

**6.7 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ZA OBMOČJE ENOTE UREJANJA PROSTORA NT-06 PESKE
(predlog)**

KAZALO VSEBINE

| | |
|--|-----------|
| 1. UVOD | 3 |
| 1.1 NAMEN OPPN | 3 |
| 1.2 PRAVNA PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN | 4 |
| 1.3 VELJAVNA PROSTORSKA PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN | 4 |
| 1.4 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL UREJANJA PROSTORA IZ ZUreP-3 | 4 |
| 1.5 UPOŠTEVANJE PRAVIL PRS | 6 |
| 1.6 UPOŠTEVANJE DOLOČB PRAVILNIKA O VSEBINI, OBLIKI IN NAČINU PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA | 6 |
| 1.7 SKLADNOST Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI | 7 |
| 1.8 DRŽAVNI PROSTORSKI RED - PRIPOROČILA ZA PROSTORSKO NAČRTOVANJE | 12 |
| 1.9 ELABORAT EKONOMIKE | 14 |
| 1.10 SPREMLJAJOČE GRADIVO | 15 |
| 2. OBMOČJE OPPN | 16 |
| 2.1 OPIS OBMOČJA | 16 |
| 2.2 MEJA OBMOČJA OPPN | 17 |
| 2.3 OBSEG OBMOČJA OPPN | 17 |
| 3. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI | 19 |
| 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV | 20 |
| 4.1 OPIS PREDVIDENE PROSTORSKE UREDITVE NA OBMOČJU OPPN | 20 |
| 4.2 VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV IN DEJAVNOSTI | 20 |
| 4.3 ZASNOVA PROSTORSKE UREDITVE | 21 |
| 4.4 URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE OBMOČJA | 23 |
| 4.5 FAKTORJI IZRABE ZEMLJIŠČ | 25 |
| 4.6 UREDITEV OKOLICE OBJEKTOV | 25 |
| 4.7 GRADNJA POMOŽNIH OBJEKTOV | 27 |
| 5. NAČRT PARCELACIJE | 27 |
| 6. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE | 28 |
| 7. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE | 28 |
| 8. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE | 28 |
| 8.1 VARSTVO ZRAKA | 28 |
| 8.2 VARSTVO VODA IN VODNIH VIROV | 28 |
| 8.3 VARSTVO TAL | 29 |
| 8.4 VARSTVO PRED HRUPOM | 29 |
| 8.5 SVETLOBNO ONESNAŽEVANJE | 30 |
| 8.6 VARSTVO NARAVE | 30 |
| 8.7 VARSTVO GOZDOV | 30 |
| 8.8 OSONČENJE | 30 |
| 9. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM | 30 |
| 10. PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GJI IN GRAJENO JAVNO DOBRO | 31 |
| 10.1 PROMETNO UREJANJE | 31 |
| 10.2 PRIKLJUČEVANJE NA GJI in NKO | 32 |
| 10.3 VODOVODNO OMREŽJE | 33 |
| 10.4 KANALIZACIJSKO OMREŽJE | 33 |
| 10.5 PLINOVODNO OMREŽJE | 34 |
| 10.6 ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE | 34 |
| 10.7 ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE | 34 |
| 10.8 JAVNA RAZSVETLJAVA | 34 |
| 10.9 RAVNANJE Z ODPADKI | 34 |
| 11. DOPUSTNA ODPSTOPANJA | 35 |
| 12. POROČILO O POSTOPKU PRIPRAVE OPPN | 36 |

1. UVOD

1.1 NAMEN OPPN

V osrednjem delu občine Trzin se nahaja območje nepozidanih stavbnih zemljišč z namensko rabo CU: osrednja območja centralnih dejavnosti. Na območju velja Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin – izvedbeni del (Ur. v. Občine Trzin, št. 8/10, 7/2011, 1/13, 5/13, 6/13, 3/16, 2/18, 6/20, 11/20, 14/20, 5/21, 16/22 – tehnična posodobitev, 18/22, 11/23 in 1/24 - v nadaljevanju OPN), ki za enoto urejanja prostora NT- 06 predpisuje izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN).

Z OPPN se bo podrobneje načrtovalo prostorske ureditve za namen notranjega razvoja dela naselja, in sicer stanovanjsko in poslovno gradnjo ter potek gospodarske javne infrastrukture (GJI). OPPN bo podlaga za ureditev prometnih povezav, za komunalno opremljanje in vodnogospodarske ureditve za zagotavljanje poplavne varnosti ter urejeno urbanistično pozidavo območja.

Lastniki večinskega dela obravnavanega območja so na podlagi javno objavljene Idejne urbanistične zasnove za območje NT-06 Peske pripravili in posredovali pobudo občini Trzin za pričetek OPPN.



Ortofoto posnetek z mejo območja OPPN (vir: Atlas okolja)

Občina Trzin je pobudo investorjev sprejela in s sprejemom Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje enote urejanja prostora NT-06 Peske, v marcu 2024, pristopila k izdelavi OPPN. Sklep o pripravi je bil septembra 2024 delno spremenjen s Sklepom o spremembah in dopolnitvah sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje enote urejanja prostora NT-06 Peske.

Predmetnemu OPPN je bila v zbirki prostorskih aktov dodeljena identifikacijska številka **4097**.

Ministrstvo za okolje, prostor in energijo je odločilo, da je potrebno v postopku OPPN izvesti tudi Celovito presojo vplivov na okolje.

Izdelovalec OPPN je podjetje Protim Ržišnik Perc d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 Šenčur.
Izdelovalec Okoljskega poročila je podjetje GIGA-R d.o.o., Hraše 19b, 1216 Smlednik.

1.2 PRAVNA PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN

Pravni temelji za pripravo OPPN so:

- **Zakon o urejanju prostora – ZUreP-3** (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP),
- **Statut občine Trzin** (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 8/20, 15/20 in 20/21-UPB-1),
- **Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje enote urejanja prostora NT-06 Peske** (Ur. v. Občine Trzin, št. 3/24),
- **Sklep o spremembah in dopolnitvah Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje enote urejanja prostora NT-06 Peske** (Ur. v. Občine Trzin, št. 13/24).

1.3 VELJAVNA PROSTORSKA PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN

Obrađnavano območje se ureja z naslednjimi prostorskimi akti:

- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin – strateški del** (Ur. v. Občine Trzin, št. 6/20),
- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin – izvedbeni del** (Ur. v. Občine Trzin, št. 8/10, 7/11, 1/13, 5/13, 6/13, 3/16, 2/18, 6/20, 11/20, 14/20, 5/21, 16/22 – tehnična posodobitev, 18/22, 11/23 in 1/24).

Pri izdelavi OPPN je bila upoštevana tudi naslednja dokumentacija:

- **smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora**
- **strokovne podlage:**
 - Geodetski posnetek (št. projekta Z507200, Protim Ržišnik Perc d.o.o., marec 2024)
 - Idejna urbanistična zasnova za območje NT-06 Peske (št. 186-4a-18_NT4-1, Urbania d.o.o., september 2022)
 - Prikaz stanja prostora za OPPN za območje EUP NT-06 Peske (št. projekta P 162440, Protim Ržišnik Perc d.o.o., junij 2024)
 - Prometna in komunalna ureditev: strokovne podlage za OPPN za NT-06 (št. projekta P 162440, Protim Ržišnik Perc d.o.o., januar 2025, dopolnitev maj 2025)
 - Hidrološko – hidravlična analiza potoka Blatnica z analizo območja pozidave OPPN NT-06 (št. 188-1 Geo / BAM-24, Inštitut za vodarstvo d.o.o., december 2022, maj 2023)
 - Končno geološko poročilo o izvedenih raziskavah za potrebe OPPN Trzin – Peske (št. 188-1 Geo / BAM-24, izdelal: Inštitut BAM d.o.o., junij 2024)
 - Ocena obremenjenosti okolja s hrupom za območje OPPN NT-06 Peske v Trzinu (št. projekta 2920-24/ 111123-25, Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, maj 2025)
 - Elaborat ekonomike za območje enote urejanja prostora NT-06 Peske (št. 08-2024, Inštitut za urbano ekonomiko d.o.o., avgust 2024, dopolnitev maj 2025)
 - Okoljsko poročilo za OPPN za območje urejanja NT-6 Peske v občini Trzin (št. 122-24, GIGA-R d.o.o., september 2024, dopolnitve december 2024, maj 2025)

1.4 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL UREJANJA PROSTORA IZ ZUreP-3

Na območju OPPN se s predvidenimi ureditvami dosega naslednje cilje trajnostnega prostorskega razvoja iz 2. člena ZUreP-3:

- zagotavlja strokovna izhodišča za pripravo prostorskega akta;
- varuje prostor kot omejeno naravno dobrino;
- omogočajo kakovostne življenjske razmere in zdravo življenjsko okolje;
- omogoča ustrezen in univerzalen dostop do družbene in gospodarske javne infrastrukture;
- omogoča policentrični sistem razvoja naselij;
- omogoča urbani razvoj mest in širših mestnih območij;
- dosega prostorsko usklajene in medsebojno dopolnjujoče več-funkcijske razmestitve različnih dejavnosti v prostoru;
- zagotavlja racionalna raba prostora in ohranjajo prostorske zmogljivosti za sedanje in prihodnje generacije;
- prispeva h krepitvi in varovanju zdravja ljudi;
- ustvarjajo razmere za zmanjševanje in preprečevanje naravnih ali drugih nesreč.

ZUreP-3 določa **temeljna pravila urejanja prostora**, ki jih je potrebno upoštevati pri pripravi prostorskih aktov. Pri izdelavi OPPN so bila upoštevana predvsem pravila glede:

- razvoja poselitve in notranjega razvoja naselij;

Z OPPN je predviden notranji razvoj in zgostitev poselitve, znotraj območja, ki je predvideno za centralne dejavnosti in na katerem je dopustno tudi umeščanje stanovanj.

- racionalne rabe prostora;

Na območju OPPN se predvideva zgostitev in zaokrožitev stanovanjskega dela Trzina. Na in v bližini posega je zagotovljena vsa potrebna komunalna in družbena infrastruktura, kar omogoča racionalno rabo prostora. Območje je dobro dostopno in ima zagotovljene pogoje za kakovostno in zdravo življenjsko okolje. Na južnem in osrednjem delu območja se umešča centralne dejavnosti, kar doprinaša k razvoju gospodarstva in dostopnosti delovnih mest. V stanovanjskih objektih so dopustne tudi spremljajoče mirne dejavnosti, ki bodo obogatile ponudbo širšega območja.

V OPPN določena raba prostora je racionalna in zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami.

- prepoznavnosti naselij in krajine;

Z OPPN je predvidena ureditev območja, ki predstavlja stično točko med stanovanjskim in obrtnim delom Trzina. Na območju bo urejena zelena bariera, ki bo razmejevala in zaokroževala območji z različno rabo. Nove stavbe bodo prilagojene obstoječi kakovostni grajeni strukturi (tako na stanovanjskem kot tudi na poslovnem delu) in ne bodo imele bistvenih vplivov na prepoznavnost naselja in širše krajine.

- urejanje prostora na območjih z omejitvami;

Deli območja in tudi območje izven OPPN so poplavno ogroženi, zato se z OPPN predvideva izvedba celovitih omilitvenih ukrepov za zadrževanje in odvajanje voda. Z ukrepi se bo poplavna varnost območja znotraj in zunaj OPPN izboljšala.

- zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih;

Na območju OPPN je predvidenih dovolj javnih površin, ki bodo namenjene prometnim površinam (dostopi do posameznih parcel), zagotavljanju poplavne varnosti območja (vodni zadrževalniki), zelenim površinam in peš in kolesarski povezavi, ki je del regionalne povezave Kamnik-Trzin-Mengeš-Ljubljana.

- načrtovanje družbene infrastrukture;

Na območju OPPN ni predvidene nove družbene infrastrukture, ker so za potrebe območja že zagotovljene zadostne kapacitete v okviru obstoječe družbene infrastrukture v širši okolici. Kljub temu se z OPPN dopusti tudi umeščanje tovrstnih objektov in dejavnosti.

- načrtovanje gospodarske javne infrastrukture;

Stavbe na območju OPPN bodo priključene na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, na omrežje zemeljskega plina, na elektroenergetsko omrežje in komunikacijsko omrežje. Dostopi do posameznih parcel za gradnjo bodo urejeni preko novih internih prometnic, ki bodo povezane z obstoječim prometnim omrežjem v sosednjih območjih.

Nova infrastruktura je zasnovana racionalno, ob upoštevanju obstoječih tras in zmogljivosti obstoječe infrastrukture in ne bo vidno izpostavljena.

- določanje namenske rabe prostora;

Namenska raba pretežnega dela OPPN je CU - osrednja območja centralnih dejavnosti in je bila določena že z OPN in se z OPPN ne spreminja.

- določanje prostorskih izvedbenih pogojev;

Območje je razdeljeno na pet prostorskih enot za katere so določeni različni prostorsko izvedbeni pogoji, ki temeljijo na strokovnih podlagah in hkrati upoštevajo prostorsko izvedbene pogoje iz OPN.

- merila za določanje gradbenih parcel stavb;

Pri določanju novih gradbenih parcel je upoštevana z OPPN predvidena zasnova območja in pogoji za določanje gradbenih parcel iz OPN.

Z OPPN predvidene ureditve upoštevajo prostorske možnosti in omejitve v prostoru na način, ki zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter tudi ni v konfliktu s stičnimi območji.

Pravzaprav ureditev OPPN ureja stično območje med stanovanjskih in obrtnim delom Trzina, in sicer z ozelenjeno potezo ob regionalni kolesarski poti.

Pri pripravi OPPN so bila upoštevana temeljna pravila urejanja prostora.

1.5 UPOŠTEVANJE PRAVIL PRS

V skladu z ZUreP-3 je po njegovi uveljavitvi ostala v veljavi Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) – v nadaljevanju PRS. V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora med drugim uporabljajo tudi za pripravo poenotjenih in strokovno utemeljenih prostorskih aktov.

V postopek izdelave OPPN so vključeni vsi pristojni nosilci urejanja prostora (NUP) s podajo smernic in mnenj, s katerimi se zagotavlja uresničevanje splošnih pravil prostorskega načrtovanja, zlasti usklajevanje razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami ter upoštevanje obstoječe kakovosti naravnih in ustvarjenih sestavin. Vsi posegi na tangiranih varovanih območjih so usklajeni s pogoji in omejitvami konkretnih smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora in določili nadrejenega prostorskega akta.

S predlagano novo pozidavo se zagotavlja vzdržen prostorski razvoj in smiselno nadaljevanje stanovanjske gradnje na vzhodnem delu. Umestitev nove stanovanjske pozidave predstavlja zaokrožitev obstoječega stanovanjskega območja na nepozidana zemljišča. S predvidenim OPPN se ohranjajo obstoječe prepoznavne značilnosti prostora, razmestitev dejavnosti v prostoru in območja namenske rabe prostora.

Zahodni del območja OPPN bo urejen kot zaključek obrtne cone na zahodnem delu. Usmeritve za pozidavo zagotavljajo enovit videz tudi tega dela obrtne cone.

Območji ločuje že umeščena kolesarska poveza, ki se jo nadgradi v zeleno bariero, ki se navezuje na obstoječi gozd v zaledju ter zelene površine ob predvidenih zadrževalnikih. Z upoštevanjem in prilagajanjem obstoječim kvaliteta prostora se na območju naselja Trzin ohranja kakovost obstoječe soseske, ki prehaja v zeleno zaledje.

Pri pripravi OPPN so bila upoštevana pravila Prostorskega reda Slovenije.

1.6 UPOŠTEVANJE DOLOČB PRAVILNIKA O VSEBINI, OBLIKI IN NAČINU PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

OPPN mora biti izdelan skladno z ZUreP-3 in podzakonskim aktom, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN.

129. člen ZUreP-3 določa, da se za pripravo OPPN uporabljajo 119. do 124. člen zakona.

Do uveljavitve novega podzakonskega akta, ki bo določal vsebino, obliko in način priprave OPPN se kot predpis iz 2. odstavka 341. člena ZUreP-3 uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

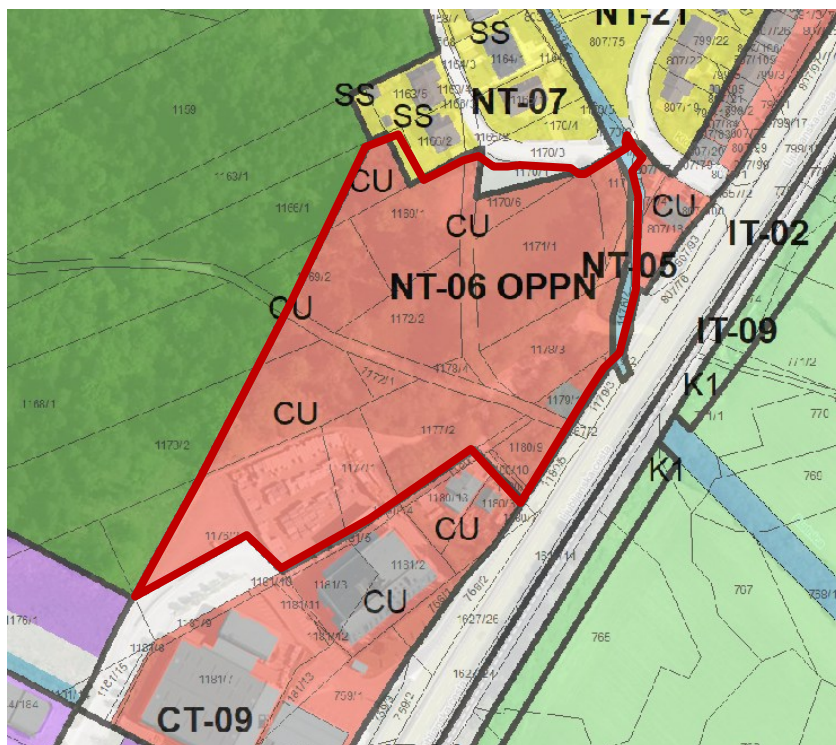
Skladno s tretjim odstavkom 2. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta meja OPPN delno odstopa od mej predvidenih OPPN, ki so določene v OPN. Meja OPPN je prilagojena parcelnemu stanju in območju zemljišč, na katerih so z OPPN predvidene nove prostorske ureditve in javne površine, potrebne za funkcioniranje nove pozidave.

Meje območij OPPN, ki so določene z OPN, se v postopku priprave OPPN lahko spremenijo in prilagodijo programskim zahtevam in razmeram na terenu tudi skladno s 121.c členom OPN.

Območje OPPN je večje kot je določeno v OPN in obsega tudi manjše dele sosednjih EUP, za katere OPN ne predpisuje sprejema OPPN.

Pri pripravi OPPN so bile upoštewane določbe Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Prilagojena meja območja OPPN:



Izsek namenske rabe območja iz kartografskega dela OPN (vir: PISO)

Območje OPPN obsega naslednje enote in dele enot urejanja prostora (EUP):

- NT-06 (v celoti), ki je po namenski rabi prostora opredeljena kot osrednje območje centralnih dejavnosti (CU),
- NT-05 (del), ki je po namenski rabi prostora opredeljena kot vodne površine (VC) in osrednje površine centralnih dejavnosti (CU),
- NT-07 (del), ki je po namenski rabi prostora opredeljena kot površine cest (PC) in stanovanjske površine (SS),
- NT-21 (del), ki je po namenski rabi prostora opredeljena kot površine cest (PC).

Izvleček pogojev iz OPN za območja z namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti), SS (stanovanjske površine), PC (površine cest) in VC (vodna zemljišča):

| | |
|---|--|
| Podrobnejša namenska raba: | CU - osrednja območja centralnih dejavnosti, SS – stanovanjske površine, PC – površine cest, VC (vodna zemljišča) |
| Namembnost objektov: | V individualnih stanovanjskih objektih je dopustno opravljanje spremljajočih dejavnosti, kot so: pisarniške in poslovne dejavnosti, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti (tudi s področja zdravstva, predšolske vzgoje, športa in prostega časa). Površina prostorov za dejavnost sme biti največ 40 % BTP posameznega stanovanjskega objekta. Spremljajoče dejavnosti so dopustne ob hkratni zagotovitvi površin za funkcioniranje objekta vključno s parkirnimi površinami za vse dejavnosti v stavbi. |
| Odmiki objektov od sosednjih zemljišč: | Osnovni objekt na gradbeni parceli (nad in pod terenom) mora biti od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj 4 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj 1,5 m, razen ograj in podpornih zidov. Spremljajoči objekt (kot npr. garaža, ki presega velikost enostavnega ali nezahtevnega objekta) se lahko stika z osnovnim objektom. Za odmike spremljajočih objektov, ki niso enostavni ali nezahtevni, veljajo določbe za odmike osnovnih objektov. Izjemoma je dopustno graditi pod terenom tudi do parcelne meje, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, na katere meji kletni objekt, in če so zagotovljeni s predpisi določeni pogoji. Na obrtnih, proizvodnih in skladiščnih območjih OIC Trzin, EUP od CT-01, CT-02, CT-03, CT-04, CT-06, CT-07, morajo biti najbolj izpostavljeni deli tlorisnih projekcij novih objektov (zahtevni, manj zahtevni, enostavni in nezahtevni objekti) nad terenom od meje parcel oddaljeni najmanj 5 m oz. drugače, če to izhaja iz veljavnega dela Odloka o zazidalnem načrtu za obrtno industrijsko cono Trzin. Izjemoma je dopustno graditi |

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------------------|--|
| | <p>pod terenom tudi do parcelne meje, če s tem soglašajo lastniki sosednjih parcel, na katere meji kletni objekt, in če so zagotovljeni s predpisi določeni pogoji.</p> <p>Ograjo, škarpo ali podporni zid se lahko postavi na mejo zemljiških parcel, če lastnika sosednjih zemljišč s tem soglašata. Če se lastnika sosednjih zemljišč ne sporazumeta, morajo biti ograja, škarpa ali podporni zidovi od sosednjega zemljišča oddaljeni toliko, da sem med gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. Najmanjši odmik ograje, škarpe ali podpornega zidu od javne ceste oz. roba vozišča (voznega pasu) je 1,5 m razen, če upravljavec ceste oziroma občina v posebej utemeljenih primerih, kot je majhna površina gradbene parcele in podobno, soglaša z manjšim odkikom.</p> <p>Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih (garažnih) mest, je treba zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje.</p> <p>Izjemoma je dopustna gradnja objekta bližje meji zemljišča kot to določata 1. in 2. odstavek tega člena, ob pisnem soglasju mejaša, če gre izključno za: - gradnjo pokritih parkirišč, nadstreškov, kolesarnic v robnem 5 m pasu skladno z odstavkom IV. Posebni prostorski izvedbeni pogoji v EUP CT-01, CT-02, CT-03, CT-04, CT-06, CT-07, CT-08, CT-09, CT-12;</p> <p>- gradnjo enostavnih objektov skladno z odstavkom IV. Posebni prostorski izvedbeni pogoji v EUP ST-01, ST-04, ST-08, ST-09, ST-11, ST-12, ST-13, ST-14, ST-15, ST-16, ST-17, ST-19, ST-20, ST-22, ST-26, ST-27, ST-33, NT-01, NT-02 in EUP NT-03, NT-04, NT-05, NT-06, NT-07, NT-11, NT-12, NT-13, NT-14, NT-15, NT-16, NT-18, NT-19, NT-20, NT-21, NT-24, ob javnih cestah vsaj 2m od roba vozišča, izjemoma manj, kadar to ne vpliva na preglednost in varnost prometa, in s tem soglaša tudi upravljavec javne ceste</p> <p>Gradnja objektov ob gozdnih površinah v ureditvenih območjih naselij je možna v oddaljenosti 25 m; izjemoma je odmik lahko manjši, če so izvedeni vsi požarno-varnostni ukrepi in ukrepi pred nekontroliranim rušenjem dreves v gozdnem robu, skladno s soglasjem pristojne javne gozdarske službe.</p> | | |
| Gradnje in drugi posegi v prostor: | <p>Na vseh stavbnih zemljiščih v občini so dopustne naslednje vrste gradenj, posegov ali ureditev, če s posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji ni določeno drugače:</p> <ul style="list-style-type: none">- novogradnja objekta,- novogradnja kot nadomestitev objekta,- za obstoječe objekte so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave in odstranitve objektov,- sprememba namembnosti obstoječih objektov v okviru dopustnih dejavnosti, ki so določene s posebnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji,- postavitve nezahtevnih in enostavnih,- gradnja infrastrukture (gradbeno-inženirski objekti prometnega, komunalnega, energetskega in telekomunikacijskega omrežja,- vodnogospodarske ureditve,- ureditve javnih površin,- postavitve spominskih plošč in drugih obeležij. <p>Gradnje novih objektov, dozidave, nadzidave in rekonstrukcije objektov so dopustne na stavbnih zemljiščih, ki imajo zagotovljeno komunalno oskrbo.</p> <p>Gradbeni odpadki se odvažajo na deponijo, urejeno za tovrstne odpadke, oziroma se ustrezno predelajo. V projektni dokumentaciji za predvideno gradnjo ali za urejanje je treba opredeliti maksimalen obseg materiala, način odvoza in deponiranja ter ukrepe varovanja in način sanacije deponiranega materiala.</p> <p>Spremljajoči objekt je lahko postavljen samostojno ali prizidan k osnovnemu objektu na funkcionalnem zemljišču osnovnega objekta. Spremljajoči objekti ne smejo presegati 40 % zazidane površine osnovnega objekta.</p> | | |
| Tip zazidave: | tipa | opis tipa | oblikovanje tipa objekta oziroma zazidave |
| | PN | nizki prosto stoječi objekti | <ul style="list-style-type: none">- prosto stoječi objekt majhnega merila, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi objekti,- prostostoječi stanovanjski objekt majhnega merila, ki se z eno stranico stika s sosednjim objektom (dvojček),- višinski gabarit je do P+1+M,- v posameznem objektu sta dopustni največ dve stanovanji, v eni enoti dvojčka pa eno stanovanje |
| | PV | visoki objekti | <ul style="list-style-type: none">- visok objekt srednjega merila, višinski gabarit je P+2 ali več (bloki, vila bloki, poslovne stavbe) |
| | PK | nizki podolgovati objekti z | objekt podolgovatega tlorisa in stavbnega volumna (stanovanjski, kmetijski, gospodarski objekti, manjše delavnice), dvokapna streha z naklonom 33 – 45 stopinj, |

| | | | |
|--|----|---|---|
| | | dvokapno streho – objekti podeželskega tipa | višinski gabarit je do P+M, v posameznem stanovanjskem objektu sta dopustni največ dve stanovanji |
| | VN | nizki strnjeni objekti | objekti v nizu (atrijska, vrstna hiša), ki se med seboj stikajo vsaj z eno stranico ali z njenim delom, višina do P+1+M; v posameznem objektu je dopustno največ eno stanovanje |
| | E | objekti velikega merila | pritlični eno- ali večnadstropni objekti pretežno velikih razponov, namenjeni obrtno proizvodnim dejavnostim, športu in posebnim dejavnostim |
| | F | tehnološki objekti | proizvodni objekti, silosi, cisterne, infrastrukturni objekti s svojstvenim oblikovanjem: elektrarna, čistilna naprava, transformatorska postaja, vodna črpalka, separacija, betonarna in drugi podobni objekti |
| | D | svojstveni objekti | posamezni objekt ali skupina objektov s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo (cerkve, šole, vrtci, kulturne ustanove in objekti v javni lasti, ki jih ne moremo umestiti med druge objekte iz tega člena) |
| Velikost in oblika gradbene parcele: | | <p>Gradbena parcela oz. zemljišče namenjeno gradnji je po tem odloku zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu. Širina gradbene parcele ob ulici mora biti prilagojena tipični širini sosednjih gradbenih parcel (3 levo, 3 desno).</p> <p>Kadar je velikost gradbene parcele določena s tem odlokom, je dopustno odstopanje za največ 10 % od navedene velikosti gradbene parcele.</p> <p>Za gradnjo stanovanjskih objektov tipa PN, PK in VN je določena velikost gradbene parcele min. 300 m², za hišo dvojček min. 250 m² in za vrstne (atrijske) hiše najmanj 150 m².</p> <p>Pri rekonstrukciji, nadomestni gradnji, nadzidavi, dozidavi ali spremembi namembnosti obstoječega objekta je ob upoštevanju vseh ostalih določil tega odloka velikost gradbene parcele lahko tudi manjša od predpisane v tč. 4 tega člena.</p> | |
| Naravni spomeniki, naravne vrednote in varovana območja narave: | | Na območju EUP Peske - območje centralnih dejavnosti med gospodarsko cono in Mlakami v EUP NT-06 je treba ohraniti strukturiran gozdni rob brez posegov vanj. Pri urejanju širitve OIC na severu naj se z rednim čiščenjem prepreči širjenje invazivnih tujerodnih vrst. Krajinsko zasaditveni načrt naj zajema tudi odstranjevanje invazivnih tujerodnih vrst. | |
| Dopustna odstopanja | | Če se v postopku priprave prostorske dokumentacije za posamezni objekt, napravo ali prostorsko ureditev ugotovi, da je po mnenju pristojnih ministrstev, organov ali občine treba načrtovane ureditve zaradi funkcionalnega, okoljevarstvenega oziroma finančnega vzroka deloma spremeniti, in z drugačno ureditvijo prispevati k ohranjanju naravne in kulturne dediščine oziroma naravnih dobrin, omogočiti ohranitev naravnega in kulturnega značaja krajine zmanjšati pričakovano obremenitev okolja in zmanjšati vplive na načrtovani videz območja in kakovost okolja, se takšna sprememba šteje kot dopustna toleranca. | |

Usmeritve za pripravo OPPN iz OPN:

1. Vrste posegov v prostor in namembnost objektov

- 1.1. Dopustni objekti in dejavnosti: /
- 1.2. Dopustne gradnje in druga dela: V skladu s 121.b členom
- 1.3. Dopustni nezahtevni in enostavni objekti: V skladu s tabelo 3, ki je priloga odloka.

2. Velikost in zmogljivost objektov

- 2.1. Velikost in zmogljivost objektov: max. višinski gabarit stanovanjskih objektov je P + 1 + M, BEP = max. 700 m²
- 2.2. Stopanja izkoriščenosti gradbene parcele: /
- 2.3. Dodatni pogoji: Na območju se uredi dvosmerna kolesarska povezave med OIC – Mlake. Vse nove prometne povezave morajo imeti vsaj enostranski pločnik. Povezovalna cesta ne sme dopuščati vožnje težkih tovornih vozil.

OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI Z OPN TRZIN

EUP NT-06 je po namenski rabi prostora opredeljena kot osrednje površine centralnih dejavnosti (CU). Na območjih z namensko rabo CU je dopustna gradnja stanovanjskih in poslovnih objektov, torej je z OPPN predvidena prostorska ureditev skladna z OPN.

Pri zasnovi OPPN so bile upoštevane tudi posebne usmeritve za pripravo OPPN NT-06 Peske (max. višinski gabariti stanovanjskih objektov in max. BEP ter pogoji za ureditev prometnih površin).

Del EUP NT-07 znotraj območja OPPN je po namenski rabi prostora opredeljen kot površine cest (PC) in stanovanjske površine (SS).

Del EUP NT-07 z namensko rabo SS, ki je vključen v OPPN, predstavlja manjši del gradbene parcele stanovanjskega objekta kar je skladno tudi z OPN.

Del EUP NT-07 z namensko rabo PC, ki je vključen v OPPN, je namenjen ureditvi javnih parkirišč in javni poti za pešce. Zaradi neugodne oblike zemljišča z rabo PC (trikotna oblika, ki se zajeda v podrobno namensko rabo CU), ki ne omogoča racionalne umestitve parkirišč, parkirne in prometne ureditve delno segajo tudi na območje s podrobno namensko rabo CU, med tem ko je del zemljišča s podrobno namensko rabo PC namenjen gradbeni parceli stanovanjskega objekta. Gre za minimalno in smiselno preoblikovanje namenske rabe v primerljivi površini (izravnava) kar je skladno s 5. členom OPN, ki zaradi netočnosti podatkov, ki so bili podlaga za izdelavo OPN dopušča odstopanja od v OPN določenih mej med EUP in z 122.d členom OPN, ki dopušča odstopanja od v OPN določenih prostorsko izvedbenih pogojev, če se v postopku priprave prostorske dokumentacije ugotovi, da so taka odstopanja smiselna.

Del EUP NT-05 znotraj območja OPPN je po namenski rabi opredeljena kot osrednje površine centralnih dejavnosti (CU) in kot vodne površine (VC).

Na omenjenem delu EUP NT-05 so predvidene ureditve sistema odvajanja padavinskih voda, vodne in zelene površine kar je dopustno na območjih z namensko rabo CU in VC in je posledično skladno z OPN.

Del EUP NT-21 znotraj območja OPPN je po namenski rabi opredeljen kot površine cest (PC).

Na delu EUP NT-21 je predvidena ureditev prometnih površin kar je skladno z namensko rabo PC in z OPN.

Z OPPN predvidene prostorske ureditve so skladne s podrobnejšo namensko rabo iz OPN.

Za obravnavano območje in namensko rabo OPN ne predpisuje urbanističnih faktorjev (FI - faktor izrabe, FZ - faktor zazidanosti, FZP - faktor zelenih površin). Le-ti so zato povzeti iz Državnega prostorskega reda in Priporočil za prostorsko načrtovanje.

OPN predpisuje za stanovanjski del maksimalni BEP, ki lahko znaša 700 m². Ker v OPN določene maksimalne BEP, ob upoštevanju drugih omejitev iz OPN ni možno doseči, je v odloku o OPPN določena nižja maksimalna BEP, 500 m². Povzeta so tudi določila OPN glede dopustnosti spremljajočih dejavnosti, tipa zazidave (PN), oblikovanja ter pomožnih objektov.

Določila za PE 3 so povzeta po prostorskem aktu, ki ureja OIC, saj se želi doseči zaokrožitev območja OIC. Za območje prostorske enote PE 3 se torej upošteva normative iz OPN in podrobnih prostorskih aktov, ki veljajo za območje OIC.

Odmiki objektov od mej sosednjih zemljišč in javnih cest povzemajo določila OPN.

Na PE 1 in PE 2 je umeščena regulacijska linija (gradbena meja), s katero se zagotavlja zadosten odmik stavb od javnih prometnih površin in regulacijo prostora ulice.

Na gradbenih parcelah stanovanjskih stavb bo treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest za stanovalce (2 PM/stanovanje).

Parkirna mesta za poslovne objekte bo glede na njihovo namembnost treba določiti v projektu za gradbeno dovoljenje.

Pri izračunu parkirnih mest je treba upoštevati predpisan parkirni normativ, kot ga za posamezno namembnost določa OPN.

Velikost gradbene parcele je v OPN določena, in sicer za gradnjo stanovanjskih objektov tipa PN je min. 300 m², za hišo dvojček min. 250 m². Gradbene parcele za stanovanjske stavbe so določene z OPPN in vse presegajo minimalno določeno velikost.

| Gradbena parcela | velikost (m ²) |
|------------------|----------------------------|
| 1/1 | 811,0 |
| 1/2 | 695,0 |
| 1/3 | 567,0 |
| 1/4 | 563,0 |
| 1/5 | 680,00 |
| 1/6 | 778,00 |
| 1/7 | 635,0 |
| 1/8 | 569,0 |
| 1/9 | 740,0 |
| 1/10 | 741,0 |

V PPIP za EUP NT-06 je zahtevana ureditev dvosmerne kolesarske povezave med OIC – Mlake. Kolesarska povezava je v večji meri že izvedena, z OPPN se mestoma le prilagodi novi prometni zasnovi in se na severnem delu naveže na Ljubljansko cesto. Povezovalna cesta bo namenjena le peš in kolesarskemu prometu ter intervenciji. Promet s težkimi tovornimi vozili ni predviden.

Vse nove prometne povezave (zanka znotraj stanovanjskega območja) bodo imele vsaj enostranski pločnik.

OPPN upošteva usmeritve določene v OPN.

1.8 DRŽAVNI PROSTORSKI RED - PRIPOROČILA ZA PROSTORSKO NAČRTOVANJE

OPN za obravnavani OPPN ne podaja vseh usmeritev za prostorsko načrtovanje, ki so potrebne za regulacijo prostora. To so predvsem usmeritve s področja izrabe prostora (deleži površin gradbene parcele stavbe in faktorji izkoriščenosti), ureditev zelenih površin (oblikovanje, delež zelenih površin), regulacijski elementi (gradbene meje) in odmiki. Kar ni določeno v OPN, je povzeto iz naslednjih priročnikov:

a. Tipologija stavb

Usmeritve za tipologijo stavb so sicer že določene z OPN (PN – nizko prosto stoječi objekti za stanovanjske objekte in E – objekti velikega merila ter PV – visok objekt srednjega merila za območje centralnih dejavnosti), vendar jih v OPPN dodatno dopolnimo s priporočili.

- Za pozidavo na območju OPPN se upošteva točkovni vzorec zidave, ki označuje kompaktne volumne s številom etaž, določenim z OPN.
- Stanovanjska pozidava na območju bo omejena na enostanovanjsko stavbo in dvojček. Predvideno je gručasto agregiranje – kombinacija zanke in ceste.



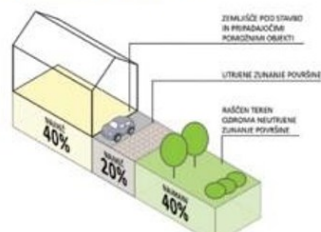
- Nestanovanjska pozidava bo tipološko usmerjena med stavbe z mešanim programom (MT) ali industrijske stavbe (TIK).



b. Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe

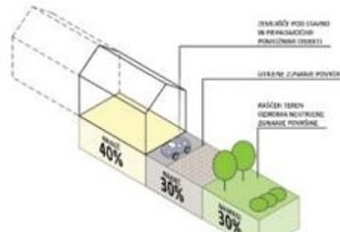
Usmeritve za urbanistične kriterije (FZ, FI):

za stanovanjsko pozidavo se upoštevajo priporočeni deleži površin gradbene parcele stavbe in faktorji izkoriščenost za območja namenjena stanovanjski gradnji:

eno- in dvostanovanjska stavba
v prostorskem vozlišču

FPP: maks. 0,6
FI: /
FZ: 0,4
FU: 0,2
FUb: /
FUp: /
FRP: min. 0,4

dvojček v prostorskem vozlišču

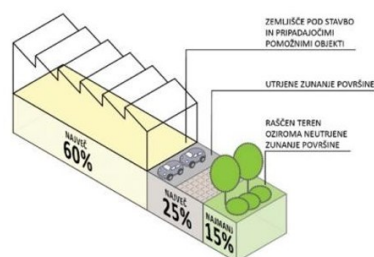


FPP: maks. 0,7
FI: /
FZ: 0,4
FU: 0,3
FUb: /
FUp: /
FRP: min. 0,3

Upoštevani maksimalni dopustni faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) = 0,40. Dodatno je v OPN predpisana maksimalna BEP (Bruto etažna površina stavbe je vsota vseh etažnih površin (vključno z zidovi), ki imajo svetlo višino nad 1,60 m in katerih tla so nad nivojem terena), ki za stanovanjsko pozidavo znaša največ 700 m².

Upoštevani minimalni faktor zelenih površin (FZP) za prosto stoječe objekte = 40%.

za nestanovanjsko pozidavo se upoštevajo priporočeni deleži površin gradbene parcele stavbe in faktorji izkoriščenost za območja namenjena gospodarskim conam:



FPP: maks. 0,85
FI: /
FZ: 0,60
FU: 0,25
FUb: /
FUp: /
FRP: min. 0,15

Upoštevani maksimalni dopustni faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) = 0,60.

Upoštevani minimalni faktor zelenih površin (FZP) = 15%.

c. Zeleni sistem v mestih in naseljih: Usmerjanje razvoja zelenih površin

Zelene površine v stanovanjskih območjih:

Javne zelene površine:

- Preskrbljenost stanovanjskega območja z zelenimi površinami na ravni naselja ni problematična, saj se območje nahaja ob gozdu, čez območje pa poteka peš in kolesarska pot s predvidenim drevoredom.
- Javne površine obsegajo zeleno bariero z drevesno vegetacijo med stanovanjskim in poslovnim delom, ki jo deloma tvori predvidena zasaditev drevoreda mestoma ob kolesarski stezi in med stanovanjskim delom in glavno cesto G2.
- Na gradbenih parcelah na meji z odprtim prostorom je nujno potrebno ohraniti zelen rob z avtohtonim drevjem.

Zasebne zelene površine:

- **za stanovanjsko pozidavo** se upošteva priporočeni minimalni faktor zelenih površin (FZP) za redkejšo pozidavo prosto stoječe objekte = 40%.
- Predvidenih je 10 stanovanjskih stavb, zato skupna zelena površina ni predvidena.
- Vrtovi stanovanjskih hiš se oblikujejo individualno. Predpiše se zasaditev vsaj enega drevesa na vrtu.

Zelene površine na območju nestanovanjske rabe:

- **za nestanovanjsko pozidavo** se upošteva priporočeni minimalni faktor zelenih površin (FZP) = 15%.

- Predpisana je obvezna ozelenjenost parkirišč z drevesi, ki morajo v predvidenem končnem stanju pokrivati min. 30% parkirnih površin.
- Predvidena je ločevalna ograja in zelena bariera med območjem obrtne cone in stanovanjskih delom.

Zelene členitvene poteze:

- Členitvene poteze na območju obsegajo javne zelene površine ter peš in kolesarsko povezavo z drevoredom, ki deloma opravlja tudi funkcijo zelene bariere med stanovanjskim in nestanovanjskim območjem.
- Na javnih zelenih površinah (GP 4/1, 4/2) na vzhodnem delu OPPN se izvede gosta zasaditev avtohtone visoke drevesne vegetacije, ki je sposobna razviti gosto drevesno krošnjo. Zasaditev se naj izvede povsod, kjer to ne bo v nasprotju s predvidenimi vodnogospodarskimi ureditvami in cestno-prometno varnostjo.

Vodne in obvodne ureditve:

- Urejanje zadrževalnikov in vodotoka je pogojeno z ustreznim vodnogospodarskim urejanjem.
- Oblikovanje naj upošteva možnosti uporabe sonaravnih rešitev in večnamenske rabe prostora.

Zelene površine v povezavi s prometnimi ureditvami:

- Ob novi drevoredni potezi ob peš/kolesarski povezavi je predviden zeleni pas (v funkciji zelene bariere).
- Samostojna parkirišča in parkirišča ob nestanovanjski stavbi je treba zasaditi z najmanj enim visokodebelnim drevesom na 4 parkirna mesta, drevesa se razporedi enakomerno. Obvezna je ozelenjenost parkirišč z drevesi, ki morajo v predvidenem končnem stanju pokrivati min. 30% parkirnih površin. Senčenje parkirnih površin je dopustno tudi z ozelenjenimi nadstrešnicami.

d. Regulacijski elementi:

- Na stanovanjskem območju je z namenom ureditve uličnega prostora in dvorišč ob javnih cestah določena gradbena meja.

e. Mirujoči promet v urbanih naseljih

- Število parkirnih mest je določeno z minimalnimi parkirnimi normativi, s katerimi investitor projekta na določeni lokaciji zagotovi dovolj parkirnih zmogljivosti, da se zadosti povpraševanju na tej lokaciji. Cilj je preprečiti, da bi takšna (nova) lokacija, na primer poslovna zgradba, povzročala težave pri parkiranju v bližnji okolici, denimo v bližnjih stanovanjskih območjih. Minimalni parkirni normativi so predpisani v OPN.

1.9 ELABORAT EKONOMIKE

Za oceno stroškov investicij za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN je bil izdelan Elaborat ekonomike za območje enote urejanja prostora NT-06 Peske, IUE d.o.o., št. 08-2024, avgust 2024, dopolnitev maj 2025 katerega ključne ugotovitve so:

Za opremljanje stavbnih zemljišča na območju OPPN je treba zgraditi naslednjo komunalno opremo (krajše: NKO):

- cestno omrežje z javno razsvetljavo, parkirnimi površinami, hodnikom za pešce ter kolesarsko potjo,
- protihrupno ograjo,
- ureditev javnih zelenih površin,
- omrežje za odvajanje odpadne fekalne vode,
- omrežje za odvajanje meteorne vode,
- vodovodno omrežje za sanitarno porabo in požarno varnost,
- plinovodno omrežje,
- ureditev protipoplavnih ukrepov: odvodni in drenažni jarek, prepusti DN 500, odprti zadrževalnik;

in dograditi gospodarsko javno infrastrukturo (GJI) v naslednjem obsegu:

- elektroenergetsko omrežje in novo transformatorsko postajo,
- telekomunikacijsko omrežje (Telekom).

Skupni strošek investiciji v NKO in GJI za potrebe območja OPPN znaša 2.263.125,66 EUR z DDV.

| NKO in GJI | skupaj brez DDV (€) | skupaj z DDV (€) |
|------------|---------------------|------------------|
| NKO | 1.654.970,91 | 1.866.673,03 |
| GJI | 324.961,18 | 396.452,63 |
| SKUPAJ | 1.979.932,09 | 2.263.125,66 |

Družbena infrastruktura se v okviru OPPN ne načrtuje. Družbena infrastruktura je urejena na sosednjem območju, na katerega meji območje OPPN. Severovzhodno od območja OPPN se nahaja večje stanovanjsko območje (pretežno samostojnih in vrstnih eno do dvostanovanjskih stavb) in del Trzina s trgovino, vrtcem in športnim parkom. Center Trzina z upravnim središčem, osnovno šolo, vrtcem, knjižnico, lekarno je oddaljen cca 1.500 m. Najbližji vrtec (Vrtec Trzin, enota Žabica) je od območja OPPN oddaljen cca. 750 m, Osnovna šola Trzin – mesto pa je od območja oddaljena cca. 1.300 m.

Z vidika družbene infrastrukture načrtovana prostorska ureditev nima vpliva, zato ni potrebno zagotavljati dodatnih kapacitet družbene infrastrukture.

Finančna sredstva za izgradnjo NKO bodo zagotovili investitorji gradnje objektov, na podlagi pogodbe o opremljanju, v skladu z 167. členom ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21).

1.10 SPREMLJAJOČE GRADIVO

V skladu z 55. členom ZUreP-3 mora vsak prostorski izvedbeni akt imeti tudi spremljajoče gradivo prostorsko izvedbenega akta. Spremljajoče gradivo OPPN obsega:

- Poročilo o sodelovanju z javnostjo,
- Prikaz stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta,
- Strokovne podlage,
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- Mnenji o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oz. presoje sprejemljivosti na varovana območja,
- Mnenje o ustreznosti vplivov prostorskega izvedbenega akta na okolje,
- Elaborat ekonomike,
- Okoljsko poročilo,
- Obrazložitev in utemeljitev OPPN in
- Povzetek za javnost.

Na podlagi pridobljenega mnenja Ministrstva za okolje, podnebje in energijo, št. 35409-275/2023-2570-10 z dne 12. februarja 2024, da je CPVO v postopku OPPN potrebno izvesti, je bilo izdelano Okoljsko poročilo za Občinski podrobni prostorski načrt za območje urejanja NT-6 Peske v Občini Trzin, GIGA-R d.o.o., št. 122-24, september 2024, dopolnitev december 2024, maj 2025.

Okoljsko poročilo je na osnovi poznavanja predvidenih ureditev v OPPN, obstoječih značilnosti in obremenitev okolja v bližnji in širši okolici ureditvenega območja ter ob upoštevanju okoljevarstvenih ciljev, ki izhajajo iz mednarodnih in državnih dokumentov, ocenilo, da bi izvedba OPPN lahko imela pomembne vplive na naslednje okoljske cilje s področja narave in zdravja ljudi (kakovost zunanjega zraka, hrup, svetlobno onesnaževanje):

- Preprečevanje zmanjševanja biotske pestrosti na ravni ekosistemov, habitatnih tipov, vrst (in njihovih habitatov) ter genomov (in genov);
- Ohranjanje biotske pestrosti v Ekološko pomembnih območjih;
- Ohranjanje in izboljšanje kakovosti zunanjega zraka;
- Ohranjanje in zmanjšanje obremenitve prebivalcev s hrupom;
- Varovanje prebivalcev pred škodljivimi posledicami svetlobnega onesnaževanja;
- Preprečevanje uničenja naravnih vrednot ter ohranitev lastnosti, zaradi katerih so deli narave opredeljeni za naravno vrednoto, obnovitev poškodovanih oz. uničenih naravnih vrednot ter zagotovitev rabe naravnih vrednot na način, ki jih ne ogroža.

Okoljska presoja pa je pokazala, da bo izvedba OPPN imela nebitven vpliv na vse izbrane okoljske cilje, v kolikor bodo izvedeni omilitveni ukrepi, ki so predlagani v okoljskem poročilu (ocena C). Spremljanje

stanja okolja je potrebno zaradi tujerodnih invazivnih vrst in preprečitve nastanka ekološke pasti za dvoživke.

V OPPN so povzeti v okoljskem poročilu določeni omilitveni ukrepi, s katerimi se zagotavlja nebitveni vpliv izvedbe OPPN na okoljske cilje.

Urbanistična in arhitekturna zasnova prostorskega akta je zasnovana na podlagi usklajevanj investicijskih namer pobudnikov z določili nadrejenega prostorskega akta in zahtevami nosilcev urejanja prostora. Na podlagi zahtev posameznih nosilcev urejanja prostora so bile izdelane strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve OPPN.

Pri izdelavi OPPN so bile upoštevane tudi splošne in konkretne smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora in strokovne podlage.

2. OBMOČJE OPPN

2.1 OPIS OBMOČJA

Območje OPPN se nahaja v občini Trzin, med stanovanjsko sosesko Mlake in obrtno industrijsko cono (OIC) Trzin.



LEGENDA

- lokacija območja OPPN

Lokacija OPPN v širšem prostoru (vir: Atlas okolja)

Vzhodno od območja poteka glavna cesta II. reda Trzin – LJ (Črnuče) in železniška proga.

Območje OPPN sega v naslednja varovana območja oz. v območja varovalnih pasov:

- ekološko pomembno območje Rašica, Dobeno, Gobavica ,
- območje razreda majhne poplavne ogroženosti in razreda preostale poplavne nevarnosti,
- stalen vodotok Blatnica, širine 1 do 2m,
- požarno ogrožen gozd,
- območje s pospeškom tal (g) 0,25;
- območje II., III. in IV. stopnje varstva pred hrupom.

Preko območja potekajo tudi obstoječa omrežja gospodarske javne infrastrukture (vodovod, plinovod, fekalna kanalizacija, elektroenergetski vodi, TK vodi).



Prikaz gospodarske javne infrastrukture (vir: PISO)

LEGENDA

- območje OPPN
- elektroenergetski vodi
- telekomunikacijski vod
- vodovod
- plinovod
- kanalizacija

V bližini območja se nahajajo vrtec Žabica, avtobusna in železniška postaja. Južno od območja v OIC Trzin se med drugim nahaja tudi zdravstvena dejavnost.



Družbena infrastruktura (vir: PISO)

LEGENDA

- območje OPPN
- vrtec
- trgovina
- zdravstvo
- 🚌 avtobusna postaja
- 🚂 železniška postaja

2.2 MEJA OBMOČJA OPPN

Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) NT-06 in dele EUP NT-07, NT-21 in NT-05. Površina območja OPPN je cca. 2,42 ha.

2.3 OBSEG OBMOČJA OPPN

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 802/2, 807/75 (del), 1166/1 (del), 1168/1 (del), 1169/1, 1169/2 (del), 1170/1, 1170/3, 1170/6, 1171/1, 1171/2, 1171/3, 1171/4, 1172/1, 1172/2, 1173/2 (del), 1176/9 (del), 1176/10 (del), 1176/11 (del), 1176/12 (del), 1177/1, 1177/2, 1178/2, 1178/3, 1178/4,

1179/1, 1179/2 (del), 1180/9, 1180/10, 1180/11, 1180/15 (del), 1567/1 (del) in 1568 (del), vse k.o. 1961 Trzin.



Območje OPPN na katastrskem načrtu (GURS, junij 2024)

| | parc. št. (k.o. 1961 Trzin) | površina GURS (m ²) | Površina po digitalnem katastru | lastnik | delež na območju OPPN (%) | |
|-----|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|---------------|------------------------------|-------|
| 1. | 1173/2 | 6211 | 2103 | fizična oseba | 8,7% | 60,1% |
| 2. | 1168/1 | 7806 | 254 | fizična oseba | 1,0% | |
| 3. | 1172/1 | 304 | 304 | fizična oseba | 1,2% | |
| 4. | 1176/9 | 314 | 183 | fizična oseba | 0,7% | |
| 5. | 1176/10 | 242 | 189 | fizična oseba | 0,8% | |
| 6. | 1176/11 | 557 | 391 | fizična oseba | 1,6% | |
| 7. | 1176/12 | 3626 | 2520 | fizična oseba | 10,4% | |
| 8. | 1172/2 | 1430 | 1430 | fizična oseba | 5,9% | |
| 9. | 1171/1 | 2897 | 2897 | fizična oseba | 12,0% | |
| 10. | 1169/1 | 1716 | 1716 | fizična oseba | 7,1% | |
| 11. | 1169/2 | 1717 | 1281 | fizična oseba | 5,3% | |
| 12. | 1166/1 | 2881 | 817 | fizična oseba | 3,3% | |
| 13. | 807/75 | 1128 | 47 | fizična oseba | 0,2% | |
| 14. | 1170/6 | 459 | 459 | fizična oseba | 1,9% | |
| 15. | 1179/2 | 78 | 36 | OBČINA TRZIN | 0,1% | 9,4% |
| 16. | 1180/15 | 181 | 107 | OBČINA TRZIN | 0,4% | |
| 17. | 1567/1 | 14524 | 794 | OBČINA TRZIN | 3,3% | |
| 18. | 1568 | 1734 | 723 | OBČINA TRZIN | 3,0% | |
| 19. | 802/2 | 872 | 301 | OBČINA TRZIN | 1,2% | |
| 20. | 1171/2 | 140 | 114 | OBČINA TRZIN | 0,5% | |
| 21. | 1171/3 | 212 | 212 | OBČINA TRZIN | 0,9% | |

| | | | | | | |
|-------------------|---------|--------|--------|--|------|------|
| 22. | 1180/11 | 97 | 97 | RS | 0,4% | 8,2% |
| 23. | 1180/10 | 44 | 44 | RS | 0,2% | |
| 24. | 1180/9 | 530 | 530 | RS | 2,2% | |
| 25. | 1179/1 | 280 | 280 | RS | 1,2% | |
| 26. | 1171/4 | 459 | 459 | RS | 1,9% | |
| 27. | 1170/1 | 410 | 410 | RS | 1,7% | |
| 28. | 1170/3 | 630 | 136 | RS | 0,6% | |
| 29. | 1177/1 | 1083 | 1083 | Kalcer d.o.o. | 4,5% | 8,6% |
| 30. | 1178/2 | 256 | 183 | Kalcer d.o.o., fizična oseba | 0,8% | |
| 31. | 1177/2 | 2022 | 2022 | OBČINA TRZIN, fizična oseba | 8,4% | |
| 32. | 1178/3 | 1961 | 1961 | OBČINA TRZIN, Kalcer d.o.o., fizična oseba | 8,1% | |
| 33. | 1178/4 | 128 | 128 | OBČINA TRZIN, Kalcer d.o.o., fizična oseba | 0,5% | |
| Površina območja: | | 57.368 | 24.211 | | 100% | |

3. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNIMI OBMOČJI

Območje OPPN se nahaja med OIC Trzin in stanovanjskim predelom Mlake ter predstavlja vmesni člen med obrtno-industrijskim in mirnim stanovanjskim delom Trzina.

Na vzhodnem delu območja OPPN se nahaja vodotok 2. reda – Blatnica, ki v večji meri poteka v cevi pod terenom. Pred enosmernim priključkom z državne ceste vodotok poteka v odprti betonski strugi, pod cestnim priključkom v prepustu in nadalje v odprti betonski strugi, ki se naveže na prepust pod državno cesto.

Severozahodni del območja OPPN je v naravi poraščen z gozdom, ki se uvršča v gozdnogospodarsko ureditveno enoto z oznako 12A13. Območje OPPN se nahaja znotraj ekološko pomembnega območja Rašica, Dobeno, Gobavica (ID 34300).

Območje OPPN je prometno dostopno s Kidričeve ulice, ki se na severu navezuje na naselje Trzin. Z južne strani je enosmerni priključek (uvoz) z glavne ceste G2 Trzin-Ljubljana. Kidričeva ulica na območju se preko makadamske poti izteče v gozdno cesto Grmek – Prevala (ID 041177), ki omogoča dostop do gozdnih površin v zaledju OPPN. Na južni strani se območje prometno navezuje na cestno omrežje OIC. Izven območja OPPN pri bencinski črpalki je priključek (uvoz-izvoz) z glavne ceste G2 Trzin-Ljubljana na območje OIC. Uvoz se preko nekategorizirane ceste navezuje na južni del območja OPPN. Čez območje OPPN v smeri severovzhod - jugozahod poteka peš in kolesarska povezava, ki je del regionalne povezave Kamnik-Trzin-Mengeš-Ljubljana.

Po glavni cesti G2 potekajo linije avtobusnega prometa, ki imajo postajališča cca 500 m oddaljena od območja. Avtobusna postajališča se nahajajo severovzhodno (Trzin Mlake) in jugozahodno (Trzin Industrijska cona).

V bližini poteka regionalna železniška proga št. 21 Ljubljana Šiška – Kamnik Graben, s postajališčema na približno enakih lokacijah kot avtobusna postajališča. Del območja OPPN se nahaja v varovalnem progovnem pasu.

Severovzhodno od območja OPPN se nahaja večje stanovanjsko območje (pretežno samostojnih in vrstnih eno do dvostanovanjskih stavb) in del Trzina s trgovino, vrtcem in športnim parkom. Center Trzina z upravnim središčem, osnovno šolo, vrtcem, knjižnico, lekarno ipd. je oddaljen cca 1.500 m. Najbližji vrtec (Vrtec Trzin, enota Žabica) je od območja OPPN oddaljen cca. 750 m, Osnovna šola Trzin – mesto pa je od območja oddaljena cca. 1.300 m.

Stavbna zemljišča v neposredni bližini OPPN so pozidana in komunalno opremljena. Obstoječa javna komunalna, energetska in elektronsko komunikacijska omrežja potekajo čez in v neposredni bližini OPPN. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je treba zgraditi in dograditi komunalne vode znotraj in zunaj območja OPPN.

4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

4.1 OPIS PREDVIDENE PROSTORSKE UREDITVE NA OBMOČJU OPPN

Z OPPN je načrtovana ureditev nepozidanega območja med Mlakami in OIC Trzinu, ki obsega umestitev poslovnih in stanovanjskih stavb s spremljajočimi programi in pripadajočimi ureditvami. Z OPPN se načrtuje tudi ustrezno komunalno in drugo opremo območja, javne zelene površine, protipoplavne in protihrupne ukrepe.

Območje je razdeljeno na pet prostorskih enot (v nadaljevanju PE):

- PE 1 je namenjena gradnji eno in dvostanovanjskih objektov,
- PE 2 je namenjena gradnji enega ali več poslovnih objektov,
- PE 3 je namenjena gradnji poslovnega objekta oz. širitvi gradbenih parcel objektov na naslovu Ljubljanska 51 in 51a,
- PE 4 je namenjena ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda, vodnih in zelenih površin in transformatorski postaji,
- PE 5 je namenjena ureditvi prometnih površin.

4.2 VRSTE DOPUSTNIH OBJEKTOV IN DEJAVNOSTI

Stanovanjsko območje PE 1 je razdeljeno na deset gradbenih parcel, na katerih je predvidena umestitev po ene glavne stanovanjske stavbe s pomožnimi objekti.

V prostorski enoti PE 1 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

Glavni objekti:

- 11110 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,

Pomožni objekti:

- Majhna stavba in majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave a namen senčenja odprtih bivalnih površin, parkiranja osebnih vozil, shranjevanja in prostočasnih dejavnosti, ki dopolnjujejo redno rabo objekta.

V individualnih stanovanjskih objektih je dopustno opravljanje spremljajočih mirnih dejavnosti, kot so: pisarniške in poslovne dejavnosti, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti (razen avtopralnic in avtomehaničnih delavnic). Za spremljajoče dejavnosti veljajo omejitve predpisov s področja hrupa za II. Stopnjo (območja stanovanj) in s področja drugih emisij v okolje za območje stanovanj. Površina prostorov za dejavnost sme biti največ 40 % BEP posameznega stanovanjskega objekta. Spremljajoče dejavnosti so dopustne ob hkratni zagotovitvi površin za funkcioniranje objekta vključno s parkirnimi površinami za vse dejavnosti v stavbi.

V prostorski enoti PE 2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

Glavni objekti:

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (razen avtopralnic in avtomehaničnih delavnic),
- 12420 Garažne stavbe: samo za potrebe glavnega objekta,
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena.

V terasni etaži je pod pogojem, da so vsi bivalni prostori orientirani na zaledno stran, dopustna tudi stanovanjska namembnost.

Pomožni objekti:

- Stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave za namen senčenja odprtih bivalnih površin, parkiranja osebnih vozil, shranjevanja in prostočasnih dejavnosti, ki dopolnjujejo redno rabo objekta.

V prostorski enoti PE 3 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

Glavni objekti:

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12201 Stavbe javne uprave,

- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe: samo za potrebe glavnega objekta,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča, za potrebe obstoječih objektov oz. dejavnosti na naslovu Ljubljanska 51 in 51a (samostojna skladišča oz. logistika ni dopustna),
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena,
- 24206 Odprta skladišča in odprte prodajne površine za potrebe obstoječih objektov oz. dejavnosti na naslovu Ljubljanska 51 in 51a. Nad odprto skladiščno površino je dopustna postavitve nadstrešnice, ki se lahko dotika obstoječega objekta na naslovu Ljubljanska 51 in 51a.

Pomožni objekti:

- Stavbe kot dopolnitev obstoječe pozidave za namen senčenja odprtih bivalnih površin, parkiranja osebnih vozil, skladiščenja in prostočasnih dejavnosti, ki dopolnjujejo redno rabo objekta.

V prostorski enoti PE 4 so dopustni:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: otroška in druga javna igrišča, javni parki, trgi, ki niso sestavni del javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine,
- 24205 Objekti za preprečevanje zdrs in ograditev.

V prostorski enoti PE 5 so dopustni:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste, na GP 5/3 samo kolesarske poti in pešpoti z omejenim preходом za intervencijska vozila,
- 21122 Parkirišča izven vozišča,
- 21410 Mostovi, viadukti, nadvozi, nadhodi,
- 24205 Objekti za preprečevanje zdrs in ograditev: samo ograje in oporni zidovi.

Na celotnem območju OPPN so dopustni tudi naslednji objekti in posegi v prostor:

- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi,
- objekti vodne infrastrukture - vodnogospodarske ureditve.

Na celotnem območju OPPN, razen v PE 4, so dopustni tudi naslednji objekti in posegi v prostor:

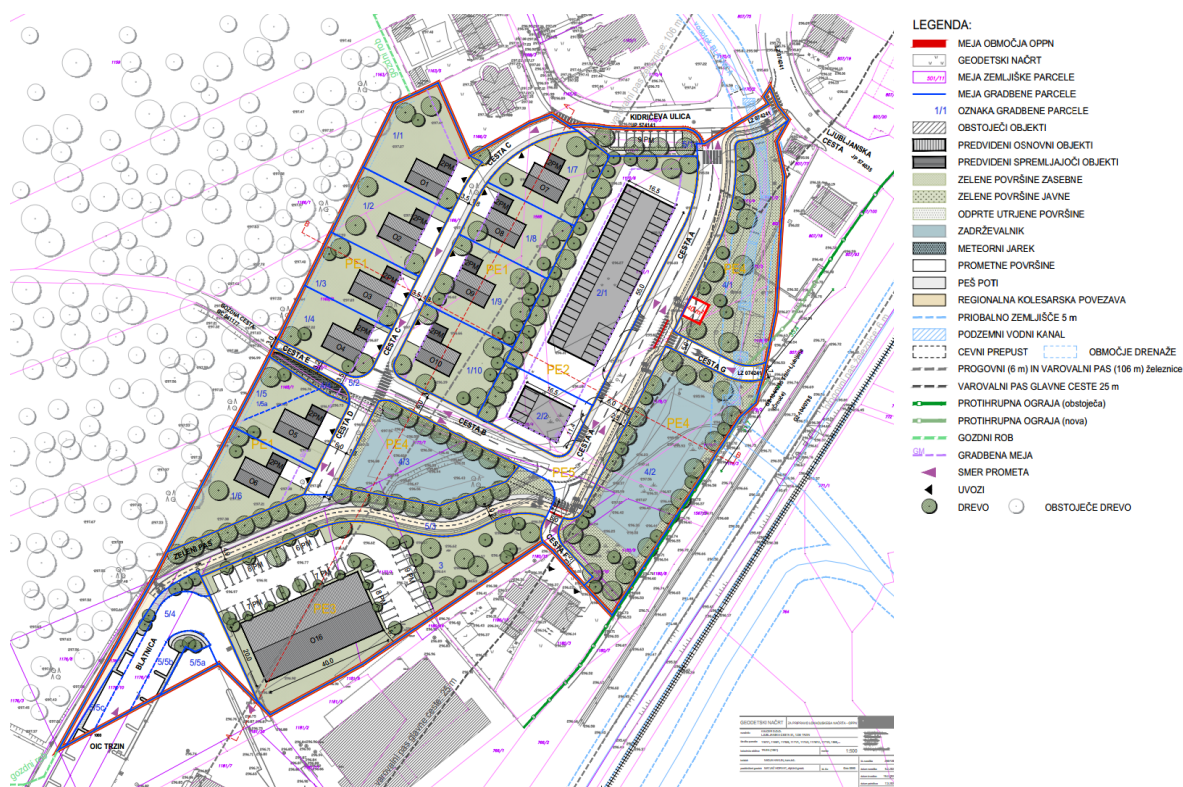
- 12743 Zaklonišča,
- 12744 Sanitarije, kot javni objekti,
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev, kot javni objekti,
- 12746 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje, kot javni objekti.

4.3 ZASNOVA PROSTORSKE UREDITVE

Območje OPPN je razdeljeno na dva dela. Na zahodnem delu je načrtovana eno do dvostanovanjska pozidava, ki je nanizana ob predvideni interni prometni zanki. Na severni strani območja bo urejeno manjše javno parkirišče. Vzhodni del območja OPPN je namenjen poslovni gradnji in ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda, vodnih in zelenih površin.



Ureditvena situacija OPPN v fazi osnutka (vir: grafični del OPPN)



Ureditvena situacija OPPN v fazi dopolnjenega osnutka (vir: grafični del OPPN)

Opomba:

V fazi pridobivanja 1. mnenj k osnutku OPPN in izdelave dopolnjenega osnutka OPPN je bila zazidalna situacija OPPN spremenjena. Razlog za spremembo je bilo 1. mnenje Ministrstva za zdravje (NIJZ), v katerem je navedeno, da vplivi izvedbe OPPN z vidika vplivov na zdravje in počutje ljudi niso sprejemljivi (po mnenju NIJZ stanovanjski del območja nima zadostne zaščite pred hrupom, ki je posledica prometa na glavni cesti Trzin – Ljubljana). Zaradi navedenega je bila rešitev spremenjena na način, da se

gradbene parcele v PE 1 (od GP 11 do GP 15) namesto gradnji stanovanjskih hiš, namenijo gradnji poslovnih objektov.

Ključne spremembe gradiva OPPN (med fazo osnutka in dopolnjenega osnutka):

- z OPPN ni več predvideno spreminjanje podrobne namenske rabe prostora
- namesto štirih prostorskih enot je sedaj na območju predvidenih pet prostorskih enot (dodana PE za poslovno gradnjo na severovzhodnem delu OPPN)
- ker za novo PE 2 še ni znanih investitorjev in namembnosti objektov, je prikazana ena izmed možnih variant pozidave (odlok dopušča, da se znotraj GM umesti en ali več poslovnih objektov, etažnosti P+2, dopustne namembnosti pa so definirane v 8. členu odloka o OPPN)
- pogoji za gradnjo v novi PE 2 so podobni kot so bili določeni za poslovni objekt, ki je bil predviden že v prejšnji rešitvi, le da je višina objekta do 11 m in da je dopustna pozidanost do 50%
- črtana je bila možnost gradnje kletnih etaž
- na območju je po novem predvidena tudi transformatorska postaja (na GP 4/1), ker na obstoječih TP ni več zadostne moči

Čez območje OPPN je načrtovana ureditev javne ceste, ki poteka v zanki ter napaja severni del območja. Priključuje se na obstoječo Kidričevo ulico in se nadaljuje v regionalno peš in kolesarsko povezavo, ki poteka v smeri severovzhod-jugozahod. Ob tej povezavi je predvidena ureditev zelene bariere med stanovanjskim in nestanovanjskim območjem. Z zalednega, gozdnega območja bo urejen sistem za odvodnjo padavinske vode, ki se bo preko novega odvodnika stekala v odprta zadrževalnika. Le-ta bosta zazelenjena in vključena v zeleni sistem območja. Končni iztok padavinske vode bo v odprti del vodotoka Blatnica pred prepustom ob regionalni cesti.

Del območja bo namenjenega javnim intenzivno ozelenjenim površinam, ki bodo tvorile prepreko med državno cesto in pozidavo.

Na severni strani območja, ob Kidričevi ulici, bo urejeno skupno javno parkirišče, namenjeno obiskovalcem stanovanjskega območja, sprehajalcem in uporabnikom kolesarske poti. Na zemljiščih, namenjenih za gradnjo, bo zagotovljeno ustrezno število parkirnih mest v skladu z veljavnimi normativi.

4.4 URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE OBMOČJA

Oblikovanje novih objektov v določenem območju je pogojeno s tipologijo širšega območja, namembnostjo objektov, višino obstoječih objektov v sosednjih EUP in določenimi faktorji izrabe gradbene parcele. Pogoji za oblikovanje stavb so povzeti iz OPN, in sicer za stavbni tip PN – nizki prostostoječi objekti majhnega merila, stavbni tip E – objekt velikega merila ter PV – visok objekt srednjega merila za območje centralnih dejavnosti.

Stanovanjska zazidava znotraj PE 1 bo obsegala 10 samostojnih stanovanjskih stavb, ki bodo na gradbene parcele umeščene z upoštevanjem gradbene meje (GM) in minimalnih dopustnih odmakov od sosednjih zemljišč. Maksimalne tlorisne dimenzije stavb niso določene, so pa regulirane s faktorjem zazidanosti (FZ) in največjo dopustno bruto tlorisno površino (BTP). Maksimalna etažnost stavb je $P + 1 + M$ ali $P + 1 + T$, višina pa mora biti skladna z vertikalnim gabaritom območja, z dopustno toleranco do 10 % višine objektov v radiju 100 m.

Oblikovanje glavnega objekta v PE 1, to je stanovanjske stavbe, izhaja iz določil OPN za oblikovanje stanovanjskih stavb. Stavbe so zasnovane kot pravilni pravokotni volumni, orientirani pravokotno na dostopno cesto, s slemenom vzporednim z daljšo stranico osnovnega kubusa. Streha je lahko ravna ali dvokapna z naklonom med 33° in 45° . Dopustno je odpiranje strešin, pri čemer morajo biti frčade na posamezni strešini enotne po obliki in dimenzijah, dovoljeno pa je tudi kombiniranje frčad in strešnih oken, pri čemer sleme frčad ne sme segati nad sleme osnovne strehe. Fasade so lahko klasično obdelane z ometom, lesom ali kamnom, v odenkih zemeljskih barv, bele barve ter toplih, pastelnih in sivih tonov, strehe pa v sivih, rjavih ali oranžno-rdečih odenkih. Dopusten je tudi pritličen izzidek z ravno streho oziroma teraso, katerega zazidana površina ne presega zazidane površine osnovnega kubusa.

Pomožni objekti v PE 1 morajo ustrezati določenim omejitvam glede dimenzij in oblikovanja. Gradijo se lahko kot prostostoječi objekti ali prizidki in morajo biti po oblikovanju ter uporabljenih materialih usklajeni z glavnim objektom. Predvidene so manjše pritlične stavbe z ravno streho ali streho v blagem naklonu ter možnost ureditve plavalnih bazenov omejenih gabaritov.

Poslovna pozidava v PE 2 in PE 3 predvideva gradnjo poslovnih stavb, ki bodo v PE 2 na gradbene parcele umeščene z upoštevanjem v grafičnem delu OPPN določene gradbene meje, v PE 3 pa poljubno, ob upoštevanju minimalnih odmikov od sosednjih zemljišč. Tlorisne dimenzije stavb niso določene, so pa regulirane z gradbeno mejo oziroma s faktorjem zazidanosti, zahtevanim deležem zelenih površin in dopustno višino. V PE 2 je višina stavb omejena na 11 m, v PE 3 pa na 13 m, maksimalna etažnost v obeh prostorskih enotah je do $P + 2$.

V primeru stanovanjske namembnosti v PE 2 se najvišja etaža izvede kot terasna etaža z odprto teraso na zaledni strani. Postavitev funkcionalnih delov in tehničnih naprav nad maksimalno višino objekta je dopustna le tako, da ne segajo v ravnino, ki poteka od daljših stranic objekta proti sredini pod naklonom 35° od vodoravnice, in največ do višine 3 m v sredini objekta. Oblikovanje poslovnih stavb je povzeto po določilih za oblikovanje stavb znotraj OIC Trzin, pri čemer so predvidene ravne strehe ter zadržana arhitekturna podoba z uporabo ene osnovne barve fasade v odtenkih zemeljskih, belih, toplih, pastelnih ali sivih tonov, z možnostjo manjših barvnih poudarkov.

V prostorski enoti PE 2 je določena gradbena meja (GM2), znotraj katere je dopustno umestiti eno ali več poslovnih stavb. Gradbena meja je črta, ki je načrtovana stavba ne sme preseči, lahko pa se je dotika ali je od nje odmaknjena v notranjost gradbene parcele. GM lahko presežejo tudi elementi, kot so napušči, venci in deli stavbnega pohištva, ki ne segajo več kot 1 m izven fasadne ravnine. GM lahko preseže parkirna nadstrešnica do velikosti 50 m^2 , pri čemer se največ 20 m^2 lahko uporabi kot prostor za shranjevanje. Za stanovanjsko območje je predpisana GM1, ki definira minimalni odmik objektov od prometnic, s katerih so urejeni dovozi na gradbene parcele. Predvideni stanovanjski objekti morajo poleg GM1 upoštevati tudi odmike od sosednjih zemljišč. Glavni objekt mora biti od mej sosednjih parcel oddaljen najmanj 4 m na vsaj dveh straneh, na eni strani pa najmanj 1,5 m. Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih parcel oddaljeni najmanj 1,5 m. Ob soglasju lastnika sosednjega zemljišča so za pomožne objekte dopustni manjši odmiki. Posebni požarno-varnostni ukrepi in zaščita dreves so potrebni pri gradnji stanovanjskih stavb v 25 m pasu od gozdnega roba.

V prostorski enoti PE 3 morajo biti najbolj izpostavljeni deli tlorisnih projekcij novih stavb od meje parcel oddaljeni najmanj 5 m. Med javno površino in uvozom v garažo ali med javno površino in ograjo oz. zapornico je potrebno zagotoviti najmanj 5 m prostora, da se vozilo lahko ustavi, dokler ni omogočen dostop do garaže. Ograje, žive meje in podporni zidovi morajo biti postavljeni tako, da gradnja in vzdrževanje ne posegajo na sosednja zemljišča, lahko pa se postavljajo na mejo zemljiških parcel, če soglašata lastnika. Varovalna in protihrupna ograja je dopustna do parcelne meje.

Višina stavbe se meri od kote terena ob fasadi do najvišje točke slemenskega ali strešnega dela. Nad njo je dopustna izvedba dostopov na streho, prostorov za strojne in elektronske naprave ter transparentnih ali prosojnih ograj. Etažnost se šteje kot pritličje (P), nadstropje (1), mansarda (M) in terasna etaža (T). Terasna etaža ne sme presegati $2/3$ polne etaže in mora biti v PE 1 odmaknjena od fasade, orientirane na javno površino, najmanj za polovico višine etaže, v PE 2 pa mora biti poravnana s fasado proti javni površini. Višina strešne konstrukcije pri kolenčnem zidu pri dvokapnici je največ 0,80 m za $P+1+M$ in največ 1,80 m za $P+M$.

Maksimalna etažnost in višina glavnih objektov so določeni za posamezne prostorske enote:

PE 1: $P+1+M$ ali $P+1+T$ z višino, skladno z vertikalnim gabaritom območja in toleranco do 10 %;

PE 2 : $P+2$, višina do 11 m;

PE 3: $P+2$, višina do 13 m.

Pomožni objekti:

PE 1 – pritlični do 3 m,

PE 2 in PE 3 – pritlični do 5 m.

Gradnja podzemnih etaž ni dopustna.

Višinska regulacija terena je določena z omilitvenimi ukrepi, ki izhajajo iz poplavne ogroženosti območja. Višinske kote za posamezne gradbene parcele so določene in pritličja objektov morajo biti dvignjena za 0,2 m od kote terena. Preoblikovanja terena, ki niso določena v HHŠ, niso dovoljena; odstopanja so možna le ob noveliranih HHŠ in usklajenih omilitvenih ukrepih.

Prostorska enota PE 4 je namenjena ureditvi zelenih površin, vodotoka ter ukrepom za zagotavljanje poplavne varnosti območja, vključno z zadrževalniki, sistemom za odvodnjo padavinskih voda, drugimi vodnogospodarskimi ureditvami in postavitvijo protihrupnih ograj. Prostorska enota PE 5 je namenjena ureditvi dostopov in prometnih površin območja OPPN, vključno z novimi internimi cestami in javnim parkiriščem ter kategorizirano peš in kolesarsko povezavo z možnim dostopom intervencijskih vozil.

4.5 FAKTORJI IZRABE ZEMLJIŠČ

FZP predstavlja razmerje med površino zelenih oziroma odprtih površin, ki prispevajo k kvaliteti bivanja in niso namenjene prometu ali funkcionalnim dejavnostim objekta (kot so dostopi, dovozi, parkirišča in prostori za ekološke otoke), ter celotno površino gradbene parcele.

Faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ) je razmerje med največjo tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij glavnih in pomožnih objektov nad terenom in površino gradbene parcele.

Faktorji izrabe zemljišča za **PE 1** so naslednji:

- faktor zelenih površin (FZP): najmanj 40 %,
- raščen teren mora biti zagotovljen na najmanj 35% gradbene parcele,
- faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ): največ 0,40,
- največja BEP stavbe na gradbeni parceli je 500 m².

Izračun faktorjev za prostorsko enoto PE 1:

| gradbena parcela | velikost (m ²) | zazidana površina (m ²) | zelene površine (m ²) | utrjene površine (m ²) | FZ | FZP |
|------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------|-----|
| 1/1 | 811 | 121 | 633 | 57 | 0,15 | 78% |
| 1/2 | 695 | 121 | 533 | 41 | 0,17 | 77% |
| 1/3 | 567 | 121 | 377 | 69 | 0,21 | 66% |
| 1/4 | 563 | 121 | 375 | 67 | 0,21 | 67% |
| 1/5 | 680 | 121 | 512 | 47 | 0,18 | 75% |
| 1/6 | 778 | 121 | 605 | 52 | 0,16 | 77% |
| 1/7 | 635 | 121 | 432 | 82 | 0,19 | 68% |
| 1/8 | 569 | 121 | 397 | 51 | 0,21 | 70% |
| 1/9 | 740 | 121 | 588 | 31 | 0,16 | 79% |
| 1/10 | 741 | 121 | 585 | 35 | 0,16 | 79% |



Faktorji izrabe zemljišča za **PE 2** so naslednji:

- faktor zelenih površin (FZP): najmanj 15 %,
- celoten delež FZP zagotovljen na raščenem terenu (15% gradbene parcele),
- faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ): največ 0,50.

Izračun faktorjev za prostorsko enoto PE 2:

| gradbena parcela | velikost (m ²) | zazidana površina (m ²) | zelene površine (m ²) | utrjene površine (m ²) | FZ | FZP |
|------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------|-----|
| 2/1 | 2368 | 908 | 516 | 944 | 0,38 | 21% |
| 2/2 | 589 | 188 | 100 | 301 | 0,32 | 17% |



Faktorji izrabe zemljišča za **PE 3** so naslednji:

- faktor zelenih površin (FZP): najmanj 15 %,
- celoten delež FZP zagotovljen na raščenem terenu (15% gradbene parcele),
- faktor zazidanosti gradbene parcele (FZ): največ 0,60.

Izračun faktorjev za prostorsko enoto PE 3:

| gradbena parcela | velikost (m ²) | zazidana površina (m ²) | zelene površine (m ²) | utrjene površine (m ²) | FZ | FZP |
|------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|------|-----|
| 3 | 3.371 | 800 | 1428 | 1143 | 0,23 | 42% |



4.6 UREDITEV OKOLICE OBJEKTOV

Vrtovi stanovanjskih stavb se urejajo individualno. Poleg zagotavljanja minimalnega FZP se na gradbeni parceli stanovanjskih hiš predlaga zasaditev vsaj enega drevesa, pri čemer morajo biti rastline izbrane glede na rastiščne razmere, varnostno-zdravstvene zahteve ter odpornost na mestno klimo, zmrzal, sušo in soljenje v zimskem času.

Ureditev zunanjih površin mora omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem, vsi elementi mikrourbane opreme pa morajo biti oblikovani enotno. V prostorski enoti PE 1 mora biti zagotovljen raščen teren na najmanj 35 % površine gradbene parcele, v prostorskih enotah PE 2 in PE 3 pa mora biti celoten predpisan delež FZP izveden na raščnem terenu. V PE 1 se manipulacijske in prometne površine umeščajo pretežno na dovozni strani objektov, zelene površine pa na zaledni strani.

Samostojna parkirišča in parkirišča ob nestanovanjskih stavbah morajo biti zasajena z najmanj enim visokodebelnim drevesom na štiri parkirna mesta, pri čemer morajo biti drevesa enakomerno razporejena po celotni parkirni površini. Obvezna je ozelenitev parkirišč, tako da drevesa v končnem stanju senčijo najmanj 30 % parkirnih površin; senčenje je dopustno tudi z uporabo ozelenjenih nadstrešnic. Na območju PE 2 je omogočena ureditev parkirnih mest tudi v pritličnih etažah objektov.

Pri zasaditvah je treba zagotoviti ustrezne odmike podzemnih komunalnih vodov od debel dreves, praviloma najmanj 2 m, oziroma zagotoviti ustrezne tehnične ukrepe za zaščito komunalnih vodov pred poškodbami zaradi rasti korenin. Višinske razlike terena se praviloma premoščajo z ozelenjenimi brežinami, izjemoma so dopustni ozelenjeni oporni zidovi, ki morajo biti celostno vključeni v zunanjo ureditev. Pri urejanju zunanjih površin je treba preprečiti prekomerne negativne vplive na sosednja zemljišča, kot so nekontrolirano otekanje padavinskih voda, spiranje zemljine ali kamenja.

Intervencijske poti, ki potekajo izven vozišča, morajo biti urejene tako, da omogočajo vožnjo gasilskih vozil z osno obremenitvijo do 10 ton.

Členitvene poteze v prostoru vključujejo zeleni pas med glavno cesto in stanovanjskim območjem ter peš in kolesarsko povezavo, zasajeno z drevoredom, ki deluje kot zelena bariera med stanovanjskim in nestanovanjskim območjem. Ob južnem delu nove peš in kolesarske povezave mora biti zagotovljen zeleni pas v minimalni širini 4,5 m, z urejeno zasaditvijo drevoreda.

Pri oblikovanju ograj in podpornih zidov je treba upoštevati značilne tipe, materiale in višine v naselju. Dovoljene so žive meje, žične, transparentne lamelne ali ozelenjene ograje. Podporni zidovi in polne ograje višje od 0,6 m morajo biti z javne strani ozelenjeni z avtohtonimi zimzelenimi plezalkami ali izvedeni kot zelene stene. Podporni zidovi višji od 2 m se, razen ob cestah, oblikujejo terasasto z vmesnimi zasaditvami.

V prostorskih enotah PE 1 in PE 2 so ob javnih površinah dovoljene le žive meje v kombinaciji s transparentno žično ograjo, višina ograj pa je omejena na 1,6 m. V prostorski enoti PE 3 je dovoljena višina ograj do 1,8 m, na meji med PE 3 in PE 5 pa je predvidena postavitve polne ločevalne ograje višine do 5,5 m, ki mora biti po celotni dolžini z javne strani ozelenjena z zimzelenimi plezalkami. Ograja se lahko postavi do meje z javno površino, pri čemer mora zagotavljati protihrupne lastnosti, s katerimi se izniči razlika v dovoljeni hrupni obremenitvi med območji različnih stopenj varstva pred hrupom.

V prostorski enoti PE 3 je dopustna ureditev odprtih skladiščnih ali prodajnih površin, ki se lahko opremijo z zunanjo opremo, kot so odprti regali, do višine 7,5 m. Postavitve regalov mora upoštevati enake odmike kot za objekte, izjemoma pa se lahko ena linija regalov postavi neposredno ob ločevalno ograjo na severni in zahodni meji PE 3, pri čemer njihova višina ne sme presegati višine ločevalne ograje.

Za protihrupne in varovalne ograje na javnih površinah veljajo posebni pogoji. Na jugovzhodnem robu območja, ob državni cesti, je predvidena polna protihrupna ograja, katere višina je usklajena z obstoječo protihrupno ograjo. Njena dolžina, višina in lokacija izhajajo iz strokovne podlage Ocena obremenjenosti okolja s hrupom za območje OPPN NT-06 Peske v Trzinu (Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, št. elaborata 2920-24/111123-25, maj 2025). Dopustna so manjša odstopanja v dolžini in mikrolokaciji, če je kljub temu zagotovljena neprekinjena vizualna in funkcionalna zaščita območja pred hrupom.

4.7 GRADNJA POMOŽNIH OBJEKTOV

Poleg glavnih objektov so na gradbeni parceli dopustni tudi pomožni objekti, ki vključujejo spremljajoče, enostavne in nezahtevne objekte. Ti objekti nimajo lastnih priključkov na gospodarsko javno infrastrukturo (GJI).

Spremljajoči objekti so pomožni objekti, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, ker se združujejo tako, da po velikosti presegajo enostavne in nezahtevne objekte, so konstrukcijsko ali funkcionalno povezani z glavnim objektom. Ti objekti so praviloma pritlični, pri čemer se dimenzije in odmiki od drugih objektov ter sosednjih zemljišč določijo v skladu z ustreznimi členi odloka. Oblikovanje pomožnih objektov mora biti skladno z oblikovanjem in materiali glavnega objekta. Strehe teh objektov morajo biti ravne ali imeti blag naklon do 10 stopinj. Drugačen naklon od predpisanega je dopusten za proizvode, dane na trg ter za enostavne objekte.

V prostorskih enotah PE 1, PE 2 in PE 3 je dopustna gradnja pomožnih objektov, zunanje opreme in naprav za potrebe glavnega objekta. Tlorisna dimenzija pomožnih objektov je v PE 2 do vključno 50 m² in v PE 3 do vključno 100 m². Na posamezno stanovanje je dovoljena postavitev največ enega pomožnega objekta iste vrste, medtem ko za nestanovanjski objekt te omejitve ni.

Na celotnem območju OPPN je dovoljena gradnja priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, vodnih zbiralnikov, vodnih zadrževalnikov, požarnih bazenov in drugih infrastrukturnih objektov, v skladu z določbami odloka, ki urejajo pogoje za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

5. NAČRT PARCELACIJE

Na območju OPPN je predvidena nova parcelacija, ki se izvede skladno s grafičnim listom št. 3.2. »Načrt gradbenih parcel z zakoličbo in prikaz javnega dobra« in pripadajočimi zakoličbenimi točkami, ki omogočajo prenos novih mej parcel v naravo.

Območje OPPN je razdeljeno na naslednje gradbene parcele (GP): znotraj prostorske enote PE 1 je predvidenih deset gradbenih parcel za stanovanjske objekte s pripadajočimi ureditvami (GP 1/1, GP 1/2, GP 1/3, GP 1/4, GP 1/5, GP 1/6, GP 1/7, GP 1/8, GP 1/9 in GP 1/10). Prostorska enota PE 1 meri cca. 6.779 m². Gradbena parcela GP 1/7 se lahko razdeli na dva dela, pri čemer se severni del parcele priključi javni površini (GP 3/1); minimalna velikost GP 1/7 mora biti 400 m². Če zaradi pravice graditi ni mogoče oblikovati GP 1/5, se le-ta lahko razdeli na 1/5a in 1/5b. V tem primeru je na GP 1/5b dopustna gradnja enega stanovanjskega objekta, medtem ko na GP 1/5a gradnja objektov ni dopustna.

Znotraj prostorske enote PE 2 sta predvideni dve gradbeni parceli, GP 2/1 in GP 2/2, namenjeni gradnji poslovnih objektov s pripadajočimi ureditvami. Prostorska enota PE 2 meri cca. 2.957 m². Gradbene parcele v PE 2 se lahko združujejo ali delijo, pri čemer morajo meje novih parcel potekati pravokotno na cesto A, da se ohrani pravokotna mreža parcel. Za gradnjo poslovnih objektov mora biti velikost posamezne gradbene parcele najmanj 550 m². Združevanje ali delitev parcel je vedno dovoljeno za potrebe gradnje javne infrastrukture in določitev javnega dobra.

V prostorski enoti PE 3 je predvidena ena gradbena parcela za poslovni objekt s pripadajočimi ureditvami (GP 3) za potrebe obstoječih objektov oz. dejavnosti na naslovu Ljubljanska 51 in 51a. Prostorska enota PE 3 meri cca. 3.371 m². V primeru izkazanega interesa investitorja, ki je lastnik dveh ali več sosednjih gradbenih parcel (tudi na območju sosednje EUP CT-09), je dopustno združevanje objektov in združevanje gradbenih parcel, pri čemer pozidanost združene gradbene parcele ne sme presegati 60 %. Objekti se lahko povezujejo pod pogojem, da je še vedno zagotovljeno funkcioniranje zunanjih manipulativnih površin in dostopi intervencijskih vozil. Gradbena parcela v PE 3 je določena v grafičnem delu odloka.

Prostorska enota PE 4 je razdeljena na pet gradbenih parcel, in sicer na parcelo javnih zelenih površin GP 4/1 (iz katere se lahko odparcelira dodatna parcela za transformatorsko postajo – GP 4/1t) ter gradbene parcele za zadrževalnike in odvodnik padavinskih voda (GP 4/2, GP 4/3 in GP 4/4). Prostorska enota PE 4 meri cca. 4.773 m².

Prostorska enota PE 5 je razdeljena na sedem gradbenih parcel (GP 5/1, GP 5/2, GP 5/3, GP 5/4, GP 5/5a, GP 5/5b in GP 5/5c), namenjenih novim in obstoječim prometnim površinam ter funkcionalnim površinam obstoječih stavb. Na delu območja OIC Trzin se prostorska enota deli na parcele funkcionalnih

in parkirnih površin obstoječe stavbe (na zemljišču 111/7, k.o. Trzin) ter na parcelo javnih prometnih površin OIC Trzin. Prostorska enota PE 5 meri cca. 6.331 m².

6. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Komunalna infrastruktura in omilitveni ukrepi se izvedejo v eni fazi.

Predvideni celoviti omilitveni ukrepi za zadrževanje in odvajanje voda, ki so definirani v 21. členu, morajo biti izvedeni pred ali sočasno z gradnjo objektov in ureditev na gradbenih parcelah v PE 1, PE 2 in PE 3 oz. ureditev vezanih na širitev gradbenih parcel iz CT-09 v območje PE 3. Pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja je, da je sistem zadrževanja in odvajanja predan v upravljanje.

Pred ali sočasno z gradnjo objektov in ureditev na gradbenih parcelah v PE 1, PE 2 in PE 3 oz. ureditev vezanih na širitev gradbenih parcel iz CT-09 v območje PE 3 mora biti zgrajena vsa potrebna prometna, okoljska, energetska in komunikacijska infrastruktura ter protihrupna ograja. Pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za objekte je, da se ohrani funkcionalne povezave gospodarske javne infrastrukture med OIC in Mlakami ter da je nov sistem gospodarske javne infrastrukture predan v upravljanje.

Objekti in ureditve na gradbenih parcelah v PE 1, PE 2 in PE 3 se lahko gradijo, če so izpolnjeni pogoji iz drugega in tretjega odstavka tega člena. Dopustna je gradnja v več neodvisnih etapah, ki si sledijo v poljubnem časovnem zaporedju. Dopustna je tudi fazna gradnja posameznih objektov, če zgrajen del objekta predstavlja zaključeno funkcionalno celoto.

Izvedba nasipov na gradbenih parcelah stavb je dopustna sočasno z izvedbo ureditev iz prvega odstavka tega člena oziroma kadarkoli do izvedbe gradenj iz četrtega odstavka tega člena.

7. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Obravnavano območje OPPN se ne nahaja na območju varovanj kulturne dediščine.

Ob vseh posegih v zemeljske plasti na območju OPPN velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče.

8. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

8.1 VARSTVO ZRAKA

OPPN predpisuje ukrepe za varstvo zraka v času obratovanja in gradnje. Vsi izpusti snovi v zrak morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

Dodatni omilitveni ukrep za varstvo zraka izhaja iz Okoljskega poročila, in sicer izvedba goste zasaditve avtohtone visoke drevesne vegetacije, ki je sposobna razviti gosto drevesno krošnjo. Zasaditev se naj izvede na javnih zelenih površinah (GP 4/1, 4/2) na vzhodnem delu povesja, kjer to ne bo v nasprotju s predvidenimi vodnogospodarskimi ureditvami in cestno-prometno varnostjo.

8.2 VARSTVO VODA IN VODNIH VIROV

Čez vzhodni rob območja OPPN poteka vodotok Blatnica, ki se uvršča med vodotoke II. reda s pripadajočim priobalnim zemljiščem širine 5,0 m od meje vodnega zemljišča. Vodotok na območju OPPN poteka pod terenom, v cevi, ki se izteče v zadrževalnik pred prepustom pod državno cesto. Del območja OPPN se nahaja na območju razreda majhne poplavne nevarnosti in razreda preostale poplavne nevarnosti.

Smernica Ministrstva za okolje in prostor, Direkcija za vode, Sektor območja srednje Save, Ljubljana je upoštevana.

Na vodnih in priobalnih zemljiščih je načrtovana ureditev javnih površin (zelene površine, javne prometnice, javna infrastruktura, varovalne in protihrupne ograje v sklopu komunalne opreme območja).

Iz grafičnega in besedilnega dela OPPN izhaja, da so na vodnem in priobalnem zemljišču Blatnice predvideni posegi v prostor skladni z Zakonom o vodah.

Del območja OPPN se nahaja na območju razreda majhne poplavne nevarnosti in razreda preostale poplavne nevarnosti. OPPN povzema omilitvene ukrepe iz Hidrološko-hidravlične analize potoka Blatnica z analizo območja pozidave OPPN NT 06 (Ljubljana, Inštitut za vodarstvo, d.o.o., december 2022, maj 2023, št. P536/22). OPPN poleg tega določa, da se v fazi priprave projekta, v sklopu katere se načrtuje tudi zunanja ureditev območja, podano projektno rešitev zunanje ureditve hidravlično še enkrat preveri in potrdi. V primeru nezmožnosti umestitve podanih usmeritev poplavne študije v prostor (dodatne prostorske omejitve,...) s strani pripravljavca projekta zunanje ureditve, bo potrebno v sodelovanju s pripravljavcem poplavne študije projektno rešitev prilagoditi in hidravlično ponovno preveriti. Izdelano je bilo tudi Končno geološko poročilo o izvedenih raziskavah za potrebe OPPN Trzin – Peske (Inštitut BAM d.o.o., junij 2024). OPPN določa, da je usmeritve iz omenjenega poročila glede nameranih gradenj potrebno upoštevati pri nadaljnjem projektiranju.

OPPN upošteva usmeritve glede odvajanja odpadnih voda, in sicer se bodo objekti priključevali na obstoječi in predvideni novo zgrajeni javni kanalizacijski sistem. Iz Končnega geološkega poročila o izvedenih raziskavah za potrebe OPPN Trzin – Peske (Inštitut BAM d.o.o., junij 2024) izhaja, da so tla do globine 20 m za vodo neprepustna in zato ne omogočajo ponikanja padavinskih voda v podtalje. Padavinske vode se bo odvajalo v površinski odvodnik, preko zadrževalnika. Onesnažene padavinske vode bodo predhodno očiščene na lovilcu olj. OPPN vključuje ukrepe za zmanjšanje hipnega odtoka padavinskih voda.

8.3 VARSTVO TAL

Območje OPPN se ne nahaja znotraj opozorilnih območij in pazljivosti. Del območja OPPN se nahaja znotraj razreda majhne erozijske nevarnosti, in sicer na celotnem razlivnem območju. Po izvedbi omilitvenih ukrepov, ki so navedeni v OPPN, se bo del območja OPPN nahajal znotraj razreda majhne erozijske ogroženosti (območje zadrževalnikov, zelene površine nad vodotokom in del javne ceste A). V OPPN so navedeni ukrepi, ki zagotavljajo ustrezno varstvo tal med gradnjo in obratovanjem.

8.4 VARSTVO PRED HRUPOM

Območje OPPN je v skladu z OPN Trzin opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom na zemljišču z namensko rabo CU ter kot IV. stopnja varstva pred hrupom na zemljišču z namensko rabo PC in VC. Območje OPPN se nahaja ob odseku glavne ceste G2-104/0295 Trzin – Ljubljana (Črnuče) in železniški progi Kamnik – Ljubljana, ki sta linijska vira hrupa.

Izdelana je bila Ocena obremenjenosti okolja s hrupom za območje OPPN NT-06 Peske v Trzinu (Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, št. elaborata 2920-24/111123-25, maj 2025), v nadaljevanju Ocena hrupa, v kateri je obravnavano obstoječe stanje območja in 20-letna planska doba, podane so ugotovitve in ukrepi za preprečevanje, zmanjšanje ali odpravo negativnih vplivov. Pri pripravi Ocene hrupa je bila smiselno upoštevana Smernica Ministrstva za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Ljubljana.

Območje predvidenih stanovanjskih stavb iz naslova celotne obremenitve okolja s hrupom ne bo čezmerno obremenjeno ne v obstoječem stanju ne v 20-letni planski dobi. V OPPN so vključeni predlagani ukrepi iz omenjene strokovne podlage, tako da bo obremenitev s hrupom pri stavbah z varovanimi prostori zaradi obratovanja glavne ceste še nižja kot je dopustna po Uredbi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

Skladno s priporočili iz mnenja Nacionalnega inštituta za varovanje zdravja k osnutku OPPN (št. 354-178/2024-2 (256) z dne 16. 01. 2024) je z OPPN določen obvezni ukrep za zmanjšanje hrupa pri viru, in sicer izvedba dodatne protihrupne ograje (PHO) na vzhodnem delu ureditvenega območja ob glavni cesti na odseku, kjer je sedaj prekinjena, s prekinitvijo ob izvozu.

Dovoljene ravni hrupa med gradnjo in med obratovanjem morajo biti skladne z veljavnimi predpisi, ki urejajo mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju. Prezračevalne, ogrevalne in hladilne naprave, ki so lahko pomemben vir hrupa, je treba umestiti na ali v objekte tako, da pri najbližjih sosednjih stavbah z varovanimi prostori ne povzročajo prekomernih ravni hrupa za nočni čas. Za postavitev toplotnih črpalk in klimatskih naprav je potrebno soglasje sosedov ali izjava dobavitelja, da jakost hrupa naprave v maksimalnem delovanju na meji parcele ne presega 48 dB zvočnega tlaka.

Otroška in druga javna igrišča, javni parki ter druge površine, namenjene športu, rekreaciji in sprostitvi v zunanjem okolju, se v PE 4 umeščajo severno od enosmernega izvoza iz glavne ceste G2-104/0295 Trzin – Ljubljana (Črnuče), v čim večji oddaljenosti od glavne ceste, s čimer se zagotavlja primerno varstvo pred hrupom.

8.5 SVETLOBNO ONESNAŽEVANJE

OPPN predpisuje ukrepe za preprečevanje svetlobnega onesnaženja okolja v času obratovanja in gradnje. Postavitev in jakost svetilk za osvetlitev stavb in zunanjih površin morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja. Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

Za osvetlitve zunanjih površin se lahko uporabljajo sijalke, ki ne svetijo v UV spektru in čim manj svetijo v modrem delu spektra. Primerne so visokotlačne natrijeve sijalke ali LED svetila v rumenem, oranžnem ali rdečem spektru z maksimalno temperaturo 2.200 K. V kolikor se uporabljajo LED svetila, naj imajo filter, ki ne prepušča valovnih dolžin pod 500 nm. Vse svetilke morajo biti pravilno nameščene, tako da ne sevajo nad vodoravnico, za osvetljevanje pa naj se uporabljajo popolnoma zasenčena svetila z ravnim zaščitnim in neprodušnim steklom.

Za varovanje zdravja ljudi pred škodljivimi posledicami svetlobnega onesnaženja se na javnih zelenih površinah na vzhodnem delu ureditvenega območja izvede gosta zasaditev avtohtone visoke drevesne vegetacije, ki je sposobna razviti gosto drevesno krošnjo. Zasaditev se naj izvede povsod, kjer to ne bo v nasprotju s predvidenimi vodnogospodarskimi ureditvami in cestno-prometno varnostjo.

8.6 VARSTVO NARAVE

Na obravnavanem območju oziroma v neposredni (vplivni) bližini so evidentirane naslednje vrste, ki so zavarovane z Uredbo o zavarovanih prosto živčih živalskih vrstah:

- rak navadni koščak (*Austropotamobius torrentium*): prisoten je v potočku, ki teče po severnem robu obrtne cone,
- sekulja (*Rana temporaria*): prisotna je v vlažnem gozdu,
- hrošč rogač (*Lucanus cervus*): prisoten v vlažnem gozdu in bližnjih vrtovih,
- močvirska sklednica (*Emys orbicularis*): prisotna je v potoku Blatnica.

Smernice Zavoda RS za varstvo narave, OE Kranj so bile upoštevane in so v celoti povzete v OPPN, prav tako omilitveni ukrepi iz Okoljskega poročila.

8.7 VARSTVO GOZDOV

Smernica Zavoda za gozdove, OE Ljubljana je bila upoštevana pri pripravi OPPN. Po izvedbi posega bo omogočeno gospodarjenje z gozdom in dostop do njega pod enakimi pogoji kot sedaj. Izvedba platoja za začasno skladiščenje lesnih sortimentov iz zalednega gozda na območju ni predvidena, saj je manipulacija in skladiščenje lesnih sortimentom neustrezna glede na namensko rabo območja (na tem delu je predvideno bivanje, kar ni združljivo). Začasno skladiščenje naj se omogoči na območjih z ustrezno namensko rabo.

Raba prometnic za gospodarjenje z gozdom ne bo ovirana, zagotovljena bo ustrezna prometnica do gozdne ceste.

Priporočen je odmik stavb od meje gozdnega roba vsaj 25 m. Za umestitev stanovanjskih stavb na gradbenih parcelah 1/1, 1/2 1/3, 1/4, 1/5 (a in b) in 1/6 v 25 m pasu od gozdnega roba je potrebno izvesti požarno-varnostne ukrepe in ukrepe pred nekontroliranim rušenjem dreves, skladno s soglasjem pristojne javne gozdarske službe.

Obstoječo drevesno in grmovno vegetacijo se naj znotraj ureditvenega območja v čim večji meri ohrani. Posegi v gozdove izven ureditvenega območja niso dopustni.

8.8 OSONČENJE

OPPN predpisuje minimalno zahtevano osončenje, skladno z veljavno zakonodajo. Ustreznost osončenja je treba preveriti v dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

9. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

Pridobljena smernica Ministrstva za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Ljubljana je bila smiselno upoštevana. OPPN upošteva naravne omejitve ter pretežno vključuje omilitvene ukrepe, ki izhajajo iz strokovne podlage Hidrološko-hidravlična analiza potoka Blatnica z analizo območja pozidave

OPPN NT 06 (Inštitut za vodarstvo, d.o.o., Ljubljana, december 2022, maj 2023, št. P536/22). Določa, da je pri nadaljnjem projektiranju treba upoštevati ukrepe iz Končnega geološkega poročila o izvedenih raziskavah za potrebe OPPN Trzin – Peske (Inštitut BAM d.o.o., junij 2024). OPPN opredeljuje projektni pospešek tal in navaja, da na območju OPPN ne obstaja možnost razlitja nevarnih snovi. Predpisuje ukrepe za zaščito pred požarom, in sicer pogoje za varen umik ljudi in premoženja, odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve, neovirane in varne dovoze, dostope in delovne površine za intervencijska vozila ter vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

10. PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GJI IN GRAJENO JAVNO DOBRO

10.1 PROMETNO UREJANJE

Na območje se dostopa iz severne strani s Kidričeve ulice (zbirna krajevna cesta LZ 074241), na katero je možen izvoz tudi iz glavne ceste II. reda. Zbirna krajevna cesta se preko nekategorizirane makadamske poti izteče v gozdno cesto 041179 GRMEK-OVČJE BRDO. V nadaljevanju je omogočen zgolj peš in kolesarski promet med Mlakami in OIC. Južno od območja je pri bencinski črpalki obstoječ priključek iz glavne ceste II. reda.

Območje novih cest na območju stanovanjskega dela zajema približno 3.708 m². Uredijo se nove interne prometnice z navezavo na obstoječi priključek na Kidričevo ulico. V sistem se naveže tudi enosmerni priključek z glavne ceste G2 Trzin-Ljubljana, z rezervacijo prostora za možno ureditev izvoza. Gradbena parcela na delu IOC Trzin ima že zagotovljen priključek na cestno omrežje.

Čez območje poteka regionalna kolesarska povezava, ki se ohranja oz. se mestoma prilagodi novim ureditvam. Obstoječo lokalno krajevno cesto Blatnica (LK074511) se podaljša proti severu za približno 70 m, kjer nato ostro zavije proti JV in se naveže na obstoječi enosmerni dovoz z bencinske črpalke. Prometna navezava na obstoječo gozdno pot se izvede na dovozne ceste stanovanjskega območja.

VAROVALNI PAS DRŽAVNE CESTE

Navezava celotnega območja na državno cesto in ureditev ob državni cesti morajo biti urejeni skladno z zakonodajo s področja gradnje in upravljanja cest.

Smernica Ministrstva za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Ljubljana je upoštevana. V odloku o OPPN so upoštevane omejitve, vezane na gradnjo v varovalnem pasu državne ceste in vplivu hrupa zaradi obratovanja ceste na predvideno pozidavo. V odlok so vključeni predlagani ukrepi iz strokovne podlage Ocena obremenjenosti okolja s hrupom za območje OPPN NT-06 Peske v Trzinu (julij 2024, Maribor, Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, Center za okolje in zdravje), tako da obremenitev s hrupom pri stavbah z varovanimi prostori zaradi obratovanja glavne ceste ne bo čezmerna. Predvidena je izgradnja protihrupnega zidu (PHZ) na zahodnem delu ureditvenega območja ob glavni cesti na odseku, kjer ga sedaj ni (s prekinitevjo ob izvozu z glavne ceste).

Z OPPN se v obstoječi enosmerni priključek z državne ceste ne posega, zato prometna študija ni bila izdelana. OPPN predvideva izdelavo prometne študije v primeru potrebe po nadgradnji enosmernega priključka z glavne ceste v dvosmernega. Iz osnutka OPPN izhaja, da odpadne vode ne bodo speljane v naprave za odvodnjavanje državnih cest in njihovega cestnega sveta.

VAROVALNI PROGОВNI PAS ŽELEZNICE

S strokovno podlago Ocena obremenjenosti okolja s hrupom za območje OPPN NT-06 Peske v Trzinu (maj 2025, Maribor, Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, Center za okolje in zdravje) je bilo ugotovljeno, da železniška proga nima vpliva na obremenitev ureditvenega območja s hrupom. V odlok so vnesene omejitve, vezane na gradnjo v varovalnem progovnem pasu železnice.

UREDITEV CEST V OBMČJU OPPN

Dostop do PE 1 in PE 2 se predvidi z obstoječe Kidričeve ceste, in sicer sta predvidena dva uvoza. Dostopna cesta A poteka z novega uvoza na območje dvosmerno proti jugu območja, nanjo se priključi obstoječ izvoz z državne ceste (cesta G) in priključek do obstoječih stavb na jugu (cesta F). Cesta B poteka vzporedno s predvidenim zadrževalnikom 4/3 in se izteče v gozdno cesto (cesta E). Cesta C je enosmerna.

Dostop do PE 3 je že omogočen preko OIC Trzin.

Ceste in cestne priključke je treba načrtovati skladno z določili področnih predpisov in odloka s področja urejanja občinskih cest ter s soglasjem pristojnega mnenjedajalca.

Cestni priključki do gradbenih parcel se obvezno izvedejo preko poglobljenih robnikov.

Posegi v varovalni pas občinskih cest so sprejemljivi, če zaradi njih ni prizadeto varovanje občinske ceste in prometa na njej, njena širitev zaradi prihodnjega razvoja prometa, varovanje njenega videza, varovanje preglednost na odsekih uvozov iz funkcionalnih zemljišč, vzdrževanje cest. Predlagatelj gradnje v varovalnem pasu občinske ceste nima pravice zahtevati izvedbe ukrepov za zaščito pred vplivi ceste in prometa na njej.

PEŠ IN KOLESARSKI PROMET

Čez območje OPPN poteka regionalna kolesarska povezava, ki se ohranja oz. se mestoma prilagodi novim ureditvam. Predvidi se nov odsek povezave, ki poteka ob vzhodni strani ceste A, od obstoječe kolesarske povezave na sredini območja do priključka na Ljubljansko cesto.

Ob predvideni javni cesti A bo urejen obojestranski pločnik, ob cesti B, C in D pa enostranski pločnik. Pločniki se na obstoječe omrežje pešpoti navezujejo na severni strani na pločnik ob Kidričevi ulici in na južni strani na peš površino ob regionalni kolesarski povezavi.

MIRUJOČ PROMET

Za zagotovitev primerne mobilnosti in dostopnosti na območju OPPN je predvideno urejanje parkirnih površin v skladu s prostorskimi in funkcionalnimi zahtevami. Skupno javno parkirišče je predvideno na severni strani območja, ob Kidričevi ulici. Namenjeno je obiskovalcem stanovanjskega območja, sprehajalcem in uporabnikom kolesarske poti.

Na gradbenih parcelah je glede na vrsto dejavnosti potrebno zagotoviti minimalno število parkirnih mest:

- Za stanovanjske stavbe (CC-SI 1110 in 1121) je določeno 1 parkirno mesto na vsakih dopolnjenih 50 m² uporabne stanovanjske površine, vendar ne manj kot 2 parkirni mesti na stanovanje.
- Za poslovne in upravne stavbe brez strank (CC-SI 122) je določeno 1 parkirno mesto na 30 m² neto površine, medtem ko morajo poslovni prostori s strankami zagotoviti 1 parkirno mesto na 20 m² neto površine.
- Trgovske in storitvene stavbe (CC-SI 123) morajo zagotoviti 1 parkirno mesto na 30 m² koristne oziroma prodajne površine oziroma minimalno 2 parkirni mesti na posamezen lokal ali trgovino.
- Gostinske stavbe (CC-SI 121) morajo zagotoviti 1 parkirno mesto na 4 sedeže in ne manj kot 5 parkirnih mest na posamezen lokal. V nastanitvenih objektih do 20 enot je potrebno zagotoviti 1 parkirno mesto na nastanitveno enoto ali najmanj 1 parkirno mesto na 4 ležišča, v nastanitvenih objektih nad 20 enot pa 0,8 parkirnega mesta na nastanitveno enoto.
- Stavbe za šport (CC-SI 1265) in športna igrišča (2411) morajo zagotoviti 1 parkirno mesto na 250 m² igralne površine in 1 parkirno mesto na 10–15 obiskovalcev, pogoja pa se zagotavljata kumulativno.
- Industrijske in skladiščne stavbe ter podobne storitvene delavnice, ki ustrezajo klasifikaciji CC-SI 123, morajo zagotoviti 1 parkirno mesto na 70 m² neto površine ali 1 parkirno mesto na 3 zaposlene, pogoja se zagotavljata ne kumulativno, pri skladiščih brez strank pa se upošteva samo kriterij 1 parkirno mesto na 3 zaposlene.

Vsa parkirna mesta morajo biti neposredno dostopna z manipulacijske dovozne površine. Dvižne parkirne ploščadi se ne upoštevajo pri izračunu parkirnih mest in so dovoljene le znotraj gabaritov stavb.

Če na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah v njegovi lasti, ki so od stavbe oddaljene največ 200 metrov. Takšna dislocirana parkirišča se ne štejejo v kvadraturu gradbene parcele.

Pri objektih oziroma prostorih z javno funkcijo je treba vsaj 5 % parkirnih mest urediti za potrebe funkcionalno oviranih oseb oziroma najmanj 1 parkirno mesto na posamezni lokaciji parkirišča.

10.2 PRIKLJUČEVANJE NA GJI in NKO

Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske in energetske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječa in načrtovana okoljska in energetska infrastrukturna omrežja po pogojih posameznih upravljavcev;

- vsi primarni in sekundarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah, tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;
- upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav;
- kadar potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav na svojem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- gradnja okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov in naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega okoljskega oziroma energetskega ali elektronsko komunikacijskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
- obstoječo okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati njeno zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

Zaradi načrtovanih ureditev se po potrebi prestavijo, zamenjajo oziroma zaščitijo objekti in naprave gospodarske javne infrastrukture.

Trase, križanja in morebitne zaščite ter prestavitve obstoječe infrastrukture morajo biti ustrezno obdelani v projektni dokumentaciji in potrjeni s strani upravljavca posameznega voda.

V območju varovalnih pasov obstoječe infrastrukture je investitor dolžan zagotavljati varnostne in zaščitne ukrepe ob izkopih.

Pred začetkom del je treba naročiti zakoličbe vodov pri posameznem upravljavcu infrastrukture.

Pridobljene smernice pristojnih upravljavcev komunalne in druge infrastrukture so bile upoštevane pri pripravi OPPN. Konkretna rešitve izhajajo iz strokovne podlage Prometna in komunalna ureditev: strokovne podlage za OPPN za NT-06, št. projekta P 162440, Protim Ržišnik Perc d.o.o., januar 2025, dopolnitev maj 2025.

Smernica Ministrstva za infrastrukturo, Direktorat za energijo, Ljubljana je smiselno upoštevana. OPPN dopušča rabo zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja in obnovljivih virov energije. Pri projektiranju stavb v območju OPPN bo treba upoštevati pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah.

10.3 VODOVODNO OMREŽJE

Na vzhodnem delu območja OPPN poteka javno primarno in sekundarno vodovodno omrežje (NL DN 250 in NL DN 100) v upravljanju JKP Prodnik d.o.o. Po smernicah JKP Prodnik je predvidena gradnja novega javnega vodovoda po sistemu zanke. Obstoječi primarni vodovod se prestavi v nove prometnice in priključi na omrežje v treh točkah: na severu v križišču Kidričeve ulice in ceste A, na jugu na lokalni cesti LK 074511, ter na vzhodu ob enosmernem dovozu z državne ceste. Prestavljeni bodo tudi merilni jaški, povezave v CNS, merilno mesti in filter za IOC Trzin. Na 80 m so predvideni nadzemni hidranti.

Objekti se bodo priključevali na obstoječi in nov javni vodovod s samostojnimi priključki. Odjemalci v PE 1 in PE 2 se priključujejo preko novega (prestavljenega) javnega vodovoda na območju.

10.4 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Na vzhodnem delu območja OPPN poteka obstoječe sekundarno kanalizacijsko omrežje AC 300 F v upravljanju JKP Prodnik d.o.o. Obstoječi fekalni vod se prestavi v nove prometnice in priključi na obstoječe omrežje: na severu pred črpališče in na jugu v jašku kanala AC 300 v IOC Trzin.

Objekti se bodo priključevali na obstoječo in novo javno kanalizacijo skladno s smernicami JKP Prodnik. Priključitev se izvede s samostojnimi priključki na prestavljeno ali obstoječo kanalizacijo.

Glede na Končno geološko poročilo (Inštitut BAM, junij 2024) so tla do globine 20 m neprepustna za vodo, zato ponikanje padavinskih voda ni možno. Padavinske vode z gradbenih parcel in javnih površin se bodo odvajale v površinski odvodnik preko zadrževalnikov, pri čemer bodo onesnažene vode predhodno očiščene na lovilcu olj, ki se bo redno vzdrževal.

10.5 PLINOVODNO OMREŽJE

Na vzhodnem delu območja OPPN poteka obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina v upravljanju Petrol d.d., ki se prestavi v nove prometnice in priključi na severu v križišču Kidričeve ulice in ceste A ter na jugu ob predvidenem dovozu na GP 3. Pred prestavitvijo mora biti zgrajen novi plinovod, končna prevezava pa se izvede izven kurilne sezone in delovnih dni.

Novi objekti se lahko priključijo na prestavljeno plinovodno omrežje, ki bo služilo za kuhanje, ogrevanje, pripravo tople vode, tehnologijo in hlajenje. Za objekte brez priključka na plinovod so predvideni obnovljivi viri energije. Obstoječe stavbe na zemljiščih parc. št. 1180/3 in 1180/13 (k.o. Trzin) se bodo priključile na novo omrežje v okviru predvidenih prometnic.

Pri načrtovanju nove komunalne infrastrukture je treba upoštevati predpisane odmike med plinovodom in drugimi vodi. Smernice Petrol d.d. so bile upoštevane.

10.6 ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Na območju OPPN so predvideni novi SN in NN elektrovi skladno s smernicami Elektro Ljubljana d.d. Obstoječi SN odsek, ki poteka čez osrednji del OPPN, se prestavi v traso nove interne ceste A ter se na obstoječe omrežje priključi na severu v križišču Kidričeve ulice in predvidene ceste C ter na jugu ob predvidenem dovozu na GP 3. NN priključek za obstoječe stavbe na zemljiščih s parc. št. 1180/3 in 1180/13, obe k.o. 1961 Trzin, se ukine, priključevanje se zagotovi preko novega NN razvoda s priklopom na novo predvideno TP Peske.

Obstoječi NN priključek za stavbe na parc. št. 1180/3 in 1180/13 (k.o. Trzin) se ukine, nadomesti pa ga nov NN razvod na novo predvideno TP Peske.

Priključno merilne omarice bodo nameščene na parcelnih mejah in dostopne z javnih površin, njihove točne lokacije pa bodo določene v projektu elektrifikacije.

10.7 ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Skladno s smernicami Telekom Slovenije d.d. se obstoječe TK omrežje na območju OPPN nadomesti z novim TK vodom znotraj predvidenih prometnic. Obstoječi telekomunikacijski vodi se pred začetkom del označijo in zaščitijo, nato pa nadomestijo z novim omrežjem, ki se na severu priključi v jašku vzhodno od križišča Kidričeve ulice in Ljubljanske ceste ter na osrednjem delu na vod v obstoječi regionalni kolesarski in peš povezavi.

Priključitev obstoječih stavb na parc. št. 1180/13 in 1180/3 (k.o. Trzin) bo zagotovljena preko novega TK voda, prav tako bo omogočena priključitev novih odjemalcev na stanovanjskem delu (zahodni del PE 1) in poslovnem delu (PE 2).

10.8 JAVNA RAZSVETLJAVA

Javne prometne in kolesarske površine na območju OPPN bodo opremljene z javno razsvetljavo, izvedeno z uporabo tipskih elementov, značilnih za občino Trzin. Razsvetljava bo nameščena vzdolž vseh predvidenih cest s pločniki ter ob kolesarskih poteh.

Vsa osvetlitev, javna in interna, mora ustrezati veljavni zakonodaji, vključno z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami za energijsko učinkovitost in varstvo pred vsiljeno svetlobo.

10.9 RAVNANJE Z ODPADKI

Na območju OPPN bodo zagotovljeni prostori za zbiranje in začasno skladiščenje odpadkov na gradbenih parcelah, skladno s smernicami JKP Prodnik d.o.o. Ločene frakcije odpadkov bodo zbirane v ekološkem otoku, ki se nahaja ob križišču Kidričeve ulice in nove ceste C. Dodatnega ekološkega otoka na območju ni predvidenega.

Prezemna mesta za odpadke morajo zadoščati predvidenim vrstam in količinam odpadkov, biti dostopna za specialna vozila ter redno vzdrževana. Dostopne ceste do prezemnih mest morajo ustrezati zahtevam za tovorna vozila, vključno z obračališči v slepih ulicah. Vsa potrebna mesta in dostopi bodo določeni v projektni dokumentaciji.

11. DOPUSTNA ODSTOPANJA

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so:

Splošno:

- odstopanja iz tega člena ne smejo ovirati realizacije OPPN in morajo biti v skladu z zakonskimi in podzakonskimi predpisi, ki urejajo prostorsko načrtovanje in varovanje okolja. Prav tako ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi pa morajo soglašati organi in organizacije, ki jih posamezna odstopanja zadevajo,
- pri realizaciji tega OPPN so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev določenih s tem odlokom, če se v nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno-tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, s katerim pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji
- na skrajnem severnem delu PE 2 je ob upoštevanju pogojev ki so določeni za gradnjo v PE 1, poleg dopustnih objektov in dejavnosti, navedenih v 2. odstavku 8 člena tega odloka, dopustna tudi gradnja ene stanovanjske hiše (11110 Enostanovanjske stavbe, 11210 Dvostanovanjske stavbe).

Tlorisni gabariti in lega stavb:

- pozicija in dimenzije stavb, ki so prikazane na grafičnih načrtih OPPN, so informativnega značaja in se ob upoštevanju GM in ostalih omejitev iz tega odloka natančno opredelijo v projektni dokumentaciji.

Višinski gabariti in etažnost stavb:

- višine in etažnost stavb lahko odstopajo le navzdol.

Zunanja ureditev:

- dopustna so odstopanja v oblikovanju odprtega prostora, prikazanega na grafičnih načrtih OPPN,
- pozicije zasaditve ter razporeditev manipulativnih in parkirnih površin se ob upoštevanju omejitev odloka lahko prilagajajo projektnim rešitvam,
- pozicije in število uvozov na gradbene parcele objektov se lahko prilagajajo projektnim rešitvam,
- v skladu s projektno rešitvijo je dopustna sprememba intervencijskih dostopov do objektov in lokacij delovnih površin za intervencijska vozila, ki morajo biti zagotovljeni v skladu z veljavnimi predpisi.

Parcelacija in zakoličba:

- pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah,
- koordinate zakoličbenih točk gradbenih mej lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri legi in tlorisnih gabariti objektov,
- parcelacija zemljišč se lahko izjemoma, na podlagi strokovno utemeljenega predloga in ob soglasju občine, izvede z odstopanji od grafičnega dela OPPN, pri čemer morajo biti upoštevana določila tega odloka in ohranjen z OPPN določen koncept parcelacije.

Prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve:

- pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda.
- Za čas gradnje občina lahko določi začasni prometni režim pod pogojem, da se ves čas ohranja prometna ločenost med OIC in Mlakami za dvosledna motorna vozila.

Omilitveni ukrepi s področja upravljanja z vodami:

- Dopustna so manjša odstopanja od predlaganih ukrepov (dimenzije, nakloni, oblika, volumni ipd), če so pri nadaljnjem projektiranju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Odstopanja morajo biti hidravlično preverjena in potrjena s strani DRSV.

Zmogljivost stavb:

- BTP, navedene v 16. členu odloka so informativne in lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj, ki jih določa ta odlok.

12. POROČILO O POSTOPKU PRIPRAVE OPPN

Občina Trzin je pristopila k pripravi OPPN z izdelavo strokovne podlage Idejne zasnove urbanistične zasnove za območje NT-06 Peske, izdelal Urbania d.o.o., september 2022. Občina je strokovno podlago javno objavila in z njo na 27. redni seji 28. 9. 2022 predhodno seznanila Občinski svet Občine Trzin. Konkretna smernice nekaterih nosilcev urejanja prostora (NUP) so bile podane že v letu 2019, nekatere pa v začetku leta 2024 (v sklopu odločitve glede obveznosti izvedbe CPVO).

Občina Trzin je v decembru 2023 zaprosila:

- Ministrstvo za okolje, prostor in energijo (MOPE) za mnenje po 128. členu ZUreP-3 o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje za Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) NT-06 Peske. MOPE je odločilo, da je potrebno v postopku OPPN izvesti tudi Celovito presojo vplivov na okolje.
- Zavod republike Slovenije za varstvo narave (ZRSVN) za mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti presoje sprejemljivosti v zvezi z izdelavo OPPN NT-06. ZRSVN je januarja 2024 izdal dopis št. 3563-0103/2022-3, s katerim je ugotovil, da ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe planov v naravo na varovana območja.

Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje enote urejanja prostora NT-06 Peske je bil sprejet v marcu 2024. Sklep o pripravi je bil septembra 2024 delno spremenjen s Sklepom o spremembah in dopolnitvah sklepa o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje enote urejanja prostora NT-06 Peske. S spremembo Sklepa si je občina omogočila, da bi se v kolikor bi se za to izkazala potreba, z OPPN lahko spremenila tudi podrobnejša namenska raba prostora, ki je sicer določena z OPN.

Skozi postopek priprave osnutka OPPN se je kasneje sicer izkazalo, da spreminjanje podrobnejše namenske rabe prostora z OPPN ni smiselno, zato z OPPN tudi ni predvideno.

Predmetnemu OPPN je bila v zbirki prostorskih aktov dodeljena identifikacijska številka **4097**.

Osnutek OPPN je bil izdelan septembra 2024, na podlagi predhodno izdelanih strokovnih podlag in ob upoštevanju smernic nosilcev urejanja prostora.

Vloge za podajo prvih mnenj so bile NUP poslani novembra 2024. Do sredine februarja 2025 so bila pridobljena vsa prva mnenja nosilcev urejanja prostora k osnutku OPPN, razen mnenja Ministrstva za okolje, podnebje in energijo (MOPE) glede ustreznosti okoljskega poročila. Ker Ministrstvo za zdravje k osnutku OPPN ni podalo pozitivnega mnenja, je tudi MOPE zahtevalo dodatne obrazložitve in dopolnitve že izdelanih gradiv.

Na podlagi dodatnih zahtev MOPE sta bila osnutek OPPN in okoljsko poročilo v maju 2025 dopolnjena in nadgrajena v gradivo dopolnjenega osnutka OPPN.

Občinski svet Občine Trzin je dopolnjen osnutek Odloka o OPPN za območje NT-06 PESKE skupaj z okoljskim poročilom in strokovnimi podlagami obravnaval na 18. redni seji dne 24. 9. 2025 ter ga potrdil. Sledila je 30-dnevna javna razgrnitev gradiva, ki je potekala od 25. 9. 2025 do 24. 10. 2025. Gradivo je bilo javno dostopno na spletni strani Občine Trzin ter v prostorih občine v času uradnih ur. Javna obravnava razgrnjenega gradiva je potekala 8. 10. 2025 v Domu zaščite in reševanja v Trzinu.

V času javne razgrnitve je lahko zainteresirana javnost podala pripombe in predloge pisno v knjigo pripomb, po elektronski pošti ali po navadni pošti ter ustno na javni obravnavi. Rok za oddajo pripomb in predlogov se je iztekel zadnji dan javne razgrnitve.

Občina Trzin je vse prejete pripombe in predloge skupaj z izdelovalcem OPPN preučila ter do njih zavzela stališča, ki jih je občina potrdila s sklepom in javno objavila na svoji spletni strani ter oglasni deski.

Na podlagi sprejetih stališč je bil pripravljen predlog OPPN. Ker je bil predlog OPPN glede na dopolnjen osnutek vsebinsko spremenjen, bo občina pri pristojnih nosilcih urejanja prostora zaprosila za dopolnjena mnenja.

Šenčur, december 2025

Sestavili:
Evgenija Petak, univ. dipl. inž. arh.
Anja Štros, mag. inž. arh. urb.

Odgovorni vodja izdelave OPPN:
Evgenija Petak, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1111 PA PPN