



OBČINA TRZIN

Peter Ložar, župan

ŠTEVILKA: 27-5/2022

DATUM: 15. 9. 2022

OBČINSKI SVET OBČINE TRZIN

ZADEVA: PODROBNA URBANISTIČNA ZASNOVA ZA OBRTRNO INDUSTRIJSKO CONO TRZIN – SEZNANITEV S STROKOVNO PODLAGO IN OBRAVNAVA

NAMEN: Seznanitev s strokovno podlago za pripravo OPP in OPN ter obravnava

PРАВNA 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: Studio 3R d.o.o., Domžale
Ana Movrin, višja svetovalka župana za okolje in prostor

Obrazložitev

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: Vežano 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 za območje OPPN CT-08, ki ima težave z dostopnostjo zaradi strmega terena. Posledično se predlaga razdelitev EUP 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 gradbenim parcel. Na manjšem delu, kjer so omejitve v prostoru take, da razvoj območja realno ni pričakovan, se predlaga sprememba namenske rabe v zelene površine. Za preostali del območja, ki ima možnost navezave na obstoječe cestno omrežje, se ohrani obveznost izdelave OPPN, 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.

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 dominantna).

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 meteorne vode 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 postavitve 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 postavitve 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 postavitve začasnih objektov.

Občina s strokovno podlago predhodno seznanja Občinski svet Občine Trzin, v nadaljevanju pa bo dokument javno objavila in posredovala v razpravo širši javnosti, ki jo bo zaključila do objave sklepa o pričetku priprave Drugega prostorskega načrta Občine Trzin.

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.

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. PODATKI O PROJEKTU

2. KAZALO VSEBINE

3. UVOD

3.1 Namen in potreba po pripravi UZ

3.2 Metodologija za izdelavo UZ

3.3 Uporabljeni podatki

4. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

4.1. Proučitev prostorske dokumentacije in razpoložljivih elaboratov

4.2. Analiza obstoječega stanja

4.3. Opredelitev odstopanj obstoječega stanja od veljavnega prostorskega načrta

4.4. Obravnava pobud na območju UZ

5. ZASNOVA RAZVOJA OBMOČJA UZ

5.1. Opredelitev značilnih vzorcev

5.2. Usmeritve za razvoj in širitev OIC Trzin (idejna zasnova)*

** samo grafika možnost umestitve javnih parkirišč s cestno povezavo*

5.3. Izhodišča za spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta

6. GRAFIČNI DEL – ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

6.1. Izvleček iz občinskega prostorskega načrta

6.2. Analiza lastništva (javno / zasebno)

6.3. Analiza dejavnosti (prevladujoče dejavnosti)

6.4. Analiza dejavnosti s prikazom dejavnosti z možnimi vplivi na okolje

6.5. Analiza stavb glede na namen uporabe (CC-SI)

6.6. Prikaz faktorjev zazidanosti gradbenih parcel glede na lastništvo (zajete so stavbe brez pomožnih in začasnih objektov)

6.7. Prikaz faktorjev zazidanosti gradbenih parcel glede na lastništvo (zajete so stavbe vključno s pomožnimi in začasnimi objekti)

6.8. Uvrstitev stavb po tipih zazidave (tipi zazidave so povzeti po OPN)

6.9. Analiza etažnosti stavb

7. GRAFIČNI DEL - ZASNOVA RAZVOJA OBMOČJA UZ

7.1. Okvirno ureditveno območje s prikazom načrtovanih ureditev

7.2. Usmeritve za razporeditev dejavnosti s prikazom EUP in PNRP

7.3. Usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje (regulacijske črte)

8. PRILOGE

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 Podrobne urbanistične zasnove za Obrtno industrijsko cono Trzin, ki jo je v septembru 2022 izdelalo podjetje Studio 3R d.o.o., Domžale.

2.

Gradivo se javno objavi na spletni strani občine in posreduje v razpravo širši javnosti.

3.

Ta sklep se objavi v Uradnem vestniku Občine Trzin.

Številka: 3500-0002/2021

Datum: 28. 9. 2022

Župan Občine Trzin

Peter LOŽAR, l. r.