

1. IZVLEČEK IZ OPN

Namenska raba je določena z OPN Trebnje kot SSa – Površine za stanovanja brez spremljajočih dejavnosti, SS – Površine za stanovanja s spremljajočimi dejavnostmi in PC – Površine cest. Območje meji na površine SSa - Površine za stanovanja brez spremljajočih dejavnosti, ZS – Površine za oddih, rekreacijo in šport na prostem in SK – Površine podeželskega naselja ter PC – Površine cest.



- izsek iz grafičnega dela OPN, ki prikazuje namensko rabo prostora (Vir: PISO) -

V nadaljevanju so prikazani izseki iz tekstualnega dela OPN, ki se nanašajo na urejanje predmetnega območja.

IZVEDBENI DEL OPN

53. člen (pojmi)

(5) Osnovni (glavni) objekt je objekt, ki je po značaju in dejavnosti osnoven, glaven, prevladujoč; osnovni objekt je na gradbeni parceli lahko samostojen ali skupaj s spremljajočimi, enostavnimi in nezahtevnimi objekti.

57. člen

1010 Območja stanovanj (S)

(1011) površine za stanovanja s spremljajočimi dejavnostmi (SS)

(1011a) dopustne so naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- bivanje – stanovanja,*
 - delo na domu brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje (ne povzročajo večjih vplivov kot bivanje samo),*
 - terciarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti za krajevne potrebe stanovanjskega območja, brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje,*
 - kvartarne dejavnosti kot dopolnilne dejavnosti za krajevne potrebe stanovanjskega območja*
- (1015) površine za stanovanja brez spremljajočih dejavnosti (SSa)*
- (1015a) dopustne so naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:*
- stanovanja,*
 - sekundarno bivanje,*
 - delo na domu brez prekomernih vplivov na stanovanjsko okolje (ne povzročajo večjih vplivov kot bivanje samo, se odvijajo v zaprtih prostorih, npr. prevajanje, biro ... ni delo s strankami).*

63. člen

1060 Območja prometne infrastrukture (P)

Na prometnih površinah so dopustne naslednje namembnosti oziroma dejavnosti in vrste posegov:

(1061) površine cest (PC)

(1061a) dopustne so naslednje namembnosti oziroma dejavnosti:

- dejavnosti cestnega prometa.*

(1061b) dopustne so naslednje vrste posegov:

- za obstoječe objekte dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, odstranitve objektov,*
- spremembe namembnosti obstoječih objektov v okviru dopustnih dejavnosti,*
- novogradnje objektov,*
- postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu s tabelama 3 in 4, ki sta sestavni del tega odloka,*
- ureditve infrastrukture (prometno, energetska, komunalna, telekomunikacijsko omrežje in naprave),*
- vodnogospodarske ureditve.*

84. člen

Odmiki osnovnih in spremljajočih objektov

(6) Objekti na dveh sosednjih lastniških zemljiščih ali gradbenih parcelah se lahko medsebojno stikajo v primeru, ko gre za nezahtevne ali enostavne objekte in se lastnika sosednjih zemljišč sporazumeta za takšno ureditev in so pri tem zagotovljeni vsi pogoji za varnost, rabo in vzdrževanje objekta. Na ta način se lahko stikata največ dva objekta.

(9) Gradnja opornih zidov, višjih od 2,0 m, za nejavne potrebe je dopustna z odmikom najmanj 60 cm od meje sosednjih parcel oziroma od regulacijskih linij javnih površin. S pisnim soglasjem lastnika sosednje parcele ali pristojnega upravljalca javnih površin je lahko odmik tudi manjši, vendar pa mora biti izven območja polja preglednosti ceste. Gradnja opornega zida ob medsosedski meji je dopustna, če ni možna drugačna ureditev višinskih razlik na meji in se lastniki zemljišč o tem sporazumejo.

(10) Gradnja osnovnih in spremljajočih objektov, kjer je dopustna lega do regulacijske linije ali do meje javne površine, je dopustna, če na tem odseku ni planirana rekonstrukcija oziroma širitev ceste ali druge gospodarske javne infrastrukture. Odmike presodi upravljaec javne površine glede na načrtovane ureditve in dejanske razmere na terenu.

86. člen

Lega nezahtevnih in enostavnih objektov

(1) Vrste nezahtevnih in enostavnih objektov glede na namen in dopustno lokacijo so po namenskih rabah opredeljene v tabeli 3 in 4 tega odloka.

(2) Nezahtevnih in enostavnih objektov (kot npr. bazna postaja, kiosk za meritev stanja okolja, energetski in telekomunikacijski objekti) ni dopustno postavljati v območjih ali v neposredni bližini objektov naravnih vrednot in kulturne dediščine.

87. člen

Odmiki nezahtevnih in enostavnih objektov

(1) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih parcel odmaknjeni najmanj 2,0 m, razen za ograje, čistilne naprave in oporne zidove, za katere je odmik 60 cm. Manjši odmik je dopusten s pisnim soglasjem lastnika sosednje parcele. Manjši odmik brez pisnega soglasja je dopusten le v primerih, če gradbena parcela meji na kmetijsko oziroma stavbno zemljišče istega lastnika, ali če gre za objekt gospodarske javne infrastrukture.

(2) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od regulacijske linije javne površine odmaknjeni najmanj 2,0 m, razen za ograje, čistilne naprave, oporne zidove, katerih odmik od regulacijske linije znaša najmanj 60 cm. Manjši odmik od 2,0 m, je dopusten le, če s tem soglašata organ, pristojen za gospodarske javne službe. Izjema so objekti gospodarske javne infrastrukture, ki jih je dopustno postavljati do regulacijske linije.

(3) Ograjo, škarpo in oporni zid je dopustno postaviti tudi do meje sosednjih parcel na katere mejijo, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Za manjše odmike od 60 cm je potrebno pisno soglasje lastnikov sosednjih parcel. Če se lastniki zemljišč o gradnji pisno sporazumejo, se lahko gradi na meji. V območju stika z javnimi površinami je lahko postavljena največ do regulacijske linije, vendar tako, da je izven območja polja preglednosti.

(5) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, kjer je dopustna lega do regulacijske linije ali do meje javne površine, je dopustna, če na tem odseku ni planirana rekonstrukcija oziroma širitev ceste ali druge gospodarske javne infrastrukture. Odmike presodi upravljavec javne površine glede na predvidene ureditve in dejanske razmere na terenu.

90. člen

Klet

(1) Osnovni in spremljajoči objekti so lahko podkleteni. Kletnih etaž je lahko več, razen v primeru omejitev zaradi varstva podtalnice ali drugih varstvenih razlogov.

(2) Površina kleti je lahko večja od tlorisa pritličja, če se s tem ne onemogoča ohranitev ali zasaditev dreves in grmovnic v skladu z varovanimi vrednotami in določbami za zagotovitev deleža zelenih površin na gradbeni parceli.

(3) Odmik kleti od parcelne meje mora biti min. 4 m, manjši odmik od zgoraj navedenega odmika (4 m) je dopusten s pisnim soglasjem sosednje meješa.

(4) Površina kletne etaže, ki je v celoti vkopana in ne sega nad koto novo urejenega terena in tvori zelene površine ali potrebne utrjene površine objekta, se ne šteje v površino objekta za izračun faktorja zazidanosti in faktorja izrabe. V zazidano in bruto etažno površino se prav tako ne štejejo v celoti vkopane podzemne etaže (parkirišča in podobno), če je dovoz izveden samostojno z nivoja zunanega terena.

(5) Kletna etaža, ki sega nad koto urejenega terena, se šteje v zazidano in bruto etažno površino v naslednjih primerih:

- če podzemne etaže segajo nad nivo urejenega terena in so prostori kletne etaže osvetljeni (na fasadi kletne etaže okna ali vrata), v tem primeru se upošteva površina osvetljenih prostorov oziroma najmanj površina, ki jo tvorijo širina dela fasade z odprtinami in polovica globine kletne etaže,*
- v zazidano površino se štejejo tudi tisti deli podzemnih etaž objekta, ki pretirano segajo iz raščenege terena in so bili kasneje zasuti; za pretirano izstopajoče dele se štejejo tisti deli stavbe, ki segajo nad linijo terena, ki povezuje zgornjo in spodnjo koto gradbene parcele, dopustna toleranca je nagib terena 2:1, ki se ga prikaže od spodnje kote gradbene parcele.*

(6) Pri rekonstrukciji in nadomestitvi obstoječega objekta je dopustna gradnja kleti v okviru tlorisa (zazidane površine) objekta.

95. člen

Kritina

(1) Strehe s strešinami v nagibu morajo biti krite s kritino sive, črne, rjave ali opečne barve.

(3) Pločevinasta kritina, ki ne oksidira in/ali ima odsev, ni dopustna. Pločevinasta kritina v polmat sijaju je dopustna.

(4) Kritine z odsevom niso dopustne (npr. glaziran strešnik je še sprejemljiv), razen za manjše površine arhitekturnih elementov.

(5) Dopustne so ozelenjene strehe in strehe, pokrite z gramozom ali drugimi ustreznimi materiali za izvedbo pohodne strehe

97. člen

oporni zidovi

(1) Vidni del škarp in opornih zidov naj bo obdelan kot vidni beton v naravno sivi barvi ali iz naravnih materialov – npr. kamna in/ali lesa.

(2) Pri premagovanju večjih višinskih razlik naj se oporni zidovi višji od 2 m v tlorisu sestavljajo z zamiki z vmesnimi horizontalnimi pasovi z naravnim zelenjem – ti naj bodo široki vsaj 0,6 m. Izjeme, gradnja brez zamikov, je dopustna le v primerih, ko teren tehničnih rešitev z vmesnimi pasovi ne dopušča (dokaz v geomehanskem poročilu).

99. člen

ograje

(1) Višina ograje ob javni površini je dopustna do višine 1,2 m; višje ograje so ob javni površini dopustne le kot protihrupne ali zaščitne ograje. Višina medsosedske ograje je dopustna do višine 2,2 m.

100. člen

Oporni zidovi

(1) Gradnja opornih zidov je dopustna na nagnjenem terenu, ko je potrebna trdnejša ureditev brežin in druge rešitve niso izvedljive oziroma ne zagotavljajo varnosti.

(2) Gradnja opornih zidov za potrebe izravnave vrta okrog objekta ni sprejemljiva. Nasipavanje površin za zasebne potrebe (vrtovi ipd.) na gradbenih parcelah je dopustno do nagibov naravnega posipa.

(3) Gradnja opornega zida ob medsosedski meji je dopustna, če ni možna drugačna ureditev višinskih razlik na meji in se lastniki zemljišč o tem sporazumejo. Prekomerni negativni vplivi (kot npr. preliv meteorne vode, spiranje zemlje ali kamena ipd. vplivi) iz višjeležečih zemljišč morajo biti preprečeni. Na oporni zid je možno namesti ograjo.

(4) Škarpe in oporni zidovi naj bodo grajeni iz betona ali naravnega materiala (kamna).

(5) V primeru gradnje več opornih zidov kot nezahtevnih objektov mora biti najmanjši horizontalni zamik med zidovi 0,60 m.

104. člen

UREDITVENA ENOTA VAS (v)

(2) Merila in pogoji za stanovanjske stavbe:

– faktor zazidanosti (FZ) do 0,3. Izjemoma velja dopustni faktor zazidanosti do 0,4 za vse EUP naselja Trebnje – TR z ureditveno enoto (v),

– faktor izrabe (FI) do 0,75,

– v posamezni stavbi sta dopustni največ dve stanovanji. V EUP z oznakami DM161, DM162, DM163, DM164, DM165, DM166, DM167, DM168, DM169, DM172, DM173, DM174, DM175, DM205, DN026, DN027, DN028, DR010, GN004, GN005, GS002, GS003, GS004, RR007, RR008, RR009, RR010, RR011, RR012, SF016, SF017, SF018, SF019, ST006, ST007, ST008, ST009, TR030, TR037, TR038, TR039, TR154, TR155, TR156, TR157, TR158,

TR159, TR160, TR170, TR171, TR176, TR177, TR178, TR180, TR183, TR185, TR186, TR187, TR188, TR189, TR190, TR193, TR194, TR195, TR196, TR197, TR198, TR199, TR200, TR201, TR202, TR203, TR204, TR206, TR248, TR292, TR305, TR345, ZM004, ZM005, DO009, DO016, DO017, DO024, DO025, DO026, DO027, DO028, DO029, DO030, DO031, DO032, DO033, DO034, DO035, DO036, DO042, GV003, GV004, GV005, LD003, LD004, LD005, PS006, PS007, PS008, PS011, MB005, MB006, MB007, MB008, MB009, ME009, ME011, ME012, SG009, VG023, VG024, VG025, VG026, VG027, VG028, VG029, VG030, VG031, VG032, VG033, VG034, VG035, VG036, VG037 ter RR013, TR298, TR299, TR323 in VG004 so dopustna do štiri stanovanja, ob upoštevanju določil tega odloka glede urejanja zelenih površin in igrišč (121. člen).

- zazidana površina stavbe je lahko največ 280 m²,
- odmiki: poleg skupnih določb glede odmkov v poglavju o urbanističnem oblikovanju veljajo še:
 - 4 m od meje gradbene parcele oziroma regulacijske linije, (velja za najbolj izpostavljeni del fasade), s pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča so dopustni tudi manjši. Odmik je lahko manjši od 4,0 m, če gradbena parcela meji na kmetijsko zemljišče istega lastnika,
 - manjši odmik je dopusten v primeru ohranjanja naselbinske dediščine in značilne postavitve objektov na parcelno mejo: objekti so lahko postavljeni ob parcelno mejo ulice kadar se s tem ohranja značilna gradbena linija in na tem delu ni predvidena rekonstrukcija ali preureditev ceste oziroma javne površine,
 - odmiki med objekti: medsebojni odmiki med stanovanjskimi objekti na isti gradbeni parceli so najmanj 5 m (op. v to se ne štejejo pomožni obj.), stanovanjski objekt in gospodarsko poslopje se lahko stikata;
 - tloris: podolgovat z razmerjem osnovnih stranic tlorisa vsaj 1:1,4,
 - višina:
 - do K+P+1+M, pritličje pri vhodu je lahko največ 30 cm nad urejenim terenom, razen na pobočju, kjer je vhod lahko največ 100 cm nad urejenim terenom, višina strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu je lahko do 80 cm,
 - ali do K+P+M, pritličje pri vhodu je lahko največ 30 cm nad terenom, razen na pobočju, kjer je vhod lahko največ 100 cm nad urejenim terenom, višina strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu je lahko do 180 cm,
 - za objekte, katerih širina je 8 m ali manj, je dopustna najvišja višina objekta K+P+M, višina strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu pa je lahko do 160 cm, pritličje objekta je lahko največ 30 cm nad urejenim terenom, razen na pobočju, kjer je vhod lahko največ 100 cm nad urejenim terenom,
 - v primeru nagnjenega terena je največja višina objekta, ki sega nad urejen teren, lahko največ tri etaže (vidnost nad terenom do K+P+1, to pomeni, da mora biti evtl. druga klet v celoti vkopana),
 - streha:
 - naklon 30° do 45°, drugačen naklon na osnovni strehi je dopusten v primeru rekonstrukcije obstoječe položnejše ali strmejše strehe in je ta pogojena s celovitim oblikovanjem ali zasnovo objekta, drugačen naklon je dopusten na sekundarnih strehah, ki lahko obsegajo do 40 % ploskve vseh strešnih ploskev, dvokapnica nad osnovnim tlorisom, ki obsega min. 60 % strešnih ploskev (merjeno v horizontalni ravnini),
 - širina napušča min. 60 cm,
 - sleme v smeri daljše stranice objekta,
 - Odpiranje strešin stanovanjskih stavb je dopustno s strešnimi okni in v obliki frčad. Strešine frčad morajo imeti prečno dvokapnico z enakim naklonom kot osnovna streha (toleranca 10°) ali enokapnico (na fertah) z nižjim naklonom od osnovne strehe. Strešine frčad ne smejo segati nad sleme osnovne strehe. Razmerje frčad mora biti usklajeno s celotno fasado objekta. Celotna dolžina frčad na strehi ne sme presegati ene tretjine dolžine strehe (širina frčad in strešine se meri v osi okna frčade). V primeru dveh etaž v mansardi so v spodnji etaži dopustne frčade, zgornja etaža ima lahko le strešna okna.

- velikost gradbene parcele: najmanjša gradbena parcela za novo kmetijo je 1200 m², najmanjša gradbena parcela za eno in dvostanovanjsko stavbo je 450m², najmanjša gradbena parcela pri tristanovanjski stavbi je 750 m², najmanjša gradbena parcela pri štiristanovanjski stavbi pa je 1000 m², v EUP naselja Trebnje - TR z ureditveno enoto (v) in (e) pa je najmanjša gradbena parcela pri štiristanovanjski stavbi 850 m².

105. člen

UREDITVENA ENOTA ENODRUŽINSKA ZAZIDAVA (e)

(1) Merila in pogoji za stanovanjske objekte:

- faktor zazidanosti (FZ) do 0,3. Izjemoma velja dopustni faktor zazidanosti do 0,4 za vse EUP naselja Trebnje – TR z ureditveno enoto (e).
- faktor izrabe (FI) do 0,75 – v posamezni stanovanjski stavbi sta dopustni največ dve stanovanji. V EUP z oznakami DM224, DM255, GN010, GN011, GN012, SF020, SF021, ST011, ST012, ST013, ST014, ST015, TR179, TR181, TR182, TR210, TR211, TR212, TR213, TR214, TR215, TR216, TR217, TR223, TR225, TR226, TR227, TR228, TR229, TR230, TR232, TR233, TR240, TR241, TR242, TR243, TR244, TR245, TR246, TR247, TR249, TR250, TR251, TR253, TR254, TR256, TR260, TR261, TR262, TR263, TR265, TR268, TR270, TR271, MB011, MB012, MB013, ME010, VG038, VG039, VG040, VG041, VG042, VG043, VG044, VG045, VG046, VG047, VG048, VG051, VG057, DN029, GN014, ST010, TR209, TR258, TR342, VG052, VG055 in DO037, so dopustna do štiri stanovanja, ob upoštevanju določil tega odloka glede urejanja zelenih površin in igrišč (121. člen),
 - v primeru dvojčka je dopustno po eno stanovanje v enoti,
 - zazidana površina stavbe je lahko največ 280 m², zazidana površina je lahko izjemoma tudi večja, če sta upoštevana predpisani faktor zazidanosti in predpisani faktor izrabe,
 - odmiki: – min. 4 m od meje gradbene parcele oz. regulacijske linije (velja za najbolj izpostavljeni del fasade). S pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča so dopustni tudi manjši odmiki,
 - odmik je lahko manjši od 4m, če gradbena parcela meji na kmetijsko zemljišče istega lastnika,
 - dopustna je postavitve dveh stavb v niz (dvojček) tako, da se stavbi na eni stranici stikata, pri čemer veljajo ista merila izrabe in zazidanosti, vsaka stavba dvojčka ima svojo gradbeno parcelo,
 - objekti na dveh sosednjih lastniških zemljiščih ali gradbenih parcelah se lahko medsebojno stikajo v primeru, ko se lastnika sosednjih zemljišč sporazumeta za takšno ureditev in so pri tem zagotovljeni vsi pogoji za varnost, rabo in vzdrževanje objekta,
 - spremljajoči objekt se lahko stika z osnovnim objektom
 - medsebojni odmiki med (osnovnimi) objekti na isti gradbeni parceli so najmanj 8m, – odmik 2m je dopusten za balkone, ganke, napušče,
 - odmik nezahtevnih in enostavnih objektov je določen v pogojih za urbanistično oblikovanje,
 - višina: – do K+P+1+M, pritličje do 30 cm nad dvoriščem oz. urejenim terenom, višina strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu do 80cm,
 - ali do K+VP+M, višina strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu do 180cm, kota pritličja pri vhodu do 100 cm nad urejenim terenom,
 - za objekte, katerih širina je 8m ali manj, je dopustna najvišja višina objekta K+P+M, višina strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu pa je lahko do 160cm, pritličje objekta je lahko največ 30cm nad urejenim terenom, razen na pobočju, kjer je vhod lahko največ 100cm nad urejenim terenom,
 - v primeru nagnjenega terena je največja višina objekta, ki sega nad urejen teren, lahko največ tri etaže (vidnost nad terenom do K+P+1, to pomeni, da mora biti evtl. druga klet v celoti vkopana);
- velikost gradbene parcele: najmanjša gradbena parcela pri eno in dvostanovanjski stavbi znaša 450 m², najmanjša gradbena parcela za vsako enoto dvojčka je najmanj 250 m²; najmanjša gradbena parcela pri tristanovanjski stavbi je 750 m², najmanjša gradbena parcela

pri štiristanovanjski stavbi pa je 1000 m², v EUP naselja Trebnje - TR z ureditveno enoto (v) in (e) pa je najmanjša gradbena parcela pri štiristanovanjski stavbi 850 m².

121. člen

Urejanje zemljišč

(7) V okviru gradbene parcele mora biti zagotovljenih minimalno: 40% zelenih površin pri eno in dvostanovanjskih objektih, 30% zelenih površin pri dvojčkih in 25% zelenih površin pri tri in večstanovanjskih objektih.

UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN

Pri pripravi SD ZN 3 so upoštevana določila OPN, in sicer:

b) Skladnost z izvedbenim delom OPN

53. člen

Objekti so predvideni skladno z definicijo OPN.

57. člen

Skladno z OPN je na območju namenske rabe SSa - površine za stanovanja brez spremljajočih dejavnosti dopustno postavljati stanovanjske stavbe, sekundarno bivanje in nemoteče dejavnosti kot npr. biro, prevajalstvo,... itd. SD ZN 3 predvideva pozidavo območja z večstanovanjskimi stavbami brez dejavnosti.

63. člen

Predvideni posegi so skladni s pogoji OPN.

84. člen

SD ZN 3 predvideva postavitve pomožnih objektov izven površine za razvoj objekta, z oddaljenostjo min. 2 m od parcelne meje, bližje le s soglasjem sosedov. V primeru ograj, škarp in opornih zidov je njihov odmik predviden kot 0,6 m, bližje ali na mejo le sporazumno s sosedom. Odlok SD ZN 3 predvideva postavitve pomožnih objektov kot enostavnih, nezahtevnih in manj zahtevnih. Manj zahtevni pomožni objekti niso namenjeni bivanju in ne smejo presegati 60 % zazidane površine osnovnega objekta, od meje so oddaljeni 4 m, bližje le s soglasjem sosedov, lahko so deloma ali popolnoma vkopani in obegajo največ dve etaži.

Pri velikostih enostavnih in nezahtevnih objektov pa so upoštevana določila OPN in veljavna zakonodaja, predpisi in pravilniki s področja urejanja razvrščanja in klasifikacije objektov.

86. člen

SD ZN 3 predvideva umestitev enostavnih in nezahtevnih objektov skladno z OPN in tabeli 3 in 4. edini pomožni objekt, ki odstopa je manjša shramba za baterije, ki glede na Uredbo o razvrščanju objektov (Ur.l.RS, št. 96/22) spada pod CC SI 23022 – Hranilniki električne energije, ki pa se, glede na 2. člen uredbe, ne uporablja za razvrščanje manjših naprav v skladu s predpisom, ki ureja manjše naprave za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov energije. Skladno z določili Tehnične smernice TSG-V-006:2022 so to vedno enostavni objekti (točka 1, alineja 11-16).

87. člen

SD ZN 3 predvideva postavitve pomožnih objektov izven površine za razvoj objekta, z oddaljenostjo min. 2 m od parcelne meje, bližje le s soglasjem sosedov. V primeru ograj, škarp in opornih zidov je njihov odmik predviden kot 0,6 m, bližje ali na mejo le sporazumno s sosedom. Ravno tako velja odmik od javnega prostora-cesta, minimalen odmik znaša 2 m, bližje le s soglasjem upravljalca ceste (občina) in brez, da bi objekt ogrozil prometno varnost. Za ograje v obcestnem prostoru je predvidena omejitev z višino do 1,2 m in odkikom 0,6 m od roba ceste, bližje le s soglasjem upravljalca.

90. člen

Podkletenost objektov je predvidena skladno s pogoji OPN.

95. člen

Predvidene so kritine v opečnatih, rjavih in sivih barvah kar je skladno z OPN.

97. člen

Predvideni so oporni zidovi se lahko postavijo kot betonski, kamniti ali betonski z zaključnim kamnitim slojem. Vsi morajo biti ozelenjeni s plezalkami ali kako drugače. Predvideva se, da se zidovi višji od 2 m uporabljajo le v primerih ko ni možna uporaba brežin ali to ne omogoča teren (če se to izkaže v Geološko geomehanskem poročilu).

99. člen

Ograja ob cesti je predvidena skladno z OPN, saj je dovoljena do višine 1,2 m, medsosedske ograje so omejene z višino 2 m.

100. člen

Višinske razlike med spodnjimi in zgornjimi deli parcel so v povprečju 6 m. Ker so parcele majhne in vsa infrastruktura znotraj ceste (razen enega voda odpadnih komunalnih voda), je potrebno posamezne stanovanjske hiše navezati na infrastrukturo v cesti. Za dostop in parkiranje so se pri obstoječih gradnjah izvedle izravnave terena ob cesti in glede na potek ceste. Brez postavitve zidov bi hiše izgubile uporabno površino vrta za namen zunanega bivanja, vrtarjenja,... Veliko hiš ima tudi v kletnih prostorih, ki so vkopani le iz dveh ali treh strani, urejene bivalne prostore. Zaradi majhnosti parcel, povprečnega naklona 22% in čim večjega izkoristka parcele se investitorji na območju v večji meri poslužujejo opornih zidov in ne brežin.

104. člen in 105. člen

UREDITVENA ENOTA VAS (v) in UREDITVENA ENOTA ENODRUŽINSKA ZAZIDAVA (e)

Enote urejanja prostora (EUP), ki so določene na predmetnem območju (TR266, TR267, TR237, TR238 in TR239) nimajo določene PIP oznake, saj gre za območje ZN Cvibljje, ki ima določene svoje prostorske izvedbene pogoje. EUP v okolici (TR292, TR206, TR178, TR180 in TR181 vse z oznako v in TR268, TR179 in TR241 z oznako e), ki se nahajajo izven območja ZN Cvibljje pa imajo določene PIP oznake v in e.

Posamezna PIP oznaka določa pogoje oblikovanja, med drugim tudi določa dopustno etažnost in višino kolenčnega zidu. V obeh enotah je najvišji kolenčni zid med 160-180 cm dovoljen za etažnost K+P+M.

Območja s temi oznakami ležijo v neposredni okolici predmetnega območja, celo se nahajajo na stikih med posameznimi parcelami. Za območje Cvibelj velja, da so dopustni kolenčni zidovi višji od 80 cm le takrat, ko je spodnji rob kapi na isti koti kot strop pritlične etaže. Takšno oblikovanje ni zahtevano v sosednjih EUP in omejuje gradnjo objektov s čim večjim izkoristkom mansarde. Območje se je od sprejetja Odloka o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Cvibljje (Ur.l.RS, št. 109/2005) spremenilo. Cvibljje so v zadnjih 10 letih postale del rastočega Trebnjega in imajo vse značilnosti urbaniziranega naselja. S pozidavo preostalih zazidljivih zemljišč v okolici bo celotno območje del osnovnega tkiva Trebnjega.

Novi trendi v gradnji, tehnične rešitve in oblikovanje enostanovanjskih objektov ter potrebe uporabnikov so postali drugačni. Zato je smiselna posodobitev prostorskih izvedbenih pogojev znotraj območja ZN Cvibljje.

121. člen

Na območju nove pozidave v ureditveni enoti UE4a se zagotovi najmanj 25% zelenih površin na posamezni gradbeni parceli kar je skladno z določili OPN.