

POBUDA ZA IZDELAVO

OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ZA DEL OBMOČJA ŠE-28 SSe V OBČINI ŠENČUR



POBUDA ZA IZDELAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DEL OBMOČJA ŠE-28 SSe V OBČINI ŠENČUR

Investitor: Janez in Maruška Korelc, Mlakarjeva ulica 78, 4208 Šenčur

Predstavnik pobudnikov: gospod Janez Korelc

Lokacija pobude: parc.št. 1005/8, 1005/9, 1005/4,1005/5,1005/6,1005/7 k.o. Šenčur

Izdelovalec: GEOPLAN d.o.o., Kamnik, Glavni trg 21, 1241 Kamnik
info@geoplan.si

Odgovorna oseba: Helena Kovač, u.d.i.a.

Pripravila: Helena Kovač, u.d.i.a.

Sodelavec: Peter Kovač

Kraj in datum izdelave: Kamnik, september 2017

Pobudnika predstavljata svojo investicijsko urbanistično namero za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za del ureditvene enote ŠE-28-SSe v občini Šenčur, ki predstavlja zaokroženo območje s parc.št. 1005/9, 1005/8, 1005/4, 1005/5, 1005/6, 1005/7 k.o. Šenčur. Pobudnika sta obenem lastnika obravnanega območja v celoti. Obravnavane parcele predstavljajo nepozidana stavbna zemljišča, razen parc. 1005/8 k.o. Šenčur, na kateri stoji legalno zgrajena stanovanjska hiša in je delno pozidano stavbno zemljišče. Izdelava in potrditev Občinskega podobnega prostorskega načrta OPPN sta mogoča na podlagi 49. člena Občinskega prostorskega načrta Občine Šenčur, objavljenem v Uradno glasilo slovenskih občin, št. 7 (v nadaljevanju dokumenta: OPN), ki opredeli območja podrobnih prostorskih načrtov.

V tem členu 4. odstavek določa, da se ne glede na določbe drugega odstavka tega člena, OPPN lahko izdela tudi za posamezno enoto urejanja prostora ali manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora, ki niso določena v karti 3 izvedbenega dela OPN, oziroma gre za preseganje določb podanih v izvedbenem delu OPN, če se takšna potreba izkaže po sprejetju občinskega prostorskega načrta.

Potreba je izkazana s sprejetjem sklepa o pričetku izdelave OPPN. Predmetni dokument predstavlja pobudo za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za zaokroženo območje v sklopu ŠE-28 SSe v občini Šenčur, na podlagi katerega bo mogoče sprejetje sklepa o pričetku izdelave OPPN.

Lokacija

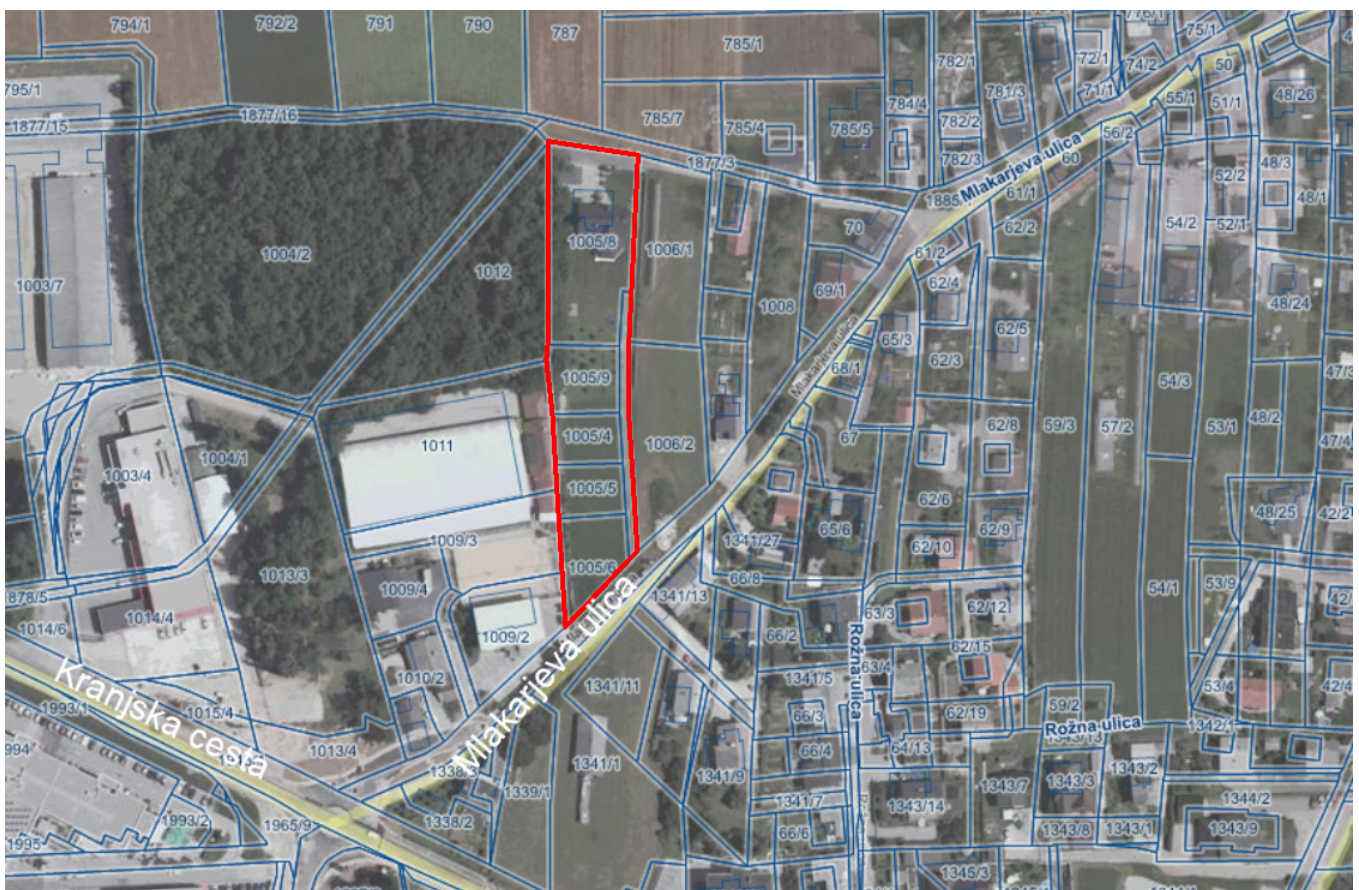
Območje OPPN predstavlja del območja ŠE-28 SSe, ki je v lasti in posesti pobudnikov in obsega naslednje parcele oz. skupaj 4526 m².

Kat. občina	Parcela	Površina (m ²)
Šenčur	1005/8	2091
Šenčur	1005/9	603
Šenčur	1005/4	437
Šenčur	1005/5	452
Šenčur	1005/6	649
Šenčur	1005/7	249
	Skupaj	4526



Širše območje OPPN - označeno območje obravnave

vir: PISO



Širše območje OPPN - označeno območje obravnave

vir: PISO



Prikaz vstopnega območja

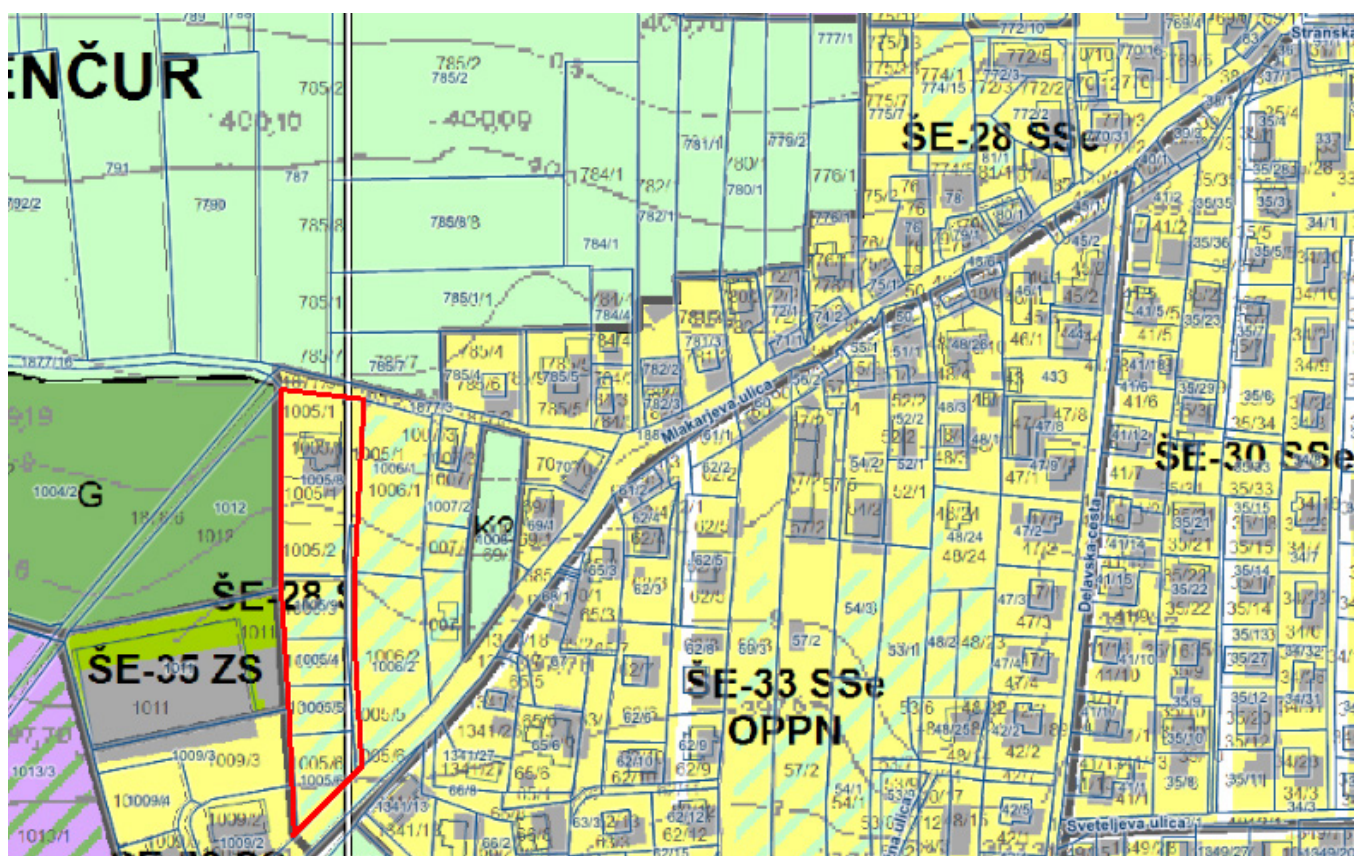
vir: Googlemaps

Območje, na katerem je predvidena izdelava OPPN, se nahaja na obrobju naselja Šenčur ob Mlakarjevi ulici. Dostop do območja je enostaven in možen iz dveh smeri. Prvi je ob odcepu na krožišču iz Kranjske ceste, na nasprotni strani poslovne cone Šenčur. Drugi pa je iz samega središča naselja Šenčur. Lokacija na vzhodni strani zaključuje naselje stanovanjskih hiš. Na zahodni strani pa mejijo na obravnavano lokacijo območja poslovnih in rekreacijskih dejavnosti.

Ustvarjene razmere v prostoru

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT

V občinskem prostorskem načrtu Občine Šenčur je po osnovni namenski rabi območje obravnave opredeljeno kot območje stavbnih zemljišč. Po podrobnejši namenski rabi sodi v območje stanovanj (S), po členitvi podrobnejše namenske rabe pa pod območja stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš in objektov za šport, rekreacijo in prosti čas (SSe).



Prikaz iz občinskega prostorskega načrta z območjem OPPN

vir: PISO

Območje sodi v območje urejanja ŠE-28 SSe.

Na zahodni strani mejijo na območje površine za rekreacijo, oddih in šport.

Obstoječa pozidava

Območje predstavlja večinoma nepozidano območje, razen na severu (parc.št. 1005/8 k.o. Šenčur), na katerem stoji enostanovanjska hiša.

Na zahodni strani je postavljen šotor z namembnostjo rekreacijskih in športnih dejavnosti. Ob njem je postavljen večji poslovni objekt. Na vzhodni strani območja so postavljene posamezne stanovanjske gradnje.

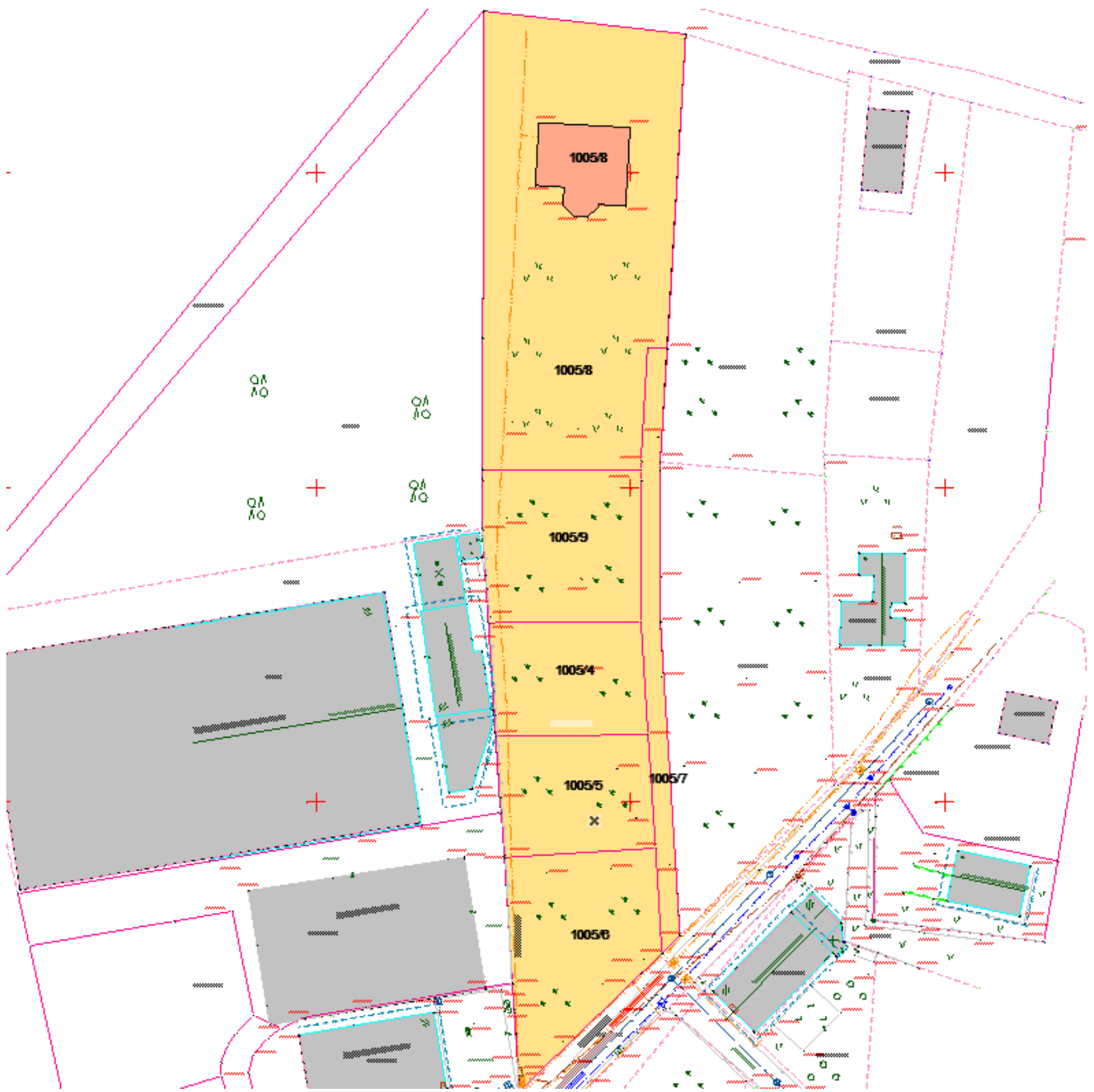


Prometna ureditev

Dostop na območje urejanja je iz južne strani oz. Mlakarjeve ulice, ki je kategorizirana kot občinska javna cesta. Dostop iz glavne državne ceste Brnik- Kranj je urejen z uvozom na JZ strani v krožišču na Mlakarjevo ulico. Prav tako je dostop urejen po Mlakarjevi ulici iz SV strani oz. iz središča Šenčurja. Območje ima dostop tudi iz zahodne strani iz gozdička preko javne občinske poti. Dostop je mogoč z vseh strani.

Infrastruktura

Območje predvideno z urejanjem z OPPN je že sedaj celovito infrastrukturno opremljeno. Preko območja ob zahodni meji poteka telekom vod. NN elektro vod, javna fekalna kanalizacija, vodovod so uvedeni na Mlakarjevi cesti. Meteorne vode so speljane v ponikovalnice, saj so tla dobro propustna. Obstoječi objekt na severni strani je priključen na vso infrastrukturo. Dostopi (cesta) so obstoječi na južni strani iz javne občinske ceste (Mlakarjeva cesta), na severni strani (Mlakarjeva cesta), na zahodni strani (preko javne poti v gozdu).



Prikaz območja in sosednjih objektov ter obstoječe infrastrukture na geodetskem posnetku

vir: Minag d.o.o.- Geoplan d.o.o.

Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine

Na predmetnem območju ni evidentirane naravne vrednote niti kulturne dediščine.

Varstvo voda

Območje OPPN ni na območju varstva pitne vode, podtalnice in ni poplavno ogroženo.

Motnje in omejitve v prostoru

Osnovne omejitve za predvideno obravnavano območje lahko predstavljajo:

- omejena površina stavbnega zemljišča – cca 4500 m²
- ozko zemljišče ca. 28,5 -31,5 m.

Motenj na obravnavanem območju ni.

Kvalitete v prostoru

Na območju urejanja in v njegovi neposredni bližini so prepoznavne kvalitete:

- lokacija v urbanem, a vseeno dokaj naravnem okolju
- odprtost prostora, dobra osončenost,
- kvalitetni pogledi na sever na kmetijska zemljišča in Kamniško-Savinjske alpe
- zelo lahka prometna dostopnost
- bližina mednarodnega letališča in avtocestne povezave A2 Ljubljana - Jesenice
- popolna oskrba s komunalno infrastrukturo
- bližina gozdov insprehajalnih poti
- bližina športno-rekreacijskega centra

Utemeljitev in razlogi za izdelavo OPPN

Pobudnika nameravata uresničiti podjetniško pobudo in predmetno območje nameniti turistični dejavnosti. Pobudnika sta pridobila variantne strokovne podlage Urbanistično idejne koncepte ureditve območja, iz katerih je razvidno, da je umestitev novih urbanističnih vsebin ustrezna in da so le-te kompatibilne z obstoječimi vsebinami. Njuna podjetniška ideja temelji na projektu pod blagovno znamko Krompirjeva dežela, kjer želita posredovati obiskovalcem turistom edinstveno turistično izkušnjo. Gre za inovativen in doživet butični turizem, ki bo povezal območje z drugimi turističnimi območji in produkti v občini Šenčur in širše v okolici. Pobudnika želita poleg manjšega gostinsko apartmajskega objekta na območju umestiti nekaj mobilnih objektov (bungalovi, nezahtevni objekti). Ena od idej je, da se na robu parcele vzpostavi lokalna turistična info točka.

Za uresničitev podjetniške namere morata pobudnika pristopiti k izdelavi OPPN, saj so na območju po veljavnem OPN opredeljene površine kot stanovanjske s podrobnejšo oznako SSe, kjer stoji individualna prostostoječa gradnja. Območje SSe je skladno s 105. členom OPN (podrobni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo na stanovanjskih območjih), namenjeno bivanju, s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem. Spremljajoče dejavnosti skladno s tabelo iz 105.člena so centralne dejavnosti, turizem, poslovne dejavnosti, trgovske dejavnosti na drobno. Glede na klasifikacijo namembnosti je v območju SSe dovoljena postavitev 11100 enostanovanjskih stavb, 11210 dvostanovanjskih stavb, 12420 garažnih stavb, 24110 športnih igrišč ter 24122 drugih objektov za šport, rekreacijo in prosti čas.

Pobudnika pa bi rada umestila na območje turistično namembnost, ki posebej v tabeli za območje urejanja SSe ni navedena, zato je za preseganje teh pogojev potrebna izdelava OPPN, ki bo opredelil tudi pogoje za umestitev turistične oz. gostinske namembnosti pod klasifikacijo dejavnosti 12120 (napr. druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev). Namera je skladna s 85. členom (načrtovanje v območjih turizma in rekreacije) prostorskega reda Slovenije, ki v drugem odstavku pove, da je umeščanje turistične in rekreacijske infrastrukture potrebno zaradi racionalnosti rabe prostora in dostopnosti usmerjati v jedrna območja, ki obsegajo poselitvena območja večjih naselij.

S sprejemom OPPN bosta pobudnika pridobila pravno podlago za izdelavo potrebne projektne dokumentacije, na podlagi katere bosta pridobila ustrezna dovoljenja za postavitev in uporabo novih vsebin.

Idejna zasnova - povzeta po Urbanistično - arhitekturnem idejnem konceptu



Eden od možnih predlogov (razširjena varianta 1 iz UAİK), umestitve objektov na območju. Izkoristijo se vse danosti parcel, zato umestitve novih objektov sledijo obstoječi pozidavi in glede na usmerjenost neba obenem izkoriščajo samooskrbne možnosti glede sončne energije.

Pravna podlaga za izdelavo OPPN

Pri izdelavi OPPN se upoštevajo zakoni in predpisi:

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 - popr., 58/03 - ZZK – 1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C, Odločba US RS 79/10, 80/10 – ZUPUDPP (106/10 – popravek),

Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP (106/10 popr.), 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, (109/12), 35/13 – Odločba US RS, 79/14 . odločba US RS, 14/15 – ZUUJFO),

Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02, Odločba US RS 97/03, 41/04 – ZVO-1, 45/04, 47/04, 62/04 – Odločba US RS, 102/04 - UPB1; 14/05-popravek, 92/05 – ZJC-B, 93/05 – ZVMS, Odločba US RS 111/05, Odločba US RS 120/06, 126/07, 57/09, Odločba US, 108/09, 61/10 – ZRud-1 (62/10 – popravek), Odločba US RS 20/11, 108/09, 57/12, 101/13 – ZDavNepr, 110/13, 19/15),

Zakon o varstvu okolja (uradno prečiščeno besedilo) /ZVO-1-UPB1/ (Uradni list RS, št. 39/06, 49/06 – ZmetD, 66/06 – Odločba US RS, 33/07 – Zpnačrt, 57/08 – ZFO-1A, 70/08, 108/09, 108/09 – ZPNačrt-A, 48/12, 57/12, 92/13),

Zakon o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 56/99, 31/00, 119/02, 22/03 – UPB1, 41/04, 96/04 – UPB2, 61/06 – Zdru-1, , Odločba US RS 117/07, Odločba US RS 32/08, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14),

Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, Odločba US RS 30/11, 90/12, 111/13),

Pravilnik o presoji sprejemljivosti vplivov izvedbe planov in posegov v naravo na varovana območja (Uradni list RS, št. 130/04, 53/06, 38/10, 3/11).

Terminski plan

FAZA OPPN	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VII	NOSILEC NALOGE
URBANISTIČNA ZASNOVA POBUDA ZA OPPN (avgust, september 2017)	x											izdelovalec
SPREJEM POBUDE (september 2017)	x											Občina
SKLEP, OBJAVA SKLEPA (oktober 2015)		x										Občina
GEODETSKI NAČRT (je pridobljen)												investitor
OSNUTEK (oktober 2017)		x										izdelovalec
PRIDOBIVANJE SMERNIC (november, december 2017)		x	x									izdelovalec
USKLAJEVANJE SMERNIC (december 2017)			x									izdelovalec
DOPOLNJEN OSNUTEK (december, januar 2018)			x	x								izdelovalec
OBJAVA JR (januar 2018)				x								Občina
JAVNA RAZGRNITEV IN JAVNA OBRAVNAVA (januar 2018)				x								Občina izdelovalec
STALIŠČA DO PRIPOMB (februar 2018)					x							izdelovalec
USKLAJEVANJE STALIŠČ (februar 2018)					x							Občina izdelovalec
1. OBRAVNAVA NA OS IN SPREJEM STALIŠČ (februar 2018)					x							Občina
PREDLOG (marec 2018)						x						izdelovalec
PRIDOBIVANJE MNENJ (marec 2018)						x						izdelovalec
USKLAJEVANJE MNENJ (marec 2016)						x						izdelovalec
USKLAJEN PREDLOG (marec 2018)						x						izdelovalec
SPREJEM NA OBČINSKEM SVETU (april 2018)							x					Občina
OBJAVA ODLOKA (april 2018)							x					Občina