|  |  |
| --- | --- |
|  | OBČINA ŠENČUR  Kranjska 11  4208 Šenčur  tel. 04 - 2519 100 fax. 2519 111  e-mail:obcina@sencur.si  [url:www.sencur.si](file:///C:\Users\marija\Arhiv%202015\OBČINSKI%20SVET\VABILA\www.sencur.si) |

Številka: 350-5/2016-2

Šenčur, dne 12.9.2016

**ZADEVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ŠE-33 SSe v Občini Šenčur, usklajen predlog (druga obravnava)**

***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 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 Šenčur.

***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), 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 soglasja občinske službe pristojne za urejanje prostora.

***POSTOPEK PRIPRAVE:***

Postopek priprave prostorskega akta se je začel s Sklepom o začetku priprave OPPN za ureditveno območje ŠE-33 SSe, ki ga je sprejel župan 10.07.2012 in je bil dne 12.07.2012 objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin št. 22/12.

V skladu s Sklepom o pričetku postopka so bili dne 22.01.2013 in 28.05.2013 k posredovanju smernic pozvani pristojni nosilci urejanja prostora. Smernice so razen TELE – TV komunikacijski engineering d.o.o. podali vsi 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.

Prva javna razgrnitev je potekala od 22.7.2013 do 26.8.2013 v prostorih Občine Šenčur. Javna obravnava je bila izvedena dne 21.8.2013, ob 15.00 uri, v prostorih Občine Šenčur, Kranjska cesta 11, 4208 Šenčur. 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 Šenčur, Kranjska cesta 11, 4208 Šenčur. 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 Šenčur 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 bo podan v obravnavo na občinski svet.

***OBRAZLOŽITEV PROSTORSKE UREDITVE:***

Znotraj območja urejanja bo na nezazidanem delu predvidenih trinajst 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.

Stanovanjski objekti:

* Zasnova tlorisnega gabarita stanovanjskih objektov je podolgovata, velikosti 8,50 m x 12,00 m, 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 1,50 m.
* 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 0,30 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 38º – 45º.
* Širina napušča na stanovanjskih objektih je maksimalno 1,20 m.
* 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:

* 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).

*Nezahtevni in enostavni objekti*

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se izvaja skladno z veljavnimi zakoni, pravilniki in uredbami.

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 8º.

*Ureditev okolice objektov:*

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

Medposestne ograje se postavi s soglasjem soseda 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 (zazidanost, 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 1,00 m se ureja s travnimi brežinami.

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

*Lega objektov na zemljišču*

Lega objektov je prikazana na načrtu (Ureditvena situacija – karta št. 5).

Vse novogradnje so pozicionirane s fiksno točko.

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.

Če leži načrtovani novi objekt južno, jugovzhodno ali jugozahodno od stanovanjske stavbe, mora biti razmik med robom kapi načrtovanega objekta in zunanjim zidom (fasado) sosednje stanovanjske stavbe najmanj 1,5 višine kapi načrtovanega objekta. V kolikor so spodnje etaže stanovanjske stavbe pretežno namenjene drugi dejavnosti, se razmiki med objekti lahko zmanjšajo za skupno višino teh etaž. (Načrtovani objekt leži južno, jugovzhodno ali jugozahodno od objekta, če več kot polovica dolžine fasadnega oboda stanovanjske stavbe leži znotraj območja, ki ga določata premici, ki potekata pod kotom ±45º od smeri severa, od točk skrajnih južnih, vzhodnih in zahodnih vogalov fasade novo predvidenega objekta.)

Razmiki med stavbami morajo biti najmanj tolikšni, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru parcele objekta.

Ne glede na določbe prejšnjega odstavka mora biti razmik med zunanjim robom fasade stanovanjskih stavb najmanj enak višini kapi načrtovanega objekta.

Med javno površino in uvozom na parkirišče oz. v garažo je potrebno pred ograjo oz. zapornico, ki zapira pot vozilom pot do parkirnih (garažnih) mest zagotoviti najmanj 5,00 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni mogoč dostop do parkirnih (garažnih) mest.

*Komunalna ureditev:*

Za nemoteno delovanje predvidenih objektov in ureditev v Ureditveni enoti 1 je potrebno zagotoviti infrastrukturno opremljenost zemljišč in priključitev le te na obstoječe elektro, telekomunikacijsko, vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno omrežje in omrežje javne razsvetljave 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, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost 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 2 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 novo urejenega obstoječega cestnega priključka.

Prečni profili cestnih teles:

Osrednja cesta – cesta A: vozišče 4,50 -5,00 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.

Na območju pred večstanovanjsko stavbo Mlakarjeva ul. 43a se predvidi ureditev pločnika za pešce.

Mirujoči promet:

Pri načrtovanju prometnih površin je glede na namembnost oz. dejavnost potrebno upoštevati minimalno število parkirnih mest skladno z določili OPN.

Odmiki predvidene gradnje od ceste:

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

Odmik najbolj izpostavljenega dela nezahtevnih in enostavnih objektov, projicirane na tla, morajo biti od javnih zemljišč, preko katerih potekajo javne ceste ali poti odmaknjene najmanj 1,50 m.

Odmik najbolj izpostavljenega dela stanovanjskih oziroma manj zahtevnih objektov, projiciranih na tla, mora znašati najmanj 4,00 m.

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 pooblaščene 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. V območju se predvidi ekološki otok.

*Varovanja:*

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

Rešitve v OPPN tudi zaradi varstva kulturne dediščine upoštevajo silhuete naselja in ohranjanje cerkve kot prostorske dominante. OPPN ne predvideva posegov v območju Domačije Mlakarjeva 45, ki ostaja samostojna zaključena celota. Ločenost je poudarjena z načrtovano visokodebelno vegetacijo.

Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjevanje 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.

***FINANČNE POSLEDICE:***

S sprejemom OPPN za občino ne bo finančnih obveznosti.

***PREDLOG SKLEPA:***

Občinskemu svetu Občine Šenčur predlagamo, da po obravnavani sprejme sklep:

»Sprejme se dopolnjen predlog (druga obravnava) ODLOKA Občinskega podrobnega prostorskega načrta ŠE-33 SSe«

Pripravili:

Irena Križaj, univ.dipl.inž.arh.

Alenka Jesenko, inž. grad.

**CIRIL KOZJEK**

**ŽUPAN**