

**A. POSTOPEK PRIPRAVE
OBČINSKEGA PODROBNEGA
PROSTORSKEGA NAČRTA
(OPPN)**



**B. IZHODIŠČA IN NAMEN PROSTORSKE
UREDITVE**

OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO:
V občinskem prostorskem načrtu Občine Senčur (OPN) se obravnavano območje ureja s predpisanim podrobnim prostorskim aktom. V sredini območja urejanja so ostale večje površine nezazidanih stavbnih zemljišč, ki jih obkroža prevladujoča individualna prostostoječa stanovanjska pozidava z obodnimi lokalnimi ulicami.
Predmet urejanja je urbanistično – arhitektonska zasnova osrednjega nezazidanega prostora z navezavo komunalne infrastrukture na obstoječe obodno omrežje.
Pobudo za izdelavo OPPN so podali zasebni investitorji in Občina Senčur.

ZAKONSKA PODLAGA:
Pravna podlaga za sprejem predmetnega OPPN je Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO);

OPIS POSTOPKA:
Dne 12.07.2012 je župan občine Senčur sprejel sklep o začetku priprave OPPN. Pripravlavec predmetnega akta je občina Senčur.

Ob pripravi osnutka OPPN je pripravljavec skladno s sklepom o začetku postopka zaprosil za izdajo smernic nosilce urejanja prostora (skupaj 13).

Ministrstvo za okolje in prostor je v odločbi št. 35409-34/2013/5 z dne 16.05.2013 ugotovilo, da v postopku priprave in sprejemanju OPPN za ureditveno območje ŠE – 33 v občini Senčur celovita presoja vplivov na okolje ni potrebna.

Dopolnjen osnutek OPPN je bil izdelan maja 2013. Prva javna razgrnitev je potekala od 22.7.2013 do 26.8.2013 v prostorih Občine Senčur. Javna obravnava je bila izvedena dne 21.8.2013, ob 15.00 uri, v prostorih Občine Senčur, Kranjska cesta 11, 4208 Senčur. Na podlagi pripomb in potrditve stališč do pripomb se je pripravil nov dopolnjen osnutek in izvedla nova javna razgrnitev dopolnjenega osnutka, ki je potekala od 21.03.2016 do 22.04.2016. Javna obravnava je bila izvedena dne 06.04.2016, ob 16.00 uri, v prostorih Občine Senčur, Kranjska cesta 11, 4208 Senčur. V času javne razgrnitve so lahko vsi zainteresirani podali pisne pripombe in predloge k razgrnjenemu gradivu na naslov Občina Senčur Kranjska cesta 11, 4208 Senčur, lahko pa so jih na mestu javne razgrnitve vpisali v knjigo pripomb. Rok za dajanje pripomb je potekel s potekom javne razgrnitve. Pripomb ob ponovni javni razgrnitvi ni bilo tako, da je bil v maju 2016 pripravljen predlog OPPN. Prav tako je v mesecu maju 2016 Občina Senčur zaprosila pristojne upravljavce prostora za mnenje k predlogu OPPN.

K predlogu so bila od maja do avgusta podana pozitivna mnenja dvanajst nosilcev urejanja prostora, TELE-TV komunikacijski engineering d.o.o. pa do poteka zakonskega roka (30 dni) oz. do konca avgusta 2016 mnenja ni podal.

Po poteku zakonskega roka (dne 10.06.2016) je bil skladno s 61. členom postopek nadaljevan in avgusta 2016 pripravljen usklajen predlog OPPN, ki je bil na občinski svet podan v obravnavo in na ...seji, dne sprejet.

STROKOVNE PODLAGE
Predmetni OPPN se pripravlja na podlagi upoštevanja področne zakonodaje, usmeritev iz OPN-ja občine Senčur, izdelanih strokovnih podlag in prejetih smernic nosilcev urejanja prostora.

OBMOČJE OPPN:
Območje OPPN obsega celotno enoto urejanja ŠE-33 SSe, z okvirno površino 6,2 ha. Nezazidan del tega območja obsega naslednja zemljišča (Ureditvena enota 1) s parc. št.: del 1845/1, del 60, del 56/2, del 57/2, del 57/3, 57/4, 57/5, del 59/3, 54/3, 54/1, 53/1, 53/6, 53/7, 48/2, 48/23, del 53/8, del 53/9, vse k.o. Senčur., za katera se predpisuje OPPN. Za preostali del območja (Ureditvena enota 2) se predvidi urejanje skladno s splošnimi in podrobnimi prostorsko izvedbenimi pogoji za določeno podrobnejšo namensko rabo enote urejanja prostora (SSe) izvedbenega dela OPN in ob pridobiti soglasje občinske službe pristojne za urejanje prostora.

C. OPIS NAČRTOVANIH UREDITEV

PROGRAMSKA VSEBINA:
Znotraj območja Ureditvene enote 1 bo na nezazidanem delu predvidenih trinajst stanovanjskih objektov, ureja pa se tudi komunalno prometna ureditev celotnega območja OPPN.

Stanovanjski objekti:
Zasnova tlorisnega gabarita stanovanjskih objektov je podolgovata, velikosti 8,50m x 12,00m, z razmerjem stranic minimalno 1:1,4. Odstopanje od tlorisnega gabarita je lahko ±20%, od upoštevanju minimalnega razmerja stranic. Oblika tlorisa je ob upoštevanju razmerja stranic lahko razgibana z arhitekturnimi poudarki, izzidki in zamiki izven fasadne linije za 1,50m.

Višinski gabarit objektov je: klet, pritličje in mansarda (K+P+M) ali klet, pritličje in nadstropje (K+P+1N+M) brez kolenčnega zidu. Gabariti kleti so lahko tudi večji od gabarita nadzemnih etaž, ob pogoju da so zagotovljeni minimalni odmiki od parcelnih mej.

Kota pritličja objektov lahko sega največ 0,30m nad koto urejenega terena ob objektu, oziroma nad predvideno višino ceste ob uvozu na parcelo.

Strehe na objektih morajo biti simetrične dvokapnice s smerjo slemena vzporedno z daljšo stranico objekta in v naklonu od 38°–45°.

Širina napušča na stanovanjskih objektih je maksimalno 1,20m. Osvetlitev mansardnih prostorov pri višinskem gabaritu K+P+M je dovoljena s strešnimi okni, terasami in frčadami, ki ne smejo biti višje od slemena osnovne strehe in morajo biti na posamezni strehi poenoteno oblikovane. Strešine frčad se izvedejo v enakem naklonu kot osnovna strešina ali so oblikovane kot ravne frčade (minimalni naklon). Osvetlitev mansardnih prostorov pri višinskem gabaritu K+P+1N+M je dovoljena s strešnimi okni.

Ureditev otroškega igrišča: igrišče se uredi skladno z določili OPN in področnimi predpisi.

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. 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).

Nezahtevni in enostavni objekti
Nezahtevni in enostavni objekti so samostojni objekti in se lahko gradijo ob osnovnemu objektu ali samostojno, skladno z oblikovanjem in materialni osnovne stavbe. Streha pri nezahtevnih in enostavnih objektih mora biti izvedena na enak način in v enakih barvah ter materialih kot nad osnovno stavbo, razen pri steklenih nadstreških, pri katerih je dopustna uporaba brezbarvnega stekla. Nadstreški so lahko tudi enokapni v minimalnem naklonu do 8°.

Ureditev okolice:
Možna je poljubna ureditev parkirnih, manipulativnih in zelenih površin, odvisno od potreb in razpoložljivega prostora na parceli.

Medposestne ograje se s soglasjem sosedu postavi na mejo, ob cesti skladno s pogoji upravljavca ceste.

Lege objektov na zemljišču
Nove stavbe morajo biti od najbolj izpostavljenega dela objekta oddaljene od meje sosednjih parcel najmanj 4,00 m, nezahtevni in enostavni objekti pa 1,50 m. Manjši odmiki so možni ob pisnem soglasju lastnika sosednje parcele.

Komunalna ureditev:
Prometno se območje primarno navezuje na Mlakarjevo ulico (lokalna cesta LZ 390391) preko novo urejenega obstoječega cestnega priključka.

Vsi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na predvideno gospodarsko javno infrastrukturo po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov.

Komunalno prometne ureditve znotraj Ureditvene enote 2 se izvajajo skladno z določili odloka o OPN.

Pripravlavec OBČINA ŠENČUR

Pobudnik: OBČINA ŠENČUR

Načrtovalec: DOMPLAN d.d.

**OBČINSKI
PODROBNI PROSTORSKI
NAČRT ZA UREDITVENO
OBMOČJE ŠE-33 SSe V
OBČINI ŠENČUR**

Faza: USKLAJEN PREDLOG

POVZETEK ZA JAVNOST

merilo 1:500
Kartografska podlaga: Geodetski načrt
datum: avgust 2016