



OBČINA ŠENČUR
Kranjska cesta 11, 4208 Šenčur
tel. 04 – 2519-100, faks 2519-111

Številka: 351-0105/2021 - 40
Datum: 17. 1. 2023



Občinska uprava Občine Šenčur na podlagi 82. člena Statuta Občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 9/18 in 50/21) in 43. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21 in 105/22 – ZZNSPP), izdaja

MNENJE
glede skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom

Podatki o vlogi:

Vloga: Zahteva za izdajo mnenja glede skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom za spremembo gradbenega dovoljenja
Investitor: Curatum Housing d.o.o., Zgornji Brnik 130H, 4210 Zgornji Brnik
Pooblaščenec: EM.studio d.o.o, Prade, Cesta XVI/3, 6000 Koper
Naziv gradnje: Dom za starejše Šenčur – sprememba GD št. 351-594/2022-6218-19, datum 17.10.2022

Zemljišče za gradnjo: 746/3, 749/1, 752/2, 752/4, 754/3, 750/1, vse k.o. 2119 Šenčur
Datum prejetja vloge: 6.12.2022, dopolnitve 14.12.2022, 9.1.2023, 11.1.2023 in 12.1.2023
Projektna dokumentacija:

projektna dokumentacija za pridobivanje mnenj in gradbenega dovoljenja št. 0415-S, datum izdelave november 2022, dopolnitve december 2022, januar 2023

Vrste objektov: stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (CC-SI 11302), lokalni vodovodi za pitno vodo in cevovodi za tehnološko vodo (CC-SI 22221), rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe (CC-SI 12520), druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (CC-SI 1274), stavbe za skladiščenje pridelka (CC-SI 12713)

Vrsta gradnje: novogradnja – novozgrajen objekt, odstranitev

Splošni podatki o načinu urejanja in območju posega

Način urejanja: Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja prostora Šenčur ŠE-14 CDz (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/21) – v nadaljevanju OPPN, Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/17 – uradno prečiščeno besedilo, 4/18 in 25/19) – v nadaljevanju OPN

Oznaka EUP: ŠE-14 CDz

Opis skladnosti s prostorskim izvedbenim aktom. Preverjeno je bilo, da:

- je predvidena novogradnja doma starejših občanov, oskrbovancev z demenco ter sorodnim stanjem z ustreznim spremljajočim programom (odprte bivalne površine,

- zelene parkovne ureditve, dostopi, dovozi, parkirišča, prostor za kolesa, smeti, ...) (1. t. 7. člena OPPN),
- ima objekt razgibano tlorisno strukturo in se arhitekturna zasnova, po prostorski umestitvi in vertikalnih gabaritih, prilagaja obstoječim sosednjim objektom, tako, da ne bo izstopala iz silhuete naselja (2. t. 7. člena OPPN),
 - je tlorisni gabarit stavbe razgiban (tlorisne oblike črke H). Stavba je umeščena v območje, ki ga določa gradbena meja. Višinski gabarit stavbe je K + P + 2 in ne presega maksimalne višinske kote 14,00 m, najvišja višina objekta - strehe je 10,65 m (svetlobniki in naprave na strehi maksimalno + 2,7 m) nad koto urejenega terena ob glavnem vhodu v objekt. Objekt je delno podkleten (3. t. 7. člena OPPN),
 - so višinske kote terena ter tlorisni in vertikalni gabariti razvidni iz grafičnih načrtov (4. t. 7. člena OPPN),
 - je streha ravna, minimalnega naklona 2-3°, skrita za vencem objekta, delno pohodna in delno ozelenjena (5. t. 7. člena OPPN),
 - so fasade zasnovane skladno, upoštevajo sodobne trende v arhitekturi, horizontalna in vertikalna členitev fasad in strukturiranje fasadnih odprtin in elementov je enostavno in poenoteno po celi fasadi. Glavni vhod je zaščiten pred vremenskimi vplivi in ustrezno oblikovan. Steklene površine bodo opremljene z zunanjimi ali notranjimi senčili. Fasada predvidena svetle barve (6. t. 7. člena OPPN),
 - je z oblikovanjem, izborom materialov in barv dosežen enoten izgled objekta, lega stavbe upošteva gradbeno mejo določeno v grafičnem delu OPPN in upošteva veljavne standarde za toplotno in zvočno zaščito (7. t. 7. člena OPPN),
 - je na območju OPPN dovoljena postavitvev ali gradnja pomožnih objektov za lastne potrebe (nadstrešek, senčnica, uta, zbiralnik za deževnico, ...), informacijskih panojev za označevanje poti ali znamenitosti, spominskih obeležij, urbane opreme, ograj ter opornih zidov in utrjenih brežin in sicer je predvidena postavitvev dveh lop (4,2 m x 2 m ter 2,5 m x 5 m, obe višine 3 m) ter dveh senčnic mer 4 m x 3,2 m, obe višine 3,3 m. Senčnici sta predvideni iz lesene konstrukcije, z ravno streho in sta locirani na vzhodni strani osnovnega objekta. Lopi sta locirani na zahodni strani, obe sta od parcelne meje odmaknjeni minimalno 1,5 m (8. in 9. člen OPPN ter 58. in 64. člen OPN),
 - so dostopne poti, manipulativne površine in parkirne površine utrjene. Dvozne poti predvideno asfaltirane, površine parkirnih mest in druge poti utrjene in tlakovane ter pločniki asfaltirani ali tlakovani, središče internega rondoja bo tlakovano ali prekrito z betonskimi ploščami (1. t. 9. člena),
 - je dostopna ploščad povezana s parkiriščem, izvedena v blagem naklonu brez grajenih in komunikacijskih ovir, omogočen je dostop intervencijskih vozil (2. t. 9. člena OPPN),
 - bodo proste površine urejene kot zelenice oziroma zelene parkovne ureditve, bo močnejši pas drevesne vegetacije ob obstoječih prometnicah na severu in zahodu območja, ter na stiku z obstoječo zazidavo. Z zasaditvijo vegetacije je potrebno zagotavljati ustrezno preglednost na cesti, križiščih in priključkih na cesto v času gradnje in obratovanja objekta (3. t. 9. člena OPPN),
 - se na funkcionalni celoti FCD1 zagotavlja več kot 20 % zelenih površin in je predvideno zadostno število parkirnih mest (54 PM, od tega 3 PM za invalide in 11 pokritih PM za kolesa in enosledna vozila). Dodatno je zagotovljenih še 5 PM za enosledna vozila na severozahodni strani parkirišča (4. t. 9. člena OPPN in 63. člen OPN),
 - bodo žične ograje postavljene na funkcionalnih straneh objekta - na vzhodni, južni in zahodni strani, v minimalni višini 1,5 m in ne višje od 2 m. Ograje ob robovih območja se lahko postavijo do meje sosednjih zemljišč, vendar se z gradnjo ne sme

posegati v sosednja zemljišča. Ob prostoru za dostavo na zahodni strani objekta je predvidena lesena ograja višine 2 m. Od parcele št. 1856 k.o. 2119 – Šenčur, po kateri poteka javna pot z oznako JP 890741, bo ograja odmaknjena 0,5 m (5. in 6. t. 9. člena OPPN ter 9. t. 58. člena OPN),

- bodo po končani gradnji odstranjeni provizoriji in odvečni material in se bo okolica uredila (8. t. 9. člena OPPN),
- je predvidena gradnja stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (CC-SI 11302), odstranitev obstoječega gospodarskega objekta, postavitve dveh lop in dveh senčnic, ureditev zunanjih površin s pripadajočimi priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture ter izgradnja dela gospodarske javne infrastrukture - vodovoda (1. t. 10. člen OPPN),
- je priključevanje na prometno in komunalno infrastrukturo skladno z določbami 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., in 19. člena OPPN. Pridobljena so vsa potrebna mnenja. Glavni dostop je na severu, iz Weingerlove ulice, dodatni dovoz je predviden iz javne poti na zahodu. Priključek na severu je širine 7 m, parkirne površine bodo tlakovane z betonskimi tlakovci z razširjenimi fugami ali rastrji za zatravitev. Predviden je priklop na elektroenergetsko, vodovodno, kanalizacijsko in telekomunikacijsko omrežje. Odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda bo urejeno z priklopom na jašek fekalne kanalizacije na Partizanski ulici. Predviden je ločen sistem zbiranja in odvodnjavanja, padavinska voda se ponika na parceli, fekalna kanalizacija se odvaja v javno omrežje. Predviden je lovilnik maščob za odpadne vode iz kuhinje in lovilnik olj za padavinsko odpadno vodo. Z niveliranjem in odtoki se bo preprečilo, da padavinske vode ne bodo odtekale na lokalno javno cesto. Objekt bo priključen na javni vodovod, ki poteka od zaključka obstoječega vodovoda severovzhodno od območja gradnje (na stiku meje parcele ceste 1854/7, in parcelama zasebnih hiš številka 183/17 in 183/13 vse k.o. 2119 - Šenčur), po Weingerlovi cesti do severozahodnega roba območja. Hidranti so nadzemne izvedbe in postavljeni na rob pločnika predvidene ceste oziroma na zelenico ob pločniku pri glavnem uvozu. Objekt se bo napajal z električno energijo iz obstoječe transformatorske postaje, ki se nahaja v funkcionalni enoti Fe1/2. Objekt se priključuje na zasebno telekomunikacijsko omrežje na območju občinske ceste LZ 391011. Predvideno je ločeno zbiranje odpadkov locirano znotraj funkcionalne enote Fe D1/1 ali Fe D1/2 na zato določeni lokaciji. Zabojniki bodo zaščiteni pred vremenskimi vplivi. Prevzemno mesto bo dobro prometno dostopno. Objekt se ne priključuje na plinovodno omrežje. Predvidena je odstranitev lesenega objekta - stavbe za skladiščenje pridelka (CC-SI 12713),
- se pogoji za varstvo tal, vode in zraka (20. člen OPPN) ter rešitve in ukrepi za varovanje in zaščito zdravja ljudi pred hrupom iz okolja in varnosti zračnega prometa (21. člen OPPN) upoštevajo pri izdelavi dokumentacije PZI in med gradnjo,
- se vire svetlobnega onesnaževanja načrtuje v skladu s predpisi, ki urejajo svetlobno onesnaževanje okolja. Na območjih, namenjenih stanovanjskim površinam je zagotovljeno osenčenje vsaj enega prostora za bivanje (22. člen OPPN),
- so upoštevani pogoji iz mnenja ZVKD, da mora biti fasada objekta iz belih ali izjemno svetlih zemeljskih tonov. Močne barve niso dopustne. Priporoča se ozelenitev fasade v čim večji meri, prav tako parkirnih mest (24. člen OPPN),
- so zagotovljene ustrezne evakuacijske in intervencijske poti ter površine za evakuacijo. Objekti bodo grajeni protipotresno, v skladu s potresno ogroženostjo. V objektih ni predvideno skladiščenje nevarnih snovi (25. člen OPPN),
- se bo zagotavljalo neoviran in varen dovoz in dostop ter delovne površine za intervencijska vozila v skladu s predpisi s področja varnosti pred požari. Delovne površine za intervencijska vozila so predvidene na utrjenih površinah, na parkirišču na severnem delu območja. Krožna pot za intervencijska vozila je zagotovljena

preko dodatnega dovoza na severozahodnem delu. Za intervencijski dostop je predvidena tudi javna pot na zahodni strani, ki ima na južnem delu območja predvideno obračališče, ki se ga za potrebe požarne varnosti lahko razširi. Objekti so projektirani tako, da je z upoštevanjem njihovega odmika od meje parcel omejeno širjenje požara na sosednja zemljišča (26. člen OPPN),

- gradnja (funkcionalna celota FCD1) predstavlja eno etapo, pri čemer se sočasno ali predhodno zagotovi potrebno energetska, komunalna in prometna infrastrukturo, investitor je pridobil soglasja upravljavcev (1. t. 27. člena OPPN),
- je vsa potrebna energetska, komunalna in prometna infrastruktura, do območja funkcionalne celote FCD1 zagotovljena, zato je ureditev enote Fel1/1, ki predstavlja skupno načrtovano rekonstrukcijo Weingerlove ulice, lahko samostojna etapa (2. t. 27. člena OPPN),
- je tlorsni gabarit je znotraj gradbene meje, je zagotovljenih minimalno 20 % zelenih površin, zadostne površine za mirujoč promet, manipulacijo in intervencijo. Preko gradbene meje sega nadstrešek nad glavnih vhodom in na severovzhodu objekta, kar je dopustno (2. t. 28. člena OPPN).

Mnenje:

Občina Šenčur meni, da dokumentacija za pridobitev mnenj in spremembe gradbenega dovoljenja v celoti upošteva določila Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja prostora Šenčur ŠE-14 CDz (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/21) in Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/17 – UPB, 4/18 in 25/19).

Čas veljavnosti mnenja:

Mnenje velja do uveljavitve sprememb Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja prostora Šenčur ŠE-14 CDz (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 54/21) in Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/17 – UPB, 4/18 in 25/19).

Na podlagi 44. člena Gradbenega zakona je vloga prosta plačila takse.

Pripravil(a):

Mateja Muzik
Višji svetovalec III



Aleš Puhar
Višji svetovalec I



Vročiti:

- EM.studio d.o.o., Prade, Cesta XVI/3, 6000 Koper

Vložiti:

- arhiv, tu

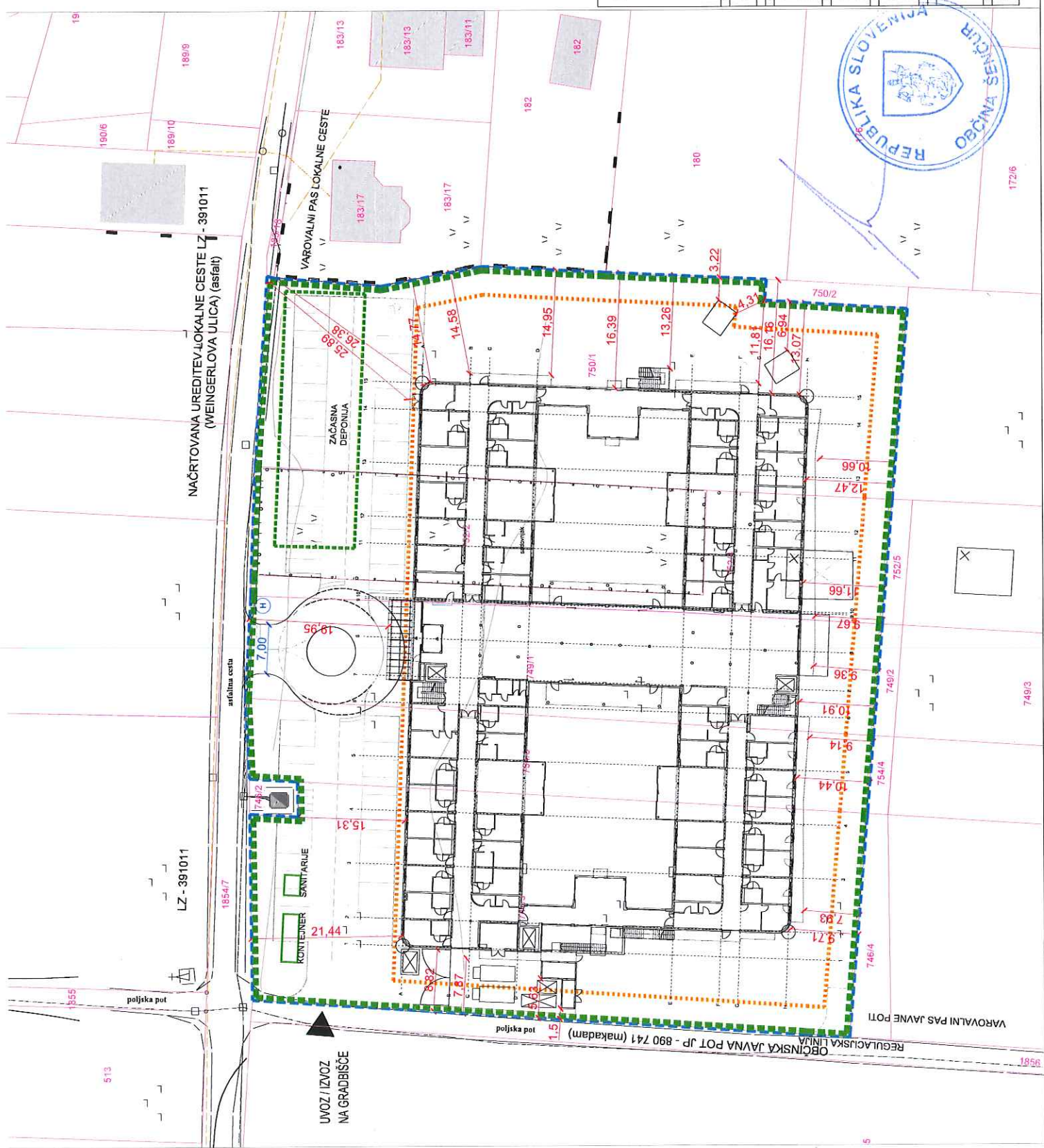


LEGENDA

- območje obdelave- gradbeni parceli 9.394,0 m²
- gradbeni meje
- dimenzije objekta
- Sprememba gradbenega dovoljenja:
- Spremembe dimenzije objekta
- Unijene prometne površine 3.066,6 m²
- Unijene funkcionalne površine 2.832,2 m²
- Zelene površine
- Plakovane bivalne površine 191,3 m²
- Površina na silku z zemljiščem 3.303,9 m²
- Zadana površina 3.510,2 m²

Dom starejših Šenčur

Opis dela	Opis dela	Opis dela
Vrsta projekta	DGD	DGD
DGD - projekt za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja	Sprememba gradbenega dovoljenja	Sprememba gradbenega dovoljenja
Lokacijski prikaz	UREJITVENA SITUACIJA	1:500
Investitor	Curatrum Housing d.o.o.	Curatrum Housing d.o.o.
Projektant	EM.STUDIO d.o.o.	EM.STUDIO d.o.o.
Projektant	Prade Cesta XVI/3,	Prade Cesta XVI/3,
Projektant	6000 Koper	6000 Koper
Projektant	0415-S	0415-S
Projektant	nov. 2022	nov. 2022
Projektant	dop. Jan. 2023	dop. Jan. 2023
Projektant	0.3	0.3



LEGENDA

- odmiki od sosednjih zemljišč
- območje gradbišča
- območje oddelave
- gradbena meja
- Sprememba gradbenega dovoljenja:
- spremenjeni odmiki od sosednjih zemljišč

Dom starejših Šenčur

vrsta stavila

DGD - projekt za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja

Sprememba gradbenega dovoljenja

vrsta razpisnega člena

Lokacijski prikaz območja gradbišča odmiki od sosednjih zemljišč

GRADBENA SITUACIJA

Curatium Housing d.o.o.

Zgornji Brnik 130H, Zgornji Brnik, 4210 Brnik

projektant

EM.STUDIO.d.o.o

Prade Cesta XVI/3,

6000 Koper

datum

17.12.2022

0415-S

0.5



