



Občina Trzin

STALIŠČA DO PRIPOMB JAVNOSTI

K OBČINSKEMU PODROBNEMU PROSTORSKEMU NAČRTU ZA OBMOČJE EUP NT-06 PESKE

Št. zadeve: 3500-0004/2023-164

Datum: 22. december 2025

1. O JAVNI RAZGRNITVI IN JAVNI OBRAVNAVI

Gradivo dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za EUP NT-06 Peske je bilo javno razgrnjeno v času od četrтка, 25. septembra 2025, do petka, 24. oktobra 2025, in sicer v digitalni obliki na spletni strani Občine Trzin ter fizično na vpogled na sedežu občine v času uradnih ur. V sredo, 8. oktobra 2025, je bila v Domu zaščite in reševanja v Trzinu izvedena tudi javna obravnava gradiva.

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

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

2. STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV JAVNOSTI K OPPN ZA EUP NT-06 TRZIN PESKE

Občina Trzin je na razgrnjeno in predstavljeno gradivo prejela pripombe, na katere je izdelovalec OPPN v sodelovanju z občinskim urbanistom pripravil strokovna stališča. Ta stališča je na podlagi določil 103. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Trzin s sklepom potrdil župan. Sklep se objavi v Uradnem vestniku Občine Trzin.

Pripomba št. 1 (15.12.2023)

Možnost vožnje za intervencijska vozila po kolesarski in pešpoti:

1. V predlogu OPPN je navedeno, da naj bi hkrati po kolesarski in pešpoti, ki povezuje naselje Mlake z OIC, bila tudi možnost vožnje za intervencijska vozila in traktorje. V OIC obstajajo danes štiri vhodi; križišče Dobrava, glavno križišče pri piramidi, vhod pri bencinski črpalki in dostop po gozdni cesti s strani Mlak. Po slednji je prav tako možna normalna vožnja intervencijskih vozil kot tudi traktorjev. Zato predlagam, da tako ostane.

Pojasnilo: Navezava na obstoječo gozdno cesto (GC 041177) je preko območja OPPN predvidena po novih internih prometnicah (cesta A, B, C in E) in ne preko kolesarske in pešpoti. Po kolesarski in pešpoti vožnja s traktorji ni predvidena. Zaradi varnosti uporabnikov kolesarske in pešpoti, mora biti na kolesarski in pešpoti omogočen dostop za intervencijska vozila.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

2. Ne nazadnje smo solastniki zemljišč na tej trasi z občino Trzin podpisali POGODBO O USTANOVITVNI SLUŽNOSTI št. 131/2020 v kateri je v 5. členu navedeno, da bo trasa namenjena izključno za pešpot in kolesarsko stezo ter ureditev meteorne kanalizacije in javne razsvetljave. V kolikor bi bilo drugače, bi to lahko bila osnova, da bi se kasneje na tej trasi vzpostavila prometna povezava za avtomobilski promet med Mlakami in OIC, kot je navedeno v OPN, 3.3.2. strateški del, člen 34.

Pojasnilo: OPPN ne predvideva vzpostavitve prometne povezave za motorni promet med območjem Mlak in OIC Trzin. OPPN v 8. členu za GP 5/3 (ločena prostorska enota kolesarske in peš povezave) določa, da so dopustne samo kolesarske poti in pešpoti z omejenim preходом za intervencijska vozila. Izključna namembnost kolesarske in peš povezave torej ostaja. V kolikor bi se v prihodnosti pojavile težnje po vzpostavitvi prometne povezave za vsa motorna vozila, bi bila zato

potrebna sprememba OPPN, ki bi navedeno omejitev odpravila, v postopek pa bi bili znova vključeni tako vsi nosilci urejanja prostora, kot tudi javnost.

Z OPPN predvidena nova delitev zemljišč se bo izvedla v postopku komasacije, kjer bo prometnim površinam dodeljeno ločeno zemljišče v javni lasti. Vsi lastniki na območju bodo morali biti v postopku komasacije soglasni, saj se postopek komasacije zaključi s podpisom pogodbe s strani vseh lastnikov.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Pripomba št. 2 (16.10.2025)

Sprememba vrisa objekta na območju PE3:

Na območju PE3 prosim za spremembo vrisa objekta. Na tem območju bi želeli postaviti nadstrešek v skladu s smernicami prostorskega načrta višin in stopnje pozidanosti. Nadstrešnica bi se navezovala na obstoječ objekt Kalcer (Velux) in pokrila dopustno možnost pozidave območja PE3. Prostor bo namenjen samo skladiščenju materiala.



Pojasnilo: Nadstrešnica na območju PE 3, je kot skladiščni objekt že dopustna. Tlorisni gabarit nadstrešnice je določen z zahtevanimi minimalnimi odmiki od parcelnih mej, z dopustnim faktorjem zazidanosti parcele (do 60%) in z zahtevanim minimalnim faktorjem zelenih površin (najmanj 15%). Da bo nadstrešnico možno povezati z obstoječim objektom v sosednji EUP CT-09 se v odloku o OPPN doda določilo, da odmika od meje EUP CT-09, v primeru, da je lastništvo obeh sosednjih zemljišč skupno, ni treba zagotavljati ter da se dopusti združevanje objektov in združitve gradbenih parcel.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Pripomba št. 3 (19.10.2025)

Odlok:

1. 9. člen: nikjer ni navedeno, da si morajo objekti znotraj lastniške parcele zagotoviti zadostno število parkirnih mest (za vse PE).

Pojasnilo: Pogoji glede parkirnih površin so določeni v 34. členu odloka o OPPN. Naveden je le normativ za stanovanjske stavbe, za ostale namembnosti pa je navedeno, da velja normativ iz OPN Trzin.

34. člen odloka o OPPN bo dopolnjen s parkirnimi normativi za vse dejavnosti.

Stališče: Pripomba se upošteva.

2. 12. člen, (1), 6. alineja: ali je potrebna alineja, da je na vrtu zasajeno vsaj eno drevo? Kdo in kdaj bo to preverjal? Če ne bo zasajeno, ne dobi uporabnega dovoljenja?

Pojasnilo: Zasaditev vsaj enega drevesa na zasebnih vrtovih stanovanjskih hiš je predlagana v priročniku »Zeleni sistem v mestih in naseljih«, ki ga je v okviru Priporočil za prostorsko načrtovanje, kot eno izmed vsebin Državnega prostorskega reda pripravilo Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Ljubljana, v januarju 2020). Ker gre za priporočilo in preverjanje ni predvideno, se v odloku o OPPN obveza glede zasaditve drevesa spremeni v priporočilo.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

3. 23. člen, (7): "... ne presega 48 dB zvočnega tlaka." Dopisati: in navedeno ni preseženo v življenjski dobi toplotne črpalke ali klimatskih naprav. KOMENTAR: Dogaja se, da so starejše toplotne črpalke bistveno glasnejše in tako zelo moteče za sosesde.

Pojasnilo: Za postavitev toplotnih črpalk in klimatskih naprav je potrebno soglasje sosedov ali izjava dobavitelja, da jakost hrupa naprave v maksimalnem delovanju na meji parcel ne presega 48 dB zvočnega tlaka. Odlok ne navaja, da je izjava dobavitelja lahko vezana na določeno časovno obdobje, torej se razume, da mora biti izjava podana za celotno obratovalno obdobje toplotne črpalke. V vsakem primeru pa glede varstva pred hrupom veljajo področni predpisi, kršitve določil pa preverja okoljska inšpekcija.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

4. 28. člen, (3): naveden je star pospešek tal. Od 1.5.2024 veljavo nove potresne karte (takrat poteklo prehodno obdobje).

Pojasnilo: V odloku o OPPN navedeni projektni pospešek tal (0,250 (g)) je povzet iz aktualne potresne karte, ki je objavljena na spletni strani Agencije RS za okolje, pod rubriko »potresi«.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

HHŠ

(Krajši odziv: Stališča do pripomb javnosti (OPPN NT-06 Peske) – Hidrološko hidravlična študija (pripravila Andrej Cverle univ. dipl. inž. vod. in kom. inž. in dr. Primož Banovec univ. dipl. inž. grad., Inštitut za vodarstvo, Ljubljana, 9. december 2025).

Vsebina je povzeta v stališčih:

5. Od poplav 2023 je potrebno pri izdelavi HHŠ upoštevati podnebne spremembe. Študijo preveriti.

Pojasnilo: Skladno z novo poplavno uredbo (Uredba o pogojih in omejitvah za poseganje v prostor ter za izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, Uradni list RS, št. 34/25 – v nadaljevanju nova poplavna uredba) je vpliv podnebnih sprememb potrebno upoštevati. Vpliv se upošteva predvsem pri analizi načrtovanega stanja, kjer se ukrepe preveri na povišana stanja.

Študija je bila izdelana in potrjena maja 2023, torej pred poplavnim dogodkom in novo poplavno uredbo. Dogodek avgust 2023 na območju ni bil reprezentativen, s tega vidika so uporabljena hidrološka izhodišča aktualna. Hidrološka izhodišča so se v sklopu dopolnitev študije primerjala tudi z najbolj aktualnimi podatki o padavinah, in sicer projekta CROSSRISK, kjer večjih razhajanj ni bilo izkazanih.

Ukrepi so bili dimenzionirani z upoštevanom varnostjo. Glede na izdelane poplavne karte (vidik fluvialnih poplav) predlog varnih kot zmanjšuje poplavno ogroženost novim ureditvam tudi v primeru povratne dobe 500 – let. Varnostni odmik zajema tako tudi višje natoke, kar posredno upošteva tudi vidik podnebnih sprememb. Poplavna ogroženost se novim ureditvam z ukrepi zmanjšuje. Študija dodatno zajema tudi vidik meteornih voda in dežnih/pluvialnih voda iz zaledja. Tovrstne vode niso zajete znotraj obstoječih pravilnikov/uredb, tako da so se znotraj študije upoštevala izhodišča dobre prakse.

Stališče: Pripomba zahteva pojasnilo.

6. Ni upoštevana posodobljena ocena poplavne ogroženosti 2025 – spremenjen (povečan) vpliv poplav.

Pojasnilo: Pojasnilo je enako kot v prejšnji pripombi št. 3./ 5.

Stališče: Pripomba zahteva pojasnilo.

7. Ali je upoštevano celotno zaledje vod (npr. proti OIC)?

Pojasnilo: Kot že omenjeno se je znotraj študije upošteval vidik vseh treh tipov »poplav«, in sicer fluvialni (rečni – Blatnica), pluvialni (dežni – tok iz zaledja) in padavinski (lastna/meteorna voda). Za potrebe analize Blatnice se je upoštevalo celotno porečje, na podlagi katerega so se definirale visoke vodne količine vodotoka. Celotno porečje Blatnice je zajemalo tudi celotno zaledno porečje območja OPPN. Odtok iz tega dela se je upošteval tudi ločeno, in sicer pri predlogu ukrepov, kjer se je naslovalo zaledne pluvialne tokove. Mejo porečja predstavlja razvodnica med Blatnico (analizirano območje) in Motnico (območje OIC Trzin – zajeto znotraj ločene HH študije).

Stališče: Pripomba zahteva pojasnilo.

8. Upoštevan odtočni potencial iz karte. To je enako navedbi v poročilu BAM (tla neprepustna glina do 20 m globine)?

Pojasnilo: Za izračun površinskega odtoka se je izbrala SCS metoda izgub, ki temelji na koeficientu CN (osnova je odtočni potencial) in nivoju začetnih izgub. Odtočni potencial je bil določen v sklopu predhodne študije za celotno Slovenijo. Skladno z rezultati predhodne študije se na območju OPPN izkazuje zelo velik odtočni potencial kategorije D (zelo slabo prepustna tla). Dodatno se na porečju Blatnice izkazuje še odtočni potencial C (preostalo zaledje) in B (osrednji del Blatnice). Na osrednjem delu obstoječe poselitve se zopet izkazuje odtočni potencial D. Odtočni potencial je znotraj študije tudi prikazan (Slika 2). Odtočni potencial se sklada tudi izdelano hidrogeološko študijo, ki izkazuje zelo neprepustna tla.

Stališče: Pripomba zahteva pojasnilo.

9. Na kakšen način je upoštevan vpliv talne vode (tudi iz poročila BAM)?

Pojasnilo: Talna voda ni bila predmet hidrološko-hidravlične študije. Znotraj študije so se analizirali površinski odtoki rečnih voda (Blatnica), površinski odtoki pluvialnih voda (zaledje) in odpadne lastne padavinske vode. Zaradi slabe prepustnosti tal se je za zadrževanje hipnega odtoka iz utrjenih površin upoštevalo predhodno zadrževanje, ki se bolj podrobno definira v fazah projektiranja.

Stališče: Pripomba zahteva pojasnilo.

10. Na robu urejanja P6, P7, P8, P9 in P10 se vzpostavi drenažni jarek z usmeritvijo proti enoti urejanja P19. Kje v Odloku je to povzeto?

Pojasnilo: Oznake gradbenih parcel, določene v HH študiji so bile naknadno spremenjene. V OPPN so gradbene parcele, v HH študiji označene z oznakami P6, P7, P8, P9 in P10, označene s številkami GP 1/1 do 1/6. Omilitveni ukrepi s področja upravljanja z vodami, vključno s pogoji za vzpostavitev drenažnega jarka na zahodnem robu OPPN so povzeti v 21. členu odloka ter grafično v ZBIRNEM NAČRTU KOMUNALNIH VODOV IN NAPRAV in PRIKAZU UREDITEV, POTREBNIH ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI.

Stališče: Pripomba zahteva pojasnilo.

11. Prepust na lokaciji gostišča Trzinka je neustrezen in ne vzdrževan. V mnenju DRSV (št. 35024-239/2024-32 z dne 27.1.2025) na str. 10 povzema po HHŠ omilitvene ukrepe in pod točko 1, je tudi zamenjava obstoječega prepusta na lokaciji gostišča Trzinka, kar je potrebno izvesti ob izvedbi OPPN-ja. Torej ga ta zahteva/obveza v Odlok.

Pojasnilo: Prepust je problematičen, zato je bil v sklopu študije podan predlog za njegovo zamenjavo. Podobno se je v sklopu študije opredelilo tudi do prepustov v spodnjem delu Blatnice (pri štiri-pasovnici). Le-ti so že zamenjani, njihov vpliv pa je v študiji že zajet. Predlog za izvedbo prepusta pri gostišču Trzinka ni bil podan kot pogoj za realizacijo načrtovanih ureditev v sklopu OPPN, saj so le ti blaženi z načrtovanimi zadrževalnikoma, drenažnim jarkom in predlogom višinskih kot za posamezne ureditve znotraj OPPN. Izvedba omenjenega prepusta tako ni bistvena z vidika zmanjševanja poplavne ogroženosti na območju OPPN. Prepust vpliva pretežno na obstoječo poselitev levega brega Blatnice. Ker prepust še ni zamenjan/rekonstruiran, poplavne karte načrtovanega stanja, kjer se upošteva vpliv ukrepov na območju OPPN, izkazujejo stanje z obstoječim prepustom. Tako pride do zaježitve struge Blatnice pri prepustu in do prelivanja viška voda na levi breg. Zamenjava prepusta pri gostišču Trzinka ne bo zmanjševala načrtovane poplavne ogroženosti na območju OPPN, ki ostaja visoka. Občina Trzin se z upravljavcem DRSV že dogovarja za sanacijo. V prvi fazi je potrebna priprava izvedbenega načrta, ki ga zagotovi upravljavec. Pred samo izvedbo pa bo za posege na delu zemljišč, ki niso v javni lasti, potrebno pridobiti služnosti. To zadnje je zaradi razdrobljenega lastništva časovno težko opredeljivo. Sanacija prepusta bo imela pozitiven vpliv (pretežno) na delu obstoječega naselja Mlake, ki se nahaja na levem bregu, brez negativnega vpliva na načrtovane ureditve oziroma na predlog omilitvenih protipoplavnih ukrepov znotraj OPPN.

Stališče: Pripomba zahteva pojasnilo.

Kidričeva ulica:

1. Ali je obnovljena Kidričeva ulica dimenzionirana na povečan promet? Prosim za podatek o zgornjem ustroju ceste.

Pojasnilo: Kidričeva cesta (zbirna krajevna cesta LZ 074241) predstavlja dostopno cesto za južni del stanovanjskega območja naselja Trzin. Vrsta ceste je lokalna cesta, prometna funkcija ceste pa zbirna cesta, namenjena povezovanju cest višjega reda z občinskimi središči, manjšimi naselji ali mestnimi četrti in zagotavljanje povezav z dostopnimi cestami. Dopustne obremenitve zbirnih krajevnih cest niso predpisane, so pa običajno med 1500 in 5000 vozil/dan. Dimenzioniranje zbirnih cest se izvede na podlagi dejanskih obremenitev oz. se za napoved obremenitev v konični uri uporabi vrednost 9 % PLDP.

Predvidena pozidava na območju OPPN predstavlja dodatnih 10 stanovanjskih hiš in na manjšem delu pas poslovne rabe. Promet, ki ga bo povzročila nova pozidava ne bo bistveno povečal obremenitev na Kidričevi cesti.

Zgornji ustroj Kidričeve ceste je 3 cm AC 8 SURF B 70/100 A4, 7 cm AC 22 BASE B 70/100 A4, 35 cm TAMPON TD32, 35 cm POSTELJICA 0/64. Ker je na tem odseku tovorni promet prepovedan in bodo dodatne obremenitve izhajale le iz osebnih vozil, je obstoječi, obnovljeni zgornji ustroj ceste, ustrezen tudi za pričakovane prihodnje prometne obremenitve.

Stališče: Pripomba zahteva pojasnilo.

Pripomba št. 4 (22.10.2025)

1. **Protihrupna ograja:**

V OPPN NT-06 – Peske je v 12. členu, točka (2) navedeno, da je višina obstoječe protihrupne ograje 3,5 m.

V okoljskem poročilu v tematiki protihrupne zaščite je navedeno projiciranje ravni hrupa na omejenem področju za dvajsetletno razdobje. Na straneh 95 in 96 omenjene študije je na kartah hrupa navedena višina ograje 4 m. Glede na nepravilno navedeno višino ograje, je vprašanje, če so navedena predvidevanja verodostojna.

Izvedba protihrupne ograje je predvidena v jugovzhodnem robu območja kot polna, prosojna pa severno od priključka na območje. Glede na problematiko svetlobnega onesneževanja (avtomobilski žarometi) bi bila bolj smiselna polna ograja tudi severno od priključka. Polna ograja je navedena v elaboratu ekonomike za območje NT-06 Peske celo za 25% cenejša.

Pojasnilo: Podatek o višini ($h=4$ m) na straneh 95 in 96, pod slikama št. 21. in 22., v Okoljskem poročilu, se nanaša na višino za katero so izdelane karte hrupa (višina meritev) in ne na višino protihrupne ograje. Višina protihrupne ograje je 3,5 m kot je tudi navedeno v besedilu Okoljskega poročila na strani 94. Tudi v Oceni obremenjenosti okolja s hrupom za območje OPPN NT-06 Peske v Trzinu (Evidenčna oznaka: 2920-24/111123-24, NLZOH) je pojasnjeno, da so bile karte hrupa izdelane na višini 4 m, medtem ko je višina protihrupne ograje 3,5 m (takšna je tudi višina obstoječe ograje ob pretežnem delu glavne ceste G2 104/0295 Trzin – Ljubljana (Črnuče) v naselju Trzin).

Transparentna izvedba dela protihrupne ograje (severno od priključka z državne ceste) je predvidena zaradi boljše preglednosti na območju cestnega priključka.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

2. Svetlobno onesnaževanje:

Verjetno tole presega pripombe na OPPN, vendar bom vseeno pripomnil glede svetlobne onesnaženosti. Celotna trasa ceste G2 Trzin – Črnuče je ponoči osvetljena. Smiselno bi bilo osvetljevati samo križišča, avtobusna postajališča in prehode za pešce. Vse ostalo je svetlobno onesnaženje, ki moti tu živeče ljudi in živali ter po nepotrebnem porablja električno energijo.

Pojasnilo: Pripomba se nanaša na obstoječe osvetlitve državne ceste G2 Trzin – Črnuče, ki niso predmet obravnavanega OPPN. Osvetlitev javnih cest je regulirana s področnimi predpisi, normativi in smernicami.

Stališče: Pripomba ni predmet OPPN.

Pripomba št. 5 (24.10.2025)

Odlok:

1. V 3. točki prvega odstavka 8. člena dodati, da za mirne dejavnosti veljajo omejitve glede na veljavne predpise s področja hrupa za II. stopnjo (območja stanovanj), in drugih emisij v okolje za območja stanovanj. Predlagamo opredelitev, da so delavnice dovoljene le za lastne potrebe ob upoštevanju zgoraj navedenih omejitev in ne kot dejavnost.

Pojasnilo: V 3. točki prvega odstavka 8. člena odloka je določeno, da je v individualnih stanovanjskih objektih dopustno opravljanje spremljajočih mirnih dejavnosti, kot so: pisarniške in poslovne dejavnosti, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti (tudi s področja zdravstva, športa in prostega časa). Površina prostorov za dejavnost je omejena na največ 40 % BEP posameznega stanovanjskega objekta, spremljajoče dejavnosti pa so dopustne le ob hkratni zagotovitvi površin za funkcioniranje objekta, vključno s parkirnimi površinami za vse dejavnosti v stavbi.

Ker skladno s Tehnično smernico (TSG-V-006:2022) – razvrščanje objektov med storitvene dejavnosti spadajo tudi avtopralnice in avtomehanske delavnice se besedilo preoblikuje na način, da se v PE 1 dopustijo vse storitvene dejavnosti, razen avtopralnic, avtomehanskih delavnic ter da za preostale dejavnosti veljajo omejitve predpisov s področja hrupa za II. stopnjo (območja stanovanj) in s področja drugih emisij v okolje za območja stanovanj.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

2. V 17. členu je določena minimalna velikost gradbene parcele. Omejitve je potrebno preveriti glede na lastniške deleže in min. velikost gradbene parcele določiti na način, da bo omogočena uspešna komasacija. Predlagamo, da se v predlogu uskladi tudi parcelacija.

Pojasnilo: V odloku je navedeno, da se gradbene parcele v prostorskih enotah PE 1 in PE 2 lahko združujejo ali delijo kar naj bi omogočalo določene tolerance pri parcelaciji območja. Zaradi navedene tolerance odlok določa tudi minimalne velikosti gradbenih parcel v teh dveh enotah. Ker je bilo s ponovno preveritvijo možnosti in smiselnosti predvidenih toleranc v OPPN ugotovljeno, da bi lahko imele prevelik vpliv na predvideno prostorsko ureditev, bodo tolerance glede parcelacije zmanjšane. Odlok bo preoblikovan na način, da bodo dopustna le minimalna odstopanja od v grafičnem delu OPPN določene parcelacije, delitve in združevanje gradbenih parcel pa bo omogočeno le še v PE 2 ter pogojno za GP 1/5 in 1/7.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

- Preveriti možnost in določiti pogoje za začasen izvoz za čas gradnje preko OIC na način, da je prometna povezava med OIC in Mlakami prekinjena.

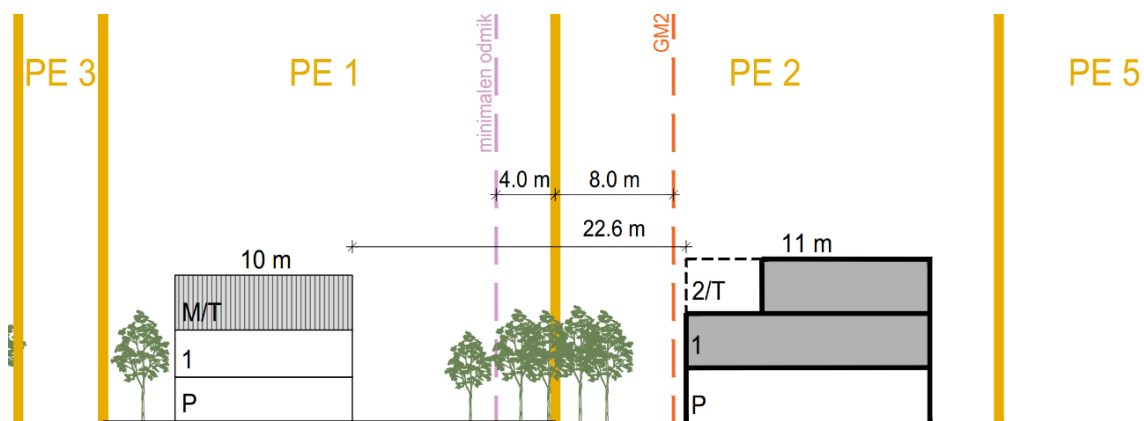
Pojasnilo: Za čas gradnje občina lahko določi začasni prometni režim pod pogojem, da se ves čas ohranja prometna ločenost med OIC in Mlakami za dvosledna motorna vozila.

Stališče: Pripomba se upošteva.

- PE 2: predlagamo etažnost P+1+T, terasa na zaledni strani, proti ulici brez terase (P+2), predlagamo, da se v terasni etaži dopusti stanovanjska namembnost pod pogojem, da so vsi bivalni prostori orientirani na zaledno stran.

Pojasnilo: Zaradi smernic in priporočil Ministrstva za zdravje, OPPN v PE 2, ki se nahaja najbližje državnim cestam in je najbolj obremenjena s hrupom prometa, stanovanjske namembnosti ni predvidel. Stanovanjska namembnost je bila sicer osnovna namera investitorja v PE 2 in glede na to, da je bilo s študijo hrupa ugotovljeno, da mejne vrednosti hrupa po dopolnitvi manjkajoče protihrupne ograje ne bodo presežene, se v PE 2, v terasni etaži pod določenimi pogoji lahko dopusti tudi stanovanjsko namembnost.

V odloku bo torej dopisano, da se na območju PE 2 dopusti tudi stanovanjska namembnost in sicer le v najvišji etaži, ki pa mora biti v tem primeru izvedena kot terasna etaža s teraso na zaledni strani, vsi bivalni prostori pa morajo biti orientirani na zaledno stran.



Stališče: Pripomba se upošteva.

- V 12. členu (oblikovanje ograj) predlagamo, da so ob vseh javnih površinah dovoljene le kot žive meje v kombinaciji s transparentno žično ograjo. Za polno ločevalno ograjo predlagamo tudi, da se opredeli min. protihrupno lastnost uporabljenega gradbenega materiala (npr. dušenje, ki izniči razliko dovoljene obremenitve s hrupom med III. in II. stopnjo).

Pojasnilo: V 12. členu bo dopisano, da so ob vseh javnih površinah dovoljene le ograje v obliki žive meje v kombinaciji s transparentno žično ograjo. Za polno ločevalno ograjo na SZ robu PE 3 se določi zahteva, da mora zagotavljati minimalne protihrupne lastnosti, ki izničijo razliko v dovoljeni hrupni obremenitvi med III. in II. stopnjo varstva pred hrupom.

Stališče: Pripomba se upošteva.

- V 32. členu je potrebno obdelati tudi določila glede posegov v varovalni pas občinske ceste, ter obveznost pridobitve mnenja. Posegi v prostor varovalnega pasu občinske ceste 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 nameravane gradnje v varovalnem pasu občinske ceste nima pravice zahtevati izvedbe ukrepov za zaščito pred vplivi ceste in prometa.

Pojasnilo: V 32. členu so za enkrat določeni le pogoji za posege na cestah v območju OPPN, med tem ko pogoji za posege v varovalni pas cest niso določeni. Pogoji za posege v varovalni pas cest bodo v odloku dodani.

Stališče: Pripomba se upošteva.

7. V 34. členu določiti parkirni normativ za vse dopustne dejavnosti.

Pojasnilo: 34. člen odloka določa le normativ za stanovanjske stavbe, za preostale dopustne dejavnosti na območju OPPN pa določa, da se število parkirnih mest določa glede na normativ iz OPN Trzin. Normativi za določitev števila potrebnih parkirnih mest za posamezne dejavnosti, ki so določeni v OPN Trzi, se dodajo tudi v odlok o OPPN.

Stališče: Pripomba se upošteva.

8. Vezano na parkirna mesta, zunanje ureditve in parkirne normative je potrebna jasna opredelitev glede uporabe dvizhnih parkirnih ploščadi. Opredeliti, da morajo biti vsa PM neposredno dostopna z manipulacijske dovozne površine.

Pojasnilo: V odlok bo dopisano, da morajo biti vsa parkirna mesta, vključno z dvizhnimi parkirnimi ploščadmi, neposredno dostopna z manipulacijske dovozne površine, ter da se dvizhne parkirne ploščadi se ne upoštevajo v izračunu parkirnih mest in so dovoljene samo znotraj gabaritov stavb.

Stališče: Pripomba se upošteva.

9. Vezano na določila 18. člena preveriti, ali je pri pripravi OPPN potrebno upoštevati določila drugega odstavka 127. člena ZUreP-3C (Če se z OPPN načrtuje tudi opremljanje stavbnih zemljišč, se z OPPN določijo tudi vsebine programa opremljanja stavbnih zemljišč iz 163. člena tega zakona. Po potrebi se vsebina uskladi. V Elaboratu ekonomike je opredeljeno, da bodo finančna sredstva za izgradnjo NKO bodo zagotovil(i) investitor(ji) gradnje objektov, na podlagi pogodbe o opremljanju, v skladu z 167. členom ZUreP-3 (Ur .l. RS, št. 199/21). Ali je glede na nova določila ZUreP-3B potrebno način financiranja navajati tudi v prostorskem aktu?

Pojasnilo: Skladno s 13. odstavkom 163. člena ZureP-3 se program opremljanja ne izdelava za območje, za katerega občina sklene pogodbo o opremljanju stavbnih zemljišč v skladu s 167. členom ZureP-3.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

Pripomba št. 6 (24.10.2025)

Odlok:

1. V OPPN NT-6 Peske je v območju PE 2 predvidena višina gradnje do 11 metrov. Menim, da to ni primerna višina za to območje saj so okoliške zgradbe nižje. Iz javno dostopnih podatkov je razvidno, da je avtopralnica zraven predvidenega območja visoka manj kot 8 metrov, ravno tako poslovni prostori zraven protihrupne ograje ob obvoznici.

Pojasnilo: V PE 2 je določena gradbena meja, ki na zahodni strani (proti območju PE 1), kjer je predvidena stanovanjska pozidava določa minimalni 8 m odmik stavb od parcelne meje. V PE 1 pa je za stanovanjske objekte določen minimalno 4 m odmik. Navedeni pogoji glede odmikav stavb od

parcelnih mej bodo zagotavljali, da bo med poslovnimi objekti v PE 2 in stanovanjskimi objekti v PE 1 zagotovljen minimalno 12 m odmik, kar je več kot je dovoljena višina stavb v PE 2.

Glede na dopustno višino objektov v PE 2 bodo z OPPN predvideni odmiki med stavbami zagotavljali zadostno osvetljenost in osončenost stavb, prezračenost okolice, možnost vzdrževanja stavb na lastni parceli in zasebnost pred pogledi med sosednjimi stavbami.

Odmik med stavbami bo tudi večji od višine višje stavbe (več kot 11 m) in tudi večji od predlaganega v priročniku »Regulacijski elementi«, ki ga je v okviru Priporočil za prostorsko načrtovanje, kot eno izmed vsebin Državnega prostorskega reda pripravilo Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Ljubljana, v januarju 2020). V priročniku je kot minimalni ustrezen odmik od sosednjega zemljišča predlagana distančna površina (distančna površine = polovica višine stavbe), ki je v primeru stavb na PE 2 5,5 m ($11 \text{ m} / 2 = 5,5 \text{ m}$) in je manjši, kot je predviden z OPPN (8 m). Glej tudi pojasnila k pripombi št. 5 v točki 4.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

2. Drugi razlog je, da se bodo objekti v PE 2 nahajali južno od predvidenih novih stanovanjskih površin, ki bodo nižji od poslovnih objektov in s tem bo senca še toliko bolj izrazita, hkrati bo bistveno zmanjšana zasebnost novih stanovanjskih objektov.

Pojasnilo: PE2 se nahaja vzhodno od PE1, v kateri so predvideni novi stanovanjski objekti. Kot pojasnjeno že v pojasnilu prejšnje pripombe, OPPN med stavbami v PE1 in PE2 določa zadostne odmike, ki bodo preprečevali negativne učinke na osvetljenost in osončenost stanovanjskih stavb. Na meji med PE1 in PE2 je v grafičnem delu že predvidena zelena bariera z zasaditvijo visokodebelne vegetacije. Obveznost izvedbe zelene bariere med PE1 in PE2 bo za zagotavljanje zasebnosti na parcelah stanovanjskih objektov v PE1 dodatno določena še v odloku o OPPN.

Stališče: Pripomba se ne upošteva.

3. Pripombo podajam tudi na možnost gradnje dvo-stanovanjskih (dvojčkov) objektov v območju PE 1. S tem omogočamo degradacijo območja, saj se bo vrstila gradnja dvojčkov namesto prevladujočih eno-stanovanjskih enot - samostojnih hiš. Gradnja dvojčkov ni prevladujoča gradnja v Trzinu, je pa zaradi pomanjkanja stanovanjskih površin zadnja leta pogostejša navkljub neprimerne umeščanja v prostor.

Pojasnilo: Na območju PE 1 je dopustna gradnja eno in dvo-stanovanjskih stavb. Odlok določa tudi, da sta v posameznem objektu dopustni največ dve stanovanji, v eni enoti dvojčka pa eno stanovanje, torej na območju OPPN dvostanovanjski dvojčki niso dopustni. Kljub temu bo odlok spremenjen na način, da na območju OPPN gradnja dvojčkov ne bo dopustna.

Stališče: Pripomba se upošteva.

Pripomba št. 7 (pripombe z javne obravnave, dodatna pojasnila (8.10.2025))

Pripombe inženirjev razpravljalcev so bile skladno z dogovorom na javni obravnavi podane pisno.

Pojasnilo: Glej pojasnila k pripombi št. 3.

Stališče: Glej stališče k pripombi št. 3.

Pripomba št. 8 (pripombe z javne obravnave, dodatna pojasnila (8.10.2025))

Razpravljalca, ki je stanovalec v naselju Mlake, zanima, na kakšen način bo potekalo opremljanje zemljišč za gradnjo.

Pojasnilo: Glej pojasnila k pripombi št. 5 v točki 9.

Stališče: Pripomba zahteva zgolj pojasnilo.

Pripomba št. 9 (pripombe z javne obravnave, dodatna pojasnila (8.10.2025))

S strani razpravljalca je podan predlog, da bi bil tudi prvi niz objektov v PE2 stanovanjski, ter da se obstoječi smetarnik na Kidričevi prestavi na območje OPPN.

Pojasnilo: Na območju OPPN zbirno mesto za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov ni posebej določeno. V kolikor bi služba za zbiranje in prevoz komunalnih odpadkov naknadno presodila, da bi bilo zbirno mesto za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov smiselno umestiti na območje OPPN, bo to omogočeno na GP 5/1, na kateri so predvidena javna parkirna mesta. Odlok o OPPN bo ustrezno dopolnjen na način, da bo umestitev zbirnega mesta v območju OPPN dopustna. Glej tudi pojasnila k pripombi št. 5 v točki 4.

Stališče: Pripomba se delno upošteva.

Pripomba št. 10 (pripombe z javne obravnave, dodatna pojasnila (8.10.2025))

Razpravljalvec, ki živi v bližini območja OPPN in je eden od investorjev poda pripombo glede višine objektov v PE 2. 11m se mu zdi previsoko, predlaga, da je objekt v severnem delu do višine 8m.

Pojasnilo: Glej pojasnila k pripombi št. 5 v točki 4 in pripombi št. 6.

Stališče: Glej stališče k pripombi št. 5 v točki 4 in pripombi št. 6 v točkah 1 in 2.

Pripomba št. 11 (pripombe z javne obravnave, dodatna pojasnila (8.10.2025))

S strani razpravljalca je podano opozorilo, da je predpisana minimalna velikost gradbene parcele 550 m², kar je glede na lastniške deleže in razdelitev verjetno prevelika omejitev, saj bo sam polovico svojega deleža prodal. Želi, da se to pred oddajo predloga parcelacija in predpisana minimalna velikost gradbene parcele uskladi in preverita na način, da bodo investitorji lahko oblikovali gradbene parcele. Razpravljalca, ki zastopa enega izmed investorjev predlaga min. velikost gradbene parcele 400 m², kot je npr. definirano v OPN Mestne občine Ljubljana.

Pojasnilo: Glej pojasnila k pripombi št. 5 v točki 2.

Stališče: Glej stališče k pripombi št. 5 v točki 2.

Pripomba št. 12 (pripombe s prvega branja – dodatna pojasnila (24.9.2025))

Svetnik / Lista za trajnostni razvoj Trzina/:

1. Zanima ga dostop do območja, predvsem za čas gradnje, v smislu, da ne bo preveč obremenitve za obstoječe naselje na Mlakah.

Pojasnilo: Glej pojasnila k pripombam št. 1 v točkah 1 in 2; št. 3 (Kidričeva) in št. 5 v točki 3.

Stališče: Glej stališča k pripombi št. 1 v točkah 1 in 2; št. 3 (Kidričeva) in št. 5 v točki 3.

2. Izpostavi, da so mešane dejavnosti v PE2 lahko moteče z vidika bližine stanovanjskega naselja.

Pojasnilo: Na območju PE 2 so dopustne le mirne poslovne dejavnosti (npr. stavbe za kratkotrajno nastanitev, stavbe javne uprave, stavbe bank, pošt in zavarovalnic, druge upravne in pisarniške stavbe, trgovske stavbe, stavbe za storitvene dejavnosti (razen avtopralnic in avtomehaničnih delavnic) in stavbe splošnega družbenega pomena). Poleg navedenega se skladno s pripombo

občine v terasni etaži v PE 2 dopušča tudi stanovanjska namembnost in se s tem obseg poslovnih dejavnosti na območju še dodatno zmanjšuje. Glej tudi pojasnila k pripombi št. 5 v točki 1 in 4.

Stališče: Pripomba se delno upošteva. Glej tudi stališča k pripombi št. 5 v točki 1 in 4.

Pripomba št. 13 (pripombe s prvega branja – dodatna pojasnila (24.9.2025))

1. Razpravljavec, ki živi v bližini območja OPPN se naveže na pomisleke svetnika, glede prometne obremenitve v času gradnje.

Pojasnilo: Glej pojasnila k pripombi št. 5 v točki 3 pa tudi k št. 1 v točkah 1, 2 in k št. 3 (Kidričeva)

Stališče: Glej stališča k pripombi št. 5 v točki 3 pa tudi k št. 1 v točkah 1, 2 in k št. 3 (Kidričeva)

2. Razpravljavec opazi da je dovoljena gradnja kleti, območje pa je poplavno ogroženo.

Pojasnilo: Kot je bilo pojasnjeno na obravnavi, gre za napako. Kleti so bile v osnutku dovoljenje, v dopolnjenem osnutku smo kleti morali izločiti, na zahtevo nosilcev urejanja prostora MNVP/DRSI. Kleti niso dovoljene.

Stališče: Na pripombo se poda pojasnilo.

3. Razpravljavec se naveže na dovoljeno višino 13m. Skrbi ga vpliv te višine na stanovanjsko območje.

Pojasnilo: Glej pojasnila k pripombi št. 5 v točki 4 in pripombi št. 6 v točkah 1, 2.

Stališče: Glej stališče k pripombi št. 5 v točki 4 in pripombi št. 6 v točkah 1, 2.

4. Razpravljavca prav tako ga skrbi mešanje dejavnosti, zlati glede dopustnosti gostinskih dejavnosti.

Pojasnilo: Na območju PE 2 gostilne, restavracije in točilnice niso dopustne. Glej tudi pojasnila k pripombi št. 5 v točki 1 in 4 in pojasnilo k pripombi 12.

Stališče: Poda se pojasnilo. Glej tudi stališča k pripombi št. 5 v točki 1 in 4 in k pripombi 12.

Pripomba št. 14 (pripombe s prvega branja – dodatna pojasnila (24.9.2025))

Sledijo pripombe razpravljavca, ki živi v bližini območja OPPN in je tudi eden izmed investorjev. Razpravljavec je vse pripombe podal tudi na javni obravnavi.

Pojasnilo: Glej podani pripombi št. 10 in 11.

Stališče: Glej podana stališča k pripombama št. 10 in 11.

Priloga:

– *Zabeležka javne predstavitve OPPN NT-06 Peske*

Stališča pripravile:

Evgenija Petak, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1111 PA PPN

Anja Štros, mag. inž. arh. urb.,

obe na strani izdelovalca, podjetja PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o., Šenčur;

Ana Movrin, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1701 PA, občinska urbanistka,

na strani pripravljavca, Občine Trzin