



ŽUPAN

Številka: 35201-0005/2014/36(302)

Datum: 29.01.2016

OBČINSKEMU SVETU OBČINE TRŽIČ

ZADEVA: Predstavitev idejnih zasnov za revitalizacijo območja nekdanje Bombažne predilnice in tkalnice

V skladu z 29. členom Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09, 51/10) in 18. členom Statuta Občine Tržič (Uradni list RS, št. 19/2013), vam pošiljam v obravnavo in sprejem točko:

Predstavitev idejnih zasnov za revitalizacijo območja nekdanje Bombažne predilnice in tkalnice

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:

g. Vid Meglič, vodja Urada za gospodarstvo in družbene dejavnosti,
g. Klemen Srna, višji svetovalec

Na sejo se povabi predstavnik družbe Voje d.o.o.

PREDLOG SKLEPA:

- 1. Občinski svet Občine Tržič se je seznanil z idejnimi zasnovami za revitalizacijo območja nekdanje Bombažne predilnice in tkalnice.**

**mag. Borut Sajovic
ŽUPAN**



OBČINSKA UPRAVA

OBRAZLOŽITEV:

Območje opuščene nekdanje Bombažne predilnice in tkalnice (v nadaljevanju: BPT), katere začetki tekstilne dejavnosti segajo v leto 1885, po dobrih 100 letih pa je le-ta zamrla, ne izpolnjuje prostorskih, okolijskih, infrastrukturnih in drugih pogojev sodobnih proizvodnih parkov, zato se ne more usposobiti za proizvodne ali katerekoli druge poslovne namene.

Celotno območje je objekt varstva tehnične kulturne dediščine, z močnimi tehničnimi, družbenimi, likovnimi, prostorsko urbanističnimi in arhitekturnimi lastnostmi.

Območje leži neposredno ob vstopu v mestno jedro Tržiča ter obsega površino, ki je skorajda enaka velikosti trškega jedra - cca. 5 ha. Tako je tudi sestavina mesta Tržič, ovrednotena kot tisto prepoznavno območje, ki daje temu okolju še dodatno vrednost in kamor se mestno jedro lahko še širi in razvija.

Nepremičnine na območju BPT-ja je večinski lastnik, to je družba Voje d.o.o., prodajal oz. jih prodaja, vendar kupca, ki bi območje kot celoto namenil rabi, skladni z razvojnimi potrebami mesta ter skladno z veljavnimi predpisi, ni. Objekti kulturne dediščine kljub vloženim naporom za ohranitev propadajo.

Občina Tržič je v preteklih letih v sodelovanju z družbo Voje d.o.o. poskušala pospešiti aktivnosti za revitalizacijo območja BPT. Izdelan je bil podroben geodetski posnetek območja, pridobljene so bile strokovne podlage Zavoda za varstvo kulturne dediščine (v nadaljevanju: ZVKD) in opravljeni številni razgovori, kako pristopiti k revitalizaciji območja.

Ker je Občina Tržič močno zainteresirana za revitalizacijo območja in ker zaradi specifičnih prostorskih omejitev občine vidi možnosti razvoja na območju BPT-ja, je v letu 2013 oblikovala projektni predlog, ki je uvrščen v regionalni razvojni program Gorenjske 2014-2020 (v nadaljevanju RRP 2014-2020).

V tem predlogu ter na podlagi kasnejših aktivnosti in pogovorov je Občina Tržič prišla do zaključka, da je v skladu s potrebami celovitega razvoja naselja površine na območju BPT-ja potrebno nameniti za nov vsestranski razvoj raznovrstnih drugih dejavnosti (poslovne, stanovanjske, storitvene, trgovske, športne, turistične, kulturne, prostočasne in druge). Zagotavljane celostne revitalizacije je možno le ob vsaj delnem javnem lastništvu kompleksa, ki mu sledi javno-zasebni in povsem zasebni naložbeni cikel.

Cilji, ki si jih je postavila Občina Tržič so sledeči:

CILJI OBČINE:	Celovito urejeno in komunalno opremljeno območje:
➤ Gospodarski razvoj	<ul style="list-style-type: none">- cestno omrežje;- vodovodno omrežje;- kanalizacijsko omrežje;- javna razsvetljava.



OBČINSKA UPRAVA

➤ Revitalizacija degradiranega območja	<u>Zgrajena javna infrastruktura (za prosti čas, šport, kulturo, ipd.):</u> <ul style="list-style-type: none">- parkovne površine (npr. park ob vodotoku);- večnamenski športni park;- zaščitena najpomembnejša kulturna dediščina;- urejen vodotok.
➤ Vsestranski razvoj mesta	
➤ Ohranitev kulturne dediščine	<u>Vzpostavljeni prostorski in poslovni pogoji</u> za novogradnjo in/ali revitalizacijo obstoječih zgradb za privabljanje zasebnega kapitala za izgradnjo stanovanjske, poslovne, storitvene, ipd. infrastrukture.

V začetku leta 2015 je ZVKD izdelal dokument »Vrednotenje in konservatorska izhodišča za prenovo območja, januar 2015« (priloga št. 1), kjer so območje in posamezni objekti vrednoteni z vidika varovanja kulturne dediščine.

Na podlagi tega vrednotenja in konservatorskih izhodišč je družba Voje d.o.o. v juniju 2016 pripravila idejno zasnovo območja BPT, ki jo je izdelala Martina Tomšič, u.d.i.a.

Občina Trzin je zgoraj omenjeno idejno zasnovo dopolnila z vsebinami javnega pomena, to je z idejno zasnovo prometne in komunalne ureditve ter javnih površin (priloga št. 2), ki jo je izdelala družba Protim Ržišnik Perc d.o.o., zanjo Rok Ahačič, univ. dipl. inž. grad. In Špela Kragelj Brečko, univ. dipl. inž. kraj. arh. Idejna zasnova je bila predstavljena družbi Voje d.o.o., ki je na podlagi obeh idejnih zasnov izdelala dve variantni idejni zasnovi, ki bosta predmet predstavitve Občinskemu svetu Občine Trzin. Variantni rešitvi sta bili predstavljeni tudi ZVKD-ju, ki bo posredovalo neobvezujoče mnenje.

Okvir za izdelavo zgoraj omenjenih idejnih zasnov je predstavljal osnutek občinskega prostorskega načrta (v nadaljevanju: OPN), kjer je celotno območje umeščeno med osrednja območja centralnih dejavnosti (po veljavnih Prostorskih ureditvenih pogojih je namembnost celotnega območja območje za proizvodnjo), kjer so:

a) dopustne namembnosti oziroma dejavnosti:

- stanovanjski objekti,
- stanovanjsko poslovni objekti,
- objekti terciarnih in kvartarnih dejavnosti,
- proizvodne dejavnosti, ki prekomerno ne vplivajo na okolje,
- objekti za gostinstvo,
- objekti za šport, rekreacijo in oddih.

b) dopustne vrste posegov:

- novogradnje objektov,
- za obstoječe objekte so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave, nadzidave, ponovne gradnje objektov in odstranitev objektov,
- spremembe namembnosti obstoječih objektov v dejavnosti, ki so določene za obravnavano podrobno namensko rabo - gostinstvo kot dopolnilna dejavnost osnovni namembnosti območja - postavitve nezahtevnih in enostavnih objektov



OBČINSKA UPRAVA

- ureditve infrastrukture (prometno komunalno in energetska omrežje in naprave, omrežja in naprave za zveze in okoljska infrastruktura),
- vodnogospodarske ureditve,
- ureditve javnih površin.

Občina Tržič je družbi Voje d.o.o. izkazala interes za odkup cestnega priključka, obstoječega parkirišča in severo-vzhodnega dela območja (upravna stavba, strojna tkalnica), kjer bi se v 1. fazi uredilo javno cesto, parkirišča in centralni mestni park. V kasnejših fazah je Občina Tržič pripravljena odkupiti in urediti zemljišča ob vodotoku, kjer bi se uredilo sprehajalno in kolesarsko pot ter druge vsebine. S tem bi območje pridobilo na izgledu in prepoznavnosti, kar bi omogočalo boljše pogoje za nadaljnji razvoj območja in zasebni investicijski cikel.

Z uveljavitvijo OPN-ja bo za celoten kompleks potrebno izdelati konservatorski načrt prenove, ki je predpogoj za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki je z novim OPN-jem zahtevan za celotno območje.

Pripravili:

Vid Meglič, univ. dipl. pol. in inž. grad.
vodja UGDD

Drago Zadnikar, spec.
direktor občinske uprave

Klemen Srna, univ. dipl. pol.
višji svetovalec

Priloge:

- Vrednotenje in konservatorska izhodišča za prenovo območja Bombažne predilnice in tkalnice, Zavod za varstvo kulturne dediščine, januar 2015;
- Revitalizacija območja BPT Tržič, Idejna zasnova prometne in komunalne ureditve ter javnih površin, Protim Ržišnik Perc d.o.o. za Občino Tržič, november 2016.