

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ŠENČUR ŠE-32 – 1. faza (dopolnjen osnutek)

pripravljavec: **OBČINA ŠENČUR**
Kranjska cesta 11
4208 Šenčur

investitor/pobudnik/ **LASTNIKI ZEMLJIŠČ**

izdelovalec: **PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o.**
Poslovna cona A 2
4208 ŠENČUR

številka projekta: **P 121180**

1. POJASNILA V ZVEZI Z RAZLOGI ZA PRIPRAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Postopek priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Šenčur ŠE-32 - 1. faza se je začel na pobudo lastnikov zemljišč znotraj obravnavanega območja.

S sklepom o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja Šenčur – jug S2/14 (*Uradni vestnik Gorenjske, št. 10/2010*) je občina Šenčur pristopila k pripravi OPPN za območje urejanja Šenčur ŠE-32.

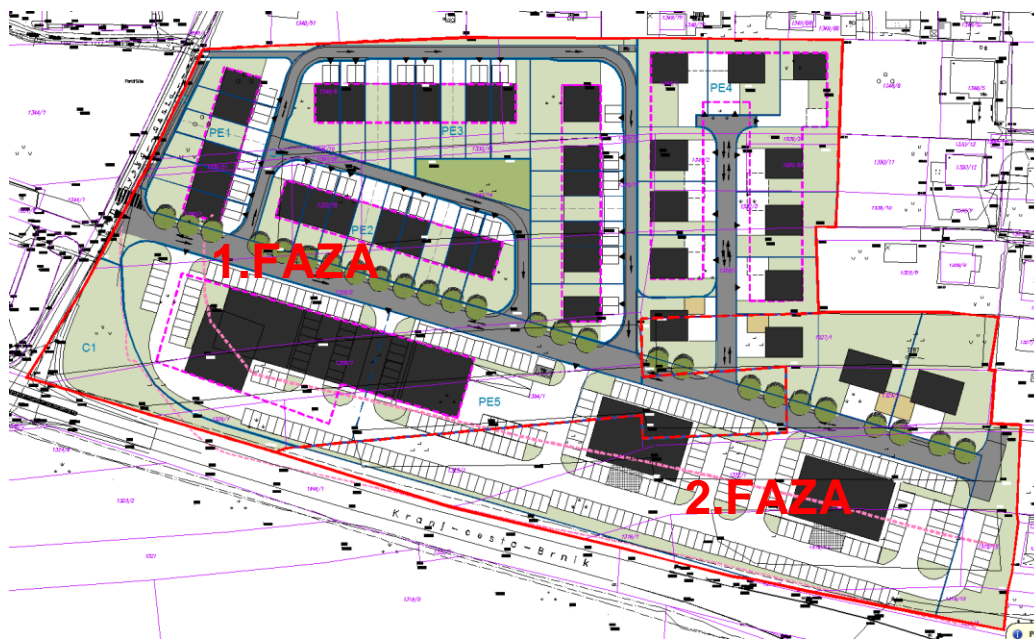
Prvotno je bilo območje, za katero bo izdelan občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN), opredeljeno v prostorskih sestavinah Družbenega plana občine Kranj kot območje urejanja z oznako Šenčur-jug S2/14, namenjeno za stanovanjsko sosesko, ki se ureja z lokacijskim načrtom (skladno z veljavnim Zakonom o prostorskem načrtovanju z OPPN).

Z novim občinskim prostorskim načrtom občine Šenčur (*Uradno glasilo slovenskih občin, št. 7/2011, 35/14*), ki je stopil v veljavo po sprejemu sklepa o začetku postopka priprave OPPN, je bilo območje označeno kot enota urejanja z oznako ŠE-32 SSe. Skladno z usmeritvami za pripravo OPPN je območje predvideno za stanovanjsko gradnjo ter v pasu ob glavni cesti za potrebe mirne obrti in poslovne ter storitvene dejavnosti. Na območju je skladno z usmeritvami za OPPN potrebno umestiti tudi primerno otroško igrišče.

Zaradi racionalne izvedbe predvidene prostorske ureditve in zaradi obstoječega lastniškega stanja obravnavanih zemljišč ter različnih interesov lastnikov zemljišč, se v okviru celotnega območja urejanja Šenčur ŠE-32 predvideva faznost sprejemanja OPPN in zaporednost realizacije posameznih faz, pri čemer morajo posamezne faze predstavljati zaključene prostorske in funkcionalne celote.

Skladno z določili 121. člena OPN Šenčur je faznost OPPN dopustna, vendar mora biti v tem primeru del sprejetega OPPN tudi celovita presoja celotnega območja OPPN, predvsem z vidika urejanja prometne in druge gospodarske javne infrastrukture, družbene infrastrukture in potrebnih oskrbnih dejavnosti.

Predmet obravnavanega OPPN je območje 1. faze, ki predstavlja severni in jugozahodni del ureditvenega območja.



Delitev območja urejanja Šenčur ŠE-32

Namen OPPN je določitev lokacijskih pogojev za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja, zlasti glede namena, lege, funkcije, velikosti in oblikovanja objektov.

Načrtovalec OPPN je podjetje Protim Ržišnik Perc d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 Šenčur.

2. PRAVNI TEMELJ ZA SPREJEM AKTA

Pravni temelji za sprejem akta so:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A in 109/12), ki v 61. členu določa, da občinski svet sprejme občinski podrobni prostorski načrt z odlokom;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 7/2011, 35/2014);
- Statut Občine Šenčur (Uradni vestnik Gorenjske št. 2/2011), ki v 17. členu določa, da odloke sprejema Občinski svet;
- Sklep o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja Šenčur-jug S2/14.

3. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE

Podlage

Dopolnjeni osnutek OPPN je izdelan na podlagi stanja prostora, interesov investorjev, idejnih zasnov za objekte, smernic nosilcev urejanja prostora in strokovnih podlag.

Stanje

Območje OPPN se nahaja na južnem delu naselja Šenčur, severno od glavne ceste G2-104/1136 Kranj-Brnik. Območje je nepozidano in razmeroma ravno, na njem se nahajajo travniki, njive in sadovnjaki. Območje na J strani meji na glavno cesto Kranj-Brnik, na Z strani na lokalno cesto (Delavsko cesto), na S in V strani pa je obdano s stanovanjsko gradnjo.

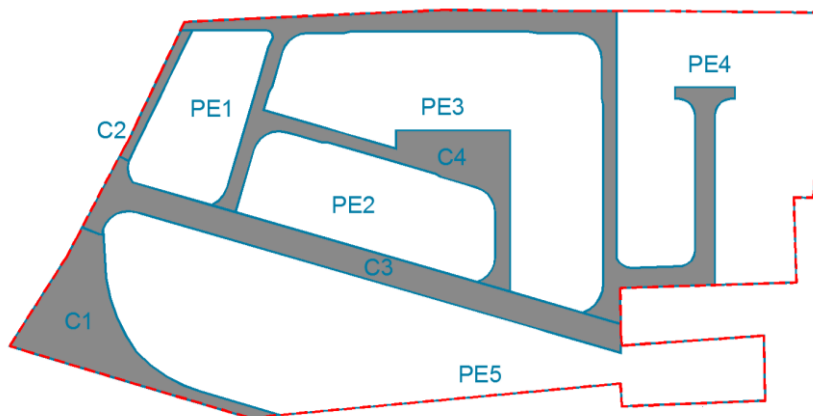


Obseg območja

Območje OPPN Šenčur ŠE-32 – 1. faza obsega zemljišča s parcelnimi številkami (stanje GURS, avgust 2015): 1324/1, 1328/1, 1329/2, 1329/7, 1330/1, 1330/2, 1330/3, 1330/15, 1330/16, 1330/17, 1330/18, 1330/19, 1330/20, 1330/21, 1330/23, 1330/24, 1346/1, 1346/9 in 1346/10, vse v katastrski občini Šenčur (2119).

Dopustni objekti in dejavnosti

Območje je razdeljeno na devet prostorskih enot, od katerih so PE1, PE2, PE3 in PE4 namenjene gradnji stanovanjskih objektov, PE5 gradnji za potrebe mirne obrti, poslovne, trgovske ter storitvene dejavnosti, C1, C2, C3 in C4 pa gradnji prometnih površin, zelenic in otroškega igrišča.



Shematski prikaz razporeditve prostorskih enot na območju

Vrste dopustnih objektov in dejavnosti

V prostorskih enotah PE1, PE2, PE3 in PE4 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- CC-SI 11100 Enostanovanjske stavbe
- CC-SI 11210 Dvostanovanjske stavbe

V objektih so dopustne tudi spremljajoče dejavnosti, kot so poslovne in storitvene dejavnosti. Spremljajoče dejavnosti lahko dosegaajo do 50% BTP posameznega objekta.

V prostorski enoti PE5 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- CC-SI 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- CC-SI 12201 Stavbe javne uprave
- CC-SI 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- CC-SI 12203 Druge poslovne stavbe

CC-SI 12301 Trgovske stavbe
CC-SI 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (razen avtopralnice)
CC-SI 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (razen igralnice, cirkusi in diskoteke)
CC-SI 12620 Muzeji in knjižnice
CC-SI 12650 Stavbe za šport (samo kot deli stavb in sicer: plavalni bazeni, telovadnice, center za fitnes, jogo, aerobiko, ipd. s sanitarijami in garderobami)
V objektih so dopustne tudi kvartarne dejavnosti (zdravstvo, socialno in otroško varstvo, izobraževanje), ki funkcionalno in vsebinsko smiselno dopolnjujejo delovanje ostalih dopustnih dejavnosti v prostorski enoti.

V območju je dopustna ureditev oziroma namestitev manjšega obsega nezahtevnih in enostavnih objektov.

Zasnova prostorske ureditve

Opis načrtovanih objektov in površin v prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3

V prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3 je predvidena gradnja stanovanjskih objektov, ki so v prostor umeščeni v nizih, ki potekajo v smeri sever-jug in vzhod-zahod. Nize sestavlja več bivalnih enot, ki so lahko eno- ali dvo-stanovanjske ter so lahko sestavljene v vrstne hiše ali dvojčke. Dopustna je tudi gradnja endružinskih hiš.

Dopustno število bivalnih enot v posameznih nizih:

- PE1: do 6 bivalnih enot,
- PE2: do 9 bivalnih enot,
- PE3: severni niz: do 8 bivalnih enot; vzhodni niz: do 9 bivalnih enot.

Dopustna etažnost objektov na območju je do P+1N+M, dopustna je gradnja kleti in terasnih etaž. Nadstropje v zadnji etaži se lahko izdela kot mansarda ali terasa (dopustna je tudi kombinacija obeh navedenih izvedb).

Pogoji za oblikovanje objektov v prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3:

- objekti znotraj posameznih nizov morajo biti oblikovani skladno,
- strehe objektov so lahko ravne, enokapnice ali dvokapnice (lahko tudi kombinacija navedenih), pod pogojem, da je oblika streh usklajena znotraj posameznega niza,
- dopustno je umeščanje sodobno oblikovanih objektov.

Opis načrtovanih objektov in površin v prostorski enoti PE4

V prostorski enoti PE4 je predvidena gradnja endružinskih hiš s pripadajočimi garažami. Garažni objekt je lahko prostostoječ, zgrajen kot prizidek objekta oz. kot del osnovnega objekta.

V zazidalni situaciji OPPN je prikazano območje, omejeno z gradbenimi mejami (GM), znotraj katerega se lahko umeščajo objekti. Tloris objektov je lahko členjen in mora biti umeščen znotraj maksimalnih dimenzij 9,00 m x 12,00 m. Natančna umestitev, tlorisna velikost in oblika posameznih objektov se ob upoštevanju gradbenih mej natančneje opredeli v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Dopustna etažnost objektov na območju je do P+1N+M, dopustna je gradnja kleti.

Pogoji za oblikovanje objektov v prostorski enoti PE4:

- objekti znotraj prostorske enote morajo biti oblikovani skladno,
- oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad, strukturiranje in postavitve fasadnih odprt in oblikovanje drugih fasadnih elementov naj se zgleduje po kvalitetno oblikovanih objektih v neposredni okolici,
- strehe objektov morajo biti simetrične dvokapnice z naklonom od 38 do 45 stopinj, dopustne so frčade in druge oblike odpiranja strešin, ki ne smejo biti višje od slemena osnovne strehe morajo biti na posamezni strehi enotno oblikovane,
- smer slemena mora biti vzporedna z daljšo stranico stavbe, v primeru členjenega tlorisa je sleme lahko lomljeno,
- strehe garaž so lahko ravne.

Opis načrtovanih objektov in površin v prostorski enoti PE5

V prostorski enoti PE5 je predvidena gradnja enega ali več objektov za centralne dejavnosti ter gradnja transformatorske postaje.

V zazidalni situaciji OPPN je prikazano območje, omejeno z gradbeno mejo, znotraj katere se lahko umešča objekt (oz. več objektov). Natančna umestitev, tlorisna velikost in oblika objekta (oz. več objektov) se ob upoštevanju gradbenih mej natančneje opredeli v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Dopustna pozidanost prostorske enote je do 40%.

Na jugo-zahodnem delu objekta je predviden oblikovni poudarek, ki mora tlorisno segati do gradbene meje na južnem robu prostorske enote.

Dopustna etažnost objektov je do P+2N+T, dopustna je gradnja kletnih etaž.

Pogoji za oblikovanje objektov v prostorski enoti PE5:

- strehe objektov so ravne oz. z minimalnim naklonom, skrite za strešnim vencem,
- oblikovanje, horizontalna in vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtin in drugih fasadnih elementov naj bodo enostavni in poenoteni,
- dopustno je umeščanje sodobno oblikovanih objektov.

Skupni pogoji za oblikovanje objektov

Objekti morajo biti izvedeni iz trajnih materialov ter morajo biti oblikovani sodobno in kakovostno. Barve fasad morajo biti v naravnih odtenkih in neizstopajoče. Barve kritin (izjeme so ravne strehe) naj bodo temne (sive do grafitno sive, rjave ali opečne barve) in ne smejo biti reflektirajoče.

Na vseh objektih je dovoljena namestitev solarnih modulov in fotovoltaičnih sistemov, ki pa ne smejo presegati slemena streh in morajo biti postavljeni poravnano s strešino, razen pri ravnih strehah, kjer morajo biti od venca odmaknjeni najmanj za višino modulov, ki se nameščajo. Oblikovanje streh se lahko prilagaja zahtevam, ki omogočajo izrabo energije sončnega sevanja (fotovoltaični sistemi, solarni sistemi ...).

Pogoji za oblikovanje zunanjih površin

Kote zunanjih ureditev morajo biti prilagojene kotam dostopnih cest, kotam raščenege terena na obodu območja ter kotam zunanjih ureditev na sosednjih zemljiščih.

Na parcelah za gradnjo objektov v prostorskih enotah PE1, PE2, PE3 in PE4 so na strani dovozov in vhodov v objekte predvidena tlakovana dvorišča in prostor za parkiranje. Preostali del parcel je predviden kot ozelenjena površina, urejena kot vrt ali zelenica.

V prostorski enoti PE5 je potrebno ob parkiriščih zasaditi najmanj 1 drevo na 6 PM.

Za zunanje ureditve v prostorski enoti PE5 mora biti izdelan načrt krajinske arhitekture.

V prostorski enoti C3 je ob severni strani ceste obvezna izvedba enostranskega drevoreda.

V prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3 je ob cesti, na meji dveh sosednjih zemljišč za gradnjo, predvidena zasaditev posameznih funkcionalnih dreves. Zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti.

Glavni dostopi do objektov v javni rabi, primarne peš površine ter vse javne površine morajo biti urejeni tako, da so uporabni tudi za funkcionalno ovirane uporabnike.

Višinske razlike na zemljišču je potrebno premostiti s travnatimi brežinami. Izjemoma se višinske razlike lahko premostijo z opornimi zidovi do višine 1,5 m. Oporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in intenzivno ozelenjeni.

Prometna in komunalna infrastruktura

Priključevanje na glavno cesto

Območje OPPN je dostopno iz Delavske ceste, ki se navezuje na glavno cesto G2-104/1136 Kranj-Brnik preko obstoječega priključka z oznako K6.

Pred ali sočasno z gradnjo objektov na območju OPPN je potrebno rekonstruirati obstoječ priključek Delavske ceste na (križišče z oznako K6). Rekonstrukcija križišča K6 je predvidena v dveh fazah.

V prvi fazi se priključevanje Delavske ceste na glavno cesto ureja z začasno izgradnjo križišča K6, ki omogoča način priključevanja desno-desno. V območju križišča je predvidena razširitev vozišča glavne ceste z ureditvijo sredinskega otoka, ki preprečuje levo zavijanje na oz. z glavne ceste. Začasna ureditev (do izvedbe štiripasovnice) se izvede skladno z izdelano projektno dokumentacijo: PZI začasna

rekonstrukcija obstoječega križišča K6 v km 2+710 glavne ceste G2-104/1136 Kranj-Sp. Brnik (Planing d.o.o., št. P-452, oktober 2014, po recenziji, oktober 2014).

V drugi fazi (po izvedbi štiripasovnice) je v sklopu ureditve krožnega križišča predvidena izvedba polnega uvoza na Delavsko cesto. V OPPN je na osnovi idejne zasnove rekonstrukcije križišča K6 (IDZ rekonstrukcije obstoječega križišča K6 v km 2+710 glavne ceste G2-104/1136 Kranj-Sp. Brnik, vključno z rekonstrukcijo glavne ceste od projektiranega krožnega križišča K3 v km 2+400 do že izvedenega krožnega križišča K7 v km 3+110 (Planing d.o.o., št. P-451, november 2014, po recenziji december 2014), ki upošteva maksimalne gabarite štiripasovnice, s kolesarskimi stezami in pločniki ter umestitev dvopasovnega krožnega križišča s premerom 50,00 m, predvidena rezervacija prostora za bodočo ureditev križišča K6.

Prometne ureditve na območju OPPN

Predvidena je rekonstrukcija obstoječe Delavske ceste na odseku od križišča z glavno cesto do severnega roba območja OPPN. Ob robu prostorske enote PE1 je predvidena ureditev pločnika v širini najmanj 1,55 m.

Dostop do objektov znotraj območja OPPN je predviden preko novih dovoznih cest (Cesta 1, Cesta 2, Cesta 3 in Cesta 4).

Širina vozišča glavne uvozne ceste (Cesta 1) mora biti najmanj 6,0 m in mora imeti enostranski pločnik širine najmanj 1,20 m. Širina prehoda ob parkiriščih na južni strani Ceste 1 mora biti najmanj 1,00 m.

Širina vozišča enosmernih dovoznih cest (Cesta 2 in Cesta 3) mora biti najmanj 3,00 m, z obojestranskimi bankinami v širini 0,50 m.

Širina vozišča dvosmerne dovozne ceste (Cesta 4) mora biti najmanj 5,00 m, z obojestranskima bankinama v širini 0,50 m.

Na internih dovoznih cestah (Cesta 1, Cesta 2, Cesta 3 in Cesta 4) je predvidena cona umirjenega prometa, zato mora biti hitrost omejena na 30 km/h.

Odmik ograj od roba utrjenih bankin dovoznih cest mora znašati najmanj 0,50 m.

Zagotoviti je treba intervencijske poti in dostop za komunalna vozila.

Za potrebe novogradenj je v okviru parcel za gradnjo potrebno zagotoviti zadostno število parkirnih mest. Glede na namembnosti ali dejavnosti v objektih je potrebno pri izračunu parkirnih mest upoštevati normative predpisane z OPN Občine Šenčur.

Ureditev komunalne infrastrukture na območju OPPN

Predvideni objekti bodo priključeni na cestno, električno, vodovodno in kanalizacijsko omrežje, opcijsko pa tudi na telekomunikacijsko in plinovodno omrežje.

Infrastrukturno omrežje v območju urejanja bo zgrajeno na novo, med ostalim bo postavljena tudi nova transformatorska postaja. Ureditev infrastrukture sledi smernicam nosilcev urejanja prostora in izdelanim rešitvam v sklopu strokovnih podlag.

Varstvo kulturne dediščine

Območje OPPN se nahaja v vplivnem območju enote kulturne dediščine Šenčur – Vas, EŠD 14469, naselbinska dediščina.

Poselitev, predvidena z OPPN se zvezno priključuje obstoječi poselitvi, kar zadošča usmeritvam za vplivno območje navedene enote kulturne dediščine.

Ker na območju OPPN še niso bile opravljene predhodne arheološke raziskave, je zaradi varstva arheoloških ostalin potrebno vsaj 10 dni pred pričetkom zemeljskih del, pristojni Zavod za varstvo kulturne dediščine pisno obvestiti o dinamiki gradbenih del ter mu omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

Varstvo narave

Na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij, ekološko pomembnih območij, pomembnih območij za ohranjanje biotske raznovrstnosti in območij, predvidenih za zavarovanje.

Varstvo voda in varstvo tal

Območje OPPN ne tangira poplavnih, vodnih ali priobalnih zemljišč, niti ne posega na območje varstvenih pasov virov pitne vode oziroma na vodovarstvena območja.

Varstvo pred hrupom

Za določitev ravni hrupa v območjih prostorskih enot za gradnjo objektov je bila izdelana strokovna podlaga Poročilo o modeliranju hrupa za OPPN ŠE-32 v Šenčurju, št. 115/1-2015, september 2015, v katerem so za posamezne prostorske enote določeni omilitveni hrupi za področje varstva pred hrupom, ki jih je treba upoštevati pri izgradnji komunalne opreme območja OPPN.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

OPPN podaja pogoje oziroma načrtuje ureditve v zvezi s potresno in požarno varnostjo. Predvidene so intervencijske poti ter postavitvene in delovne površine.

Odstranjevanje odpadkov

Znotraj parcel za gradnjo posameznih objektov je za vsak objekt treba zagotoviti prevzemno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov, ki mora biti primerne velikosti, asfaltirano ali tlakovano ter dostopno pooblaščenim organizacijam za odvoz odpadkov.

Umestitev ekološkega otoka je predvidena v prostorski enoti C4.

Javne površine

Javnemu dobru so namenjene prostorske enote z oznakami C1, C2 in C3, kar so parcele namenjene gradnji javnih cest in pešpoti, zelenic ter otroškega igrišča.

Parcelacija

Območje OPPN je razdeljeno na več prostorskih enot (PE1 do PE5 ter C1 do C4), ki predstavljajo podlago za predvideno parcelacijo oz. komasacijo zemljišč.

Etapnost

Gradnja objektov na območju OPPN lahko poteka sočasno z gradnjo prometne, komunalne in energetske infrastrukture.

Objekti so lahko zgrajeni v več neodvisnih etapah, ki si lahko sledijo v poljubnem časovnem zaporedju, pri čemer mora biti pred gradnjo objektov v posamezni prostorski enoti ali sočasno z njo izvedena dovorna pot s pripadajočo komunalno in energetsko infrastrukturo.

Otroško igrišče se izvede pred ali sočasno z gradnjo stanovanjskih objektov v prostorski enoti PE3.

Dopustna je fazna gradnja objekta (oz. objektov) na območju prostorske enote PE5.

Datum: september 2015

Pripravili:

Vita Korinšek, univ.dipl.inž.arh.

Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.