



## OBČINA TRZIN

Peter Ložar, župan

ŠTEVILKA: 27-4/2022

DATUM: 15. 9. 2022

### OBČINSKI SVET OBČINE TRZIN

ZADEVA: IDEJNA URBANISTIČNA ZASNOVA ZA OBMOČJE NT-06 PESKE – SEZNAVITEV S STROKOVNO PODLAGO IN OBRAVNAVA

NAMEN: Seznanitev s strokovno podlago za pripravo OPPN ter obravnava

PRAVNA PODLAGA: Drugi odstavek 121. člena vezano na 65. člen Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21), 8. ter 16. člen Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 2/21 – uradno prečiščeno besedilo).

PREDLAGATELJ: Peter Ložar, župan Občine Trzin

POROČEVALCI: Urbana d.o.o., Ljubljana  
Ana Movrin, višja svetovalka župana za okolje in prostor

### Obrazložitev

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.

Za območje EUP NT-06 je predpisana obvezna priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Idejna urbanistična zasnova za območje NT-06 – Peske Občina Trzin je strokovna podlaga za pripravo OPPN, s katero se usmerja prostorski razvoj in ureditev opremljenosti z objekti gospodarske javne infrastrukture. Z realizacijo idejnih rešitev bo možna ponovna vzpostavitev javnih dostopov do obstoječih legalno zgrajenih objektov, navezav na obstoječe gozdne poti, vzpostavitev intervencijskih poti med Mlakami in OIC in dostopa za traktorska vozila do gozdnih zemljišč na južnem delu Občine Trzin (povezave so bile prekinjene zaradi izgradnje glavne ceste G2), ureditev lastništva na prometnih površinah in vzpostavitev ter kategorizacija kolesarske povezave med Mlakami in OIC. Hkrati se bo zagotovila popolna komunalna opremljenost območja.

Obravnavana enota urejanja prostora predstavlja vozlišče med Mlakami in OIC, vendar hkrati tampon med industrijskim in mirnim stanovanjskim delom Trzina, zato rešitve ohranjajo to jasno delitev na stiku dveh tipologij. Predvidena je kolesarska in peš povezava, z možnostjo uporabe za intervencijska in traktorska vozila ter oblikovanje notranjega cestnega omrežja na območju, brez cestne povezave za osebna in tovorna vozila.

Severni rob se navezuje na sklenjeno pozidavo vrstnih hiš, ki tipološko opredeljujejo prostor kot stanovanjsko naselje s stavbami drobnega merila. Južni rob definira gospodarska cona, kjer so objekti večjega merila, pritlični ali večnadstropni objekti velikih razponov, namenjene proizvodnim dejavnostim in oskrbno-storitvenim. Območje predstavlja stik teh dveh strukturnih celot. Širitvi s strani OIC je namenjen le skrajni južni del, tako da je poleg objekta Velux možna umestitev dodatnega objekta v merilu in tipologiji cone. Ohranja se namenska raba centralnih dejavnosti, ki logično prehajajo v še mirnejši stanovanjski del. Na stiku med obema območjema, je predviden zeleni pas z zasaditvami.

Zaradi preveritve stanja poplavne varnosti je občina naročila pripravo hidrološko-hidravlične analize (HHA), iz opravljenih faz je razvidno, da območje leži na predelu, kjer je nevarnost poplav po razredih poplavne nevarnosti srednja, majhna in preostala. Zaznani so manjši predeli, kjer je nevarnost poplav

velika. Občina je v letošnjem letu že izvedla ukrepe za izboljšanje obstoječega stanja, s katerimi se je zmanjšal vpliv visokih voda na objekte ob Kidričevi ulici. V zaključni fazi izdelave HHA se bo preveril vpliv predvidene pozidave na obstoječe poplavno stanje in določili ukrepi za preprečevanje vpliva pozidave na poplavno varnost. Že idejna urbanistična zasnova na območje umešča zahtevane zadrževalnike, ki bodo predpisani v HHA.

Zaradi lege območja ob štiripasovnici so določene omejitve glede umeščanja objektov povezane s hrupom. Posledično se stanovanjska zazidava nekoliko umika v zgornji del območja ob gozdu, medtem, ko se ob štiripasovnico umešča ostale gradbeno inženirske objekte, npr. zahtevane zadrževalnike, kolesarsko stezo, prometnice. V postopku priprave OPPN pa se bo izkazalo, ali je potrebno tudi načrtovanje protihrupnih ograj ali celo umestitev centralnih dejavnosti v prvem nizu najbolj izpostavljenih objektov.

Pripravljeni sta bili dve varianti idejne zasnove. Nekoliko realnejša in usklajena z lastniki zemljišč je varianta 1, ki bo tudi preverjena v zadnji fazi izdelave HHA. Varianta 2 se nekoliko bolj prilagaja obstoječi lastniški strukturi zemljišč, in je preprostejša z vidika nove razdelitve zemljišč. S strokovnega vidika sta obe varianti sprejemljivi, zato pobuda, s katero se postopki nadaljujejo, ostaja na strani lastnikov zemljišč.

V letu 2019 so bile pridobljene predhodne smernice, na podlagi katerih se je začelo s pripravo Hidrološko hidravlične analize poplavne varnosti Blatnice (HHA). V letu 2020 je bila zaključena 2A faza analize. V letih 2021 in 2022 je bila usklajena urbanistična zasnova, na podlagi katere se bo pripravila zadnja faza HHA za varianto 1. Oba dokumenta bosta podlaga za pripravo izhodišč za pričetek postopka priprave OPPN.

Priprava OPPN se bo financirala na podlagi Pogodbe o medsebojnih obveznostih v zvezi s pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki bo pred objavo izhodišč in sklepa o pričetku postopka sklenjena med lastniki in občino. Pripravo Idejne urbanistične zasnove in HHA pa je financirala občina, z namenom, da predhodno preveri omejitve v prostoru, usmerja prostorski in infrastrukturni razvoj območja in hkrati uredi tudi poplavno varnost naselja Mlake.

V zaključku idejne urbanistične zasnove je poglavje o preveritvi ekonomičnosti vsake od variant, kar bo koristna informacije za lastnike zemljišč, od katerih je odvisno nadaljevanje projekta.

**Občina s strokovno podlago predhodno seznanja Občinski svet Občine Trzin, ob objavi pobude za začetek priprave OPPN pa bo dokument javno objavila in posredovala v razpravo širši javnosti. 121. člen ZUreP-3 namreč predvideva, da občina v pripravo osnutka OPPN lahko vključi javnost ter ji omogoči predložitev predlogov in usmeritev. Lahko izvede javni posvet ali delavnice ali kako drugače vključi javnost. V okviru priprave osnutka se soočijo, usklajujejo in tehtajo različni interesi v prostoru, pripravijo in ovrednotijo se lahko variantne rešitve, če je to potrebno za posamezne prostorske ureditve.**

**Priloge:** Zaradi obsežnosti gradiva se v fizični obliki predložijo rdeče označena poglavja. Celotno gradivo je javno dostopno v elektronski verziji gradiva za 27. redno sejo, na spletni strani občine.

## **1. Predstavitev investicijske namere in namen priprave strokovne podlage za OPPN**

### **1.1 Namen in potreba po pripravi**

### **1.2 Območje obravnave**

### **1.3 Predstavitev investicijske namere**

## **2. Ključni vsebinski predlogi nameravane rešitve prostorskega razvoja**

### **2.1 Umestitev v prostor**

### **2.2 Opis programa**

### **2.3 Grafični prikazi**

## **3. Navedba nadrejenih prostorskih aktov in obrazložitev njihovega upoštevanja**

### **3.1 Cilji urejanja prostora**

### **3.2 Državni prostorski red (DPR)**

### **3.3 Usmeritve iz OPN**

#### **3.3.1 Izvedbeni del**

#### **3.3.2 Strateški del**

## **4. Prikaz stanja prostora**

### **4.1 Prikaz katastra stavb in zemljiškega katastra**

### **4.2 Prikaz in analiza obstoječe grajene strukture in drugih fizičnih lastnosti prostora**

- 4.3 Analiza opremljenosti območja z gospodarsko javno infrastrukturo
- 4.4 Analiza varstvenih območij
- 4.5 Zbrane ugotovitve analiz
- 5. Usmeritve za pripravo OPPN in potrebne investicije v komunalno opremo in drugo GJI in družbeno javno infrastrukturo**
  - 5.1 Usmeritve za vrsto dopustnih dejavnosti
  - 5.2 Usmeritve za določitev tipologije in oblikovanje zunanje podobe stavb
  - 5.3 Usmeritve za gradnjo pomožnih/pripadajočih objektov
  - 5.4 Usmeritve za urbanistične kriterije (FZ, FI)
  - 5.5 Usmeritve za določitev gradbenih parcel
  - 5.6 Prometna infrastruktura
  - 5.7 Elektroenergetska infrastruktura
  - 5.8 Plinovodno omrežje
  - 5.9 Telekomunikacija infrastruktura
  - 5.10 Kanalizacijsko omrežje
  - 5.11 Kanalizacija za padavinsko odpadno vodo
  - 5.12 Vodovod
  - 5.13 Odpadki
  - 5.14 Naravni spomeniki, naravne vrednote in varovana območja narave
  - 5.15 Varstvo gozdov
  - 5.16 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami
  - 5.17 Poplavna območja
  - 5.18 Varstvo pred požarom
  - 5.19 Varstvo pred hrupom
  - 5.20 Varstvo pred svetlobnim onesnaževanjem
  - 5.21 Osvetlitev in osončenje
  - 5.22 Kakovost bivalnega okolja
  - 5.23 Varovanje zdravja ljudi
  - 5.24 Mineralne surovine
- 6. Preveritev ekonomičnosti**
- 7. Okvirni roki za izvedbo priprave OPPN in investicij**

#### **PREDLOG SKLEPA:**

Na podlagi drugega odstavka 121. člena vezano na 65. člen Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21), 8. ter 16. člena Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 2/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Trzin na 27. redni seji, dne 28. septembra 2022, sprejel naslednji

#### **S K L E P**

1.

Občinski svet Občine Trzin se je seznanil in obravnaval gradivo Idejne urbanistične zasnove za območje EUP NT-06 Peske, kot izhodišča za pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN), ki jo je v septembru 2022 izdelalo podjetje Urbania d.o.o., Ljubljana.

2.

Gradivo se, skupaj s pobudo za pričetek priprave OPPN NT-06 Peske, javno objavi na spletni strani občine in posreduje v razpravo širši javnosti.

3.

Ta sklep se objavi v Uradnem vestniku Občine Trzin.

Številka: 3500-0006/2018

Datum: 28. 9. 2022

Župan Občine Trzin

Peter LOŽAR, l. r.