

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 61/2017- ZUreP-2) ter 16. člena Statuta Občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin št. 9/2018) je Občinski svet Občine Šenčur na __. seji dne __.2021 sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo večstanovanjskega objekta v EUP TR-08 Trboje

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se, ob upoštevanju Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šenčur (v nadaljevanju: OPN), sprejme odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo večstanovanjskega objekta v EUP TR-08 Trboje (v nadaljevanju OPPN).

2. člen

(namen OPPN)

(1) Namen OPPN je določitev podrobnih lokacijskih pogojev za gradnjo večstanovanjskega objekta s pripadajočo komunalno infrastrukturo. Ker število stanovanj v načrtovanem večstanovanjskem objektu presega 3 enote je, po določilih OPN, potrebno pripraviti OPPN.

3. člen

(vsebina OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni in grafični del, ki se nanaša na: mejo območja, lego, potek, zmogljivost, velikost in oblikovanje objektov, komunalnih naprav in ureditev ter okoljevarstvene ukrepe.

(2) Tekstualni del obsega:

- uvodne določbe,
- opis prostorske ureditve,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor,
- zasnovo projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- velikost dopustnih odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev,
- končne določbe.

(3) Grafični del obsega:

- izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela izvedbenega prostorskega akta s prikazom prostorske ureditve na širšem območju,
- izsek iz kartografskega dela izvedbenega prostorskega akta s prikazom enot urejanja prostora in gospodarske javne infrastrukture na širšem območju,
- območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem,
- prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji,
- ureditveno situacijo,
- prikaz ureditev glede poteka omrežij in priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro,
- prikaz ureditev potrebnih za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave,

- prikaz ureditev potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- načrt parcelacije.

(4) Priloge obsegajo:

- izvleček iz strateških prostorskih aktov,
- prikaz stanja prostora,
- seznam strokovnih podlag,
- mnenja nosilcev urejanja prostora,
- obrazložitev in utemeljitve,
- povzetek za javnost.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

4. člen

(ureditveno območje in opis ureditve)

(1) Območje OPPN posega na zemljišče s parcelno števil. 119/1 k.o. Trboje. Velikost območja je 0,12 ha. Na zemljišču se predlaga rušitev obstoječega stanovanjskega objekta in postavitve nove večstanovanjske stavbe.

(2) Ureditveno območje je razvidno iz grafičnega prikaza.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi območji)

(1) V naravi območje OPPN predstavlja zazidano gradbeno parcelo znotraj naselja Trboje. Lokacijsko je zemljišče umeščeno med lokalno cesto in območjem obstoječe stanovanjske zazidave.

(2) Načrtovani večstanovanjski objekt bo priključen na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo, ki je že znotraj gradbene parcele oziroma v njeni neposredni bližini.

(3) Načrtovana gradnja večstanovanjskega objekta s pripadajočo zunanjo ureditvijo je, kljub večjemu številu stanovanjskih enot, v tlorisnih in višinskih gabaritih primerljiva z okoliško stavbno strukturo.

6. člen

(dopustne gradnje, namembnost, dejavnosti)

(1) Dopustne gradnje:

- odstranitev objektov,
- gradnja objektov.

(2) Namembnost:

- SKj - območje historičnega oziroma funkcijskega jedra podeželskega naselja.

(3) Osnovna dejavnost:

- bivanje,

(4) Obseg spremljajočih dejavnosti:

- spremljajoče dejavnosti, ki služijo (stanovanjskim) območjem,
- spremljajoče dejavnosti lahko dosežajo 50% BTP objekta,

(5) Vrste spremljajočih dejavnosti:

- centralne dejavnosti,
- gostinstvo in turizem,
- trgovske dejavnosti na drobno,

- poslovne in obrtne dejavnosti skladno z določili OPN.

(6) Vrsta objektov:

- tri in večstanovanjske stavbe (do 6 stanovanj),
- nezahtevni in enostavni objekti skladno s tem odlokom oziroma določili OPN,
- infrastrukturne in komunalne ureditve.

(7) Ostalo:

- dozidave in nadzidave objektov se, v kolikor zadostijo predpisanim urbanističnim omejitvam, dovolijo v tlorisni velikosti do 50% osnovnega objekta.

7. člen (gabariti, arhitekturno oblikovanje)

(1) Gabariti objekta:

- oblika: podolgovata (razmerje osnovnega tlorisa, brez izidkov, mora znašati minimalno 1:1,2),
- osnovni tloris: 10,5 m x 22,0 m, dovoljeni izzidki do širine 1,6 m,
- pritličje: do 0,3 m nad koto urejenega terena pri vhodu v objekt,
- etažnost: do (K)+P+M,
- višina: do 10,0 m,
- širina napušča do 1,0 m,
- način gradnje: klasična ali montažna.

(3) Arhitekturno oblikovanje objekta:

- fasada: fasade morajo biti obdelane z zaključnimi ometi v beli oziroma spektru zemeljskih tonov, možna je kombinacija z lesom v naravni barvi in naravnim kamnom, detajli na fasadi objekta lahko sledijo tradicionalnemu oblikovanju, cokel objekta je lahko barvno in strukturno poudarjen, uporaba kričečih in fluorescentnih barv ni dovoljena,
- balkoni: so dovoljeni, iz ravnine fasade lahko segajo do 1,6 m,
- streha: sleme mora potekati vzporedno z daljo stranico objekta, dovoljena je simetrična dvokapnica, naklon 38-42°, za osvetlitev mansarde se v strešino lahko vgradijo frčade ali strešna okna,
- oblika frčad: trikotna, hišica, na plašč, dovoljeni so tudi čopi,
- kritina: kritina mora biti izvedena v enotni sivi ali opečno rdeči barvi v strukturi strešnika.

8. člen (nezahtevni, enostavni objekti in drugi objekti)

(1) Znotraj pripadajoče gradbene parcele se prostor za parkiranje lahko pokrije s skupno, enotno oblikovano nadstrešnico v minimalnem naklonu. V kolikor bo parkiranje urejeno v dveh pasovih, sta nadstrešnici lahko dve. Ob izhodih iz stanovanj v pritličju je za vsako enoto dovoljena ureditev terase in pergole. Oblikovane morajo biti poenotene.

(2) Gradnja ostalih nezahtevnih in enostavnih objektov znotraj pripadajoče gradbene parcele je dovoljena skladno z določili OPN.

(3) Od vsake vrste objektov (razen nadstrešnice, terase in pergole) je dovoljeno znotraj pripadajoče gradbene parcele postaviti le po en istovrstni objekt.

9. člen (zunanja ureditev)

(1) Zunanja ureditev:

- utr. površine tlakovane ali asfaltirane,
- ostalo: ostale površine znotraj pripadajoče gradbene parcele se ozelenijo z avtohtono vegetacijo,

- ograja: je dovoljena, s soglasjem mejaša se lahko postavi do parcelne meje, odmik ograje ob kategorizirani cesti je pogojen s soglasjem upravljavca, v primeru da bo ob uvozu izvedena zapornica, jo je potrebno umakniti v notranjost gradbene parcele za 5,0 m,
- parkiranje: skladno z določili OPN se ureja znotraj pripadajoče gradbene parcele, v večstanovanjskem objektu, v sklopu nezahtevnega/enostavnega objekta ali na dvorišču.

(2) Okolica objekta je namenjena individualnim ali skupnim ureditvam (terase, dvorišče, dovozi, parkiranje, manipulativne površine). Ostale skupne površine se ozeleni in hortikulturno uredi (zelenica, zasaditve). V območju dostopa ureditve ne smejo ovirati preglednosti na javni cesti. Površine namenjene dvorišču morajo biti utrjene, lahko so tlakovane ali asfaltirane. Izvedene morajo biti v ustreznih naklonih, z internim sistemom meteorne kanalizacije, v ponikovalnice, ki so umeščene na investitorjevem zemljišču. Površine parkirišča morajo biti opremljene tudi z lovilcem olj.

(3) Po zaključku del je investitor dolžan odstraniti vse začasne objekte, odvečni gradbeni in izkopani material pa odpeljati na ustrezno deponijo. Plodno zemljo se uporabi za ponovno ureditev zelenih površin.

(4) Ob severovzhodni meji gradbene parcele je zgrajena ograja. V primeru obnove se z deli ne sme posegati v pločnik.

10. člen

(lega objektov na zemljišču)

(1) Lega objektov:

Nove stavbe se od sosednjih zemljišč odmakne toliko, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru pripadajoče gradbene parcele.

(2) Odmik objektov:

Načrtovani večstanovanjski objekt mora biti oddaljen od meje sosednjih parcel:

- skladno s posebnimi pogoji tega odloka,
- nezahtevni in enostavni objekti najmanj 1,5 m,
- parkirišče pa vsaj 1,0 m.

(3) Posebni pogoji:

Odmik obstoječega objekta od sosednje parcele na SV strani (lokalne ceste) znaša 1,1 m. Predlagani večstanovanjski objekt se na SV strani postavi do gradbene meje. Ta poteka vzporedno z lokalno cesto in je od nje oddaljena 3,4 m. Načrtovani večstanovanjski objekt mora z daljšo stranico slediti obcestni zazidavi na način, da je z njo vzporeden.

(4) Odmik nezahtevnih in enostavnih objektov od meje sosednjih parcel se šteje od najbolj izpostavljene točke objekta. Odmik nezahtevnega objekta od meje sosednjih parcel pa se šteje od gotovega zunanjšega zidu objekta.

(5) Lega objekta je razvidna iz grafičnega prikaza.

11. člen

(urbanistični parametri)

(1) Pri načrtovanju (vseh) objektov na gradbeni parceli je potrebno upoštevati:

- faktor zazidanosti (FZ): do 0,40,
- faktor izrabe (FI): do 0,60,
- faktor zelenih površin (ZP): min 10%.

12. člen

(parcelacija)

(1) Gradbena parcela predstavlja celotno zemljiško parcelo. Parcelacija je mogoča skladno z določili OPN.

IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

13. člen

(skupni pogoji)

- (1) Načrtovani večstanovanjski objekt znotraj območja OPPN je potrebno priključiti na gospodarsko javno infrastrukturo. Ta obsega priklop na vodovodno, in elektroenergetsko omrežje ter dostop do javne ceste. Odpadne vode se vodi v kanalizacijsko omrežje, meteorne vode se ponika znotraj pripadajoče gradbene parcele.
- (2) Obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se že nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi, ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da s posegi soglašajo njihovi upravljavci.
- (3) V kolikor ureditve segajo v varovalni pas infrastrukturnega omrežja, je potrebno za načrtovani poseg pridobiti projektne pogoje in mnenje pristojnega upravljavca/koncesionarja.
- (4) Poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je v območju urejanja dovoljena tudi gradnja drugih (mimobežnih) vodov gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, v kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju. Gradnja je mogoča pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku.
- (5) Pri gradnji komunalne infrastrukture je potrebno upoštevati zahtevane minimalne razdalje približevanja in križanja komunalnih vodov ter njihove varovalne pasove skladno s področnimi predpisi. Gradnja infrastrukturnih objektov in naprav mora potekati usklajeno.
- (6) Vse poškodbe na javnih cestah, poteh, zemljiščih in komunalnih napravah, ki bi morebiti nastale pri izvedbi predvidenih del, bremenijo investitorja in jih mora nemudoma odpraviti.
- (6) Ob gradnji in obnovi komunalne infrastrukture na območju naselja Trboje so bili komunalni priključki iz območja lokalne ceste na tangirano gradbeno parcelo že zgrajeni. Poseg oziroma prekop cestišča in pločnika za izgradnjo infrastrukturnih priključkov, za načrtovane ureditve v območju OPPN, se ne dovoli.

14. člen

(cestno in drugo prometno omrežje, parkiranje)

- (1) Obstoječi dovoz do območja OPPN je urejen neposredno z javne ceste (parcela 1047/8 in 1047/13 k.o. Trboje). Uporabi se ga tudi za načrtovane ureditve, tako da se, z novimi ureditvami, vanj ne posega.
- (2) Parkiranje vozil se ureja znotraj pripadajoče gradbene parcele načrtovanega večstanovanjskega objekta. Velikost manipulacijskih površin znotraj dvorišča mora omogočati, da se vozila vključujejo na občinsko cesto čelno.
- (3) Pri izračunu potrebnega števila PM je potrebno upoštevati določila OPN Občine Šenčur.
- (4) V primeru premajhne preglednosti priključevanja na javno cesto je investitor dolžan na svoje stroške postaviti cestno ogledalo. Ogledalo se postavi tako, da ne ovira preglednosti na javni cesti.

15. člen

(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Na območju OPPN je elektroenergetsko omrežje že prisotno. Načrtovani večstanovanjski objekt se lahko priključi na obstoječo trafo postajo v neposredni bližini.
- (2) Pred pričetkom gradbenih del se mora izvajalec seznaniti z natančno lokacijo elektroenergetskih vodov in naročiti zakoličbo elektroenergetskih vodov. Kjer se bodo gradbeni posegi izvajali v območju tras obstoječih elektroenergetskih vodov, je potrebno predvideti njihovo prestavitev izven območja gradbenih posegov, oziroma predvideti njihovo zaščito v skladu z veljavnimi predpisi. Pri vseh gradbenih delih v bližini elektroenergetskih vodov mora biti zagotovljen nadzor s strani distribucijskega podjetja Elektro Gorenjska.

(3) Za potrebe napajanja načrtovane večstanovanjske gradnje bo elektro kabel potekal po zemljiščih 119/1, 138/1 in 138/2 k.o. Trboje. Po zemljiščih 1047/8, 1047/5, 1047/4, 1047/3, 1047/2, 1036 je bil elektro vod ob rekonstrukciji občinske ceste v kabelski kanalizaciji že izveden. Merilna omara za načrtovani večstanovanjski objekt je predvidena znotraj tangirane gradbene parcele, priključna točka pa je v obstoječa TP (parcela 138/2 k.o. Trboje).

16. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

(1) Načrtovani večstanovanjski objekt se lahko priključi na obstoječe omrežje telekomunikacij znotraj tangirane gradbene parcele. TK omarica se iz obstoječega objekta, ki se poruši, prestavi na nov objekt. Vse ureditve se izvedejo znotraj gradbene parcele.

17. člen

(vodovodno omrežje)

(1) Načrtovani večstanovanjski objekt se priključuje na obnovljeno vodovodno omrežje, ki poteka po zemljišču lokalne ceste Trboje-Smlednik. Sočasno z obnovo omenjenega vodovoda se je na tangirano zemljišče že položila slepa priključna cev. Načrtovani večstanovanjski objekt se priključuje na obstoječe vodovodno omrežje, ki je že znotraj tangirane gradbene parcele. Vodomerni jašek s samostojnimi merilnimi mesti za vsako stanovanje se postavi na nepovozno površino ob vstopu na investitorjevo zemljišče.

18. člen

(meteorna in fekalna kanalizacija)

(1) Fekalne (odpadne) vode ki bodo nastajale v načrtovanem večstanovanjskem objektu se iz objekta odvajajo neposredno v javno kanalizacijo.

(2) Padavinske odpadne vode s streh in utrjenih površin se preko lovilca olj vodijo v interni sistem meteorne kanalizacije, v ponikovalnice znotraj pripadajoče gradbene parcele.

19. člen

(ogrevanje)

(1) Načrtovani večstanovanjski objekt bo ogrevan preko centralnega sistema (toplotna črpalka).

(2) Ogrevanje se lahko dopusti tudi za vsako enoto posebej. Dopustna je uporaba drugih obnovljivih virov energije (tudi plin) v skladu s področnimi predpisi.

20. člen

(ravnanje z odpadki)

(1) Komunalni odpadki, ki bodo nastajali v načrtovanem večstanovanjskem objektu se odvažajo skladno z zahtevami pooblaščenega komunalnega podjetja. Ustrezni zabojniki za zbiranje mešanih komunalnih odpadkov in odpadne embalaže se postavijo na tlakovani del dvorišča v sklopu pripadajoče gradbene parcele.

(2) Gradbene odpadke, ki nastanejo ob rušitvi obstoječega objekta izvajalec del odda na območje odlagališča, ki je registrirano za tako dejavnost.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

21. člen

(varovanje kulturne dediščine)

(1) V območju OPPN se nahaja enota kulturne dediščine Trboje-Hiša Trboje 35, EŠD 21338, za katero je bilo izdano kulturno varstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine. Iz navedenega izhaja, da na območju OPPN ni enot kulturne dediščine z aktivnim varstvom. Soglasje pristojnega zavoda pri nameravanih ureditvah ni več potrebno.

(2) Usmeritve pred odstranitvijo obstoječega objekta:

Pred odstranitvijo obstoječega stanovanjskega objekta je bil izdelan posnetek detajlov na stavbi. Detajli na cestni fasadi se vključijo v novogradnjo. Obstoječi kamniti portal z masivnimi lesenimi vrati, datiran z letnico 1859 se interpolira v novogradnjo. Frčada novogradnje na obcestni strani se izvede s fasadnim štukaturnim okrasjem, v enaki obliki kot je obstoječa. Frčada na novogradnji bo nameščena v sredino strehe - nad glavnim vhodom. Štukaturno okrasje novogradnje se izvede v beli barvi, ostala fasada pa v zaglajenem ometu, rahlo toniranem v peščeni barvi. Cokel novogradnje bo izveden v temnejši barvi in bo grobo obdelan. V strešne zatrepe novogradnje se vgradi okrogle zračnike, ki se jih z notranje strani zastekli.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

22. člen (varstvo voda)

(1) Območje OPPN se nahaja izven površin, kjer je voda stalno ali občasno prisotna, zato posebne ureditve s področja varstva voda niso predvidene.

23. člen (varstvo zraka)

(1) Pri odstranitvi in gradnji objektov ter drugih prostorskih ureditvah je potrebno upoštevati predpise s področja varstva zraka. Pri gradnji se zagotavlja racionalna raba energije in izboljšanje toplotne izolacije objektov. Znotraj gradbene parcele se uredi zelene površine, ki se jih, ob upoštevanju lokalnega pretoka zraka, lahko zasadi z avtohtonimi grmovnimi in drevesnimi vrstami.

24. člen (varstvo zemlje)

(1) Za preprečitev onesnaževanja tal z nevarnimi snovmi (motorna in hidravlična olja, goriva in podobno) je potrebno pri odstranitvi in gradnji objektov ali drugih ureditvah uporabljati le dobro vzdrževana vozila in gradbene stroje.

25. člen (varstvo narave)

(1) Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij, območij Natura 2000 ali območij pomembnih za ohranjanje biotske raznovrstnosti, zato posebne ureditve s področja varstva narave niso predvidene.

26. člen (varstvo gozda)

(1) Območje OPPN v naravi ni gozd, območje tudi ne meji na gozdni prostor. Posebne ureditve s področja gozdarstva in lovstva zato niso predvidene.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

27. člen (varstvo zračnega prometa)

(1) Območje OPPN se nahaja pod konično ravnino letališča Jožeta Pučnika Ljubljana, v kateri so glede na določila področnega predpisa posegi in gradnja objektov nadzorovani zaradi zagotovitve varnosti letenja tako, da se smejo objekti približati manevrskim površinam letališča samo na dovoljeno razdaljo. Omejitvena ravnina (območje B) se na območju urejanja nahaja na nadmorski višini 408,0 metrov. Višina nadzemnega dela objekta ne bo presegala 10,0 m

oziroma kote 371,5 m. Novi predmeti ali podaljški obstoječih predmetov (gradnja) ne smejo segati nad konično omejitveno ravnino, razen če so zakriti z drugimi, enako visokimi ali višjimi nepremičnimi predmeti ali če aeronavtična študija dokaže, da novi predmeti ne bodo resneje ogrozili varnosti in rednosti zračnega prometa.

(2) Pri graditvi, postavljanju in zaznamovanju objektov, ki utegnejo s svojo višino vplivati na varnost zračnega prometa, je potrebno predhodno pridobiti soglasje tangiranega upravljavca k lokaciji oziroma k izgradnji takega objekta, objekt pa je potrebno označiti in zaznamovati v skladu z veljavnimi predpisi.

28. člen

(naravne in druge nesreče)

(1) Na območju OPPN ni poplavne, erozijske in plazovite ogroženosti ter požarne ogroženosti naravnega območja. Posebne ureditve s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami niso predvidene.

(2) Pri načrtovanju ureditev se upošteva projektni pospešek tal 0,225 (g).

(3) V kolikor obstaja možnost razlitja nevarnih snovi, se gradnje in ureditve načrtujejo temu primerno.

29. člen

(varstvo pred požarom)

(1) Pri načrtovanju predvidenih ureditev je potrebno upoštevati požarna tveganja, ki so povezana z možnostjo nastanka požara ter z možnostjo širjenja požara.

(2) Požarna tveganja zaradi uporabe požarno nevarnih snovi pri večstanovanjski gradnji ob upoštevanju področnih predpisov ne bodo velika.

(3) Potrebni odmiki med objekti znašajo več kot znaša njihova višina oziroma več kot 4,0 m.

(4) Oskrba virov vode za gašenje se zagotavlja preko obstoječega hidrantnega omrežja.

(5) Neoviran in varen dostop za intervencijska vozila z ustrežno nosilnostjo se zagotavlja po lokalni cesti širine 3,5 do 4,0 m. Delovna površina mora biti zagotovljena znotraj načrtovanega utrjenega dvorišča večstanovanjskega objekta.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

30. člen

(etapnost izvedbe)

(1) Faznost gradnje ni predpisana.

IX. VELIKOST DOPUSTNIH Odstopanj od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev

31. člen

(dopustna odstopanja)

(1) Splošno: Pri gradnji in drugih ureditvah so dopustna odstopanja od tehničnih rešitev, če se pri pripravi projektne dokumentacije poiščejo tehnične rešitve, ki so primernejše s tehnološkega, infrastrukturnega, komunalnega ali okoljevarstvenega vidika.

(2) Objekti: Odstopanja pri gabaritih načrtovanega večstanovanjskega objekta so, ob upoštevanju urbanističnih parametrov tega odloka, dovoljena v toleranci zmanjšanja ali povečanja do 15 %. Predpisano razmerje osnovnega tlorisa, določeno s tem odlokom, se ne sme porušiti.

(3) Lega načrtovanega večstanovanjskega objekta ter drugih ureditev je prikazana v grafičnem prikazu. Načrtovani večstanovanjski objekt mora biti po daljši stranici vzporeden z dostopno ulico.

(4) Namembnost: Predlagana prevladujoča stanovanjska namembnost je obvezujoča, lahko pa odstopa znotraj istega klasifikacijskega razreda, skladno s področnim predpisom.

(5) Infrastrukturno omrežje (komunalni priključki, prometna ureditev in dostop): Odstopanja pri komunalni infrastrukturi (z upoštevanjem obstoječega omrežja) so dovoljena pri legi oziroma poteku le te.

(6) Soglasja tangiranih upravljavcev: Z odstopanji se ne smejo poslabšati obstoječih prostorskih in okoljskih razmer. Odstopanja prav tako ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, z njimi pa morajo soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo.

X. KONČNE DOLOČBE

32. člen

(nadzor)

(1) Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

33. člen

(vpogled)

(1) OPPN je na vpogled na sedežu Občine Šenčur in na pristojni upravni enoti.

34. člen

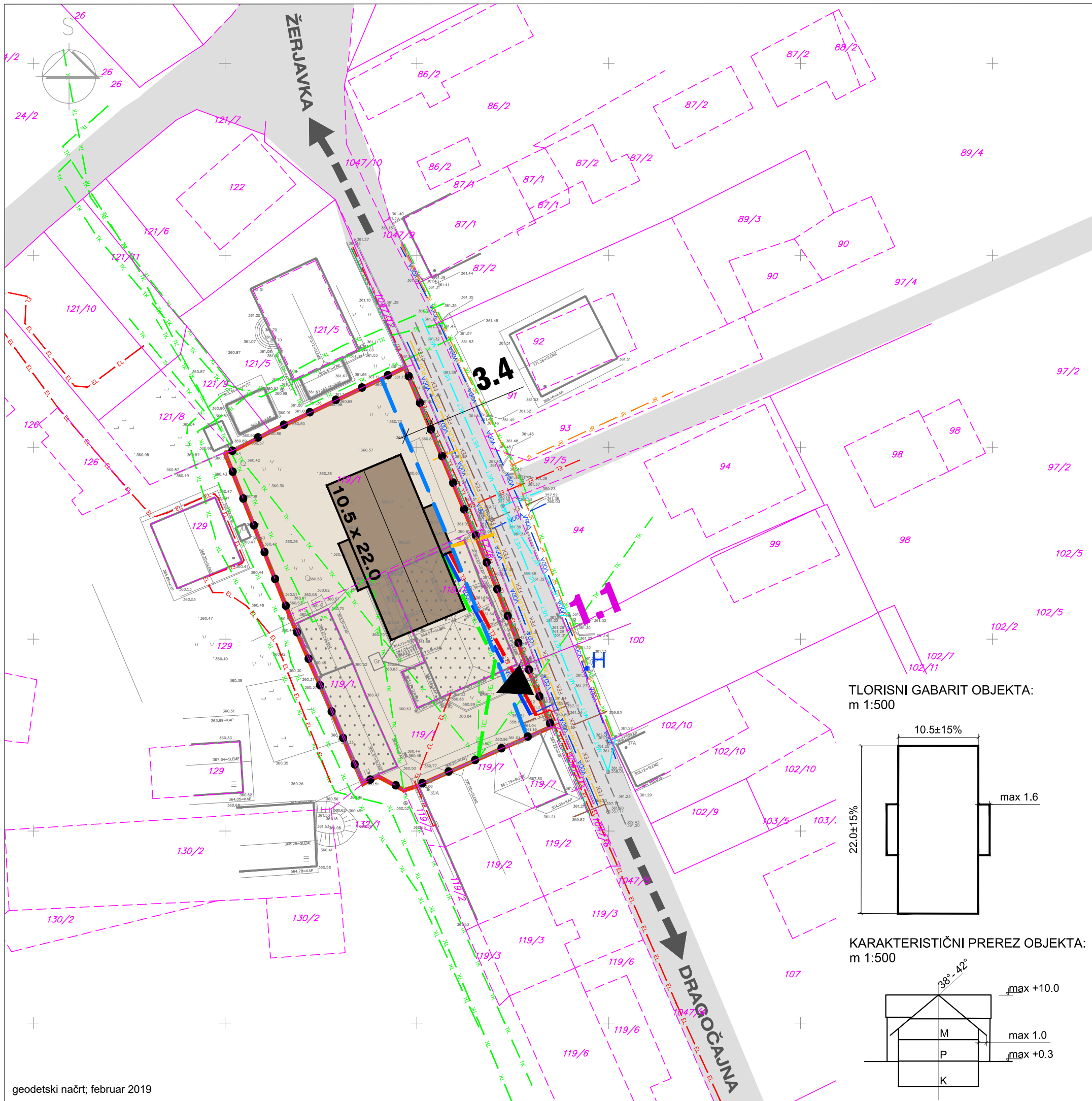
(veljavnost odloka)

(1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka: _____

Datum: _____.2021

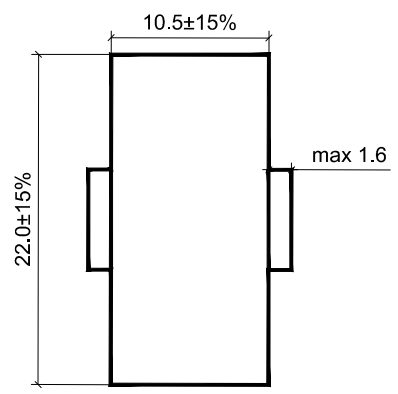
Župan občina Šenčur
CIRIL KOZJEK



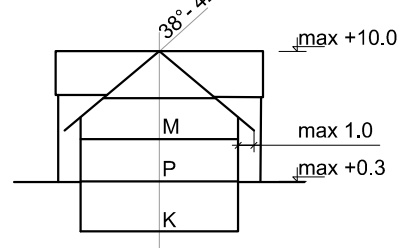
LEGENDA:

● ● ● ● ● ● ● ●	OBMOČJE OPPN	
—	GRADBENA PARCELA	
- - - - -	GRADBENA MEJA	
1247	OBSTOJEČA PARCELACIJA	
□	OBSTOJEČI OBJEKTI	
■	PREDVIDENI VEČSTANOVANJSKI OBJEKT	
□	ODSTRANITEV OBJEKTA	
□	FUNKCIONALNO ZEMLJIŠČE OBJEKTA	
▶	UVOZ	
▬	OBSTOJEČA CESTNA POVEZAVA	
→	SMER PROMETNIH POVEZAV	
OBSTOJEČE	PREDVIDENO	
— EL — EL — EL — EL —	— EL — EL — EL — EL —	ELEKTRIKA
— JR — JR — JR — JR —	— JR — JR — JR — JR —	ELEKTRIKA - JAVNA RAZSVETLJAVA
— TK — TK — TK — TK —	— TK — TK — TK — TK —	TELEKOMUNIKACIJE
— VODA — VODA — VODA — VODA —	— VODA — VODA — VODA — VODA —	VODOVOD
— FEK — FEK — FEK — FEK —	• H	HIDRANT
— MET — MET — MET — MET —	— FEK — FEK — FEK — FEK —	FEKALNA KANALIZACIJA
— PLIN — PLIN — PLIN — PLIN —	— MET — MET — MET — MET —	METEORNA KANALIZACIJA
	— PLIN — PLIN — PLIN — PLIN —	PLIN

TLORISNI GABARIT OBJEKTA:
m 1:500



KARAKTERISTIČNI PREREZ OBJEKTA:
m 1:500



**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA
GRADNJO VEČSTANOVANJSKEGA OBJEKTA
V
EUP TR-08 TRBOJE**

UREDITVENA SITUACIJA

PRIPRAVLJAVEC:	OBČINA ŠENČUR
IZDELOVALEC:	DOMPLAN, d.d.
FAZA:	DOPOLNJENI OSNUTEK
ŠT. PROJEKTA:	UD/518-82/20
MERILO:	1:500

**OBČINSKI SVET
OBČINE ŠENČUR**

**ZADEVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA
GRADNJO VEČSTANOVANJSKEGA OBJEKTA V EUP TR-08 TRBOJE –
dopolnjeni osnutek (prva obravnava)**

ZAKONSKA PODLAGA:

- Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/2017),
- Gradbeni zakon (GZ, Uradni list RS, št. 61/2017),
- Odlok o OPN Občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/2017- uradno prečiščeno besedilo, 4/2018, 25/2019),
- Sklep o začetku postopka OPPN,

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO:

Investitor namerava na mestu obstoječe dotrajane stanovanjske hiše postaviti nov večstanovanjski objekt. V novogradnji je načrtovanih šest stanovanj. Po določilih občinskega prostorskega načrta Občine Šenčur je za objekte, v katerih so predvidena več kot 4 stanovanja, potrebno pripraviti Občinski podrobni prostorski načrt za gradnjo večstanovanjskega objekta v EUP TR-08 Trboje (v nadaljevanju OPPN).

OBMOČJE OPPN:

Območje OPPN predstavlja stavbno zemljišče sredi naselja Trboje. Posega na zemljišče s parcelno števil. 119/1 k.o. Trboje v skupni površini 0,12 ha. Zemljišče je na vzhodu omejeno z občinsko cesto, z ostalih strani meji na stanovanjsko zazidavo. Zemljišče je v zasebni lasti pobudnika.

POSTOPEK PRIPRAVE:

Dne 22.4.2020 je župan občine Šenčur sprejel sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za gradnjo večstanovanjskega objekta v EUP TR-08 Trboje. Pripravljavec predmetnega akta je občina Šenčur, izdelovalec pa družba DOMPLAN, D.D.

Ob pripravi osnutka OPPN je izdelovalec po pooblastilu pripravljavca skladno s sklepom o začetku postopka zaprosil za izdajo smernic nosilce urejanja prostora. Rok je potekel aprila 2021, zadnje smernice so bile pridobljene v juliju 2021.

Smernice so bile skladno z Zakonom o varstvu okolja je bila podana tudi vloga na Ministrstvo za kmetijstvo in okolje. Le to je na osnovi priloženega gradiva v zakonskem roku odločilo, da CPVO za omenjeni postopek ni potreben.

Dopolnjeni osnutek OPPN je bil izdelan v juliju 2021. Pred javno razgrnitvijo bo dopolnjeni osnutek v prvi obravnavi na seji OS.

OBRAZLOŽITEV PROSTORSKE UREDITVE:

Na zemljišču s parcelno števil. 119/1 k.o. Trboje namerava investitor obstoječi dotrajani stanovanjski objekt porušiti in postaviti nov večstanovanjski objekt v katerem bo šest stanovanj. Obstoječi objekt je tik ob regionalni cesti Kranj-Smlednik, nova gradnja bo od ceste v notranjost investitorjevega zemljišča odmaknjena nekoliko več. Vsi komunalni priključki so že znotraj gradbene parcele, oziroma v njegovi neposredni bližini.

Rušitev objekta:

Na zemljišču s parcelno števil. 119/1 k.o. Trboje se obstoječi stanovanjski objekt poruši.

tloris: 17,6m x 10,9m – 14,2m,

etaže: K(del)+P+M,

kota pritličja: ± 0,00 = 361,5 n.v. (v nivoju okolnega terena),

kap strehe: 2,90m,

slame strehe: 8,20m,
streha: simetrična dvokapna streha, naklona 40°,
s smerjo slemena po daljši stranici, čopi,
kritina: strešnik rdeče barve,
fasada: barva fasade v svetlih tonih, kamniti portal iz tufa, datiran z letnico 1859,
nad vhodom objekta je frčada-dekorirana s pilastri.

Gradnja objekta:

Na zemljišču s parcelno števil. 119/1 k.o. Trboje namerava investitor zgraditi večstanovanjski objekt s šestimi stanovanji.

tloris: 21,8m x 10,4m, in dvema izzidkoma 1,5m x 6,6m,
etaže: K(del)+P+M,
klet: - 2,8 m (358,7 n.v.),
kota pritličja: ± 0,00 = 361,5 n.v. (v nivoju okolnega terena ob vstopu v objekt),
kap strehe: + 3,4 m,
slame strehe: + 8,6m (370,1 n.v.),
streha: simetrična dvokapna streha, naklona 40°, s smerjo slemena po daljši stranici,
v vsaki strešini po ena večja frčada, čopi,
kritina: strešnik rdeče barve - bobrovec,
fasada: detajli na cestni fasadi (objekta ki se odstrani) se vključijo v novogradnjo,
obstoječi portal z masivnimi lesenimi vrati, datiran z letnico 1859 se interpolira
v novogradnjo. Štukaturno okrasje se izvede v beli barvi, ostala fasada pa v
zaglajenem ometu, rahlo toniranem v peščeni barvi, cokel bo izveden v temnejši
barvi in bo grobo obdelan. V strešnih zatrepih se ponovijo okrogli zračniki, ki se
jih z notranje strani zastekli.

Objekt bo imel šest stanovanjskih enot – tri v pritličju in tri v mansardi. V delno podkletenem delu bodo prostori shramb ter skupni prostori – kolesarnica in kotlarna.

Barva fasade v svetlih tonih. Severna stena novega objekta se izvede po vzoru obstoječe stavbe ki se poruši (fasadni členi; frčada nad vhodnim delom se dekorira s pilastri, za nova vhodna vrata se uporabi obstoječi portal iz tufa. Fasada ostalega dela objekta se bo oblikovno prilagodila navedeni severni fasadi.

Nov objekt bo zidan klasično. Temelji objekta bodo pasovni – armiranobetonski. Obodne nosilne stene kleti bodo izdelane iz armiranega betona, ostale nosilne stene bodo zidane iz opeke. Protipotresna odpornost bo zagotovljena z AB horizontalnimi in vertikalnimi vezmi. Notranji nenosilni zidovi bodo prav tako opečni. Nad kletjo in pritličjem bo izvedena AB plošča, Strop nad mansardo bo lesen – primerno izoliran. Prehod med etažami bo omogočen po notranjem zavitem enoramnem stopnišču.

Zunanja ureditev:

Z gradnjo novega objekta se v obstoječo zunanjo ureditev bistveno ne posega. JV del zemljišča se uredi kot parkirišče (14 PM). Del zemljišča ob izhodu iz pritličnih stanovanj se uredi kot pripadajoča terasa-vrt. Ostale skupne zunanje površine se ponovno ozeleni in zasadi z avtohtono vegetacijo. Prav tako se ob parkirna mesta na južni strani zasadi drevesa.

Komunala:

Znotraj gradbene parcele (parcels 119/1 k.o. Trboje) je že vsa pripadajoča komunalna infrastruktura. Načrtovan objekt se priključi na elektro, vodovodno in TK omrežje. Meteorne vode ponikajo znotraj gradbene parcele, odpadne vode pa se vodijo v fekalno kanalizacijsko omrežje. Ogrevanje objekta je predvideno centralno, preko toplotna črpalke zemlja-zrak, možnost priključitve na plinovodno omrežje.

Izvedba:

Faznost gradnje ni predpisana.

Tolerance:

Dovoljena so odstopanja od tlorisnih gabaritov objektov zmanjšanja ali povečanja do 15%.

FINANČNE POSLEDICE:

S sprejemom OPPN za občino ne bo finančnih obveznosti.

PREDLOG SKLEPA:

Občinskemu svetu Občine Šenčur predlagamo, da po obravnavani sprejme sklep:

»Sprejme se dopolnjeni osnutek (prva obravnava) odloka o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo večstanovanjskega objekta v EUP TR-08 Trboje«

Pripravil:

TOMO GLOBOČNIK, u.d.a.

arhitekt, urbanist in konservator

**CIRIL KOZJEK
ŽUPAN**

GRAFIČNA PRILOGA

TEKSTUALNA PRILOGA

zazidalna situacija s komunalno infrastrukturo na A3

odlok



OBČINA ŠENČUR
Kranjska 11, 4208 Šenčur
tel.: 04 - 2519 100 faks: 2519 111
e-pošta: obcina@sencur.si
[url:www.sencur.si](http://www.sencur.si)

Številka: 032-024/2018-27

Datum: 14. 9. 2021

ČLANOM OBČINSKEGA SVETA OBČINE ŠENČUR

ZADEVA:	Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo večstanovanjskega objekta v EUP TR-08 Trboje – prva obravnava
PRAVNA PODLAGA:	110. in 119. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/17 - UPB, 4/18, 25/19), Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za večstanovanjski objekt v EUP TR-08 Trboje (Uradno glasilo slovenskih občin št. 21/20) in 16. člen Statuta Občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin št. 9/18)
PREDLAGATELJ:	Župan, g. Ciril Kozjek
PRIPRAVIL:	Aleš Puhar
NAMEN:	Sprejem odloka pomeni podlago za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo večstanovanjskega objekta

OBRAZLOŽITEV

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šenčur določa, da je za gradnjo večstanovanjskega objekta z več kot štirimi stanovanji, potrebno izdelati OPPN. Investitor namerava na mestu obstoječe dotrajane stanovanjske hiše postaviti nov večstanovanjski objekt s šestimi stanovanji.

Območje OPPN predstavlja stavbno zemljišče parcelna številka 119/1 k.o. 2126 Trboje v skupni površini 0,12 ha. Zemljišče je na vzhodu omejeno z občinsko cesto Trboje - Kranj, z ostalih strani meji na stanovanjsko zazidavo. Zemljišče je v zasebni lasti pobudnika. Obstoječi objekt je tik ob občinski cesti, nova gradnja bo od ceste v notranjost investitorjevega zemljišča odmaknjena nekoliko več. Vsi komunalni priključki so že znotraj gradbene parcele, oziroma v njegovi neposredni bližini.

Objekt bo imel šest stanovanjskih enot – tri v pritličju in tri v mansardi. Barva fasade je predvidena v svetlih tonih. Severna stena novega objekta se izvede po vzoru obstoječe stavbe ki se poruši (fasadni členi; frčada nad vhodnim delom se dekorira s pilastri, za nova vhodna vrata se uporabi obstoječi portal iz tufa. Fasada ostalega dela objekta se bo oblikovno prilagodila navedeni severni fasadi. Znotraj gradbene parcele (parcela 119/1 k.o. Trboje) je že vsa pripadajoča komunalna infrastruktura.

Sprejem OPPN je osnova za pridobivanje gradbenega dovoljenja za predvideni večstanovanjski objekt.

Občinskemu svetu Občine Šenčur predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP:

Sprejme se predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo večstanovanjskega objekta v EUP TR-08 Trboje – prva obravnava.

Občina Šenčur
ŽUPAN
CIRIL KOZJEK

Priloga:

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za gradnjo večstanovanjskega objekta v EUP TR-08 Trboje – prva obravnava