



OBČINA TRZIN
Mengeška cesta 22
1236 Trzin

OBČINA TRZIN	
Projeto: 25-03-2016	Sig. z: Valcuti.nač. 7.
Številka zadeve:	Pril: 3
3500-0002/2016-1	Vred.: /

Vlagatelji pobude:
R. P.

Zadeva:

Pobuda za začetek opravil za sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta – OPPN za območje NT 4/1 Peske - del

Spodaj podpisani, R. P. sem lastnik zemljišč s parcelnimi številkami: 1158/3 in 1158/4 k.o. Trzin v izmeri cca 2000 m², ki se nahaja ob Kidričevi cesti v Občini Trzin.

V veljavnem Občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin – izvedbeni del, Uradni vestnik Občine Trzin (8/2010, 5/2013) - v nadaljevanju OPN Trzin je del parcel 1158/3 in 1158/4 k.o. Trzin opredeljen kot stavbno zemljišče. Območje ima določeno namensko rabo prostora CU - osrednja območja centralnih dejavnosti. Za širše območje je predpisana izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) za območje NT 4/1 Peske, ki obsega enoto urejanja prostora NT 4/1.

Lastnik zemljišča načrtujem gradnjo stanovanjske stavbe, zato želim pristopiti k izdelavi delnega OPPN za območje NT 4/1.

S predmetnim dopisom dajem pobudo za pričetek uradnega postopka izdelave in sprejetja OPPN. Investitor R. P., bomo na svoje stroške naročilo izdelavo OPPN pooblaščenemu izdelovalcu ter sodelovalu pri izdelavi OPPN in ostalih potrebnih postopkih za uspešen sprejem OPPN na Občinskem svetu Občine Trzin.

V prepričanju, da je ureditev območja za gradnjo stanovanjskega objekta tudi v interesu občine, prosim za objavo Sklepa župana o pričetku izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta, s katerim bi formalno pričeli s potrebnimi deli in postopki za sprejetje predmetnega OPPN.

V pričakovanju uspešnega sodelovanja vas lepo pozdravljam!

S spoštovanjem,

Priloge:

- izsek iz OPN Trzin
- seznam parcelnih v območju OPPN
- izpis iz Zemljiške knjige

SEZNAM PARCEL IN LASTNIKOV V OBMOČJU OPPN:

Zap. št.	K.O.	Parcela	Uradna površina	Št. lastnikov	Lastnik
1	Trzin	1158/3	1026	1	
2	Trzin	1158/4	963	1	

IZPIS IZ ZEMLJIŠKE KNJIGE:

IZSEK IZ OPN Trzin: tekstualni del

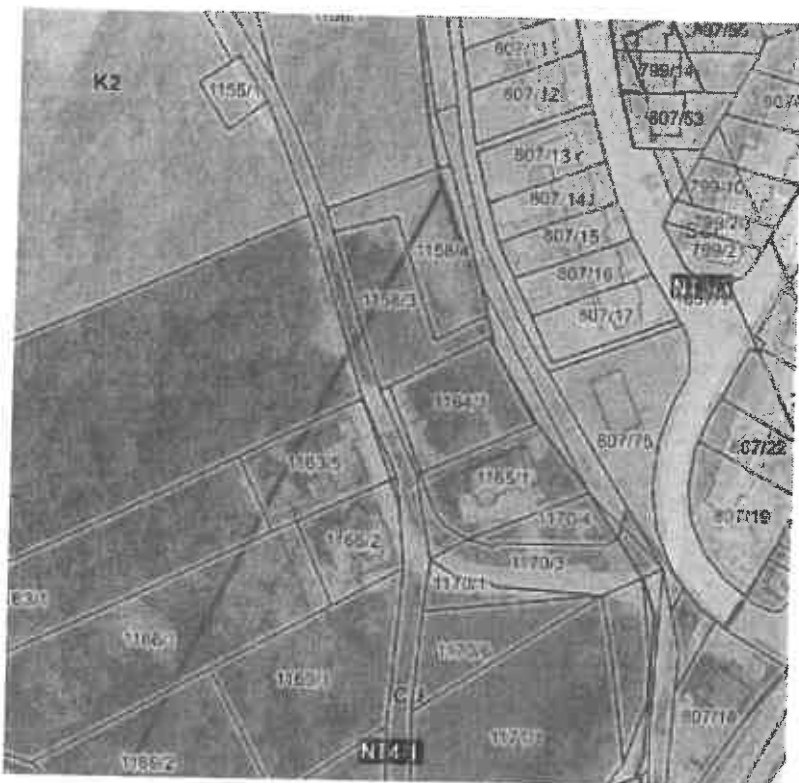
101. člen
NT 4/I PESKE
Usmeritve za izdelavo OPPN

V delu, ki se nanaša na opis in prikaz komunalne infrastrukture ostaja v veljavi Odlok o zazidalnem načrtu območja T 12 ob cesti (Ur. vestnik Občine Domžale, št. 3/1997) vključno s spremembami in dopolnitvami (Ur. vestnik Občine Trzin, št. 2/2000 in 9/2005)

1. Vrste posegov v prostor in njihova namembnost				
1.1. Dopustni objekti in dejavnosti	11100 Enostanovanjske stavbe 11210 Dvostanovanjske stavbe 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe – do največ štiri-stanovanjske stavbe 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji 12112 Gostilne, restavracije in točilnice 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe 12301 Trgovske stavbe 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti 12620 Muzeji in knjižnice 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo 12640 Stavbe za zdravstvo a) Državne ceste 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste b) Občinske ceste 21120 Lokalne ceste in javne poti c) drugi prometni infrastrukturni objekti 12740 Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje: nadstrešnice za			
	potnike na postajališčih, 21410 Mostovi, viadukti in brvi 21420 Predori in podhodi			
1.2. Dopustne gradnje in druga dela	- rušitve - gradnja novega objekta - nadomestna gradnja - rekonstrukcija - spremembe namembnosti - dozidava - nadzidava V stanovanjskih stavbah ob lokalnih cestah in drugi javnih površinah se lahko predvidi tudi javni program.			
1.3. Dopustni nezahtevni in enostavni objekti	Nezahtevni objekti: - nezahtevni objekti za lastne potrebe: • uta oziroma senčnica - ograje - škarpe in podporni zidovi Enostavni objekti: - enostavni objekti za lastne potrebe - pomožni cestni objekti - spominska obeležja - urbana oprema, razen kioska			
2. Velikost in zmogljivost objektov				
2.1. Velikost in zmogljivost objektov	<ul style="list-style-type: none"> • max. višinski gabarit objektov je $K + P + M$ ali $P + 1 + M$, $BEP = \max. 700 m^2$ • Skladno s pogoji ministrstva oziroma organa pristojnega za področje voda je možno izvesti max. dve kletni etaži (2K) samo za potrebe parkiranja in servisno skladišnih prostorov. • Streha je lahko: - dvokapnica z naklonom od 25° - 35° - enokapnica z naklonom od 25° - 35° - sestavljena iz dvokapnice (naklon od 25° - 35°), enokapnice (naklon od 25° - 35°), kombinirane s terasami in zeleno streho (naklon 2° - 10° ali 25° - 35°) - izvedena kot zelena streha 2° - 10° ali 25° - 35° - izvedena kot terasa ali nepohodna streha z naklonom 2° - 10° - izvedena kot svojstvena streha • Če se v območju nahajajo drugi tipi, ki niso opredeljeni v zgornjih alinejah, so na teh objektih dopustne samo rekonstrukcije, vzdrževalna dela in oddranitev objektov. • Pri določanju velikosti in zmogljivosti uvoza v OIC ter trase ceste, ki bo povezovala OIC Trzin in Mlake je potrebno upoštevati Prometno študijo priključka za OIC Trzin na državni cesti G2-104/0295 (odsek Trzin – Lj. Črnače) (LUZ, jan 2007). • Minimalna površina gradbene parcele za postavitev enostanovanjske hiše je 350 m². Za vsako dodatno enoto k enostanovanjski hiši se funkcionalno zemljišče poveča za 100 m². • Površine za igro mlajših otrok so lahko oddaljene od stanovanj do 100 m, površine za igro večjih otrok in mladostnikov pa do 300 m. Priporočljiva velikost otroškega igrišča je 200 m², vendar ne manj kot 50 m². Najmanjša velikost igrišča za igro večjih otrok in mladostnikov je 500 m². Igrišča za igro otrok morajo biti umaknjena od prometnic. 			
2.2. Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele	tip	FZ	FZP	FI
	vsil tipi	največ 60%	najmanj 20%	do vključno

					1.6
2.3. Dodatni pogoji	Na območju se načrtuje omrežje za dobavo zemeljskega plina, objekti pa se morajo načrtovati kot energetska varčni objekti, vključno z usmeritvijo v rabo vsaj enega obnovljivega vira energije oziroma kot nizko energetska objekti. Priporočajo se rešitve z možnostjo kogeneracije (soproizvodnja toplote in električne energije).				
3. Oblikovanje objektov					
3.1. Tip zazidave	E, VN, VV, D				
3.2. Velikost in urejanje zelenih površin	Parkirišča, ki so večja od 10 PM, je treba ozeleniti, tako da bo drevesna gostota vsaj 1 drevo na 5 PM. Na gradbeni parceli na meji z odprtim prostorom (G, K) je najno potrebno ohraniti zelen rob z avlohtonim drevjem.				

IZSEK IZ OPN Trzin: grafični del



Izsek iz grafičnega dela OPN Trzin – prikaz namenske rabe prostora, vir: <http://www.geoprostor.net/>

Številka: 351-00000000000000

Datum: 29. 3. 2016

Občina Trzin
Občinski svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Občinskega sveta Občine Trzin

PRIPRAVIL: D plan d.o.o. za investitorja R. P.

NASLOV: Predlog osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje NT 4/1 Peske - del (v nadaljevanju: delni OPPN)

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Občinska uprava občine Trzin, Oddelek za okolje in prostor

LOKACIJA - OBMOČJE OPPN: zemljišči s parcelnima števkama: 1158/3 (1026m²) in 1158/4 (963m²), obe k.o. Trzin

POVRŠINA OPPN: v skupni izmeri 1989m²

MIKRO LOKACIJA: območje se nahaja ob Kidričevi cesti v Občini Trzin, na koncu stanovanjske pozidave

PROSTORSKE UREDITVE, KI SE UREJAJO Z OPPN:

(1) S tem delnim OPPN bo načrtovana gradnja enostanovanjske stavbe ter pripadajoče ureditve.

(2) S tem delnim OPPN bo določena prostorska ureditev območja OPPN NT4/1 Peske - del, ter pogoji za gradnjo novih objektov ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKI PREDLOGI REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV:

DOPUSTNI OBJEKTI IN DEJAVNOSTI:

(1) V prostorski enoti del NT4/1 Peske naj bodo dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 12203 Druge poslovne stavbe: samo stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori.

(2) Dejavnosti iz prejšnjega odstavka so dopustne ob pogoju, da površina prostorov za dejavnost ne presega 50 m² BTP posamezne stavbe.

ZAZIDALNA ZASNOVA IN ZASNOVA ZUNANJE UREDITVE:

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti del NT4/1 Peske je:

- načrtovana bo enostanovanjska oz. dvostanovanjska prostostoječa stavba z gradbeno parcelo pretežno kvadratne oblike, na severu porezano po meji ureditve med območjem OPPN in kmetijskim zemljiščem,
- stanovanjska stavba se navezuje na obstoječo dostopno pot, ki se priključuje pravokotno na Kidričevo cesto,
- predvidena stavba bo pravokotne oblike,
- na zahodni strani stavbe bo predvideno umeščeno tlakovanje dvorišče z nadstreškoma in samostojnim garažnim objektom. Preostali del parcele bo ozelenjen, urejen kot vrt ali zelenica,
- na severno-zahodnem delu območja bo urejen zbirni in prevzemno mesto za zbiranje odpadkov,
- na območju je predvidena gradnja dveh nezahtevnih pomožnih objektov – majhne stavbe: lope in družabnega objekta - letne kuhinje,

- predvidena je tudi gradnja ograje (medsosedske ograje) višine do 2m,
- letno kuhinjo se lahko uredi samo v območju tlakovanih dvorišč na vzhodni strani stanovanjskega objekta oziroma na jugo - zahodni strani.

OBLIKOVANJE OBJEKTOV:

- stavbe in nadstreški ter garaže bodo oblikovani enotno, moderno, brezčasno, ter trajnostno,
- fasade stavb bodo grajene iz kakovostnih in trajnih materialov ter bodo oblikovane sodobno in kakovostno. Fasade bodo usklajene v oblikovani zasnovi, arhitekturnih detajlih, barvah in materialih. Barve fasad bodo v naravnih odtenkih in neizstopajoče od okolice,
- strehe objektov bodo enotne; ravne ali z minimalnim naklonom,
- streho garaže ali nadstreška za zaščito parkirnih mest naj bo dopustno urediti kot teraso, ki služi stanovanjskemu objektu, ograje teras bodo oblikovno usklajene s stavbami znotraj prostorske enote,
- tehnične naprave bodo na strehah in bodo oblikovno zastrte.

OBLIKOVANJE ZUNANJIH POVRŠIN:

- na parceli, namenjeni gradnji stanovanjske stavbe bo zagotovjenih najmanj 20 % zelenih površin na raščnem terenu,
- za odprte bivalne površine se štejejo vse zelene in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke),
- zasajenih bo najmanj 5 dreves na raščnem terenu parcele, pozicije dreves se določi v projektni dokumentaciji,
- odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2,00 m,
- pri novih zasaditvah bo v sklopu zunanje ureditve ob objektu uporabljene avtohtone drevesne in grmovne vrste,
- višinske razlike proti odcejevalniku bodo v čim večji meri premoščene z ozelenjenimi brežinami; izjemoma so dopustni oporni zidovi.

TLORISNI GABARITI:

Tlorisne dimenzije stavb nad terenom so:

*stanovanjska stavba:

- dolžina: 13,50 m

- širina: 11,50 m,

*majhna stavba: 6,30 m x 6,00 m,

* garaža oz. nadstrešnica za vozila: 8,30 m x 6,00 m.

VIŠINSKI GABARITI IN ETAŽNOST:

*stanovanjska stavba: P+1N+T (dopustna naj bo tudi K, če to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov) do h=11m,

*majhna stavba: P (dopustna naj bo tudi izraba ravne strehe kot terase) do h= 4m

* garaža oz. nadstrešnica za vozila: P do h=4m.

PRIKLJUČKI NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO:

*prometna ureditev: direktno na Kidričevo cesto na zahodni strani parcele namenjene gradnji,

*kanalizacija: direktno na Kidričevo cesti na jugo-zahodni strani parcele namenjene gradnji, jaški so obstoječi in na javni poti,

*vodovod: direktno na Kidričevo cesti na jugo-zahodni strani parcele namenjene gradnji, jaški so obstoječi in na javni poti,

*plinovod: direktno na Kidričevo cesti na jugo-zahodni strani parcele namenjene gradnji, jaški so obstoječi in na javni poti,

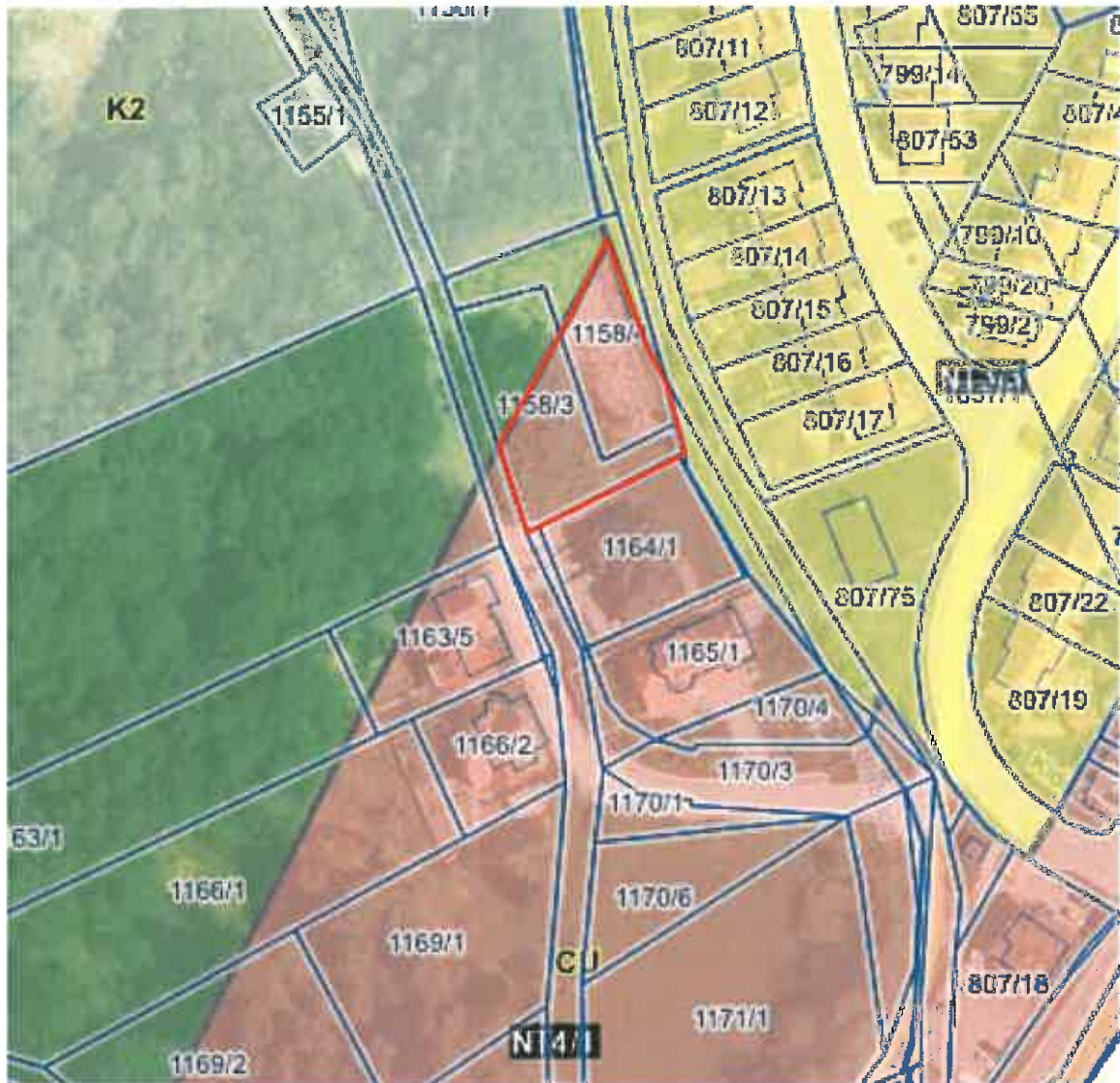
- *zbirno mesto za odpadke: direktno ob Kidričevi cesti na zahodni strani parcele namenjene gradnji ob dostopu na parcelo,
- *telefon: direktno na Kidričevi cesti na zahodni strani parcele namenjene gradnji, jaški so obstoječi in na javni poti,
- *elektrika: je na parceli namenjeni gradnji.

DOF - grafični del območja obdelave:



*Opomba: območje delnega OPPN NT4/1 Peske je označen z rdečo obrobo

IZSEK IZ OPN Trzin - grafični del območja obdelave:



*Opomba: območje delnega OPPN NT4/1 Peske je označen z rdečo obrobo

Izsek iz grafičnega dela OPN Trzin – prikaz namenske rabe prostora, vir: <http://www.geoprostor.net/>

