

**OBČINSKI SVET
OBČINE ŠENČUR**

ZADEVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM NAČRTU ŠE-33 SSe– dopoljnjeni osnutek – prva obravnavava

ZAKONSKA PODLAGA:

- Zakon o prostorskem načrtovanju,
- OPN občine Šenčur,
- Sklep o pričetku priprave OPPN,

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO:

V občinskem prostorskem načrtu Občine Šenčur (OPN) se obravnavano območje ureja s predpisanim podrobnim prostorskim aktom. V sredini območja urejanja so ostale večje površine nepozidanih stavbnih zemljišč, ki jih obkroža prevladujoča individualna prostostoječa stanovanjska pozidava z obodnimi lokalnimi ulicami.

Predmet urejanja je urbanistično – arhitektonska zasnova osrednjega nepozidanega prostora z navezavo komunalne infrastrukture na obstoječe obodno omrežje.

Pobudo za izdelavo OPPN so podali zasebni investitorji in Občina Šenčur.

OBMOČJE OPPN:

Območje OPPN obsega celotno enoto urejanja ŠE-33 SSe. Vsa zemljišča so v k.o. Šenčur, z okvirno površino 6,2 ha. Nepozidan del tega območja obsega naslednja zemljišča s parc. št.: 59/3, 57/2, 54/3, 54/1, 53/1, 53/7, 48/2, 48/23, vse k.o. Šenčur, za katera se predpisuje OPPN. Za vso ostalo gradnjo v območju OPPN pa veljajo določila OPN.

POSTOPEK PRIPRAVE:

Postopek priprave prostorskega akta se je začel s Sklepom o začetku priprave Občinski podrobni prostorski načrt za ureditveno območje ŠE-33 SSe, ki ga je sprejel župan 12.07.2012 in je bil objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 22/12.

V skladu s Sklepom o pričetku postopka so bili dne 20.01.2013 k posredovanju smernic pozvani nosilci urejanja prostora. Smernice so razen TELE – TV komunikacijski engineering d.o.o. podali vsi navedeni nosilci urejanja prostora in nosilec javnih pooblastil. Pridobljene smernice so bile pri izdelavi strokovnih podlag in dopolnjenega osnutka OPPN smiselno upoštevane. Dopolnjen osnutek je bil izdelan maja 2013.

OBRAZLOŽITEV PROSTORSKE UREDITVE:

Usmeritve:

Znotraj območja urejanja bo na nepozidanem delu predvidenih 16 individualnih stanovanjskih objektov, ureja pa se tudi komunalno prometna ureditev celotnega območja OPPN.

Dostop in dovoz do območja OPPN bo obstoječ in sicer s severne strani do lokalne ceste LZ 390391 in z vzhodne strani do lokalne ceste LZ 390411.

Enodružinski stanovanjski objekti A1 – A16:

- Zasnova tlorisnega gabarita stanovanjskih objektov je podolgovata, širina objektov je
- 7.00 m – 8.00 m, dolžina 12.00 m – 13.00 m, z odstopanjem $\pm 15\%$, (če je zagotovljen minimalni odmik od parcelne meje 4.00 m in se ohranja razmerje stranic min. 1:1,4). Izjema je objekt št. A 10, kjer je dovoljen manjši odmik.
- Tloris je lahko členjen, pravokotnih oblik, do globine 1,40 m.
- Višinski gabarit objektov je: klet, pritličje in mansarda (K + P + M), višina kolenčnega zidu je maksimalno 1.20 m +lega, ali klet, pritličje in nadstropje (K + P + 1), brez kolenčnega zidu.
- Kota pritličja objektov lahko sega največ 0.30 m nad koto urejenega terena ob objektu, oziroma nad predvideno višino ceste ob uvozu na parcelo.
- Objekti so lahko klasično ali montažno grajeni.
- Strehe na objektih morajo biti simetrične dvokapnice s smerjo slemena vzporedno z daljšo stranico objekta in v naklonu od 38° – 45° . Pri enostavnih in nezahtevnih objektih mora biti streha ravna (minimalni naklon). Višina slemena frčad ne sme presegati višine slemena osnovne strešine. Strešine frčad se izvedejo v enakem naklonu kot osnovna strešina ali so oblikovane kot ravne frčade.
- Ureditev otroškega igrišča:
Igrišče se uredi skladno z določili OPN in področnimi predpisi.
- Odstranitev objekta:
Odstranitev objekta zaradi rekonstrukcije in razširitve obstoječe dovozne ceste se izvaja skladno z določili OPN in področnimi predpisi.

Zunanja podoba objektov:

Fasadne odprtine morajo biti pravokotne ali kvadratne oblike. Fasade morajo biti obdelane z zaključnimi ometi v svetlih barvah ter barvah v spektru različnih zemeljskih tonov. Lahko so v kombinaciji z lesom v naravni barvi in v kombinaciji z naravnim kamnom, fasadna opeka ni dovoljena.

Barve kritin (izjeme so ravne strehe) naj bodo temne (sive do grafitno sive, rjave ali opečne barve) in ne smejo biti reflektirajoče. Napušči ne smejo biti izdelani iz masivnih elementov.

Balkonske ograje so lahko lesene v naravni barvi, steklene ali kovinske.

Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo, temno oz. turkizno modra).

Ureditev okolice objektov:

Medposestne ograje se postavi s soglasjem sosedu na mejo, ob cesti skladno s pogoji upravljavca ceste. Vsi pomožni objekti za lastne potrebe znotraj pripadajoče zemljiške parcele morajo biti skladni z Uredbo o vrstah objektov glede na zahtevnost in upoštevanjem urbanističnih zahtev tega odloka (pozidanost, zelene površine).

Del zemljišča med cesto in stanovanjskim objektom je namenjeno dvorišču. Na tem delu se lahko postavi nadstrešnica. Del zemljišča, ki je neposredno povezan z bivalnimi prostori hiše, se lahko nameni terasi, ki je lahko pokrita

Premoščanje višinskih razlik med nivoji terena posameznih zemljiških parcel do 1,00m se ureja s travnimi brežinami, večje nivojske razlike pa lahko tudi z opornimi zidovi.

Za površine, namenjene zelenim površinam je potrebno uporabiti sadike avtohtonih drevesnih vrst.

Komunalna ureditev:

Za nemoteno delovanje predvidenih objektov in ureditev v ureditveni enoti I je potrebno zagotoviti infrastrukturno opremljenost zemljišč in priključitev le te na obstoječe omrežje izven območja urejanja.

Vsi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na predvideno gospodarsko javno infrastrukturo po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov. Obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmožljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci.

Komunalno prometne ureditve znotraj ureditvene enote II se izvajajo skladno z določili odloka o OPN.

Poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih vodov gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, v kolikor jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku. Prav tako je dopustno priključiti na javno gospodarsko infrastrukturo nezahtevne in enostavne objekte.

Pri izgradnji komunalne infrastrukture je potrebno upoštevati priporočljive minimalne razdalje približevanja in križanja komunalnih vodov ter njihove varovalne pasove po veljavnih predpisih. Gradnja infrastrukturnih objektov in naprav mora potekati usklajeno.

PROMET

Cestno omrežje:

Prometno se območje primarno navezuje na Mlakarjevo ulico (lokalna cesta LZ 390391) preko novega cestnega priključka, sekundarno pa na Delavsko cesto (lokalna cesta LZ 390411).

Prečni profili cestnih teles:

Osrednja cesta – cesta A:	vozišče	4,50 m
	obojestranska bankina	0,50 m
Stranske ceste:	vozišče	3,50 m do 4,50 m
	obojestranska bankina	0,50 m

Pri načrtovanju prometnih površin je glede na namembnost oz. dejavnost potrebno upoštevati splošna določila OPN-ja.

Mirujoči promet:

Pri načrtovanju prometnih površin je glede na namembnost oz. dejavnost potrebno upoštevati minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM) 2 PM/stanovanje.

Odmiki predvidene gradnje od ceste:

Ograja mora biti odmaknjena od roba utrjenih bankin ceste najmanj 0,50 m.

Najbolj zunanje točke nezahtevnih in enostavnih objektov, projicirane na tla, morajo biti od javnih zemljišč, preko katerih potekajo javne ceste ali poti odmaknjene najmanj 1,5 m.

Odmik najbolj zunanjih točk stanovanjskih oziroma manj zahtevnih objektov, projiciranih na tla, mora znašati najmanj 4,0 m.

ELEKTRO OMREŽJE

Območje bo napajano z električno energijo iz transformatorske postaje T1242 Šenčur Srednja, ki je locirana na severnem delu območja OPPN (na delu parcele št. 54/2 k.o. Šenčur), preko novozgrajenega NN omrežja od transformatorske postaje do priključno merilnih omaric lociranih na parcelnih mejah dostopnih z javnih površin.

Pred pričetkom del v zvezi s širitvijo elektroenergetskega omrežja in izdelave pripadajoče projektne dokumentacije mora investitor od Elektro Gorenjska d.d. pridobiti projektne pogoje oziroma soglasje za priključitev.

Na celotnem območju, ki se ureja z OPPN so dovoljene gradnje, rekonstrukcije, vzdrževanje in odstranitve elektro energetske infrastrukture v javni rabi, za katere ni predvidena izdelava izvedbenega prostorskega akta.

JAVNA RAZSVETLJAVA

Predvidi se javna razsvetljava s kablji v kabelski kanalizaciji in vgraditvijo drogov javne razsvetljave na osrednji (cesta A) in stranskih cestah znotraj ureditvenega območja I. Trasa

kabelske kanalizacije javne razsvetljave poteka vzporedno s traso nizkonapetostne kabelske kanalizacije.

TELEKOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Telekomunikacijsko omrežje novega dela naselja bo priključeno na obstoječe omrežje iz obstoječega pomožnega kabelskega jaška na zemljišču parc. št. 53/8, k.o. Šenčur. Omrežje po naselju bo izvedeno v kabelski kanalizaciji.

Pred pričetkom gradnje bo potrebno prestaviti zemeljski TK kabel, ki prečka del območje, tako da se ga spelje ob cesti.

Vzporedno s kabelsko kanalizacijo telekomunikacijskega omrežja bodo položene cevi za kabelsko kanalizacijo kabelske televizije, ki bodo omogočile kasnejšo položitev kablov ob izgradnji sistema kabelske televizije v naselju.

VODOVODNO IN HIDRANTNO OMREŽJE

Znotraj območja OPPN se po predvidenih cestah predvidi ustrezno sekundarno vodovodno omrežje, ki se ga priključi na obstoječe omrežje na Rožni in Mlakarjevi ulici ter na dveh odsekih na Delavsko cesto.

Posamezni odcep voda v slepo ulico se zaključijo v površini dostopne poti. Vozlišča vodovodne armature se predvidijo v ustreznih armirano betonskih jaških. Na posamezno gradbeno parcelo za vsakega posameznega uporabnika predvidi slepi vodovodni priključek. Priključna cev se položi v zemljišče posamezne parcele največ 1,00 m od roba ceste.

Za zagotovitev požarne varnosti so predvideni trije nadtalni hidranti. Lokacije postavitve hidrantov morajo biti na predpisani medsebojni razdalji in na ustrezni medsebojni razdalji z obstoječimi hidranti.

METEORNA IN FEKALNA KANALIZACIJA

Vsi objekti morajo biti priključeni na omrežje fekalne kanalizacije Občine Šenčur, pod pogoji izvajalca javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih vod.

Lastniki objektov v katerih bo nastajala industrijska odpadna voda, morajo pred priključitvijo objekta na javno kanalizacijo pridobiti mnenje pristojnega izvajalca javne službe odvajanja in čiščenja odpadnih vod.

Padavinske vode s ceste bodo vodene preko požiralnikov neposredno v ponikovalnice. Voda mora biti ponikana razpršeno, na čim več mestih.

Padavinske vode s streh in pripadajočih zemljišč bodo, preko usedalnikov in peskolovov, ponikane v ponikovalnice na parcelah.

Padavinske vode z utrjenih površin je potrebno preko lovilca olj, s strešin pa preko peskolovov ponikati znotraj območja OPPN.

PLINOVODNO OMREŽJE

Ob plinifikaciji naselja Šenčur bo možna priključitev na distribucijsko omrežje. Sekundarni plinski vod bo do območja OPPN speljan po cesti A.

OGREVANJE

Ogrevanje objektov je individualno in ni predpisano.

Dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. V primeru, da izbrani energent za ogrevanje zahteva zunanji rezervoar, mora biti lokacija le tega znotraj območja OPPN. Rezervoar ne sme biti vidno izpostavljen, lokacija se zazeleni ali kako drugače ogradi.

RAVNANJE Z ODPADKI

Za zbiranje odpadkov so predvidene lokacije tipskih zabojnikov – ekološki otok ob tlakovanih uvozih znotraj parcele. V času odvoza odpadkov morajo biti dostopni vozilu pooblaščen organizacije. Zbirna in prevzemna mesta za odpadke so locirana ob cestah A.

Biološke odpadke se odlaga na kompostnike, predvidene na vrtu vsake stanovanjske hiše.

Okolju neškodljive rušitvene in izkopne materiale je treba trajno deponirati izključno na za to določene deponije.

Varovanja:

Načrtovana ureditev se nahaja v vplivnem območju enote kulturne dediščine – Vas (EŠD 14469).

Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so usklajene s pridobljenimi mnenji in zakonodajo.

Pripravila:

Irena Križaj, univ. dipl. inž. arh.

Alenka Jesenko, inž. grad.

MIRO KOZELJ
ŽUPAN