

4. STROKOVNE PODLAGE

Za namen gradenj in drugih ureditev na območju je bilo pripravljenih več elaboratov in sicer:

- Odlok o zazidalnem načrtu Cvibljje (Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Cvibljje (Uradni list RS, št. 109/05, 51/09-popr., 39/15, 106/23 in obvezna razlaga 76/08)
- Idejna rešitev Večstanovanjski objekti Cvibljje, Formalle d.o.o., Blatnica 1, 1236 Trzin, februar 2025;
- Ureditvena enota UE4-prometno tehnična preveritev ustreznosti priključka-ureditev cestnega priključka, Formalle d.o.o., Blatnica 1, 1236 Trzin, februar 2025
- Idejna zasnova predloga sprememb zazidalnega načrta, št. proj. 333/2025, LEO Vesna Požek s.p., januar 2025
- Elaborat sprememb za parcele 1036/65, 1036/66, 1036/67, 1036/110, 1036/112 vse k.o. 1421 Medvedje selo
- Elaborat postavitve pomožnih objektov pri stanovanjski hiši, št. proj. 01/2402, MAREL, projektiranje, nadzori, svetovanje, d.o.o., november 2024
- Elaborat postavitve nadstrešnice, podkletenja in razdelitve parcele, hiša Kocbek, februar 2025
- Elaborat sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Cvibljje za parcele št. 1040/54, 1040/17 in 1040/23 vse k.o. 1421-Medvedje selo, februar 2025
- PISO – Prostorsko informacijski sistem občin; <http://www.geoprostor.net/piso/>
- GEOPEDIA – Interaktivni spletni atlas in zemljevid Slovenije; <http://www.geopedia.si/>
- GOOGLE; <https://www.google.com>
- PIS - Prostorski informacijski sistem, Občinski prostorski načrt; <http://www.pis.gov.si/>
- GURS, Zbirka podatkov daljinskega zaznavanja; <https://www.e-prostor.gov.si/>
- ATLAS OKOLJA; <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>

V nadaljevanju je prikazan povzetek iz strokovnih podlag za predmetno območje (opisi predlaganih sprememb s strani pobudnikov so dobesečno navedeni):

Odlok o zazidalnem načrtu Cvibljje (Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Cvibljje (Uradni list RS, št. 109/05, 51/09-popr., 39/15, 106/23 in obvezna razlaga 76/08)

V ZN Cvibljje je določen namen in vrste dejavnosti ter dopustni objekti, ki se lahko gradijo v posamezni ureditveni enoti.

Za UE 4 in UE 5 velja, da je primarno namenjeno bivanju so pa dopustne tudi predelovalne dejavnosti, trgovina v manjšem obsegu in povečini le na posameznih parcelah, gostinstvo le ob Kidričevi ulici, promet, skladiščenje in zveze (storitve potovalnih agencij) in poštna in kurirska dejavnost, finančno posredništvo, poslovanje z nepremičninami, najem in poslovne storitve, izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo ter druge storitvene dejavnosti. Za vse dejavnosti velja, da se lahko opravljajo, če so znotraj dovoljenih meja emisij in ravni hrupa po veljavnih predpisih in če se lahko na parceli zagotovi zadostno število parkirišč.

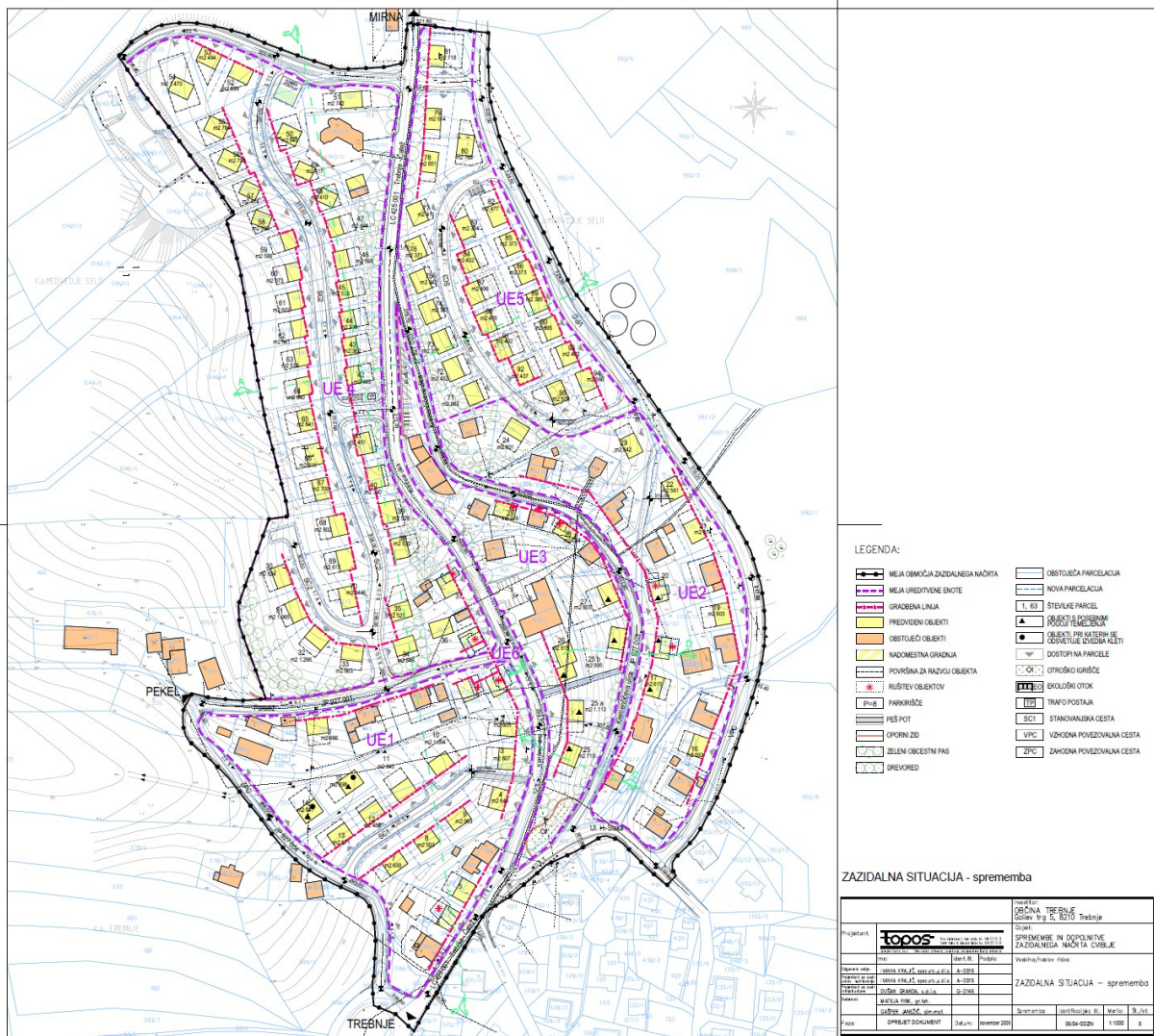
Maksimalna pozidava gradbene parcele je definirana s površino za razvoj objekta, faktor izrabe je do maksimalno 0,9 in faktor zazidave maksimalno 0,4. Objekti morajo biti postavljeni ob gradbeno linijo, dopustna so manjša odstopanja. Veljavni odlok dopušča postavitve objektov le na površini za razvoj objekta, izjema so le gradbeno inženirski objekti in enostavni objekti ter hortikulture in parterne ureditve, ki se lahko postavljajo tudi izven tega območja. Odmiki od sosednjih zemljišč so določeni s površino za razvoj objekta in gradbeno linijo.

Dopustne so individualne prostostoječe stavbe, dvojčki in vrstne stavbe v kolikor lahko sledijo gradbeni liniji in upoštevajo površinam za razvoj objekta. Osnovni tloris je lahko poldolgovat ali v obliki črke L. Dovoljeno je odzemanje in dodajanje volumnov. Dopustna etažnost je K (klet) + P (pritličje) + Po (izkoriščeno podstrešje) s kolenčnim zidom do 0,8 oziroma če je višji, mora biti spodnja kota kapi v nivoju s stropno ploščo pritličja. Kota slemena je maksimalno 10 m nad koto urejenega terena, na tisti strani, kjer je ta najnižji. Streha je

dovoljena kot simetrična dvokapnica, štirikapnica z možnostjo kombinacij ostalih oblik streh, ki ne presegajo 1/3 strehe. Naklon strehe je 35°-40° in sleme orientirano vzporedno s plastnicami. Dovoljena je kombinacija s strešnimi elementi kot so frčade, strešna okna in kolektorji. Kritina strehe z drobno strukturo v opečnato rdeči barvi.

Pomožne stavbe imajo določeno koto kapi na 2,5 m. Najvišji dovoljeni oporni zidovi so visoki 2 m. Ograje so dopustne od 0,8 m do 1,8 m, kjer mora biti ograja od cestnega sveta oddaljena 3 m.

Za parcelo 1041/28 k.o. 1421 Medvedje selo so veljavna posebna določila, ki jih določata člen 14.a in člen 17.a.



- zazidalna situacija veljavnega ZN Cvibljje -

Idejna rešitev Večstanovanjski objekti Cvibljje, Formalle d.o.o., Blatnica 1, 1236 Trzin, februar 2025

V novembru 2024 je bila podana pobuda za spremembo in dopolnitev zazidalnega načrta za območje Cvibljje (SD ZN Cvibljje). 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 Cvibljje), 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 Cvibljje.

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 (zelenih površin) = 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%)

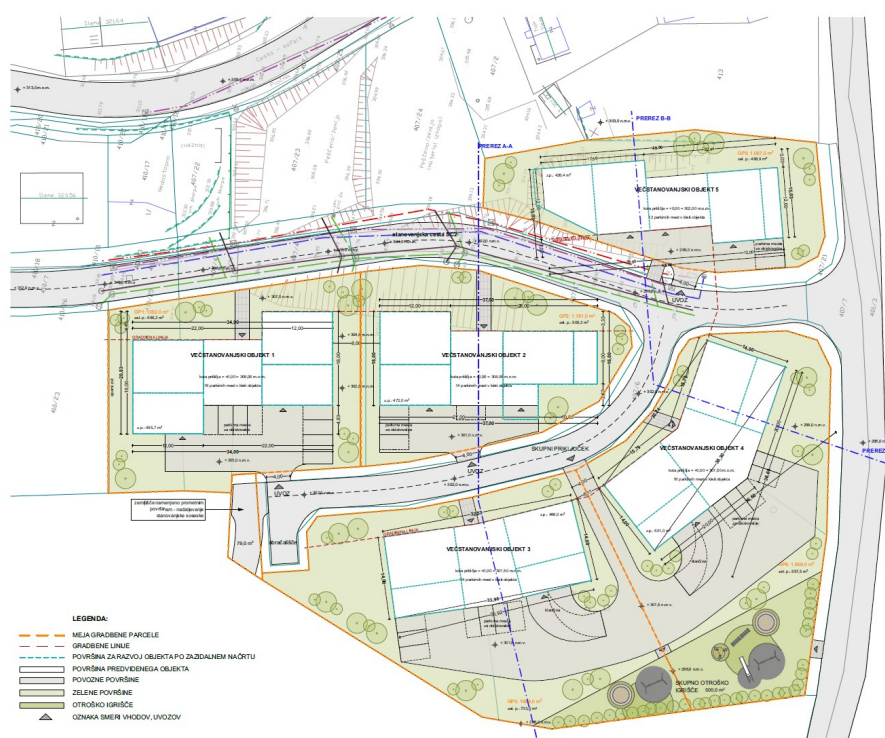
Gradbena parcela objekt 5: 1.067 m²

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



VEČSTANOVANJSKI OBJEKT CIBILJE

St. 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: S5a
EUP oznaka: TR244
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

1. Umeščanje 5 večstanovanjskih objektov, katere umestitev upošteva gradbene linije in površine za razvoj objekta po zazidalnem načrtu.
2. Predvidena skladnost 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 GPH).
4. Zagotovi se vsem predpisanim faktorjem izkoriščenosti zemljišča z umestitvijo skupnega otroškega igrišča namenjenega predvideni zaščiti.



FORMALLE

- idejna rešitev umestitve objektov -

Upoštevana določila OPN / ZN so:

1. Umeščanje 5 večstanovanjski objekt, katere umestitve upoštevajo gradbene linije in površine zarazvoj objekta po zazidalnem načrtu.
2. Predvidena etažnost objektov je K+P+M2 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.

Ureditvena enota UE4-prometno tehnična preveritev ustreznosti priključka-ureditev cestnega priključka, Formalle d.o.o., Blatnica 1, 1236 Trzin, februar 2025

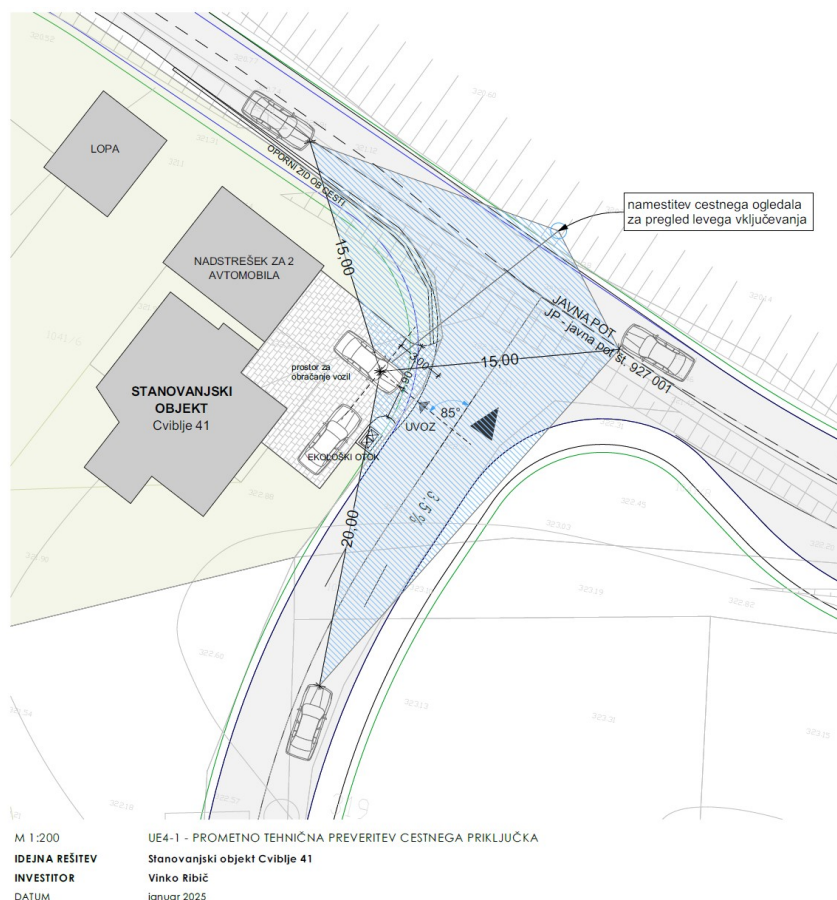
UE4-1 - parc. št. 1041/29, k.o. Medvedje selo

PROMETNO TEHNIČNA PREVERITEV USTREZNOSTI PRIKLJUČKA OB UPOŠTEVANJU PROMETNE VARNOSTI

Obstoječi stanovanjski objekt na zemljišču s parc. št. 1041/29, k.o. Medvedje selo ima izveden cestni priključek, kateri v manjši meri ni skladen z veljavnim zazidalnim načrtom. Stranska smer se priključuje na občinsko javno pot št. 927 001 - Pekel, ki poteka preko zemljišča s parc. št. 1172/2, k.o. 1421 - Medvedje selo.

1. Kot priključevanja: Os stranske prometne smeri se priključuje na os glavne prometne smeri pod kotom $90^\circ \pm 15^\circ$ (85°), kar zagotavlja pravilno povezavo in skladnost s 10. členom Pravilnika o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09 in 109/10 - ZCes-1; v nadaljevanju: Pravilnik).
2. Širina priključka in oblikovanje robnikov: Priključek je izveden s širino 3,0-5,0 m (4,9 m). V območju bankine je razširitev pod kotom 45°, kar ustreza določilom 11. člena Pravilnika.
3. Utrjeno vozišče: Na začetnem delu vozišča stranske smeri je utrjena vezana plast oziroma tlakovana površina v dolžini vsaj 5 m, kar preprečuje nanos blata, peska in drugih materialov na glavno prometno smer. Izvedba je skladna s 28. členom Pravilnika.
4. Infrastrukturni vodi: Vsi infrastrukturni vodi potekajo izven območja vozišča glavne prometne smeri. Pokrovi jaškov so nameščeni izven osi kolotekov, kar je skladno z 24. členom Pravilnika.
5. Odvodnjavanje: Z izvedenim priključkom se ne poslabšuje kvaliteta odvodnjavanja glavne prometne smeri. Meteorne vode iz dovozov so zajete na parcelni meji pred priključkom na lokalno cesto, tako da ne vplivajo na odvodnjavanje glavne prometne smeri, skladno z 128. členom Odloka.
6. Pregledni trikotnik: Znotraj meja cestnega telesa in preglednega trikotnika ni zasaditev, skulptur ali drugih elementov, ki bi ovirali preglednost, pretočnost ali prometno varnost, kar je skladno s 27. členom Pravilnika. Za izpolnitev preglednega trikotnika se preko ceste namesti cestno ogledalo za lažji pregled levega vključevanja, kot je označeno na tehničnem prikazu.
7. Parkirna mesta: Za objekt je predvideno ustrezno število parkirnih mest. Parkirna mesta in manipulativne površine zadoščajo za predvideno stanovanjsko namembnost, obenem pa

zagotavljajo obračanje vozil v izogib vzvratni vožnji na cesti. Ureditev internega prometa na gradbeni parceli omogoča preglednost in zagotavlja, da ne bo prihajalo do ogrožanja varnosti ali oviranja prometa na občinski cesti.



UE4-1 - parc. št. 1041/29, k.o. Medvedje selo

PROMETNO TEHNIČNA PREVERITEV USTREZNOSTI PRIKLJUČKA OB UPOŠTEVANJU PROMETNE VARNOSTI

Obstoječi stanovanjski objekt na zemljišču s parc. št. 1041/29, k.o. Medvedje selo ima izveden cestni priključek, kateri v manjši meri ni skladen z veljavnim začetnim načrtom. Štraska smer se priključuje na občinsko javno pot št. 927 001 - Petek, ki poteka preko zemljišča s parc. št. 1172/2, k.o. 1421 - Medvedje selo.

- 1. Kot priključevanja:** Os štraskne prometne smeri se priključuje na os glavne prometne smeri pod kotom $90^\circ \pm 15^\circ$ (85°), kar zagotavlja pravilno povezavo in skladnost s 10. členom Pravilnika o cestnih priključkih na javne ceste (Uradni list RS, št. 86/09 in 109/10 - ZCes-1; v nadaljevanju: Pravilnik).
- 2. Širina priključka in oblikovanje robnikov:** Priključek je izveden s širino 3,0-5,0 m (4,9 m). V območju bankine je razširitev pod kotom 45° , kar ustreza določilom 11. člena Pravilnika.
- 3. Utirjena vozilca:** Na začetnem delu vozilca štraskne smeri je utirjena vezana plošč oziroma tlakovana površina v dolžini vsaj 5 m, kar preprečuje nanos blata, peska in drugih materialov na glavno prometno smer. Izvedba je skladna s 28. členom Pravilnika.
- 4. Infrastrukturni vodi:** Vsi infrastrukturni vodi potekajo izven območja vozilca glavne prometne smeri. Pokrovni jaški so nameščeni izven osi kolotev, kar je skladno s 24. členom Pravilnika.
- 5. Odvodnjavanje:** Z izvedenim priključkom se ne poslabšuje kvaliteta odvodnjavanja glavne prometne smeri. Meteo-vode iz dovozov so zajete na parcelni meji pred priključkom na lokalno cesti, tako da ne vplivajo na odvodnjavanje glavne prometne smeri, skladno s 128. členom Odloka.
- 6. Pregledni trikotnik:** Znotraj meje cestnega telesa in preglednega trikotnika ni zasaditev, skulptur ali drugih elementov, ki bi ovirali preglednost, pretočnost ali prometno varnost, kar je skladno s 27. členom Pravilnika. **Za izpolnitev preglednega trikotnika se preko ceste namesti cestno ogledalo za lažji pregled levega vključevanja, kot je označeno na tehničnem prikazu.**
- 7. Parkirna mesta:** Za objekt je predvideno ustrezno število parkirnih mest. Parkirna mesta in manipulativne površine zadoščajo za predvideno stanovanjsko namembnost, obenem pa zagotavljajo obračanje vozil v izogib vzvratni vožnji na cesti. Ureditev internega prometa na gradbeni parceli omogoča preglednost in zagotavlja, da ne bo prihajalo do ogrožanja varnosti ali oviranja prometa na občinski cesti.

FORMALLE

- prikaz preglednosti pri vključevanju vozila na ulico-

Idejna zasnova predloga sprememb zazidalnega načrta, št. proj. 333/2025, LEO Vesna Požek s.p., januar 2025

Opis gradnje in njenih značilnosti

Na parceli je predvidena umestitev več pomožnih objektov in ureditev zunanjih površin. Dokumentacija je pripravljena izključno za posredovanje podatkov naročnika nosilcu sprememb prostorskega akta Občine Trebnje, ki velja za območje posega (Marof). Zagotavljanje bistvenih in drugih zahtev bo obravnavano v nadaljnjih fazah projektiranja. Po potrditvi sprememb prostorskega akta bo izdelana projektna dokumentacija za pridobitev ustreznih dovoljenj, pred začetkom gradnje pa bo zagotovljena tudi izvedbena dokumentacija. Pripravljena dokumentacija je namenjena izključno informiranju nosilca sprememb prostorskega akta in je ni dovoljeno uporabljati v druge namene.

Namen posega

Na parcelah **1036/81** in **1036/82** se nahaja obstoječa enostanovanjska hiša **InAere**, ki ima pridobljeno uporabno dovoljenje. Ob objektu je izvedena zunanja ureditev, ki vključuje oporni zid, vrtno uto ter plato z jaškom za čiščenje in razvod. Površine so delno zaključene s tlakovci in prodnikom, preostala območja so zatravljena. Na določenih mestih, kjer je to potrebno zaradi varnosti, je parcela ograjena z lesenimi vertikalnimi letvami. V prostoru med tlemi pritličja in

terenom je investitor zaprl del objekta ter ga uredil kot **družinski sprostitevni kotiček (spa)**. Pri izvedbi teh posegov ni prišlo do vpliva na konstrukcijo glavnega objekta. Projekta dokumentacija ne obsega opisa izvedenih del zunanje ureditve na osnovi pridobljenega gradbenega dovoljenja (oporni zid na JZ vogalu parcele).

Na parceli **1036/83** investitorja gradita enostanovanjsko hišo, ki je trenutno izvedena do tretje gradbene faze. Glavni objekt že vsebuje vgrajena okna in vrata. V okviru te dokumentacije se na tej parceli obravnava le umestitev **pomožnih objektov (enostavnih in nezahtevnih)** ter talne zunanje ureditve. **Glavni objekt ni predmet projekta** in obsega tri etaže. Kletna etaža je delno zgrajena in odprta proti zahodni strani. Pritlična etaža zajema celotno zazidano površino, medtem ko se v mansardni etaži objekt proti vzhodu zoži, kar omogoča ureditev parkirnih površin z zgornje strani parcele.

Predlog k spremembi ZN

Nezahtevni in enostavni objekti se lahko postavijo zemljišču s parcelno številko 1036/81, 1036/82 in 1036/83 v katastrski občini Medvedje selo pod naslednjimi pogoji:

(1) Objekti, ki so stavbe:

- višinsko so objekti 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 stil določen 1d v 14.a členu tega odloka oziroma se prilagaja obliki strehe;
- na zimskem vrtu, senčnici in podobno 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 0,5 m, manjši odmik je dovoljen ob soglasju lastnika sosednje parcele.

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

Dovoli se ogrevanje na toplotno črpalko zrak voda, geotermalna energija.

Na parceli je dovoljena proizvodnja električne in toplotne energije.

• **Postavitev nadstreškov in objektov zunaj osnovnega objekta:**

- Dovoljena je postavitve nadomestnih objektov (NO) in enostavnih objektov (EO) zunaj osnovnega objekta do parcelne meje ob soglasju sosedu ali na razdalji najmanj 1,5 m brez soglasja sosedu, pri čemer višina ne sme presegati 3 m.
- Dovoljena je ravna streha na EO in NO.
- Lopa in previsni del atrija, ki bi ga bilo mogoče kasneje podaljšati bližje Klemenčičevi ulici, sta prav tako dovoljena.

• **Gradnja kletnih delov objektov:**

- Omogoči se gradnja kletnih prostorov, ki so v celoti zasuti z zemljino in imajo dostop iz nižjega nivoja parcele; na treh straneh vkopani v teren - to velja za atrijski del.
- Predvidena je tudi možnost razširitve osnovnega objekta izven površine za razvoj objekta.

• **Ureditev teras:**

- Dovoljena je ureditev teras na vkopanih objektih, kot so kleti, enostavni objekti (EO), drugi gradbeno-inženirski objekti in nadomestni objekti (NO).

• **Gradnja opornih zidov in premagovanje višinskih razlik:**

- Dovoljena je gradnja opornih zidov višine od 2 m do največ 3 m zaradi večje višinske razlike med zgornjim in spodnjim delom parcele.
- Omogoči se gradnja delno vkopanih kleti za potrebe premagovanja višinskih razlik.
- Dovoljena je nov oporni zid ob Klemenčičevi ulici v nadaljevanju obstoječih opornih zidov sosednjih parcel.

• **Barve kritine stanovanjskih stavb:**

– Poleg barve, ki jo določa osnovni zazidalni načrt (ZN), je dovoljena tudi temno siva (antracit) barva.

• **Postavitev sončnih elektrarn:**

– Dovoljena je postavitev sončnih elektrarn na strehe objektov.

• **Medsosedske ograje:**

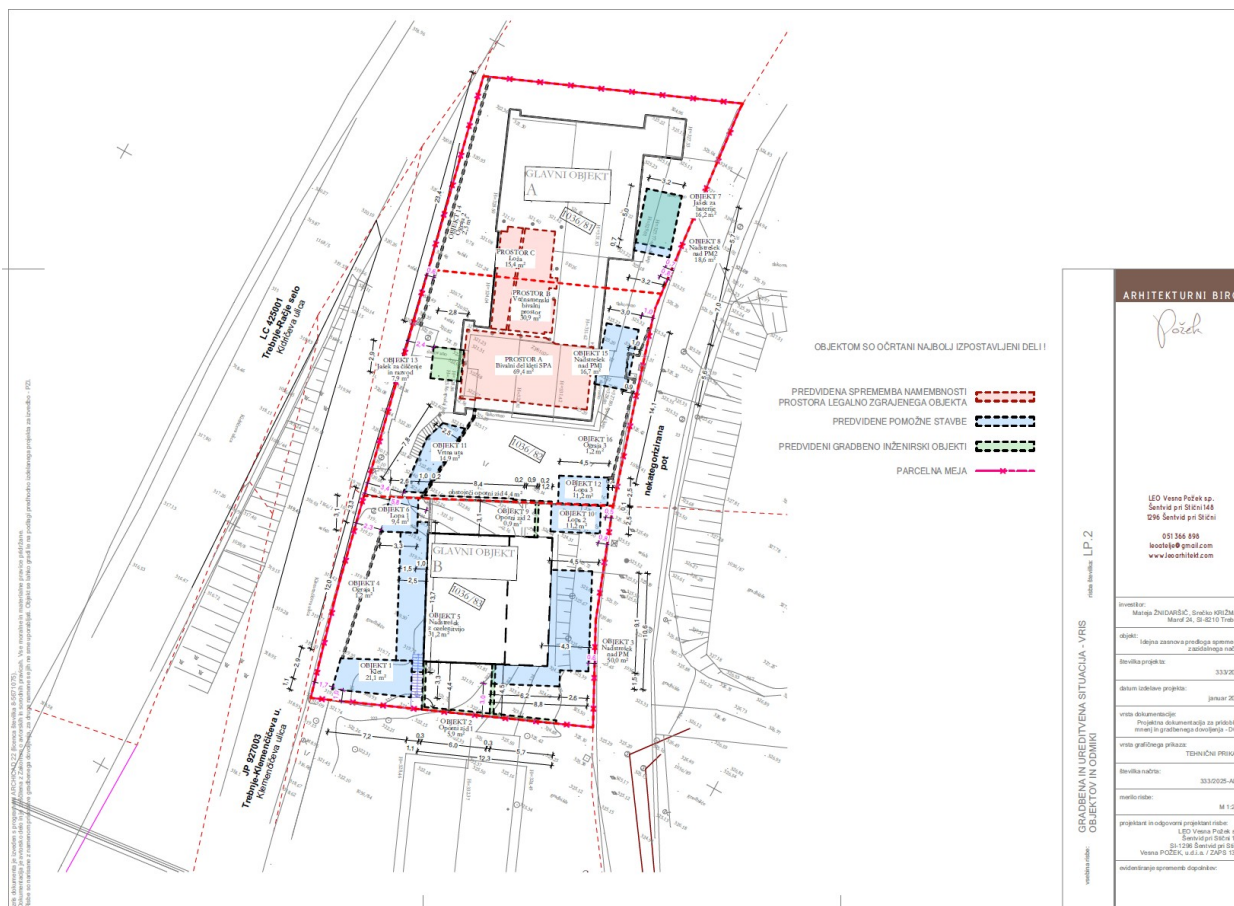
– Dovoljena je postavitev medsosedske ograje (lesene, žičnate, betonske ipd.) do višine 200 cm na parcelno mejo.
– Ob cestnem telesu mora biti ograja odmaknjena najmanj 50 cm od roba cestišča.

• **Dostopi na parcele:**

– Omogoči se dostop z osebnimi in drugimi vozili na parcele št. 1036/81, 1036/82 in 1036/83 ob Klemenčičevi ulici.

• **Nadstreški za avtomobile:**

– Dovoljena je postavitev nadstreškov za avtomobile z ravno streho do največ 10° naklona in skupne površine do 50 m².
– Nadstrešek se lahko postavi kot nadomestni objekt (NO) in mora biti odmaknjen najmanj 50 cm od cestnega telesa.



- idejna zasnova postavitve novih objektov -

Požarna ogroženost in vzdrževanje objekta InAere

Specifična zasnova objekta in potreba po vzdrževanju:

Enostanovanjska hiša InAere je tlorisno dvignjena na betonskih stebrih do 4 metre visoko, kar ustvarja odprt in konstrukcijsko izpostavljen spodnji prostor. Ta del je ranljiv za poškodbe in napake, ki lahko ogrozijo tudi morebitno prisotnost ljudi. Za zagotavljanje mehanske odpornosti in stabilnosti objekta (Pravilnik o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov) je nujen stalen dostop za stroje in vozila za vzdrževanje in varnost. Čeprav splošni predpisi ne določajo

odmikov za dostop vozil do vzdrževalnih točk, je zaradi edinstvene dvignjene in izpostavljene konstrukcije neposreden dostop z vozili do temeljnih stebrov in spodnjih elementov nujno potreben za redno pregledovanje in popravila. Oteženo vzdrževanje brez takšnega dostopa bi ogrozilo stabilnost objekta, kar ni v skladu z Zakonom o graditvi objektov.

Povečana požarna ogroženost:

Hiša je v celoti iz lesene konstrukcije, vključno s stropno ploščo in nosilci tal pritličja, kar pomeni povečano požarno ogroženost in hitro širjenje ognja. Odprt in konstrukcijsko izpostavljen prostor pod objektom povečuje tveganje, saj požar v območju nosilnih stebrov lahko hitro privede do kolapsa. Pravilnik o požarni varnosti v stavbah, 4. člen, zahteva ohranjanje nosilnosti ob požaru in omejitev širjenja. Dodatno tveganje predstavlja sončna elektrarna na strehi, ki povečuje verjetnost vžiga in ovira gašenje zaradi nevarnosti električnega udara.

Nujnost interventnega dostopa s Klemenčičeve ulice:

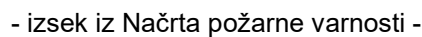
Interventne enote potrebujejo neposreden dostop do in pod spodnje površine objekta z vzdrževalnimi in gasilskimi vozili. Čeprav je objekt ob javni Klemenčičevi ulici je za zagotavljanje funkcionalnega dostopa do spodnjega dela objekta nujna formalna priključitev na to cesto. Zahodna stran (Klemenčičeva ulica) je edina, ki omogoča neoviran dostop za intervencijska vozila in opremo do spodnje konstrukcije, saj je dostop z ostalih strani zaradi terena onemogočen. Pravilnik o požarni varnosti v stavbah, zahteva neoviran in varen dostop za gašenje in reševanje.

Izogibanje večkratnim letnim zaporom javne ceste:

Zaradi specifične zasnove objekta InAere, ki zahteva večkratno letno vzdrževanje za zagotavljanje mehanske odpornosti in požarne varnosti, je nujna priključitev na Klemenčičevo ulico. Priključek omogoča varen in neoviran dostop za vzdrževalna in intervencijska vozila neposredno do objekta, s čimer se prepreči zadrževanje vozil na javni cesti in s tem povezano ogrožanje prometne varnosti. Vsaka sprememba prometnega režima (večkratna (delna) zapora ceste) namreč vpliva na varnost na cesti.

Posledice omejevanja dostopa:

Omejevanje dostopa s Klemenčičeve ulice neposredno ogroža varnost objekta, premoženja in življenj, saj onemogoča redno vzdrževanje in učinkovito intervencijo, kar je v nasprotju z načeli požarne varnosti, zaščite ljudi in gradbene zakonodaje. Sestava izjave je tudi 6- načrt s področja požarne varnosti, izdelan s strani projektanta TUTUM IGNIS Marko Kastelic s.p.



Elaborat sprememb za parcele 1036/65, 1036/66, 1036/67, 1036/110, 1036/112 vse k.o 1421 Medvedje selo

Lastnik zemljišč s parc. št. 1036/65, 1036/66, 1036/67, 1036/110, 1036/112 k.o. Medvedje selo želi na lastni gradbeni parceli, ki je velikosti 1607 m², ob obstoječi stanovanjski hiši zgraditi dva spremljajoča objekta z ravno streho, kar ni dovoljeno z veljavnim odlokom o ZN. Prav tako želi, da se mu omogoči postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov po danes veljavnih predpisih.

V grafičnem delu ZN so za umeščanje objektov v prostor določeni regulacijski elementi, kot je gradbena meja, gradbena linija, površina za razvoj objekta(ov), ki jo omejujejo gradbene meje in/ali gradbena linija. Gradbena meja in linija določata tudi odmik od parcelnih meja. Izven gradbene meje in linije je možno umestiti le gradbeno inženirske in enostavne objekte po takratnem Pravilniku.

Spremljajoče objekte se lahko zgradi le na površini za razvoj objekta(ov). Na območju SDZN so določene gradbene meje (GM). Znotraj teh gradbenih meja, na površini za razvoj objekta(ov), lastnik ne more postaviti spremljajočih objektov. Tlorisna velikost obstoječe stanovanjske stavbe oziroma njena lega na gradbeni parceli, brez spremljajočih objektov lastniku ne omogočajo višjega standarda bivanja. Zato lastnik želi umestiti spremljajoči objekt severno od obstoječega stanovanjskega objekta.

Iz teh razlogov je potrebna razširitev površine za razvoj objekta(ov) in s tem posledično sprememba ZN.

Pri oblikovanju (ne)stanovanjskih stavb je, med drugimi pogoji, bila v odloku o ZN določena tudi oblika strehe in sicer simetrična dvokapnica ali štirikapnica z možnostjo kombinacij ostalih oblik streh, katerih skupna površina ne presega 1/3 površine osnovne strehe, ki je v tlorisni projekciji podolgovate oblike ali v obliki črke »L« (upoštevajoč nadkrija teras ipd.).

IZSEK IZ ODLOKA O ZN »15. člen ... – Streha: je v osnovi dvokapnica ali večkapnica z možnostjo kombinacij ostalih oblik streh, katerih skupna površina ne presega 1/3 površine osnovne strehe. Naklon osnovne strehe je 35° - 40°. V primeru mansardne ali lomljene strehe so dopustni drugačni nakloni. Na strehah je dovoljena uporaba čopov, frčad, grebenov, žlot, kolektorjev, anten, reklam in dr. Smer slemena osnovnega volumna objekta je vzporedna s plastnicami terena. Frčada(e) je (so) skupne velikosti do največ 1/3 strešne površine, na kateri se nahaja(jo). V kolikor so postavljene frčade v kombinaciji s strešnimi okni je potrebno, da je vsaj 1/2 strehe pokrita s strešno kritino in vidna le kot strešna površina. Streha nad povezovalnim členom (kletnimi etažami) med dvema stavbama je ravna, oziroma je pohodna terasa ali zelenica (zelená streha) ...«

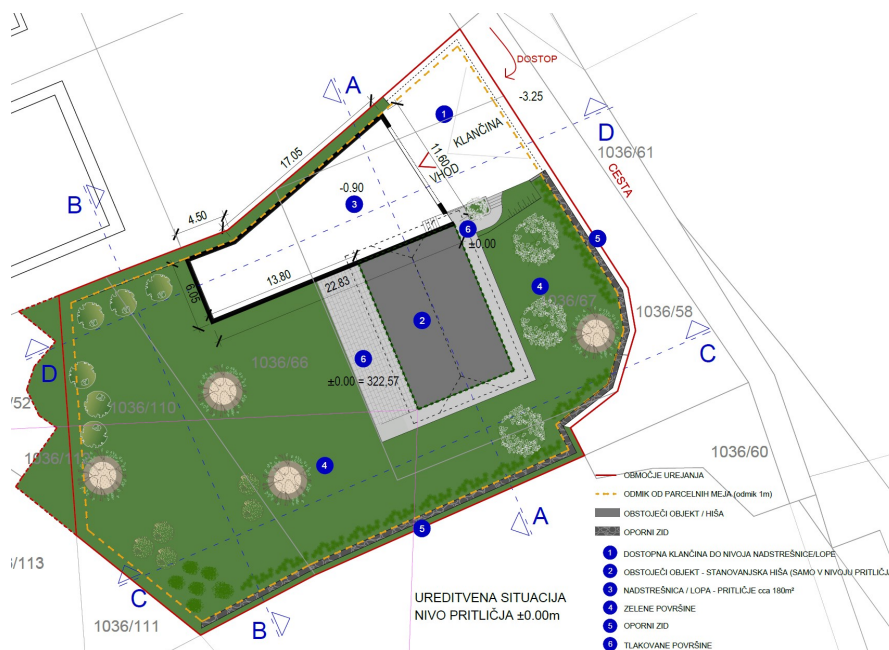
Lastnik parcele želi na spremljajočih objektih imeti ravno streho, zaradi bolj racionalne izkoriščenosti prostora in bolj ekonomične gradnje glede uporabe sodobnih načinov ogrevanja/hlajenja stavbe. Sodobno oblikovanje terja razmislek o tem, da so sklopi prostorov oblikovani smotno z jasno komunikacijsko strukturno zasnovo, kar zahteva čim bolj enostavno oblikovanje površin in minimalistično, vendar ne skromno oblikovanje, med drugimi oblikovnimi elementi tudi ravno streho nad celotnim tlorisom stavbe, kar bo mogoče izkoristiti za postavitve lastne sončne elektrarne.

Ker je v veljavnem odloku o ZN dovoljena postavitve enostavnih objektov na podlagi danes neveljavnega 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), lastnik želi uskladitev z današnjimi predpisi.

PREDMET IN ZASNOVA SDZN

Predmet SDZN je povečanje površine za razvoj objekta(ov), gradnja spremljajočih objektov z ravno streho in gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov po danes veljavnih predpisih. Dostop na parcelo je na vzhodni strani neposredno iz javne poti.

Objekt na severni strani bo enoetažen, v velikosti cca. 180 m², z ravno streho, ki bo služil kot večnamenski objekt – nadstrešek z lopo, ki služi kot stavba za funkcionalno dopolnitev (prostor za druženje, letna kuhinja, spravilo orodja....).



- ureditvena situacija -

Elaborat postavitve pomožnih objektov pri stanovanjski hiši, št. proj. 01/2402, MAREL, projektiranje, nadzori, svetovanje, d.o.o., november 2024

Ob obstoječi enostanovanjski stavbi bi si investitor želel postaviti nadstrešnico za namen parkiranja in manjšo lopo. Postavil bi jih med stavbo in cesto z odmikom 1,5 m od roba ceste. Nadstrešnica ima zunanje mere 6,27 x 7,42 m in višino 3 m. Nadstrešnica tako zavzema površino manj od 50 m², kar ustreza zahtevam Uredbe o razvrščanju objektov (Ur.l. RS, št. 96/22) za gradnjo nezahtevnih objektov. Objekt je ravno tako dopusten z OPN.

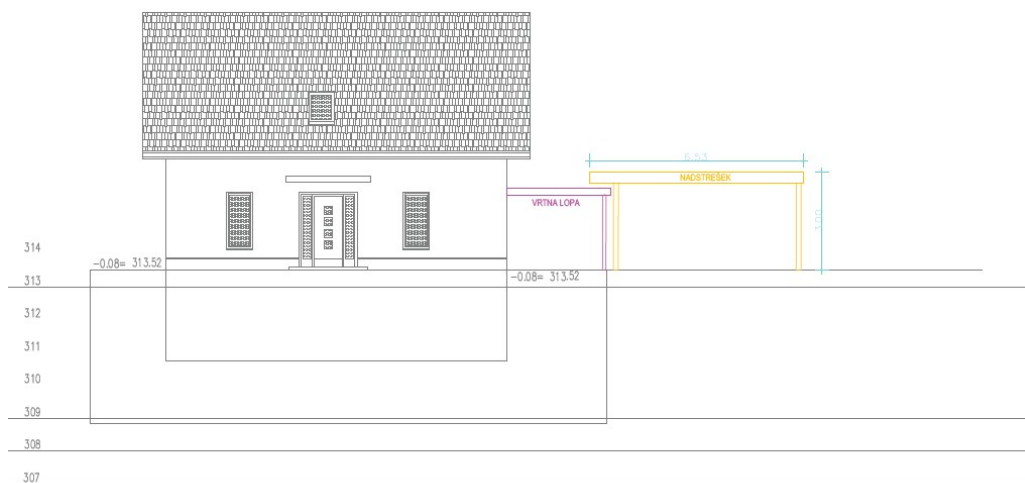
Poleg nadstrešnice je predvidena vrtna lopa v dimenzijah 3,1 x 5,94 m, ki zavzema površino 18,4 m². takšen objekt ustreza merilom Uredbe za enostavne objekte.

Investitor želi tudi postavitve ograje med stanovanjsko hišo in cesto. Ograja bi bila do višine 1,2 m in z odmikom 0,6 m od roba ceste. Takšna ograja je dopustna s trenutno veljavnim OPN.

Investitor bi skupaj s sosedom želel tudi razdeliti sosednjo parcelo 1040/20, k.o. 1421-Medvedje selo in jo združiti s svojo osnovno. Trenutno si delita lastništvo.

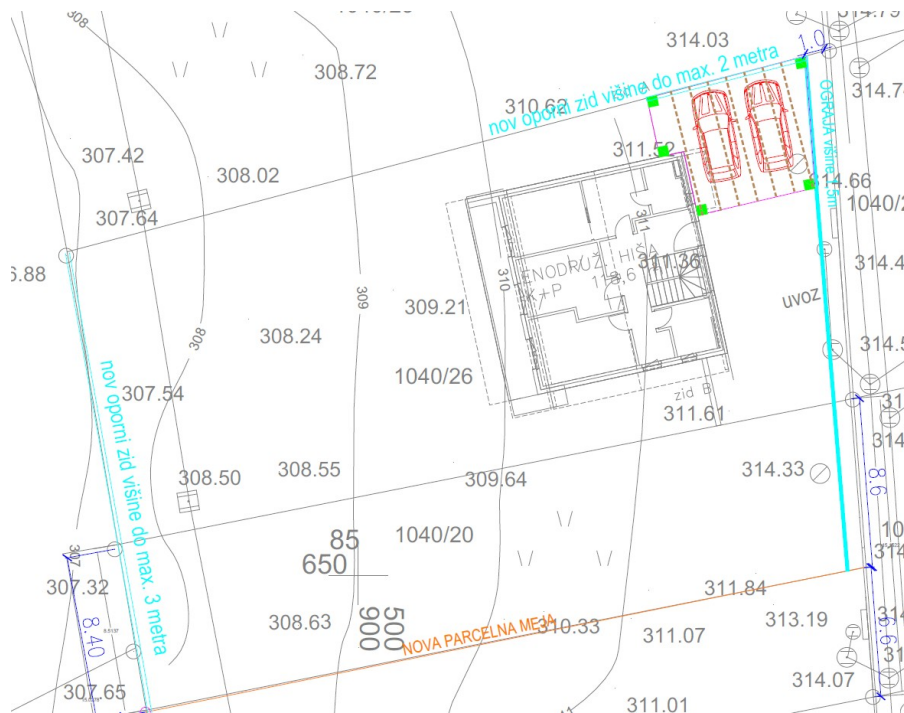
Želi si tudi postavitve bazena izven površine za razvoj objekta, skladno z veljavno uredbo, in opornih zidov do višine 3 m.

VZHODNA FASADA



- pogled na stavbo in predlagani nadstrešnici -

Elaborat postavitve nadstrešnice, podkletenja in razdelitve parcele, hiša Kocbek, februar 2025



- tloris obstoječe hiše v pritličju in predvidene nadstrešnice ter predlagane razdelitve sosednje parcele s sosedom -

Investitor si želi postavitve nadstrešnice za avtomobile med obstoječo enostanovanjsko stavbo in cesto. Nadstrešnica ima dimenzije cca. 7 x 6 m in zavzema površino 42 m². Od roba ceste je oddaljena 1 m. Investitor si želi postavitve ograje ob cesti do višine 1,5 m in omogočenje postavitve opornih zidov do 3 m.

Investitor želi tudi spremembe pri dopustni etažnosti, kjer bi bila dovoljena tudi 2 klet, ki pa bi bila v celoti vkopana. Novo etažnost se predlaga kot 2K + P+ M. Skupaj s sosedom bi razdelil vmesno parcelo in svojo polovico združil s parcelo hiše.

Elaborat sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta Cvibljje za parcele št. 1040/54, 1040/17 in 1040/23 vse k.o. 1421-Medvedje selo, februar 2025

PREDMET SDZN

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

- - izris površine za razvoj objekta(ov) – da se omogoči večja površina za razvoj objekta(ov), na katero je možno poleg stanovanjske stavbe postaviti še pomožne objekte, kot so nadstrešnice, terase, bazen, letne kuhinje, vkopane kleti, ipd.,
- - obliko strehe – poleg dvokapne 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 in pritličja omogoči tudi nadstropje z ravno streho ter v celoti vkopane 2 kleti,
- - fasado in streho – da se omogoči večji nabor materiala,
- - faktor zazidanost – da se gradnja stavb omeji le z gradbenimi mejami in se tako omogoči gradnja večjih gabaritov stavb ter večja fleksibilnost pri projektiranju,
- - nezahtevne in enostavne objekte – da se določijo po najnovejših predpisih.

PROGRAM oz. SPREMEMBE IN DOPOLNITVE ZAZIDALNEGA NAČRTA CVIBLJE (SDZN)

g. MARIO Umek – parc. št. 1040/54, k.o. Medvedje selo

- dovoli se dvo ali tristanovanjska stavba,
- na stanovanjskih stavbah se dovoli ravna streha, kombinacija streh in višji kolenčni zid (do 2,0m) v kolikor slame strehe ne presega višine 10m merjeno od kote pritličja
- dovoli se naknadna parcelacija zaradi ureditve etažnosti
- omogoči se gradnjo druge kleti, v kolikor je 2.klet v celoti vkopana v teren
- omogoči se gradnja kleti(garaže) izven GL v primeru, da je objekt vkopan v teren iz 3 strani ter nad tem objektom omogoči nadstrešek za avtomobile max višine 3m od nivoja terena oz uvoza v objekt.
- omogoči se gradnja 3 objektov izven PRO za garažiranje avtomobilov med objektom in zbirno ulico max bruto višine 3m in z ravno streho
- stanovanjski objekt se lahko odmakne od gradbene linije, v kolikor je obmik v smeri stran od ceste, zato da se omogoči obračanje vozil na lastni parceli.
- na stanovanjskih stavbah se poleg barve kritine, ki jo določa osnovni ZN lahko uporabi tudi temno siva (antracit) barva.
- Dovolj se postavitve medsosedske ograje (lesene, žičnate, betonske,...) do višine 200cm na parcelno mejo ter z odmikom 100cm od cestnega telesa (rob cestišča)

g. Bernard Kramarič – parc. št. 1040/17 in 1040/23, k.o. Medvedje selo

- Omogoči se povečanje površine za razvoj objekta po priloženi skici
- dovoli se postavitve NO in EO po celotni parceli, do parcelne meje ob soglasju sosed ali 1m brez soglasja sosed,
- dovoli se ravna streha na stanovanjskih objektih ter na EO in NO,
- dovoli se ureditev teras in pergol na vkopanih objektih (kletih, EO in NO)
- na stanovanjskih stavbah se dovoli ravna streha, kombinacija streh in višji kolenčni zid (do 2,0m) v kolikor slame strehe ne presega višine 10m merjeno od kote pritličja
- omogoči se gradnjo druge kleti, v kolikor je 2.klet v celoti vkopana v teren
- stanovanjski objekt se lahko odmakne od gradbene linije, v kolikor je obmik v smeri stran od ceste, zato da se omogoči obračanje vozil na lastni parceli.
- Dovolj se gradnja opornih zidov višjih od 2m (do višine 3,5m), zaradi velike višinske razlike med zgornjim in spodnjim delom parcele, oziroma da se dovoli v primerih premagovanja višinskih razlik gradnja delno vkopanih kleti.
- na stanovanjskih stavbah se poleg barve kritine, ki jo določa osnovni ZN lahko uporabi tudi temno siva (antracit) barva.
- Dovolj se postavitve medsosedske ograje (lesene, žičnate, betonske,...) do višine 200cm na parcelno mejo ter z odmikom 100cm od cestnega telesa (rob cestišča) oz 80cm v kolikor je ograja hkrati oporni zid ali NO delno vkopan.
- Nove ureditve na območju SDZN se načrtujejo na način, da se omogoči funkcionalnost in čim večja izkoriščenost obstoječega prostora

UMESTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR

Bližanje gradbene meje in s tem možnost postavitve stavbe (ali delov stavbe ali enostavnih in nezahtevnih objektov) bližje k parcelni meji je sprejemljivo, ker je območje SDZN na zelo strmo ležečem terenu (razlika je do 10 m) in s tem nima vpliva senc niti nezaželenih pogledov na sosednje parcele. Dodatno z ravno streho nižamo višino objektov ali vkopanih objektov – kleti. Pravtako so vsi predlagani enostavni in nezahtevni objekti omejeni z višino 3m.

VRSTE DEJAVNOSTI IN VRSTE OBJEKTOV

- Vrste dejavnosti se SDZN ne spreminjajo. Zaradi prehoda na »zeleno energijo« se na strehah dovoljuje postavitve sončnih celic, kar se v odloku o ZN dopolni 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.

OSNOVNI KONCEPT

- Osnovni koncept se s SDZN ne spreminja.

OBLIKOVANJE OBJEKTOV

Zaradi možnosti boljše izkoriščenosti parcel, funkcionalnosti objektov in boljšega izkoristka gradnje se spreminjajo oblikovni pogoji objektov (stanovanjskih, NO in EO), 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; 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); ter s tem se poleg padanja terena še dodatno omogoča večjo osončenost parcel na vzhodni strani ZN.
- Pri dvokapnih strehah se dovoli višji kolenčni zid v kolikor višina stavbe ne presega 10m nad koto pritličja
- višina stavbe se določi glede na koto pritličja in sicer je to 10,0 m nad koto pritličja pri dvokapnih strehah in 8,00m pri stavbah z ravno streho,
- 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, 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;
- Volumen stavbe je razvejan, dinamičen, razdrobljen in daje vtis drobne strukture pozidave, s čem sledi obstoječim stanovanjskim stavbam

- 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.
- 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 so višine do največ 2,0 m kar ne vpliva na osenčenje.
- Ravna streha se omogoči tudi iz razloga energetske, ekonomske in trajnostne funkcije. Pri objektih se z zeleno ravno streho doseže boljše energetske učinkovitosti stavb, manjše vremenske vplive na objekte in počasnejše odvajanje meteornih voda in s tem zmanjšanje pritiska na javni komunalni sistem.
- Postavitev EO in NO po celotni površini parcele ne vpliva na osenčenje sosednjih parcel, ker so omejene z višino 3m in oblikovane z ravno streho. Postavitev bližje parcelni meji s soglasjem sosedra se omogoči zaradi boljše izkoriščenosti in funkcionalnosti zemljišča (manjše parcele, lažje obračanje vozil na parceli,...)
- Omogoči se izvedba 2. kleti zaradi velikih višinskih razlik ki lahko sega preko osnovnega objekta. Pravtako se omogoči gradnjo NO in EO objektov v obliki delno vkopanih kleti zaradi premagovanja višinskih razlik (po celotni parceli).
- Odmik od gradbene linije med povezovalno cesto in objektom se lahko poveča zaradi možnosti obračanja avtomobilov na parcelah.
- Dovolj se gradnja opornih zidov višjih od 2m (do 3,2m), zaradi velike višinske razlike med zgornjim in spodnjim delom parcele, oziroma da se dovoli v primerih premagovanja višinskih razlik gradnja delno vkopanih kleti.

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 samih parcelah 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.

UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z HIERARHIČNO VIŠJIMI PROSTORSKIMI AKTI IN SPLOŠNIM SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

S SDZN se ne spreminja namenska raba prostora, vrsta objektov, vrsta dejavnosti, vrsta gradenj, temveč območje SDZN še vedno ostaja namenjeno stanovanjski pozidavi, kar je v skladu z OPN občine Trebnje.

Korekcija gradbene meje in sprememba oblike strehe na eni parceli niso spremembe takšne narave, da bi vplivale na državno ali lokalno javno gospodarsko ali družbeno infrastrukturo, ali da bi zahtevale večje stroške opremljanja gradbenih parcel.

Na podlagi obstoječega odloka o ZN je že dovoljena kombinacija dvokapnih in večkapnih streh z ravno streho in v prostoru so že zgrajene stavbe z delno ravno streho ter v bližini že zgrajene stanovanjske stavbe z ravno streho, ki so bolj vidne in izpostavljene v prostoru, kot je stavba na območju SDZN.

S spremembami se ne posega v že zgrajeno ali planirano javno gospodarsko infrastrukturo, ne vpliva se na spremembo obstoječih kapacitet infrastrukture, na območju SDZN ni evidentiranih območij varstva narave, kulturne dediščine, voda, ni erozijskih ali plazljivih območij iz česar

sledi, da so SDZN skladne kakor s splošnimi smernicami tako tudi s konkretnimi smernicami nosilcev urejanja prostora, ki so upoštevane že pri osnovnem ZN.