



ŽUPAN

Številka: 3500-041/2006-34

Datum: 1.7.2008

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE TRŽIČ**

**ZADEVA: PREDLOG SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA O
PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJE OBČINE
TRŽIČ (Ur. l. RS, št. 8/94, 114/00, 93/01, 71/05, 121/05)**

V skladu z 10. in 18. členom Statuta Občine Tržič (Uradni list RS, št. 15/99, 20/01 in 79/01) in 61. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07) vam v obravnavo in sprejem pošiljam točko:

**SPREJEM ODLOKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O
PROSTORSKIH UREDITVENIH POGOJIH ZA OBMOČJE OBČINE TRŽIČ**

V skladu z 21. členom Statuta Občine Tržič in 53. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Tržič bosta kot poročevalca na seji Sveta in delovnih teles sodelovala:

1. Jasna Kavčič, vodja Urada za urejanje prostora
2. Mojca Basaj Kos, Megateam d.o.o., pripravljavec

PREDLOG SKLEPA:

1. **Sprejme se Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje občine Tržič.**



mag. Borut Sajovic
ŽUPAN



OBČINSKA UPRAVA

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV:

Postopek priprave sprememb in dopolnitev Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje občine Tržič (Ur.l. RS, št. 8/94,114/00,93/01, 71/05, 121/05) (v nadaljnjem besedilu Odlok o PUP Tržič) se je pričel s sklepom o začetku priprave št. 3500-41/06-34 z dne 29.6.2007, ki ga je sprejel župan občine Tržič in je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 61/07, z dne 10.7.2007.

Spremembe in dopolnitve se nanašajo na dve območji in sicer :

1. predlog se nanaša na spremembo tipa ureditvene enote v območju za stanovanja z oznako »1 S2« v Bistrici, konkretno na zemljišči parc. št. 21/4 in 21/5 k.o. Bistrica, in sicer je predlagana priključitev navedenih zemljišč (sedanja ureditvena enota - enodružinska zazidava – oznaka e) v sosednjo ureditveno enoto z oznako bs – stanovanjski bloki in stolpiči, kjer je dopustna večstanovanjska gradnja, oz. sprememba 29. in 49. čl. Odloka o PUP Tržič. Omenjeni predlog se obravnava na pobudo lastnika omenjenih zemljišč, ki želi porušiti objekt bivše Mercatorjeve trgovine na Zelenici in zgraditi večstanovanjski objekt oz. stanovanjski blok.
2. predlog se nanaša na območje za proizvodnjo z oznako »16 P1« na Loki, na ureditveni enoti z oznakama »d« in »de« oz. zemljišča parc. št. 269/1, 269/5, 286, 285, 287, 300, 298/1, 254/9, 268, 269/1, 255/2, 301 vse k.o. Kovor. Na obravnavanem območju je predlagana ukinitve gradbenih linij ter izbris puščic, ki označujejo uvoze oz. sprememba besedila 54. člena odloka o PUP Tržič. Pobuda se obravnava na predlog Občine Tržič.

Za pripravljavca sprememb in dopolnitev Odloka o PUP Tržič je bilo na podlagi zbiranja ponudb izbrano podjetje Mega team, d.o.o. Pripravljavec je na podlagi smernic, ki so jih za izdelavo osnutka sprememb in dopolnitev PUP Tržič podali nosilci urejanja prostora, izdelal dopolnjen osnutek sprememb in dopolnitev Odloka o PUP Tržič, št. projekta 51/07 z datumom december 2007. Ministrstvo za okolje in prostor je z odločbo št. 35409-288/2007 z dne 17.1.2008 odločilo, da v postopku priprave in sprejemanja sprememb in dopolnitev ni potrebno izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Osnutek sprememb in dopolnitev PUP Tržič je župan občine Tržič z javnim naznanilom dne 6.2. 2008 posredoval v 30 dnevno javno razgrnitev in javno obravnavo. Javno naznanilo o javni razgrnitvi in javni obravnavi je bilo objavljeno na spletni strani Občine Tržič dne 6.2.2008 in v časopisu Gorenjski glas dne 12.2.2008. Osnutek sprememb in dopolnitev PUP Tržič je bil od 19. 2. 2008 do 20.3. 2008 javno razgrnjen v mali sejni sobi Občine Tržič, Trg svobode 18, Tržič. Javna obravnavo je bila organizirana 17.3. 2008 v mali sejni sobi Občine Tržič, Trg svobode 18, Tržič.

V času javne razgrnitve ni bilo pisnih pripomb. Pripombe so bile podane na javni obravnavi s strani stanovalcev blokov na Zelenici in se nanašajo na spremembo v



OBČINSKA UPRAVA

območju za stanovanja z oznako »1 S2« v Bistrici. Pripomb v zvezi z območjem za proizvodnjo z oznako »16 P1« na Loki ni bilo.

Pripombe in vprašanja, podane na javni obravnavi k osnutku sprememb in dopolnitev v območju 1 S2 v Bistrici so se nanašale na: prometno ureditev in parkirne površine v območju Zelenica, vezano na širše območje urejanja, zelene površine, umestitev in višinski gabarit predvidenega objekta, osenčenje in stabilnost terena in motnje v času gradnje.

Dne 14.05.2008 je bila v prostorih Občine Tržič s stanovalci blokov na Zelenici izvedena dodatna predstavitev. Predstavljena jim je bila študija vplivov osenčenosti in računalniška simulacija predvidenega stanovanjskega bloka na lokaciji sedanjega poslovnega objekta (bivše trgovine Mercator). Na zaključku predstavitve je prišlo do dogovora oziroma je tudi med stanovalci blokov na Zelenici prevladalo mnenje, da bi bil večstanovanjski objekt v etažnosti K+P+2N+M sprejemljiv ob zagotovitvi zadostnih parkirnih mest za nove stanovalce v sklopu novega objekta.

Župan Občine Tržič je dne 23.06.2008 sprejel stališča do pripomb, predlogov in vprašanj, ki so bila podana v času javne obravnave in so priložena gradivu.

Na podlagi sprejetih stališč je pripravljavec izdelal predlog sprememb in dopolnitev PUP Tržič, ki je bil dne 27.6.2008 posredovan nosilcem urejanja prostora, da k predlogu izdajo svoja mnenja. K predlogu je podal mnenje Telekom Slovenije, ki je tudi edini posredoval svoje smernice.

Na podlagi sprejetih stališč do pripomb in mnenja nosilca urejanja prostora je pripravljavec izdelal usklajen predlog sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev za območje občine Tržič, št. projekta 51/07 z datumom december 2007, ki je posredovan Občinskemu svetu Občine Tržič v sprejem .

Pripravila:

Jasna Kavčič, univ.dipl.inž.grad.
Vodja urada za Urejanje prostora



Drago Zadnikar
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Priloga:

- Stališča do pripomb in predlogov

Na podlagi 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07) in 18. člena Statuta Občine Tržič (Uradni list RS, št. 15/99, 20/01 in 79/01) je Občinski svet Občine Tržič na seji dne sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Tržič

1. člen

V Odloku o prostorskih ureditvenih pogojih za območje občine Tržič (Ur.l. RS, št. 8/94,114/00,93/01, 71/05, 121/05) (v nadaljnjem besedilu Odlok) se 29. člen nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

»Ureditvena enota stanovanjski bloki in stolpiči (bs)

V ureditveni enoti stanovanjski bloki in stolpiči (bs) za oblikovanje stanovanjskih blokov in stolpičev velja:

- dopolnilne gradnje skladno z okolico tako, da ne izstopajo po višini in stavbni masi,
- dozidave stolpičev tako, da se podaljša razmerje tlorisa na 1:1.4,
- dozidave vhodov so dopustne za skupne potrebe stanovalcev (vetrolov, vhodni prostor z nabiralniki, prostor za smeti ali kolesarnica ipd.),
- nadzidava v primeru sanacije strehe mora biti izvedena za celoten objekt ali za oblikovno zaključen del objekta (npr. lamela, stopnišče),
- oblikovanje dozidanega vhoda oziroma nadzidane podstrehe se mora skladati z oblikovanjem objekta kot celote.

Garaže so dopustne le pod nivojem terena tako, da se ne zmanjšajo javne zelene površine: izjemoma je dopustna ureditev garaž tako, da te segajo 1 m nad teren, pri čemer mora biti streha zasajena s travo ali utrjena s pohodnim tlakom, kjer so dopustne ureditve igrišč.

Vrtne ute so dopustne v sklopu javnih zelenih površin ali otroških igrišč, velikosti do 15 m².

2. člen

V 49. členu Odloka se doda nov sedmi odstavek z naslednjo vsebino:

»V območju Bistrica (1 S2), v območju za stanovanja, ureditvena enota stanovanjski bloki in stolpiči (bs) je na parc. št. 21/4 in 21/5 k.o. Bistrica dopustna dopolnilna gradnja večstanovanjskega objekta do višine K+P+2N+M.«

3. člen

V Odloku se 54. člen nadomesti z novim besedilom, ki se glasi:

»Loka

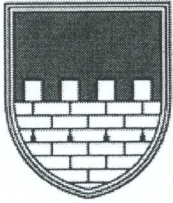
V območju Loka (16P1) so dopustne dopolnilne gradnje proizvodnih objektov in delavnic. Obvezna je vzdolžna orientacija objektov. Zeleni pas ob Cesti na Loko mora biti širok vsaj 10 m od roba pločnika.«

4. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.: 3500-41/2006-34
Tržič, dne 3. julija 2008.

Župan
Občine Tržič
Mag. Borut Sajovic



O B Č I N A
TRŽIČ
URAD ZA UREJANJE
PROSTORA
Trg svobode 18
4290 TRŽIČ

TAJNIŠTVO OBČINE tel.: 04 5971 510
URAD ZA GOSPODARSTVO IN DRUŽBENE DEJAVNOSTI
tel.: 04 5971 532
URAD ZA UREJANJE PROSTORA tel.: 04 5971 551
URAD ZA FINANCE tel.: 04 5971 515

Številka: 3500-41/2008-34

Datum: 23. junij 2008

ZADEVA: STALIŠČA DO PRIPOMB IN PREDLOGOV

Na podlagi 50. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) Občina Tržič zavzema stališča do pripomb in predlogov iz javne obravnave o predlogu sprememb in dopolnitev Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje občine Tržič (Ur. l. RS, št. 8/94, 114/00, 93/01, 71/05, 121/05)

V času javne razgrnitve, ki je trajala od 19.2.2008 do 20.3.2008, ni bilo pisnih pripomb na osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah PUP.

Pripombe so stanovalci blokov na Zelenici podali na javni obravnavi dne 17.3.2008 ob 16. uri in so zabeležene v zapisniku javne obravnave. Na javni obravnavi je bilo z udeleženci dogovorjeno, da se pred nadaljevanjem postopka sprememb in dopolnitev, izdelava še strokovna ocena vplivov na okolje z vplivnim območjem predvidenega objekta, umestitev predlaganega objekta v prostor ter simulacija umestitve maksimalnega gabarita po sedanjih določitvah Odloka.

Dne 14.5.2008 ob 15. uri je bilo v mali sejni sobi Občine Tržič stanovalcem Zelenice predstavljena Strokovna ocena vplivov na okolje z vplivnim območjem, ki ga je izdelalo podjetje Ipsum d.o.o., Ljubljanska c. 72, 1230 Domžale pod št. 237-102/08 in Urbanistična utemeljitev in primerjava gabaritov za blok Tržič, ki jo je izdelalo podjetje Mega team d.o.o., Britof 292, Kranj pod št. projekta 14U/08.

Sklep predstavitve je bil, naj se gabarit predlaganega večstanovanjskega objekta zniža za eno etažo in sicer na maksimalno višino K+P+2N +M.

Na drugo predlagano spremembo v območju 16 P1 na Loki ni bilo pripomb.

Stališča do pripomb so podana po vrstnem redu v zapisniku javne obravnave:

Zap.št.	PRIPOMBODAJALEC	PRIPOMBA	STALIŠČE
1.	Stanovalec	Nasprotujejo	Pripomba se ne upošteva.

	Zelenice	odvzemu zelenih površin.	Pripomba se nanaša na obstoječe zelene površine na parcelnih številkah 21/4 in 21/5 k.o. Bistrica. Zemljišči v celoti pripadata investitorju (Lokainvest d.o.o.), zato ni utemeljeno pričakovati, da bo lastnik svoje zemljišče dal v skupno uporabo kot zeleno površino. Kot lastnik parcel ima zakonito pravico do gradnje na svojem zemljišču v okviru določil veljavnega Odloka o PUP Tržič.
2.	Stanovalec Zelenice	Predvidevajo, da se jim bo poslabšala kvaliteta bivanja.	Pripomba se ne upošteva. Na obravnavanem zemljišču sedaj stoji zapuščen trgovski objekt s pripadajočim funkcionalnim zemljiščem v izredno slabem stanju, zunanje površine pa so neurejene. V primeru gradnje večstanovanjskega objekta, bo okolica bolj urejena kot je sedaj, sam objekt pa bo s sodobnim oblikovanjem in atraktivnim izgledom kvečjemu prispeval k lepši podobi naselja. Sodobni princip gradnje z umestitvijo parkirišča v kletno etažo bo omogočal novim stanovalcem nemoten dostop do stanovanj, ne da bi dodatno prometno obremenjevali naselje. Vse zunanje površine okrog objekta bodo tlakovane ali zazelenjene ter namenjene pešcem. Z ureditvijo dostopa za novi blok se bo izboljšalo stanje tudi ostalim stanovalcem Zelenice
3.	Stanovalec Zelenice	Stanovalec je mnenja, da se jim bo zmanjšala vrednost stanovanj, zlasti na naslovu Zelenica 4, saj bo novi blok najbližje prav temu obstoječemu bloku.	Pripomba se ne upošteva. Novi večstanovanjski objekt bo oddaljen minimalno 13.50 m od omenjenega bloka Zelenica 4, kar je celo več, kot je sedaj oddaljen obstoječi trgovski objekt. Vpliv novega objekta na obstoječe grajeno okolje ne bo negativen, kar je razvidno tudi iz Strokovne ocene vplivov na okolje z vplivnim območjem, ki jo je dal izdelati investitor. Gradnja bo oblikovno

			in urbanistično prilagojena kontekstu (mreža zamaknjene šahovnice, prilagojena tlorisna velikost , ki ne bo presegala zunanjih mer obstoječih objektov, naklon strešin novega objekta je prilagojen obstoječim) in bo kvečjemu povečala vrednost sosednjih objektov, kot kažejo tudi izkušnje v tujini (t.i. bilbao efekt)
4.	Stanovalec Zelenice	Opozarja na problematiko parkirnih površin, ki že sedanjim stanovalcem ne omogočajo nemotenega parkiranja	Pripomba se ne upošteva. Problematika parkiranja v naselju je res prisotna. Vendar pa bo predvideni večstanovanjski objekt razpolagal z lastnimi parkirnimi površinami v kletni etaži, v okviru gradbene parcele, število bo ustrezalo predpisom za projektiranje tovrstnih objektov / 1.5 PM na stanovanje/kar je tudi prikazano v idejni zasnovi objekta. Glede na predvideno število stanovanj v objektu bo število zahtevanih parkirnih mest celo preseženo.
5.	Stanovalec Zelenice	Stanovalce moti, ker ni dostopa do obstoječih stanovanjskih blokov za interventna vozila.	Pripomba se upošteva. Pripomba se sicer ne nanaša direktno na predvideno gradnjo na zemljišču parcelna številka 21/4 in 21/5 k.o. Bistrica, vendar odraža problematiko celotnega naselja Zelenica. Potrebno bi bilo urediti in določiti pripadajoče funkcionalno zemljišče k obstoječim blokom. Le-to mora obsegati ustrezen dovoz, parkirne površine glede na število stanovanj in ostale manipulativne in zelene površine. Na pobudo stanovalcev je potrebno izdelati geodetsko odmero občinskega zemljišča in prenesti lastništvo na etažne lastnike.

6.	Stanovalec Zelenice	Stanovalec zelenice se boji, da se jim bo z izgradnjo novega bloka odvzela svetloba, saj bo pred njihovimi stanovanji, ki so obrnjena na Z, zrasel »zid«.	Pripomba se deloma upošteva. Strokovna oceno vplivov na okolje z vplivnim območjem (IPSUM d.o.o) obravnava tudi vpliv predvidenega objekta na osončenje /osenčenje/ sosednjih objektov. Ocena je bila izdelana za gabarit objekta K+P+3N+M, torej za eno etažo več kot bo dovoljena višina objekta po spremembi in dopolnitvi PUP Tržič. V poročilu je bilo ugotovljeno, da bodo zaradi gradnje predlaganega večstanovanjskega objekta na parcelnih številkah 21/4 in 21/5 k.o. Bistrica zahteve po direktnem osončenju sosednjih objektov več kot izpolnjene.
7.	Stanovalec Zelenice	V času gradnje bo problem tudi gradbišče in njegovi negativni vplivi (hrup, prah,...).	Pripomba se upošteva. Strokovna ocena vplivov na okolje z vplivnim območjem (IPSUM d.o.o.) obravnava tudi hrup in ostale vplive v času gradnje in obratovanja predvidenega večstanovanjskega objekta na parcelnih številkah 21/4 in 21/5 k.o. Bistrica. Vpliv na onesnaženje zraka v času gradnje je ocenjen z 1 (vpliv je majhen), raven hrupa pa je ocenjena s 3 (vpliv je velik).Potrebno je upoštevati Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Ur. list RS št. 105/05) in predvideti ustrezne zaščitne ukrepe. Zaradi gradnje bo okolica gradbišča preko dneva hrupno sicer obremenjena, vendar še pod dovoljeno vrednostjo. Vpliv bo časovno omejen, saj po končani gradnji objekt ne bo imel nobenih tovrstnih negativnih vplivov na okolico.
8.	Stanovalec Zelenice	Sama gradnja bo z izkopavanjem terena ogrožala sedanje bloke in povzročila negativne vplive na	Pripomba se deloma upošteva. V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno v času gradnje predvideti vplive v zvezi z mehansko odpornostjo in

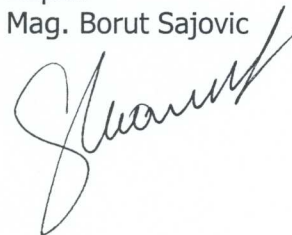
		objektih (razpoke na objektu, porušitev, kjer je teren nasut, itd).	stabilnostjo na sosednjih objektih. Pred začetkom zemeljskih del na podlagi predhodno izkopane sondažne jame pooblaščen geomehanik izdela oceno nosilnosti in strižnih kotov zemljine. Glede na to, da je, po pričakovanjih, na parcelnih številkah 21/4 in 21/5 k.o. Bistrica zemljina III. in IV. kategorije, ne bo potrebno izvajati izkopa z miniranjem in strojnim pikanjem. Predvidevamo tudi, da v času izkopa gradbene jame ne bi smelo priti do poškodb na sosednjih objektih. Kljub temu bo izvajalec preko pooblaščen organizacije v času zemeljskih del izvajal monitoring na sosednjih objektih in sicer bo pred pričetkom del evidentiral vse vidne razpoke in poškodbe na objektih (lokacija, številka, opis in fotografija), po končanju del pa bo preveril novo stanje in ga primerjal s prejšnjim. Poleg tega bo na sosednje objekte namestil reperje, ki jih bo pooblaščen geodet posnel pred pričetkom in po končanju del.
9.	Stanovalec Zelenice	Problem je tudi dostopnost z obstoječe ceste do novega bloka oziroma uvoz v kletno etažo, ki je namenjena parkiranju vozil.	Pripomba se upošteva. Obstoječa prometna ureditev je neustrezna. V postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja bosta Občina Tržič in investitor uredila odstopanja med lastništvom zemljišč in stanjem v naravi (dostopna cesta), poleg tega pa je potrebno izdelati načrt prometne ureditve za priključevanje predvidenega objekta na javno cesto. Dostop v podzemno garažo bo prav tako predmet PGD in PZI dokumentacije, na katero bo Občina Tržič kot upravljavec ceste izdala soglasje.
10.	Stanovalec Zelenice	Kakšna je rešitev vseh dostopnih cest okrog blokov na Zelenici, saj naj bi lastnik stanovanjskih hiš pod	To je bila le pobuda lastnika zemljišč pod bloki, vendar v tem delu nova krožna cesta ni predvidena.

		bloki ob državni cesti želez obvoz po cesti med bloki in garažami.	
--	--	---	--

Vodja Urada za urejanje prostora:
Jasna Kavčič, univ.dipl.inž.grad.



Župan
Mag. Borut Sajovic



Objavljeno na spletni strani Občine Tržič: <http://www.trzic.si/>

Obveščeni:

- Ani Valjavec, Zelenica 10, Tržič – predstavnica bloka Zelenica 10
- Klemen Puhar, Zelenica 8, Tržič – predstavnik bloka Zelenica 10
- Vinko Vogrinc, Zelenica 6, Tržič – predstavnik bloka Zelenica 10
- Pajo Bučič, Zelenica 4, Tržič – predstavnik bloka Zelenica 10
- Silvester Šmid, Zelenica 12, Tržič – predstavnik bloka Zelenica 10
- Lokainvest, d.o.o., Laze 18 A, Kranj