



ŠTEVILKA 10-5/2024

DATUM 2. 4. 2024

OBČINSKI SVET OBČINE TRZIN

ZADEVA Kratek postopek četrth (4) sprememb in dopolnitev Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin – izvedbeni del (4SD OPN Trzin), uvedba kataloga k 99. členu za EUP NT-18

NAMEN: Seznanitev s stališči do pripomb in sprejem odloka

PRAVNA PODLAGA: 125. člen s smiselno uporabo določil 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24 – ZUreP-3A), 16. člen Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 2/21 – uradno prečiščeno besedilo) in 96. člen vezano na 103. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, 16/22 – uradno prečiščeno besedilo)

PREDLAGATELJ: Peter Ložar, župan Občine Trzin

POROČEVALCA: Sinan Mihelčič, Fakulteta za arhitekturo;
Ana Movrin, višja svetovalka župana za okolje in prostor

FINANČNE POSLEDICE: Finančnih posledic, razen stroškov priprave strokovnih podlag in akta, ni. Vse naloge vezane na uveljavitev akta se izvajajo v okviru obstoječih nalog in pristojnosti občine.

OBRAZLOŽITEV:

Naselje vrstnih hiš predstavlja aplikacijo ozkega tipa vrstne hiše z enojnim razponom, ki je postala aktualna v začetku 70-ih let z uvedbo tehnologije tunelskih opažev z vgrajenimi instalacijami. V primerjavi z blokovnimi stanovanji je ožja vrstna hiša na robu mesta, zgrajena do faze zaključene fasade, za podobno izhodiščno ceno vključevala tudi možnost postopne pridobitve večje stanovanjske površine za razvoj družine (do 120 m²).

Naselje je bilo zgrajeno in vseljeno okrog leta 1976 (*Urbanizem: BIRO 71, Domžale in LUZ, Ljubljana / Arhitektura: Viktor Pust / Izvajalec: SGP Gorica*). Ko so sčasoma potrebe mladih družin presegle možnosti organizacije znotraj razpoložljive kvadrature, so se začele izvajati adaptacije posameznih enot. Takrat veljaven zazidalni načrt teh potreb ni predvidel, zato so se ti posegi izvajali neregulirano. To je v dobi dvajsetih let privedlo do take stihije, da je takrat še Občina Domžale leta 1997 za območje zazidalnega načrta pripravila analizo stanja, s katero je definirala značilne tipe posegov in jih vključila v določila prostorskih ureditvenih pogojev ter s tem omogočila legalizacijo omenjenih posegov pod pogojem, da se na celotnem nizu uvede enoten tip posega. Zaradi pogostosti sprememb zakonodaje, so se spreminjali pogoji glede dovoljevanja gradenj in se pojavila določena obdobja brez regulacije (npr. za frčade). To je skupaj z nekaterimi nelegalnimi posegi privedlo do tega, da se v istem nizu lahko pojavlja več različnih tipov, torej zaradi zahteve po enotnem tipu nadzidav v nizu legalizacija vseh posegov niti ni možna. Prav tako so se s spremembo predpisov povečale zahteve vezane na izpolnjevanje bistvenih zahtev, kot so statična trdnost objekta in zahteve po rabi obnovljivih virov energije in ohranjanjem toplote. Zaradi zahtev [Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah](#) in [Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj](#) po debelejšem toplotnem ovoju, osvetljenosti in višini stanovanjskih prostorov, so se tipi nadzidav tekom časa prilagajali in bili med seboj postajali različni. Pojem enotnosti v nizu se je vse bolj rahljal. Iz vseh navedenih razlogov se je izkazala povečana potreba, da se natančneje definira pogoje, ki opredeljujejo enotnost in bodo upoštevali veljavne predpise in sodobne standarde gradnje.

Prvi korak k iskanju enotnih rešitev za širitve stanovanjskih enot je bila izvedba [arhitekturne delavnice v okviru Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike v sklopu razpisa Študentski inovativni projekti za družbeno korist \(ŠIPK\)](#). V programu so v letu 2019 sodelovali študentje urbanizma, geografije, arhitekture, gradbeništva in oblikovanja in njihovi mentorji ter preko analiz in sodelovanja s stanovalci pripravili [idejne arhitekturne rešitve](#).

Sledila priprava strokovnih podlag za prenovo naselja vrstnih hiš R-420 v Trzinu v sodelovanju s Fakulteto za arhitekturo Univerze v Ljubljani, arhitektom vrstnih hiš dr. Viktorjem Pustom, društvom Prostorož in podjetjem Kombinat d.o.o., ki sta sodelovala na pripravi urbanističnih podlag, ter podjetjem ARCO d.o.o., ki pripravlja katalog arhitekturnih rešitev ter spremembe prostorskega akta. Cilj je zasnovati delujoč model, ki bo vzorčen primer urbanističnega urejanja realiziranih naselij in tudi kot opozorilo na težnjo po stalni rasti in širitvi naselij, ki naj se upošteva že v fazi načrtovanja novih naselij. Z načrtovanjem, ki z variantnimi rešitvami in fraznostjo upošteva bodoče potrebe stanovalcev, bo zajet dobršen del njihovih razvojnih potreb. Na ta način bo glavni razlog za nelegalne posege na objektih izključen. Model bo v navezavi s strožjim inšpekcijskim nadzorom lahko deloval dolgoročno vzdržno.

Osnova za razvoj modela je racionalnost gradnje in cenovna dosegljivost posegov, saj je prvotno naselje nastalo kot vzorčen primer tovrstne gradnje. Želja je, da se stremi k enostavnim variantnim rešitvam, dosegljivim z uporabo osnovnih materialov. Pomembno je, da se pri širitvi enot pazi na urbanistične parametre, kot npr. določitev in zagotavljanje ustreznih parkirnih normativov.

S četrtnimi spremembami in dopolnitvami Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin (4SD OPN) se uvaja katalog k 99. členu občinskega prostorskega načrta za območje NT-18, v katerem je za vsakega od dovoljenih posegov opredeljen nabor rešitev, s katerimi se zagotovi enotnost v nizu. Katalog grafično opredeljuje pogoje za oblikovanje dovoljenih gradbenih posegov (nadzidave, rekonstrukcije, manjše rekonstrukcije, vzdrževalna dela in gradnjo pomožnih objektov).

Vse spremembe so natančneje obrazloženi v 2. poglavju elaborata. Skladno s 125. členom ZUreP-3 se četrte spremembe in dopolnitve sprejmejo po kratkem postopku, ker ne predstavljajo vsebinsko novega določanja, spreminjanja namenske rabe, novih prostorskih ureditev, novih prostorskih izvedbenih pogojev oziroma spadajo pod izjeme, navedene v drugem in petem odstavku 125. člena ZUreP-3. 4SD OPN prav tako ne vplivajo na izdana mnenja ali na CPVO, ki je bila izvedena v postopku 2SD OPN in sodelovanje nosilcev urejanja prostora ni potrebno.

Gradivo je bilo 13. 11. 2023 posredovano v tehnični pregled in objavo na Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljevanju ministrstvo). Ministrstvo je dne 23. 11. 2023 potrdilo tehnično ustreznost predloženega gradiva ter občino obvestilo o njegovi objavi na strežniku ministrstva.

Občinski svet je bil 6. decembra 2023 s predlogom predhodno seznanjen na [8. redni seji Občinskega sveta Občine Trzin](#). Sledila je javna razgrnitev gradiva, ki je potekala od petka, 8. decembra 2023 do srede, 3. januarja 2023. Gradivo je bilo dostopno [na spletni strani občine](#) in fizično v prostorih Občine Trzin, Mengeška 22, 1236 Trzin, v času uradnih ur Občine Trzin. V času javne razgrnitve je bila v sredo, 13. decembra 2023, ob 17:00 uri v dvorani Doma zaščite in reševanja v Trzinu organizirana tudi delavnica.

Občina je na razgrnjeno in predstavljeno gradivo prejela pet pripomb s strani Odbora za okolje in prostor ter gospodarske javne službe, dva obsežnejša sklopa pripomb po elektronski pošti s strani zainteresirane javnosti, pripravila pa je tudi zbirnik pripomb z javne obravnave. Izdelovalec odloka je v sodelovanju z občinskim urbanistom pripravil strokovna stališča do pripomb, te je na podlagi določil 103. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Trzin, 2. 4. 2024 s sklepom potrdil župan. Sklep o sprejemu stališč je bil [2. 4. 2024 objavljen v Uradnem vestniku Občine Trzin št. 4/24](#), stališča pa objavljena [na spletni strani občine](#) in so bili osnova za pripravo dopolnjenega predloga, zato se skladno z določili 103. člena poslovnika Občinski svet Občine Trzin z njimi seznanili.

Vse v stališčih upoštevane pripombe se nanašajo na katalog, ki je priloga 99. členu odloka, samo besedilo 99. člena odloka pa ostaja enako, kot je bilo razgrnjeno.

Spremembe in dopolnitve odloka s sklepom sprejme Občinski svet. Po sprejemu se sklep objavi v uradnem vestniku, spremembe in dopolnitve odloka pa se petnajsti dan objavijo v uradnem vestniku in na spletni strani občine. Gradivo se prav tako posreduje ministrstvu, ki ga objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

Odlok o četrth (4) spremembah in dopolnitvah Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin – izvedbeni del se uveljavi osmi dan po njegovi objavi v uradnem vestniku.

Priloge:

- Predlog sklepa I
- Predlog sklepa II
- Predlog odloka
- Stališča do pripomb
- Elaborat Četrth (4) sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Trzin – izvedbeni del (kratek postopek po 125. čl. ZUreP-3), ARCO d.o.o., Nova Gorica, april 2024.
- Priloga: Katalog urejanja k 99. členu za EUP NT-18 OPN Trzin
- Odlok o 4SD OPN (neuradno prečiščeno besedilo z označenimi spremembami) – samo na spletni strani
Opomba: Celotno gradivo je javno dostopno v elektronski verziji gradiva za 10. redno sejo, na spletni strani občine. Gradivo je dopolnjeno skladno s sprejetimi stališči do pripomb.

PREDLOG SKLEPA I:

Na podlagi 125. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24), 16. člena Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 2/21 – uradno prečiščeno besedilo) ter skladno s 103. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 16/22 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Trzin na 10. redni seji, dne 17. aprila 2024, sprejel naslednji

S K L E P

Občinski svet Občine Trzin se je seznanil s Stališči do pripomb javnosti k četrthim spremembam in dopolnitvam Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin – izvedbeni del, ki jih je s sklepom št. 3500-0003/2021-83, objavljenem dne 2. 4. 2024 v Uradnem vestniku Občine Trzin št. 4/24, sprejel župan Občine Trzin.

Številka: 10-5.1/2024

Datum: 17. 4. 2024

Župan Občine Trzin

Peter LOŽAR, l. r.

PREDLOG SKLEPA II:

Na podlagi 125. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24), 16. člena Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 2/21 – uradno prečiščeno besedilo) ter skladno s 103. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 12/20 in 11/22) je Občinski svet Občine Trzin na 10. redni seji, dne 17. aprila 2024, sprejel naslednji

S K L E P

Sprejme se Odlok o četrth (4) spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin – izvedbeni del (Uvedba kataloga k 99. členu za EUP NT-18 po kratkem postopku 125. člena ZUreP-3).

Številka: 10-5.2/2024

Datum: 17. 4. 2024

Župan Občine Trzin

Peter LOŽAR, l. r.

PREDLOG ODLOKA:

Na podlagi 125. člena ter s smiselno uporabo določil 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24 – ZUreP-3A), 16. člena Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 2/21 – uradno prečiščeno besedilo) ter skladno z 96. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 16/22 – uradno prečiščeno besedilo) je Občinski svet Občine Trzin na 10. redni seji, dne 17. aprila 2024, sprejel naslednji

ODLOK O ČETRTH (4) SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU OBČINE TRZIN – IZVEDBENI DEL (po kratkem postopku 125. člena ZUreP-3)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se sprejmejo Četrte (4) spremembe in dopolnitve Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin – izvedbeni del (Ur. v. Občine Trzin, št. 8/10, 7/11, 1/13, 5/13, 6/13, 3/16, 2/18, 6/20, 11/20, 14/20, 5/21, 16/22 – tehnična posodobitev, 18/22, 11/23 in 1/24), v nadaljevanju kot 4SD OPN. Strokovna gradiva za 4SD OPN je v aprilu 2024 izdelalo podjetje ARCO d.o.o., Nova Gorica.

2. člen

Ta prostorski akt je v prostorskem informacijskem sistemu objavljen pod identifikacijsko številko ID 3861.

3. člen

Odlok o 4SD OPN sestavljajo:

1. UVODNE DOLOČBE
2. SPREMEMBE TEKSTUALNEGA DELA OPN
3. KONČNE DOLOČBE

4. člen

4SD OPN vsebuje:

Odlok o 4SD OPN

Prilogo 5: Katalog urejanja k 99. členu za EUP NT-18 OPN Trzin.

II. ČETRTE (4) SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OPN

5. člen

V 1.2. točki 99. člena se:

- prva alineja premakne pred zadnjo alinejo in postane tretja alineja;
- v drugi alineji, ki postane prva alineja, se besedilo »z nespremenjenimi horizontalnimi in vertikalnimi gabariti ter videzom objekta« nadomesti z besedilom », skladno s katalogom«;
- v tretji alineji, ki postane druga alineja, se za besedo »nadzidave« doda besedna zveza »manjša rekonstrukcija« in besedilo »po načelu "enotnosti v celem nizu"« nadomesti z besedilom », vse skladno s katalogom«;
- zadnja, četrta, alineja, se črta.

6. člen

V 1.3. točki 99. člena se celotno besedilo nadomesti z besedilom:

»Samo naslednji pomožni objekti za lastne potrebe, skladno s katalogom:

- nadstrešnica;
- lopa;
- senčnica;
- ograja na vrtni strani;
- pritlična prizidava končnih objektov v nizu do širine 1,5 m. Odmik objekta od parcelne meje mora biti vsaj 0,5 m.«

7. člen

V 2.1 točki 99. člena se:

- črtajo prva do peta alineja;
- pred šesto alinejo se doda nova alineja, ki se glasi »Velikost, zmogljivost in oblikovanje posegov je določeno v katalogu iz 128. člena tega odloka;«;
- besedilo šeste alineje se spremeni tako, da se glasi »Če se v območju nahajajo legalni objekti, ki ni niso skladni z določili tega člena, so na teh objektih dopustni vsi posegi po katalogu. Vzdrževalna dela se lahko izvajajo parcialno, na način, da se ne preverja skladnost celotnega objekta.«;
- črta se besedilo sedme alineje, peta in šesta alineja postaneta prva in druga alineja.

8. člen

V 128 členu se za zadnjo prilogo doda nova priloga, ki se glasi: »Priloga 5: Katalog urejanja k 99. členu za EUP NT-18 OPN Trzin«.

III. KONČNE DOLOČBE

9. člen

4SD OPN so na vpogled na Občini Trzin in na spletnem portalu www.trzin.si.

10. člen

Določbe odloka o 4SD OPN se tolmači na podlagi obrazložitve odloka, ki je sestavni del prostorskega akta. Strokovna pojasnila o prostorskem aktu daje pristojna strokovna služba Občine Trzin. Uradne razlage odloka o OPN sprejema občinski svet.

11. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Trzin.

Številka: 3500-0003/2021

Datum: 17. 4. 2024

Župan Občine Trzin

Peter LOŽAR, l. r.