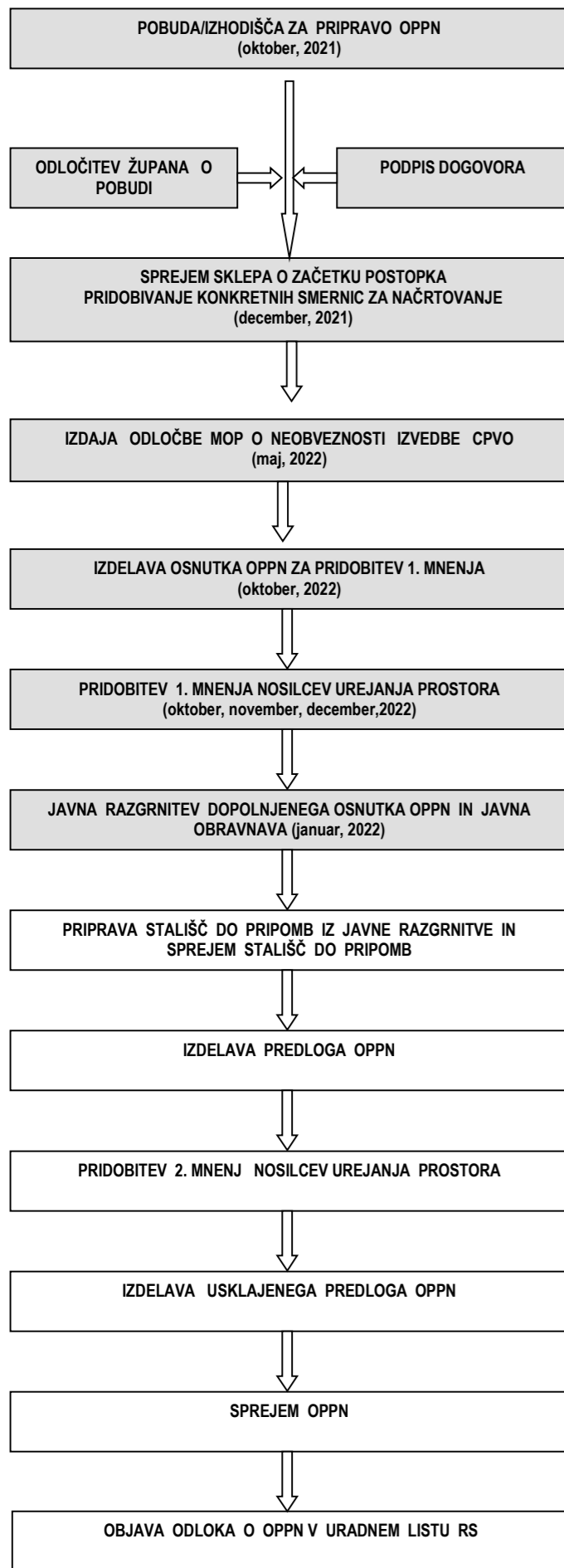


A. POSTOPEK PRIPRAVE IN SPREJEMANJA SPREMOMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA CVIBLJE (SDZN)



B. RAZLOGI, PREDMET IN PROGRAMSKA IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SDZN

Predmet: izdelava sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za gradnjo stanovanjske stavbe na parc. št. 1041/28, k.o. Medvedje selo, ureditev zunanjih površin za dostop in parkiranje, ureditev obstoječe in nove infrastrukture, potrebne za funkcioniranje nove stavbe.

Razlogi: lastnik želi zgraditi hišo drugačnih gabaritov, kot je to omogočeno v veljavnem, osnovnem zazidalnem načrtu (ZN). 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.

Programska izhodišča: SDZN se izdeluje na podlagi obstoječega stanja v prostoru in programa investitorja, kjer je potrebno stanovanjskemu objektu omogočiti razvoj ob upoštevanju okoliskega bivalnega okolja in obstoječe pozidave.

C. OPIS NAČRTOVANIH REŠITEV

Območje SDZN: nanaša se na parcelo št. 1041/28 k.o. Medvedje selo, ki je v severozahodnem vogalu zahodnega dela ZN, neposredno ob javni poti JP 927001 – Pekel, 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.

Dejavnosti: dejavnosti določene z osnovnim ZN se ne spreminjajo, predvsem je to bivanje. Zaradi prehoda na »zeleno energijo« se na strehah dovoljuje postavitev 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: objekti, ki so dovoljeni z osnovnim ZN se ne spreminjajo. 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.

Prostorske rešitve: 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 postavitev 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.

Program: program investitorja na območju SDZN je gradnja:

- stanovanjske stavbe – vila,
- bazena s teraso,
- dostopov do kleti in podzemno garažo,
- podpornih zidov,
- 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 navezuje 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 kvaliteten del parcele zaradi celodnevnega osončenja.

V pritličju so dnevni prostori (kuhinja, jedilnica, dnevna soba, garderoba, sanitarije) in spalnimi 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 spalnimi 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.

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 spreminjajo 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 postavitev 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 zaključuje z različnimi materiali v odvisnosti ali je streha pohodna ali nepohodna; zelena streha se zaključuje 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.

PROMETNO OMREŽJE: dostop na parcelo je z občinske javne poti JP 927001 – Pekel in je usklajen z osnovnim ZN.

VODOVODNO OMREŽJE: stanovanjska stavba se priključi na obstoječi javni vodovod, ki poteka po javni poti JP 927001 - Pekel, kar je usklajeno z osnovnim ZN.

HIDRANTNO OMREŽJE: se ne spreminja, uporabljajo se obstoječi hidranti.

KANALIZACIJSKO OMREŽJE: izvede se ločen sistem kanalizacije. Odpadna padavinska voda s streh objektov se vodi direktno v ponikovalnice, ki so na lastni parceli. Odpadna komunalna voda se preko lastnega priključka vodi v obstoječo javno kanalizacijo, ki je jugovzhodno od območja SDZN. Ureditve so v skladu z osnovnim ZN.

ODPADKI: uredijo so po navodilih upravljavca, usklajeno z osnovnim ZN.

ELEKTRIČNO OMREŽJE: nova stavba se priključi na obstoječe javno NN omrežje, ki poteka po javni poti JP 927001 – Pekel.

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE: nova stavba se priključi na obstoječ telekomunikacijski vod, ki poteka po javni poti JP 927001 – Pekel.

OGREVANJE: 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..

Pripravlavec: OBČINA TREBNJE
Goliev trg 5
8210 Trebnje

Naročnik: PRIVATNI NAROČNIK

Investitor: PRIVATNI INVESTITOR

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA CVIBLJE

JAVNA RAZGRNITEV

POVZETEK ZA JAVNOST

kartografska podlaga: 1: 500
Datum: december, 2022