



OBČINA TRZIN

www.trzin.si

MENGEŠKA CESTA 22 | 1236 TRZIN

T 01 564 45 44 | E INFO@TRZIN.SI

MŠ 1358561000 | DŠ SI33714789

TRR 01386-0100001846 | ŠT PU 76848

ZABELEŽKA

Javna obravnava dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje enote urejanja prostora NT-06 PESKE in okoljskega poročila s strokovnimi podlagami.

V sredo, 8. oktobra 2025, ob 17:00 uri v dvorani Doma zaščite in reševanja v Trzinu.

Na obravnavi gradivo predstavijo:

Evgenija Petak in Anja Štros, Protim d.o.o. (predstavnici izdelovalca)

Ana Movrin, občinska urbanistka

Peter Ložar, župan

Navzoči:

v spisu zadeve priložena lista prisotnosti

Župan naredi uvod, razloži, da je območje postalo zazidljivo že v takratni Občini Domžale in da je bil ob gradnji štiripasovnice del območja namenjen selitvi rušenih objektov. Leta 1996 je bil za območje, sprejet zazidalni načrt ZN T12, ki je bil kasneje, že v Občini Trzin, še dopolnjen. Načrtovani so bili objekti za zdraviliške dejavnosti (*op.a.: območje je bilo namenjeno prepletu športa, rekreacije, družbenih oskrbnih in storitvenih dejavnosti ter stanovanj*). Zazidalni načrt je bil z sprejemom Občinskega prostorskega načrta Občine Trzin (OPN) v letu 2010 nerealiziran in zato razveljavljen z določilom, da se območje na novo načrtuje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN).

Evgenija Petak iz podjetja Protim Ržišnik Perc d.o.o., ki je pooblaščenka prostorska načrtovalka izdelovalca OPPN, v nadaljevanju predstavi območje in prve aktivnosti v zvezi s pripravo idejne urbanistične zasnove, ki so se začele odvijati na pobudo Občine Trzin že v letu 2019. Idejna zasnova, ki jo je pripravilo podjetje Urbania d.o.o., je vsebovala dve končni varianti, ki sta bili skupaj z izhodišči za pripravo OPPN v letu 2022 predstavljeni občinskemu svetu. Lastniki so v letu 2023 podali pobudo za začetek priprave OPPN, ki je bila konec leta posredovalna v predhodno enomesečno javno obravnavo (*op. a.: v okviru obravnave je bila podana ena pripomba*). Pobuda lastnikov je bila skladna z VAR1 iz Idejne urbanistične zasnove: predviden je bil v celoti stanovanjski del, ki se navezuje na stanovanjsko naselje Mlake, manjši, poslovni del pa se navezuje na OIC.

Priprava OPPN se je uradno začela v marcu 2024, ko je bil objavljen sklep o pripravi. Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo (MOPE) je odločilo, da se v postopku priprave OPPN izvede tudi celovita presoja vplivov na okolje (CPVO), v okviru katere se presoja vplive s področja obremenitev s hrupom, poplavne nevarnosti in ohranjanja narave.

Občina je zaradi poplavnih dogodkov na Mlakah v letu 2019 začela s pripravo Hidrološko hidravlične študije (HHS), ki je bila po delu izvedenih ukrepov usklajena in potrjena v letu 2023. Del območja OPPN leži v območju preostalih in malih nevarnosti. Skladno s HHS je velik del območja namenjen protipoplavnim ukrepom. Predvidena je gradnja odvodnih kanalov za zaledne in meteorne vode in dveh zadrževalnikov. Predvideno je nasutje gradbenih parcel do predpisanih višin, cesta ostane na nižjem nivoju in deluje kot del sistema odvodne v skrajnih situacijah. Meteorne vode iz zadrževalnikom imajo preliv v obstoječ potok Blatnica.

Osnutek je bil jeseni 2024 poslan nosilcem urejanja prostora (NUP), da podajo prva mnenja. Do pomladi 2025 je bila pridobljena večina mnenj, tako na osnutek OPPN, kot na okoljsko poročilo. Kljub

predvidenem podaljšanju protihrupne ograje pa zaradi pričakovane obremenitve območja s hrupom pozitivnega mnenja ni podalo Ministrstvo za zdravje, ki je v postopku CPVO zahtevalo, da se prvi niz stanovanjskih objektov nadomesti s poslovnimi dejavnostmi.

Iz navedenega razloga je bila situacija v dopolnjenem osnutku (DOSN) spremenjena tako, da se v JV delu, neposredno ob štiripasovnici umesti objekt oz. objekte s poslovnimi dejavnostmi. Še vedno je obvezno podaljšanje obstoječe protihrupne ograje. Po navedeni dopolnitvi je MOPE presodilo, da v DOSN ni pomembnih vplivov plana na okolje.

Prostorska načrtovalka nadaljevanju predstavi dovoljene namembnosti po območjih. V PE1 je predvidena gradnja eno in dvostanovanjskih objektov. Dovoljene so mirne dejavnosti do 40% bruto etažne površine. V PE2 je dovoljena gradnja nastanitvenih, poslovnih, pisarniških, trgovskih in storitvenih objektov (brez delavnic), objektov splošnega družbenega pomena ter garaž. V PE3 so poleg objektov, ki so dovoljeni v PE2, dovoljeni tudi gostinstvo in skladiščenje za potrebe obstoječih objektov.

Predvidene so vzpostavitev novih prometnih povezav – krožne zanke za PE1 in PE2 z navezavo na Mlake in priključevanje enote v PE3 na OIC Trzin. OIC in Mlake ostajata prometno ločena, ostaja pa peš in kolesarska povezava, ki se v večjem delu ohrani. Na JV delu bo zaradi gradnje zadrževalnikov potrebna prilagoditev. Preko območja potekajo obstoječi distribucijski vodi gospodarske javne infrastrukture (GJI), ki se prestavijo v javne prometne površine. Zagotovi se pogoje za priključevanje novih objektov na infrastrukturo. Del opremljanja je tudi dvig gradbenih parcel za 0,5m nad prometne površine in gradnja kanalov in dveh zadrževalnikov. Gradnja kleti ni dovoljena. V sklopu opremljanja je potrebno dograditi tudi protihrupno ograjo.

Predstavitev zaključí s shemo postopka s komentarjem, da je dopolnjen osnutek OPPN v prvem branju obravnaval občinski svet, trenutno pa poteka javna razgrnitev. Predloge in pripombe jo mogoče podajati še do petka, 24. oktobra 2025. Po poteku javne razgrnitve bodo pripravljena strokovna stališča do podanih pripomb in predlogov. Utemeljene pripombe, ki bodo upoštevane, se bodo vključile v predlog OPPN, ta pa bo posredovan NUP, da podajo končno mnenje. Predlog se potem posreduje v drugo branje občinskemu svetu, ki odlok sprejme.

Sledi predstavitev elaborata ekonomike, ki obravnava komunalno opremljanje območja. Samo komunalno opremljanje predstavlja sorazmerno visok strošek, saj mora biti velik del, kar 44% območja, namenjenih javnim površinam. Prometnih površin je 26%. Ostalo so zelene površine z zadrževalniki in sistemom meteorne odvodne.

Javna obravnava se nadaljuje z razpravo.

Prisotna sta inženirja, [REDACTED] ki živita v naselju Mlake in se pri svojem delu ukvarjata z odpravo posledic poplav. Omenita, da je bil ob nalivu konec avgusta 2023 del ulic na Mlakah poplavljen. Skrbi ju vpliv zazidave na obstoječo ogroženost naselja. Izpostavita na neustrezno urejen propust pod mostom pri gostilni Trzinka. Skrbi ju, da se obstoječa in nova infrastruktura ne bi ustrezno vzdrževala, s čemer bi bilo ogrožena obstoječa pozidava na Mlakah. Omenita nepropustnost tal v tem delu Trzina, glede na navedeno jih skrbi metodologija, ki je bila pripravljena za izdelavo HHS, saj je bila ta izdelana pred poplavnimi dogodki v avgustu 2023. Zanima ju, ali je bil ustrezno upoštevan vpliv podnebnih sprememb? Omenita, da na območje verjetno vliva tudi potok Motnica pri OIC, ki v HHS ni zajet, saj je območje veljavnosti rezultatov omejeno zgolj na potok Blatnica in na njegovo vplivno območje v naselju Mlake. Predlagata, da se obveznost rednega vzdrževanja sistema meteorne odvodne z zadrževalniki zapiše v odlok.

Župan pojasni, da občina vodotoke redno kosi in da je ta košnja del rednega programa upravljanja. Omeni, da je bil junija 2019 nad naseljem Mlake lokalni naliv, hujši oz. primerljiv s tistim konec avgusta 2023. V nalicu 2019 je bilo poplavljenih kar nekaj pritličij stanovanjskih hiš na Mlakah. Omenjeni dogodek je bil povod za izdelavo HHS, ki je predvidela ukrepe za zaščito naselja, ki so bili (razen povečanje propusta pri Trzinki ter ukrepov vezanih na realizacijo OPPN, že izvedeni). Izvedeno je bilo povečanje obstoječega propusta na območju OPPN, DRSV pa je uredila kanal Blatnice. Omeni, da bi glede na HHS povečanje propusta pri Trzinki celo nekoliko poslabšalo situacijo dolvodno, saj se vode sedaj še zadržujejo nad mostom. Župan omeni, da s samim vodotokom Blatnica po izvedbi omenjenih ukrepov ni bilo težav. Omeni, da je občina v postopku obravnave pobude za širitev ŽP Ljubljana – Šiška – Kamnik – Graben podala tudi predlog, da se povečajo obstoječi propusti pod železniško progo, ter da je Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov (SKZG) po poplavih 2023 v okviru obnove čistil in obnavljal melioracijske kanale na kmetijskih zemljiščih preko železniške proge. Omeni, da je Blatnica (Snugovec) v vodnem katastru vpisan kot vodotok, zato je za njegovo vzdrževanje (razen košnje) pristojna Direkcija RS za vode (DRSV). Ter, da občina redno pošilja pobude za vzdrževanje vodotokov, saj sama, brez soglasja upravljavca ne sme ukrepati.

Občinska urbanistka, Ana Movrin, potrdi pojasnilo župana, da je HHS ukrepe zajela celovito in da je vanje vključeno tudi povečanje propusta pri Trzinki. Omeni, da je bila ravno izvedba ukrepov za zaščitno naselja Mlake primarni vzrok, da je občina naročila izdelavo HHS in da je bilo območje OPPN preverjeno v sklopu tega. Omeni, da je bilo mnenje DRSV pozitivno, ter da je bila v mnenju izrecno izpostavljena kvalitetna priprava HHS. Ustreznost ukrepov glede na poplavni dogodek v avgustu 2023 je MOPE preverjal tudi v sklopu CPVO, ter podal pozitivno mnenje na osnutek OPPN. Prosi, da se konkretna strokovna vprašanja vezana na HHS posreduje tudi pisno, da jih občina posreduje izdelovalcu, ki bo potem lahko podal konkretne odgovore, saj bodo komentarji, ki so bili podani v okviru današnje javne obravnave v zabeležki povzeti zelo splošno.

Komentar poda [REDACTED], ki že dolgo biva na Mlakah. Pozdravlja ureditev območja, ker je obstoječe stanje neurejeno, na območju se mestoma odlagajo gradbeni odpadki, neurejeno parkirajo avtomobili, območje pa se zarašča idp.. meni, da bo urejenost območja prispevala tudi k temu, da se bo manj nedovoljenih posegov (npr. odlaganje odpadkov) dogajalo tudi naprej v gozdu. Kar se tiče potoka, omeni, da stanje redno spremlja in fotografira že daljše obdobje in da podatke lahko posreduje. Omeni, da je sanirani propust do sedaj vse nalive primerno odvedel. Omeni le zastajanje vode pred pragom. Potrdi, da se vodotok redno, 2x letno, čisti. Omeni, da je situacija po izvedbi ukrepov bistveno boljša a predlaga, da se z enostavnimi ukrepi odpravi zastajanje vode pred pragom.

Župan omeni, da je bila izvedba praga, kjer voda zastaja, zahteva Ribiške zveze Slovenije, ki je mnenjedajalec pri pripravi izvedbenih načrtov.

[REDACTED] se zanima, na kakšen način bo potekalo opremljanje zemljišč za gradnjo. Župan odgovori, da je z investitorji predvidena sklenitev pogodbe o opremljanju, po kateri komunalno opremo zgradijo sami in jo predajo v upravljanje, občina pa jim vlaganja prizna pri obračunu komunalnega prispevka. Glede na visoke stroške vlaganj bo skoraj gotovo z vlaganji komunalni prispevek poravnani v celoti. Občina namreč nima sredstev, da bi infrastrukturo gradila sama. Župan omeni tudi, da razmišlja, da bi bil za čas gradnje predviden dovoz na območje s strani OIC in da v tem času še ne bi bil vzpostavljen dostop preko naselja Mlake.

[REDACTED] predlaga, da bi bil tudi prvi niz objektov v PE2 stanovanjski, ter da se obstoječi smetarnik na Kidričevi prestavi na območje OPPN. Župan odgovori, da zaradi stališča Ministrstva za zdravje glede zaščite pred hrupom, to v tem postopku ne bo mogoče, glede prestavitve smetarnika, pa da se preveri možne lokacije.

Z zamudo se javni obravnavi pridruži [REDACTED], ki je tudi sosed in eden od investorjev. Poda pripombo glede višine objektov v PE2. 11m se mu zdi previsoko, predlaga, da je objekt v severnem delu nižji - do višine 8m. Omeni tudi, da je predpisana minimalna velikost gradbene parcele 550m², 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 vsi investitorji lahko oblikovali svoje gradbene parcele.

[REDACTED], ki zastopa enega izmed investorjev predlaga min. velikost gradbene parcele 400m², kot je npr. med drugim definirano v OPN Mestne občine Ljubljana.

Župan odgovori, da so bile minimalne gradbene parcele določene glede na idejno urbanistično zasnovo in osnutek OPPN in da je glede na trenutno parcelacijo velikost 550m² ustrezna, da pa je smiselno, da lastniki pred sprejetjem OPPN in komasacijo svoje deleže še enkrat preverijo in da se gradbene parcele po možnosti povsem uskladi.

Nekatere izmed prisotnih zanima, ali manjša velikost gradbene parcele pomeni večjo gostoto naselja (večjo pozidanost). Predstavnica izdelovalca OPPN odgovori, da faktor zazidanosti ostaja enak, da je pri manjši gradbeni parceli možno postaviti manjši objekt, vedno pa največ do 40% velikosti gradbene parcele.

Župan za zaključek prosi prisotna inženirja, [REDACTED], da vprašanja in pripombe vezano na HHŠ pošlje tudi pisno, da jih bomo posredovali izdelovalcu in na ta način pripravili relevantne odgovore. Prisotna se strinjata in za zaključek izpostavita, da je pri GJI ključni problem vzdrževanje. Župan še enkrat poudari, da za košnjo že ves čas skrbi občina, da pa bodo tudi kanali in zadrževalnika kot del sistema meteorne odvodne v upravljanju občine, saj jih DRSV glede na pogovore, ne bo vpisala v vodni kataster, da torej ne bo dileme glede tega, da površine vzdržuje občina. Omeni tudi dobro sodelovanje z DRSI in njihovo sofinanciranje izgradnje ukrepov na Blatnici, da pa je še vedno večji del investicije zapadel na občino.

Župan omeni, da je občina v okviru pretekle EU perspektive v okviru kohezijskega projekta poskrbela za obnovo obstoječih mokrišč na območju Mlak, ki so se zaraščala. Omeni, da bo tudi obnova mokrišč pripomogla k zadrževanju zalednih voda, kar je neke vrste priprava na vpliv podnebnih sprememb, čeprav je računsko težko opredeljiva.

Na komentar o posegih, ki se začasno odvijajo na gozdnih zemljiščih nad območjem OPPN župan omeni, da občina izven stavbnih zemljišč, na območju kmetijskih in gozdnih zemljišč, nima pristojnosti, razen, da vzdržuje gozdno cesto, vendar morajo lastniki tudi za negradbene posege pridobiti soglasja skladno s predpisi s področja posegov na kmetijska oz. gozdna zemljišča, ohranjanja narave, vpliva na vodni režim in stanje voda, ipd..

Zapisala Ana Movrin,
občinska urbanistka



22.12.2025

