



ŠTEVILKA 15-3/2025

DATUM 19. 2. 2025

OBČINSKI SVET OBČINE TRZIN

ZADEVA: Obvezne razlage k Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin – izvedbeni del glede mansarde, frčade, gradenj kot nadomestitev in nadstrešnic v NT-18

NAMEN: Sprejem obveznih razlag

PRAVNA PODLAGA: 5. člen Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP), 127. člen 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, 18/22, 11/23, 1/24, 7/24 in 12/24), 8. ter 16. člen Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 2/21 – uradno prečiščeno besedilo) in 74. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 12/20, 11/22, 16/22 - UPB)

PREDLAGATELJ: Statutarno–pravna komisija Občine Trzin

POROČEVALCA: Dunja Špendal, predsednica Statutarno-pravne komisije
Ana Movrin, višja svetovalka župana za okolje in prostor

FINANČNE POSLEDICE: Finančnih posledic ni.

OBRAZLOŽITEV:

Sprejem obveznih razlag se predlaga zaradi določenih nejasnosti pri interpretaciji določb Občinskega prostorskega načrta Občine Trzin, ki so se razkrile tekom izdaje mnenj o skladnosti posegov v prostor.

I.

Z obvezno razlago se natančneje razloži pomen termina mansarda iz 3. člena in frčada iz 21. člena Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin – izvedbeni del (OPN).

OPN ne omejuje velikosti frčad, zato se pri dovoljevanju gradenj občasno pojavljajo skrajne interpretacije z rešitvami, ko je strešina samo še element nakazan na fasadi.

Z obvezno razlago želimo opozoriti na smiselno uporabo določil OPN, ki uporablja ločena pojma za nadstropje in mansardo, zato je jasno, da mansarda v nobenem primeru ne more biti funkcionalno in oblikovno izenačena z nadstropjem.

Navedenemu stališču pritrjujejo tudi določila 12. člena [Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj](#), ki za prostore pod poševno streho določa izjemo glede svetle višine:

(3) Določba o najmanjši svetli višini stanovanjskih prostorov mora biti izpolnjena najmanj na dveh tretjinah tlorisne površine vsakega prostora v stanovanju, v stanovanjskih prostorih s poševnimi stropi pa na dveh tretjinah tiste tlorisne površine, kjer je svetla višina prostora večja od 1,80 metra.

Z obvezno razlago želimo poudariti, da izraz mansarda, kot je uporabljen v 56. točki 3. člena, pomeni etažo pod poševno streho, lahko s kolenčnim zidom in frčadami, pri čemer mora biti več kot 1/3 tlorisne površine pod poševnino do 1,80 m.

56. Višina objekta¹, ki je določena s tem odlokom, se meri od kote terena do najvišje točke na slemenu oziroma na strehi objekta. Višina je določena tudi z etažnostjo objektov, pri čemer se kot etaža štejejo pritličje (P), nadstropje in mansarda (M).

Etaža pod poševno streho, ki nima kolenčnega zidu in frčad šteje kot podstrešje.

Izraz frčada v osmem odstavku 21. člena pomeni konstrukcijski element znotraj konstrukcije ostrešja, pri čemer mora ob straneh ostati vsaj eno tipično konstrukcijsko polje poševnine.

(8) Odpiranje strešin je dopustno na vseh objektih razen, če v posebnih prostorskih izvedbenih pogojih v IV. poglavju tega odloka ni določeno drugače.

Skupni pogoji za arhitekturno oblikovanje odpiranja strešin so:

- na eni strešini morajo biti frčade enakih oblik in dimenzij. Dopustna je kombinacija frčad in strešnih oken;
- sleme frčad ne sme segati nad sleme osnovne strehe;
- čopi na frčadah niso dopustni.

II.

Obvezna razlaga natančneje opredeli izraz novogradnja kot nadomestitev objekta. Uporabnost pojmov nadomestne gradnje in novogradnje kot nadomestitve objekta je, da novi objekt lahko ohrani določene pridobljene pravice objekta, ki ga nadomešča, npr. večja pozidanost, manjša gradbena parcela, manjši odmiki ipd). Nadomestna gradnja pomeni, da je novogradnja popolnoma enaka objektu, ki se nadomešča. Gradnja kot nadomestitev pa omogoča, da se novi objekt postavi v drugačnih gabaritih, odmikih ipd. a kljub temu ohrani pridobljene pravice objekta, ki se nadomešča. Namen obvezne razlage je poudariti, da take izjeme veljajo samo v primeru, kadar gre za enake ali manjše vplive in ne kar na splošno.

Obvezna razlaga torej poudari, da gre za novogradnjo kot nadomestitev objekta, kot je opredeljena v 29. točki 3. člena, izključno kadar je vpliv novogradnje na sosednja zemljišča in objekte enak ali manjši od vplivov, ki jih ima objekt, ki se nadomešča.

29. Nadomestna gradnja je gradnja, pri kateri se najprej odstrani obstoječi objekt in namesto njega zgradi nov objekt istih dimenzij na isti lokaciji. Novogradnja kot nadomestitev objekta je odstranitev objekta in novogradnja objekta na isti lokaciji, z enakimi ali drugačnimi tlorisnimi gabariti, odmiki in/ali namembnostjo.

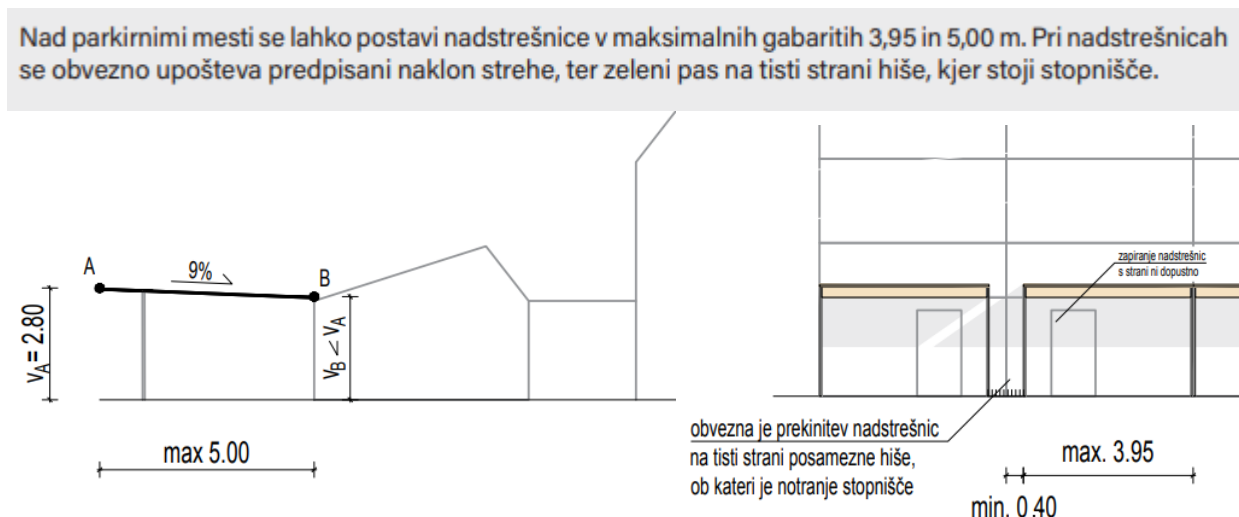
V petem odstavku 27. člena se pri nadomestni gradnji smiselno upošteva tudi gradnja kot nadomestitev objekta. Saj gre za pridobljeno pravico do gradnje na manjši gradbeni parceli, seveda pod pogojem, da ima novi objekt enake ali manjše vplive.

(5) Pri rekonstrukciji, nadomestni gradnji, nadzidavi, dozidavi ali spremembi namembnosti obstoječega objekta je ob upoštevanju vseh ostalih določil tega odloka velikost gradbene parcele lahko tudi manjša od predpisane v tč. 4 tega člena.

III.

Obvezna razlaga k Prilogi 5, 128. člena dodatno utemljuje določila za postavitve nadstrešnic iz Katalog urejanja k 99. členu za EUP NT-18 OPN Trzin. V postopkih priglasitve posega v prostor občina zahteva tudi predhodno pridobitev soglasij, če objektu posegajo v varovalne pasove objektov GJI. V eno prvih vlog je upravljalec javne kanalizacije podal specifične pogoje za objekte, ki imajo na dvorišču priključne revizijske jaške. Zahteva 1,5m odmik stebrov, ter ustrezne višine, ki omogočajo posege na priključnem vodu v primeru okvar. Zaradi zahteve po odmiku stebrov je ta tip nadstrešnic izrazite konzolen, zato je občina naročila statično preveritev z navodili za izvedbo. Pri pripravi navodil se je odprlo nekaj ključnih izvedbenih vprašanj, ki terjajo podrobnejši razlago določil iz kataloga:

1. parametri, ki se obvezno upoštevajo so tlorisni gabariti in naklon 9% oz 5°, kot je podano v uvodnem opisu in shemi na strani 10:



- Navedene maksimalne dimenzije so podane za projekcijo strehe.
- Višina V_a se meri od kote terena pri V_b do osi primarnega nosilca, saj imajo nizi objektov različno izrazite naklone terena - padce dvorišč in so kote vhodov najbolj referenčne.

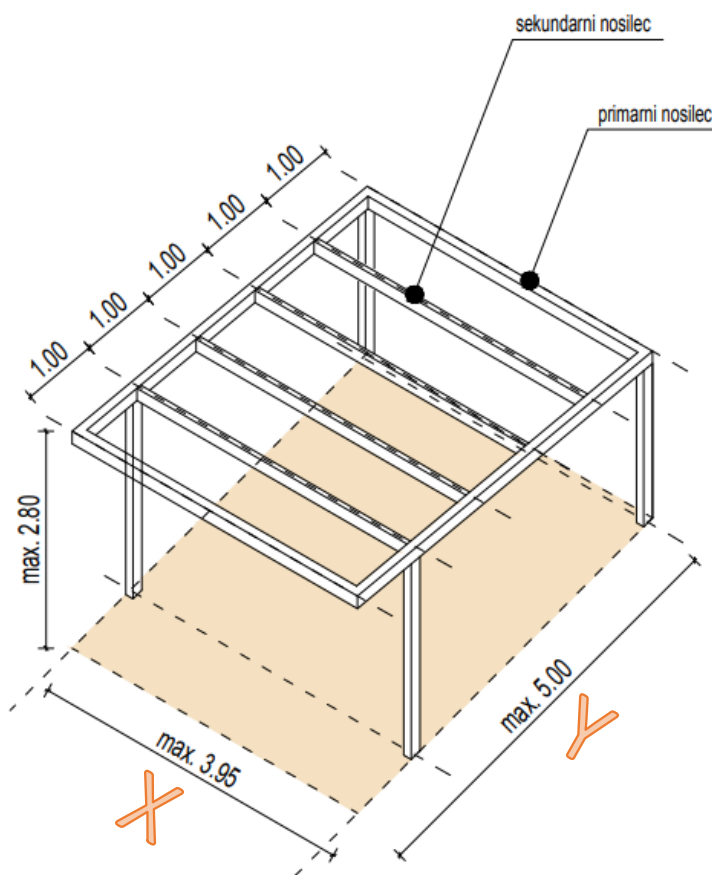
2. Določilo na strani 11, da morajo biti nadstreški v varovalnem pasu GJI v enostavno razstavljivi izvedbi velja, kadar to zahteva upravljavec.

- Dopustno odstopanje 20 cm, vendar ne preko min. oz. max. predpisanih mer;
- objekti znotraj niza morajo imeti referenčne mere poenotene;
- možnost postavitve dvojne nadstrešnice za objekte, kjer je globina lastniškega dvorišča min 5 m;
- razpon stebrov se prilagodi globini lastniškega dvorišča in poziciji GJI*;
- v varovalnem pasu GJI v enostavno razstavljivi izvedbi pod pogojem, da je pridobljeno soglasje upravljavca.

*GJI - vodi gospodarske javne infrastrukture.

3. Aksonometrični prikaz z dimenzijami na strani 11 je shematski, pozicije stebrov ter primarnih in sekundarnih so podane konceptualno.

- Dimenzije primarnih škatlastih kovinskih nosilcev: višina 150 - 200 mm, širina 80 - 150 mm.
- Dimenzije sekundarnih škatlastih kovinskih nosilcev: višina 150 - 200 mm, širina 50 - 100 mm.
- Dimenzije kovinskih stebrov: pravokotni profili največjih dimenzij 200 x 150 mm.



- Primarni nosilec poteka v y smeri, v osi stebrov, sekundarni pa prečno v osi x.
- Pozicija stebrov se glede na zahteve pristojnih mnenjedajalcev lahko poljubno premika v osi y, v osi x pa v okviru tolerance 20 cm, zaradi sidranja v temelje.
- Sekundarni nosilci so lahko položeni na primarne. Razmak med nosilci naj bo enakomernem rastru (1m +/- 20 cm). Nosilec ob ulici poteka vzporedno z robniki, ostali pa vzporedno s fasado objekta.
- Ob uličnem delu, je konzolni napušč v minimalni širini enega rastra. Ostali previsi strehe preko stebrov so dopustni v okviru tolerance (20 cm).

PREDLOG SKLEPA I:

Na podlagi drugega odstavka 5. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP), 127. člena 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, 18/22, 11/23, 1/24, 7/24 in 12/24), 8. ter 16. člena Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 2/21 – UPB) in 74. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 12/20, 11/22, 16/22 - UPB) je Občinski svet Občine Trzin na 15. redni seji, dne 26. marca 2025 sprejel naslednjo

OBVEZNO RAZLAGO

1.

Ta obvezna razlaga je sestavni del 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, 18/22, 11/23, 1/24, 7/24 in 12/24).

2.

Izraz *mansarda* v 56. točki 3. člena pomeni etažo pod poševno streho, lahko s kolenčnim zidom in frčadami, pri čemer mora biti več kot 1/3 tlorisne površine pod poševnino do 1,80 m. Etaža pod poševno streho, ki nima kolenčnega zidu in frčad šteje kot podstrešje.

3.

Izraz *frčada* v osmem odstavku 21. člena pomeni konstrukcijski element znotraj konstrukcije ostrešja, pri čemer mora ob straneh ostati vsaj eno tipično konstrukcijsko polje poševnine.

4.

Ta obvezna razlaga se objavi v Uradnem vestniku Občine Trzin in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 3500-0009/2013

Datum: 26. 3. 2025

Župan Občine Trzin

Peter LOŽAR, l. r.

PREDLOG SKLEPA II:

Na podlagi drugega odstavka 5. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP), 127. člena 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, 18/22, 11/23, 1/24, 7/24 in 12/24), 8. ter 16. člena Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 2/21 – UPB) in 74. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 12/20, 11/22, 16/22 - UPB) je Občinski svet Občine Trzin na 15. redni seji, dne 26. marca 2025 sprejel naslednjo

OBVEZNO RAZLAGO

1.

Ta obvezna razlaga je sestavni del 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, 18/22, 11/23, 1/24, 7/24 in 12/24).

2.

Novogradnja šteje za *novogradnjo kot nadomestitev objekta*, kot je opredeljena v 29. točki 3. člena, izključno kadar je vpliv novogradnje na sosednja zemljišča in objekte enak ali manjši od vplivov, ki jih ima objekt, ki se nadomešča.

3.

V petem odstavku 27. člena izraz *nadomestna gradnja* zajema tudi pojem *gradnja kot nadomestitev objekta*.

4.

Ta obvezna razlaga se objavi v Uradnem vestniku Občine Trzin in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 3500-0009/2013

Datum: 26. 3. 2025

Župan Občine Trzin

Peter LOŽAR, l. r.

PREDLOG SKLEPA III:

Na podlagi drugega odstavka 5. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP), 127. člena 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, 18/22, 11/23, 1/24, 7/24 in 12/24), 8. ter 16. člena Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 2/21 – UPB) in 74. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 12/20, 11/22, 16/22 - UPB) je Občinski svet Občine Trzin na 15. redni seji, dne 26. marca 2025 sprejel naslednjo

OBVEZNO RAZLAGO

1.

Ta obvezna razlaga je sestavni del 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, 18/22, 11/23, 1/24, 7/24 in 12/24).

2.

V Prilogi 5 iz 128. člena se določila za postavitev nadstrešnic iz Kataloga urejanja k 99. členu za EUP NT-18 OPN Trzin, razlagajo tako kot sledi:

- Parametri, ki se obvezno upoštevajo so tlorisni gabariti in naklon 9% oz 5°, kot je podano v uvodnem opisu in shemi na strani 10:
 - navedene maksimalne dimenzije so podane za projekcijo strehe;
 - višina Va se meri od kote terena pri Vb do osi primarnega nosilca.
- Določilo na strani 11, da morajo biti nadstreški v varovalnem pasu GJI v enostavno razstavljivi izvedbi velja, kadar to zahteva upravljavec.
- Aksonometrični prikaz z dimenzijami na strani 11 je shematski, pozicije stebrov ter primarnih in sekundarnih nosilcev so podane konceptualno:
 - primarni nosilec poteka v y smeri, v osi stebrov, sekundarni pa prečno v osi x;
 - pozicija stebrov se glede na zahteve pristojnih mnenjedajalcev lahko poljubno premika v osi y, v osi x pa v okviru tolerance 20 cm, zaradi sidranja v temelje;
 - sekundarni nosilci so lahko položeni na primarne. Razmak med nosilci naj bo enakomernem rastru (1m +/- 20 cm). Nosilec ob ulici poteka vzporedno z robniki, ostali pa vzporedno s fasado objekta;
 - ob uličnem delu, je konzolni napušč v minimalni širini enega rastra. Ostali previsi strehe preko stebrov so dopustni v okviru tolerance (20 cm).

3.

Ta obvezna razlaga se objavi v Uradnem vestniku Občine Trzin in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 3500-0009/2013

Datum: 26. 3. 2025

Župan Občine Trzin

Peter LOŽAR, l. r.