

9. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

9.1 UVOD

9.1.1 Ocena stanja

Stanovanjsko naselje Cvibljje se nahaja znotraj večjega naselja Trebnje, na njegovem severnem delu. Območje je dostopno s Kidričeve ulice (LC 425001). Območje prostorskega akta je v večjem delu že pozidano in ima urejena infrastrukturna omrežja. Gradnjo omejuje teren, ki pada v smeri proti zahodu. Višinska razlika med najvišjo točko in najnižjo točko zazidalnega načrta je 22 m.



- Združen satelitski in LIDAR posnetek s prikazom območja sprememb – predlagano novo ureditveno območje UE4a, označeno območje nove parcelacije (območje A) pri obstoječih enostanovanjskih objektih in sprememba površine za razvoj objekta in parcelacije enostanovanjskega objekta (območje B) (Vir: PISO) -

Območje Cvibelj je prepoznavno po razgibanem terenu in preprečenosti s cestnimi povezavami, ki so posledica velikih višinskih razlik. Gradnja je zelo strjena, predvsem zaradi manjših parcel in višinskih razlik, ki zahtevajo ureditve z opornimi zidovi. Večina parcel višinske razlike rešuje z zidovi in ne z brežinami.

Prevladuje enostanovanjska gradnja, v manjšem obsegu se pojavljajo večstanovanjski objekti kot vrstne hiše in manjši večstanovanjski objekti.

Znotraj širšega območja Cvibelj se nahaja tudi nogometno igrišče, ki je v lasti Občine Trebnje.

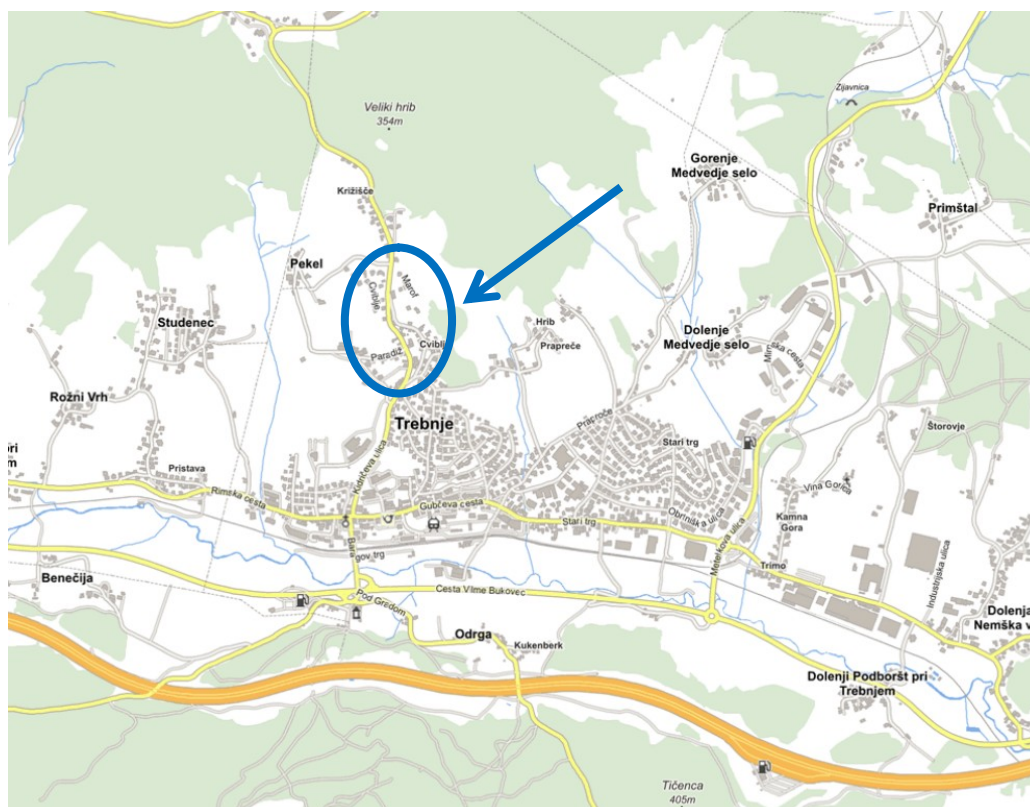


- Pogled na Cviblje iz smeri Studenca -

Južno od območja se nahaja osnovna šola Trebnje in vrtec Mavrica, enota Kekec. Do območja so urejene pešceve površine v obliki enostranskega pločnika.

Na območju je tudi nekaj dejavnosti, avtoličarska delavnica, gostinstvo in kot večji objekt proizvodnja kovinskih in ključavničarskih izdelkov.

Zahodno od Cvibelj se v dolini nahaja tudi objekt Aero kluba Trebnje.



- prikaz območja v širšem prostoru (Vir: PISO) -

Pobudnik priprave sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu Cvibljje (Uradni list RS, št. 109/05, 51/09-popr., 39/15, 106/23 in obvezna razlaga 76/08) je skupina investorjev in lastnikov zemljišč na območju veljavnega zazidalnega načrta (v nadaljnjem besedilu: pobudniki). Največja sprememba prihaja iz strani investitorja JAPI INŽENIRING d.o.o., Paradiž 4, 8210 Trebnje, ki želi na svojih parcelah zgraditi manjše večstanovanjske objekte s pripadajočimi utrjenimi in zelenimi površinami. Ostali pobudniki pa si želijo posodobitve odloka, ki bi omogočal in sledil sedanjim zahtevam v gradnji in bivanju, kot npr. postavitve pomožnih objektov (nadstrešnic in lop), podpornih zidov za premagovanje velikih višinskih razlik in gradnje s sodobnejšimi materiali in oblikovanjem objektov. Del pobude je tudi razdružitev posamezne parcele in njena razdelitev med dvema sosedoma ter sprememba površine za razvoj objekta in nove parcelacije, kot posledica novih lastniških razmerij.

Na območju je veljaven Odlok o Zazidalnem načrtu Cvibljje (Uradni list RS, št. 109/05, 51/09-popr., 39/15, 106/23 in obvezna razlaga 76/08, v nadaljnjem besedilu: ZN Cvibljje) in Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trebnje (OPN Trebnje; Uradni list RS, št. 50/13, 35/14 - popr., 49/16, 14/18 - OROPN157, 72/18, 32/19 - OROPN57, 25/23, 19/24, 22/25 in 76/25, v nadaljnjem besedilu OPN Občine Trebnje).

Namenska raba je določena z OPN Trebnje kot SSa – Površine za stanovanja brez spremljajočih dejavnosti, SS – Površine za stanovanja s spremljajočimi dejavnostmi, PC – Površine cest, ZS – Površine za oddih, rekreacijo in šport na prostem in SK – Površine podeželskega naselja. Zajete so enote urejanja prostora (EUP) TR 181, del TR276, TR266, TR267, TR238, del TR096, TR239 in TR237. Ker gre za starejši prostorski akt so med veljavnim OPN Trebnje in mejo SD ZN Cvibljje odstopanja.

9.1.2 Postopek priprave

Za pripravo in sprejetje SD ZN 3 se vodi postopek v naslednjih fazah:

- priprava pobude in osnove za pripravo SD ZN 3;
- objava pobude in osnove za pripravo SD ZN 3 na spletni strani občine, pridobitev predlogov in usmeritev javnosti, pridobitev podrobnejših usmeritev nosilcev urejanja prostora (v nadaljevanju: NUP) (30 dni);
- priprava in objava Sklepa o SD ZN 3 Cvibljje;
- izdelava osnutka SD ZN 3 v pripravi,
- izdelava osnutka SD ZN 3;
- pridobitev prvih mnenj nosilcev urejanja prostora (30 dni);
- izdelava dopolnjenega osnutka SD ZN 3 za javno razgrnitev;
- izvedba javne razgrnitve (30 dni) in javne obravnave;
- priprava predloga stališč do pripomb in predlogov z javne razgrnitve in javne obravnave;
- zavzetje stališč do pripomb in predlogov s strani županje;
- izdelava predloga SD ZN 3
- pridobitev drugih mnenj nosilcev urejanja prostora (30 dni);
- izdelava usklajenega predloga SD ZN 3;
- obravnava in sprejem SD ZN 3 na občinskem svetu;
- objava odloka o SD ZN 3 v uradnem glasilu;
- izdelava gradiva sprejetega SD ZN 3;
- arhiviranje gradiva in posredovanje ministrstvu, pristojnemu za prostor.

9.1.3 Upoštevanje pravil Zakona o urejanju prostora in Prostorskega reda Slovenije

Pri pripravi SD ZN 3 so upoštevana temeljna pravila Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) in pravila iz Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3). V nadaljevanju je podana kratka obrazložitev glede tega, kako so ta pravila upoštevana.

a) Zakon o urejanju prostora

Upoštevanje temeljnih pravil:

- 18. člen (sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejemanju odločitev glede prostorskega razvoja)

Postopek priprave SD ZN 3 se vodi pregledno in odprto, ob sodelovanju vseh udeležencev. Gradivo je v vseh fazah postopka priprave SD ZN javno dostopno na sedežu pripravljavca in tudi na spletni strani pripravljavca. Zagotovljeno je sodelovanje in usklajevanje interesov različnih udeležencev v prostoru (državnih in občinskih nosilcev urejanja prostora), vključno z lastniki zemljišč.

- 19. člen (vrednotenje vplivov)

Zavod RS za varstvo narave, št. 3563-0298/2025-2, z dne 11. 7. 2025 je skladno z 128. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) in skladno s Pravilnikom o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10 in 3/11) podal oceno verjetnosti pomembnejših vplivov izvedbe plana in mnenje o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja. Po pregledu dokumentacije ocenjujejo, da presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja ni treba izvesti.

- 21. člen (racionalna raba prostora)

Pozidava je predvidena na območju, kjer je namenska raba prostora določena kot SSa - Površine za stanovanja brez spremljajočih dejavnosti. Bolj strnjena gradnja zagotavlja višjo izrabo prostora in s tem večjo racionalnost izrabe prostora. Namesto 8 enostanovanjskih hiš se na območju zgradi 5 večstanovanjskih objektov. Pobudnik na tem območju koncentrira poselitev znotraj nepozidanega območja, ki ima zagotovljena ustrezna infrastrukturna omrežja.

- 22. člen (prepoznavnost naselij in krajin)

Pozidava ne bo vplivala na izgled naselja, oblikovanje bo skladno s preostalim že pozidanim območjem. Kljub temu, da gre za večje objekte, ti ne bodo izstopali, saj teren na tem delu pada. Objekti tako ležijo nižje od obstoječe pozidave.

- 27. člen (notranji razvoj naselja)

Z novimi večstanovanjskimi objekti se bolj intenzivno izkorišča površine namenjene pozidavi, uporabilo se bo že zgrajena infrastrukturna omrežja.

b) Prostorski red Slovenije

V Prostorskem redu Slovenije so med drugim določena tudi splošna pravila za urejanje prostora, ki se nanašajo na zahteve in usmeritve za prostorsko načrtovanje, tehtanje javne koristi in zasebnega interesa, usklajevanje razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami, pripravo in upoštevanje strokovnih podlag, določitev in prikaz namenske rabe, členitev na funkcionalne in prostorske enote ter določitev in prikaz ureditvenega območja prostorskih aktov. Pri pripravi SD ZN 3 smo oziroma jih bomo skušali v največji možni meri upoštevati.

Upoštevanje splošnih pravil za urejanje prostora:

- 86. člen (določanje meril in pogojev za načrtovanje in graditev objektov)

Predvideni objekti se držijo osnovnih meril horizontalnih in vertikalnih gabaritov, ki jih je predvidel Zazidalni načrt Cvibljje. Predvidena pozidava ne bo presegala 10 m nad najnižjo koto urejenega terena, etažnost je predvidena skladno z veljavnim OPN kot K (klet) + P (pritličje) + M2 (mansarda) oz. kakor to navaja odlok izkoriščeno podstrešje. V horizontalnem gabaritu novi objekt ne sega izven površine za razvoj objekta, kot jo je določil osnovni odlok.

9.2 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

Območje načrtovanja s SD ZN 3 se nahaja na severnem delu Trebnjega, ob Kidričevi ulici LC 425001 Trebnje-Račje selo, ki povezuje središče Trebnjega z vasmí severno. Območje Cvibelj je večinoma pozidano z enostanovanjskimi stavbami z nekaj večstanovanjskimi objekti, storitvenimi dejavnostmi in v manjšem obsegu, na zahodnem delu, tudi s proizvodnimi dejavnostmi. Po območju potekajo tudi JP 927003 Trebnje-Klemenčičeva ulica, JP 927112 Trebnje-Ob gozdu, JP 927004 Trebnje-Paradiž, JP 927002 in JP 927001 Pekel ter ostale nekategorizirane ulice.

Poseg je predviden na namenski rabi SSa – Površine za stanovanja brez spremljajočih dejavnosti, SS – Površine za stanovanja s spremljajočimi dejavnostmi, PC – Površine cest, ZS – Površine za oddih, rekreacijo in šport na prostem in SK – Površine podeželskega naselja. Zajete so enote urejanja prostora (EUP) TR 181, del TR276, TR266, TR267, TR238, del TR096, TR239 in TR237. Ker gre za starejši prostorski akt so med veljavnim OPN Trebnje in mejo SD ZN Cvibljje odstopanja.

Območje sprememb in dopolnitev zajema celotno območje obstoječega zazidalnega načrta, kjer se spremembe nanašajo na obstoječe in nove prostorske izvedbene pogoje (PIP) le v tekstualnem delu – odloku. Predmet grafičnih sprememb pa so tri območja, največje je območje večstanovanjskih objektov na zahodu (območje UE4a), kjer se določi nova ureditvena enota UE4a, in še dva manjša območja (območje A - nove parcele 61*1/62 in 63* 2/62 in območje B - parceli št. 94 + 95), ki zajemata parcele že obstoječih enostanovanjskih objektov.

Podlaga za pripravo so bile idejne zasnove, ki so jih posredovali pobudniki SD ZN 3 v fazi priprave pobude in osnove za pripravo. Priložene so v poglavju strokovne podlage.

Predmet načrtovanja SD ZN 3 je sprememba podrobnejših prostorsko izvedbenih pogojev (PIIP) za izgradnjo večstanovanjskih objektov v novodoločeni ureditveni enoti UE4a, pogojev za postavitev pomožnih objektov na posamezni parceli, uskladitev etažnosti, pogojev za določanje lokacije dostopov na posamezne parcele, nova parcelacija in sprememba površine za razvoj objekta. Predmet SD ZN 3 je tudi posodobitev dejavnosti skladno s trenutno veljavnimi predpisi, klasifikacija objektov in pogoji oblikovanja posameznih stavb, ki se nanašajo na uporabo materialov, oblikovanje strešin, fasad in ograj.

Za predvidene posege ne bo potrebna dodatna prometna in komunalno-energetska infrastruktura, saj se navezujejo na obstoječa omrežja, ki so že na območju.

TEKSTUALNI DEL

SD ZN 3 se nanašajo na:

- splošne določbe, ki se dodajo v 2. členu ter kot nov 2.a člen. V slednjem je navedena vsebina prostorskega akta, in sicer odlok, grafični del in spremljajoče gradivo,
- 3.a člen - velikost območja SD ZN 3 in seznam parcel,
- 4. člen, dodana ureditvena enota,
- 5. člen, opredelitev dopustnih objektov glede na vrste gradenj in zahtevnost,
- 6. člen, posodobitev dopustnih objektov skladno z veljavnimi predpisi,

- 6.a člen, člen se črta, ker se dopolni 6. člen skladno z veljavnimi predpisi,
- 7. člen, dodajanje dopustnih ureditev na območju zazidalnega načrta,
- 8. člen, posodobitev dopustnih dejavnosti skladno z veljavno Uredbo o standardni klasifikaciji dejavnosti (Uradni list RS, št. 27/24)
- 8.a člen, člen se črta, ker se dopolni 8. člen skladno z veljavnimi predpisi,
- 9. člen, posodobitev člena o dopustnih objektih na posamezni parceli,
- 11. člen, posodobitev vsebine člena,
- 13. člen, črtanje dela vsebine člena,
- 14. člen, posodobitev člena z novimi podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji (PIIP),
- 14. b, novi člen ki se nanaša na urejanja UE4a in določitev PIIP,
- 14. c člen, določanje PIIP za območje gradbene parcele št. 94+95,
- 14. d člen, določanje večjih dopustnih odstopanj zaradi ureditve pravnega stanja neskladne gradnje
- 15. člen, posodobitev dela člena z novimi PIIP,
- 17. člen, posodobitev člena za postavitev pomožnih objektov,
- Črtanje členov 19., 20. in 21. saj isto vsebino določa 7. člen,
- 32. člen, posodobitev navajanja zakonodaje, predpisa ali pravilnika ki ureja posamezno področje,
- 33. člen, posodobitev navajanja zakonodaje, predpisa ali pravilnika ki ureja posamezno področje,
- 34. člen, posodobitev navajanja zakonodaje, predpisa ali pravilnika ki ureja posamezno področje,
- 35. člen, posodobitev navajanja zakonodaje, predpisa ali pravilnika ki ureja posamezno področje,
- 36. člen, posodobitev navajanja zakonodaje, predpisa ali pravilnika ki ureja posamezno področje,
- 39. člen, posodobitev navajanja zakonodaje, predpisa ali pravilnika ki ureja posamezno področje,
- 46. člen, dodajanje novih toleranc za priključevanje objektov na cestno omrežje, dodatnih dostopov za izpolnjevanje bistvenih zahtev, nove parcelacije – razdelitve in združevanja parcel, dostop na sosednje parcele izven meje zazidalnega načrta in dopolnitev dela tolerance na horizontalni gabarit objekta,
- Nove končne določbe

GRAFIČNI DEL

Na grafičnem delu je prikazano območje SD ZN3, ki je deljeno na štiri enote, območje nove UE 4a, območje delitve parcele A (nove parcele 61*1/62 in 63* 2/62), območje združevanja parcel B (parceli št. 94 + 95) in določanja nove površine za razvoj objekta in območje C (legalizacija obstoječega objekta na gradbenih parcelah 57 in 58). Na grafičnih prikazih so prikazane ureditvene situacije posameznih enot ter prerezi v enotah UE 4a (nova etažnost v enoti UE 4a (K+P+2M)), območje B (parceli št. 94 + 95), kjer je določena najvišja dovoljena točka slemena strehe in območje C, ki določa najvišjo dovoljeno višino objekta. Vsa potrebna infrastrukturna omrežja so že zgrajena, ravno tako so zgrajeni vsi dostopi. Potreben bo le premik obstoječe infrastrukture zaradi gradnje novih objektov.

Za pripravo SD ZN 3 so bili izdelani naslednji grafični prikazi:

1. Pregledna situacija	M 1 : 2000
2. Izsek iz OPN	M 1 : 2000
3. DKN s prikazom območja urejanja	M 1 : 1000
4. Geodetski načrt s prikazom območja urejanja	M 1 : 1000
5.1 Ureditvena situacija – Območje UE4a	M 1 : 500
5.2 Ureditvena situacija – Območje A, novi parcele 61*1/62 in 63* 2/62, območje C, parcele št. 57 + 58	M 1 : 500

5.3 Ureditvena situacija – Območje B, parceli št. 94 + 95	M 1 : 500
6.1 Parcelacija – Območje UE4a	M 1 : 500
6.2 Parcelacija – Območje A, novi parceli 61*1/62 in 63* 2/62, območje C, parceli št. 57 + 58	M 1 : 500
6.3 Parcelacija – Območje B, parceli št. 94 + 95	M 1 : 500
7.1 Prerezi – Območje B, parceli št. 94 + 95	M 1 : 500
7.2 Prerezi – Območje UE4a	M 1 : 500
7.3 Prerezi – Območje C, parceli št. 57 + 58	M 1 : 500
8. Prometna in komunalno-energetska infrastruktura	M 1 : 500
9. Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, narave in varstvo pred nesrečami	M 1 : 500