



ŠTEVILKA: 08-02/2023

DATUM: 14. 11. 2023

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: Sprejem dopolnjenega osnutka

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 in 95/23 – ZIUOPZP) – ZUreP-3), 16. člen Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 8/20, 15/20, 2/21 UPB) in 96. člen vezano na 103 člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, 12/20, 11/22 in 16/22-UPB1)

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, kar je tedaj v gradbeništvu predstavljalo znatno racionalizacijo gradnje. V primerjavi z blokovnimi stanovanji (65 – 70 m²) 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, zaradi pomankanja zavesti o pomenu skladnega izgleda naselja, pa tudi neenotno. 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, ki jih je vključila v določila prostorskih ureditvenih pogojev in s tem omogočila legalizacijo omenjenih posegov pod pogojem, da se na celotnem nizu uvede enoten tip posega. Ta rešitev je hitro prinesla nove težave, saj se adaptacije niso dogajale v soglasju vseh stanovalcev niza, posledično tako prva legalizacija v nizu definira edini možen tip tudi za vse ostale. Hkrati se v istem nizu pojavlja več različnih tipov, torej legalizacija vseh posegov ni možna. Ta dejstva občino postavljajo pred izziv, kako prihodnje težnje po širitvah uspešno regulirati.

Prvi korak k iskanju primerne rešitve 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](#).

Drugi korak je bila 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 dovršen 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.

Pri projektu je dan poudarek na vključevanju javnosti, v prvi vrsti zaradi identifikacije potreb stanovalcev, ki pa bo kot stranski produkt imelo tudi njihovo informiranost in ozaveščenost glede pomena enotnega izgleda naselja. Verjamemo, da je vključenost uporabnikov ključna, da se projekt lahko dolgoročno tudi uspešno realizira.

Predstavljeno gradivo so izhodišča oziroma predlog kataloga, s katerim bo Občina Trzin pripravila dopolnitve k 99. členu občinskega prostorskega načrta za območje NT-18 (4SD OPN), ter predlog teh dopolnitev.

V katalogu se za vsakega od dovoljenih posegov opredeli nabor rešitev, s katerimi bo pojem enotnosti v nizu zagotovljen. Katalog grafično opredeljuje nabor in pogoje za oblikovanje dovoljenih gradbenih posegov (nadzidave, rekonstrukcije, vzdrževalna dela in gradnjo pomožnih objektov).

Skladno z določili 125. člena ZUreP-3 se kratek postopek 4SD OPN Trzin izvede, ker gre za take spremembe in dopolnitve, ki ne pomenijo načrtovanja novih prostorskih ureditev oziroma določanja nove izvedbene regulacije prostora.

Vsi predlagani popravki so natančneje obrazloženi v 2. poglavju elaborata. Skladno s 125. členom ZUreP-3 ti primeri ne predstavljajo vsebinsko novega določanja ali spreminjanja namenske rabe prostora, novih prostorskih ureditev ali določanja novih prostorskih izvedbenih pogojev ali pa spadajo pod izjeme, navedene v drugem in petem odstavku 125. člena ZUreP-3. Spremembe ali dopolnitve OPN ne vplivajo na izdana mnenja ali na CPVO v postopku 2SD OPN, zato ni potrebno sodelovanje nosilcev urejanja prostora.

Kratek postopek 3 SD OPN Trzin se izvede po 125. člen ZUreP-3. Izdelovalec prostorskega akta imenuje odgovornega vodjo izdelave tega akta, občinski urbanist pa skladno z določili četrtega odstavka 46. člena ZUreP-3 potrdi, da so izpolnjeni pogoji za uporabo kratkega postopka 3 SD OPN Trzin.

Skladno z določili tretjega odstavka 138. člena ZureP-3 se gradivo objavi tudi na spletnih straneh ministrstva po tem, ko ministrstvo v sedmih dneh preveri tehnično ustreznost gradiva.

Občina bo v času priprave dopolnitev prostorskega akta gradivo javno razgrnila. Vsa zainteresirana javnost, zlasti pa lastniki vrstnih hiš in stanovalci naselja, so vabljeni, da se udeležijo organizirane delavnice ali sami pregledajo katalog in v času javne razgrnitve oddajo svoje pripombe in predloge, saj želimo, da rešitve v čim večji možni meri vključujejo potrebe lastnikov.

Katalog bo javno razgrnjen od petka, 8. decembra 2023 do srede, 3. januarja 2024:

- na spletnem naslovu <http://www.trzin.si/>;
- v prostorih Občine Trzin, Mengeška 22, 1236 Trzin, v času uradnih ur Občine Trzin.

V času javne razgrnitve bo organizirana tudi delavnica, ki bo v sredo, 13. decembra 2023, ob 17:00 uri v dvorani Doma zaščite in reševanja v Trzinu.

Priloge:

- Elaborat Četrtih (4) sprememb in dopolnitev Občinskega prostorskega načrta Občine Trzin – izvedbeni del (kratek postopek po 125. čl. ZUreP-3), ARCO d.o.o., Nova Gorica, november 2023.
- Čistopis odloka z vidnimi spremembami in dopolnitvami (dostopen v spletni verziji gradiva za sejo).

PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi šestega odstavka 125. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP), 8. ter 16. člena Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 2/21 – uradno prečiščeno besedilo) in 103. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, 12/20, 11/22 in 16/22-UPB1) je Občinski svet Občine Trzin na 8. redni seji, dne 6. decembra 2023, sprejel naslednji

SKLEP

Občinski svet Občine Trzin je seznanil in obravnaval predlog Odloka o četrth (4) spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin – izvedbeni del (4SD OPN Trzin).

Številka: 3500-0003/2021

Datum: 6. 12. 2023

Župan Občine Trzin

Peter LOŽAR, l. r.