



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

Podrobna urbanistična zasnova za Obrtno industrijsko cono Trzin

Povzetek za javnost

65. člen ZUreP-3 določa, da je urbanistična zasnova za mesta in druga urbana naselja obvezna strokovna podlaga za pripravo občinskega prostorskega plana (OPP) in občinskega prostorskega načrta (OPN). 66. člen ZUreP-3 določa, da je urbanistična zasnova namenjena analizi obstoječega stanja v prostoru, prepoznavi omejitev, potreb in kakovosti ter usmerjanju in podrobnejši določitvi urbanistično-arhitekturnega razvoja naselja.

S to podrobno urbanistično zasnovo (v nadaljevanju: UZ) se ločeno in podrobno obravnava območje Obrtno industrijske cone Trzin (v nadaljevanju: OIC Trzin), ki se ureja z Občinskim prostorskim načrtom Občine Trzin, v nadaljevanju OPN. V OPN je območje OIC Trzin sicer obravnavano tako strateško kot izvedbeno, vendar občina ugotavlja, da zlasti izvedbeni pogoji v OPN mestoma oziroma v veliki meri ne sledijo razvojnim izzivom pretežno realiziranega območja. Glede na navedeno je občina ugotovila, da je potrebno za območje OIC Trzin izdelati podrobne analize obstoječega stanja ter na njihovi osnovi in ob upoštevanju razvojnih teženj določiti nove urbanistične parametre za razvoj cone. Obstoječe stanje je potrebno analizirati zlasti z vidikov dejanske namembnosti objektov, oblikovanja in izrabe gradbenih parcel, tipologije, mirujočega prometa, zelenih površin, pomožnih objektov, naravnih omejitev v prostoru ipd.

Na podlagi pridobljenih podatkov analitičnega dela, so v strokovni podlagi določeni novi urbanistični parametri za nadaljnji razvoj OIC. Naloga zajema obe fazi in je strokovna podlaga za presojo individualnih pobud za spremembo prostorskega akta, ter osnova za določitev podrobnih prostorskih izvedbenih pogojev v fazi postopka sprememb in dopolnitev prostorskega akta.

V nadaljevanju so na splošno povzete ugotovitve in usmeritve iz strokovne podlage.

PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA PROSTORA: Prvotna z zazidanim načrtom opredeljena zasnova cone je vključevala ulico za obrtnike, kjer je bilo mogoče poleg proizvodne oziroma obrtne delavnice zgraditi tudi stanovanjski del. Sčasoma so v tem delu začela prevladovati stanovanja, celo neskladne gradnje (večstanovanjski objekti, samostojni ali več samostojnih stanovanjski objektov na gradbeni parceli ipd.), obrtna raba pa se je opuščala. Z analizo se je preverila dejanska razporeditev dejavnosti po posameznih parcelah v OIC glede na obstoječo namensko rabo. Zaradi mešanja stanovanjskih, poslovnih, storitvenih in proizvodnih dejavnosti se je preko natančne analize ugotovilo, da je v mešanih delih območja OIC možno opredeliti namensko rabo območij centralnih dejavnosti, ki bo skladno s področnimi predpisi opredeljevala tudi strožjo stopnjo varstva pred hrupom ipd. S tem se bo dolgoročno preprečila širitev proizvodnih dejavnosti na dele, kjer se poslovno storitvene dejavnosti mešajo s stanovanji ter obratno, kjer se na delih prevladujoče proizvodnje obrti ne bi dopuščalo umeščanje stanovanjskih in mirnejših dejavnosti.

OBJEKTI IN DEJAVNOSTI: Preko analize in individualnih obravnav se predlaga nabor dopustnih objektov in dejavnosti po posameznih EUP ter pogoje glede umeščanja stanovanjskih objektov ter proizvodnih objektov z bolj tveganimi dejavnostmi (objekti z vplivi na okolje: hrup, požarna varnost, izpusti ipd.). Dopustijo se individualna odstopanja ter pogoji v zvezi z dopustnimi posegi na obstoječih legalno zgrajenih objektih, ki niso skladni z usmeritvami. Preverjena in na splošno dovoljena je tudi dejavnost zdravstva (ambulante) in ter specializiranih zdravstvenih, kongresnih in športnih dejavnosti na mirnejših območjih ki mejijo na gozd, ipd.

ENOTE UREJANJA PROSTORA: Vezano na analizo obstoječih dejavnosti so se, skladno z novo določitvijo območij podrobnejše namenske rabe prostora ter glede na značilno tipologijo prostora, določile nove meje enot urejanja prostora (EUP).

Preverjene so bile se možnosti razvoja robnega območja stavbnih zemljišč v EUP CT-08 na južnem delu OIC, ki se že od same umestitve v prostor v osemdesetih letih prejšnjega stoletja ni investicijsko razvilo in ostaja nepozidano. Prav tako v tem času ni bila podana pobuda za pripravo podrobnega prostorskega načrta, na podlagi katerega bi bilo možno dovoljevanje gradenj. Razlog so predvsem varstvene zahteve, neugodni terenski pogoji, nedostopnost območja ter razdrobljena lastniška struktura.

Občina je v sklopu podrobne urbanistične zasnove preverila možnosti razvoja območja. Predlagana je razdelitev na manjša območja, ki se lahko večinoma priključijo preostalim enotam urejanja prostora v OIC. Kjer naravne danosti to dopuščajo se predlaga priključitev za namen širitve obstoječih gradbenih parcel ali formacije novih gradbenih parcel. Predlaga se določene izravnave območij primarne namenske rabe med stavbnimi in gozdnimi zemljišči zaradi prilagoditve terenskim danostim ter z namenom lažje formacije in dostopnosti gradbenih parcel. Na manjšem delu, kjer so omejitve v prostoru take, da razvoj območja realno ni pričakovan, se predlaga sprememba namenske rabe v zelene površine oziroma izključitev iz območja stavbnih zemljišč. Za preostali del območja, ki ima možnost navezave na obstoječe cestno omrežje, se ohrani obveznost izdelave podrobnega prostorskega načrta, predlaga se namenska raba BC – športni centri, ki ustreza naravnim omejitvam v prostoru in posledično nudi več možnosti za dejanski razvoj območja. Ocenjeno je bilo, da športne dejavnosti s spremljajočimi gostinskimi objekti lahko uspešno dopolnjujejo poslovne dejavnosti. Predlaga se širitve stavbnih zemljišč na obstoječih gozdnih površinah ali spremembe podrobne namenske rabe obstoječih stavbnih zemljišč za namen izgradnje javne infrastrukture, kot so parkirišča, zelene površine in objekte družbene infrastrukture.

Posebej se izpostavi tudi gradbena parcela objekta na Blatnici 1, za katero se predlaga sproščanje nekaterih pogojev zlasti glede dopustne višine objekta in predpiše priprava OPPN, s katerim se določijo novi parametri za razvoj območja, ki bi povečali njegovo investicijsko vrednost (višinska dominanta).

GRADBENE PARCELE, ODMIKI, REGULACIJSKE LINIJE: Opravljena je bila analiza obstoječih gradbenih parcel in preveritev ali je odstopanja možno povezati v značilne vzorce. Skladno z ugotovitvami so na novo opredeljeni pogoji za njihovo določanje, ter možnosti in pogoji glede združevanja in razdruževanja gradbenih parcel (določila GZ o določitvi gradbene parcele v sklopu dovoljevanja objektov)

Predlagani so regulacijski elementi ob javnih površinah, osi prehodnosti ter notranje regulacijske linije ter novi, enostavnejši pogoji za parcelacijo, ki so vezani na pravokotni raster cone in na regulacijske linije. Ohranja se petmetrski nezazidljiv pas na obodu gradbenih parcel in izjeme glede posegov v tem pasu. Preko dopustitve individualnih odstopanj so določeni pogoji v zvezi z dopustnimi posegi na obstoječih legalno zgrajenih objektih, ki niso skladni z usmeritvami.

PARKIRNE POVRŠINE: Opravljena je bila analiza javnih parkirnih površin in preverjene možnosti za širitev javnih PM. Predlagani so tudi novi parkirni normativi, ki upoštevajo priporočila državnega prostorskega reda. Parkirne normative bi v primeru sprejetja prometne politike in na podlagi Celostne prometne strategije lahko redefiniral občinski svet. Gradnja zasebnih garaž je spodbujena z izjemo glede poseganja v nezazidljiv pas. Predlagana je širitev OIC za namen umestitve odprtega javnega parkirišča pod daljnovodi, na južnem delu OIC, ter povezava parkirišča in delov cone s sistemom izposoje koles oz. skirojev.

PROMET: v sklopu individualnih obravnav se je pokazala potreba po notranjih enosmernih servisnih prometnih povezavah med obstoječimi gradbenimi parcelami, za namen manipulacije tovornih vozil. Občina je določila možne osi prehodnosti, ki se uskladijo med lastniki gradbenih parcel, bodisi kot skupni privatni prehodi, bodisi kot javni koridorji. Predlaga se vzpostavitev dveh javnih dostopov, ki sta zdaj v zasebni lasti, severnega pri obstoječem uvozu do bencinskega servisa in preko obstoječega individualnega uvoza/izvoza na južnem delu OIC.

ZELENE POVRŠINE: Zahtevani faktor zagotavljanja zelenih površin se uskladi s priporočili Državnega prostorskega reda, ki za industrijske cone priporoča 15% zelenih površin na raščnem terenu. Ob opravljeni analizi je bilo ugotovljeno, da velik del objektov ne dosega niti do sedaj predpisanega faktorja 10%, zato se predlaga uvedba pogojev za nadomestitev zelenih površin na raščnem terenu z izvedbo vsaj polintenzivne debeloslojne ozelenitve na strehi ali izvedbo zadrževalnih polj, saj oba ukrepa sledita cilju občine, da se čim večji delež meteornih voda z utrjenih površin pred izlivom v javno kanalizacijsko omrežje zadrži in s tem zmanjša možnost poplavljanja ob intenzivnih nalivih.

Opravljen je bila analiza javnih zelenih površin, ter površin z dvojno rabo (zelenice, najem za PM). Koridorje se ohranja v javni rabi, dovoljen pa je najem zemljišč za potrebe parkiranja. Ob ulicah Blatnica in Dobrave se načeloma ohranja sistem zelenic, izjema še vedno velja za zemljišča v privatni lasti ob izteku obeh koridorjev.

TIPOLOGIJA OBJEKTOV, OBLIKOVANJE OBJEKTOV STREH, FASAD: Teži se k poenotenju izgleda glede na prevladujoči tip v EUP, tako da se dopusti obstoječa prevladujoča tipologija in razvoj tip v smislu poenotenja celotne cone. Ohranja se tipologija za prostostoječe stanovanjske objekte, PN. Razvrščanje poslovnih in proizvodnih objektov po tipologiji se ukinja, saj je bilo ugotovljeno, da objekt že dovolj podrobno definirajo ostali urbanistični parametri: regulacijske linije, višina objekta, oblikovanje streh, predpisani faktorji, ipd.

GABARITI: FZ, FSI, ETAŽNOST: Večinoma se ohranja obstoječ predpisani faktor zazidanosti 60%. Dopustijo se individualna odstopanja ter pogoji v zvezi z dopustnimi posegi na obstoječih legalno zgrajenih objektih, ki niso skladni z usmeritvami. Pod določenimi pogoji (ukrepi, ki so v javno korist – dodatna PM ali zelena streha) se dopusti tudi objekte, ki so višji od sedaj predpisanih 13m, do višine največ 15m. Etažnost je odvisna od doseganja predpisanega faktorja izrabe. Predlaga se FI do 2,4, kar je skladno z določili veljavne Uredbe o prostorskem redu.

ENOSTAVNI IN NEZAHTEVNI OBJEKTI: Predlaga se, da se dopustne pomožne objekte veže na namembnost glavnega objekta. Za proizvodne in poslovne objekte se dovoli postavitev pripadajočih pomožnih objektov (npr. garaže, nadstrešnice, kolesarnice, prostor za zbiranje odpadkov, infrastrukturni, tehnični, tehnološki objekti in podobni pomožni objekti), k legalnim stanovanjskim stavbam je dovoljeno postaviti največ en istovrstni pomožni objekt na stanovanje (npr. nadstrešnica, lopa, garaža, bazen za kopanje ipd.). Po potrebi se ti objekti podrobneje opredelijo v postopku priprave OPN.

Ohranjajo se izjeme za postavitev v nezazidljivem pasu za nadstreške in nadstrešnice, ki so popolnoma odprti objekti, zamejeni samo s fasado glavnega objekta ter kolesarnice do predpisanega faktorja pozidanosti. Predlagajo se tudi pogoji za postavitev začasnih objektov.

Občina s je strokovno podlago predhodno seznanila Občinski svet Občine Trzin, v nadaljevanju pa dokument daje v razpravo širši javnosti.

121. člen ZUreP-3 namreč predvideva, da občina v pripravo osnutka OPN vključi javnost ter ji omogoči predložitev predlogov in usmeritev. Lahko izvede javni posvet ali delavnice ali kako drugače vključi javnost. V okviru priprave osnutka OPN se soočijo, usklajujejo in tehtajo različni interesi v prostoru, pripravijo in ovrednotijo se lahko variantne rešitve, če je to potrebno za posamezne prostorske ureditve.

PRIPRAVILA

Ana Movrin
višja svetovalka župana za okolje in prostor
občinska urbanistka; ZAPS 1701 PA

Peter Ložar l. r.
župan