



Občina Trzin

**STALIŠČA DO PRIPOMB JAVNOSTI**  
**K ČETRTEM SPREMEMBAM IN DOPOLNITVAM ODLOKA O OBČINSKEM**  
**PROSTORSKEM NAČRTU OBČINE TRZIN - IZVEDBENI DEL**  
**za enoto urejanja prostora NT-18**

april 2024

## 1. O JAVNI RAZGRNITVI IN JAVNI OBRAVNAVI

Gradivo Četrtih sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Trzin – izvedbeni del (4SD OPN) je bilo javno objavljeno v času od petka, 8. decembra 2023 do srede, 3. januarja 2024 in v digitalni obliki na spletnih straneh občine ter fizično na vpogled na sedežu občine. V sredo 13. decembra 2023 je bila v dvorani Doma zaščite in reševanja v Trzinu izvedena tudi javna predstavitev gradiva.

V času javne objave je imela javnost možnost podati pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo pismeno, ustno in elektronsko.

Predlogi in pripombe iz razgrnitve in razprave so del spisa, ki ga hrani Občina Trzin. V tem gradivu so v skrajšani obliki povzete vse podane pripombe in predlogi javnosti ter podana pojasnila in stališča do pripomb. Na podlagi sprejetih stališč pripomb javnosti občina pripravi predlog izvedbenega akta v skladu s 125. členom ZUreP-3.

## 2. STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV JAVNOSTI K 3SD OPN

S četrtemi spremembami in dopolnitvami Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin (4SD OPN) se uvaja katalog k 99. členu občinskega prostorskega načrta za območje NT-18, v katerem je za vsakega od dovoljenih posegov opredeljen nabor rešitev, s katerimi se zagotovi enotnost v nizu. Katalog grafično opredeljuje pogoje za oblikovanje dovoljenih gradbenih posegov.

Skladno s 125. členom ZUreP-3 se četrte spremembe in dopolnitve sprejmejo po kratkem postopku, ker ne predstavljajo vsebinsko novega določanja, spreminjanja namenske rabe, novih prostorskih ureditev, novih prostorskih izvedbenih pogojev oziroma spadajo pod izjeme, navedene v drugem in petem odstavku 125. člena ZUreP-3. 4SD OPN prav tako ne vplivajo na izdana mnenja ali na CPVO, ki je bila izvedena v postopku 2SD OPN in sodelovanje nosilcev urejanja prostora ni potrebno.

Občina je na razgrnjeno in predstavljeno gradivo prejela pet pripomb s strani Odbora za okolje in prostor ter gospodarske javne službe, dva obsežnejša sklopa pripomb po elektronski pošti s strani zainteresirane javnosti, pripravila pa je tudi zbirnik pripomb z javne obravnave. Izdelovalec odloka je v sodelovanju z občinskim urbanistom pripravil strokovna stališča do pripomb, te na podlagi določil 103. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Trzin s sklepom potrdi župan. Sklep se objavi v Uradnem vestniku Občine Trzin, stališča pa na oglasni deski na sedežu Občine trzin in na spletni strani občine.

Vse v stališčih upoštevane pripombe se nanašajo na katalog, ki je priloga 99. členu odloka, samo besedilo 99. člena odloka pa ostaja enako, kot je bilo razgrnjeno.

**Sklop pripomb št. 1 (št. zadeve 3500-0003/2021-73; 12. 12. 2023; elektronsko)**

**A. Sprememba naklona strešine v mansardi na vrtni strani**

1. Predlog za višino 2,2 m do zgornjega roba strehe, ko se bo naredilo ostrešje z izolacijo (cca. 40 cm) in preklado nad oknom (20–30 cm), pomeni notranjo stojno višino 1,7 - 1,8 m in zgornji rob okna na višini 1,5 m. Skupaj z zahtevo po parapetu 1,1 m pomeni, da bo okno visoko le 40–50 cm.

**Pojasnilo:** Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22) za bivalne prostore zahteva vsaj eno odprtino s parapetom max. 90 cm nad višino gotovega tlaka. Navedeno se omogoči na način, da se višina parapetov ne predpiše. Ohrani se zahteva po širini odprtin, ki naj bodo enake širini odprtin v nadstropju. S povečanjem predpisane višine kolenčnega zidu in koto slemena se kljub strmejšemu naklonu poveča tudi stojna višina na min. 2,1 m.

**Stališče 1A-1:** Pripomba se upošteva. V katalogu se briše zahteva po višini parapeta. Za vse variante se predpiše višina kolenčnega zidu na fasadi in koto slemena. Za tip A (spremembo naklona strešine) se dovoli tudi nadvišanje na dvoriščni strani, opredeli pa se tudi varianta tipa C, kjer je dvig slemena dopusten samo do 0,5 m zaradi izpolnjevanja bistvenih zahtev.

**A.1 NADVIŠANJE, SPREMEMBA NAKLONA STREŠINE IN VRADNJA OKEN NA VRTNI STRANI**

**Naklon strešine:**

- 52° (dvoriščna stran)
- 10° (vrtna stran)

**Sleme:**

- dvig do 4,3 m od RLM\*

**Kolenčni zid:**

- 1,3 m od RLM\* (dvoriščna stran)
- 2,8 m od RLM\* (vrtna stran)

**Odprtine:**

- v širini oken v nadstropju (2,6 m)
- zgornji rob odprtine 2,2 m od RLM\*

**B.1 NADVIŠANJE Z VGRADNJO OKEN V OBE FASADI**

**Naklon strešine:**

- 52° (dvoriščna stran)
- 18° (vrtna stran)

**Sleme:**

- dvig do 5,6 m od RLM\*

**Kolenčni zid:**

- 2,8 m od RLM\* (dvoriščna in vrtna stran)

**Odprtine:**

- v širini oken v nadstropju (2,6 m)
- višina 2,2 m od RLM\*

**Galerija:**

- dovoljena izvedba galerije na največ 1/3 prostora v mansardi.

**C.1 FRČADA NA VRTNI STRANI**

**Naklon strešine:**

- 52° (dvoriščna stran)
- 18° (vrtna stran), ohranjen kapni del strešine v celotni širini objekta do RLZ\*
- 5° (frčada)

**Sleme:**

- dvig zaradi IBZ\* do 50 cm

**Kolenčni zid (dvoriščna stran):**

- zaradi IBZ\* do 50 cm od RLM\*

**Odprtine:**

- v širini oken v nadstropju (2,6 m)

**C.2 SPREMEMBA NAKLONA STREŠINE IN VRADNJA OKEN NA VRTNI STRANI**

**Naklon strešine:**

- 52° (dvoriščna stran)
- 5° (vrtna stran)

**Sleme:**

- dvig zaradi IBZ\* do 50 cm

**Kolenčni zid:**

- zaradi IBZ\* do 50 cm od RLM\* (dvoriščna stran)  
2,8 m od RLM\* (vrtna stran)

**Odprtine:**

- v širini oken v nadstropju (2,6 m)  
- zgornji rob odprtine 2,2 m od RLM\*

**Opcija s teraso (vrtna stran):**

- zamik fasade do RLZ\*  
- kolenčni zid 3 m od RLM\*  
- ograja višine 1,3 m od RLM\*

\* RLM: referenčna linija mansarde = zgornja kota konstrukcijske plošče nad pritličjem

\* RLF: referenčna linija fasade = zunanja stran nosilnega zidu

\* RLZ: referenčna linija zamika = 2m od RLF\*

\* IBZ: samo zaradi zagotovitve izpolnjevanja bistvenih zahtev

2. Naklon 4° oziroma 7% ni povsem smiseln. Minimalni naklon za katero koli pločevinasto, opečnato ali podobno kritino je vsaj 8°, pri predpisanem naklonu je edina možnost folija, kjer zadošča že 2% oziroma 1°. Z naklonom 2% dobimo normalno stojno višino pri oknu.

**Pojasnilo:** Želja je, da naklon omogoča širši nabor kritin pa tudi enostavnejšo izvedbo in manj možnosti za napake, zato se za varianti A in C predpiše naklon 10° oz. 5°, da je izvedba možna tudi v pločevini (min. 8°) ali s paneli (kot npr. Trimo, min. 5°) in da se izvedbe ne omeji samo na folijo. *Glede stojne višine glej pojasnila k točki 1A-1.*

**Stališče 1A-2:** Pripomba se upošteva. V katalogu se za varianti A in C predpiše naklon strehe 10° oz. 5°. Prav tako se za vse variante predpiše višina kolenčnega zidu na fasadi in kota slemena.

3. Pri vogalnih stavbah je ta rešitev (frčada) predvidena samo na  $\frac{1}{4}$  širine stavbe. S strani se s tem res da ohrani originalna linija, ampak z zadnje strani dojemamo neporavnana okna in zamik kot napako. Funkcionalnost na podstrešju je s tem omejena. Verjetno obstaja drugačna rešitev.

**Pojasnilo:** 1.2 točka 99. člena določa, da za končne objekte v nizu nadzidave niso dopustne. Katalog mora to določilo upoštevati. Za končne objekte v nizu je tako mogoča le izvedba frčade. Glede na stališče MNVP (v prilogi) tip A ni frčada. Pripomba se upošteva tako, da se omogoči enotna izvedba frčade (tip C1) preko celotne širine strehe, ki v celoti ohrani spodnji del strešine.

**Stališče 1A-3:** Pripomba se upošteva na način, da se v katalogu predpiše enotna izvedba frčad preko celotne širine objekta, ohrani pa se spodnji, kapni del strešine. Za končne objekte v nizu se določi način obdelave slepe fasade:

**C.1 FRČADA NA VRTNI STRANI**

**Naklon strešine:**

- 52° (dvoriščna stran)  
- 18° (vrtna stran), ohranjen kapni del strešine v celotni širini objekta do RLZ\*  
- 5° (frčada)

**Sleme:**

- dvig zaradi IBZ\* do 50 cm

**Kolenčni zid (dvoriščna stran):**

- zaradi IBZ\* do 50 cm od RLM\*

**Odprtine:**

- v širini oken v nadstropju

\* RLM: referenčna linija mansarde = zgornja kota konstrukcijske plošče nad pritličjem

\* RLF: referenčna linija fasade = zunanja stran nosilnega zidu

\* RLZ: referenčna linija zamika = 2m od RLF\*

\* IBZ: samo zaradi zagotovitve izpolnjevanja bistvenih zahtev

V splošnih določilih kataloga se doda določilo:

Fasadna obloga mansarde mora biti do RLM\* izvedena v barvi in materialu strešne kritine, kar velja tudi za slepe fasade končnih objektov v nizu.

**B. Nadvišanje celotnega objekta z ohranitvijo naklona strešine:**

1. Varianta ni skladna z OPN, ki določa etažnost P+1+M, saj s tem dobimo P+2.

**Pojasnilo:** V OPN je etažnost določena za tip VN kot P+1+M v splošnih pogojih. V posebnih pogojih OPN (99. člen) pa etažnost ni določena. 99. člen za EUP NT-18 nadzidave dopušča kot spremembo obeh naklonov strešin z dvigom slemena (mansardna izvedba). Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22) glede višin prostorov določa, da gre za etažo, če je višina prostora vsaj na 2/3 površine višja od 250 cm, za mansardo pa šteje etaža kjer je višina na 2/3 površine višja od 180 cm. Nadzidave s spremembo obeh naklonov strešin in dvigom slemena se že po obstoječih določilih OPN torej lahko izvedejo kot polne etaže (P+2).

Gre za tip, ki oba naklona strešine spremeni v t. i. lomljeno strešino, v katero so se vgrajevala običajna okna. To pomeni, da gre z urbanističnega vidika za videz mansardne izvedbe na ovoju, iz arhitekturnega pa gre za nadzidavo, saj je streha zapognjena preko fasade (konstrukcija je na nosilnem zidu v katerega so vgrajena običajna okna.

Glede na to, da so posebni pogoji nad splošnimi, ne gre za neskladnost, saj je tak tip mansarde izrecno dovoljen. Katalog varianto z lomljeno strešino povzema kot tip B, s to razliko, da v okviru lomljene strešine (zaradi enotnosti izgleda naselja) zahteva ohranitev originalnih naklonov v lomljeni strešini.

**Stališče 1B-1:** Pripomba se ne upošteva.

2. Gre za poseg, ki bo povsem spremenil originalni izgled naselja in naredil objekte med seboj neenakovredne, kar bo kazilo izgled.

**Pojasnilo:** Glej komentar k prejšnji alineji, tip v katalogu v okviru lomljene strešine povzema originalne naklone naselja. Pri lomljeni strešini vztrajamo (mansardni izgled, torej da se streha zapogne preko fasade) za vse tipe nadzidav. Katalog natančno opredeli naklone, višino kolenčnih zidov in striktno zahtevo po ohranitvi spodnje linije strešine (kapu), ki se pri vseh tipih nadzidav izvede preko fasade do referenčne linije mansarde. Z rastjo realiziranih posegov po katalogu se bo skladnost naselja povečala.

**Stališče 1B-2:** Pripomba se ne upošteva.

3. Nadzidava meče senco na sosednja strešna okna.

**Pojasnilo:** Veljajo splošna določila 65. člena OPN, glede osvetlitve in osončenja, ki so tudi pri vseh tipih nadzidav po katalogu izpolnjena. Za nadzidave je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, to pomeni, da so sosedje stranke v postopku in lahko dokazujejo bistveni vpliv. Neposredni sosednje morajo z nadzidavo pisno soglašati. Skladno z določili tretjega odstavka 11. člena OPN velja, da so pri odmikih manjših od 4m (oz. 1,5 za pomožne objekte) brez soglasja sosedu dopustni samo vzdrževanje objekta, rekonstrukcija, nadomestna gradnja.

**Stališče 1B-3:** Pripomba se ne upošteva.

4. Ta rešitev vabi k izvedbi galerije na črno, drugače pa se dobi ogromen neizkoriščen volumen.

**Pojasnilo:** Glede galerije veljajo določila Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 1/11, 61/17 – GZ, 199/21 – GZ-1, 205/21 in 29/22). Vzemimo skrajni primer enotnega prostora v mansardi: preverjeno na prerezu, bi se galerija skladno s pravilnikom lahko izvedla na max. 1/3 mansarde (cca 12 m<sup>2</sup>), saj bi bil prostor pod galerijo nižji od 2,5m, vendar taka galerija ne bi ustrezala zahtevam za samostojno etažo oz. bivalni prostor (le 1/2 galerije (cca. 6 m<sup>2</sup>) bi bila višja od 1,8m). Navedena višina torej ne dopušča izvedbe galerije kot etaže, lahko pa se izvede kot del prostora druge etaže nad pritličjem, skladno z določili SIST ISO 9836 pa se upošteva v izračunu površin. Za vsak objekt velja obveza izpolnjevanja bistvenih zahtev, torej tudi po svetli višini prostorov v etaži.

**Stališče 1B-4:** Pripomba se deloma upošteva, pravila za izvedbo galerije se definirajo v katalogu:

**B.1 NADVIŠANJE Z VGRADNJO OKEN V OBE FASADI**

**Naklon strešine:**

- 52° (dvoriščna stran)
- 18° (vrtna stran)

**Sleme:**

- dvig do 5,6 m od RLM\*

**Kolenčni zid:**

- 2,8 cm od RLM\* (dvoriščna in vrtna stran)

**Odprtine:**

- v širini oken v nadstropju (2,6 m)
- višina 2,2 m od RLM\*

**Galerija:**

- dovoljena izvedba galerije na največ 1/3 prostora v mansardi.

5. Tak volumen na etažo ni skladen s PURES in ni izvedljiv.

**Pojasnilo:** Izpolnjevanje določil PURES-a spada pod izpolnjevanje bistvenih zahtev, za katera jamči projektant z načrtovanjem, izvajalec, nadzornik in projektant med izvedbo, ter morajo biti zagotovljene tudi med uporabo in vzdrževanjem objekta, za kar jamči investitor. Prostor nad strešno konstrukcijo je vedno lahko na delu tudi hladen, neizkoriščen, izven toplotnega ovoja, s čemer se volumen zmanjša. Izpolnjevanje zahtev po PURES-u je torej možno, zato ni smiselno, da se z določili prostorskih aktov možnosti, ki so tehnično izvedljive, v naprej omeji.

**Stališče 1B-5:** Pripomba se ne upošteva. *Glej tudi stališče k pripombi 3F.*

## C. Nadstrešnice nad parkirišči

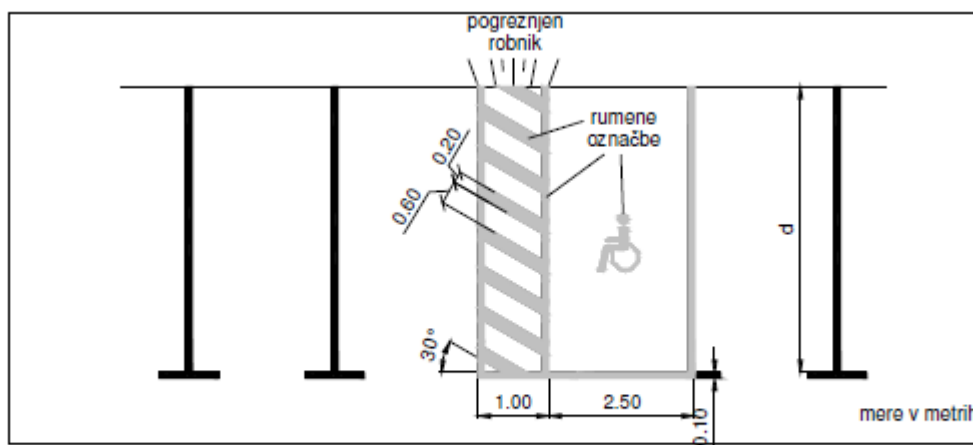
1. Zakaj dve varianti? Že trenutno imamo malo morje različnih rešitev, da ne govorim da bo tudi izvedba teh dveh ponujenih v izvedbi pomenila, da bo naredil vsak po svoje. Ustreznejša bi bila ena rešitev.

**Pojasnilo:** S predlogom se strinjamo. Predvidi se en tip nadstrešnic.

**Stališče 1C-1:** Pripomba se upošteva. V katalogu se popravi določila glede oblikovanja nadstrešnic.

2. Širina nadstreška 3,35 m na račun ohranitve zelenega pasu ni ustrezna. Pri širini 3,35 m, stebrih 2x 15 – 20 cm in prostoru za avto širine 2,5 m ostane prehoda med stebrom in parkiranim avtom 45 – 55 cm. Treba je dat nadstrešek čez vse. Tudi vsi, ki so že izvedeni so čez vse.

**Pojasnilo:** Smiselno je, da je ob parkirnem mestu standardne širine 2,5 m še min. 1 m pokrite in tlakovane površine (tudi zaradi dostopnosti za funkcionalno ovirane). Določi se pas zelenih površin minimalno 40 cm, kar pomeni, da je širina nadstreška do največ 3,95 m.



Slika 79: Oblike in mere označbe za zaznamovanje mesta, ki je rezervirano za ustavev in parkiranje vozil invalidov (V-45)

**Stališče 1C-2** Pripomba se deloma upošteva. V katalogu se popravi določila glede nadstrešnic.

- Nadstrešnica je z vidika javnega prostora najbolj izpostavljen del objekta, zato bi morala biti v eni varianti, v eni barvi, točno določena (statično in izvedbeno), tako da je vsaj na prvi pogled neka kontinuiteta. Če tega ne bo, bo prvi naredil leseno, drugi kovinsko, tretji kovinsko vendar drugačni stebri, četrti leseno v drugem lesu, višine nosilcev in detajlov vsak po svoje,...

**Pojasnilo:** Glej pojasnilo k 1C-1.

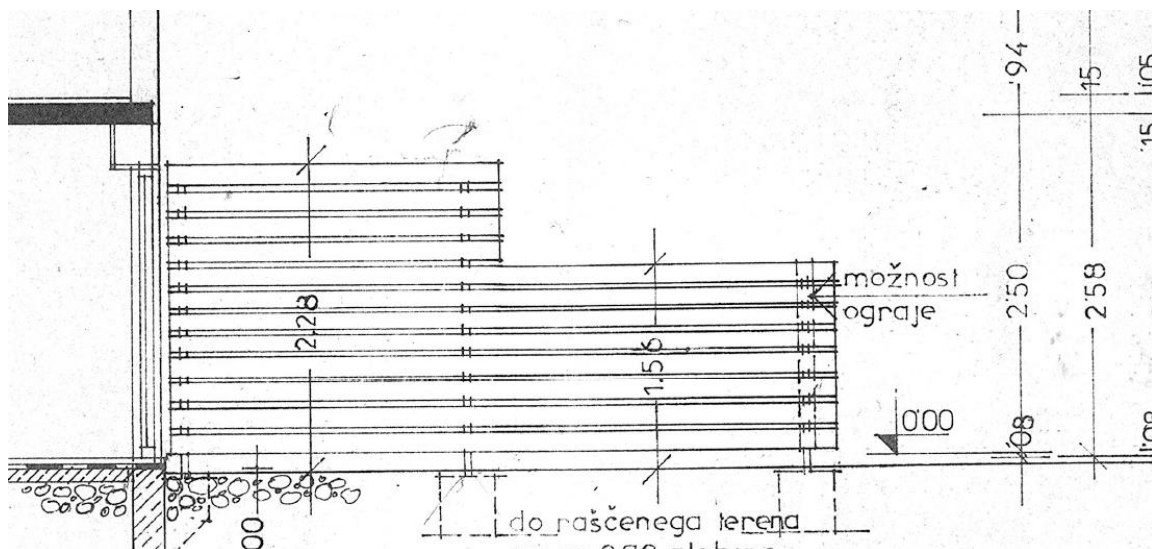
**Stališče 1C-3:** Pripomba se upošteva. Glej Stališče 1C-1.

#### D. Ograje

- Obstoječe ograje imajo horizontalno postavljene deske z zamikom. Zakaj in čemu bi sedaj to spremenili na vertikalno? S takim posegom se samo poudarja spremembe med objekti ki bodo renovirani in tistimi ki ne bodo. Obvezno horizontalno, vzorec pa obvezno ali obstoječ ali polno.

**Pojasnilo:** Želja po enotnih rešitvah je bila med sodelujočo javnostjo jasno izražena. Ohrani se horizontalna členjenost ograj, ostanje variacije v širinah, razmiku, materialih in barvi.

**Stališče 1D-1:** Pripomba se upošteva. V katalogu se popravi določila glede oblikovanja ograj.



- Višine obstoječih ograj je bila na začetku 228 cm + pergola, nizkih pa 156 cm. Upoštevajoč še padec terena, bi bilo treba te višine malo prilagoditi.

**Pojasnilo:** Višji prvi del ograje je sprejemljiv prav zaradi senčnice (da je spodaj še neka sprejemljiva višina. Predpisane višine so 2,3 m v območju terase lahko zidana in 1,6m na preostalem delu vrta. Veljajo tudi splošne določbe, ki dopuščajo 20 cm tolerance pri izvedbi.

**Stališče 1D-2:** Pripomba se upošteva.

## E. Materiali

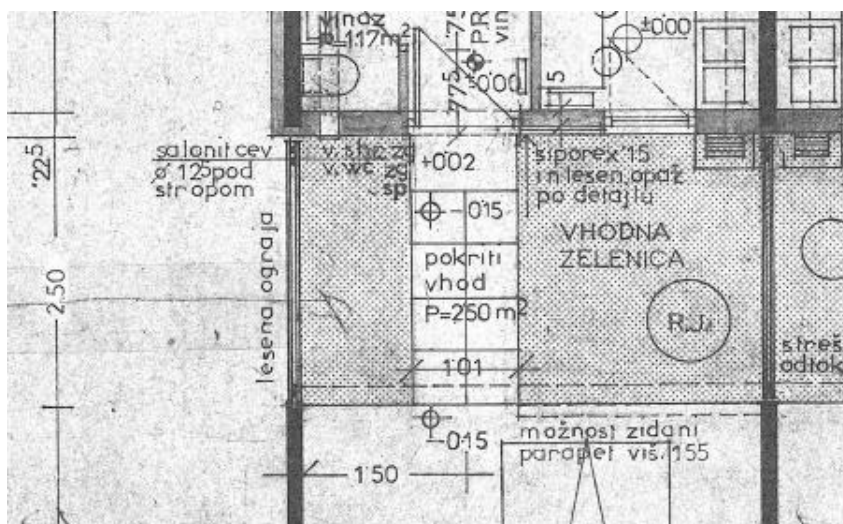
- Mislím da je preveč možnih kombinacij, še posebej za nadstrešnico

**Pojasnilo:** Barva skala se poenoti za vse elemente v spektru sivih in rjavih tonov ter naravega lesa, nadstrešnica se predpiše v kovinski izvedbi.

**Stališče 1E-1:** Pripomba se upošteva, kar se opredeli v katalogu pod poglavjem zunanji materiali.

## F. Prostor med garažo in stavbo

- Opredeliti se je potrebno do nadstrešitve atrija med garažo in stavbo. Včasih se je atrije pokrivalo v okviru vzdrževanja, sedaj ne več, kar pomeni da je prenova teh nadstreškov lahko problem.



**Pojasnilo:** Pokrivanje atrijev je še vedno mogoče. Ker atriji prvotno niso bili zajeti v bruto tlorisne površine objekta, se atrij pokrije v okviru rekonstrukcije/prizidave, če gre za del toplotnega ovoja objekta (notranji prostor). Če se pokrije v smislu pomožnih površin se atrij zapre kot stavba za funkcionalno dopolnitev kot nezahteven objekt. V katalogu se doda določila glede pokrivanja atrijev.

**Stališče 1F-1:** Pripomba se upošteva, kar se opredeli v katalogu pod poglavjem tehnične naprave in zunanja oprema.



**Pripomba št. 2 (št. zadeve 3500-0003/2021-75)**

**A. Sprememba naklona strešine v mansardi na vrtni strani stavbe.**

1. Naklon strehe 4°: Je ravna streha, ki je konstrukcijsko in tehnično zahtevnejša in posledično dražja za izvedbo (največji problem je zamakanje), zato predlagam, da je dovoljen naklon od 4-10°, ker je večina kritin primernih za vgradnjo šele pri naklonih večjih od 8°.

**Pojasnilo:** Glej obrazložitev k 1A-2.

**Stališče 2A-1:** Pripomba se upošteva. Glej stališče k 1A-2.

2. dvig zunanjega roba strehe za 2,20 m glede na obstoječi tlak mansarde: Glede na današnje zakone in pravilnike o projektiranju stanovanjskih stavb se debeline strešne konstrukcije z izolacijo gibljejo okoli 60 cm. Po Pravilniku o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj pa je zahtevana svetla višina bivalnih prostorov 2,50m oz. pri poševnih stropih morata biti 2/3 bivalnega prostora nad 1,8 m. Velika večina lastnikov vrstnih hiš, si želi pridobiti ravno bivalne površine zato je predlagana max. višina 2,2m od tlaka v mansardi do max. točke kapi prenizka in bi jo bilo potrebno korigirati, tako da se v povprečju pridobi na stojni višini 2,5m. Smotrno bi bilo dopusti dvig slemena in ulične kapi za 0,5m zaradi prilagoditve objekta na tehnološke spremembe (energetske sanacije), da se zagotovi stojna višina in ugodne bivanjske razmere (pogledi skozi okno) ter na vrtni strani omogočiti stojno višino pri oknu ter naklon večji od 8°.

**Pojasnilo:** Glej obrazložitev k 1A-2.

**Stališče 2A-2:**

Pripomba se upošteva. V katalogu se dopusti tudi dvig slemena do 0,5m zaradi izpolnjevanja bistvenih zahtev pri vzdrževanju objekta in manjših rekonstrukcijah:

**C.1 FRČADA NA VRTNI STRANI**

**Naklon strešine:**

- 52° (dvoriščna stran)
- 18° (vrtna stran), ohranjen kapni del strešine v celotni širini objekta do RLZ\*
- 5° (frčada)

**Sleme:**

- dvig zaradi IBZ\* do 50 cm

**Kolenčni zid (dvoriščna stran):**

- zaradi IBZ\* do 50 cm od RLM\*

**Odprtine:**

- v širini oken v nadstropju

\* RLM: referenčna linija mansarde = zgornja kota konstrukcijske plošče nad pritličjem

\* RLF: referenčna linija fasade = zunanja stran nosilnega zidu

\* RLZ: referenčna linija zamika = 2m od RLF\*

\* IBZ: samo zaradi zagotovitve izpolnjevanja bistvenih zahtev

V splošnih določilih kataloga se doda določilo:

Fasadna obloga mansarde mora biti do RLM\* izvedena v barvi in materialu strešne kritine, kar velja tudi za slepe fasade končnih objektov v nizu.

3. Višina parapeta: menim, da višine parapeta ni potrebno predpisati v prostorskem planu

**Pojasnilo:** Glej obrazložitev k 1A-1.

**Stališče 2A-3:** Pripomba se upošteva. Glej stališče k 1A-1.

## B. Nadvišanje celotnega objekta z ohranitvijo naklona strešin

1. Dvig zunanjega roba strehe za 2,20 m glede na obstoječi tlak mansarde:

Tudi v tem primeru nastane enak problem kot v Primeru A, pri čemer se tu pojavi še problem namestitve okenske odprtine, ki pride zaradi konstrukcije prenizko in je oviran pogled skozi okno, zato bi bila minimalna korektura dovoljene max. višine dobrodošla (za vsaj 20cm).

**Pojasnilo:** Skladno s pripombo bo občina vse tipe nadzidav prilagodila sodobnih standardom, na način, da se dobi dovolj visoke in osvetljene prostore in hkrati zadosti, da toplotni ovoj ustreza zahtevam PURES-a. *Glej tudi pojasnilo k 1A-2.*

**Stališče 2B-1:** Pripomba se upošteva. *Glej stališče k 1A-2.*

2. Višina parapeta: menim, da višine parapeta ni potrebno predpisati v prostorskem planu, saj si tu lahko posameznik prilagaja višino oken glede na potrebe, s tem pa se ne kazi podobe naselja.

**Pojasnilo:** *Glej obrazložitev k 1A-1.*

**Stališče 2B-2:** Pripomba se upošteva. *Glej stališče k 1A-1.*

## C. Nadstrešnice:

1. Predlagam, da se prekinitve nadstrešnic ureja z vertikalno zazelenjenimi elementi v manjši širini (približno 0,2-0,3m), saj je 1,0m občutno preširok pas glede na celotno širino parcele, ki je cca 4,5m. Pri taki ureditvi zmanjka prostora za prehod, hkrati pa je onemogočen tudi izhod iz obeh strani avtomobila.

**Pojasnilo:** *Glej pojasnilo k 1C-2.*

**Stališče 2C-1:** Pripomba se deloma upošteva. *Glej stališče k 1C-2.*

2. Predlagam, da se za nadstrešnice izdelava oblikovna zasnova, katere naj bi se potem vsi skupaj držali.

**Pojasnilo:** *Glej pojasnilo k 1C-1.*

**Stališče 2C-2:** Pripomba se upošteva. *Glej stališče k 1C-1.*

## Sklop pripomb in predlogov z javne predstavitve št. 3 (št. zadeve 3500-0003/2021-77)

- A. Pripraviti usmeritve za nameščanje panelov, s katerimi se omejuje prostor ob toplotnih črpalkah (protihrupni) in ob zabojnikih za komunalne odpadke;

**Pojasnilo:** V katalogu se dodajo določila glede nameščanja panelov kot del zunanje opreme.

**Stališče 3A:** Pripomba se upošteva, kar se opredeli v katalogu pod poglavjem tehnične naprave in zunanja oprema.

- B. Prisotni so soglasni, da se oblikovanje parkirnih nadstrešnic opredeli s tipskim izvedbenim načrtom;

**Pojasnilo:** Glej pojasnilo k 1C-1.

**Stališče 3B:** Pripomba se upošteva.

- C. Predlog, da kot varianta za tip A uvede tudi strešna loža (umestitev stavbnega pohištva za ravnino fasade);

**Pojasnilo:** Strešna loža se opredeli za tipa A in B (varianta terase). Za vgradnjo stavbnega pohištva veljajo enaka določila kot pri ložah – v liniji 2m od referenčne kote fasade.

**Stališče 3C:** Pripomba se upošteva. K določilom glede terase se doda tudi določila glede lož.

**A.2 Loža ali terasa (vrtna stran):**

- določila kot A.1
- v liniji RLZ\*
- kolenčni zid 3,2 m od RLM\* (za teraso)
- ograja višine 1,3 m od RLM\*

**B.2 LOŽA ALI TERASA (vrtna stran):**

- določila kot B.1
- zamik v liniji RLZ\*
- kolenčni zid 3,5 m od RLM\* (za teraso)
- ograja višine 1,3 m od RLM\*

- D. Za tip A (sprememba naklona strešine z dvigom slemena) se preveri, ali se poseg razvršča kot manjša rekonstrukcija;

**Pojasnilo:** Razvrščanje objektov je v pristojnosti države in se lahko neodvisno od določil odloka spreminja, zato katalog ne bo opredeljeval razvrščanja po zahtevnosti gradnje. Odgovor podajamo v sklopu stališč na trenutno veljavne predpise in prilagamo stališče ministrstva. Kadar se strešina dvigne po celotni širini objekta, se poseg razvrsti pod nadzidave, saj je dvig obodnega zidu dopusten do 0,3 m. Kadar se strešina dvigne po navodilih za frčado, da se strešina v kapnem delu ohrani, se poseg lahko razvrsti kot manjša rekonstrukcija. Dvig slemena je možen do 0,5 m zaradi izpolnjevanja bistvenih zahtev, posledično se lahko zamakne tudi sleme. Mnenje, da določen poseg spada pod manjšo rekonstrukcijo poda pooblaščen inženir gradbenih konstrukcij. Glej stališče 1A-3.

**Stališče 3D:** Pripomba se upošteva v smislu stališča 1A-3.

- E. Opredeliti, da je za nadzidave tipa B in C obvezen statični preračun že v fazi DGD;

**Pojasnilo:** Načrt gradbenih konstrukcij je obvezni del projekta za izvedbo, ki ga investitor predloži ob prijavi začetka gradnje. V okviru postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno pridobiti soglasja neposrednih sosedov. Ker ima nadzidava lahko statični vpliv na sosednje objekte, bo občina zaradi zagotavljanja bistvenih zahtev v DGD-ja zahtevala skupno izjavo projektanta, investitorja in lastnikov sosednjih zemljišč, na predpisanem obrazcu, ki se poda na podlagi idejne statične zasnove.

Idejna statična rešitev v fazi DGD je pogoj občine, saj so nadzidave zahtevne, zaradi možnega vpliva na sosednje objekte. Neposredni sosedji morajo glede na določila 11. člena OPN izrecno soglašati z gradnjo in so tudi stranke v postopku, zato so že v fazi dovoljevanja upravičeni vedeti, ali je rešitev sprejemljiva in brez bistvenega vpliva na sosednje objekte.

**Stališče 3E:** Pripomba se upošteva. Katalogu se priloži tipska izjava V splošne določbe se doda:

Za nadzidave tipa A in B je obvezna statična zasnova in skupna izjava pooblaščenega arhitekta, investitorja ter lastnikov sosednjih objektov na predpisanem obrazcu.

- F. Opredeliti, da je za nadzidave tipa B in C obvezen preračun po PURES-u že v fazi DGD;

**Pojasnilo:** Preračun ni obvezen v okviru postopka za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zadostuje izjava o izpolnjevanju bistvenih zahtev. Na podlagi določil 5. odstavka 34. člena OPN občina lahko preračun zahteva že v fazi DGD predvsem za tip A, ki je primer velikega volumna in je možnost

izvedbe npr. galerije, potrebno preveriti v fazi dovoljevanja. Izračun gradbene fizike je pogoj za izdajo pozitivnega mnenja občine, ni pa nujni del dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

**Stališče 3F:** Pripomba se ne upošteva. Občina lahko preračun zahteva že na podlagi določil 5. odstavka 34. člena OPN

- G. Za tip B in C opredeliti možnost izvedbe galerije kot skladiščnega prostora, ki ne ustreza pogojem za etažo;

**Pojasnilo:** *Glej obrazložitev k 1B-4.*

**Stališče 3G:** *Pripomba se upošteva. Glej stališče k 1B-4.*

- H. Pri stavbnem pohištvu preveriti predpisane višine parapetov in ograj, predlaga se tipke višine parapetnih zidov;

**Pojasnilo:** *Glej obrazložitev k 1A-1.*

**Stališče 3H:** *Pripomba se upošteva. Glej stališče k 1A-1.*

- I. Predlogi za oblikovanje vrtnih ograj so zelo široki, predlaga se rešitve v istem tipu; npr. samo horizontalne oz. samo vertikalne letve – prvotne rešitve so vsebovale horizontalno členitev ograj, del ob terasi naj bo lahko tudi zidan in ometan.

**Pojasnilo:** *Glej obrazložitev k 1D-1 in 1D-2.*

**Stališče 3I:** *Pripomba se upošteva. Glej stališče k 1D-1 in 1D-2.*

- J. Opredeliti tolerance za nadstrešnice, vezano na širino in globino dvorišč;

**Pojasnilo:** V primerih, da nadstrešnica posega v varovalni pas objektov GJI je potrebno pridobiti soglasje upravljavca. Parkiranje je skladno z obvezno razlago k 23. členu za NT-18 (OV OT z dne 9.2.2024) dovoljeno v pasu 5m od fasade garažnega objekta tudi na dovozni površini, če občina izda soglasje. Postavitev nadstrešnice je možna po predhodni pridobitvi vseh soglasij. Rešitve omogočajo hitro demontažo (lahki, montažni, vijacheni). Določila glede postavitve stebrov so prilagodljiva glede na globino lastniškega dvorišča. Temelj je lahko postavljen največ do meje lastniške parcele z javno cesto, konzolni del pa se lahko izvede montažno pod pogojem, da se z rešitvijo strinja upravljavec javnega voda in da investitor občini podeli služnost za vzdrževanje komunalnih vodov, ki vključuje tudi demontažo nadstreška na stroške investitorja.

**Pojasnilo:** *Glede širine glej obrazložitev k 1C-2.*

**Stališče 3J:** *Pripomba se upošteva. Glede širine glej obrazložitev k 1C-2.*

- K. Omogočiti parkiranje za dve osebna avtomobila, ožji zeleni pas;

**Pojasnilo:** Glej pojasnilo k 1C-2. Minimalni zeleni pas je 40 cm. Dopusti se tudi možnost izvedbe dvojne nadstrešnice kot nezahtevnega objekta, hkrati s sosedi (samo za objekte, ki imajo globine dvorišč vsaj 5m).

**Stališče 3K:** *Pripomba se upošteva. V katalogu se pri določitvah za postavitve nadstrešnic opredeli možnost izvedbe dvojne nadstrešnice pred objekti, ki imajo globino dvorišč vsaj 5m.*

- L. Preveriti možnost dvojnih (skupnih nadstrešnic) brez vmesnih podpor;

**Pojasnilo:** *Glej pojasnilo k 3K.*

**Stališče 3L:** *Pripomba se upošteva v katalogu. Glej stališče k 3K.*

- M.** Pas zelenic na dvoriščih je preširok, upoštevati umestitev zabojnikov za odpadke (3x), možnost parkiranja za večja osebna vozila, skrajšanje in zoženje zelenic, nadomestiti z vertikalno ozelenitvijo;

**Pojasnilo:** Glede pravil za umestitev zabojnikov za odpadke ipd. glej pojasnila k pripombi 3A. Glede širine zelenic glej pojasnila k pripombi 1C-2.

**Stališče 3M:** Pripomba se upošteva. Glede pravil za umestitev zabojnikov za odpadke ipd. glej stališče k pripombi 3A. Glede širine zelenic glej stališče k pripombi 1C-2.

- N.** Podati navodila, v katerih primerih se zahteva soglasje sosedu;

**Pojasnilo:** Soglasje sosedu se zahteva za nadzidave, ne zahteva pa se za frčade ki so manjša rekonstrukcija). Zahteva se tudi za postavitve toplotne črpalke z jakostjo hrupa na 45 dB.

**Stališče 3N:** Pripomba se upošteva. Veljajo določila 11. in 62. člena OPN. V splošne določbe kataloga se doda:

- Za nadzidave tipa A in B je obvezna statična zasnova in skupna izjava pooblaščenega arhitekta, investitorja ter lastnikov sosednjih objektov na predpisanem obrazcu.
- Za postavitve toplotnih črpalk in klimatskih naprav je potrebno soglasje sosedov ali izjava dobavitelja, da jakost hrupa naprave v maksimalnem delovanju ne presega 45 dB.

- O.** Podati navodila, kaj je del glavne stavbe (ali vključuje atrij z garažo?)

**Pojasnilo:** Opredelitev tega, kaj je glavna stavba je odvisno od izdanega gradbenega dovoljenja. Po predloženem je garaža odprt objekt, ki ni del toplotnega ovoja. Bruto tlorisna površina je bila v PGD načrtu zajeta za garažo v celoti (21,75 m<sup>2</sup>) v atriju pa le nadstrešnica (2,5 m<sup>2</sup>). Oba objekta sta prikazana ločeno od stavbe, kot pomožna objekta. Garaža in atrij postaneta del glavnega objekta šele s posegi za katere je potrebno pridobiti novo gradbeno dovoljenje (rekonstrukcija/prizidava – glej pojasnilo k 1F-1), da se ju torej vključi v del toplotnega ovoja stavbe, konstrukcijsko oz. funkcionalno poveže z objektom. To ni del določil OPN, ampak se definira z gradbenim dovoljenjem. V katalogu se doda določila 99. člena OPN glede zapiranja garaž. Zaradi zahteve po zagotavljanju parkirnih mest ni mogoče garaže preurediti v stanovanjski del.

**Stališče 3O:** V katalogu se k splošnim določbam doda določila glede zapiranja garaž: *Dopušča se zaprtje garažnih objektov z vgraditvijo vrat na način da se ohrani funkcionalnost parkirnega mesta v garaži.*

- P.** Končni predstavitveni brošuri predložiti tudi tlorisne rešitve s predlogom umestitve dvigala.

**Pojasnilo:** Rešitve znotraj ovoja objekta niso del regulacije z OPN. Tlorisne rešitve, ki so bile izdelane v sklopu študentske delavnice se vključi v predstavitveni brošuri, ne pa v katalog, ki bo del OPN, saj se standardi na tem področju spreminjajo in bi bil lahko odlok kontradiktoren minimalnim tehničnim zahtevam za dvigala.

**Stališče 3P:** Pripomba se ne upošteva v odloku, vključi pa se v predstavitveno brošuro.

- Q.** Določiti nove pozicije tehnološke opreme – klimatske naprave, toplotne črpalke, zbiralnike deževnice.

**Pojasnilo:** Pozicije tehnološke opreme se opredeli v katalogu. Zbiralniki deževnice se vkopljejo ali postavijo v pomožne objekte (npr. garažo).

**Stališče 3Q:** Pripomba se upošteva v katalogu pod poglavjem tehnične naprave in zunanja oprema.

- R.** Dopustiti zaprtje atrijev (zasteklitev ali drug tip ravne strehe)

**Pojasnilo:** Glej obrazložitev k 1F-1.

**Stališče 3R:** Pripomba se upošteva. Glej stališče k 1F-1.

**Sklop pripomb št. 4 (št. zadeve 3500-0003/2021-66; 29. 11. 2023; ustno na odboru za OP in GJS)**

- A. Definirati dodatno pozicija za TČ in klima naprave ob fasadi objekta (npr. linija ob zidovih pod nadstrešnicami na vrtni strani).

**Pojasnilo:** *Glej obrazložitev k 3.A, 3.N*

**Stališče 4A:** Pripomba se upošteva. *Glej stališče k 3.A, 3N*

- B. Omogočiti fleksibilnost parkirnih nadstrešnic ob Mlakarjevi (krajša dvorišča)

**Pojasnilo:** *Glej obrazložitev k 3J.*

**Stališče 4B:** Pripomba se upošteva. *Glej stališče k 3.J.*

- C. parkirne nadstrešnice preko cele širine objektov

**Pojasnilo:** *Glej obrazložitev k 1C-2 in 3K.*

**Stališče 4C:** Pripomba se deloma upošteva. Zmanjša se zahtevani zeleni pas. *Glej stališče k 1C-2 in 3K.*

- D. dovoljene nadzidave tudi za končne objekte v nizu.

**Pojasnilo:** *Glej obrazložitev k 1A-3.*

**Stališče 4D:** Pripomba se deloma upošteva. Dovoljene so manjše rekonstrukcije, frčade. *Glej stališče k 1A-3.*

- E. ograje na vrtni strani ob terasah zidane.

**Pojasnilo:** *Glej obrazložitev k 1D-1 in 1D-2.*

**Stališče 4E:** Pripomba se upošteva. *Glej stališče k 1D-1 in 1D-2.*

*Prilogi:*

- *Zabeležka javne predstavitve*
- *Stališče MNVP glede manjše rekonstrukcije*

---

Stališča pripravili:

Polona Filipič, univ.dipl.inž.arh, Sinan Mihelčič, univ.dipl.inž.arh., Ana Movrin, univ.dipl.inž.arh.