora
 - Sklep o začetku postopka priprave SDZN
 - Odločba MOP
 - Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
 - Povzetek za javnost – zloženka
 - Obrazložitev in utemeljitev SDZN
 - Strokovne podlage
 - Izhodišča nosilcev urejanja prostora
 - Konkretna smernice nosilcev urejanja prostora
 - 1. mnenja nosilcev urejanja prostora
 - Stališča do pripomb z javne razgrnitve
 - 2. mnenja nosilcev urejanja prostora

II. UREDITVENO OBMOČJE SDZN

3. člen (območje ureditvenega območja)

- (1) Območje urejanja SDZN obsega zemljišča s parc. št. 1041/28, k.o. Medvedje selo.
- (2) Na severu meja SDZN poteka ob javni poti JP 927001- Pekel, na ostalih straneh pa ob sosednjih parcelah, ki so pozidane s stanovanjskimi hišami.
- (3) Skupna površina območja SDZN je cca 0,15 ha.
- (4) Spremembe, ki se nanašajo na načine ogrevanja, ki so opisane v 9. členu tega odloka se nanašajo na celotno območje zazidalnega načrta.

III. SPREMEMBE IN DOPOLNITVE

4. člen

Za 6. členom odloka o ZN se doda nov 6.a člen, ki se glasi:

»6.a člen (vrste objektov na parc. št. 1041/28, k.o. Medvedje selo)

- (1) Na območju SDZN so dovoljene vse vrste objektov, ki so določene v 6. členu odloka o ZN, s tem da se v tretji alineji (gradbeni inženirski objekti) na koncu besedila, za besedo »parkirišča«, doda naslednje besedilo: »ograje, oporni zidovi, škarpe, stabilizacijski objekti za zadržanje plazov.«
- (2) Na območju SDZN so dovoljene vse vrste objektov, ki so določene v 6. členu odloka o ZN, s tem, da se na območju SDZN ne upoštevajo določila 4. (enostavni objekti), 5. (začasni objekti), 6. (vadbeni objekti), 7. (spominska obeležja) in 8. (urbana oprema) alineje 6. člena, temveč se dovoljujejo naslednji **nezahtevni in enostavni objekti** v skladu z veljavnimi predpisi o razvrščanju objektov, in sicer:
 - 11100 – Enostanovanjske stavbe,
 - 12112 – Gostilne, restavracije in točilnice,
 - 12121 - Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
 - 12203 - Druge poslovne stavbe,
 - 12301 –Trgovske stavbe
 - 12304 – Stavbe za storitvene dejavnosti,
 - 12420 - Garažne stavbe,
 - 12520 – Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe,
 - 12610 – Stavbe za kulturo in razvedrilo,
 - 12620 – Muzeji, arhivi, knjižnice,
 - 12630 – Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
 - 12640 – Stavbe za zdravstveno oskrbo,
 - 12650 - Stavbe za šport,
 - 12745 – Stavbe za funkcionalno dopolnitev (drvarnica, lopa, letna kuhinja, uta ipd.),
 - 21121 - Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste in sicer prometne površine zunaj vozišča in obračališča, prometna signalizacija in prometna oprema, pešpoti in kolesarske poti,
 - 222 – Lokalni cevovodi, lokalni (distribucijski) elektroenergetski vodi in lokalna (dostopovna) omrežja
 - 24122 - Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, in sicer otroška in druga javna igrišča in bazen za kopanje,
 - 24205 – Objekti za preprečitev zdrs in ograditev (ograje, oporni zidovi, škarpe, stabilizacijski

objekti za zadržanje plazov,

5. člen

Za 8. členom odloka o ZN se doda nov 8.a člen, ki se glasi:

»8.a člen

(vrste dejavnosti na parc. št. 1041/28, k.o. Medvedje selo)

Na območju SDZN so dovoljene vse dejavnosti, ki so navedene v 8. členu odloka o ZN, s tem, da se za območje SDZN dovoljuje še:

»D OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO, PLINOM IN PARO
35.119 Druga proizvodnja električne energije.«

6. člen

Za 14. členom odloka o ZN se doda nov 14.a člen, ki se glasi:

» 14.a člen

(stanovanjske in nestanovanjske stavbe na parc. št. 1041/28 k.o. Medvedje selo)

(1) Tipologija zazidave: individualne prostostoječe stavbe, dvojčki, vile.

(2) Velikost in zmogljivost objekta:

- horizontalni gabariti: objekt se gradi na površini namenjeni za razvoj objekta(ov), upoštevajoč gradbene meje,

- vertikalni gabariti: največ 10,0 m nad koto pritličja, dovoljena je izvedba kleti, odstopanje od višine je dovoljeno v primeru postavitve dimnika, prezračevalnih in klimatskih naprav, anten, sončnih celic, kolektorjev in drugih gradbeno-inštalaterskih naprav,

- kota pritličja: 318.50 m.n.v. $\pm$ 0,6 m,

- kolenčni zid (v primeru dvokapne in večkapne strehe): največ do 0,8 m, lahko je višji pod pogojem, da je kota kapi v nivoju s stropno ploščo,

(3) Streha:

- oblika: ravna, enokapnica, dvokapnica, večkapnica, zelena streha, dopustna je kombinacija več različnih oblik strehe,

- naklon: dvokapnice in večkapnice – od 35° do vključno 40°, ravne strehe – od 0° do vključno 8°, enokapnice – od 9° do vključno 40°, zelene strehe – prilagaja se funkciji strehe,

- kritina: v primeru enokapne, dvokapne in večkapne strehe - opečno rdeče ali temno sive barve, v primeru ravne strehe – dopustne so pohodne in nepohodne strehe z različnimi zaključnimi sloji, zelene strehe – rastline,

- osvetlitev neizkoriščenega podstrešja in mansarde (izkoriščeno podstrešje): fasadna okna, frčade, strešna okna, svetlobni trakovi, svetlobniki jpd.

- na streho je dovoljeno postavljati: sončne celice, kolektorje, svetlobnike, pergole in ostale gradbeno-inštalaterske elemente.

(4) Fasada: dopustni so vsi materiali,

(5) Lega objekta na zemljišču: upoštevati gradbeno mejo, odstopanja so možna ob soglasju lastnika sosednje parcele,

(6) Ureditev okolice objekta:

- dostopi, parkirišča: asfalt, beton, tlakovci, pesek, travnate plošče,

- oporni zidovi: kamniti, betonski obloženi s kamnom ali prekriti s trajno zelenimi plezalkami, oporni zidovi, ki so v sklopu stavbe (npr, stene klančin ipd.) so lahko tudi betonski (vidni beton),

- medsosedske ograje: živa meja ali ostali materiali v obliki transparentne ograje, višine do vključno 2,0 m, dopustna je kombinacija materialov.

7. člen

Za 17. členom odloka o ZN se doda nov 17. a člen, ki se glasi:

»17.a člen

(nezahtevni in enostavni objekti na parc. št. 1041/28, k.o. Medvedje selo)

(1) Objekti, ki so stavbe:

- višinsko so objekti le enoetažni,
- odmik od parcelne meje je določen s površino za razvoj objekta(ov) z gradbeno mejo, manjši odmik je dopusten ob soglasju lastnika sosednje parcele, lahko se postavljajo zunaj površine za razvoj objekta;
- lahko so različne konstrukcije;
- streha je lahko različnih oblik,
- naklon strehe in kritina sta določena v 14. a členu tega odloka, oziroma se prilagajata obliki strehe, pri zimskem vrtu, senčnici ipd. je dopustna tudi transparentna kritina,
- fasade so lahko iz različnih materialov.

(2) Objekti, ki niso stavbe:

- postavljajo se lahko na celotni gradbeni parceli, ne upoštevajoč gradbeno mejo;
- od parcelne meje so oddaljeni najmanj 0,3 m, manjši odmik je dovoljen ob soglasju lastnika sosednje parcele;

(3) Nezahtevni in enostavni objekti ne smejo imeti samostojnih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo.

8. člen

(kanalizacijsko omrežje na parceli št. 1041/28 k.o. Medvedje selo)

Na območju SDZN se upoštevajo vsa določila 25.člena odloka o ZN, s tem, da se na koncu besedila doda novi stavek, ki se glasi:

» Do izgradnje javne meteorne kanalizacije se meteorne vode s streh stavb vodijo v zadrževalnike ali v ponikovalnice, z ostalih utrjenih površin pa v ponikovalnice.«

9. člen

(ogrevanje na območju celotnega ZN)

Na območju ZN se upoštevajo vsa določila 29.člena odloka o ZN, s tem, da se na koncu besedila doda novi odstavek, ki se glasi:

» Dovoljuje se uporaba obnovljivih virov energije (geotermalna energija, toplotne črpalke, biomasa, voda, sonce, veter ipd.).«

10. člen

(zaklanjanje na parc. št. 1041/28 k.o. Medvedje selo)

(1) Na območju SDZN se upoštevajo vsa določila iz 35 .člena odloka o ZN, s tem, da se spremeni naslov zadnjega odstavka, ki se na novo glasi: »Zaklanjanje«.

(2) V zadnjem odstavku 35.člena se dopolni objava predpisi, ki se pravilno glasi Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96, 54/15).

11. člen

(tolerance na parc. št. 1041/28, k.o. Medvedje selo)

Na koncu besedila prve in druge alineje 46. člena odloka o ZN se doda nov stavek, ki se glasi:

»Določila se ne nanašajo na parcelno št. 1041/28, k.o. Medvedje selo.«

12. člen

Vsa ostala določila odloka o ZN veljajo tudi na območju SDZN (parc. št. 1041/28, k.o. Medvedje selo).

III. KONČNE DOLOČBE

13. člen
(vpogled v SDZN)

SDZN so v času uradnih ur na vpogled na pristojnem oddelku za prostor Občine Trebnje.

14. člen
(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem SDZN opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

15. člen
(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu RS.

Št.
Trebnje, dne

Mateja Povhe
ŽUPANJA

C. KARTOGRAFSKE PRILOGE

1. Izsek iz občinskega prostorskega načrta občine Trebnje	M 1:500
2. Geodetski načrt z mejo območja urejanja	M 1:500
3. Katastrski načrt z mejo območja urejanja	M 1:500
4. Situacija obstoječega stanja	M 1:500
5. Izsek iz zazidalne situacije (ZN)	M 1:500
6. Zazidalna situacija (SDZN)	M 1:500
7. Prerez A-A	M 1:500
8. Prikaz regulacijskih elementov	M 1:500
9. Zbirna situacija infrastrukture	M 1:500
10. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:500

D PRILOGE

SEZNAM PRILOG:

1. PRIKAZ STANJA PROSTORA
2. SKLEP O ZAČETKU POSTOPKA PRIPRAVE SDZN
3. ODLOČBA MOP
4. IZVLEČEK IZ PLANSKEGA AKTA
5. POVZETEK ZA JAVNOST – ZLOŽENKA*
6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SDZN
7. STROKOVNE PODLAGE
8. IZHODIŠČA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
9. KONKRETNE SMERNICE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
10. 1. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA
11. STALIŠČA DO PRIPOMB Z JAVNE RAZGRNITVE*
12. 2. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA*

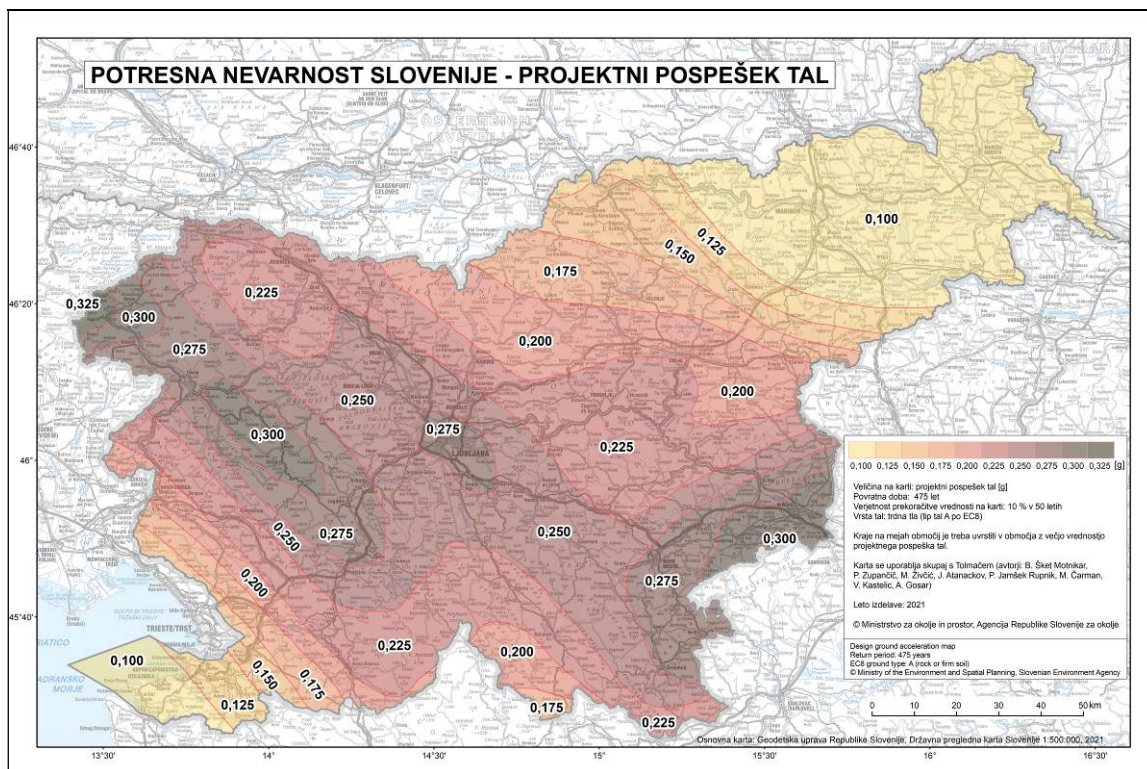
* - priloge, ki bodo priložene v naslednjih fazah izdelave SDZN

1. PRIKAZ STANJA PROSTORA

NAMENSKA RABA PROSTORA

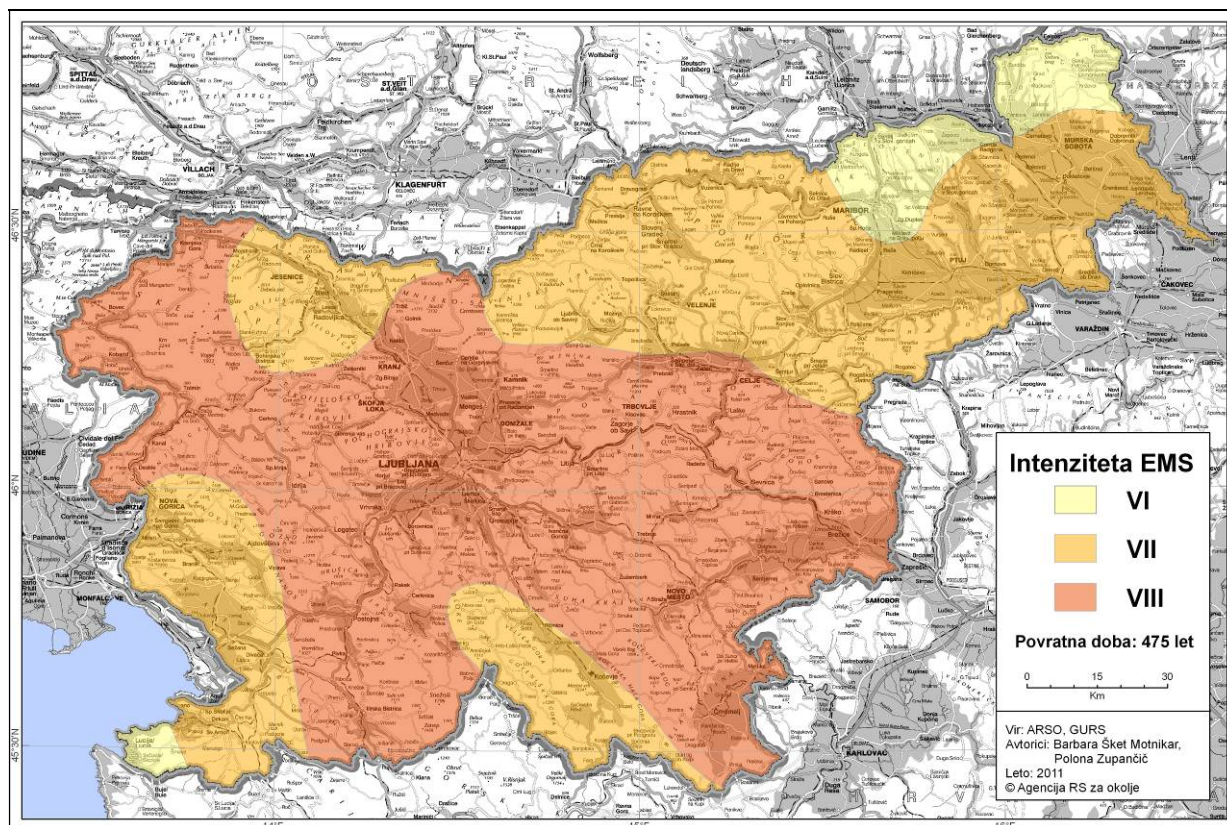


Na celotnem območju SDZN je pozidano zemljišče.



Projektni pospešek tal je 0,225 g.

KARTA INTENZITETE (EMS-98) ZA UPORABO V SISTEMU ZAŠČITE IN REŠEVANJA



Območje SDZN je na območju seizmične intenzitete VIII. stopnje

2. SKLEP O ZAČETKU PRIPRAVE SDZN

Sklep o začetku priprave SDZN je sprejel župan občine Trebnje dne 27.12.2021 in je objavljen na spletni strani občine Trebnje.

3. ODLOČBA MOP

Na podlagi izdane Odločbe št. 35409-80/2022- 2550-4, ki jo je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor z dne 23.5.2022 v postopku priprave SDZN ni potrebno izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje.

4. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PLANSKEGA AKTA

Izveček iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/2013, 35/14 49/16) - OPN:

Odlok o zazidalnem načrtu Cviblje je bil sprejet v letu 2005 (Uradni list RS, št. 109/05), obvezna razlaga druge alineje 46. člena v letu 2008 (Uradni list RS, št. 76/08), popravek pa v letu 2009 (Uradni list RS, št. 51/09) in prve spremembe in dopolnitve so bile sprejete v letu 2015 (Uradni list RS, št. 39/15).

Ker je zazidalni načrt Cviblje bil sprejet pred sprejetjem OPN Občine Trebnje je v 218. členu OPN zapisano le to, da ZN Cviblje s sprejetjem OPN ostaja v veljavi.

»

5. Prehodne in končne določbe

S sprejetjem OPN Občine Trebnje ostanejo v veljavi občinski PROSTORSKI IZVEDBENI NAČRTI:

...

– Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Cviblje (Uradni list RS, št. 109/05, 51/09) in Obvezna razlaga druge alineje 46. člena Odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Cviblje (Uradni list RS, št. 76/08...)«

5 POVZETEK ZA JAVNOST – ZLOŽENKA

6 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SDZN

6.1 UVOD

V letu 2005 je Občina Trebnje, na podlagi prostorskega plana in urbanistične zasnove, sprejela odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Cvilblje (Uradni list RS, št. 109/2005), v nadaljevanju ZN. V prostorskem aktu je grafično in tekstualno obdelano celotno območje v velikosti 11,45 ha in so določeni pogoji za gradnjo (ne)stanovanjskih hiš, enostavnih objektov na podlagi takrat veljavnega Pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03, in 130/04), v nadaljevanju Pravilnik, ter potrebne infrastrukture.

V letu 2008 je bila sprejeta obvezna razlaga Odloka (Uradni list RS, št. 76/08), leta 2009 pa popravek (Uradni list RS, št. 51/09-popr.) V letu 2015 so bile sprejete nove spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Cvilblje (Uradni list RS, št. 39/2015), ki se nanašajo na spremembo parcelacije le na manjšem, severnem delu območja ZN, v velikosti 0,29 ha.

V ZN so določeni pogoji za umeščanje objektov v prostor in njihovo oblikovanje.

Lastnik parcele št. 1041/28 k.o. Medvedje selo želi zgraditi hišo drugačnih gabaritov, kot je to omogočeno v veljavnem prostorskem aktu. Želel bi hišo s skladno oblikovanimi in medsebojno funkcionalno povezanimi posameznimi volumni v enotno kompozicijo, stavbo večjih gabaritov ob uporabi sodobnih materialov (vila) in ob upoštevanju zadnjega stanja tehnike glede ogrevanja in učinkovite rabe energije v stavbah.

Pogoji, ki so podani v odloku o ZN, ne ustrezajo za gradnjo tovrstne hiše. Velikost same hiše in spremljajoči zunanji prostori zahtevajo večjo površino za razvoj objekta(ov), kot je ta določena v grafičnem delu ZN. Za energijsko učinkovito in samooskrbno hišo velja, da so sklopi prostorov oblikovani bolj enostavno in minimalistično, kar se odraža tudi pri oblikovanju same strehe, ki naj bi bila ravna nad celotnim tlorisom stavbe, česar pa odlok o ZN ne dopušča.

Za pridobitev gradbenega dovoljenja je najprej potrebno izdelati spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta Cvilblje na parceli 1041/28 k.o. Medvedje selo, v nadaljevanju SDZN.

Poleg teh sprememb, ki se nanašajo le na parcelo št. 1041/28 k.o. Medvedje selo, se za celotno območje ZN omogoča dopolnitev načina ogrevanja, poleg obstoječega na plin se omogoča ogrevanje tudi z alternativnimi viri energije.

6.2 OBMOČJE UREJANJA

Območje osnovnega ZN je severno od centra občinskega središča Trebnjega, vendar še vedno v njegovi neposredni bližini, zato so parcele za gradnjo zelo iskane na trgu in skoraj že pozidane. Lokalna cesta LC 425001 Trebnje - Račje selo (Kidričeva ulica) deli območje ZN na zahodni in vzhodni del. Območje, zahodno od Kidričeve ulice, je v naklonu proti zahodu in jugu s pogledom na širšo krajino, območje vzhodno od Kidričeve ulice je na višje ležečem terenu, ki je delno raven, delno v naklonu proti jugu.

Območje SDZN, oziroma parcela št. 1041/28 k.o. Medvedje selo, je v severozahodnem vogalu zahodnega dela ZN, neposredno ob javni poti JP 927001 – Pikel, ki se priključuje na lokalno cesto (Kidričevo ulico).

Območje SDZN je velikosti cca 0,15 ha (1.490 m²). Meja območja SDZN poteka po parcelnih meja parcele št. 1041/28, k.o. Medvedje selo. Z vseh strani meji na stanovanjsko gradnjo, na severu pa na javno pot.



Širša lokacija z okvirnim območjem SDZN (rdeče) in središčem naselja Trebnje (rumeno)

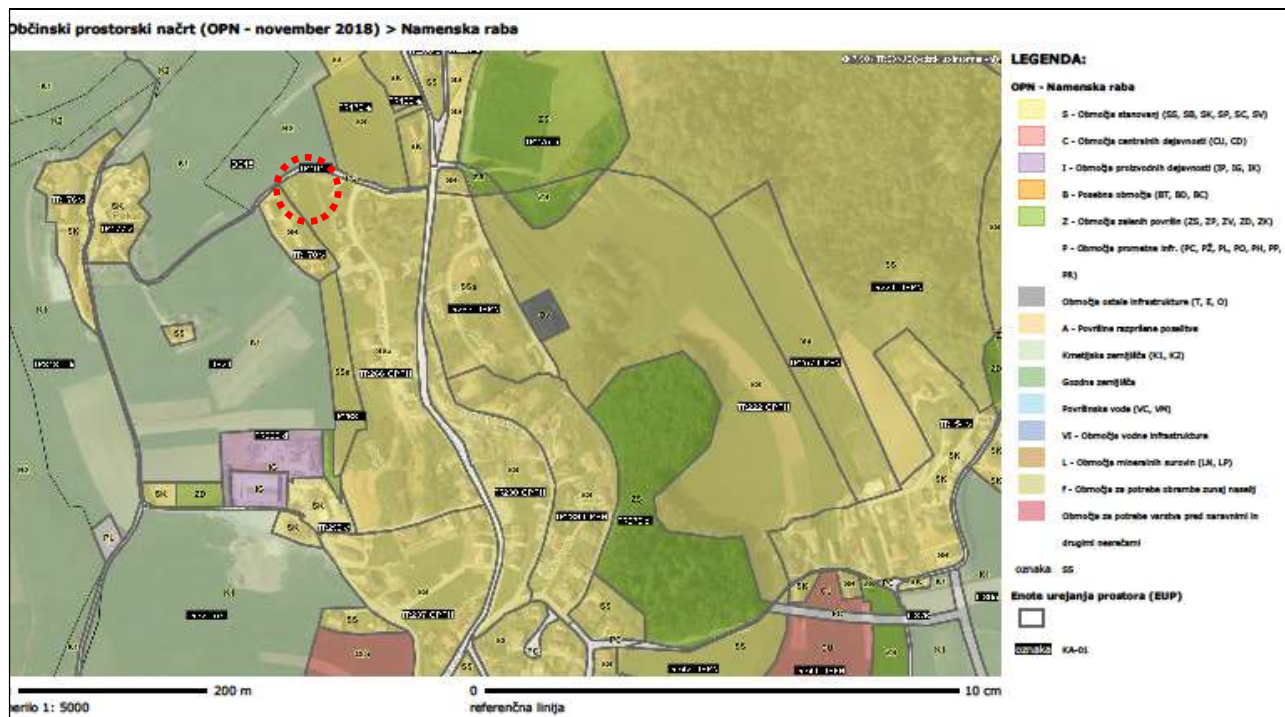


Ožja lokacija z okvirnim območjem ZN (rumeno) in SDZN (rdeče)

6.3 OBSTOJEČE STANJE V PROSTORU

6.3.1 OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT

V občinskem prostorskem načrtu občine Trebnje (Uradni list RS, št. 50/2013, 35/14 49/16), v nadaljevanju OPN, je območje SDZN opredeljeno, kot območje stavbnih zemljišč, po podrobnejši namenski rabi so to površine za stanovanja brez spremljajočih dejavnosti (SSa).



Prikaz iz OPN z okvirnim območjem SDZN

6.3.2 LOKACIJA

Območje SDZN je na periferiji, severnem obrobju obstoječe pozidave, ki je znotraj območja osnovnega ZN. Območje SDZN se neposredno navezuje na občinsko javno pot JP 927001 Pekel, ki poteka po severnem robu območja SDZN in se na vzhodu priključuje na občinsko lokalno cesto LC 425001 Trebnje – Račje selo (Kidričeva ulica), kot glavno mestno cesto. Na zahodni, južni in vzhodni strani območja SDZN so že zgrajene stanovanjske hiše.



Lokacija na območju osnovnega ZN z okvirnim območjem SDZN

6.3.3 USTVARJENE RAZMERE V PROSTORU

OBSTOJEČA POZIDAVA

Na zahodnem območju osnovnega ZN je zelo malo nepozidanih parcel, ena od njih je tudi območje SDZN.

Zahodno, vzhodno in južno od območja SDZN so zgrajene stanovanjske hiše in spremljajoči/pomožni objekti. Hiše so pritlične s kletjo in izkoriščenim podstrešjem. Strehe so dvokapnice, naklona cca 40°, kritina je temno rjave ali temno sive barve. Spremljajoči/pomožni objekti so pritlični z enokapno ali dvokapno streho, naklona cca 20°, kritina je poenotena s stanovanjsko hišo.

Na severu, zunaj območja SDZN je zgrajen niz sodobno oblikovanih stanovanjskih objektov, ki so vpeti v nagnjen teren. To so pritlični ali enonadstropni objekti s kletjo in ravno streho.



Hiša na vzhodni strani



Hiša na zahodni strani



Spremljajoči objekt na zahodni strani



Sodobno oblikovani objekti na severni strani območja SDZN.

6.3.4 INFRASTRUKTURNA OMREŽJA

PROMETNO OMREŽJE

Dostop na območje SDZN je s severne strani, z javne poti JP 927001 – Pekel, ki je asfaltirana za dvosmerni promet, širine cca 3,5 m brez pločnika za pešce. Na zahodu se priključuje na lokalno cesto LC 425001 Trebnje - Račje selo (Kidričeva ulica).



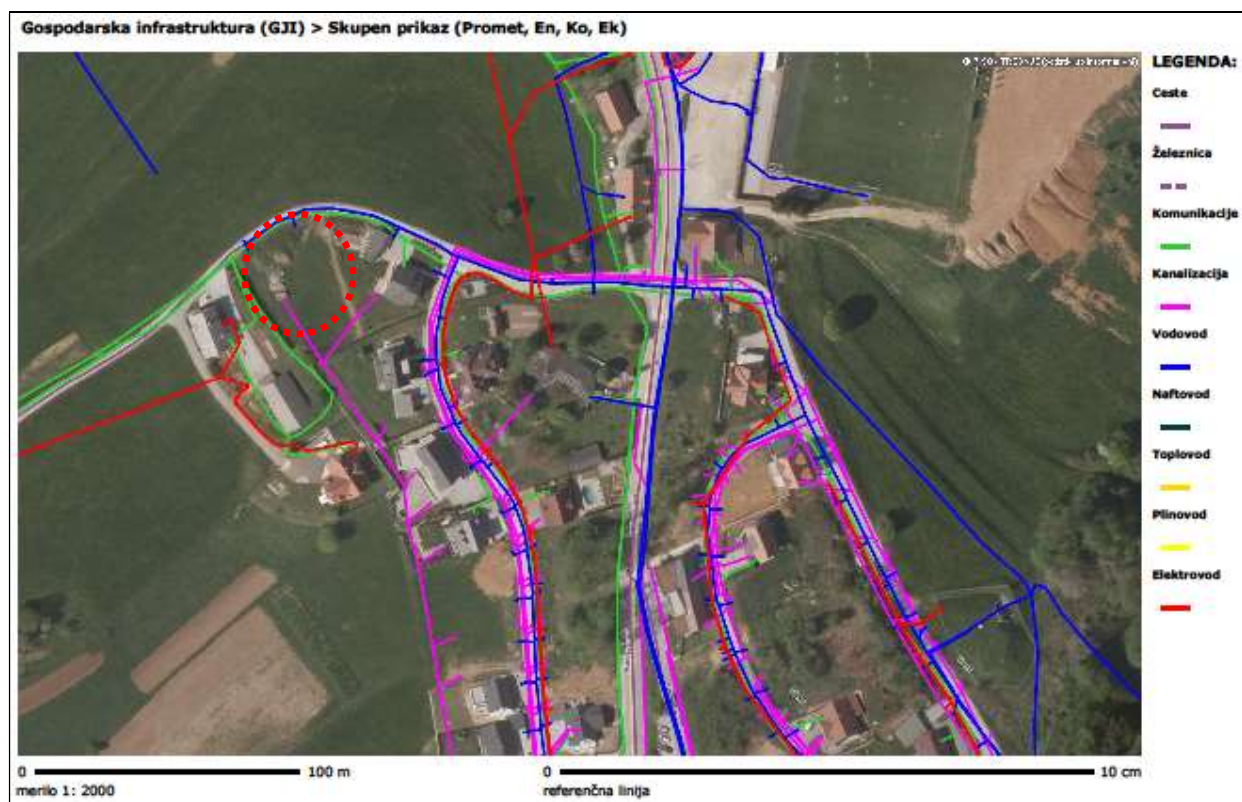
Vhod na parcelo (območje SDZN)



Prometno omrežje z okvirnim območjem SDZN

VODOVODNO, KANALIZACIJSKO, ELEKTRIČNO IN TK OMREŽJE

Območje SDZN je infrastrukturno opremljeno. Na parceli so priključki kanalizacije, elektrike, vodovoda, telefona, optike in plina.



Obstoječa infrastrukturna omrežja z okvirnim območjem SDZN

NARAVNE ZNAČILNOSTI OBMOČJA SDZN

Območje SDZN je na ravnem terenu – terasi. Terasa je na severovzhodu območja SDZN približno v nivoju z javno potjo, na severozahodu pa je obstoječ teren za cca 3 m na nižji koti od terena terase, na jugozahodu pa je nižji za 1,0 m. Na vzhodu in jugu območja SDZN je teren terase za 1 m nižji od terena sosednjih parcel. Na parceli je vzdrževan travnik. Ob zahodni in južni meji je zasajena živa meja iz cipres.



Višji teren na vzhodu



Živa meja na zahodu



Travnik

6.3.5 OHRANJANJE NARAVE IN VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

Na območju SDZN ni evidentiranih naravnih vrednot niti enot kulturne dediščine.

6.3.6 VARSTVO VODA

Območje ZN ni na varovanem vodovarstvenem območju, niti na erozijskem ali na plazljivem območju.

6.4 PREDMET SDZN

Predmet SDZN je sprememba oblikovnih pogojev za stanovanjske stavbe, ki so bili določeni v odloku o ZN in sprememba pogojev za umestitev objektov na parcelo. Spremembe se nanašajo na:

- obliko strehe – poleg dvokapne in štirikapne, da se omogočijo tudi drugačne oblike streh, predvsem ravna streha,
- horizontalne gabarite stanovanjskih stavb – da se poleg podolgovatega tlorisa in atrijske hiše (v obliki črke »L«) omogoči razvejan tloris, oziroma kombinacija različnih volumnov,
- vertikalne gabarite stanovanjske stavbe – da se poleg kleti, pritličja in podstrešja pri strehah z naklonom omogoči tudi nadstropje za stavbe z ravno streho,
- fasado – da se omogoči večji nabor materiala,
- faktor zazidanosti – da se gradnja stavb omeji le z gradbenimi mejami in se tako omogoči gradnja večjih gabaritov stavb (vile) ter večja fleksibilnost pri projektiranju,
- izris površine za razvoj objekta(ov) – da se omogoči večja površina za razvoj objekta(ov), na katero je možno poleg stanovanjske vile, ki je večja stavba, postaviti še pomožne objekte, kot so nadstrešnice, terase, bazen ipd.,
- nezahtevne in enostavne objekte – da se določijo po najnovejših predpisih.

Predmet sprememb in dopolnitev na celotnem območju osnovnega ZN je omogočanje ogrevanja z drugimi viri energije, in sicer razen plina so to: voda, sonce, veter, biomasa, geotermalna energija ipd..

6.4.1 PROGRAM

Program investitorja na območju SDZN je gradnja:

- stanovanjske stavbe – vila,
- bazena s teraso,
- dostopov v klet in podzemno garažo,
- podpornih zidov,

in ureditev zelenih površin okoli stavbe.

Stanovanjska stavba (vila) ima vkopano klet, pritličje in nadstropje, je dvostanovanjska, z enim stanovanjem v pritličju in drugim v nadstropju. Obe stanovanji imata skupni vhod. Stavba je sestavljena iz kubusov/volumnov, ki se sestavljajo po horizontali in vertikali. Osnovni volumen poteka v smeri sever – jug, na njega se navezujeta manjša volumna na vzhodno in zahodno stran.

V kleti so prostori za parkiranje in obračanje vozil, do katerih se pride preko severne zunanje rampe, ob kateri se zgradi oporni zid. Ostali kletni prostori so namenjeni za vinsko klet, sobo za druženje, fitnes, savno, pralnico, tehnične prostore za bazen, kurilnico, shrambo. Na jugu je rampa za peš izhod iz kleti na zunanji južni del parcele, ki je najbolj kakovosten del parcele zaradi celodnevnega osončenja.

V pritličju so dnevni prostori (kuhinja, jedilnica, dnevna soba, garderoba, sanitarije) in spalni prostori (delovna soba, spalnice, sanitarije). Poleg tega je urejena zunanja terasa s bazenom in letno kuhinjo (sanitarije, žar, jedilnica).

V nadstropju se ponovita dnevni in spalni prostori s terasama.

Stanovanjsko hišo je možno urediti/organizirati tudi na drugačen način od zgoraj opisanega, upoštevajoč pogoje za umestitev stavbe na parcelo in za njeno oblikovanje.

6.4.2 OSNOVNA IZHODIŠČA

Nove ureditve na območju SDZN se načrtujejo na način, da se omogoči:

- funkcionalnost in čim večja izkoriščenost obstoječega prostora,
- bolj fleksibilna umestitev nove stavbe v prostor,

- izgradnja vile z upoštevanjem najnovejšega stanja tehnike, predvsem glede ogrevanja in učinkovite rabe energije,
- upoštevanje zadostnih odmikov od sosednjih parcel, ki omogočajo potrebno osončenost sosednjih parcel in stavb.

6.5 UMEŠTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

Dostop na območje SDZN (parc. št. 1041/28, k.o. Medvedje selo) je s severni strani, z občinske javne poti JP 927001 - Pekel. Prostor za parkiranje in obračanje osebnih vozil se zagotovi na parceli, med javno potjo in stavbo ali v podzemni garaži stavbe.

Gradbena parcela je določena na celotni zemljiški parceli št. 1041/28, k.o. Medvedje selo. Na gradbeni parceli je z gradbenimi mejami določena površina, ki je namenjena za razvoj objekta(ov). Gradbena meja je črta, ki se je stavba s svojo fasado sme dotikati, ne sme je pa presegati, lahko je od nje umaknjena v globino parcele. Na površini za razvoj objekta(ov) se lahko gradi stanovanjska stavba in pomožni objekti (npr. garaža, lopa...), dovoljena je tudi ureditev vseh ostalih parternih in prometnih ureditev ter postavitve gradbeno inženirskih objektov. Natančna lokacija stavb se določi v fazi projektne dokumentacije.

Z gradbeno mejo so določeni tudi odmiki stavbe od meja sosednjih parcel. Gradbene meje, ki so določene v osnovnem ZN se s SDZN spreminjajo zaradi gradnje vile, ki je večjih gabaritov. Na vzhodni strani se gradbena meja ne spreminja in je od parcelne meje odmaknjena 4,0 m, s čem je zadoščeno pogoju osončenosti sosednje parcele in objekta na njej ter pogoju požarne varnosti med objektoma. Na severni strani je potek gradbene meje spremenjen, in sicer ta je premaknjena bližje k javni poti, ker v primeru podzemne garaže ni potrebno zagotavljati površin za parkiranje in obračanje motornih vozil na odprtem prostoru, med javno potjo in stavbo, kakor je to bilo mišljeno v osnovnem ZN. Nova razdalja gradbene meje od javne poti je od cca 1,2 do 3,0 m. Na južni strani je tudi spremenjen potek gradbene meje, ki se je s SDZN približala parcelni meji in je njen odmik 5,0 m, namesto prejšnjih 7,0 m. Obstoječa stanovanjska hiša, na južni sosednji parceli, je od parcelne meje odmaknjena cca 9,0 m, kar je zadostna razdalja za primer osončenosti in požara. Tudi na zahodni strani se je spremenil potek gradbene meje, ta je sedaj od sosednje parcelne meje odmaknjena od cca 0,5 do 1,8 m, v osnovnem ZN je ta razdalja bila cca od 7 – 17 m. Bližanje gradbene meje in s tem možnost postavitve stavbe (ali delov stavbe) bližje k zahodni parcelni meji je sprejemljivo, ker je območje SDZN na višje ležečem terenu (razlika je do 3,5 m) in s tem nima vpliva senc niti nezaželenih pogledov na zahodno, sosednjo parcelo in stavbo, prav tako je obstoječa stanovanjska hiša od parcelne meje odmaknjena cca 13,0 m, kar zadošča za osončenost kakor parcele tako tudi stavbe in za požarno varnost stavb na obeh parcelah.

6.5.1 VRSTE DEJAVNOSTI IN VRSTE OBJEKTOV

Vrste dejavnosti se SDZN ne spreminjajo. Zaradi prehoda na »zeleno energijo« se na strehah dovoljuje postavitve sončnih celic, kar za posledico ima dopolnitev, v odloku o ZN, že določenih dejavnosti, z novo dejavnostjo in sicer, »D OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO, PLINOM IN PARO – 35.119 Druga proizvodnja električne energije«.

Vrste objektov so dopolnjene z možnostjo gradnje opornih zidov, škarp in ograj, ne le kot enostavnih in nezahtevnih objektov, temveč tudi, kot manj zahtevnih objektov.

6.5.2 OSNOVNI KONCEPT

Osnovni koncept se s SDZN ne spreminja.

6.5.3 OBLIKOVANJE OBJEKTOV

Zaradi možnosti gradnje stanovanjske hiše z višjim standardom bivanja (vile), ki je po svoji definiciji stavba večjih gabaritov, bolj bogato urejenega videza, z urejenimi zunanjimi bivalnimi prostori (bazen, terase, letna kuhinja, pergole, otroško igrišče...) se spreminjano oblikovni pogoji stavbe, ki so podani v osnovnem ZN, in sicer.

- poleg dvokapne in večkapne strehe se dovoljuje še možnost enokapne, ravne in zelene strehe – nadstropje nad pritličjem, ki ima ravno streho ponuja 100% izkoriščenost svojega prostora, kot podstrešni prostori (mansarda); po višini je enonadstropna stavba nižja od stavbe, ki ima streho v naklonu; osvetljenost in s tem tudi osončenost je boljša v nadstropju, kot v podstrešnih prostorih (mansardah);
- višina stavbe se določi glede na koto pritličja in sicer je to 10,0 m nad koto pritličja, ki je določena na koti 318.50 m.n.v. – s tem je nova stavba na nižjem terenu od obstoječe stavbe, ki je na vzhodni, sosednji parceli, tako da ni vplivov senc ne na sosednjo parcelo ne na sosednji objekt;
- nakloni dvokapnih, oziroma večkapnih streh se niso spremenili in so od 35° do 40°; za dodane, nove oblike streh, kot je ravna so od 0° do 8°, za enokapne pa od 9° do 40°, za zelene strehe so nakloni enaki, kot pri ravnih strehah, vendar se zelene strehe lahko uredijo tudi na večjih naklonih, če je za to potreba, ker je zelena streha na kakršnemkoli naklonu sprejemljiva v prostoru;
- na strehah vseh oblik se omogoča postavitve sončnih celic, kolektorjev ter ostalih gradbenih in inštalaterskih elementov (dimniki, prezračevalne in klimatske naprave, antene, svetlobniki, pergole.....);
- osvetlitev podstrešnih prostorov je poleg frčad dovoljena tudi na druge načine (strešna okna, trakovi, svetlobniki...);
- poleg že, z osnovnim odlokom o ZN, dovoljene kritine, ki je opečno rdeče in sive barve, se glede na obliko strehe dovoljuje primerna kritina; ravna streha se zaključi z različnimi materiali v odvisnosti ali je streha pohodna ali nepohodna; zelena streha se zaključi s primerno vrsto rastlin;
- fasade so lahko iz različnih materialov, s čem se projektantu omogoča popolna kreativnost;
- dostopi in parkirišča se poleg tlakovcev, ki so določeni v odloku o ZN, lahko uredijo na več različnih načinov (npr. beton, asfalt, travnate plošče, pesek....) s čem se omogoča lažje usklajevanje z ostalimi elementi stavbe;
- oporni zidovi, ki so v odloku o ZN dovoljeni le kamniti ali obloženi s kamnom se v SDZN poleg njih dovoljujejo tudi betonski, ampak izrecno, če so v sklopu same stavbe (npr. stene klančine za v klet), če so pa v prostoru, namenjeni za premoščanje višinske razlike terena, so lahko tudi betonski, ampak morajo biti prekriti s trajno zelenimi plezalkami,
- poleg ograj v obliki žive meje, ki so dovoljene z odlokom o ZN, so dovoljeni različni materiali ograj zaradi večjih možnosti uskladitve s samo stavbo, pod pogojem, da ograje morajo biti transparentne zaradi občutka prostornosti na sami parceli in višine do največ 2,0 m.

6.6 ZASNOVA URBANISTIČNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NANJO

Zasnova urbanističnih rešitev prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture ter obveznost priključevanja na njo se s SDZN ne spreminjajo. Na sami gradbeni parceli se do izgradnje javnega meteornega omrežja, meteorne vode s streh vodijo v zadrževalnike in se lahko koristijo za sanitarno vodo v stavbi ali zalivanje zelenih površin, lahko se vodijo tudi v ponikovalnice, z utrjenih površin se vodijo le v ponikovalnice.

Poleg, z osnovnim odlokom predpisanega načina ogrevanja s plinom, se na celotnem območju osnovnega ZN omogoča uporaba drugih virov energije, kot so: voda, sonce, veter, biomasa, geotermalna energija ipd..

6.7 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine se s SDZN ne spreminjajo.

6.8 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami se v SDZN ne spreminjajo.

6.9 NAČRT PARCELACIJE

Načrt parcelacije se s SDZN ne spreminja.

6.10 ETAPNOST

Etapno se lahko gradi katerikoli del območja SDZN ali stavbe, kot zaokrožena funkcionalna celota.

6.11 TOLERANCE

Tolerance se s SDZN ne spreminja. Za nove objekte so tolerance za horizontalne gabarite podane s površino za razvoj objekta(ov), za vertikalne gabariti z največjo višino.

7 STROKOVNE PODLAGE

Za SDZN je bil izdelana Idejna zasnova »Hiša Udovič Levičar«, izdelal: Jereb in Budja arhitekti, d.o.o., maj 2021.

8 IZHODIŠČA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Zaradi že sprejete Urbanistične zasnove so izhodišča za pripravo SDZN po 118. členu Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) že podana in so celovita, zato priprava dodatnih izhodišč ni bila potrebna.

9 KONKRETNE SMERNICE ZA NAČRTOVANJE NOSILCEV UREJANJA PROSTORA IN MNENJA O VERJETNOSTI POMEMBNEJŠIH VPLIVOV NA OKOLJE

Pridobljene so vse zaprosene konkretne smernice za načrtovanje od nosilcev urejanja prostora, razen od:

- Butan plin d.o.o., Verovškova ulica 70, 1000 Ljubljana.

Pridobljena so vsa zaprosena mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje.

Kopije pridobljenih konkretnih smernic in mnenj o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje so priložene, kakor tudi kopije povratnic od nosilcev urejanja prostora, ki niso podali svoje konkretne smernice.

10 1. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

11 STALIŠČA DO PRIPOMB IZ JAVNE RAZGRNITVE*

* - stališča do pripomb bodo priložena v naslednjih fazah izdelave SDZN

12 2. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA*

* - 2. mnenja bodo priložena v naslednjih fazah izdelave SDZN