

POBUDA

ZA SPREMEMBO IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA CVIBLJE

PREDLOG ZA SPREMEMBO DOLOČIL PROSTORSKEGA AKTA

OBMOČJE ZN:	Ureditvena enota UE4 – območje nove pozidave zahodno od Kidričeve ulice – večstanovanjski objekti
NAROČNIK:	JAPI INŽENIRING d.o.o., Paradiž 4, 8210 Trebnje
IZDELOVALEC:	FORMALLE d.o.o., Blatnica 1, 1236 Trzin
ZASTOPNIK:	Boris Stančev, u.d.i.a. ZAPS 0570 PA PPN
DATUM:	februar 2025

V novembru 2024 je bila podana pobuda za spremembo in dopolnitev zazidalnega načrta za območje Cviblje (SD ZN Cviblje). Pobuda konkretizira prostorske ureditve, ki so prilagojene specifičnim prostorskim razmeram na območju. Pri pripravi predloga so bili dosledno upoštevani veljavni predpisi, vključno z Občinskim prostorskim načrtom (OPN) in veljavnim zazidalnim načrtom (ZN Cviblje), ki določata pogoje za umestitev stanovanjskih objektov na obravnavanem območju.

Pri načrtovanju so bili izdelani značilni prerezi skozi območje, na katerih so prostorsko in višinsko umeščeni predvideni večstanovanjski objekti. Višinska umestitev objektov sledi obstoječemu terenu, kar zagotavlja harmonično vključitev v okolje.

Predlagana ureditev zagotavlja zadostne zelene površine, ki vključujejo premišljeno zasaditev, ter ustrezno število parkirnih mest. Parkirna mesta za stanovalce so predvidena v podzemnih garažah pod objekti, dodatna parkirna mesta pa so načrtovana na manjših utrjenih površinah pred objekti, ki omogočajo dostop in kratkotrajno parkiranje.

Arhitekturna zasnova objektov je prilagojena obstoječemu značaju enostanovanjske gradnje na območju. Velikost, gabariti, oblikovanje in naklon streh sledijo določilom prostorskih aktov. Umestitev objektov je načrtovana znotraj površin, določenih za razvoj po obstoječem zazidalnem načrtu, kar pomeni, da so predlagane spremembe zasnovane tako, da zahtevajo minimalne posege v veljavni zazidalni načrt.

Za predlagano ureditveno območje so izdelani izvlečki gradbenih parcel, pri čemer so določeni:

- **faktor zazidanosti (FZ),**
- **faktor izrabe (FI),**
- **faktor zelenih površin (FZP),**
- ter velikosti posameznih gradbenih parcel.

Poleg stanovanjskih objektov je predvidena tudi skupna rekreacijska infrastruktura, ki vključuje otroško igrišče na skupni površini 500 m². Igrišče bo namenjeno prebivalcem večstanovanjskih objektov in bo obogatilo kakovost bivanja na območju.

Predlagana ureditev tako celostno naslavlja prostorske, funkcionalne in okoljske zahteve območja ter omogoča trajnostni razvoj naselja Cviblje.

Preko zemljišča s parc. št. 407/14, k.o. 1422 – Trebnje se predvidi umestitev in **dovozne ceste za nadaljevanje stanovanjske soseske. Zemljišče se nameni prometnim površinam** v velikosti 79,0 m² in se za izvzame iz zemljišč, ki so vključena v velikostih gradbenih parcel stanovanjskih objektov.

Območje predvidene ureditve in novih gradbenih parcel vključujejo naslednja zemljišča s parc. št.: 407/16, 407/15, 407/14, 407/20, 407/24, 407/13, 407/12, 407/11, 407/10, 407/26, 407/47, vse k.o. 1422 – Trebnje, ter dodatno še novo nastala zemljišča: 407/73, 407/69, 407/61, 407/41, 407/52, 407/54, 407/57, 407/58, 407/60, 407/62, 407/67 vsa k.o. 1422 – Trebnje v skupni velikosti dodatnih 658 m². Dodatna zemljišča se smiselno vključi v predvidene gradbene parcele večstanovanjskih objektov:

Gradbena parcela objekt 1: 1.392 m²

FZ (zazidana površina) = 0,37 (max. 40%)

FI (faktor izrabe) = 0,71 (max. 0,9)

FZP (zelene površine) = 42% (min. 25%)

Gradbena parcela objekt 2: 1.191 m²

FZ (zazidana površina) = 0,40 (max. 40%)

FI (faktor izrabe) = 0,79 (max. 0,9)

FZP (zelene površine) = 42% (min. 25%)

Gradbena parcela objekt 3: 1.889 m²

FZ (zazidana površina) = 0,25 (max. 40%)

FI (faktor izrabe) = 0,49 (max. 0,9)

FZP (zelene površine) = 39% (min. 25%)

Gradbena parcela objekt 4: 1.959 m²

FZ (zazidana površina) = 0,26 (max. 40%)

FI (faktor izrabe) = 0,51 (max. 0,9)

FZP (zelene površine) = 28% (min. 25%)

Gradbena parcela objekt 5: 1.067 m²

FZ (zazidana površina) = 0,40 (max. 40%)

FI (faktor izrabe) = 0,80 (max. 0,9)

FZP (zelene površine) = 49% (min. 25%)

Skupno otroško igrišče: 500 m²**Upoštevana določila OPN / ZN so:**

1. Umeščanje 5 večstanovanjski objekt, katere umestitve upoštevajo gradbene linije in površine za razvoj objekta po zazidalnem načrtu.
2. Predvidena etažnost objektov je K+P+M
z višino objektov do 10 m, z dvokapno streho v naklonu 35°,
3. Potrebno parkiranje vozil se zagotovi v parkirnih garažah v kleti posameznega objekta, **1,5 PM / stanovanje + dodatnih 10% na terenu za obiskovalce** (po OPN),
4. Zagotovi se vsem predpisanim faktorjem izkoriščenosti zemljišča z umestitvijo **skupnega otroškega igrišča namenjenega predvideni zazidavi.**

Dodatno se predlaga vključitev spremembe določila ZN v naslednjih točkah:

- za obravnavano območje se dovoli združitev **večih zemljišč v eno gradbeno parcelo** (priključitev manjših razparceliranih zemljišč k osnovnimi gradbenim parcelam),
- dovoli se možnost kombiniranja osnovne dvokapne strehe z drugimi oblikami strehe največ **do 2/3 površine osnovne strehe,**
- oporni zidovi so lahko **max. višine 4.0 m**, gradijo se lahko na celotni gradbeni parceli.

02_ KAZALO GRAFIČNIH PRILOG

01 _ PRIKAZ ŠIRŠE UREDITVENE SITUACIJE _ M 1:500

02 _ PRIKAZ OŽJE UREDITVENE SITUACIJE _ M 1:400

03 _ VEČSTANOVANJSKI OBJEKT 1 _ M 1:200

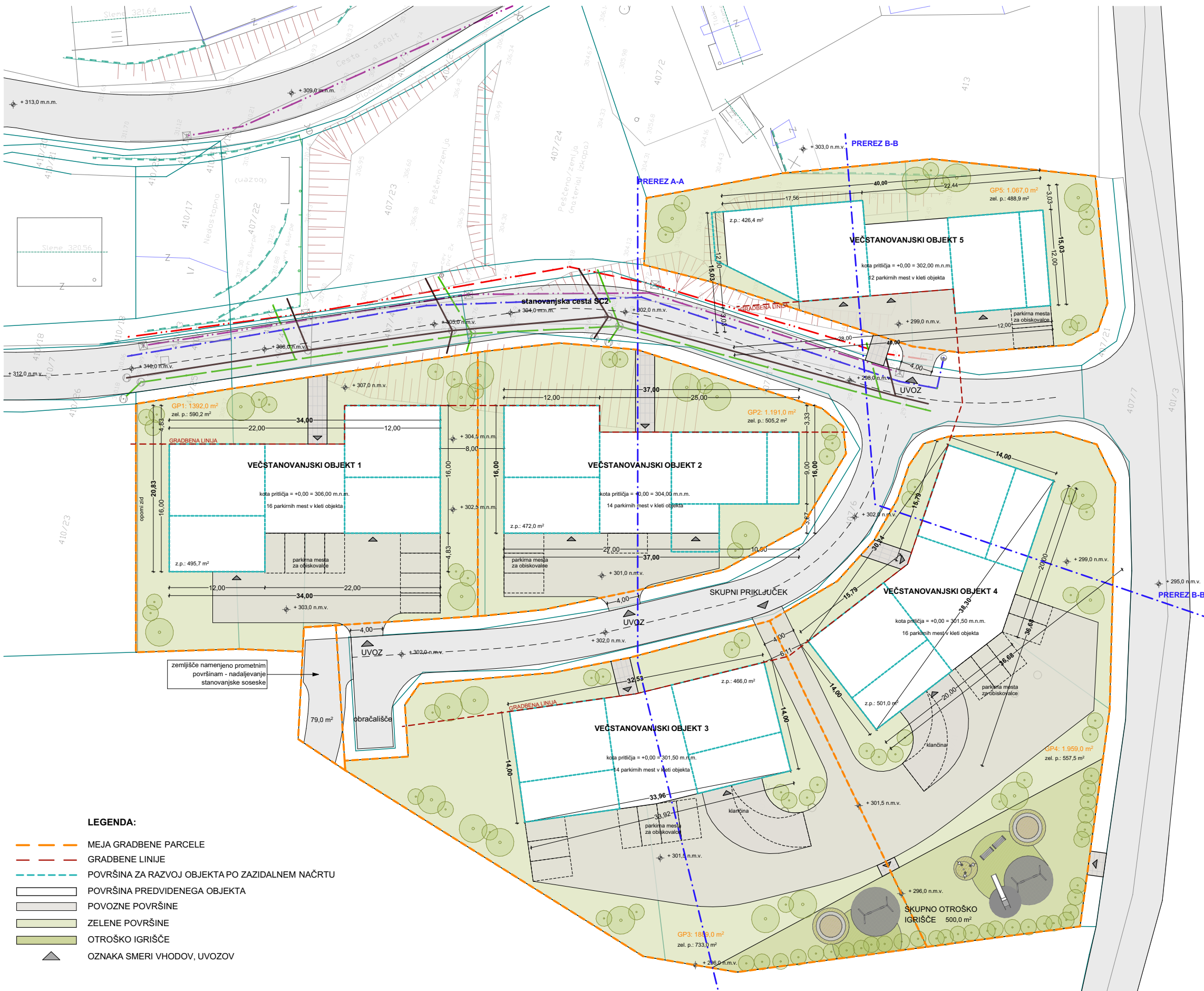
04 _ VEČSTANOVANJSKI OBJEKT 2 _ M 1:200

05 _ VEČSTANOVANJSKI OBJEKT 3 _ M 1:200

06 _ VEČSTANOVANJSKI OBJEKT 4 _ M 1:200

07 _ VEČSTANOVANJSKI OBJEKT 5 _ M 1:200

08 _ SHEMATSKI PREREZ SKOZI OBRAVNAVANO OBMOČJE UREDITVE _ M 1:250



VEČSTANOVANJSKI OBJEKTI CVIBLJE

št. parcel 407/16, 407/15, 407/14, 407/20,
407/24, 407/13, 407/12, 407/11, 407/10, 407/26,
407/47, vse k.o. 1422 - Trebnje

namenska raba: Ssa
EUP oznaka: TR266
stanovanjske površine 100%

Gradbena parcela objekt 1: 1.392 m²

FZ (zazidana površina) = 0,37 (max. 40%)
FI (faktor izrabe) = 0,71 (max. 0,9)
FZP (zelene površine) = 42% (min. 25%)

Gradbena parcela objekt 2: 1.191 m²

FZ (zazidana površina) = 0,40 (max. 40%)
FI (faktor izrabe) = 0,79 (max. 0,9)
FZP (zelene površine) = 42% (min. 25%)

Gradbena parcela objekt 3: 1.889 m²

FZ (zazidana površina) = 0,25 (max. 40%)
FI (faktor izrabe) = 0,49 (max. 0,9)
FZP (zelene površine) = 39% (min. 25%)

Gradbena parcela objekt 4: 1.959 m²

FZ (zazidana površina) = 0,26 (max. 40%)
FI (faktor izrabe) = 0,51 (max. 0,9)
FZP (zelene površine) = 28% (min. 25%)

Gradbena parcela objekt 5: 1.067 m²

FZ (zazidana površina) = 0,40 (max. 40%)
FI (faktor izrabe) = 0,80 (max. 0,9)
FZP (zelene površine) = 49% (min. 25%)

Skupno otroško igrišče: 500 m²

UPOŠTEVANA DOLOČILA OPN / ZN:

- Umeščanje 5 večstanovanjski objekt, katere umestitve upoštevajo gradbene linije in površine za razvoj objekta po zazidalnem načrtu.
- Predvidena etažnost objektov je K+P+M z višino objektov do 10 m, z dvokapno streho v naklonu 35°.
- Potrebno parkiranje vozil se zagotovi v parkirnih garažah v kleti posameznega objekta, 1,5 PM / stanovanje + dodatnih 10% na terenu za obiskovalce (po OPN),
- Zagotovi se vsem predpisanim faktorjem izkoriščenosti zemljišča z umestitvijo skupnega otroškega igrišča namenjenega predvideni zazidavi.



M 1:500

IDEJNA REŠITEV

INVESTITOR

DATUM

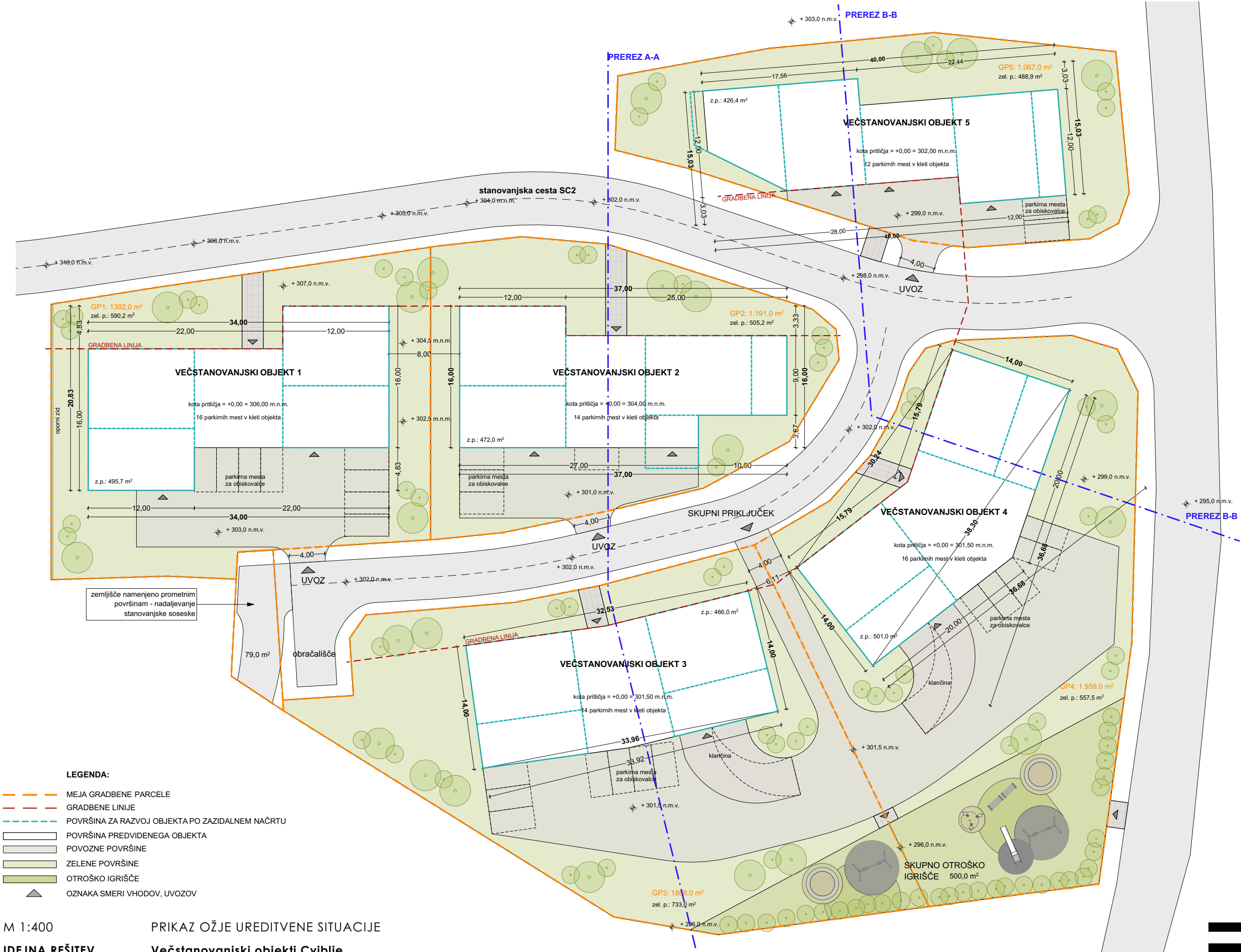
PRIKAZ ŠIRŠE UREDITVENE SITUACIJE

Večstanovanjski objekti Cvibljje

JAPI inženiring d.o.o.

januar 2025

FORMALLE



LEGENDA:

- MEJA GRADBENE PARCELE
- GRADBENE LINIJE
- POVRŠINA ZA RAZVOJ OBJEKTA PO ZAZIDALNEM NAČRTU
- POVRŠINA PREDVIDENEGA OBJEKTA
- POVOZNE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- OTROŠKO IGRISČE
- OZNAKA SMERI VHODOV, UVOZOV

M 1:400

IDEJNA REŠITEV

INVESTITOR

DATUM

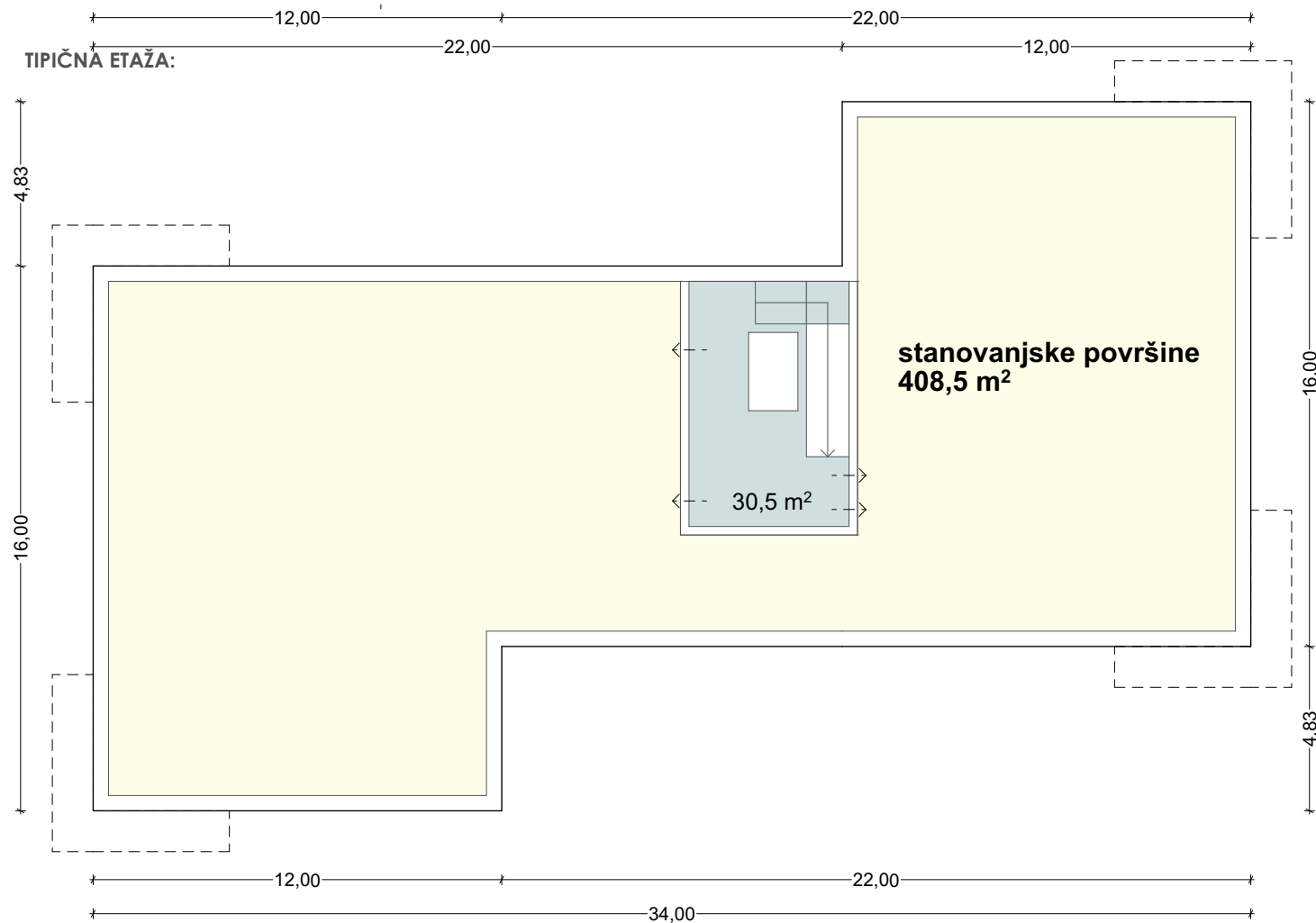
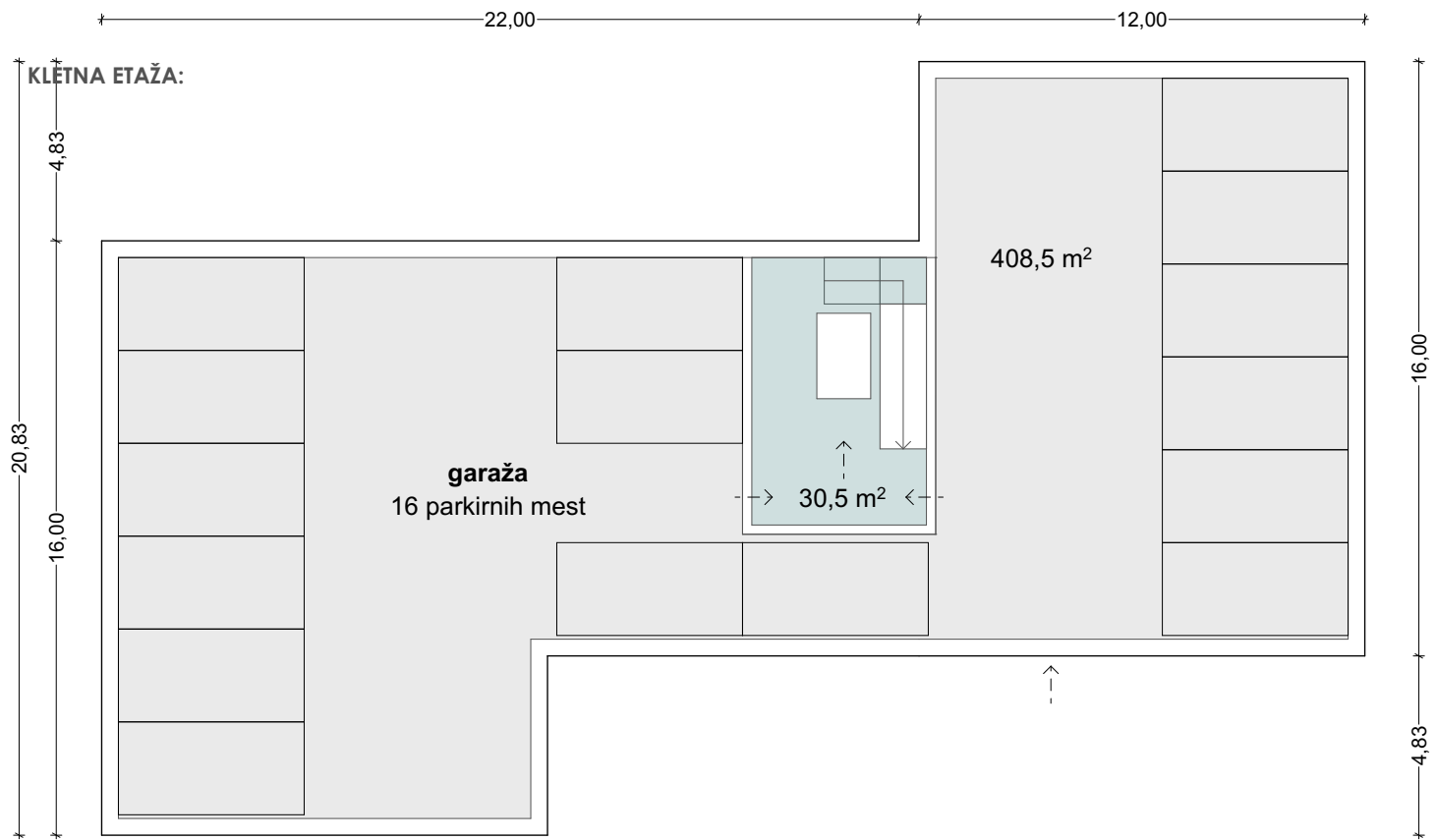
PRIKAZ OŽJE UREDITVENE SITUACIJE

Večstanovanjski objekti Cviblj

JAPI inženiring d.o.o.

januar 2025

FORMALLE



VEČSTANOVANJSKI OBJEKTI 01

BTP površine posameznega objekta:

KLETI: **495,7 m² BTP**
PRITLIČJE: **495,7 m² BTP**
MANSARDA: **495,7 m² BTP**
SKUPAJ: **1.487,1 m² BTP**

SKUPAJ STANOVANJSKE POVRŠINE:

PRITLIČJE: **408,5 m² BTP**
MANSARDA: **408,5 m² BTP**
SKUPAJ: **817,0 m² BTP**

KOMUNIKACIJE:

91,5 m²

GARAŽA:

408,5 m²

VELIKOST GRADBENE PARCELE:

1.392 m²

ZAZIDANA POVRŠINA OBJEKTA:

495,7 m²

BRUTO ETAŽNA POVRŠINA ZA FAKTOR IZRABE:

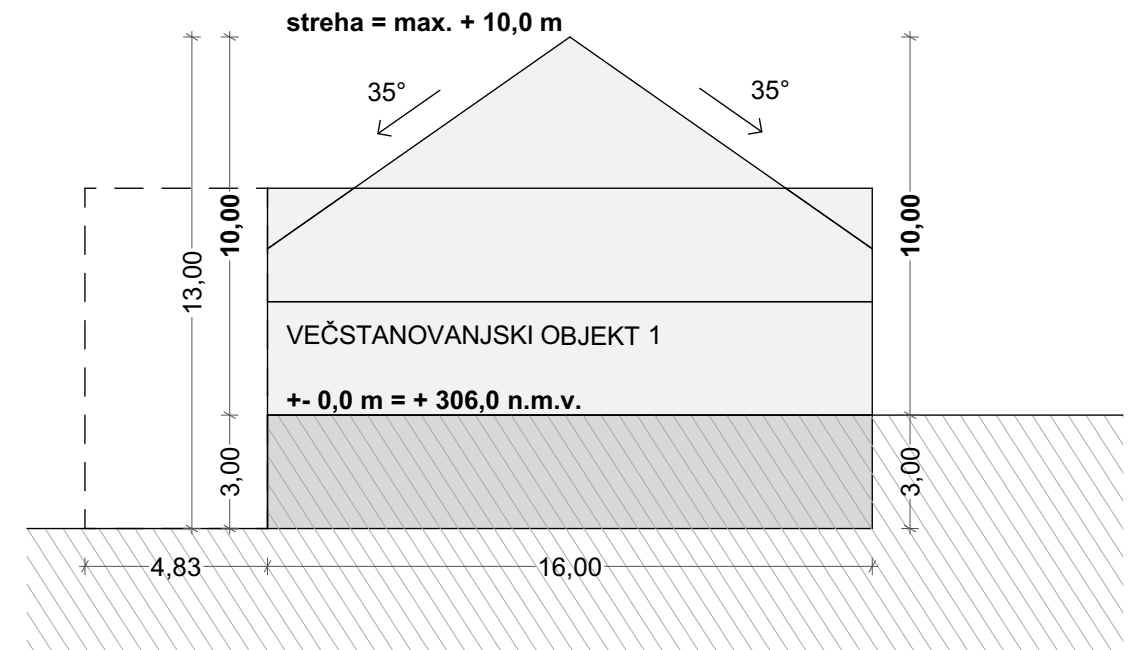
991,4 m²

FZ (zazidana površina) = 0,37 (max. 40%)

FI (faktor izrabe) = 0,71 (max. 0,9)

FZP (zelene površine) = 42% (min. 25%)

SHEMATSKI PREREZ OBJEKTA:



M 1:200

IDEJNA REŠITEV

INVESTITOR

DATUM

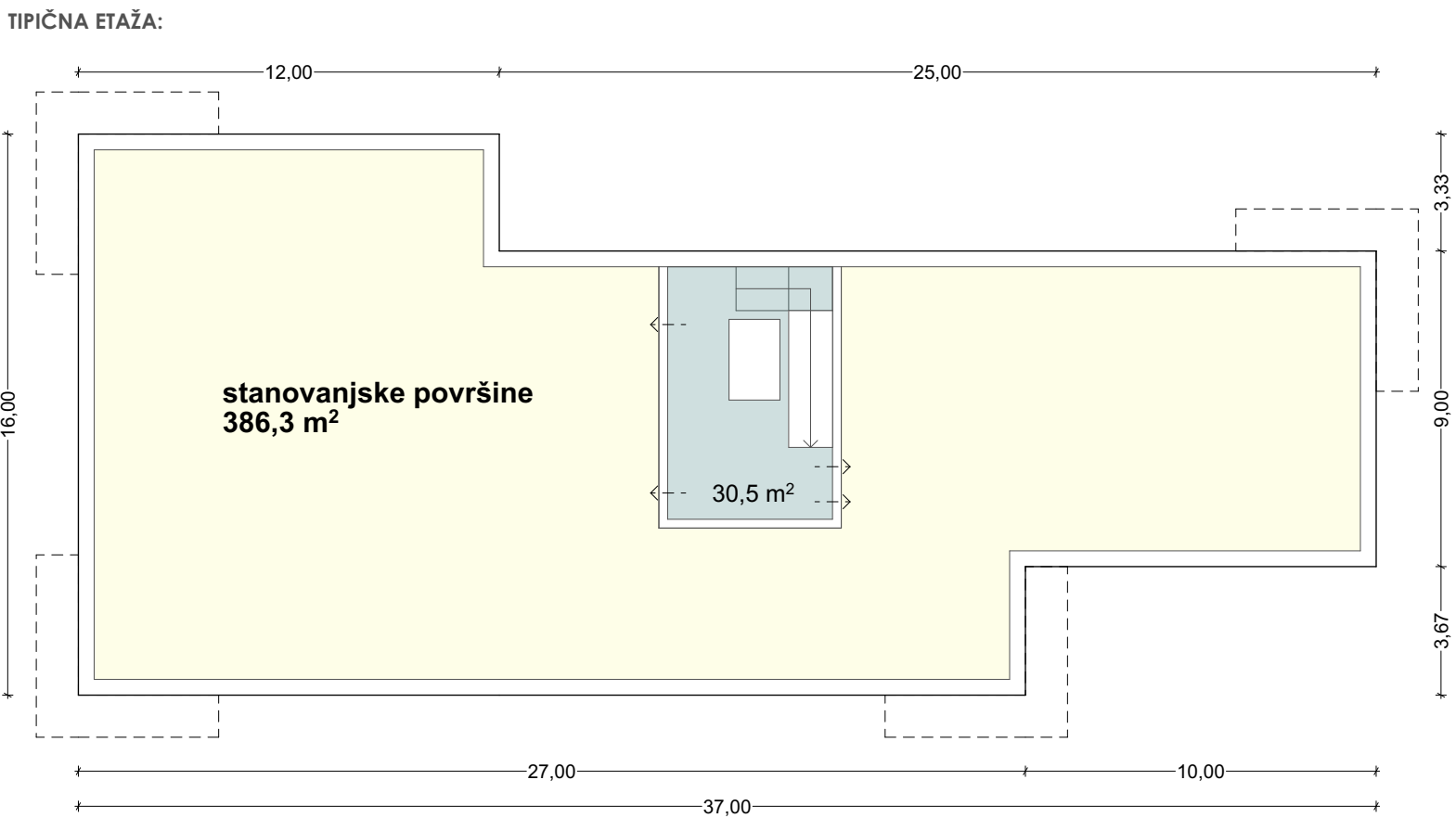
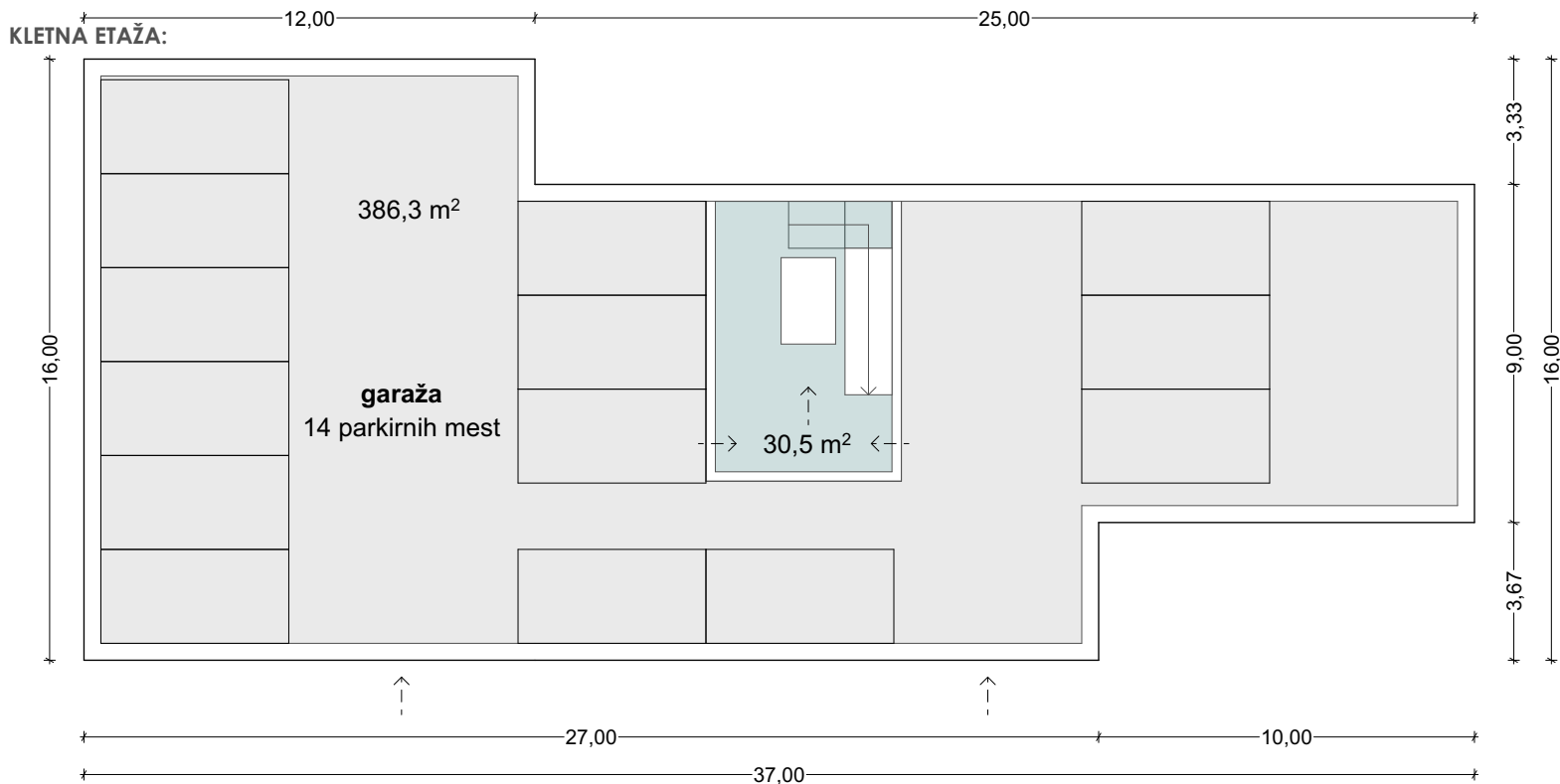
VEČSTANOVANJSKI OBJEKT 1

Večstanovanjski objekti Cvibljje

JAPI inženiring d.o.o.

januar 2025

FORMALLE



VEČSTANOVANJSKI OBJEKTI 02

BTP površine posameznega objekta:

KLETI: 472,0 m² BTP
PRITLIČJE: 472,0 m² BTP
MANSARDA: 472,0 m² BTP
SKUPAJ: 1.416,0 m² BTP

SKUPAJ STANOVANJSKE POVRŠINE:

PRITLIČJE: 386,3 m² BTP
MANSARDA: 386,3 m² BTP
SKUPAJ: 772,6 m² BTP

KOMUNIKACIJE:

91,5 m²

GARAŽA:

386,3 m²

VELIKOST GRADBENE PARCELE:

1.191 m²

ZAZIDANA POVRŠINA OBJEKTA:

472,0 m²

BRUTO ETAŽNA POVRŠINA ZA FAKTOR IZRABE:

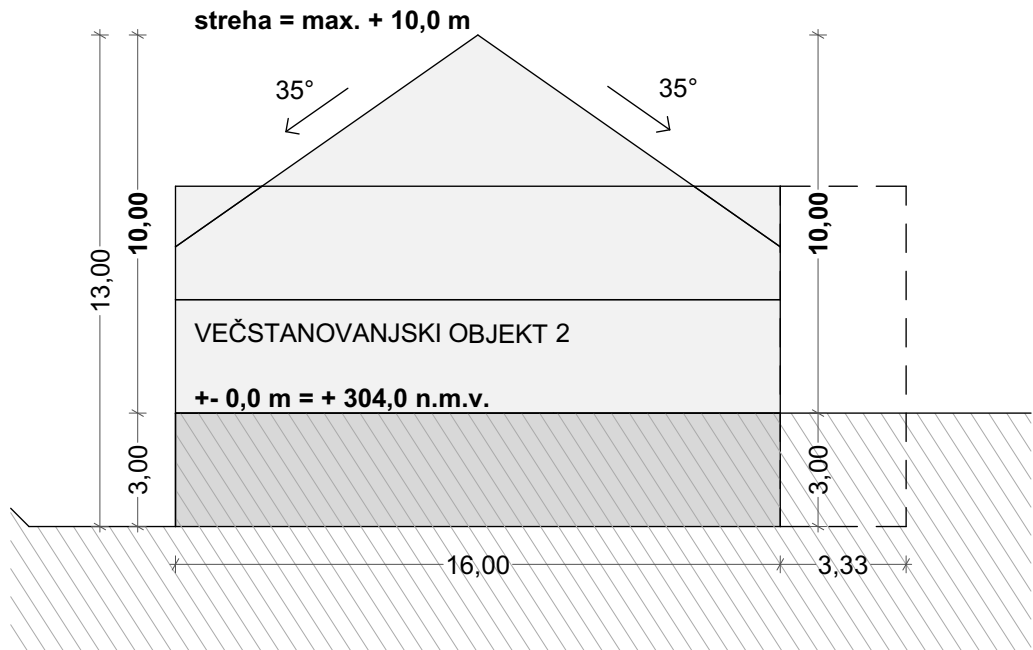
944 m²

FZ (zazidana površina) = 0,40 (max. 40%)

FI (faktor izrabe) = 0,79 (max. 0,9)

FZP (zelene površine) = 42% (min. 25%)

SHEMATSKI PREREZ OBJEKTA:



M 1:200

IDEJNA REŠITEV

INVESTITOR

DATUM

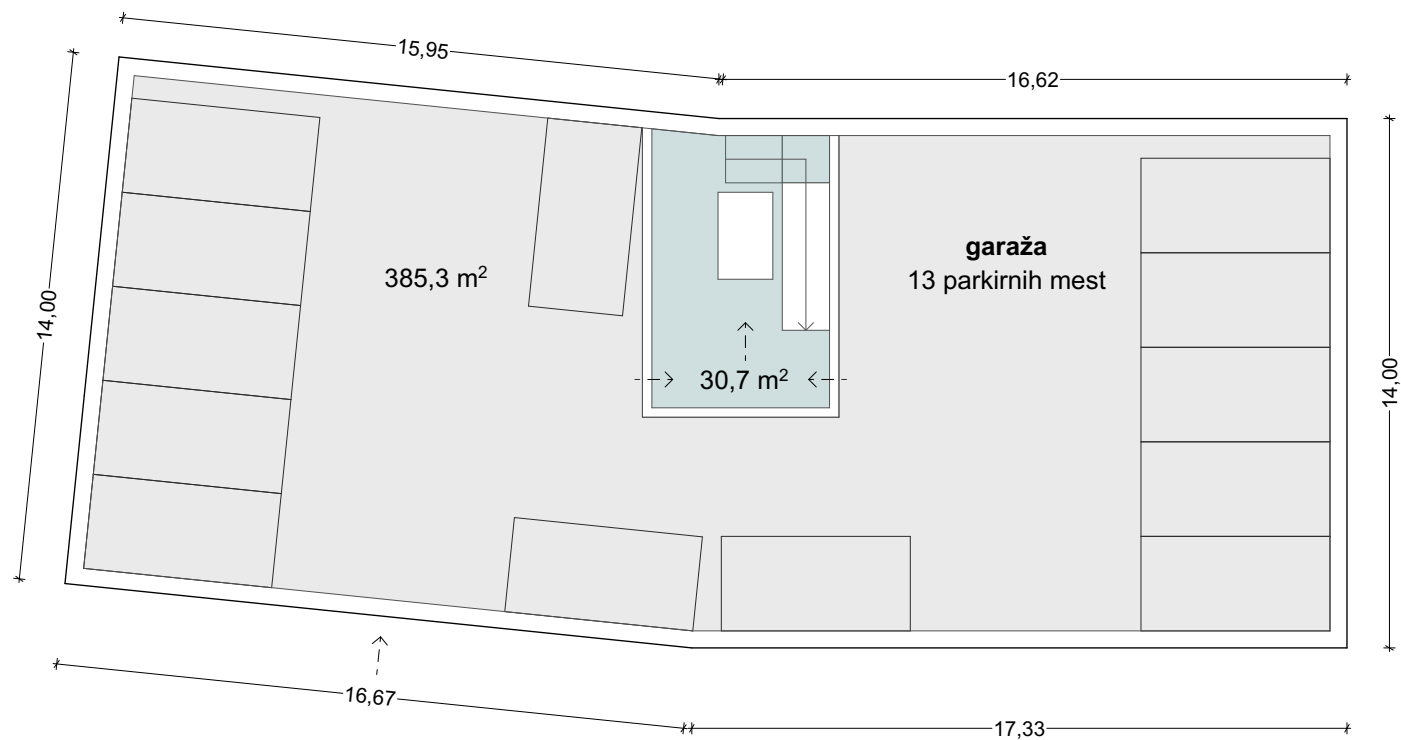
VEČSTANOVANJSKI OBJEKT 2

Večstanovanjski objekti Cvibljje

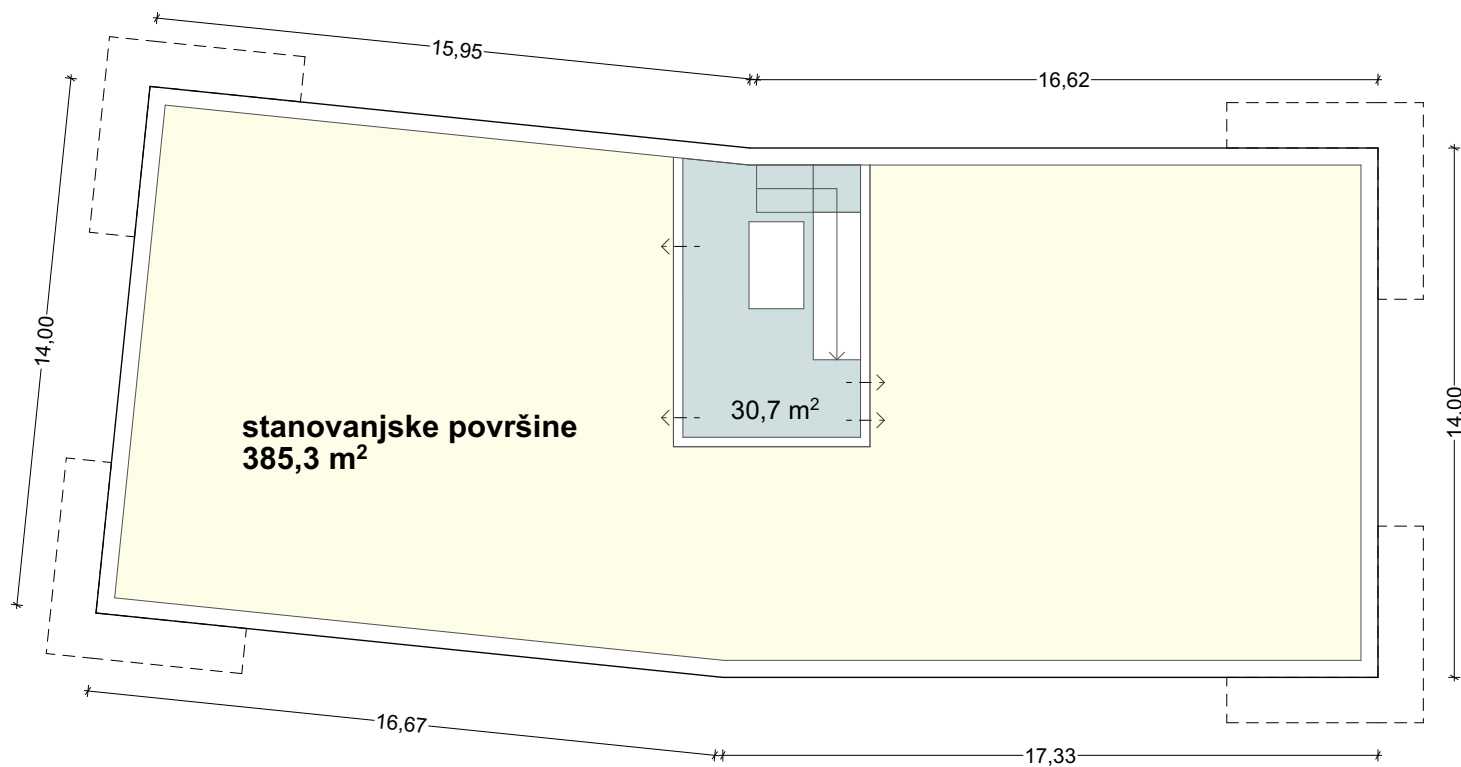
JAPI inženiring d.o.o.

januar 2025

KLETNA ETAŽA:



TIPIČNA ETAŽA:



VEČSTANOVANJSKI OBJEKTI 03

BTP površine posameznega objekta:

KLETI: **466,0 m² BTP**
PRITLIČJE: **466,0 m² BTP**
MANSARDA: **466,0 m² BTP**
SKUPAJ: **1.398,0 m² BTP**

SKUPAJ STANOVANJSKE POVRŠINE:

PRITLIČJE: **385,3 m² BTP**
MANSARDA: **385,3 m² BTP**
SKUPAJ: **770,6 m² BTP**

KOMUNIKACIJE:

92,1 m²

GARAŽA:

385,3 m²

VELIKOST GRADBENE PARCELE:

1.889 m²

ZAZIDANA POVRŠINA OBJEKTA:

466,0 m²

BRUTO ETAŽNA POVRŠINA ZA FAKTOR IZRABE:

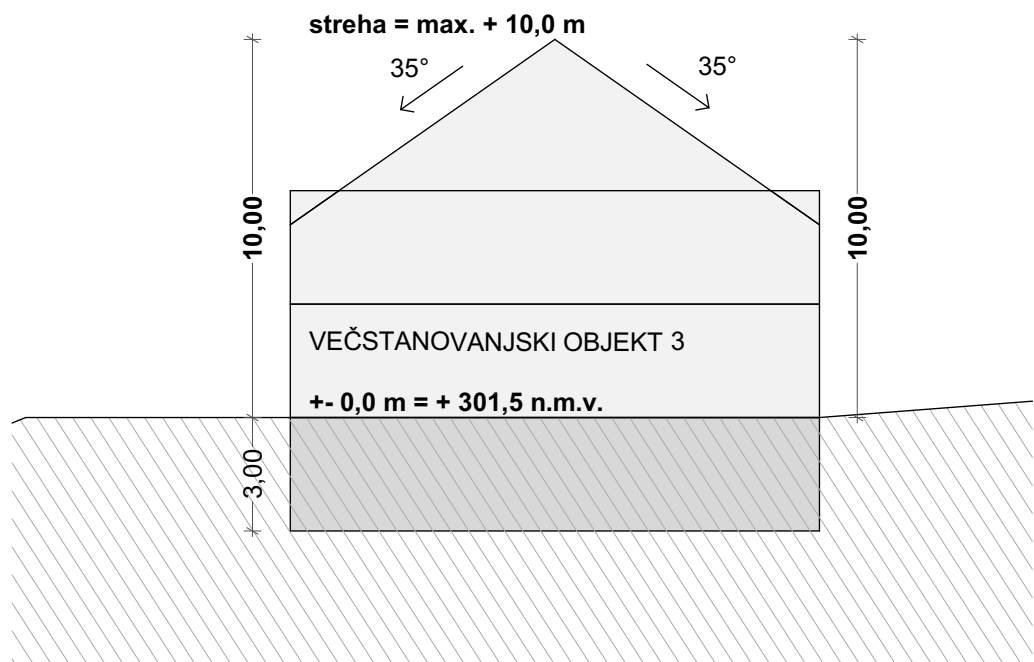
932 m²

FZ (zazidana površina) = 0,25 (max. 40%)

FI (faktor izrabe) = 0,49 (max. 0,9)

FZP (zelene površine) = 39% (min. 25%)

SHEMATSKI PREREZ OBJEKTA:



M 1:200

IDEJNA REŠITEV

INVESTITOR

DATUM

VEČSTANOVANJSKI OBJEKT 3

Večstanovanjski objekti Cvibljje

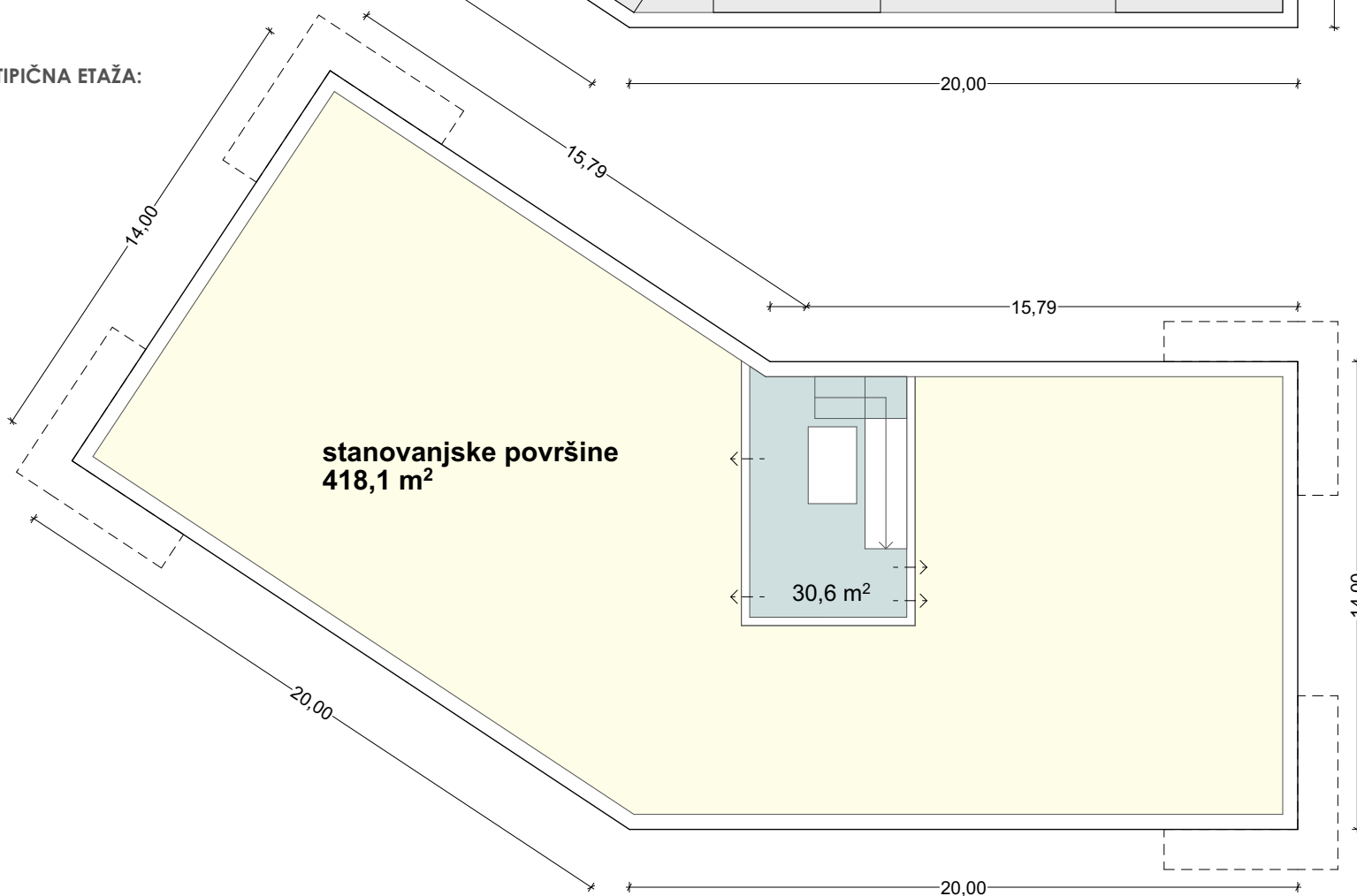
JAPI inženiring d.o.o.

januar 2025

KLETNA ETAŽA:



TIPIČNA ETAŽA:



VEČSTANOVANJSKI OBJEKTI 04

BTP površine posameznega objekta:

KLETI: 501,0 m² BTP
PRITLIČJE: 501,0 m² BTP
MANSARDA: 501,0 m² BTP
SKUPAJ: 1.503,0 m² BTP

SKUPAJ STANOVANJSKE POVRŠINE:

PRITLIČJE: 418,1 m² BTP
MANSARDA: 418,1 m² BTP
SKUPAJ: 836,2 m² BTP

KOMUNIKACIJE:

91,8 m²

GARAŽA:

418,1 m²

VELIKOST GRADBENE PARCELE:

1.959 m²

ZAZIDANA POVRŠINA OBJEKTA:

501,0 m²

BRUTO ETAŽNA POVRŠINA ZA FAKTOR IZRABE:

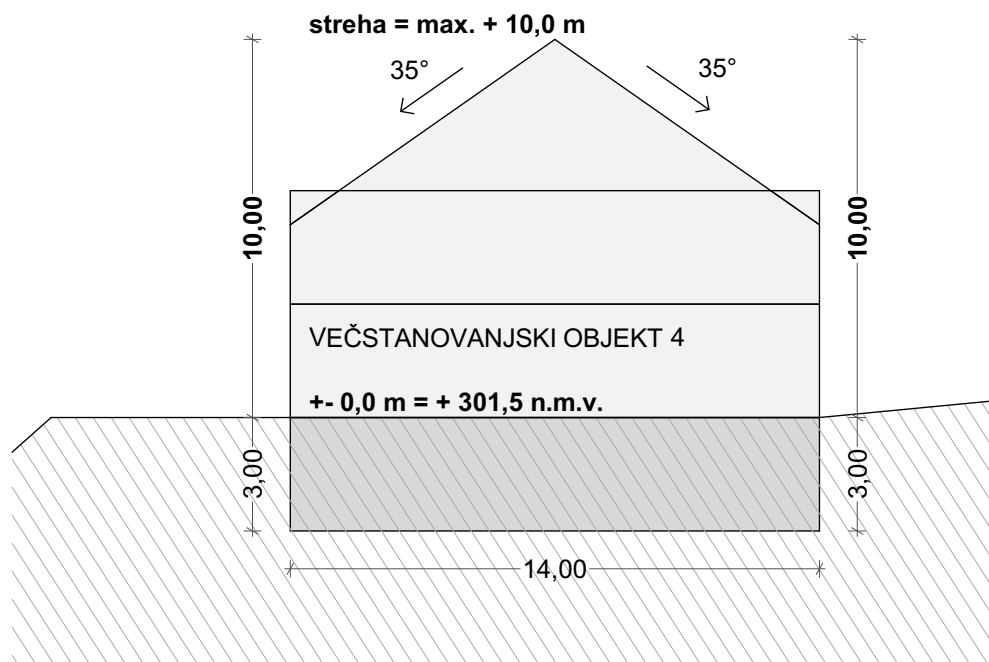
1.002 m²

FZ (zazidana površina) = 0,26 (max. 40%)

FI (faktor izrabe) = 0,51 (max. 0,9)

FZP (zelene površine) = 28% (min. 25%)

SHEMATSKI PREREZ OBJEKTA:



M 1:200

IDEJNA REŠITEV

INVESTITOR

DATUM

VEČSTANOVANJSKI OBJEKT 4

Večstanovanjski objekti Cvibljje

JAPI inženiring d.o.o.

januar 2025

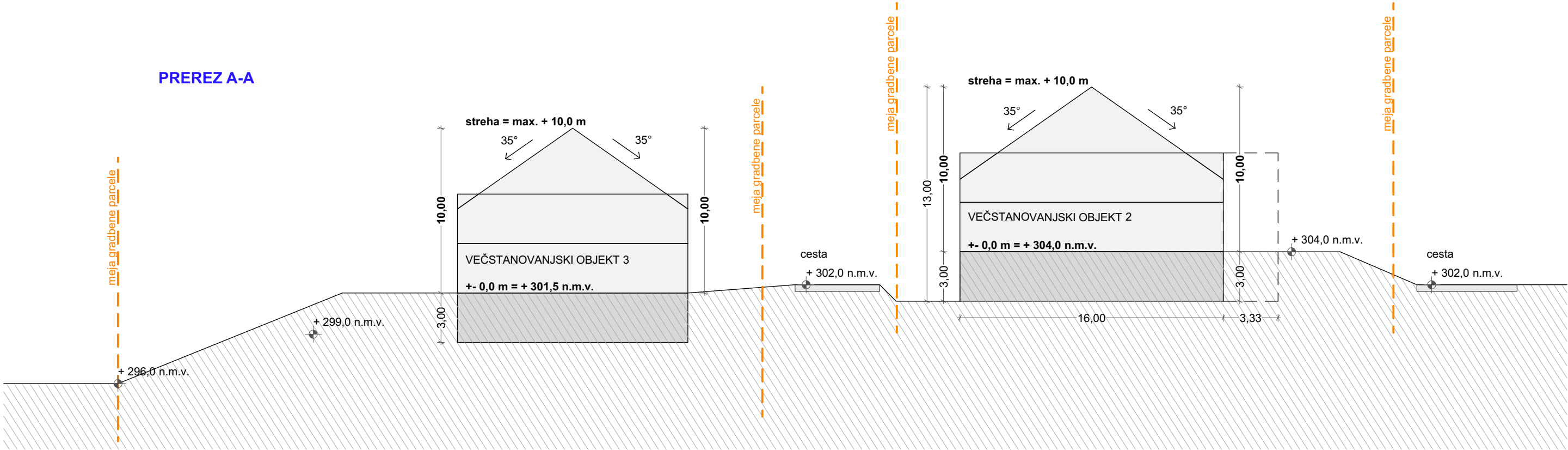
Architectural floor plan of a building with a total area of 371,9 m². The plan includes a main hall (337,3 m²), a garage (12 parking spaces), and a small utility area (34,6 m²). Dimensions are provided for the overall footprint and internal sections.

Overall dimensions: 40,00 m (width) x 12,00 m (depth).
 Internal dimensions: 17,56 m, 22,44 m, 8,56 m, 19,44 m, 12,00 m.
 Areas: 337,3 m², 34,6 m², 371,9 m² (total).
 Features: garaža (garage) with 12 parkirnih mest (12 parking spaces).

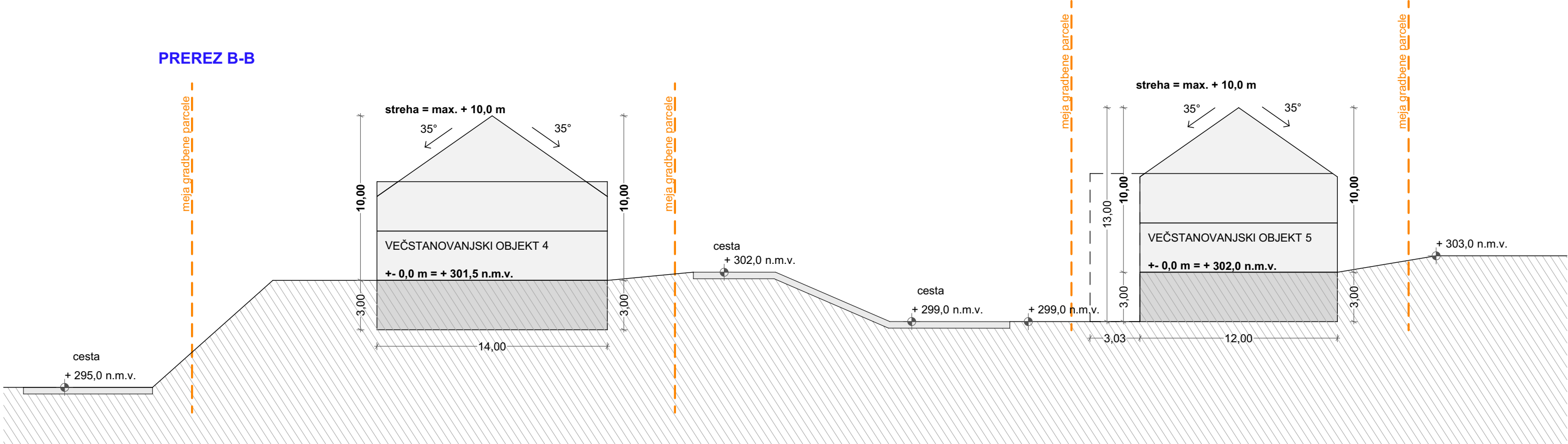
Architectural floor plan of a residential unit. The plan shows a large yellow area representing the living space, a blue area representing a kitchen or utility room, and a white area representing a bathroom. Dimensions are provided for various sections: 17,56, 40,00, 22,44, 12,00, 3,03, 8,56, 28,00, 19,44, 12,00, and 12,00. The total living area is labeled as 337,3 m². A specific area is labeled as 34,6 m². The text 'stanovanjske površine' is also present.

FZ (zazidana površina) = 0,40 (max. 40%)
FI (faktor izrabe) = 0,80 (max. 0,9)
FZP (zelene površine) = 46% (min. 25%)

PREREZ A-A



PREREZ B-B



M 1:250

IDEJNA REŠITEV

INVESTITOR

DATUM

SHEMATSKI PREREZ SKOZI OBRAVNAVANO OMOČJE UREDITVE

Večstanovanjski objekti Cviblje

JAPI inženiring d.o.o.

januar 2025