



M-REAL d.o.o.
Zaloška 194A
1260 Ljubljana – Polje

OBČINA TRZIN

25-07-2011

Valentinič, Z. PGP, BG

3500-M/20M-1

OBČINA TRZIN
Mengeška cesta 22,
1236 Trzin

Občinski svet

ZADEVA:
PREDLOG OBVEZNE RAZLAGE 105. Člena ODLOKA O OBČINSKEM PROSTORSKEM NAČRTU
OBČINE TRZIN – IZVEDBENI DEL

Datum: 25-7-2011

Kot lastnik nepremičnine 1236/7 k.o. Trzin, v Obrtno industrijski coni Trzin, za **prostorsko enoto CT 1/1-2 PIRAMIDA – PESKE, ŠPRUHA, za predlagamo točko 1.2.** Dopustne gradnje in druga dela **poglavja 1.** Vrste posegov v prostor in njihova namembnost, v **105. členu** Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine trzin – izvedbeni del, ki je bil objavljen v **URADNEM VESTNIKU Občine Trzin, 08/2010, dne 16. septembra 2010, predlagamo sprejem naslednje obvezne razlage:**

SKLEP

Sprejme se obvezna razlaga določil pod točko **1.2. Dopustne gradnje in druga dela poglavja 1. Vrste posegov v prostor in njihova namembnost,** v 105. členu **Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Trzin – izvedbeni del** (Ur. vestnik Občine Trzin, št. 08/2010) v smislu, da besedna zveza »**rušitev - novogradnja**« pomeni, da je v tem območju dovoljena tudi novogradnja brez predhodne rušitve.

M-real d.o.o. **M-REAL d.o.o.**
dir. Janez Marinšek

105. člen

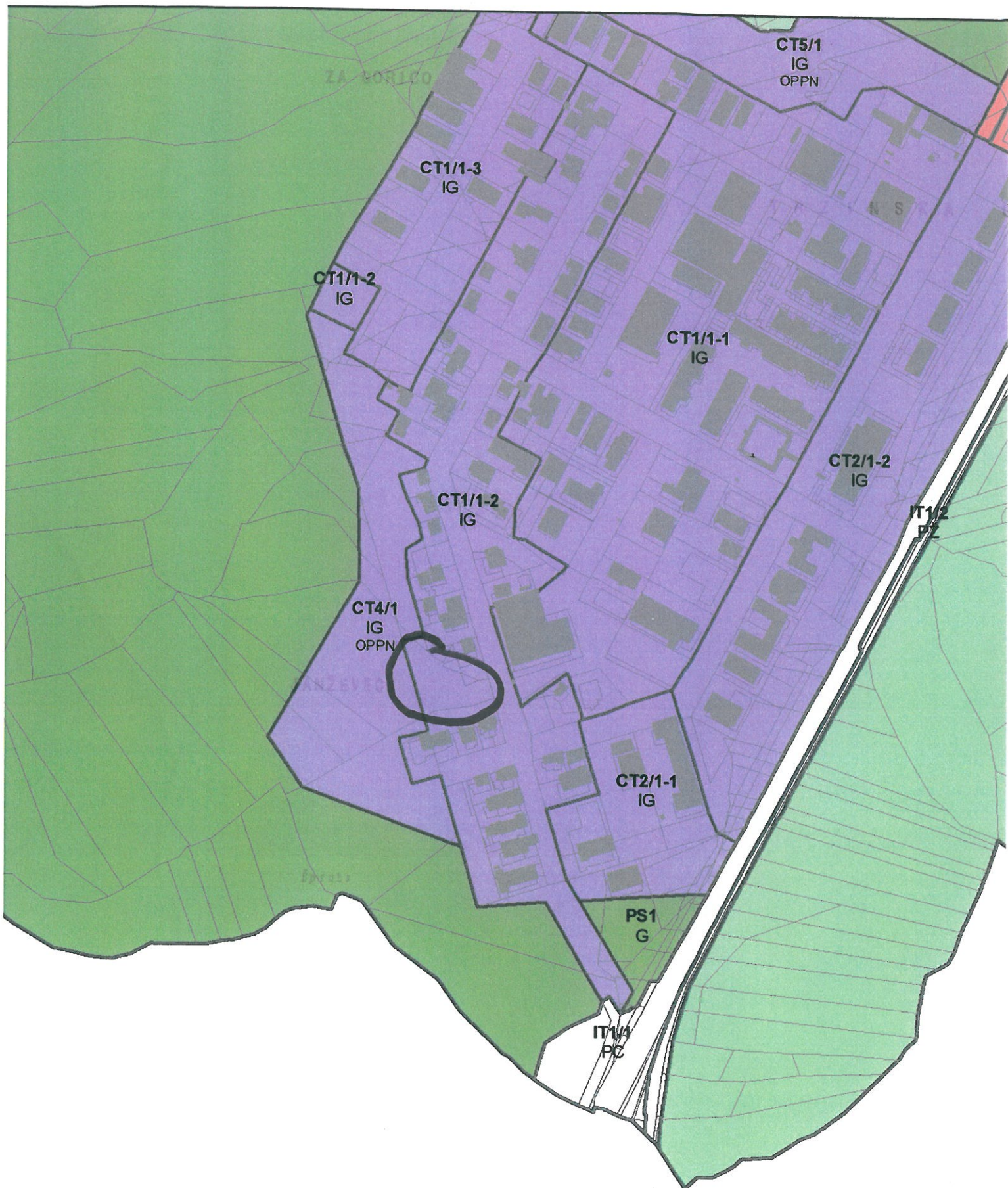
CT 1/1-2 PIRAMIDA – PESKE, ŠPRUHA

Obrotno industrijska cona Trzin.

2. Velikost in zmogljivost objektov

1. Vrste posegov v prostor in njihova namembnost	
1.1. Dopustni objekti in dejavnosti	<p>11100 Enostanovanjske stavbe 11210 Dvostanovanjske stavbe Objekti tipov »11100 Enostanovanjske stavbe in 11210 Dvostanovanjske stavbe« so dovoljeni samo pod pogojem, da se v njih ali v objektih ob njih na isti gradbeni parceli opravlja katera koli od dejavnosti, ki zahtevajo objekte drugih naštetih tipov. Na območju ni dopustno graditi izključno stanovanjskih objektov.</p> <p>12112 Gostilne, restavracije in točilnice – Gostinski objekti, ki bi bili namenjeni za lokale nočnega tipa z daljšim obratovalnim časom kot velja za stanovanjska območja, na območju niso dopustni.</p> <p>12203 Druge upravne in pisarniške stavbe 12301 Trgovske stavbe 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti 12420 Pokrita parkirišča, nadstreški, kolesarnice – do 60% pozidanosti zemljišča, kolikor so postavljeni v robnem 5 m pasu, so dovoljeni izključno taki, ki omogočajo parkiranje ali vožnjo. 12510 Delavnice, ki nimajo negativnega vpliva na bivalno okolje (v okviru dovoljenih emisij) 21110 Ceste, cestni priključki, križišča</p>
1.2. Dopustne gradnje in druga dela	<ul style="list-style-type: none"> - rušitve - rušitev – novogradnja - rekonstrukcija - spremembe namembnosti - dozidava – do 60% pozidanosti zemljišča - nadzidava – do skupne dovoljene višine tega člena
1.3. Dopustni nezahtevni in enostavni objekti	<p>Nezahtevni objekti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za lastne potrebe – do 60% pozidanosti zemljišča - pomožni infrastrukturni objekti - ograje: višina max. 2 m, lahko so postavljene na mejo gradbene parcele. Ograje morajo biti transparentne, razen če dejavnost objektov ne zahteva zidane ograje. <p>Enostavni objekti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - za lastne potrebe – do 60% pozidanosti zemljišča - urbana oprema, razen kioska: • objekt za oglaševanje do velikosti 2,5 m² - začasni enostavni objekti

2.1. Velikost in zmogljivost objektov	<ul style="list-style-type: none"> • max. višinski gabarit objektov je 13 m nad koto urejenega terena na dovozni strani. Nad višino dovoljenega vertikalnega gabarita 13 m nad koto urejenega terena je pri objektih z ravno streho dovoljeno namestiti funkcijsko neizogibne dele stavb in tehničnih naprav, če ti ne prodirajo ravnine ki poteka od daljših stranic proti sredini pod naklonom 35° od vodoravnice, vendar maksimalno do 3 m v sredini. Na objekt je možno namestiti tehnične naprave (jaški dvigal, klima, ipd), pri čemer morajo biti nameščene v osrednjem delu strehe, tako, da se ne vidijo z ulice. • Skladno s pogoji Ministrstva za okolje in prostor (ARSO) je možno je izvesti max. dve kletni etaži (2K) samo za potrebe parkiranja in servisno skladiščnih prostorov. • Streha je lahko: <ul style="list-style-type: none"> - simetrična dvokapnica z naklonom 25° - 35° - izvedena kot zelena streha 2° - 10° ali 25° - 35° - izvedena kot terasa ali nepohodna streha z naklonom 2° - 10° • Če se v območju nahajajo drugi tipi, ki niso opredeljeni v zgornjih alinejah, so na teh objektih dopustne samo rekonstrukcije, vzdrževalna dela in odstranitev objektov. • Možno je združevanje sosednjih objektov. Ne dopušča se združevanje objektov z različnimi dejavnostmi. • Ob notranjem obodu vsake gradbene parcele poteka nezazidljivi pas širine 5 m. • V primeru izkazanega interesa investitorja, ki je lastnik dveh ali več sosednjih parcel, po gradnji objektov, ki bi bili medsebojno povezani, se dopušča združevanje objektov na več samostojnih gradbenih parcelah, pri čemer se mora ohranjati tipična členitev čelnih fasad (ohranjevanje fasadnega rastra), izraba (pozidanost) parcele pa ne sme presegati 60 % površine parcele. Objekti se lahko povezujejo pod pogojem, da gabariti povezovalnega trakta omogočijo normalno funkcioniranje zunanjih manipulativnih površin in zagotavljajo zakonsko predpisane možnosti za posredovanje intervencijskih vozil (gasilci, ...) in da se na robnih površinah tako združenih parcel ohranja 5 m nezazidljivi pas. • Na gradbenih parcelah ali na parcelah, ki so namenjene parkirnim površinam, je glede na dejavnosti v objektih potrebno zagotoviti potrebne površine za mirujoči promet in manipulacijo. Manjkajoča oziroma dodatna parkirna mesta je možno zgraditi na zelenicah občinskih zemljišč v koridorjih prometne infrastrukture, razen dodatnih parkirišč ob ulicah Blatnica in Dobrave pod naslednjimi pogoji: <ul style="list-style-type: none"> • da je upravljavec in vzdrževalcem zagotovljen nemoten dostop do javne infrastrukture, ki poteka v koridorjih prometnic; • da bodo parkirna mesta namenjena izključno za parkiranje osebnih vozil (parkiranje tovornjakov, poltovornjakov, prikolic in delovnih strojev ni dovoljeno); • da bodo parkirna mesta izvedena v izvedbi zatravljenega PVC satovja ali zatravljenih betonskih tlakovcev, tako, da vzdrževanje infrastrukture ne bo povzročalo dodatnih stroškov za občino ali upravljavce; • da se parkirišča zasadijo z ustreznimi drevesnimi vrstami, katerih koreninski sistemi ne segajo v globino; • da uporabnik parkirnih mest z občino sklene pogodbo za zakup parkirnih površin. 			
2.2. Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele	tip	FZ	FZP	FI
	vsil tipi	največ 60%	najmanj 10%	do vključno 1.8
3. Oblikovanje objektov				
3.1. Tip zazidave	PN, VN, VV			
3.2. Velikost in urejanje zelenih površin	Zaradi poteka infrastrukturnih vodov se ob cestah ohranja zeleni koridor zasajen s travo ali drugo primerno zasaditvijo.			





OBČINA TRZIN
Mengeška cesta 22, 1236 Trzin, Slovenija
telefon + 386 1 564 45 44, faks + 386 1 564 17 72

Na podlagi določil 46. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C; v nadaljevanju: ZPNačrt), 9. in 10. člena Statuta Občine Trzin (Ur. vestnik Občine Trzin, št. 2/99, 4/2000, 5/2003, 2/2006 in 8/2006) sprejme župan Občine Trzin

SKLEP
o začetku priprave
sprememb in dopolnitev Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin – izvedbeni del

1. člen
(vsebina sklepa)

S tem sklepom se začne priprava sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta Občine Trzin – izvedbeni del, sprejetega z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin – izvedbeni del (Ur. v. Občine Trzin, št. 08/2011; v nadaljevanju: OPN Trzin ID).

Skladno s 53. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C; v nadaljevanju: ZPNačrt) se postopek sprememb in dopolnitev OPN Trzin ID vodi po skrajšanem postopku, saj se spremembe nanašajo samo na prostorske izvedbene pogoje, ne posegajo pa v določanje namenske rabe prostora.

Spremembe in dopolnitve OPN Trzin ID obsegajo:

- a) posamične spremembe in dopolnitve vsebin tekstualnega dela prostorskih izvedbenih pogojev OPN Trzin ID znotraj stavbnih zemljišč, ki se nanašajo na odpravo vsebinskih neskladij med posameznimi deli tekstualnega dela OPN Trzin ID;
- b) obravnava predlogov in pobud posameznih lastnikov zemljišč znotraj stavbnih zemljišč, ki se nanašajo na spremembe tekstualnega dela prostorskih izvedbenih pogojev;
- c) jasnejši opis posameznih delov tekstualnega dela s posamičnimi popravki besedila OPN Trzin ID.

V posameznih delih se spreminjajo in dopolnjujejo vsebine tekstualnega dela prostorsko izvedbenih pogojev odloka o OPN Trzin ID. Nespremenjeni ostajajo grafični del OPN ID in določbe, ki določajo osnovno in podrobnejšo namensko rabo prostora.

Spremembe in dopolnitve OPN Trzin ID se pripravijo v okviru strateških usmeritev Odloka o strategiji prostorskega razvoja Občine Trzin (Ur. v. Občine Trzin, št. 5/2008 in 8/2008), ki se ne spreminja.

Spremembe in dopolnitve OPN Trzin ID se ne nanašajo na spremembe nestavnih v stavbna zemljišča in niso v nasprotju z varstvenimi režimi na zavarovanih območjih.

Spremembe in dopolnitve OPN Trzin ID se pripravijo na podlagi internih ugotovitev in na podlagi predlogov in pobud, zbranih na Občini Trzin.

2. člen
(ocena stanja in razlogi za pripravo sprememb in dopolnitev OPN Trzin ID)

Na območju Občine Trzin je od leta 2008 v veljavi Odlok o strategiji prostorskega razvoja Občine Trzin (Ur. v. Občine Trzin, št. 5/2008 in 8/2008), od leta 2010 pa tudi Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin – izvedbeni del (Ur. v. Občine Trzin, št. 08/2011).

V obdobju po sprejetju OPN Trzin ID september 2010 in njegovi uveljavitvi oktobra 2010 so bile pri njegovi uporabi s strani Občinske uprave Občine Trzin, Upravne enote Domžale, projektantov, lastnikov zemljišč, posameznikov ter drugih uporabnikov ugotovljene nekatere pomote, nejasnosti, neusklajenosti in nova dejstva, ki ob pripravi še niso mogla biti upoštevana, ter podani predlogi in pobude za izboljšanje vsebin OPN Trzin ID za posamezna območja ali tematska področja.

S sprejemom sprememb in dopolnitev OPN Trzin ID po skrajšanem postopku bodo odpravljene neusklajenosti med posameznimi členi in deli odloka.



Na podlagi ugotovljenih neuskkljenosti bodo izboljšani oziroma dopolnjeni skupni in posebni prostorski izvedbeni pogoji v navezavi na druga določila za posamezna območja in tematska področja.

3. člen (območje sprememb in dopolnitev OPN Trzin ID)

Spremembe in dopolnitve določil tekstualnega dela OPN Trzin ID se nanašajo izključno na območje stavbnih zemljišč v Občini Trzin in sicer na posamezne spremembe in dopolnitve splošnih ter posebnih prostorsko izvedbenih pogojev za posamezne enote urejanja prostora.

5. člen (način pridobitve strokovnih rešitev)

Zbrane pobude in predlogi bodo analizirani, kolikor bo ugotovljeno, da ustrezajo splošnim strateškim izhodiščem in drugim zahtevam, bodo uvrščene v osnutek sprememb in dopolnitev OPN Občine Trzin.

Kolikor se v postopku priprave sprememb in dopolnitev OPN Trzin ID ugotovi, da je utemeljeno potrebno izdelati dodatne strokovne podlage, analize, preizkusi oziroma podrobne preveritve ter obrazložitve in utemeljitve, se le-te pripravijo med postopkom in sicer na podlagi javnega naročila.

Strokovne podlage posredujejo tudi nosilci urejanja prostora za svoja področja in drugi udeleženci pri pripravi sprememb in dopolnitev OPN Trzin ID.

6. člen (okvirni roki za pripravo sprememb in dopolnitev OPN Trzin ID in njegovih posameznih faz)

Okvirni roki za pripravo posameznih delovnih faz postopka priprave sprememb in dopolnitev OPN Trzin ID so:

- priprava osnutka – največ 1 mesec po sprejemu tega sklepa,
- priprava dopolnjenega osnutka – največ 1 mesec po pridobitvi in uskladitvi smernic nosilcev urejanja prostora,
- priprava predloga – največ 1 mesec po zaključku javne razgrnitve in
- priprava dopolnjenega predloga – največ 1 mesec po pridobitvi pozitivnih mnenj nosilcev urejanja prostora.

Za postopkovne faze skrajšanega postopka so predvideni zakonsko določeni roki skladno s 53. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/2007, 70/2008-ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C; v nadaljevanju: ZPNačrt), in sicer:

- osnutek prostorskega akta se pošlje nosilcem urejanja prostora, da v roku 15 dni podajo svoje smernice za načrtovane spremembe;
- v roku 30 dni ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, pisno sporoči tudi, ali je za načrtovane spremembe potrebna izdelava celovite presoje vplivov na okolje (CPVO);
- dopolnjen osnutek prostorskega akta (v primeru potrebnosti izdelave CPVO pa tudi okoljsko poročilo) se pošlje ministrstvu, ki ga pregleda v roku 15 dni;
- sodelovanje javnosti: dopolnjen osnutek prostorskega akta se javno razgrne v prostorih Občine Trzin za 15 dni, v tem času se organizira javna obravnava (tudi okoljskega poročila, če je bilo v postopku potrebno izvesti CPVO);
- Občina preuči pripombe in predloge javnosti in župan do njih zavzame stališče, ki ga objavi na krajevno običajen način in v svetovnem spletu;
- izdelovalec pripravi predlog prostorskega akta na podlagi sprejetega stališča do pripomb in predlogov javnosti, Občina Trzin pa predlog pošlje nosilcem urejanja prostora, da v roku 15 dni predložijo mnenja;
- v primeru potrebnosti izdelave CPVO Občina Trzin od ministrstva, pristojnega za varstvo okolja, pridobi tudi obvestilo o sprejemljivosti vplivov izvedbe prostorskega akta.

V postopku je obravnava odloka na Občinskem svetu predvidena dvakrat, kar je skladno s Poslovníkom Občinskega sveta Občine Trzin (Ur. v. Občine Trzin, št. 3/99, 10/2000 in 5/2004).



7. člen
(nosilci urejanja prostora in drugi udeleženci)

V posameznih delih se spreminjajo in dopolnjujejo vsebine tekstualnega dela prostorsko izvedbenih pogojev odloka o OPN Trzin ID. Nespremenjeni ostajajo grafični del, osnovna in podrobnejša namenska raba prostora. Glede na navedeno, so nosilci urejanja prostora, ki podajo smernice na osnutek sprememb in dopolnitev OPN Trzin ID, k dopolnjenemu predlogu akta pa mnenje, naslednji:

- Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, Dunajska 48, 1000 Ljubljana,
- Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Kranj, Planina 3, 4000 Kranj,
- Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino,
- Javni zavod Republike Slovenije z varstvo kulturne dediščine, Območna enota Kranj, Tomšičeva ulica 5, 4000 Kranj.

Druge službe ter drugi organi in organizacije v kolikor bi se v postopku priprave sprememb in dopolnitev OPN Trzin ID izkazalo, da so njihove smernice in mnenja potrebni, oziroma ureditve posegajo v njihovo delovno področje.

8. člen
(veljavnost sklepa o pričetku postopka)

Ta sklep se objavi v Uradnem vestniku Občine Trzin in svetovnem spletu (www.trzin.si), ter začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku Občine.

Številka: 3500-13/2011
Datum: 18.8.2011

ŽUPAN Občine Trzin
Anton Peršak

