

OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

OCENA STANJA IN RAZLOGI 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).

Občina Šenčur je, na pobudo investitorja za tangirano zemljišče, pričela s postopkom priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta V ta namen je dne 22.4.2020 župan občine Šenčur v skladu z določili 110. in 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) sprejel Sklep o začetku priprave. Sklep je bil objavljen na spletni strani pripravljavca aprila 2020.

Kot usmeritve za pripravo OPPN služijo splošni in podrobni prostorski izvedbeni pogoji Občinskega prostorskega načrta in pobuda investitorja, zato se izhodišča za OPPN posebej ne pripravljajo.

Ministrstvo za okolje in prostor je omenjenemu postopku v zbirki prostorskih aktov dodelilo identifikacijsko številko (ID 1653).

PRAVNA PODLAGA

Priprava OPPN temelji na izhodiščih veljavne zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, graditve objektov, usmeritvah Odloka o prostorskem načrtu občine Šenčur, Sklepu o začetku priprave in strokovnih podlagah, ki so bile pripravljene za predmetne ureditve:

- 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,

OBMOČJE OPPN

Območje OPPN predstavlja stavbno zemljišče sredi naselja Trboje. Posega na zemljišče s parcelno številko 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

Dosedanje faze postopka:

- Pobuda za postopek OPPN je bila podana na zahtevo zasebnega pobudnika v aprilu 2020.
- Župan Občine Šenčur je konec aprila 2020 sprejel Sklep o začetku postopka OPPN. Sklep je bil objavljen na spletni strani pripravljavca – Občine Šenčur.
- Izdelovalec je s pooblastilom pripravljavca maja 2020 državnim nosilcem urejanja prostora s področja varstva okolja podal vlogo za mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje. V juliju 2020 pa še vlogo ali je za omenjeni postopek OPPN potrebno izvesti CPVO.
- Izdelovalec je v marcu 2021 pripravil osnutek OPPN, pod št. projekta UD/518-82/20.
- Nosilci urejanja prostora so bili marca 2021 zaproseni za izdajo (prvo) mnenje.
- Na osnovi (prvih) mnenj je izdelovalec maja 2021 pripravil dopolnjen osnutek OPPN.
- Prva obravnava na OS Občine Šenčur je potekala 22.9.2021.
- Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka je potekala od 4.10.2021 do 4.11.2021, javna obravnava pa je bila izvedena 20.10.2021.

- V času javne razgrnitve je bila podana pripomba, do katere je izdelovalec zavzel stališče. Župan je stališče potrdil 8.11.2021.
- V novembru 2021 je bil pripravljen predlog OPPN s katerim je izdelovalec zaprosil za (druga) mnenja. Po poteku zakonskega roka pripravljavec nadaljuje s postopkom. Zadnje mnenje smo prejeli v februarju 2022. Usklajen predlog OPPN je bil pripravljen v februarju 2022.

Prihodnje faze postopka:

- ___ se prostorski akt sprejme na seji občinskega sveta (druga obravnava) Občine Šenčur.
- ___ se prostorski akt objavi v Uradnem glasilu Slovenskih občin.

OBRAZLOŽITEV VSEBINE:

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

tloris: 22,0m x 10,5m, 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,
sleme 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 zatrepjih 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 le teh zasadi drevesa.

Komunala:

Znotraj gradbene parcele (parcela 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 preko toplotna črpalke zemlja-zrak.

dostop:

Obstoječi dovoz (ki je bil urejen ob ureditvi komunalne infrastrukture pod občinsko cesto) do investitorjevega zemljišča je neposredno z javne ceste (parcela 1047/8 in 1047/13 k.o. Trboje).

izračun parkiranja:

- tri in večstanovanjske stavbe za stanovanje od 36 do 100m² koristne stanovanjske površine 1,5PM+1PM na tri stanovanja za obiskovalce = 6 stanovanj = 9+2=11 PM,
- za objekte, za katere je potrebnih več kot deset PM, je potrebno zagotoviti še najmanj 20% dodatnih parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila, ki morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi, (predlagano v kleti objekta, kjer je kolesarnica),
- 1PM za invalide,

elektrika:

Predvidena gradnja se priključuje na obstoječe elektro omrežje. Znotraj gradbene parcele, zemljišče s parcelno št. 119/1 k.o. Trboje, je predvidena nova PS-PRMO (prostostoječa priključno razdelilna merilna omara). Priključna točka je usklajena s projektnimi pogoji in izdanim mnenjem k projektu upravljavca elektro omrežja.

vodovod:

Objekt se priključuje na obnovljeno vodovodno omrežje dimenzije DN 150 mm, ki poteka po zemljišču lokalne ceste Trboje-Smlednik. Sočasno z obnovo omenjenega vodovoda se je na zemljišče investitorja že položila slepa priključna cev DN 50 mm. Načrtovani objekt se tako priključuje na obstoječe vodovodno omrežje ki je že znotraj gradbene parcele, ki jo predstavlja zemljišče 119/1 k.o. Trboje. Vodomerni jašek s samostojnimi merilnimi mesti za vsako stanovanje bo v nepovozni površini med objektom in cesto.

telekomunikacije:

Objekt se priključuje na obstoječe omrežje telekomunikacij znotraj gradbene parcele, ki jo predstavlja zemljišče 119/1 k.o. Trboje. TK omarica se iz obstoječega objekta, ki se poruši prestavi na nov objekt. Vse ureditve se izvedejo znotraj obstoječe gradbene parcele.

kanalizacija:

Fekalne vode ki bodo nastajale v predvidenem objektu se vodijo v MKČN (znotraj gradbene parcele, ki jo predstavlja zemljišče 119/1 k.o. Trboje). Po izgradnji in vzpostavitvi obratovanja javne kanalizacije se odpadne vode iz objekta odvajajo neposredno v javno kanalizacijo, MKČN se opusti.

Padavinske odpadne vode s streh in utrjenih površin (preko lovilca olj) se vodijo v ponikanje znotraj gradbene parcele, ki jo predstavlja zemljišče 119/1 k.o. Trboje.

odpadki:

Komunalni odpadki, ki bodo nastajali v objektu se odvažajo skladno z zahtevami pooblaščenega komunalnega podjetja. Ustrezni zabojniki za zbiranje mešanih komunalnih odpadkov in odpadne embalaže bodo postavljeni na tlakovanem delu dvorišča v sklopu gradbene parcele na zemljišču 119/1 k.o. Trboje.

ogrevanje:

Objekt se priključi na centralno ogrevanje (toplotna črpalka v kleti objekta).

lega objekta/zakoličenje:

Odmik obstoječega objekta (zidu) od sosednjih zemljišč je več kot 4,0 m razen od ceste, kjer znaša 1,1 m. Odmik novega objekta (zidu) od sosednjih zemljišč je več kot 4,0 m, razen od ceste, kjer znaša 3,4 m.

urbanistični parametri

Načrtovana gradnja se bo izvajala znotraj obstoječe gradbene parcele, ki jo sestavlja zemljišče parcelna št. 119/1 k.o. Trboje.

podatki o zemljiški parceli:

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| zemljišče parc. št.: | 119/1 |
| površina: | 1.214m ² |
| dejanska raba zemljiške parcele | PZ |

| | |
|--------------------------|--|
| zazidana površina: | 329,0 m ² |
| uporabna površina: | 523,0 m ² |
| bruto tlorsna površina 1 | 658,0 m ³ (celega objekta) |
| bruto tlorsna površina 2 | 451 m ² (etaž nad nivojem terena in mansarde do višine 2,20m) |
| bruto prostornina: | 1.955,0 m ³ |

| | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| gradbena parcela: | 1.214,0 m ² |
| objekti na stiku z zemljiščem: | 247,0 m ² |
| prometne in funkcionalne površine: | 328,0 m ² |
| tlakovane odprte bivalne površine: | 150,0 m ² terasa |
| zelene površine : | 489,0 m ² |

| | |
|----------------------------------|-------------------------|
| faktor zazidanosti: | 0,20, |
| faktor izrabe: | 0,37, |
| faktor odprtih bivalnih površin: | 0,12, |
| faktor zelenih površin: | 0,40, |
| parkiranje | zahtevano 11PM+1PM INV, |
| parkiranje | predlog 13PM+1 INV, |

območje gradbišča

Območje gradbišča bo v celoti na zemljišču s parcelno št. 119/1 k.o. Trboje.