

OBRAZLOŽITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

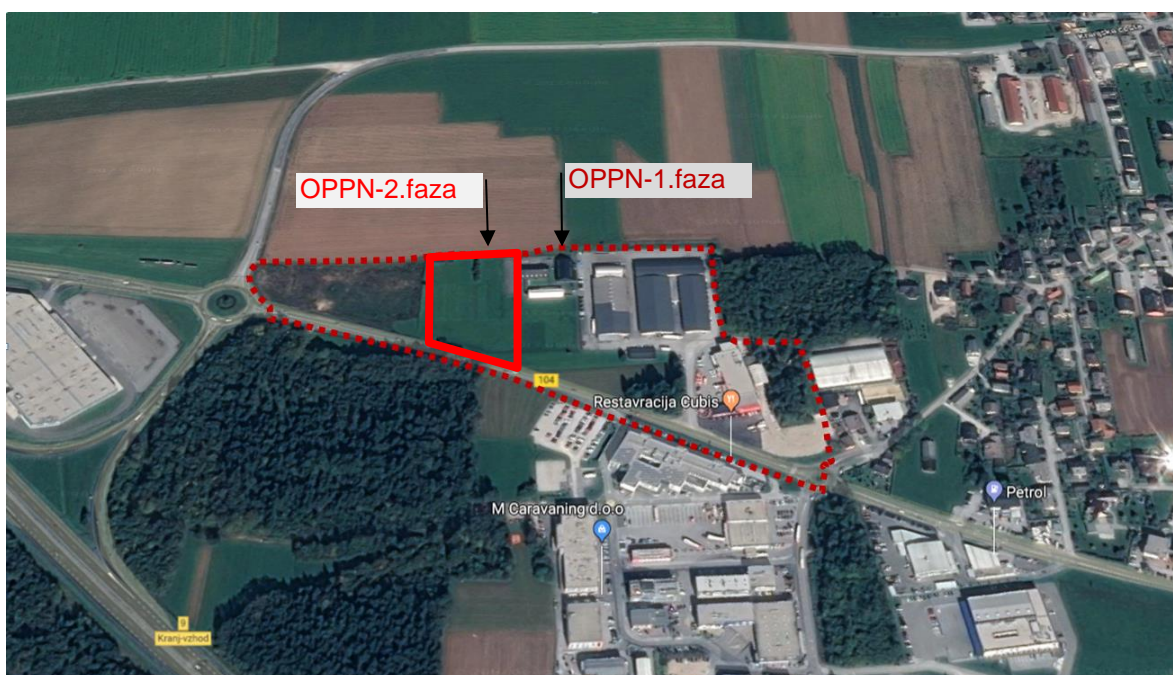
OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ŠENČUR ŠE-36 IG 2. FAZA

I. UVOD

Občina Šenčur je pristopila k izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje ŠE-36 IG s Sklepom o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta ŠE-36 IG (*Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/2013*). V sklepu o začetku priprave OPPN je bila zaradi investicijskih namer, lastniškega stanja zemljišč in možnosti racionalne izvedbe predvidene prostorske ureditve, predvidena možnost faznega sprejemanja OPPN in zaporednost realizacije posameznih faz. Skladno s sklepom je bil za pretežni del enote urejanja prostora z oznako Šenčur ŠE-36 IG že izdelan in sprejet OPPN ŠENČUR ŠE-36 IG 1. faza (v nadaljevanju OPPN 1. faza).

Za preostali, osrednji del območja, je izveden ločen postopek priprave **OPPN ŠENČUR ŠE-36 IG 2. faza** (v nadaljevanju OPPN 2. faza), ki je izdelan do usklajenega predloga in predstavlja podlago za sprejem na seji občinskega sveta.



Prikaz območja OPPN (1. in 2. faza) na ortofoto posnetku (vir: Google Maps)

II. OBMOČJE OPPN

Območje obravnave (OPPN 2. faza) predstavlja del zemljišč na osrednjem delu EUP z oznako ŠE-36, ki v naravi predstavlja pretežno raven in nepozidan travnik in na severni strani meji na okoliška kmetijska zemljišča, na južni strani pa poteka obstoječa državna cesta Kranj-Spodnji Brnik. Namenska raba celotne EUP je skladno z OPN Šenčur gospodarska cona (IG), v naravi je vzhodni del EUP že pozidan, cona pa se bo s sprejetjem OPPN 2. faza kontinuirano lahko širila v smeri proti zahodu.

Površina območja OPPN 2. faza meri cca. 7.500 m² oz. cca. 0,75 ha in obsega zemljišča s parc.št.: 1877/8-del, 984/2, 986/1-del, 1879/1-del, 1000/1-del, 802/8-del, 804/2, 805/2, vse k.o. Šenčur (2119).

	OBRAZLOŽITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
--	---

III. PRAVNA PODLAGA IN IZHODIŠČA IZ OPPN ŠENČUR

PRAVNI TEMELJI ZA SPREJEM OPPN

- **Zakon o prostorskem načrtovanju** (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 – ZUPUDPP, 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012, 76/2014 - odl. US, 14/2015 – ZUJFO in 61/2017 – ZureP-2), ki v 61. členu določa, da občinski svet sprejme občinski podrobni prostorski načrt z odlokom; (Uradni list 199/2021 - ZureP-3), ki v 298. členu določa, da se začeti postopki dokončajo po dosedanjih predpisih;
- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šenčur** (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/2017-UPB, 4/2018, 25/2019);
- **Statut občine Šenčur** (Uradni vestnik Gorenjske, št. 9/2018), ki v 16. členu določa, da občinski svet sprejema prostorske in druge plane razvoja občine;
- **Sklep o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta ŠE-36 IG** (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 28/2013).

IZHODIŠČA IZ OPN ŠENČUR

V Prilogi 2 k OPN občine Šenčur so za območje OPPN Šenčur ŠE-36 IG določeni naslednji pogoji za urejanje:

enota urejanja prostora (EUP): **ŠE-36 IG**
 podrobna namenska raba: **IG (gospodarske cone)**
 način urejanja: **OPPN**
 FZ: /
 FI: /
 Usmeritve za OPPN: **Predvidena izdelava OPPN za območje obrtnih objektov. Urbanistično in arhitekturno oblikovanje celotnega območja mora biti usklajeno, hkrati je treba upoštevati tudi oblikovanje objektov na stičnih območjih.**
 Posebni PIPP: /

Podrobni prostorski izvedbeni pogoji OPN Šenčur za gradnjo na drugih območjih proizvodnih dejavnosti za območja z namensko rabo IG so določeni v 108. členu OPN Šenčur:

NAMEMBOST OBMOČJA

Za območje z namensko rabo IG – gospodarske cone je v OPN občine Šenčur opredeljeno:

Osnovna dejavnost: **trgovska in storitvena
poslovna
obrtna
proizvodna
promet in skladiščenje**

Spremljajoče dejavnosti: **gostinstvo in turizem
javna uprava
kulturne, razvedrilne, rekreacijske in športne dejavnosti**

Izključujoče dejavnosti: **bivanje
proizvodne dejavnosti izhajajoče iz kmetijstva in gozdarstva**

IZRABA ZEMLJIŠČA

Faktorji na območju OPPN so predpisani skladno z OPN:

	OPN (za IG)	OPPN	upoštevanje določil nadrejenega akta (OPN)
faktor izrabe (FI)	ni predpisan	ni predpisan	✓
faktor zazidanosti (FZ)	max. 0,6	max. 0,6	✓
faktor zelenih površin (FZP)	min. 0,01	min. 0,1	✓

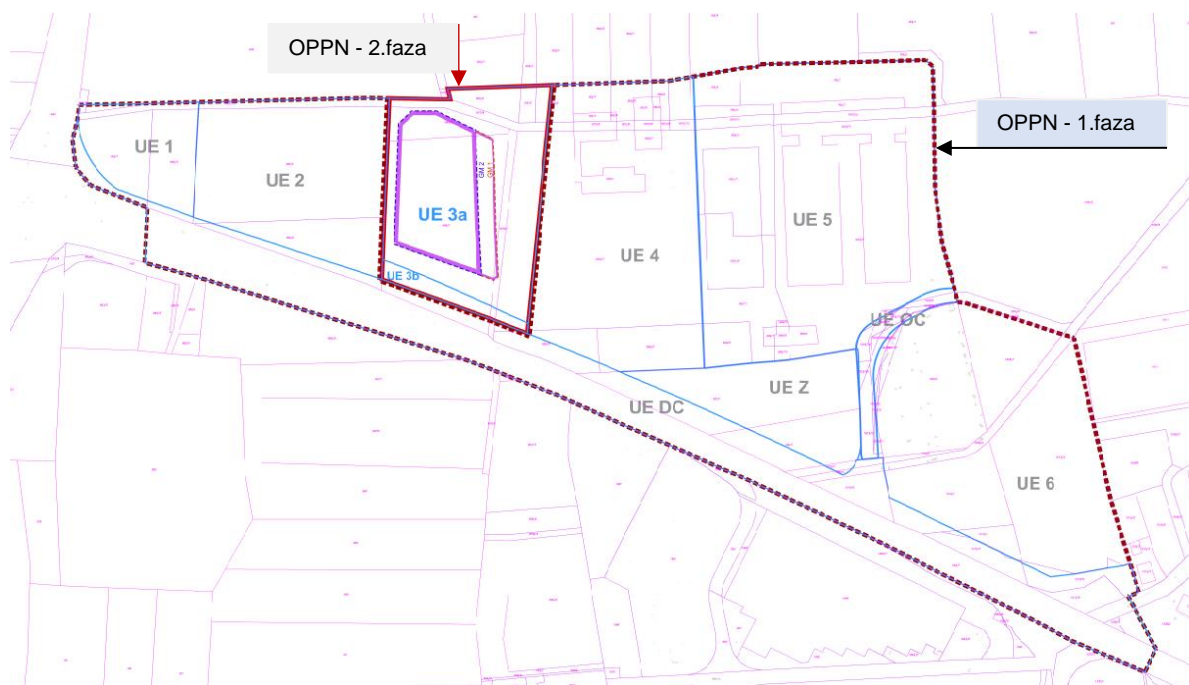
OBRAZLOŽITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

IV. OPIS PREDVIDENIH UREDITEV OPPN

Celotno območje OPPN Šenčur ŠE-36 IG se deli na devet ureditvenih enot (UE): UE 1, UE 2, UE 3, UE 4, UE 5, UE 6, UE DC, UE OC in UE Z.

Vse navedene ureditvene enote, razen UE 3, se urejajo z OPPN 1. faza; UE 3 je predmet OPPN 2. faza. Ureditvena enota UE 3 se nadalje deli na UE 3a, znotraj katere je predvidena umestitev stavb in pripadajočih ureditev ter UE 3b, ki predstavlja prostor za širitev državne ceste v štiripasovnico.

Na območju UE 3a je predvidena gradnja enega ali več objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo in potrebnimi infrastrukturnimi priključki.



Prikaz ureditvenih enot na območju OPPN 1. faza in OPPN 2. faza

Dopustni objekti in dejavnosti

Primarno se na območje OPPN 2. faza umešča naslednje objekte in dejavnosti (po enotni klasifikaciji CC-SI):

- 122 Poslovne in upravne stavbe,
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij,
- 125 Industrijske in skladiščne stavbe,

Poleg zgoraj naštetih se na območje kot spremljajoče dejavnosti lahko umešča tudi naslednje objekte in dejavnosti (po enotni klasifikaciji CC-SI):

- 121 Gostinske stavbe,
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena,
- 241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (samo športna igrišča ter otroška in druga javna igrišča).

Spremljajoče dejavnosti lahko obsegajo največ 50% BTP posameznega objekta oz. največ 30 % površin na območju OPPN (1. in 2. faza).

Na celotnem območju OPPN 2. faza je dopustna tudi gradnja novih in vzdrževanje ter rekonstrukcije obstoječih objektov in naprav komunalne, energetske, prometne in druge gospodarske infrastrukture in urejanje zelenih in utrjenih zunanjih površin (po enotni klasifikaciji CC-SI):

- 211 Ceste,
- 222 Lokalni cevovodi, lokalni elektroenergetski vodi in lokalna komunikacijska omrežja.

Postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov je dopustna skladno s Prilogo 1 OPN Šenčur.

	OBRAZLOŽITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
--	---

Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

Na območju OPPN je predvidena širitev obstoječe gospodarske cone s pripadajočimi zunanji ureditvami ter prometno, komunalno, energetska, telekomunikacijsko in drugo infrastrukturo.

Znotraj ureditvene enote **UE 3a**, so predvidene nove ureditve, ki se lahko povezujejo s sosednjimi ureditvenimi enotami znotraj OPPN 1. faza. Gradnja novih stavb je omejena z gradbeno mejo, izven gradbene meje pa je možna ureditev prometnih, manipulativnih ter zelenih površin. Poleg predpisane gradbene meje, je umeščanju novih stavb potrebno upoštevati tudi maksimalni faktor zazidanosti, ki ne sme presegati 0,6.

Gradbena meja je določena glede na potek prenosnega plinovoda, ki poteka preko območja OPPN 2. faza na vzhodnem delu. Zaradi bližine prenosnega plinovoda so v območju med gradbeno mejo GM-1 in GM-2 dopustne le stavbe, ali deli stavb, v katerih niso predvidena stalna delovna mesta (stavbe s klasifikacijo: CC-SI 125 Industrijske stavbe in skladišča), je pa možna izvedba zunanje ureditve, skladno s pogoji upravljavca plinovoda.

Pogoji za oblikovanje objektov povzemajo določila za oblikovanje objektov znotraj gospodarskih con ter določila iz OPPN 1. faza. Novi objekti se bodo prilagajali sodobnim kvalitetno oblikovanim obstoječim objektom v okolici. Maksimalni višinski gabariti stavb in vseh drugih objektov na območju so omejeni z vodoravno omejitveno ravnino Letališča Jožeta Pučnika Ljubljana, ki se na območju OPPN nahaja na nadmorski višini 408 metrov (omejitev velja za vse dele objektov, tudi za klimatske naprave, antene in druga morebitna zvišanja osnovne višine objekta). Znotraj dopustnih višin stavb je dopustna izvedba poljubnega števila etaž.

Ureditvena enota **UE 3a** predstavlja južni rob območja OPPN 2. faza in predstavlja zemljišče, ki je potrebno za rekonstrukcijo državne ceste in njeno preureditev v štiripasovnico. Znotraj UE 3b gradnja stavb ni dopustna, je pa predvidena ureditev novega cestnega priključka – uvoza z oznako P4 na državno cesto.

V. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

PROMETNA UREDITEV

Območje OPPN 2. faza se nahaja ob državni cesti G2-104/1136 Kranj-Spodnji Brnik, za katero je predvidena širitev v štiripasovnico.

Trenutno je območje dostopno preko obstoječega cestnega priključka (P1) z državne ceste, ki se navezuje na obstoječo občinsko cesto (391691), ki se vzhodno od območja navezuje na Mlakarjevo cesto.

Zahodni del območja OPPN nima urejenih priključkov na javno prometno omrežje.

Že veljavni OPPN 1. faza za ureditev ustreznih dostopov do območja določa naslednje posege:

- rekonstrukcija obstoječega cestnega priključka na državno cesto na V strani (uvoz in izvoz) – priključek P1,
- gradnja novega izvoza na državno cesto na SZ strani UE 1 – priključek P2,
- gradnja novega uvoza z državne ceste na UE 2 – priključek P3.

Z OPPN 2. faza je poleg zgoraj navedenih priključkov predviden še dodaten uvoz na območje z državne ceste na UE 3 – priključek P4.

Izvoz z območja OPPN – 2. faza (UE 3) bo urejen preko obstoječega cestnega priključka na državno cesto (P1).

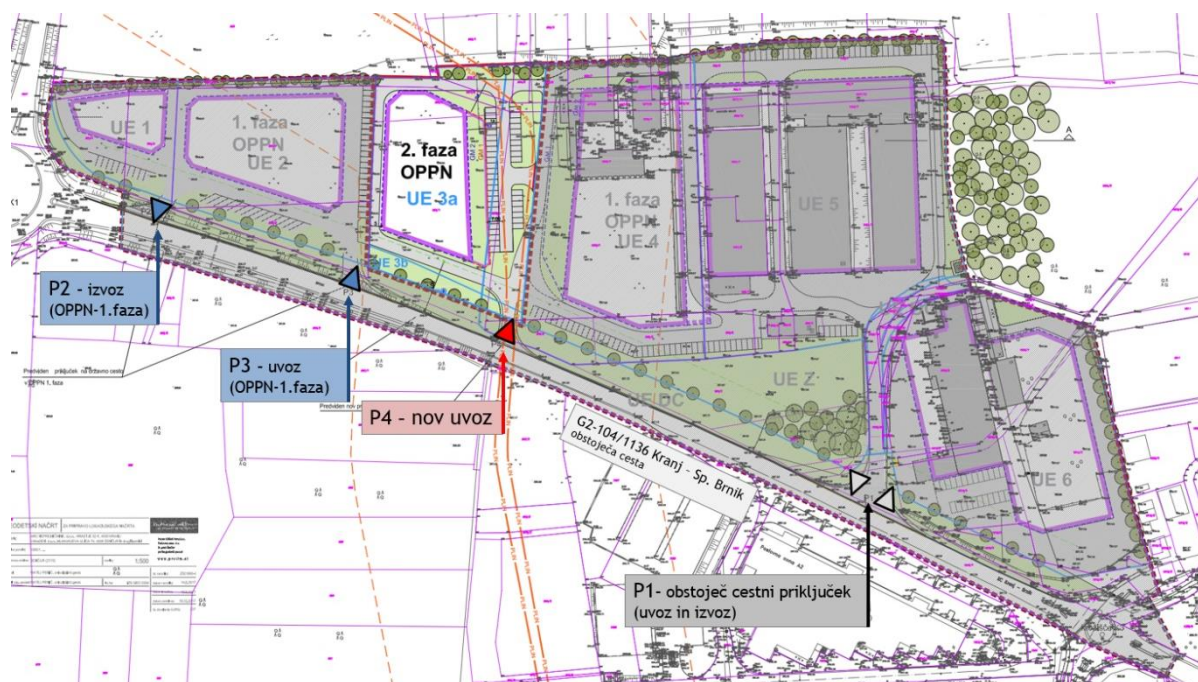
Območje **OPPN 2. faza** bo torej dostopno preko novega uvoza (P4) z glavne ceste in preko sosednjega območja OPPN 1. faza in sicer preko občinske ceste z oznako 391691, ki se navezuje na glavno cesto preko obstoječega priključka P1.

Za nov uvoz na območje OPPN 2. faza (P4) je bila **izdelana strokovna podlaga**:

- IDP, št. P-621, Ureditve priključenosti območja OPPN Šenčur ŠE-36 IG – 2. faza na državno cesto G2-104/1136 Kranj – Spodnji Brnik, na odseku med km 2.0+50 (cca) in km 2.1+00 (cca), levo v smeri stacionaže, september 2018, po recenziji april 2020 (Planing d.o.o.).

OBRAZLOŽITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Izdelana strokovna podlaga je **bila pregledana s strani upravljavca ceste** (Direkcija RS za infrastrukturo), z njihove strani je bila izdelana tudi **recenzija projekta in podano pozitivno mnenje**, tako da so vsi predvideni posegi na državni cesti usklajeni z upravljavcem le-te.



Prikaz cestnih priključkov

Vsi predvideni posegi na državni cesti se bodo morali izvajati v dveh fazah. V prvi fazi bodo morali biti prilagojeni obstoječemu stanju državne ceste, v drugi fazi (sočasno z rekonstrukcijo državne ceste) pa bo rešitve treba prilagoditi rekonstruirani državni cesti.

Za potrebe širitve državne ceste je v OPPN upoštevana rezervacija prostora za izvedbo dodatnih voznih pasov (predvidena je preureditev v štiripasovnico), kolesarske steze ter hodnika za pešce.

Dodatni uvoz na območje (P4), ki ga predlaga OPPN – 2. faza, je **nujno potreben za razbremenitev** edinega in že sedaj preobremenjenega obstoječega priključka (P1) na državno cesto. Preko obstoječega priključka se namreč napajajo vsi že delujoči poslovni kompleksi na območju, ki zaradi svojih dejavnosti generirajo kar precej prometa.

Po izgradnji z OPPN predvidenih ureditev na ureditvenih enotah UE 3, UE 4 in UE 5 pa se bo glede na predvidene dejavnosti (skladiščenje, proizvodnja, poslovodstvo) še dodatno povečala količina tako tovarnega kot osebnega prometa na območju.

Za razbremenitev obstoječega cestnega priključka (P1) bi bilo zato smiselno urediti krožni promet preko območja OPPN, kar pa zaradi lastniškega stanja zemljišč na zahodnem delu območja trenutno ni izvedljivo. Krožni promet preko območja OPPN se lahko izvede le na vzhodnem delu območja, kjer je lastniška struktura skoraj povsem homogena in sicer z vzpostavitvijo dodatnega uvoza (P4) na UE 3.

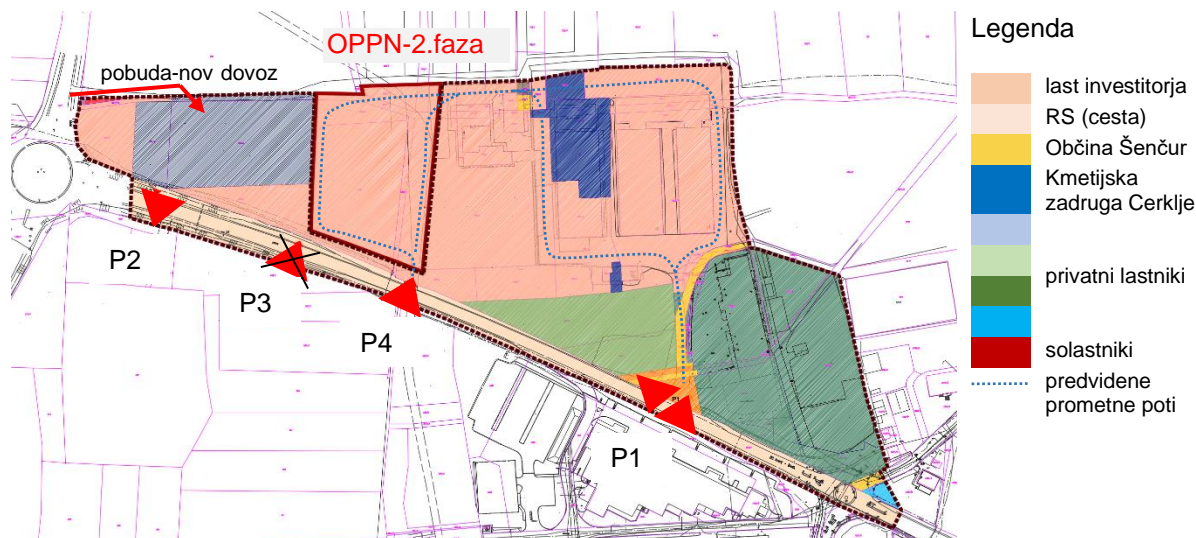
Z vzpostavitvijo krožnega prometa na vzhodnem delu območja OPPN se bo bistveno izboljšala dostopnost in prometna pretočnost, predvsem za tovorna vozila, zmanjšala pa se bo tudi možnost zastojev na državni cesti, ki bi se lahko zgodili zaradi povečanega dostopa tovornih vozil na območje.

Dodatni razlog, da je priključek P4 nujno potrebno izvesti, je tudi dejstvo, da v že veljavnem OPPN – 1. faza predvidena prometna ureditev zaradi lastniške strukture zemljišč, kljub v letu 2018 sprejeti prostorski podlagi (OPPN – 1.- faza), še vedno ni izvedena, hkrati pa ne omogoča prometne navezave na območje UE 3.

Za spremembo prometne ureditve zahodnega dela OPPN je občina tudi že prejela pobudo za spremembo OPPN, v kateri je predlagano, da bi se zahodni del območja OPPN, namesto iz državne ceste, prometno napajal iz občinske ceste, ki poteka zahodno od območja. Po predlogu iz podane pobude naj bi se ukinil uvoz P3, kar pomeni, da za uvoz v območje OPPN ostaneta le uvoza in sicer P1

OBRAZLOŽITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

in predvideni uvoz P4. Podana pobuda potrjuje predvidevanje, da zaradi lastniške strukture, rešitev, ki jo določa veljavni OPPN – 1. faza, ne bo izvedena (predlaga se namreč sprememba v veljavnem OPPN določene prometne ureditev tega dela območja). Do podane pobude se občina še ni opredelila, zadeva je v urbanistični presoji.



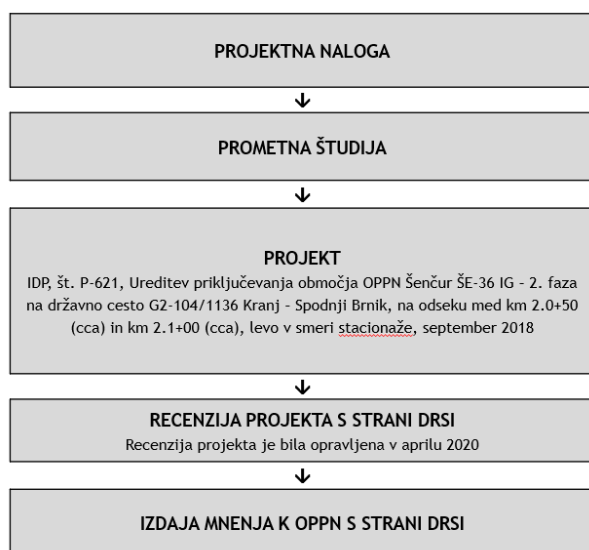
Prikaz lastništva na območju OPPN 1. in 2. faza in cestnih priključkov na državno cesto

Za vse posege na državni cesti je pristojna Direkcija RS za infrastrukturo, ki tudi potrjuje rešitve priključevanja na državno cesto.

Postopek načrtovanja novih priključkov na državno cesto določa upravljavec in je prikazan v spodnji shemi.

Za vsak nov cestni priključek je treba izdelati projektno nalogo, ki jo potrdi DRSI, prometno študijo ter projekt cestnega priključka, h kateremu je treba pridobiti pozitivno recenzijo.

Za načrtovanje priključka P4, ki ga določa obravnavani OPPN – 2. faza, so bile izvedene vse zahtevane faze načrtovanja cestnega priključka, **DRSI pa je k predlagani rešitvi podala tudi svoje pozitivno mnenje, s čimer je potrdila, da je predlagana rešitev ustrezna.**



Potek projektiranja novih cestnih priključkov na državni cesti

KOMUNALNO, ENERGETSKO IN TELEKOMUNIKACIJSKO UREJANJE

Pogoji za gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture so bili določeni že v OPPN 1. faza za celotno območje EUP z oznako ŠE-36 IG. Komunalna, energetska in

OBRAZLOŽITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

telekomunikacijska infrastruktura za OPPN 1. faza in OPPN 2. faza ni ločena, jo je pa možno graditi fazno. Upoštevani so pogoji iz OPPN 1. faza, ob gradnji posameznega objekta pa je potrebno zgraditi infrastrukturo v obsegu, ki bo zagotavljala obratovanje posameznega objekta in omogočala nadaljnje širjenje cone.

Predvidena je gradnja naslednjih omrežij infrastrukture:

- vodovod
- fekalna kanalizacija
- meteorne vode se bodo predvidoma ponikale na posameznih zemljiščih
- elektroenergetsko omrežje
- telekomunikacije
- plinovod.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, OHRANJANJE NARAVE TER VARSTVO OKOLJA

Upoštevana je zakonodaja s področja varovanja kulturne dediščine. Območje se nahaja v vplivnem območju enote kulturne dediščine Šenčur – Vas, EŠD 14469, naselbinska dediščina, zato je na severnem robu načrtovana visokodebelna avtohtona vegetacija, ob vseh posegih v zemeljske plasti pa mora biti zagotovljen obvezujoč splošni arheološki varstveni režim.

Obravnavano območje se ne nahaja v območju varovanja narave.

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

Požarno varstvo vseh objektov na območju mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Za primer požara je potrebno zagotoviti:

- odmike med objekti oziroma požarno ločitev objektov,
- prometne / manipulacijske poti oziroma površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

V fazi izdelave projektne dokumentacije za posamezne objekte je skladno z veljavno zakonodajo potrebno zagotoviti in prikazati izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom in če to zahtevajo požarni predpisi, izdelati načrt s področja požarne varnosti.

Objekti morajo biti načrtovani potresno varno, upoštevati je potrebno projektni pospešek tal (0,225g), geološko sestavo in namembnost objekta ter temu primerno predvideti tehnične rešitve gradnje. Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost in ustrezne tehnične rešitve gradnje.

Območje OPPN ni poplavno ogroženo ter se ne nahaja na plazljivih ali erozijskih območjih.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE PROSTORSKE UREDITVE

OPPN se lahko izvaja etapno, vendar mora biti sočasno z izgradnjo posameznih objektov zagotovljena tudi izgradnja za obratovanje objekta potrebne komunalne, energetske in prometne infrastrukture. Etapnost izgradnje objektov je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja nemoteno funkcioniranje novo zgrajenih objektov ter da je dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.

Dopustna je tudi fazna gradnja posameznih objektov, če zgrajen del objekta predstavlja zaključeno funkcionalno celoto.

Za nemoteno funkcioniranje ureditev znotraj UE 3a mora biti zagotovljen ustrezen dovoz z državne ceste (rekonstrukcija obstoječega cestnega priključka P1).

	OBRAZLOŽITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
--	---

IX. POROČILO O POSTOPKU PRIPRAVE OPPN
--

Postopek priprave OPPN:

julij 2013	Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja Šenčur ŠE-36 IG je bil sprejet za celotno območje ŠE-36 in objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 28/2013.
julij 2013 – maj 2018	Izdelava OPPN 1. faza , ki je bil sprejet in objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 25/2018.
februar 2018	izdelava osnutka OPPN – 2. faza
avgust 2020	izdelava dopoljenega osnutka OPPN 2. faza
25.11.2020	obrnava dopoljenega osnutka na seji občinskega sveta, dopoljen osnutek ni bil sprejet
26.5.2021	obrnava dopoljenega osnutka na seji občinskega sveta, dopoljen osnutek je bil sprejet
14.6.-16.7. 2021	javna razgrnitev dopoljenega osnutka OPPN 2. faza
julij 2021	izdelava predloga OPPN 2. faza
julij 2021 – januar 2022	pridobivanje mnenj NUP, pridobljena so bila vsa pozitivna mnenja, zadnje mnenje je bilo pridobljeno s strani družbe Plinovodi d.o.o. (prejeto dne 24.1.2022)
februar 2022	izdelava usklajenega predloga OPPN 2. faza
6.4.2022	obrnava usklajenega predloga OPPN 2. faza na seji občinskega sveta, usklajen predlog ni bil sprejet

OPIS SPREMEMB MED DOPOLNJENIM OSNUTKOM UN USKLAJENIM PREDLOGOM OPPN

V fazi pridobivanja mnenj so bile skladno z zahtevami nosilcev urejanja prostora izvedeni manjši popravki in dopolnitve odloka, ki pa vsebinsko ne spreminjajo OPPN.

Pred pridobitvijo pozitivnega mnenja s strani Plinovodi d.o.o. je bil korigiran grafični del odloka, popravljena je bila gradbena meja (GM-1 in delno GM-2) na skrajnem SV delu, tako da je območje za pozidavo stavb manjše. Obenem je bilo besedilo odloka v 23. členu dopolnjeno s pogoji, ki so bili podani s strani družbe Plinovodi.

Ne glede na navedene spremembe in dopolnitve, se rešitve usklajenega predloga bistveno ne razlikujejo od rešitev, ki so bile podane v dopolnjenem osnutku OPPN.

Šenčur, maj 2022

Pripravili:
Saša Smolej, univ.dipl.inž.arh.
Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.

Odgovorni vodja izdelave OPPN:
Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.