

JAVNI, PROJEKTNI, ODPRTI, ANONIMNI, ENOSTOPENJSKI NATEČAJ ZA IZBIRO STROKOVNO NAJPRIMERNEJŠE ZA:

UREDITEV ATRIJA OBČINSKE STAVBE IN OBMOČJA TRŽNICE V TRŽIČU



NATEČAJNA NALOGA

INVESTITOR:

Občina Trzin
Trg svobode 18, 4290 Trzin
Vid Ratajc u.d.i.a.

NATEČAJNO NALOGO PRIPRAVILI:

Studio Mediterana d.o.o., Izola
Andrej Mlakar u.d.i.a.

Trzin, december 2023

KAZALO:

| | |
|---|--------|
| 1. CILJI NATEČAJA | - 3 - |
| 1.1. NAMEN IN CILJI NATEČAJA | - 3 - |
| 1.2. PREDMET NATEČAJA | - 4 - |
| 1.3. NATEČAJNO OBMOČJE | - 5 - |
| 2. IZHODIŠČA | - 7 - |
| 2.1. ZNAČILNOSTI NATEČAJNEGA OBMOČJA | - 7 - |
| 2.2. OMREŽJE JAVNE INFRASTRUKTURE IN JAVNEGA DOBRA | - 13 - |
| 2.3. LASTNIŠTVO | - 14 - |
| 3. PODATKI O PROSTORSKIH AKTIH IN VAROVANIH OBMOČIJ | - 14 - |
| 3.1. PODATKI O PROSTORSKIH AKTIH | - 14 - |
| 3.2. PODATKI O ZAVAROVANIH OBMOČJIH | - 21 - |
| 3.2.1.OBMOČJA VAROVANJA NARAVNIH VREDNOT | - 21 - |
| 3.2.2.OBMOČJA VAROVANJA VOD IN POPLAVNA OGROŽENOST | - 23 - |
| 3.2.3.OBMOČJA VAROVANJA KULTURNE DEDIŠČINE | - 26 - |
| 4. PROJEKTNA NALOGA | - 28 - |
| 4.1. SPLOŠNI OPIS | - 28 - |
| 4.2. URBANISTIČNA ZASNOVA | - 28 - |
| 4.3. PROMETNA ZASNOVA | - 29 - |
| 4.4. ARHITEKTURNA, PROGRAMSKA IN KONSTRUKCIJSKA ZASNOVA | - 30 - |
| 4.5. FAZNOST GRADNJE | - 35 - |
| 4.6. URBANA OPREMA, MATERIALI IN TEHNIČNE USMERITVE | - 36 - |
| 4.7. INSTALACIJE | - 37 - |
| 4.8. KRAJINSKA UREDITEV – ZASNOVA ZUNANJE UREDITVE | - 37 - |
| 4.9. VREDNOST INVESTICIJE | - 38 - |
| 5. OSTALI POGOJI | - 38 - |
| 5.1. SEZNAM NATEČAJNIH PODLOG IN PRILOG | - 38 - |
| 5.3. NATEČAJNE PODLOGE | - 38 - |
| 5.4. NATEČAJNE PRILOGE | - 38 - |

1. CILJI NATEČAJA

1.1. NAMEN IN CILJI NATEČAJA

Javni, projektni, odprti, anonimni, enostopenjski natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za ureditev atrija mestne hiše in območja tržnice v Tržiču.

Namen javnega razpisa, ki ga razpisuje Občina Tržič je enostopenjski natečaj za:

- Izbiro strokovno najprimernejše rešitve za urbanistično, arhitekturno, konstrukcijsko, prometno in krajinsko zasnovo za celovito prenovo in ureditev atrija mestne hiše in območja tržnice z nabrežji reke Bistrice ter območja Cankarjeve ceste.
- Prvo fazo, predstavlja prenova atrija s prenovo tlakovanja in izvedbo steklene strehe nadkritja atrija.
- Natečajno območje obsega območje občinske stavbe, tržnice, parkirišče in ostali odprti prostor na desnem bregu reke Tržiške Bistrice, strugo Tržiške Bistrice ter na levem bregu Tržiške Bistrice Cankarjevo cesto z mostom na Partizanski ulici in trg pred kulturnim centrom, velikost natečajnega območja je 13.805,00m².
- Prvo nagrajeni natečajnik bo z naročnikom Občino Tržič sklenili Pogodbo za izdelavo projektne dokumentacije po izvedenem postopku s pogajanji brez predhodne objave.

Natečajne rešitve morajo prispevati k naslednjimi ciljem:

- Cilj naloge je izgradnja osrednjega prireditvenega prostora na območju atrija občinske stavbe, ureditev tržnice za dejavnost prodaje domačih pridelkov in izdelkov, preureditev parkirišča in odprtega prostora, ureditev brežin Tržiške Bistrice in enotna ureditev odprtega prostora na natečajnem območju.
- Ohranjajo in poudarjajo identitete in kontinuitete razvoja naselja ob upoštevanju zgodovinskega in arhitekturnega razvoja mesta Tržič.
- Naravne kakovosti, kulturna dediščina in prepoznavno krajinsko območje v obravnavanem prostoru predstavljajo pomemben potencial in prednost za razvoj turizma.
- Sveže in inovativne rešitve, ki bodo predstavljale celovito prenovo atrija občinske stavbe in tržnice tako, da bo ta prostor omogočal različne prireditve skozi vse leto.
- mreža dostopnih in povezovalnih poti in ureditev za kolesarje in pešce.
- prilagoditev prometnega režima za boljšo funkcionalno dostopnost.
- boljše stanje okolja in zmanjšanje urbanih okoljskih obremenitev.
- Izvedba bo skladno s finančnimi možnostmi potekala v več fazah in bo sledila celostni oblikovni rešitvi, ki bo prikazana v idejni zasnovi celotnega območja,

1.2. PREDMET NATEČAJA

Predmet natečaja je pridobitev idejne zasnove za:

1. nadkritje atrija s stekleno streho in ureditev novega tlakovanja atrija,
2. ureditev novega tlakovanja pasaže ob atriju,
3. ureditev terase kavarne Platz
4. celostna ureditev tržnice z vstopnim delom in prireditvenim prostorom,
5. celostna ureditev tlakovanja z nabrežjem reke Tržiške Bistrice,
6. ureditev obeh bregov reke Tržiške Bistrice kot javnega prostora za druženje,
7. ureditev parterja pred Kulturnim centrom,
8. preureditev sedanjega parkirišča na istem mestu.

Predmet javnega naročila je izbira projektanta za celovito prenovo in ureditev atrija mestne hiše in območja tržnice z nabrežji reke Bistrice. Avtorji najboljše natečajne rešitve bodo podpisali pogodbo za projektiranje.

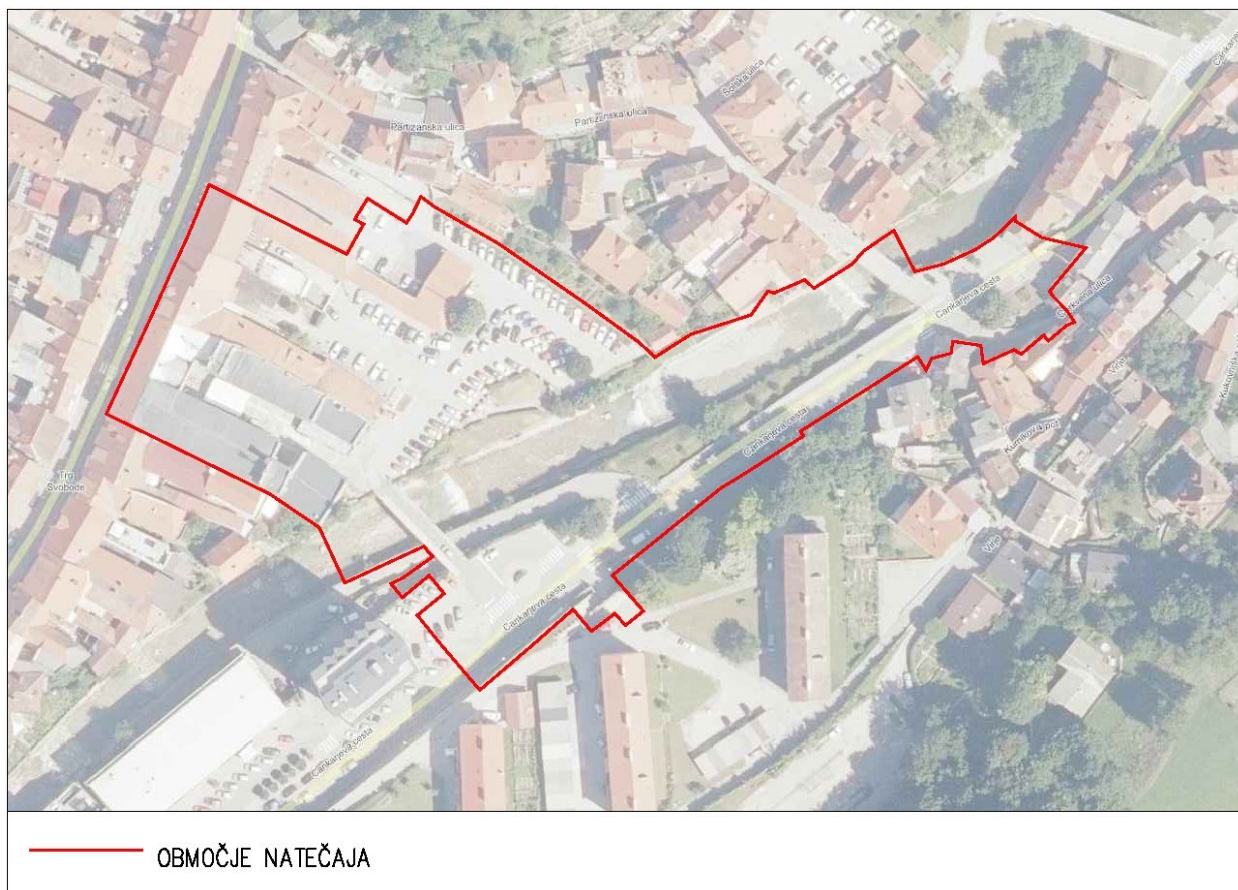
Investitor želi z natečajem pridobiti najustreznejše arhitekturne, konstrukcijske, prometne in urbanistične rešitve ureditve celotnega natečajnega območja s posebnim poudarkom na:

- celovito in enovito ureditev celotnega natečajnega območja z možnostjo fazne gradnje in ureditve,
- sveže in inovativne rešitve, ki bodo predstavljale celovito prenovo atrija mestne hiše in tržnice tako, da bo ta prostor omogočal različne prireditve skozi vse leto,
- ohranjanju in poudarjanju identitete in kontinuitete razvoja naselja ob upoštevanju zgodovinskega in arhitekturnega razvoja mesta Tržič,
- naravne kakovosti, kulturna dediščina in prepoznavno krajinsko območje v obravnavanem kot pomemben potencial in prednost za razvoj turizma,
- ureditev odprtega prostora, ki omogoča in spodbuja zbiranje in druženje,
- izvirno in sodobno arhitekturno oblikovanje,
- enostavno in gospodarno vzdrževanje,
- varno prometno ureditev in primerno prometno navezavo na ožjo in širšo okolico, vključno s kolesarskim ter peš prometom,
- upoštevanju sodobnega urbanizma in arhitekture v smislu trajnostnega urejanja prostora in oblikovanja.

1.3. NATEČAJNO OBMOČJE

Natečajno območje obsega območje občinske stavbe, tržnice, parkirišče in ostali odprti prostor na desnem bregu reke Tržiške Bistrice, strugo Tržiške Bistrice ter na levem bregu Cankarjevo cesto z mostom na Partizanski ulici in trg pred kulturnim centrom ter prostor pred Kurnikovo hišo.

Velikost natečajnega območja je 14.2025,00m².



(slika 1) Prikaz meje natečajnega območja

Naročnik predvideva izvedbo gradnje v več letih po območjih ureditve kot so opisana v natečajni nalogi v točki 4.5. faznost gradnje:

1. Nadkritje atrija s stekleno streho, ureditev novega tlakovanja, ureditev novega tlakovanja pasaže ob atriju, ureditev terase kavarne Platz ter ureditev vstopnega dela tržnice,
2. Celostna ureditev tržnice s prireditvenim prostorom, celostna ureditev tlakovanja do nabrežja reke Tržiške Bistrice ter ureditev parkirišč,
3. Ureditev obeh bregov reke Tržiške Bistrice kot javnega prostora za druženje,
4. Ureditev Cankarjeve ceste in ureditev parterja pred Kulturnim centrom.

Meje območij posameznih faz so prikazane v poglavju 4.5. in v natečajnih podlogah – geodetski posnetek.



(slika 25) Parcelno stanje

Natečajno območje obsega zemljišča s parc. št. vse k.o. 2143 Tržič:

| Št. parcele k.o. 2143 Tržič | Površina v m ² | opomba |
|-----------------------------|---------------------------|---|
| 201/10 | 576 | |
| 173 | 637 | |
| 174 | 698 | |
| 175/5 | 356 | |
| 176/1 | 531 | |
| 176/2 | 73 | |
| 177 | 879 | |
| 178 | 463 | |
| 179 | 352 | |
| 180/4 | 437 | |
| 181/3 | 94 | |
| 181/6 | 126 | |
| 182 | 723 | atrij mestne hiše |
| 183 | 1.024 | objekt Občine Tržič in Upravne enote Tržič* |
| 184 | 32 | vhodna avla UE Tržič* |
| 185 | 195 | objekt UE Tržič* |
| 186 | 92 | objekt kavarne Platz |
| 552/4 | 382 | |
| 662/8 | 204 | območje parterja Kulturnega centra |
| 662/9 | 13 | območje parterja Kulturnega centra |
| 662/6 | | občinska cesta |
| 662/13 | 158 | območje pred Kurnikovo hišo |
| 662/14 | 36 | območje pred Kurnikovo hišo |
| 643 del | | območje pred Kurnikovo hišo |
| 679 | | reka Tržiška Bistrica |

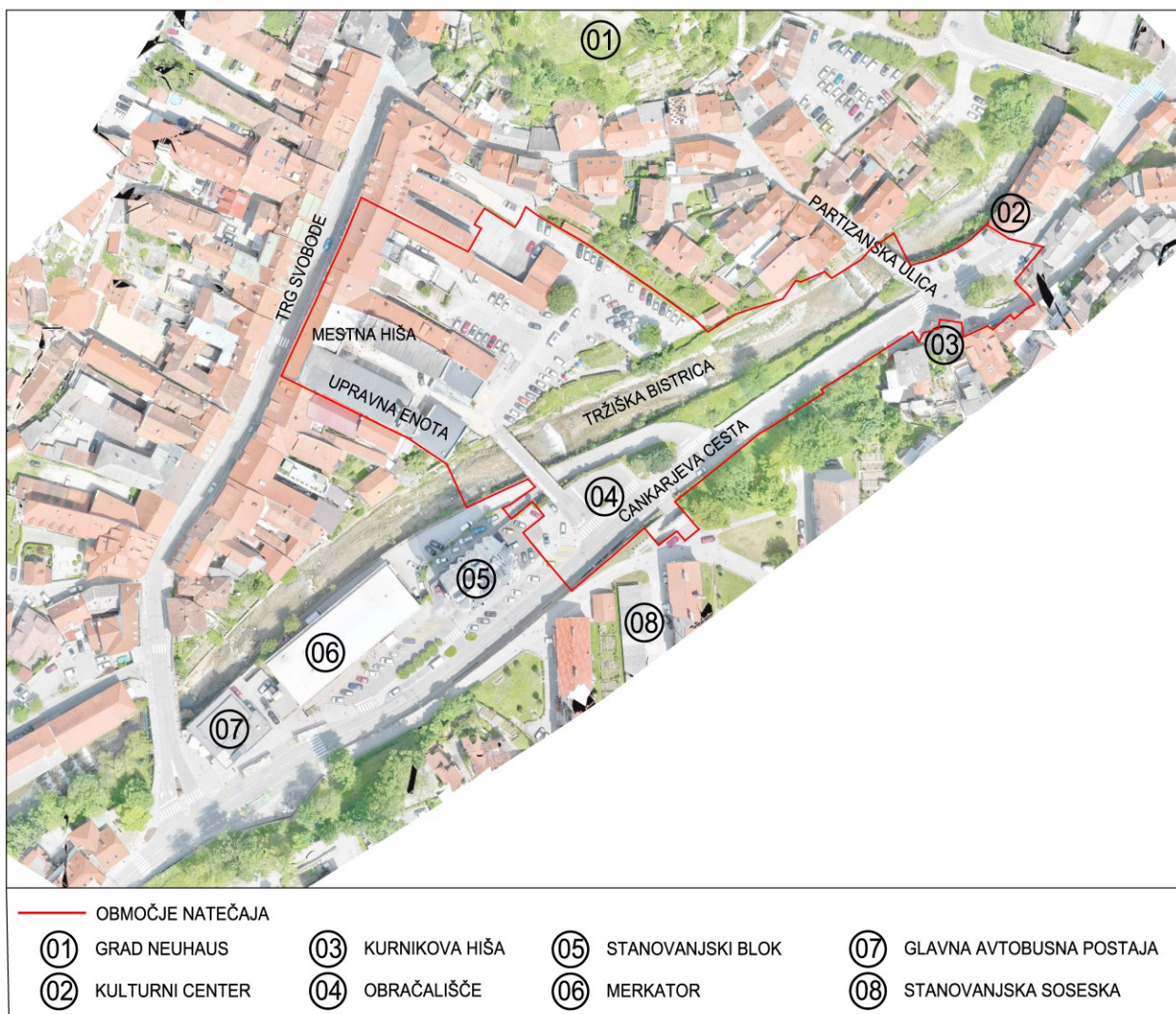
*posegi znotraj samih objektov niso predmet obdelave razen kjer je to izrecno navedeno v tej natečajni nalogi.

2. IZHODIŠČA

2.1. ZNAČILNOSTI NATEČAJNEGA OBMOČJA

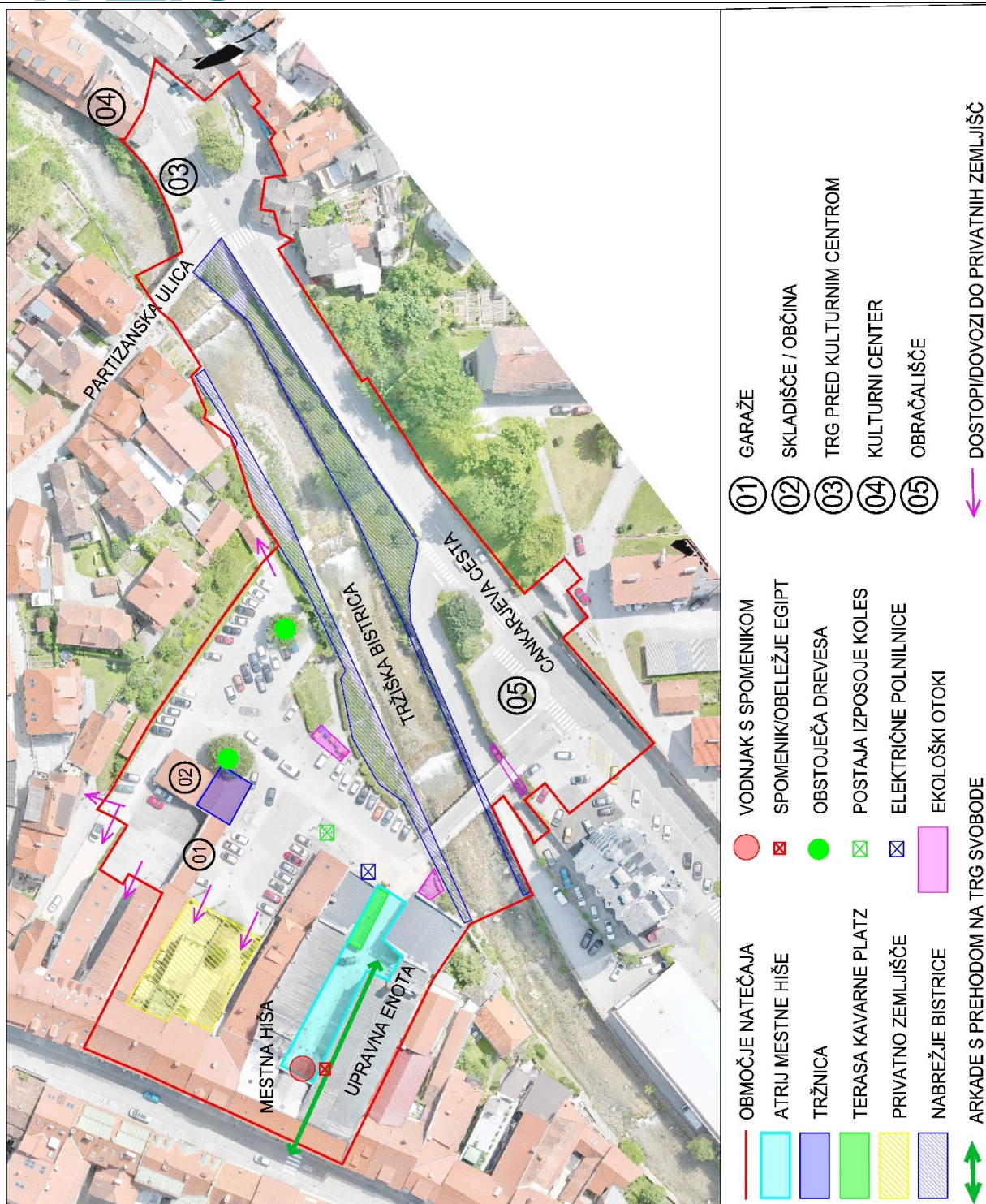
Natečajno območje obsega območje med strnjenim nizom objektov, ki tvorijo ulico Trga svobode in nabrežjem na desnem bregu reke Tržiške Bistrice, strugo Tržiške Bistrice ter na levem bregu Cankarjevo cesto do mostu Partizanske ulice in trg pred kulturnim centrom. Nahaja se v samem zgodovinskem središču Tržiča tik ob glavnem Trgu svobode.

Na desnem bregu Tržiške Bistrice natečajno območje predstavlja odprto površino, katere obod tvorijo dvorišča stanovanjskih objektov iz 19. stoletja, ki tvorijo ulico Trg svobode in so bili postavljeni po požaru leta 1811, kompleks objektov, v katerem so prostori Občine Trzin in Upravne enote Trzin in nabrežje Tržiške Bistrice. Območje predstavlja glavno mestno veduto z glavne ceste proti staremu mestnemu jedru in dvorcu Neuhaus, ki se nahaja na vzpetini nad mestom.



(slika 3) Prikaz širšega območja

Na levem bregu so v natečajnem območju zajeti nabrežje Tržiške Bistrice, Cankarjeva cesta z obračališčem na južni strani ter na severni strani most na Partizanski ulici in trg pred kulturnim centrom.



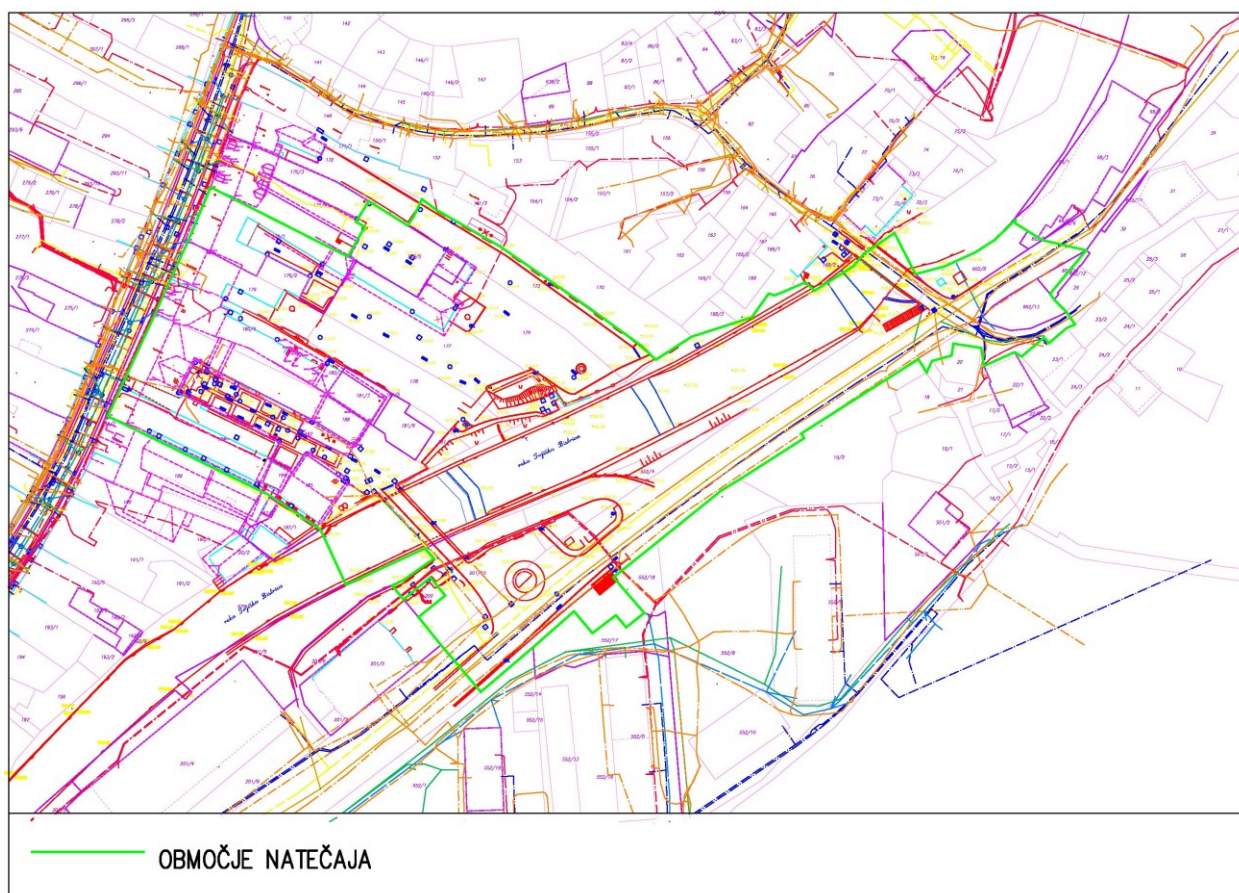
(slika 4) Prikaz ožjega območja

V natečajnem območju se nahaja atrij mestne hiše, ki je med mestno hišo in upravno enoto. Znotraj atrija je v skrajnem zahodnem delu vodnjak, pod arkadami pa se nahaja obeležje ostalin starega Egipta. Arkade povezujejo območje tržnice s trgom Svobode, ob arkadah in v atriju se poleg kavarne nahajajo še galerija, Turistično promocijski in informativni center in pekarna in knjigarna. Na vzhodnem delu atrija je kavarna Platz, ki ima znotraj atrija nadkrito teraso.

Pretežni del odprtih površin predstavlja javno parkirišče, trenutno je urejenih 90 parkirnih mest. Del odprtih površin so privatna dvorišča, ki imajo dostop preko natečajnega območja. Na severnem delu je stavba tržnice, pokrita parkirišča v porabi občine ter stavba skladišča, ki ga uporablja občina oziroma komunala. Na obočju je en ekološki otok za zbiranje odpadkov, postaja izposoje koles in parkirišča z električnimi polnilnicami. Na zahodni strani je prostor za zbiranje odpadkov za ograjo, ki je namenjen poslovnim stavbam in se ohrani na isti poziciji. Na parkirišču sta dve lipi, ki se ohranita.

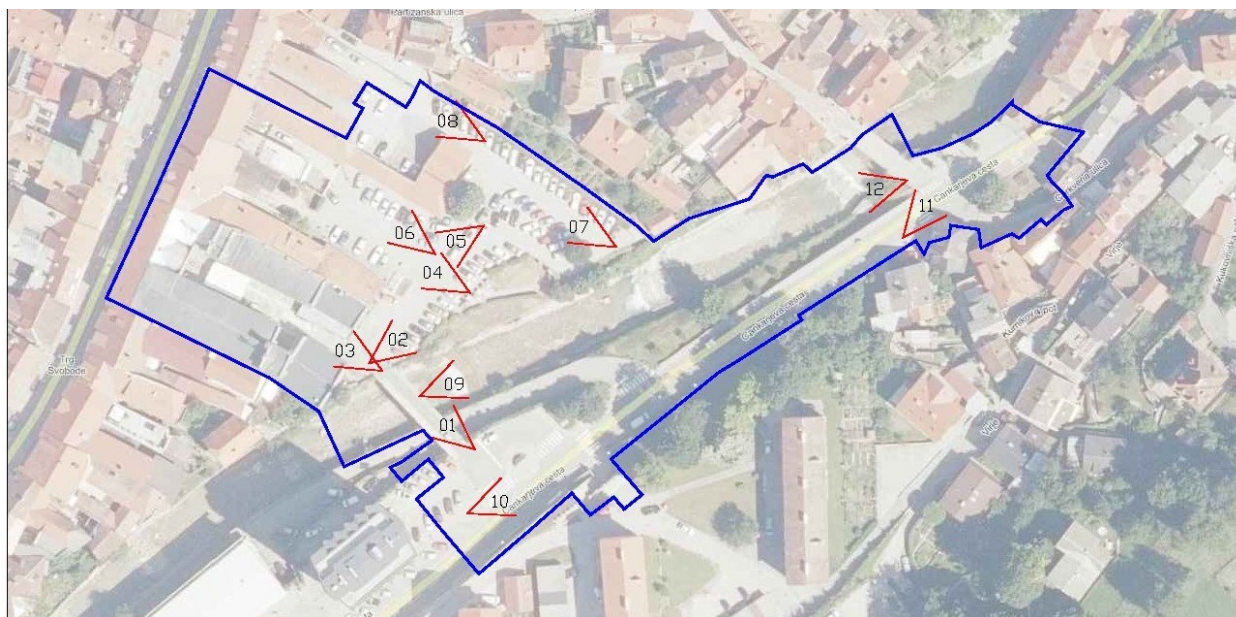
Predmet natečaja sta tudi obe brežini Tržiške Bistrice. Na levem bregu je znotraj natečajnega območja zajeta Cankarjeva cesta z obračališčem na jugo vzhodni strani ter most Partizanske ulice in trg pred kulturnim centrom. Pod mostom se nahaja prostor za zbiranje odpadkov stanovanjskega bloka.

V okviru natečaja se ureja tudi območje Cankarjeve ceste do kulturnega centra. Cesta je dvosmerna s stranskimi parkirišči. Cest je del šolske poti. Pred kulturnim centrom je manjši tržni prostor nasproti pa se nahaja Kurnikova hiša, ki je zaščiten kulturni spomenik. Na koncu trga je most Partizanske ulice, ki je tudi znotraj natečajnega območja.



(slika 5) Geodetski posnetek z mejo natečajnega območja

FOTOGRAFIJE OBMOČJA



(slika 6) pozicije očišč fotografij



(foto 1) most Cankarjeva cesta



(foto 2) Tržnica pogled proti severo vzhodu



(foto 3) Atrij mestne hiše



(foto 4) Tržnica



(foto 5) Tržnica pogled proti jugo zahodu



(foto 6) Tržnica



(foto 7) parkirišče na severni strani



(foto 8) Parkirišče in dvorišča na severni strani



(foto 9) Brežine Tržiške Bistrice



(foto 10) Cankarjeva cesta pogled proti severo vzhodu



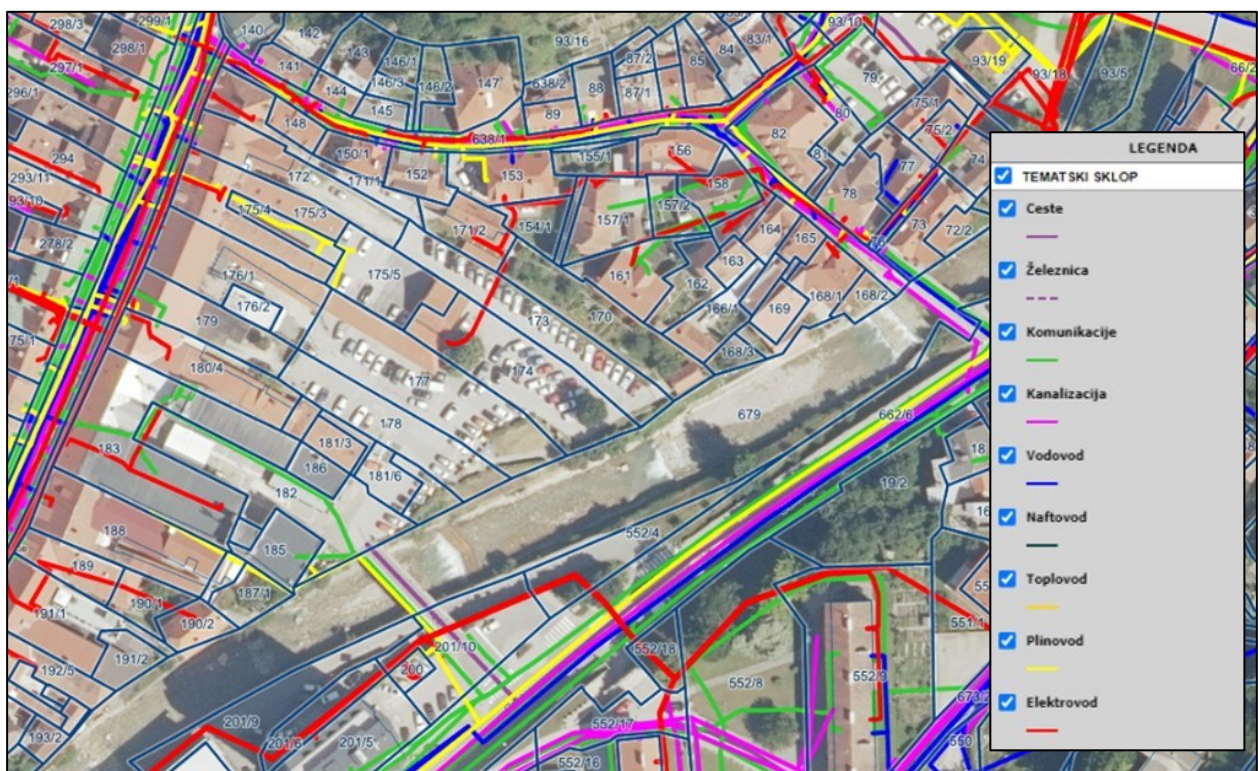
(foto 11) Pogled proti kulturnemu centru



(foto 12) Pogled proti jugozahodu iz mostu na Partizanski ulici

2.2. OMREŽJE JAVNE INFRASTRUKTURE IN JAVNEGA DOBRA

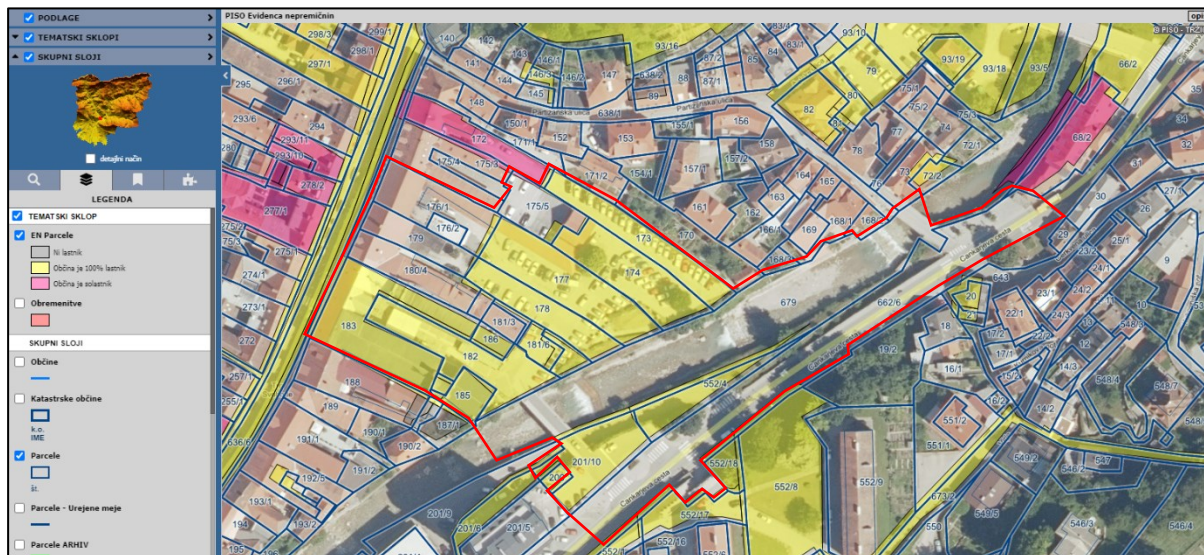
Na obravnavanem območju je zgrajena vsa primarna komunalna infrastruktura. Nove ureditve se bodo priključevale na obstoječo javno komunalno infrastrukturo.



(slika 7) Omrežje javne infrastrukture

2.3. LASTNIŠTVO

Natečajno območje je v večjem delu v lasti Občine Trzin. Ceste so v lasti Občine Trzin ali javno dobro. Parcela struge Trziške Bistrice je v lasti Republike Slovenije.



(slika 8) Prikaz lastništva (rumena barva lastnik Občina Trzin)

3. PODATKI O PROSTORSKIH AKTIH IN VAROVANIH OBMOČJH

3.1. PODATKI O PROSTORSKIH AKTIH

Natečajno območje se ureja z Občinskim prostorskim načrtom Občine Trzin UPB1 (Uradni list RS, št. 3/20) v nadaljevanju OPN,

Obravnavano območje se nahaja v EUP TRŽ 01 in TRŽ 12:

- TRŽ 01 TRŽ 01/1 Trzin- Mestno jedro CU
- TRŽ 12 TRŽ 12 Trzin- Cankarjeva CU;

Enota urejanja prostora TRŽ 12 TRŽ 12 Trzin- Cankarjeva CU se nahaja na levem bregu Trziške Bistrice.

Enota urejanja prostora TRŽ 01 TRŽ 01/1 Trzin- Mestno jedro CU se nahaja na desnem bregu Trziške Bistrice.

Na območju namenske rabe CU:

CU - Osrednja območja centralnih dejavnosti, kot so območja historičnih ali novih jeder, kjer gre za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje;



(slika 9) Prikaz namenske rabe prostora (vir: OPN Občina Trzin)

Splošni pogoji OPN:

41. člen OPN (enote urejanja prostora - EUP):

- (1) EUP so določene za celotno območje občine Trzin skladno z namensko rabo prostora.
- (2) Podrobnejša namenska raba prostora je v posamezni enoti urejanja prostora določena po načelu pretežnosti.
- (3) EUP so za območja naselij označene z tročrkovno oznako, ki izhaja iz imena naselja in zaporedne številke enote/podenote.
- (4) Za posamezno EUP veljajo:
 - splošni PIP za istovrstna območja in površine po namenu, razen če v PPIP ni določeno drugače,
 - določila za dopustno izrabo prostora, ki so prav tako opredeljena za posamezne vrste namenskih rab,
 - varstveni in drugi režimi.
- (5) EUP na katerih je predviden občinski podrobni prostorski načrt je označena z oznako OPPN.
- (6) Za EUP, v katerih se nahaja kulturna dediščina, veljajo PIP za celostno ohranjanje kulturne dediščine in PPIP, če so za dediščino pripadajoči EUP določeni. Kulturna dediščina je razvidna iz prikaza stanja prostora.
- (7) Za EUP, v katerih se nahajajo naravne vrednote, veljajo PIP za celostno ohranjanje naravnih vrednot ali PPIP. Naravne vrednote so razvidne iz prikaza stanja prostora.

44. člen (PIP glede namembnosti in vrste posegov v prostor)

(1) V vseh EUP so pod pogoji tega odloka dovoljene:

- gradnje (novogradnje, rekonstrukcije in odstranitve objektov) in drugi posegi v prostor, razen, če ni za posamezno EUP določeno drugače,
- spremembe namembnosti zakonito zgrajenih stavb ali delov stavb, pod pogojem, da je nova namembnost skladna z dopustno namembnostjo stavb v posamezni EUP in dejavnostmi, ki ne povzročajo prekomernih obremenitev okolja z emisijami ali prometom ter nimajo škodljivih vplivov na bivalne in delovne pogoje. Izven stavbnih zemljišč niso dopustne spremembe namembnosti pomožnih kmetijsko-gozdarskih objektov v objekte za občasno ali stalno bivanje,
- vzdrževanje objektov.

(2) Gradnje:

- Gradnje so dovoljene za tiste objekte, katerih raba oziroma namembnost je skladna s podrobnejšo (prevladujočo ali dodatno dovoljeno) namensko rabo, ki je določena za EUP, v kateri se bo izvajala gradnja objekta in če so njihovi vplivi na okolje v okvirih s predpisi dovoljenih vplivov na okolje.
- Gradnje novih zahtevnih, manj zahtevnih, nezahtevnih in enostavnih objektov so dovoljene skladno s področnimi predpisi le na stavbnih zemljiščih. Za potrebe kmetijskega gospodarstva se lahko na kmetijskih površinah postavijo le s tem odlokom in področnim predpisom določeni kmetijski enostavni in nezahtevni objekti.
- V primeru obstoječega objekta ali ureditve, ki ima neprimerno dejavnost glede na določeno namensko rabo, je potrebno določiti sanacijske ukrepe, vplive na okolje zmanjšati na stopnjo dovoljeno v veljavnih predpisih. Do izvedbe sanacijskih ukrepov ni dovoljeno širiti dejavnosti na obstoječi lokaciji.
- Gradnje novih objektov na območjih kulturne dediščine, vključno z dozidavo, nadzidavo in rekonstrukcijo ter odstranitvijo obstoječih objektov ali delov objektov kulturne dediščine, so dopustne le, če so v ta namen predhodno pridobljeni kulturno varstveni pogoji in soglasje pristojnega organa za varstvo kulturne dediščine.
- Postavitev bivalnih kontejnerjev, premičnih objektov, kioskov, tipskih in drugih objektov in naprav, ki ne sodijo med objekte, je dovoljena le na stavbnih zemljiščih.

3.4.6. Pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi nesrečami in obrambnih potreb**91. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)**

(1) Sestavni del OPN so objekti in območja kulturne dediščine, varovani skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine (v nadaljevanju objekti in območja kulturne dediščine). To so kulturni spomeniki, vplivna območja kulturnih spomenikov, varstvena območja dediščine, registrirana kulturna dediščina, vplivna območja dediščine.

(2) Objekti in območja kulturne dediščine so razvidni iz prikaza stanja prostora, ki je veljal ob uveljavitvi odloka o občinskem prostorskem načrtu in je njegova obvezna priloga, in iz veljavnih predpisov s področja varstva kulturne dediščine (aktov o razglasitvi kulturnih spomenikov, aktov o določitvi varstvenih območij dediščine).

(3) Na objektih in območjih kulturne dediščine so dovoljeni posegi, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter kulturno dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ).

(4) Gradnja novega objekta, vključno z dozidavo in nadzidavo ter deli, zaradi katerih se bistveno spremeni zunanji izgled objekta, in rekonstrukcija objekta na objektih in območjih kulturne dediščine nista dovoljeni, če so s tem prizadete varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine in prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot.

(5) Odstranitve objektov ali območij ali delov objektov ali območij kulturne dediščine niso dopustne, razen pod pogoji, ki jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

(6) Na objektih in območjih kulturne dediščine veljajo pri gradnji in drugih posegih v prostor prostorski izvedbeni pogoji za celostno ohranjanje kulturne dediščine. V primeru neskladja ostalih določb tega odloka s prostorsko izvedbenimi pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine veljajo pogoji celostnega ohranjanja kulturne dediščine.

(7) Objekte in območja kulturne dediščine je potrebno varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi med gradnjo – čez objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati gradbiščne poti, obvozi, vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve vodotokov, namakalnih sistemov, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, ne smejo se izkoriščati za deponije viškov materialov ipd.

(8) Za kulturne spomenike in njihova vplivna območja veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim konkretnega akta o razglasitvi kulturnega spomenika. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za kulturni spomenik, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o razglasitvi. Za kompleksne posege oziroma za posege v strukturne elemente spomenika je treba izdelati konservatorski načrt, ki je del projektne dokumentacije za pridobitev soglasja. Pogoji priprave in izdelave konservatorskega načrta so določeni s predpisi s področja varstva kulturne dediščine. S kulturno varstvenim soglasjem se potrdi konservatorski načrt in usklajenost projektne dokumentacije s konservatorskim načrtom.

(9) Za varstvena območja dediščine veljajo prostorski izvedbeni pogoji, kot jih opredeljuje varstveni režim akta o določitvi varstvenih območij dediščine. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za varstvena območja dediščine, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni z varstvenim režimom v aktu o določitvi varstvenih območij dediščine.

(10) Za registrirano kulturno dediščino, ki ni kulturni spomenik in ni varstveno območje dediščine, velja, da posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote ter prepoznavne značilnosti in materialno substanco, ki so nosilci teh vrednot, niso dovoljeni. V primeru neskladja določb tega odloka z varstvenimi režimi, ki veljajo za registrirano kulturno dediščino, veljajo prostorski izvedbeni pogoji, določeni v tem členu.

Za registrirano **naselbinsko dediščino**: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- naselbinska zasnova (parcelacija, komunikacijska mreža, razporeditev odprtih prostorov),
- odnosi med posameznimi stavbami ter odnos med stavbami in odprtim prostorom (lega, gostota objektov, razmerje med pozidanim in nepozidanim prostorom, gradbene linije, značilne funkcionalne celote),
- prostorsko pomembnejše naravne prvine znotraj naselja (drevesa, vodotoki itd.),
- prepoznavna lega v prostoru oziroma krajini (glede na reliefne značilnosti, poti itd.),
- naravne in druge meje rasti ter robovi naselja,
- podoba naselja v prostoru (stavbne mase, gabariti, oblike strešin, kritina),
- odnosi med naseljem in okolico (vedute na naselje in pogledi iz njega),
- stavbno tkivo (prevladujoč stavbni tip, javna oprema, ulične fasade itd.),
- oprema in uporaba javnih odprtih prostorov,
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

....

Za **drugo registrirano dediščino**: ohranjajo se varovane vrednote, kot so:

- materialna substanca, ki je še ohranjena,
- lokacija in prostorska pojavnost,
- vsebinski in prostorski odnos med dediščino in okolico.

(11) V vplivnih območjih kulturne dediščine velja, da morajo biti posegi in dejavnosti prilagojeni celostnemu ohranjanju kulturne dediščine. Ohranja se prostorska integriteta, pričevalnost in dominantnost kulturne dediščine, zaradi katere je bilo vplivno območje določeno.

(12) Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika, varstveno območje dediščine ali registrirano dediščino, ki je razvidna iz prikaza stanja prostora, ki je veljal ob uveljavitvi odloka o občinskem prostorskem načrtu, je treba pridobiti kulturno varstvene pogoje in soglasje za

posege po predpisih s področja varstva kulturne dediščine. Kulturno varstveno soglasje je treba pridobiti tudi za posege v posamezno EUP, če je tako določeno s posebnimi prostorsko izvedbenimi pogoji, ki veljajo za to območje urejanja. Za kompleksne posege oziroma za posege v strukturne elemente spomenika je treba pripraviti konservatorski načrt, ki je del projektne dokumentacije za pridobitev kulturno varstvenega soglasja. Pogoji priprave in izdelave konservatorskega načrta so določeni s predpisi s področja varstva kulturne dediščine. S kulturno varstvenim soglasjem se potrdi konservatorski načrt in usklajenost projektne dokumentacije s konservatorskim načrtom. 58 Če se upravičeno domneva, da je v nepremičnini, ki je predmet posegov, neodkrita dediščina, in obstaja nevarnost, da bi z načrtovanimi posegi bilo povzročeno njeno poškodovanje ali uničenje, je treba izvesti predhodne raziskave skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine. Obseg in čas predhodnih raziskav dediščine določi pristojna javna služba. Za izvedbo raziskave je treba pridobiti kulturno varstveno soglasje za raziskavo po predpisih s področja varstva kulturne dediščine.

(13) Za poseg v objekt ali območje kulturne dediščine se štejejo vsa dela, dejavnosti in ravnanja, ki kakorkoli spreminjajo videz, strukturo, notranja razmerja in uporabo dediščine ali ki dediščino uničujejo, razgrajujejo ali spreminjajo njeno lokacijo. To so tudi vsa dela, ki se štejejo za vzdrževanje objekta skladno s predpisi s področja graditve objektov in drugi posegi v prostor, ki se ne štejejo za gradnjo in so dopustni na podlagi odloka OPN ali drugih predpisov.

135. člen (Tržič) EUP PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

TRŽ 01/1 Tržič – mestno jedro (CU)

1) Vrste dopustnih posegov V območju kulturnega spomenika so predvideni predvsem posegi za ohranjanje in prenovo, ki imajo prednost pred novogradnjami. Dopustne vrste posegov so:

- vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah,
- odstranitev neustreznih objektov in naprav,
- novogradnje so dovoljene le kadar gre za nadomestitev odstranjenega objekta,
- novogradnje so dovoljene kot nadomestitev objektov brez spomeniške vrednosti pod pogojem, da stojijo na zgodovinskih lokacijah ter v gabaritih in oblikovanju upoštevajo tipologijo in oblikovanje obstoječe stavbne strukture,
- sanacija negativnih posegov v prostor,
- sprememba namembnosti obstoječih objektov,
- rekonstrukcije statično ogroženih obstoječih objektov,
- urejanje utrjenih in zelenih površin,
- gradnja in postavljanje nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe: garaža, lopa, nadstrešnica, drvarnica,
- začasni objekti v času prireditve,
- oprema javnega prostora,
- oporni zidovi in ograje,
- prenova in gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture na način, da ne ogroža sanacijskih posegov na objektih.

2) Urbanistično oblikovanje območja je vezano na obstoječo urbanistično zasnovo mesta, prostorsko zasnovo ulic in trga, obstoječe gabarite objektov in varovanje značilnih pogledov na arhitekturne dominante. Urbanistične značilnosti, tipologija in oblikovanje objektov sta določena z obstoječim stanjem objektov. Upoštevati je treba tudi izsledke raziskav, predpisanih v kulturno varstvenih pogojih. Manjše spremembe v oblikovanju so dopustne ob posegih za izboljšanje bivalnih pogojev. Primernost spremembe se odobri s kulturno varstvenim soglasjem. V primeru oblikovnih sanacij in gradenj na mestu odstranjenih objektov se upošteva značilnosti splošne podobe naselja in značilnosti mikrolokacije, ki obsegajo: umestitev v prostor, volumen objekta, oblike in barve strešin in usmerjenost slemena, oblikovanje in barve fasad.

3) V območjih varovanih pogledov niso dopustne gradnje in ureditve, ki bi zakrile kvalitetne poglede na objekte, naravne dominante ali dolge poglede na okolico.

5) Rekonstrukcija mora upoštevati gabarite, naklone streh, barvo in oblikovanje fasade, obliko in razmerja oken (posnetek odstranjenega objekta). Dovoljeno je odstopanje od prejšnjega stanja v primeru boljše zgodovinske pričevalnosti objekta.

6) Pri določanju višine objektov je treba poleg predpisanih dopustnih višin za posamezne vrste objektov upoštevati tudi vertikalni gabarit sosednjih objektov, tako da novi objekti po višini ne izstopajo iz celotne podobe niza objektov.

7) Pri nadomestni gradnji je dopustna ohranitev dela obstoječega objekta tako, da se ohranjeni del in nov objekt povežeta v enotno oblikovano stavbno maso; 87 nakloni strešin in kritina morajo biti enaki. Ohranjanje delov prvotnih objektov kot samostojnih objektov, ločenih od novih objektov, ni dopustno.

8) Etažnost objektov: Objekti so lahko pritlični, enonadstropni, dvonadstropni, z izkoriščenim ali neizkoriščenim podstrešjem v skladu s predhodnim objektom oz. analogijo mikro območja. Objekte je v primeru novogradnje možno podkletiti.

9) Strehe morajo biti dvokapnice nad osnovnim tlorisom. Nad sestavljenimi tlorisi so dopustne tudi sestavljene dvokapnice. Strešine morajo biti v istem naklonu. Naklon strešin je 38°–45°, kritina pa je rdeči opečni bobrovec. Osvetljevanje mansard je dopustno s klasičnimi frčadami z dvokapno streho in ometanimi stenami (kukrle), s pultnimi frčadami (na plašč) in s strešnimi okni v ravnini strehe, umeščenimi v streho posamično, ne v nizu. Pri obstoječih objektih za proizvodno in obrtno dejavnost je dopusten manjši naklon strešine, ravne strehe niso dopustne. Prosojna valovita, plastična in pločevinasta kritina ni dopustna. Cerkve, kapelice, znamenja, graščine in dvorci imajo lahko drugačen naklon strehe od predpisanega naklona. Sleme mora potekati v smeri daljše stranice. Kritina je lahko bakrena. Dopustno je odpiranje strešin s frčadami, ki morajo biti skladne s podobo objekta, arhitekturno značilnostjo mestnega jedra in ne smejo presegati višine osnovne strehe. Napušči streh se varujejo in obnavljajo v skladu s historično tipiko. Na novogradnjah morajo biti ometani (polkrožni ali profilirani v skladu z arhitekturo).

10) Med objekti v vrsti morajo biti izvedeni požarni zidovi, če pa so višine različne, morajo masivni zidovi segati do negorljive strešine. Če je nevarnost prenosa ognja z objekta na objekt, morajo biti okna opremljena s kovinskimi polkni.

11) Vsi objekti v ožjem območju kulturnega spomenika EŠD 784 Trzin – Trško jedro, so del kulturnega spomenika. Na njih so dovoljena obnovitvena in vzdrževalna dela. Pod naslednjimi pogoji:

- Varovanje arhitekture in arhitekturnih elementov v vseh njihovih razmerjih, oblikovanju in materialih.
- Varovanje fasad, njenih arhitekturnih elementov, členitev in obdelave. Nujno je predhodno sondiranje. Zavod določi barvno podobo in način obdelave. Prepovedano je oblaganje fasad. Kamnite objekte je prepovedano oblagati s termoizolacijskimi materiali.
- Na strehe prepovedano nameščati sončne celice.
- Stavbno pohištvo mora biti v celoti leseno. Pri menjavi dotrajanih oken je potrebno ohraniti oblikovanje, razmerja razdelitev, material in barvo obstoječih okenskih kril, pri pleskanju pa uporabiti barvo v skladu s kulturno varstvenimi pogoji. Kovinska vrata in polkna se ohranjajo. Plastični roloji in žaluzije niso dovoljeni. Ohranijo se vse tipične trziške ograje na balkonih, stopniščih in vrtovih.
- Izjemoma so dovoljene prizidave in rekonstrukcije, kadar s tem niso prizadete spomeniškovarstvene lastnosti.

12) Pri celostni obnovi objekta je potrebno: – v celoti ohraniti notranjo komunikacijo (veža, stopnišče, hodniki), – ohranjati je treba vse obstoječe oboke, – prepovedana je zazidava arkadnih hodnikov, – ohranja se velikost okenskih in vratnih odprtín, – prepovedano je zniževati strope, – stavbno pohištvo se obnovi in ohrani, po potrebi se lahko izdelava novo, vendar naj se ohrani dimenzije, razmerja, obliko, material in barve.

13) Fasade: Raziskave na fasadah kot osnova za prenovo, ki obsegajo sondiranje, fotodokumentacijo in meritve, se izvajajo za potrebe predstavitve najbolj reprezentativnega obdobja arhitekture.

Instalacijski vodi naj bodo skriti pod ometi. Omarice instalacij, ki so na vidno izpostavljenih mestih morajo biti zakrite s kovinskimi polkni/vratci. Obvezen je gladek apneni omet. Kamnite objekte je prepovedano oblagati s termoizolacijskimi materiali.

14) Mestna oprema se mora izvajati skladno s Katalogom opreme javnega prostora:

- Izveski morajo biti v celoti umetno kovaške izdelave. Prepovedani so vsi neonski izveski in table pritrjene na fasado.
- Oglasne table oz. panoji pred poslovnimi prostori so lahko prostostoječi in postavljeni le v delovnem času lokala.
- Nadstrešnice in tende so dopustne le pred lokali za potrebe letnega vrta in morajo biti najmanj 2,20 m nad pločnikom.

15) Pozidava na parc. št. 93/5 k.o. Tržič znotraj NV »Tržiška Bistrica s pritoki do Tržiča«, ni dopustna.

16) Za vsak poseg je potrebno pridobiti kulturno varstvene pogoje in kulturno varstveno soglasje.

17) Območje EUP se nahaja v poplavnem območju, zato je potrebno upoštevati 100. člen tega odloka.

TRŽ 12 Tržič - Cankarjeva (CU)

1) V območju urejanja postavljanje kioskov in prodajnih prikolic ni dopustno.

2) V območju avtobusne postaje dozidava obstoječega objekta v smeri jugozahod in jugovzhod ni dopustna. Nadzidave so dopustne samo za ureditev mansarde, pri čemer naj kolenčni zid ne presega 0,8 m. Nadzidava stolpnice ni dopustna.

3) Za oblikovanje stanovanjskih objektov velja: – tloris: podolgovat, z razmerjem stranic vsaj 1: 1,4, – višina: največ P+2+M, kolenčni zid pa visok največ 1,0 m, – streha: strešine v naklonu 38° do 45°.

4) Za oblikovanje objektov terciarnih in kvartarnih dejavnosti velja: – tloris: podolgovat, z razmerjem stranic vsaj 1:2, – streha: strešine v naklonu 38° do 45°, – dostop v objekte mora biti zagotovljen tudi funkcionalno oviranim ljudem.

5) Prizidki z ravnimi strehami niso dopustni.

6) Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti izvedeni skladno z oblikovanjem in materiali osnovnega objekta.

7) Pri zatrepih, ki so delno ometani in delno obloženi z lesom, mora biti delitev izvedena vodoravno. Napušči morajo biti bodisi tanke površine z vidnimi konstrukcijskimi elementi (legami) ali pa ometani z zaokrožitvijo med fasado in kapom (tradicionalna oblika napušča). Odpiranje strešin je dopustno v obliki frčad, katerih strešine morajo imeti enak naklon kot osnovna streha (toleranca 10°). Razmerje frčad mora biti usklajeno s celotno fasado objekta. Strešine frčad ne smejo biti višje od osnovne strehe.

8) Fasadne obloge iz umetnega kamna, keramičnih ploščic, fasadne opeke ali iz umetnih snovi ter zasteklitve s steklaki niso dopustne.

9) Površine trgov in glavnih cest naj bodo urejene tako, da se s tlaki ločijo primarne vozne površine od drugih vozni in peš površin.

10) Za vsak poseg je potrebno pridobiti kulturno varstvene pogoje in kulturno varstveno soglasje. 11) Območje EUP se nahaja v poplavnem območju, zato je potrebno upoštevati 100. člen tega odloka.

Katalog opreme javnega prostora na območjih naselbinske kulturne dediščine v občini Tržič:

Priloga Občinskemu prostorskemu načrtu Občine Tržič (Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Tržič; Uradni list št. 35/16) je Katalog opreme javnega prostora na območjih naselbinske kulturne dediščine v občini Tržič. Katalog se uporablja za določitev opreme javnega prostora, ki se lahko uporablja/postavlja na območjih občine, ki so varovana kot naselbinska kulturna dediščina. Katalog je priloga v natečajnem gradivu.

Katalog urbane opreme je del OPN, ki pa se bo zaradi konzervatorskega načrta prenove, ki se še pripravlja, precej spremenil. Katalog urbane opreme se uporablja smiselno, po presoji natečajnikov. Natečajniki lahko predlagajo tudi svojo urbano opremo.

3.2. PODATKI O ZAVAROVANIH OBMOČJIH

3.2.1. OBMOČJA VAROVANJA NARAVNIH VREDNOT



(slika 10) Prikaz območij varovanj naravnih vrednot (vir: Atlas okolja)

Na natečajnem območju se nahaja naravna vrednota državnega pomena ident. št. 362, Tržiška Bistrica s pritoki.

| Naravna vrednota | Ident. šte. | Zvrst | Pomen | Uradna objava |
|----------------------------|-------------|-------------------------------------|---------|---|
| Tržiška Bistrica s pritoki | 326 | Hidrološka, geomorfološka, geološka | državni | Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15, 7/19 in 53/23) |

Po 5. členu Uredbe o zvrsteh naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 52/02 z dne 14. 6. 2002) in Priloge 4 Pravilnika o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Ur. l. RS, št. 111/04, 70/06, 58/09, 93/10, 23/15 in 7/19; v nadaljevanju Priloga 4 Pravilnika) povzemamo podrobnejše varstvene in razvojne usmeritve:

1. Če ni drugih prostorskih ali tehničnih možnosti, se posegi in dejavnosti na površinski in podzemeljski geomorfološki, hidrološki in geološki naravni vrednoti izvajajo v obsegu in na

- način, da se ne uničijo, poškodujejo ali bistveno spremenijo lastnosti, zaradi katerih je del narave opredeljen za naravno vrednoto, oziroma v obsegu in na način, da se v čim manjši možni meri spremenijo druge fizične, fizikalne, kemijske, vidne in funkcionalne lastnosti naravne vrednote.
2. Gradnja objektov, vključno z enostavnimi objekti, se v primeru, da ni drugih prostorskih možnosti zunaj naravne vrednote, izvaja tako, da se izkoristijo vse možne tehnične ali druge rešitve, da se naravna vrednota ne poškoduje ter, da je njena vidna podoba čim manj spremenjena. Na naravni vrednoti se izvaja takšne športne in rekreacijske aktivnosti, zaradi katerih se bistveno ne spreminjajo fizične lastnosti naravne vrednote (npr. z obsežnim odstranjevanjem skal, pritrjevanjem klinov, jeklenih vrvi in podobnim) ter da zaradi prisotnosti ljudi (velike množice) ni motena vidna podoba naravne vrednote in onemogočeno njeno doživljanje. Obiskovalci naravne vrednote naj se gibajo po poteh, če so le-te za ta namen urejene.
 3. Zemeljska dela (izravnavanje, poglobljanje terena, nasipavanje, zasipavanje) se na naravni vrednoti izvaja tako, da se ohranjajo lastnosti, zaradi katerih je del narave opredeljen za naravno vrednoto ter, da je njena vidna podoba čim manj spremenjena.
 4. Odpadkov in drugega materiala, vključno z odpadnim izkopnim ali gradbenim materialom, se ne odlaga ali skladišči na naravni vrednoti.
 5. Na naravni vrednoti se izvaja takšne športne in rekreacijske aktivnosti, zaradi katerih se bistveno ne spreminjajo fizične lastnosti naravne vrednote (npr. z obsežnim odstranjevanjem skal, pritrjevanjem klinov, jeklenih vrvi in podobnim) ter da zaradi prisotnosti ljudi (velike množice) ni motena vidna podoba naravne vrednote in onemogočeno njeno doživljanje. Obiskovalci naravne vrednote naj se gibajo po poteh, če so le-te za ta namen urejene.
 6. Naravno vrednoto se uredi za obisk javnosti z nadelavo poti, razgledišč, počivališč, postavitvijo ograj, tabel z informacijami, opozorili in podobno, vendar tako, da se bistveno ne spremenijo lastnosti naravne vrednote ter, da je vidna podoba naravne vrednote čim manj spremenjena. Naravno vrednoto ali njen del, ki je posebej občutljiv na fizične učinke hoje, ki jih povzročijo obiskovalci, se uredi tako, da se onemogoči ogrožanje naravne vrednote. Na naravni vrednoti, katere obiskovanje in ogledovanje se prostorsko ne da omejiti ali se pričakuje, da omejitev ne bo učinkovita, se lahko obiskovanje in ogledovanje naravne vrednote ali njenega dela fizično onemogoči.
 7. Urejanje voda se izvaja sonaravno, tako da se v največji možni meri ohranjajo vidne in funkcionalne lastnosti naravne vrednote.
 8. Ne slabša se kvalitete površinske, podzemne in morske vode, tako da se ne slabšajo življenjske razmere za rastline in živali.
 9. Ne slabša se kvalitete vode, ne spreminja se temperature vode. Onesnaženo vodo se prednostno očisti.
 10. V obrežno vegetacijo se posega s sekanjem, obsekavanjem, redčenjem, zasajanjem, tako da se bistveno ne spremenijo fizikalne lastnosti obrežja.

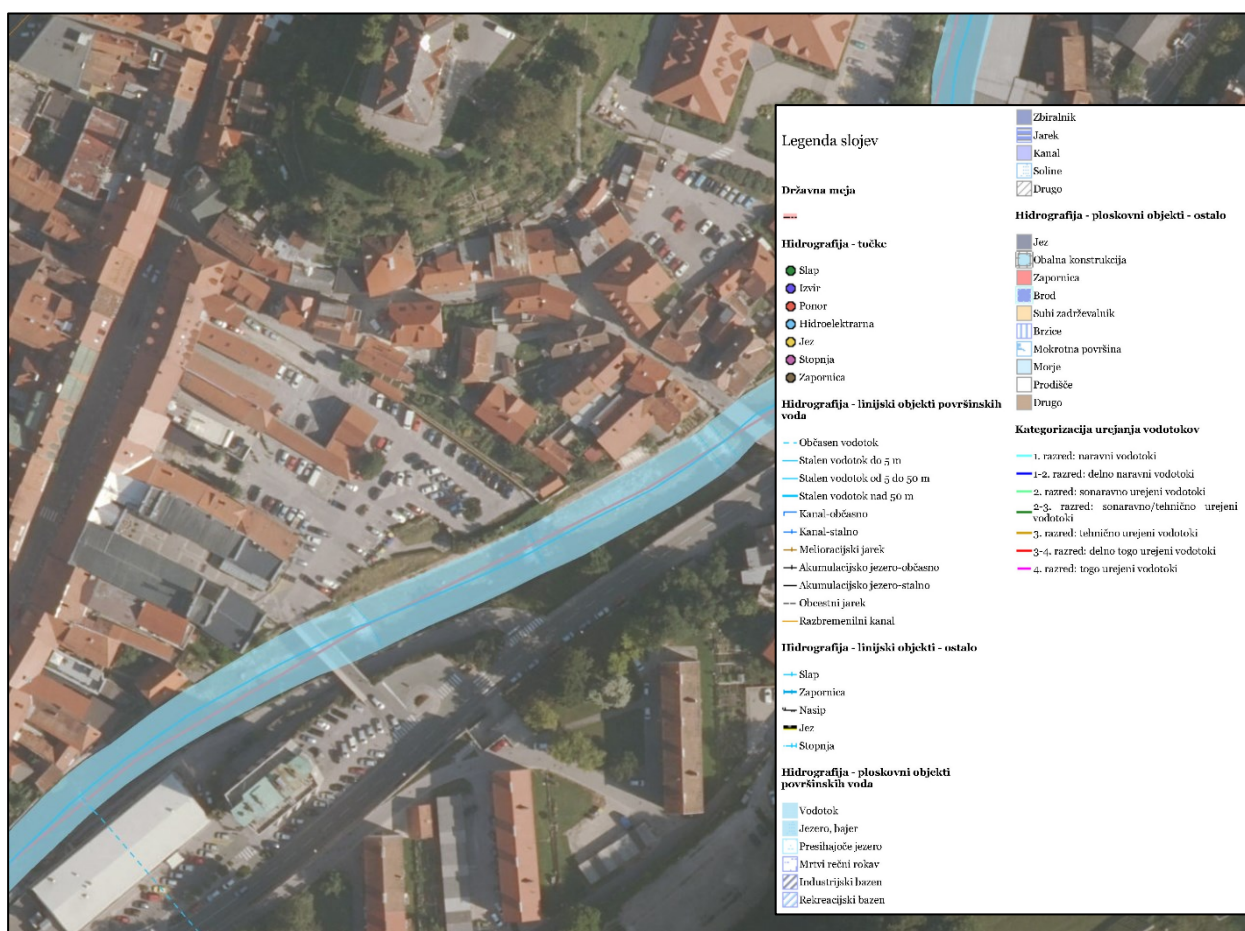
Na območju Tržiča je Tržiška Bistrica močno regulirana. Vidni so vodni objekti starejše izvedbe (kamnita struga s pragovi ter obrežno zavarovanje v obliki kamnitih zidov višine 2-6m). V kamnito-betonski strugi se nahajajo posamezne skalne samice in prod. Del desne brežine nad kamnitim zidom ima večji naklon in je preraščen s travo in okrasnimi grmovnicami. Sredi travnatega dela brežine se izteka meteorna voda parkirišča. Leva brežina je na odseku med Partizansko ulico in obračališčem poraščena s travo, zasajenih pa je tudi nekaj dreves. Glede na dejstvo, da so morfološke in hidrološke lastnosti odseka Tržiške Bistrice skozi Tržič že močno spremenjene, je ključno, da se tisti odseki in brežine, ki so sedaj zaraščeni z vegetacijo ohranjajo v takšnem stanju ali se poveča stopnja zaraščenosti.

Poseg je sprejemljiv ob upoštevanju naslednjih usmeritev:

- Širino in dna struge ter pretoka vodotoka se ne spreminja - v strugo reke naj se ne posega, razen v primeru izboljšanja stanja vodotoka ali revitalizacije. V tem primeru, bomo podali konkretne usmeritve.

- Ohranja se obstoječa obvodna drevesa ter obnovi se območje obvodne drevnine med kamnito strugo in cesto oziroma parkiriščem. Zaradi senčenja vodotoka, utrjevanja brežine ter ostalih funkcij obrežne vegetacije za vodne organizme ter zaradi preprečevanja naselitve tujerodnih rastlinskih vrst se na obravnavanem odseku ponovno vzpostavi grmovno in drevesno vegetacijo. Brežino se zasaadi s sadikami lokalno prisotnih drevesnih (vrbe, veliki jesen, topol, lipa...) ter grmovnih vrst (leska, rumeni in rdeči dren,...). Zasaditev naj se izvede v jesenskih mesecih (oktober, november) ali zgodnje spomladanskih mesecih (februar, marec, april).
- Dostop do brežine se lahko uredi, a na območje rečne brežine naj se ne umešča večje infrastrukture in utrjenih površin – ohranja naj se ozelenjeno.

3.2.2. OBMOČJA VAROVANJA VOD IN POPLAVNA OGROŽENOST



(slika 11) Prikaz območij vodnih površin (vir:Atlas okolja)

Na natečajnem območju se nahajajo površinske vode Tržiške Bistrice, ki so razvrščene v 1. red:

Hidrografija - ploskovni objekti površinskih voda

Ime vodotoka: Tržiška Bistrica

Vrsta: tekoča voda

Tip: vodotok

Stalnost: stalen

Širina: 10 do 20 m

Vodno zemljišče Tržiške Bistrice (vodno zemljišče tekočih voda obsega osnovno strugo tekočih voda, vključno z bregom, do izrazite geomorfološke spremembe) se nahaja na parceli št. 679 k.o. 2143 Tržič.

Priobalno zemljišče (Zemljišče, ki neposredno meji na vodno zemljišče, je priobalno zemljišče celinskih voda) Tržiške Bistrice znaša 15m od meje vodnega zemljišča. Priobalno zemljišče je prikazano v natečajnih podlogah – geodetski posnetek.

Vsi posegi na vodnem in priobalnem zemljišču morajo biti skladni z Zakonom o vodah ZV-1 (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdrI-A, 41/04 ZVO1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US in 78/23 – ZUNPEOVE)

Posegi na vodno in priobalno zemljišče:

Na vodnem in priobalnem zemljišču ter na območju presihajočih jezer ni dovoljeno posegati v prostor, razen za:

1. gradnjo objektov javne infrastrukture, komunalne infrastrukture in komunalnih priključkov na javno infrastrukturo ter z gradnjo objektov javne infrastrukture neposredno povezane ureditve, ki se načrtujejo na podlagi predpisov s področja umeščanja prostorskih ureditev državnega pomena v prostor, če izpolnjujejo pogoje iz tretjega odstavka tega člena,
2. gradnjo objektov grajenega javnega dobra po tem ali drugih zakonih,
3. ukrepe, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda,
4. ukrepe, ki se nanašajo na ohranjanje narave,
5. gradnjo objektov, potrebnih za rabo voda, ki jih je za izvajanje posebne rabe vode nujno zgraditi na vodnem oziroma priobalnem zemljišču (npr. objekt za zajem ali izpust vode), zagotovitev varnosti plovbe in zagotovitev varstva pred utopitvami v naravnih kopališčih,
6. gradnjo objektov, namenjenih varstvu voda pred onesnaženjem, in
7. gradnjo objektov, namenjenih obrambi države, zaščiti in reševanju ljudi, živali in premoženja ter izvajanju nalog policije.

Za obstoječe objekte in naprave, ki se nahajajo na vodnem ali priobalnem zemljišču, ne veljajo določbe 37. člena tega zakona, če gre za rekonstrukcijo, spremembo namembnosti ali nadomestno gradnjo, če

- se s tem ne povečuje poplavna ali erozijska ogroženost, se s tem ne poslabšuje stanja voda, je omogočeno izvajanje javnih služb,
- se s tem ne ovira obstoječe posebne rabe voda, to ni v nasprotju s cilji upravljanja z vodami in
- se z rekonstrukcijo ali nadomestno gradnjo oddaljenost do meje vodnega zemljišča ne zmanjšuje.

Obstoječi objekti so tisti, za katere je bilo pridobljena upravna dokumentacija, ki zagotavlja, da imajo objekti uporabno dovoljenje.

Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da se ne onemogoči varstva pred škodljivim delovanjem voda.

Posegi v svetli pretočni profil struge Tržiške Bistrice niso dovoljeni.

- Zaradi načrtovanih posegov se ne sme poslabšati stabilnosti obstoječih obvodnih ureditev (objektov vodne infrastrukture) Tržiške Bistrice. Morebitne nove ureditve brežin morajo biti ustrezno projektno obdelane.
- Z novo ureditvijo je treba zagotoviti pogoje za nemoteno vzdrževanje in obratovanje objektov vodne infrastrukture ter omogočiti dostope, ki so potrebni za izvajanje vzdrževalnih del.

- Majhen del obravnavanega območja na skrajnem SV delu se po podatkih »Hidravlične študije visokih vod na porečju Tržiške Bistrice - za OPVP 10 - Tržič«, ki jo je izdelal Inštitut za vode d.o.o., Ljubljana, septembra 2014 nahaja na območju poplavne nevarnosti.



(slika 12) Prikaz območij razredov poplavne nevarnosti (vir:Atlas okolja)

3.2.3. OBMOČJA VAROVANJA KULTURNE DEDIŠČINE



(slika 13) Prikaz območij varovanj kulturne dediščine

Severo zahodni del natečajnega območja se nahaja na območju:

Urbanistični spomenik Trzin - Trško jedro (EID 1-00784) za katerega velja varstveni režim določen v Odloku o razglasitvi starega mestnega jedra Trzin za kulturni in zgodovinski spomenik (Uradni vestnik Gorenjske št. 7/85-97) ter za EUP enoto TRŽ 01 za katero je varstveni režim določen v 91. in 135. členu Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Trzin (Uradni list RS, št. 35/2016 s spremembami).

Varstveni režimi določeni z OPN so opisani v poglavju 3.1. podatki o prostorskih aktih.

V Odloku o razglasitvi starega mestnega jedra Trzin za kulturni in zgodovinski spomenik v Uradnem vestniku Gorenjske št. 7/85-97:

Za ožje območje spomenika velja varstveni režim I. stopnje, ki določa:

- varovanje spomeniških lastnosti celotnega območja v neokrnjenosti in izvirnosti,
- dovoljena dejavnost mora biti v skladu s spomeniško funkcijo območja,
- območje je pod nadzorstvom pristojne spomeniške službe.

Za spomenike lokalnega pomena velja tudi varstveni režim določen v 134. členu Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08 - sprem., v nadaljevanju ZVKD-1), na podlagi katerega velja:

1. Če je v aktu o razglasitvi nepremičnega spomenika, ki je začel veljati pred uveljavitvijo tega zakona, varstveni režim določen na način, iz katerega se ne da razbrati njegovega obsega, velja do uveljavitve aktov o razglasitvi na podlagi tega zakona za posamezne zvrsti nepremičnih spomenikov naslednji splošni varstveni režim:
 - posamezni spomeniki: varujejo se vse zunanje značilnosti, kot so gabariti, zasnova pročelij, tlorisni razporedi, značilni naravni in umetni materiali ter konstrukcijske

- značilnosti, ustrezna namembnost, značilna pojavnost v prostoru, arheološke plasti in razmerja spomenika in posebej njegovo vplivno območje. Če je kot spomenik zavarovan zgodovinski park ali vrt, se varujejo parkovna ali vrtna zasnova, način zasaditve, oblikovani naravni elementi, objekti in pritikline, namenjeni uporabi in olepšanju;
- naselbinski spomeniki: varujejo se morfološka zasnova in parcelacija naselja, javni prostori in njihova oprema, ulične fasade in strehe v njihovi materialni pojavnosti in barvni skladnosti, gabariti, meje in silhuete naselja;

Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije OE Kranj je izdalo predhodne usmeritve za prenovu atrija občinske uprave in tržnice – dopolnitev, številka 35101-0078/2023-5 dne 25.7.2023. Podrobne usmeritve so podane v programski nalogi te natečajne naloge.

Splošne usmeritve za prenovu:

Obravnavani kompleks se nahaja v urbanističnem spomeniku Tržič - Trško jedro (EID 1- 00784).

Ker je za kompleksnejše posege v spomenik predpisana izdelava konservatorskega načrta prenove, se mora pristopiti k njegovi izdelavi pred izdelavo obravnavane prenove atrija in tržnice, brežin Bistrice in parterja kulturnega centra. Z izvedbo prenove tržnice (ter prostora za eko otok ter odjemnega mesta za tržnice) se bodo posledično verjetno ukinila nekatera parkirna mesta, spremenil bi se tudi prometni in parkirni režim. Zato je Občina Tržič pristopila k izdelavi konservatorskega načrta, ki je ločeni postopek, vendar je tesno povezan s predmetno nalogo; z njim se bo preverilo celotno staro trško jedro Tržiča tako programsko, prometno, po dejavnostih in točno definiralo vse namembnosti (tudi odprtega prostora). V izdajo kulturnovarstvenih pogojev za prenovu obravnavanega območja bodo vključene tudi ugotovitve konservatorskega načrta prenove del kulturnovarstvenih pogojev, ki lahko deloma vplivajo na samo izvedbo projekta, kot npr. uporaba urbane opreme.

Podrobnejše usmeritve za posege na natečajnem območju so opisane v projektni nalogi.

4. PROJEKTNA NALOGA

4.1. SPLOŠNI OPIS

Občina Tržič namerava zgraditi osrednji prireditveni prostor v atriju mestne hiše, urediti tržnico za dejavnost prodaje domačih pridelkov in izdelkov, preureditev parkirišča in ostalega odprtega prostora, ureditev brežin Tržiške Bistrice ter celovito ureditev skupaj s Cankarjevo cesto do kulturnega centra Tržič.

Izvedba bo skladno s finančnimi možnostmi potekala v več fazah in bo sledila celostni oblikovni rešitvi, ki bo prikazana v idejni zasnovi celotnega območja.

Načrtovanje je razdeljeno na posamezne sklope:

Nadkritje atrija s stekleno streho, ureditev novega tlakovanja, ureditev novega tlakovanja pasaže ob atriju, ureditev terase kavarne Platz ter ureditev vstopnega dela tržnice,

V naslednjih fazah bodo sledile ureditve:

- celostna ureditev tržnice z vstopnim delom in prireditvenim prostorom, celostna ureditev tlakovanja z nabrežjem reke Tržiške Bistrice ter ureditvijo parkirišč,
- ureditev obeh bregov reke Tržiške Bistrice kot javnega prostora za druženje
- ureditev Cankarjeve ceste in ureditev parterja pred Kulturnim centrom

4.2. URBANISTIČNA ZASNOVA

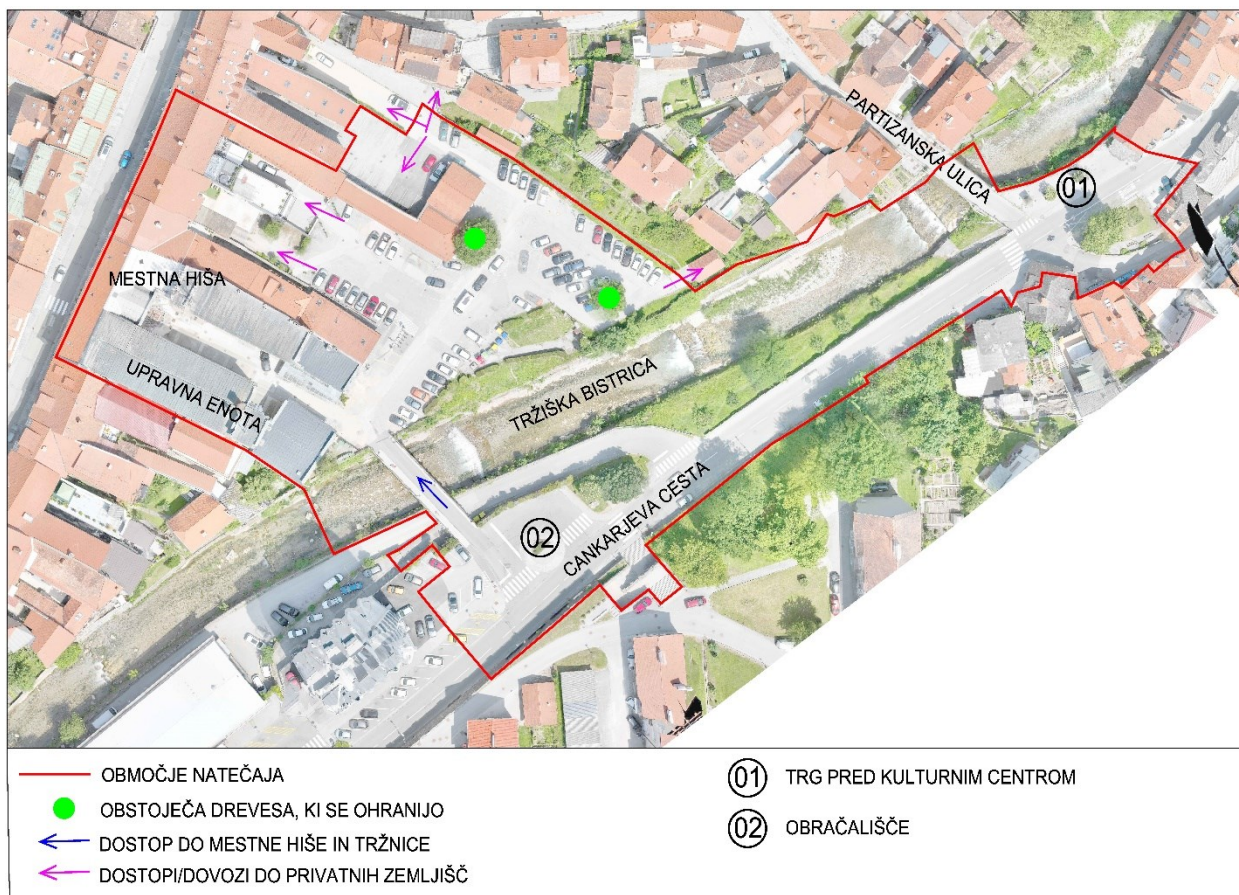
Naravne kakovosti, kulturna dediščina in prepoznavno krajinsko območje v obravnavanem prostoru predstavljajo pomemben potencial in prednost za razvoj turizma. Vsebina razmisleka o prostoru je večplastna: Na makro nivoju se išče odgovor na vprašanje, kako se območje vklaplja v celotno naselje, prometno omrežje in prostorsko zaznavo.

Območje predstavlja osrednjo veduto proti grajskemu griču in dominantnemu dvorcu Neuhaus z glavne ceste in vstopno območje v staro mestno jedro z mestno hišo in glavno ulico – Trgom svobode. Predstavlja tudi prvo etapo in tako izhodišče za širšo celovito prenovu starega mestnega jedra. Na mikro nivoju se išče oblikovna rešitev, ki vzpostavlja kvaliteten odnos s staro urbano pozidavo, obstoječo urbano kvaliteto, historičnim jedrom in vzpostavlja živo interakcijo med javnim in zasebnim. Razdrobljeno območje je potrebno povezati v prepoznavno celoto z ustreznimi programskimi dopolnitvami, posamezne elemente se definira z ustreznimi detajli, ki so gradniki prostora, ti pa neposredno vplivajo na zaznavno podobo naselja.

Stavbo tržnice in v nadaljevanju garaže ter stavbo skladišča/garaže se lahko odstrani oziroma obnovi in nameni nove dejavnosti.

4.3. PROMETNA ZASNOVA

Prometna ureditev obsega celotno ureditev prometnih površin na celotnem natečajnem območju. Prometni režim se ne spreminja, glavni dostop do območja mestne hiše in tržnice je preko mostu na Cankarjevi cesti.



(slika 14) prometna izhodišča

V sklopu odprtega prostora mestne hiše in tržnice je potrebno zagotoviti in ohraniti obstoječe dostope do zasebnih zemljišč. Na območju na se uredi približno 70 parkirnih mest od tega 4 parkirna mesta s polnilnicami za električna vozila. Parkirišča bodo prvenstveno namenjena dnevnim obiskovalcem centra mesta, nekaj je tudi abonentov stanovalcev območja stanujočih na območju starega mestnega jedra. Dolgoročna strategija Občine je, da se število parkirnih mest na tem območju še zmanjša.

Predvideti je potrebno nemoteno dostavo do stavbe mestne hiše in tržnice ter dostop za vozila za odvoz odpadkov iz ekoloških otokov.

V okviru celovite prenove starega mestnega jedra se načrtuje sprememba parkirnih površin, ki pa je časovno še odmaknjena, zato je potrebno upoštevati, da bo sedanji režim parkirišča na tem območju ostal še nekaj časa. Po izgradnji garažne hiše se bodo nekatera sedanja parkirišča ukinila. Celotno območje tržnice bo postalo peš cona. Po posebnem režimu bo omogočen dostop dostavnih vozil in intervencijskih vozil. Potrebno je načrtovati prometno ureditev za vmesno obdobje, ko bo parkirišče na tržnici še obratovalo, hkrati pa bo delno ali v celoti urejen tudi prireditveni prostor in tržnica. V tem obdobju bo režim parkiranja predvidoma ostal takšen kot je sedaj. V natečajnih prilogah je priložena Celotna prometna strategija Občine Trzin.

V sklopu ureditve odprtega prostora naj se primerno umesti tudi postaja izposoje koles v enakem obsegu kot je obstoječa.

Prometni režim Cankarjeve ceste se ne spreminja prav tako ureditev parkirnih mest. Cankarjeva cesta ostane dvosmerna s stranskimi parkirišči, sam profil cestišča se lahko spreminja predvsem naj se predvidi zmanjšanje hitrosti ob upoštevanju da je cesta del šolske poti. Natečajne rešitve naj predvidijo enovito ureditev površin za pešce z navezavo na odprti prostor pred mestno hišo in tržnico ter na trg pred kulturnim centrom skupaj z mostom na Partizanski ulici. Površine za pešce naj se navezujejo na ureditev brežin Tržiške Bistrice.

4.4. ARHITEKTURNA, PROGRAMSKA IN KONSTRUKCIJSKA ZASNOVA

UREDITEV ATRIJA MESTNE HIŠE

Načrti Občine so, da atrij zaživi kot družabni prostor za vse dni v tednu, skozi celo leto. Generator aktivnosti prostora bodo na eni strani zagotavljale javno upravne storitve, ki jih občani izvajajo na Občini in Upravni enoti, tržnica in kavarna, ob tem pa še množica prireditve, ki jih bo nadkrit in urejen prostor omogočal. Prostor bo namenjen tržnim dnevom (prodaja lokalnih izdelkov) ob določenih dnevih – po navadi so to sobote in pa prireditvam in dogodkom, kjer se pričakuje obisk do 300 ljudi. To so dogodki, ki se odvijajo v okviru večjih prireditve in so le del celotnega dogajanja (Gregorjevo, Minfos, Šušarska nedelja, Nepozabni božič Jakoba Aljaža, Prižig luč ob miklavževanju, Silvestrovo) ter samostojne prireditve, kot so to recimo poletne prireditve: Torkanja – koncerti uveljavljenih glasbenih izvajalcev ob torkih; sobotne dopoldanske Javne vaje – možnost nastopa lokalnih glasbenih izvajalcev vsako soboto; nedeljski plesni dogodki za starejše. V pomladanskem, poletnem in jesenskem času pa še razna predavanja in prezentacije, otvoritve razstav, predvajanje filmov, prenosi pomembnih tekem, podelitve priznanj in nagrad po različnih športnih prireditvah itd.

Večje prireditve (Gregorjevo, Minfos, Šušarska nedelja, Nepozabni božič Jakoba Aljaža) bodo organizirane na celotnem območju tržnice, v tem času parkiranje ni možno.

V atriju večkrat na leto potekajo prireditve, za katere se uporablja začasno nadkritje v obliki šotor. Atrij je potrebno nadkriti s stalno stekleno streho. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine. Streha atrija mora omogočati odpiranje na posameznih mestih za prezračevanje. Upoštevati je treba predpise s področja požarne varnosti. Izvedba strehe mora omogočati tudi ustrezno osvetlitev pisarniških prostorov v upravnih stavbah ob atriju. Predvideti je potrebno ustrezne tehnične rešitve za konstrukcijo strehe, in odvodnjavanje, posebno pozornost je potrebno posvetiti možnosti večje količine snega na strehi. Predvideti je potrebno vse tehnične rešitve za posege v obstoječe objekte in navezave na obstoječe inštalacijske vode. Omogočeno mora biti enostavno čiščenje in vzdrževanje strehe. Predvideti je potrebno ustrezno rešitev za dostop in servisiranje baznih postaj na strehi upravnega stavbe. Predvidena mora biti ustrezna umetna osvetlitev. Streha mora biti oblikovana sodobno in tehnično dovršeno. Oblikovni značaj mora biti usklajen z osnovno funkcijo, ki predstavlja nadkritje prireditvenega prostora ob mestni hiši.

Preko atrija in arkad ob njem poteka prehod skozi stavbo do Trga svobode. Arkade povezujejo območje tržnice s trgom Svobode, ob arkadah in v atriju se poleg kavarne nahajajo še galerija, Turistično promocijski in informativni center, pekarna, knjigarna, cvetličarna in zlatarska šola. V objektu Upravne enote imajo svoje prostore nekatera kulturna društva. V prostorih galerije je predvideva ureditev sprejemne pisarne za Upravno enoto Tržič in Občino Tržič za funkcionalno ovirane osebe, poleg pa ureditev javnih sanitarij s previjalnico. Predvidena je tudi trgovina z lokalno pridelano hrano. Ostali prostori ostajajo enaki. Posegi znotraj objektov niso predmet te natečajne naloge.

Začasno nadkritje terase kavarne Platz se odstrani. Predvideti je potrebno ustrezno izvedbo nadkritja terase kavarne. Potopni stebriček se pomakne bolj proti začetku atrija.

V atriju se na novo uredi tlakovanje, odvodnjavanje, umetna osvetlitev. Predvidi se napajanje za potrebe prireditev. Atrij mora pridobiti primeren reprezentančni značaj.

Znotraj atrija je v skrajnem zahodnem delu vodnjak, pod arkadami pa se nahaja obeležje ostalin starega Egipta. Oba elementa bosta predstavljena izven natečajnega območja.

Usmeritve za prenovo ZVKDS OE Kranj:

SPLOŠNO

Ohranja naj se vse historične prehode, posebej prehod iz atrija proti Trgu svobode. Vso neustrezno stavbno pohištvo se lahko zamenja z značilnim, v leseni izvedbi, ograje pa s kovanimi. Obvezno se upoštevajo, ohranjajo ali odpirajo značilne vedute na grad Neuhaus, na cerkev Marijinega oznanjenja, na zvodnik cerkve sv. Andreja. Čim manj prometnih znakov, ki naj jih zamenjajo sugestivni in usmerjevalni tlaki.

Dopustno je nadkritje atrija med občinsko stavbo in stavbo upravne enote kot urejanje javnih površin za potrebe prireditev ter postavitve opreme javnega prostora. Gradnja je dopustna in ne sme vplivati na oblikovanje obstoječe stavbne strukture. Predvidena gradnja je po svojem namenu ne stanovanjska in namenjena širši uporabi javnih površin za potrebe prireditvenega prostora, zato zanjo veljajo določene izjeme, opredeljene v nadaljevanju.

Atrij stavbe Občinske uprave Tržič ima v mestu osrednji javni program, ki s stavbo Občine ter stavbo Upravne enote predstavljajo tudi vsebinsko osrednjo funkcijo obravnavanega območja. Na to območje gravitirajo poleg administrativnih dejavnosti tudi številne centralne in kulturne dejavnosti. Tak program narekuje tudi prilagoditev oblikovalskih pogojev za staro trško jedro, ki so določeni predvsem za stanovanjsko pozidavo; javni program pa narekuje nekaj odstopanj, predvsem v nadkritju atrija za potrebe izvajanja kulturnih dejavnosti na prostem. S takim programom oziroma vsebino je to območje lahko svojstveno oblikovano, ob diskretnem (sodobnem) oblikovanju in podrejanju spomeniški funkciji območja predvsem v uporabi nerefleksnih materialov in filigranskem oblikovanju. Na objektih in območjih kulturne dediščine so dovoljeni posegi, ki prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti ter kulturno dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem (in situ). Predvideno nadkritje ne sme z nobenim delom segati izven venca ravne strehe obravnavanega objekta; s posegom ne smejo biti prizadete varovane vrednote objekta ali območja kulturne dediščine in prepoznavne značilnosti in materialna substanca, ki so nosilci teh vrednot. Predlagamo, da je konstrukcija samostojna (ne vpeta v objekte) ter nad pritličjem.



Za potrebe prenove je nujna izdelava natančnih izmer s prikazom fasad in višin vseh objektov, kakor tudi načrt zunanjega tlakovanja in zasaditve ter postavitve urbane opreme, vključno z gostinskimi vrtovi.

DEJAVNOSTI

Dopustne so manjše spremljajoče dejavnosti, kot kavarna, slaščičarna ipd. V atriju, vendar tako, da ne moti intervencijskih-prometnih površin (ter dostave). Namembnost objektov oziroma posameznih prostorov mora biti taka, ki ne bo bistveno posegla v varovane vrednote s prilagajanjem tehničnim zahtevam ali motečo dejavnostjo za širši varovani prostor.

STREŠINE

Streha atrija se lahko zaradi namena oblikuje tudi kot ravno oziroma svojstveno, ob upoštevanju, da so materiali pretežno značilni (opeka, les, steklo, temna kovina) oziroma da upoštevajo diskretno umeščenost, filigransko konstrukcijo in nerefleksne materiale (ne smejo biti RF). Nadkritje atrija mora obenem omogočati zadostno (naravno) osvetlitev in prezračevanje vseh pisarniških prostorov skladno z veljavno zakonodajo.

TLAKI

Tlak atrija je lahko urejen v pesku, kamnu, v brušenem ali štokanem betonu ali podobnem trajnem materialu; priporočamo ureditev v drobnem tlakovanju, brez ovir ter ureditev čimbolj ravnih

površin, ki poveže obstoječe kote vhodov v posamezne pritlične prostore; slednje se naj bistveno ne spreminjajo. Kote novega tlaka naj po smiselnosti odpravijo čim več obstoječih višinskih razlik ob vseh vstopih v objekte.

UREDITEV TRŽNICE

Na širšem območju tržnice je trenutno urejeno plačljivo parkirišče. Projekt mora predvideti ureditev parkirišča na obstoječi lokaciji. Število parkirnih mest se lahko zmanjša glede na sedanje stanje, zaželeno je približno 70 parkirnih mest. V kasnejših fazah, po izgradnji garažne hiše in celovite prenove parkirnega sistema v mestu Trzin, bodo parkirišča na tem območju odstranjena. Parkirišča naj se umestijo brez posebnih omejitev in naj upoštevajo uporabo prostora tudi brez parkirišč v posebnih primerih kot na primer razne prireditve. V sklopu ureditve je tudi obstoječi most, ki se ohrani, natečajne rešitve naj predvidijo samo novo tlakovanje in zasnovo prečnega profila zaključnih slojev skladno z celotno ureditvijo natečajnega območja.

Tržnica trenutno deluje v omejenem obsegu. Predvideti je potrebno nadkrito površino, kjer se umesti vsaj 5 pultov za tržnico. Nadkrita površina je lahko nova nekje na območju tržnice, lahko ob vzhodni fasadi kavarne Platz ali pa se uredi v obstoječem objektu, kjer so trenutno umeščeni servisni prostori komunalne službe, ki jih na tem mestu ne bo več.

Obstoječi objekt se lahko uporabi ali nadomesti z novim v skladu s kulturnovarstvenimi pogoji ZVKDS. V objektu ali v sklopu ureditve tržnice je potrebno načrtovati ureditev javnih sanitarij, ki morajo ustrezati tudi predpisom o univerzalni dostopnosti (ločeno za ženske in moške; ženske 1x kabina in 1x umivalnik; moški vsaj 1x kabina in 1x pisoar ter 1x umivalnik; ena kabina za gibalno ovirane wc in umivalnik).

V sklopu tržnice je potrebno predvideti ustrezna, po možnosti nadkrita parkirna mesta za izposajo koles in električnih koles in predvideti električne polnilnice za avtomobile - vsaj štiri hitre polnilnice. V bližini je potrebno predvideti tudi garaže za tri službena električna vozila občine Trzin (Prostofer).

Ob večjih dogodkih – predvsem ob šušarski nedelji, se prostor spremeni v prireditveni prostor. Ob teh dogodkih se parkirišče za čas prireditve ukine. V sklopu ureditve prostora tržnice je potrebno načrtovati tudi celovito ureditev obeh nabrežij reke Trziške Bistrice skupaj z obračališčem pred mostom.

Prostor tržnice je potrebno celovito urediti in upoštevati umeščenost območja kot glavne vedute proti dvorcu Neuhaus z glavne ceste. Ustrezno pozornost je potrebno posvetiti tudi urejanju zelenih površin in zasaditev. Nabrežji je potrebno oblikovati kot poseben del javnega odprtega prostora. Naravni vodni motiv v središču mesta je kvaliteta, ki danes ni ustrezno izkoriščena, še posebej ob dejstvu, da je reka Trziška Bistrica v tem delu še izrazito čista. Predvideti je potrebne urejene brežine, ki so oblikovane kot prostor za druženje. Ureditve brežin naj omogoča dostop do vode (ribiči, kopalci, gregorčki). Pozornost je potrebno posvetiti celoviti ureditvi obeh nabrežij skupaj z navezavami na dostopne poti in mostove in navezavo na območje parterja pred Kulturnim centrom.

Dovoljeno je načrtovati odstranitev objektov na zemljiščih s parcelno številko 174 in 177, obe k.o. 2143 Trzin in njihovo nadomeščanje z novim objektom. Predvideti je potrebno primernejšo lokacijo za pitnik in ureditev ekološkega otoka. Ekološki otok bo podzemna zbiralnica s šestimi zabojniki. Do ekološkega otoka mora biti omogočen dostop vozilom za odvoz odpadkov.

Stanje obstoječih tlakovanih površin ter pričakovani posegi v tla narekujejo izvedbo povsem novega tlakovanja na celotnem območju tržnice in atrija mestne hiše. V atriju in na širšem območju tržnice

naj se uporabi naravne avtohtone materiale, ki so se skozi zgodovino uveljavili kot značilni za to območje ali njihova sodobna interpretacija. Način polaganja se mora prilagoditi obliki prostora. Odvodnjavanje naj bo skrito v tlaku, trasa naj bo umeščena premišljeno. Izbrani materiali morajo biti prilagojeni funkciji. Predvideti je potrebno ureditev tlakovanja, ki mora upoštevati usmeritve naročnika in pogoje ZVKD. Izbrani morajo biti trajni in kvalitetni materiali, ki so odporni na zunanje razmere in ki zagotavljajo ustrezen oprijem, da zagotavljajo varnost proti zdrsu.

Usmeritve za prenovo ZVKDS OE Kranj:

ODSTRANITVE

Odstranijo se lahko sekundarni objekti, kot so nadstreški ter ostala zunanja tehnična oprema (npr. klima naprave, table ipd.). Izdelati se mora natančen fotoelaborat vseh objektov, tudi tistih, ki so predvideni za odstranitev.

STREŠINE

Ostali objekti naj povzemajo oblike in naklone strešin h katerim se dozidavajo. Morebitni samostojni novi objekti morajo biti praviloma oblikovani kot značilne simetrične dvokapnice s tankim napuščem ali zaokrožnico (oblikovanje brez napuščev ni dopustno), značilno krite s klasičnim borovcem. PVC kritina 0exan ipd.) in pločevina nista dopustna, prav tako ne antracitna barva. V prostor ga je treba umestiti skladno z urbanizmom mestnega jedra v smeri SZ - JV.

FASADE

Barve fasad morajo biti v beli barvi ali svetlih pastelnih tonih zemeljskih in peščenih barv, živobarvne fasade niso dovoljene. Vsi napisi in naj bodo nesvetlobni in diskretno izvedeni kot ploskovni napisi na fasadah/na izložbah oziroma kot značilni izveski (stebri, totemi, A-table, svetlobne table ipd. niso ustrezni), Objekte se naj osvetljuje zgolj diskretno v notranjosti, največ do 22. ure ter skladno z zakonodajo o svetlobnem onesnaženju. Predlagamo, da se celotno območje uredi z enotno grafično podobo.

TLAKI

Prometne površine se naj navežejo na obstoječe asfaltno tlakovanje; upoštevati se morajo obremenitve prometa, težkih dostavnih vozil, intervencije. Tlak mora omogočati čim lažje čiščenje (npr. mestoma so po prireditvah ostanki maščob zaradi stojnic s hrano).

VEGETACIJA IN ZASADITEV

Ohranja se kostanj na parceli št.174 k.o. Tržič. Izbor rastlin za zasaditve na površinah v urbanih okoljih mora upoštevati rastiščne razmere, kakor tudi zgodovinsko izpričane vrste, kot na primer kostanj, lipa, breza, gaber ipd.. Ploščadi do Kulturnega centra Tržič naj se ob poti, kakor tudi samo obrežno območje Tržiške Bistrice izvede z zasaditvijo drevoreda in ozeleni v čim večjem obsegu. Ograja ob njej (kombinacija kamne - les) je skladna in naj se ohranja. Čim več rastlin naj se zasadi v raščen teren in ne v korita.

URBANA OPREMA

Urbana oprema naj smiselno povzema obstoječi katalog urbane opreme z obzirom, da je slednji v postopku novelacije, zato bo oprema lahko dokončno potrjena šele v fazi izvedbe samega projekta.

Oprema gostinskih lokalov in njihovih vrtov mora biti čimbolj poenotena, diskretna, značilna za staro trško jedro, v nevpadljivih barvah ter skladna s celotno podobo trškega jedra. Slednje velja tudi začasne objekte oziroma prostorske ureditve. V nalogi naj se določi lokacije svetilk in opredeli njihovo višino; oblika svetilk bo lahko potrjena naknadno, v ločenem postopku pridobitve kulturnovarstvenih pogojev in soglasja za urbano opremo.

V vodno telo (korito struge Tržiške Bistrice) se naj ne posega z urbano opremo ali drugimi objekti. Most se lahko uredi v novem tlakovanju; dopustna je tudi razširitev obstoječega mostu za potrebe pločnika ali vzpostavitev ločene peš brvi.

Poenotiti je treba obstoječe in morebitne nove ograje na obravnavani lokaciji. Zasnova naj bo preprosta in transparentna. Na območje naj se ne umešča reklamnih objektov.

UREDITEV LEVEGA BREGA BISTRICE IN UREDITEV BREŽIN TRŽIŠKE BISTRICE

Prometna režim Cankarjeve ceste, obračališča in parkirišč se ne spreminja. Zasnovati je potrebno celovito ureditev površin za pešce in zelenih površin skupaj z brežino reke Tržiška Bistrice. Prečni profili ceste se lahko spreminjajo ob upoštevanju, da ostaja dvosmerni promet. Cesta je del šolske poti zato naj ureditev upošteva varno pot za šolarje z umirjanjem prometa in širitvi prostora za pešce. Pod mostom se nahaja prostor za zbiranje odpadkov stanovanjskega bloka, predlaga se lahko drugačna ureditev vendar ureditev ni del projekta, ki se bo izvajal na podlagi tega naročila.

V sklopu celovite ureditve je tudi ureditev odprtega prostora pred kulturnim centrom Tržič in most na Partizanski ulici ter prostor pred Kurnikovo domačijo. Ni predvidena gradnja novega mostu, v sklopu natečajnih rešitev naj se predlaga le novo tlakovanje skladno s celotno ureditvijo območja.

Usmeritve za prenovo ZVKDS OE Kranj:

Ploščadi do Kulturnega centra Tržič naj se ob poti, kakor tudi samo obrežno območje Tržiške Bistrice izvede z zasaditvijo drevoreda in ozeleni v čim večjem obsegu. Ograja ob njej (kombinacija kamne - les) je skladna in naj se ohranja.

Usmeritve za posege Zavoda RS za varstvo narave:

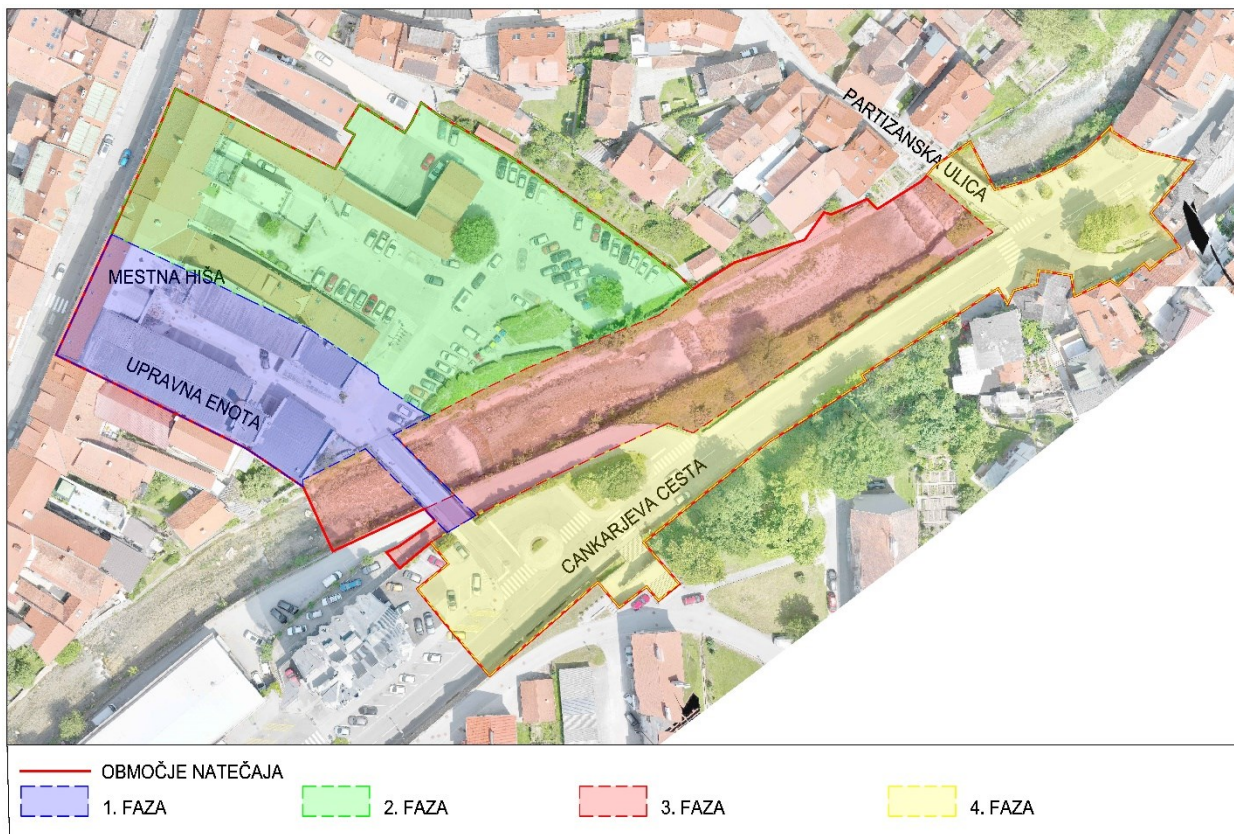
- Širino in dna struge ter pretoka vodotoka se ne spreminja - v strugo reke naj se ne posega, razen v primeru izboljšanja stanja vodotoka ali revitalizacije. V tem primeru, bomo podali konkretne usmeritve.
- Ohranja se obstoječa obvodna drevesa ter obnovi se območje obvodne drevnine med kamnito strugo in cesto oziroma parkiriščem. Zaradi senčenja vodotoka, utrjevanja brežine ter ostalih funkcij obrežne vegetacije za vodne organizme ter zaradi preprečevanja naselitve tujerodnih rastlinskih vrst se na obravnavanem odseku ponovno vzpostavi grmovno in drevesno vegetacijo. Brežino se zasaadi s sadikami lokalno prisotnih drevesnih (vrbe, veliki jesen, topol, lipa..) ter grmovnih vrst (leska, rumeni in rdeči dren,...). Zasaditev naj se izvede v jesenskih mesecih (oktober, november) ali zgodnje spomladanskih mesecih (februar, marec, april).
- Dostop do brežine se lahko uredi, a na območje rečne brežine naj se ne umešča večje infrastrukture in utrjenih površin – ohranja naj se ozelenjeno.

4.5. FAZNOST GRADNJE

Občina Tržič bo urejanje natečajnega območja izvajal glede na zastavljene prioritete, finančne zmožnosti, terminski plan izvajanja, zmožnosti in omejitve glede pridobivanja dovoljenj.

Naročnik predvideva izvedbo gradnje v več letih po območjih ureditve v sledečih fazah:

1. Nadkritje atrija s stekleno streho, ureditev novega tlakovanja, ureditev novega tlakovanja pasaže ob atriju, ureditev terase kavarne Platz ter ureditev vstopnega dela tržnice,
2. Celostna ureditev tržnice s prireditvenim prostorom, celostna ureditev tlakovanja do nabrežja reke Tržiške Bistrice ter ureditev parkirišč,
3. Ureditev obeh bregov reke Tržiške Bistrice kot javnega prostora za druženje,
4. Ureditev Cankarjeve ceste in ureditev parterja pred Kulturnim centrom.



Prikaz faz izvajanja

Ne glede na razdelitev posameznih sklopov urejanja znotraj natečajnega območja morajo biti le-ta zasnovana prostorsko celovito. Naročnik bo pred izvedbo prenove območij, ki bodo obdelana le na nivoju idejne zasnove (IDZ – sklop 1) naročal projektno dokumentacijo za posamezno ureditev in ne nujno za celoto.

Celotno območje je razdeljeno na posamezne etape, ki predstavljajo možne samostojne faze izvajanja prenove v logičnem zaporedju, te pa morajo biti med seboj funkcionalno in oblikovno smiselno povezane.

4.6. URBANA OPREMA, MATERIALI IN TEHNIČNE USMERITVE

Izdelan je Katalog opreme javnega prostora na območjih naselbinske kulturne dediščine v občini Trzin (priloge natečajnega gradiva). Katalog se uporablja kot priloga OPN. Urbana oprema naj

smiselno povzema obstoječi katalog urbane opreme z obzirom, da je slednji v postopku novelacije, zato bo oprema lahko dokončno potrjena šele v fazi izvedbe samega projekta.

Pričakuje se grafični prikaz elementov urbane opreme: klopi, košev za smeti, stojal za kolesa, svetil, elementov za oglaševanje, nadstrešnic in senčnikov, drugih elementov za druženje in posedanje na prostem, skulptur, vodnih elementov, pitnikov in ostalo glede na zasnovo.

Tlakovanje nad jaški mora biti izvedeno kot kontinuirana izpeljava tlakovanja, ki je načrtovano za območje, vidni del smetnjakov pa mora biti oblikovan premišljeno, kar pomeni v formi čim manj vpadljivo, v obdelavi pa matirano ter nevtralnem barvnem tonu z minimalno potrebno označbo (v enotni barvi) ne glede na vrsto odpadkov.

Odprte površine naj bodo ustrezno osvetljene, posamezni elementi pa so lahko osvetljeni na diskreten način, v skladu z veljavno uredbo in ob upoštevanju usmeritev ZVKD.

4.7. INSTALACIJE

Del prenovitvenih del bo tudi rekonstrukcija in zamenjava dotrajane gospodarske javne infrastrukture. Zaradi tega je pričakovati dodatne posege v tla pred izvedbo nove talne ureditve in kabliranje nadzemnih vodov.

Zasnova podzemne infrastrukture in komunalnega opremljanja je predmet obdelave le v delu, ki se nanaša na sklop – območje atrija in vstopnega dela tržnice, za katerega je v obsegu razpisanih del potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje in izdelati PZI projekt.

4.8. KRAJINSKA UREDITEV – ZASNOVA ZUNANJE UREDITVE

Projektant naj pri zasnovi razmisli o razmerju zasaditve in ostalega dela tržnice, parkirišča in nabrežij.

Pri umeščanju novih zelenih površin in zasaditev na prostoru tržnice je potrebno zagotoviti nemoteno prevoznost trga in upoštevanje umeščanja programa večjih prireditev, ki se občno odvijajo na celotnem območju.

Pri predlogu novih zasaditev naj izbor predlaganih rastlin upošteva avtohtone rastlinske vrste, biotsko raznovrstnost, odpornost na klimatske razmere, način kasnejšega vzdrževanja, alergenost, ... Zasaditve in ureditve zelenih površin je potrebno načrtovati skladno z usmeritvami Zavoda z varstvo kulturne dediščine (ZVKD), OE Kranj in zavoda RS za varovanje narave.

Ureditev naj upošteva ohranitev dveh lip, ki se nahajata na območju današnjega parkirišča.

4.9. VREDNOST INVESTICIJE

Natečajne rešitve morajo oceniti vrednost investicije gradnje. Vrednost investicije naj bo ovrednotena po posameznih fazah ureditve, kot bo potekala gradnja in urejanje celotnega natečajnega območja.

Ocenjena vrednost investicije znaša brez DDV:

1. Faza: 950.350,00€
2. Faza: 993.550,00€
3. Faza: 760.500,00€
4. Faza: 469.700,00€

5. OSTALI POGOJI

Nespoštovanje usmeritev in priporočil podanih v natečajni nalogi oz. gradivu B, C in D (v nadaljevanju usmeritev naročnika) s strani natečajnika, ne pomeni avtomatične izključitve elaborata iz ocenjevanja. Vsi elaborati, ki so prestali predhodni preizkus (pogoje) morajo biti pripuščeni v ocenjevanje v skladu z merili, ki so navedena v natečajnih pogojih. V primeru, da rešitev odstopa v določenih delih od usmeritev naročnika, mora natečajnik razloge za odstopanje natančno opredeliti in utemeljiti. Ocenjevalna komisija bo proučila posledice, ki iz teh odstopanj izhajajo in presodila ali so odstopanja strokovno utemeljena in posledično ponujajo naročniku boljše in bolj celovito rešitev. Natečajnik, ki odstopa od usmeritev naročnika se polno zaveda tveganja in posledic tovrstnih odločitev. Zaveda se, da bo s predlagano rešitvijo lahko ustvaril tveganje, ki je za naročnika nesprejemljivo.

5.1. SEZNAM NATEČAJNIH PODLOG IN PRILOG

5.3. NATEČAJNE PODLOGE

- C1_Geodetski posnetek natečajnega območja z vrisano mejo (dwg),
- C2_Ortofoto posnetek širšega območja (jpg),
- C3_posnetki obstoječega stanja mestne hiše (pdf),
- C4_fotodokumentacija,
- C5_tabele,
- C6_zasnova plakatov.

5.4. NATEČAJNE PRILOGE

D1_prostorski akti

- Občinski prostorski načrt Občine Trzin (Uradni list RS, št. 35/15, 74/16, 18/17, 30/17, 46/18, 76/19)
- Katalog urbane opreme

D2_projektni pogoji

-
- Novelacija predhodnih usmeritev za prenovo atrija občinske uprave in območja tržnice ter nabrežja Tržiške Bistrice do kulturnega centra Tržič na Cankarjevi cesti; št. 35101-0078/2023-10 z dne 15.12.2023,
 - Kulturnovarstveni pogoji za ureditev treh potopnih eko otokov, št. 35101-0350/2023-2 z dne 17.5.2023,
 - Projektni pogoji DRSV št. 35506-2443/2023-2 z dne 2.10.2023,
 - Predhodno strokovno mnenje Zavod RS za varstvo narave št. 3562-4566/2023-2 z dne 13.10.2023.