

04/8

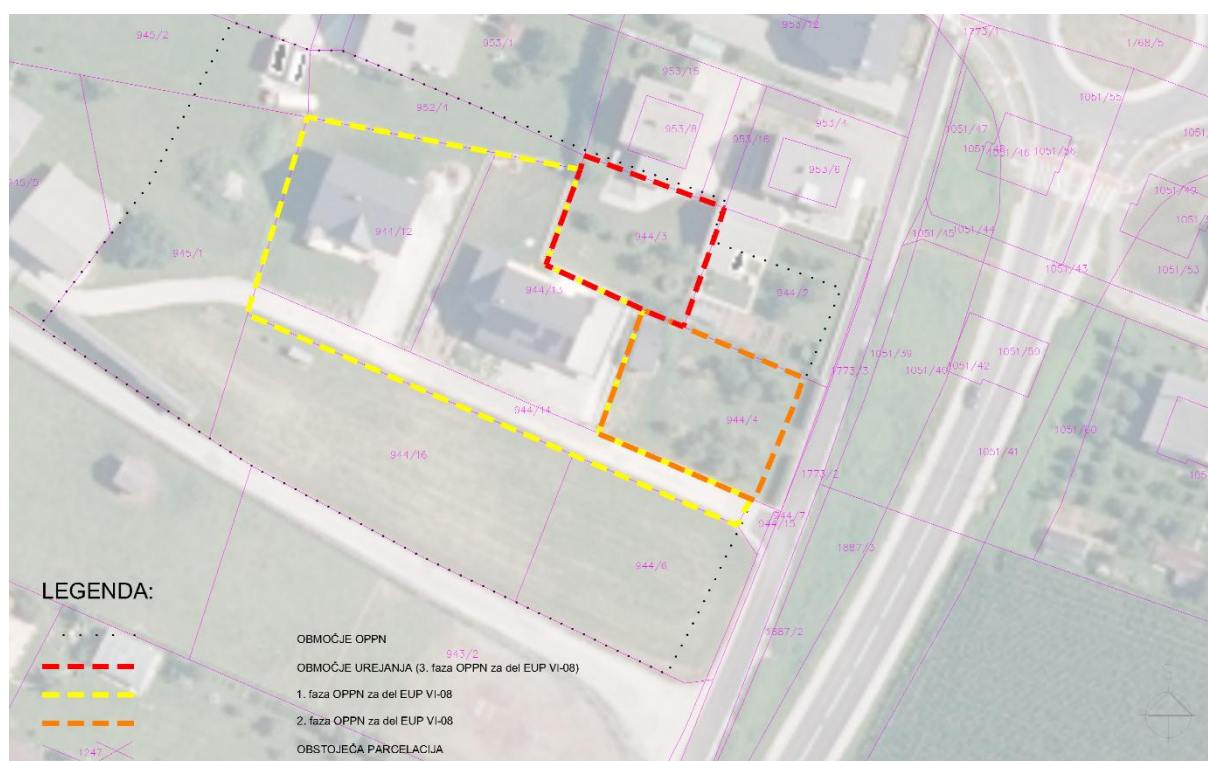


4/8 Obrazložitev in utemeljitev OPPN

1. Ocena stanja in razlogi za pripravo OPPN

Predmetni postopek OPPN se pripravlja na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25 – v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) za območje, ki s tem postopkom priprave predstavlja 3. fazo sprejemanja OPPN.

Leta 2018 je bil za parc. št. 944/12, 944/13 in 944/14, vse k.o. 2106 – Visoko že voden postopek 1. faze OPPN in leta 2022 za parc. št. 944/4, k.o. 2106 – Visoko postopek 2. faze OPPN.



Slika 1: Prikaz posameznih faz OPPN za del območja EUP VI-08 (Vir: Ortofoto 2024, <https://ipi.eprstor.gov.si/jv/>, oktober 2025, obdelava Domplan, d.d.)

Iz veljavnega Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/17, 4/18, 25/19 – v nadaljnjem besedilu: OPN Šenčur) izhaja, da je obravnavano zemljišče, ki se nahaja znotraj naselja Visoko uvrščeno v območje s podrobnejšo namensko rabo SSe – območje stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš in je zanj predpisana izdelava OPPN.

Sredstva v zvezi s financiranjem izdelave OPPN in pripravo vseh strokovnih podlag ter drugega spremljajočega gradiva zagotavlja investitor.

Pripravljaivec OPPN za obnovo je Občina Šenčur, Kranjska cesta 11, 4208 Šenčur.

Izdelovalec OPPN je družba Domplan d.d., Bleiweisova cesta 14, 4000 Kranj.

Ministrstvo za naravne vire in prostor je temu postopku v zbirki prostorskih aktov dodelilo identifikacijsko številko (ID) 7032.

2. Pravna podlaga

Priprava OPPN temelji na izhodiščih veljavne zakonodaje s področja prostorskega načrtovanja, graditve objektov, nadrejenih prostorskih aktov in sklepu o začetku priprave OPPN:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25);
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3);
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3);
- Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (ReSPR50) (Uradni list RS, št. 72/2023);
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Šenčur (uradno prečiščeno besedilo) (Uradno glasilo slovenskih občin št. 58/17, 4/18);
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šenčur (sprememba 05) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 25/19);
- Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 73/24);
- Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP VI 08 - 3. faza (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/26).

Upoštevanje nadrejenih prostorskih aktov in veljavne področne zakonodaje je podrobneje pojasnjeno v nadaljevanju te obrazložitve.

2.1. Upoštevanje temeljnih pravil Zakona o urejanju prostora

ZUreP-3 določa temeljna pravila urejanja prostora, ki jih je potrebno upoštevati pri pripravi prostorskih aktov. V zvezi z upoštevanjem temeljnih pravil so bila v okviru izdelave OPPN še posebej upoštevana pravila glede: sodelovanja in usklajevanja pri oblikovanju in sprejetju odločitev glede prostorskega razvoja, racionalne rabe prostora, prepoznavnih značilnosti naselij in krajine, razvoja poselitve oz. notranjega razvoja naselja, načrtovanja gospodarske javne infrastrukture, določanja prostorsko izvedbenih pogojev in meril za načrtovanje gradbenih parcel.

Območje, ki je predmet OPPN obsega nezazidano stavbno zemljišče dela naselja Visoko, znotraj veljavnega OPN Šenčur, ki je opredeljeno z namensko rabo SSe – območje stanovanjske prostostoječe gradnje pretežno enodružinskih hiš.

Za potrebe izdelave OPPN so bile izdelane strokovne podlage, ki so navedene v spremljajočem gradivu z naslovom »str_pod«.

Predvidene ureditve v prostoru se z lego objektov na območju OPPN prilagajajo obstoječemu terenu, ki je raven. Prav tako se predvideni objekti prilagajajo obstoječi orientaciji objektov v neposredni okolici oziroma v naselju, pri čemer so upoštevani predpisani odmiki od sosednjih zemljišč. Z vidika prepoznavnosti naselij in krajine je načrtovanje predvidene zapolnitve nezazidanega dela stavbnih zemljišč skladno s tipologijo naselja Visoko, ki predstavlja lokalno

središče. Z morfološkega in funkcionalnega vidika se območje OPPN umešča v nezazidano vrzel obstoječega poselitvenega tkiva. S predvideno rešitvijo se ohranja obstoječ prostorski red naselja, urbanistični vzorec naselja. Upošteveno je razmerje zelenih in grajenih površin.

Predlog umestitve predvidenega osnovnega in pripadajočih objektov kot je predviden z OPPN, je bil izdelan ob upoštevanju določili nadrejenega prostorskega akta, zagotavljanju potrebnih spremljajočih ureditev (dostop, manipulativne površine, infrastrukturne ureditve, zelene površin), ob upoštevanju omejitev posegov v zvezi z zagotavljanjem rešitev in ukrepov varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom.

Območje OPPN se nahaja na območjih omejitev s posebnimi predpisi (potresno nevarno območje, območje letališča). Vsi posegi, ki tangirajo varovana območja oziroma so bila za varovana območja v območju OPPN, s strani nosilcev urejanja prostora podane konkretne usmeritve, morajo upoštevati določila OPPN.

Na obseg obstoječih javnih površin, njihovo dostopnost in vpetost v okoliški prostor predviden OPPN ne vpliva oz. jih ne zmanjšuje.

Z OPPN se načrtuje navezava območja na obstoječo občinsko javno pot. Navezava se uredi preko obstoječega priključka. Komunalna infrastruktura se znotraj in v delu tudi zunaj območja OPPN načrtuje v podzemni izvedbi v skladu z usmeritvami področnih NUP.

OPPN je skladen z določili ZUreP-3.

2.2. Upoštevanje pravil Uredbe o prostorskem redu Slovenije

Skladno s 340. členom ZUreP-3 z dnem njegove uveljavitve preneha veljati Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZUreP-2 – v nadaljnjem besedilu: PRS), uporablja pa se do uveljavitve oziroma začetka uporabe predpisov iz 15. člena ZUreP-3.

Ker je bila v vmesnem času sprejeta Resolucija Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50) (Uradni list RS, št. 72/23) je Uredba o prostorskem redu prenehala veljati. Kljub temu pa navajamo bistvene sestavine PRS, ki so podane v nadaljevanju.

Skladno s 32. členom PRS se OPPN pripravlja zgolj za namen zapolnitve vrzeli grajenega tkiva naselja pri čemer se zagotavlja tipično gostoto pozidave ob omogočanju peš dostopnosti do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev (trgovina, pošta, postajališče JPP, športni park, ipd). Z OPPN se ne določa nova namenska raba prostora ali se že določa namenska raba prostora spreminja. Z OPPN in predvidenim stanovanjskim objektom se, ob poseganju v obstoječo urbano strukturo zagotavlja usklajenost z obstoječo kvalitetno pozidavo, v katero se s predpisanim oblikovanjem vnašajo sodobni trendi arhitekture in bivalne kulture. Območje OPPN je dobro dostopno do centra naselja Visoko.

Pri pripravi OPPN so bila upoštevana določila nadrejenega prostorskega akta – OPN Šenčur, ki upošteva določila od 87. do 94. člena PRS za načrtovanje grajene strukture in sicer glede topologije zazidave, regulacijskih črt oz. odmikov znotraj gradbene parcele, višinskih in tlorskih gabaritov predvidenega objekta, stopnje izkoriščenosti gradbene parcele objekta, velikosti in oblike gradbene parcele, ki po velikosti ustreza svojemu namenu, ter funkcionalno zasnovo in lego objekta na gradbeni parceli.

Skladno s 97. in 98. členom PRS je z OPPN določeno ustrezno število parkirnih mest in določila za načrtovanje in graditve enostavnih in nezahtevnih objektov kot pripadajočih objektov k osnovnemu stanovanjskemu objektu.

OPPN je skladen z določili PRS.

2.3. Upoštevanje določb Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta

Vsak OPPN mora biti izdelan skladno z ZUreP-3 in njegovimi podzakonskimi akti. Podzakonski akt, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN v skladu z ZUreP-3 v času od njegove uveljavitve še ni bil sprejet. Iz 341. člena ZUreP-3 izhaja, da se za pripravo OPPN do uveljavitve novega podzakonskega akta uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZureP-2 – v nadaljnjem besedilu: Pravilnik). Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 17. členu vsebino tekstualnega dela OPPN in v 18. členu vsebino grafičnega dela OPPN.

Z ZUreP-3 je v 51. členu določeno, da se prostorski izvedbeni akt pripravi po postopku kot ga določa zakon in sicer skladno s 126. do 129. členom, pri čemer ZUreP-3 posebej določa, da se za postopek priprave OPPN se smiselno uporabljajo določila od 119. do 124. člen zakona.

Predmetni OPPN je izdelan skladno s Pravilnikom ter skladno s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki, ki jih je dne 19. 9. 2024 pripravilo Ministrstvo za naravne vire in prostor

(https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/PIS/Tehnicna_pravila_OPIA_v1-31.pdf).

2.4. Upoštevanje nadrejenega prostorskega akta

Skladno z določili nadrejenega prostorskega akta, OPN, je območje OPPN uvrščeno v enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) VI-08 z namensko rabo SSe – stanovanjske površine (e – enodružinska gradnja), kar je razvidno tudi iz prikaza na sliki 2.



Slika 2: Prikaz namenske rabe prostora OPN Šenčur s prikazom območja predvidenega OPPN (Vir: PISO Šenčur, <https://www.geoprostor.net/piso>, februar 2026)

Območje OPPN predstavlja nezazidano površino (vrzel) znotraj sicer zgoščenega obstoječega grajenega tkiva prostostoječe stanovanjske zazidave v naselju Visoko. Visoko je opredeljeno kot lokalno središče. Predviden OPPN predstavlja zgostitev obstoječega naselja in s tem tudi boljšo izkoriščenost praznih stavbnih zemljišč. Z OPPN se upoštevajo določila glede predpisanih razmerij med grajenimi in zelenimi površinami. Nameravana gradnja je skladna s 25. členom OPN Šenčur.

Z OPPN se načrtuje gradnja enostanovanjskega objekta brez spremljajočih dejavnosti, na način zaposnitve vrzeli nezadostno izkoriščenih stavbnih površin znotraj naselja Visoko, kar predstavlja notranji razvoj naselja. Nameravana gradnja je skladna s 25., 27. in 30. členom OPN Šenčur.

S predvidenim OPPN se načrtuje gradnja objektov na območju stavbnih zemljišč in sicer na delu še nezazidane površine v območju Enote urejanja prostora (EUP) VI-08, ki ima skladno z OPN Šenčur opredeljeno namensko rabo SSe, ki je namenjena za gradnjo nove prostostoječe individualne gradnje. Za območje EUP VI-08 je z nadrejenim prostorskim aktom OPN Šenčur predpisana izdelava OPPN. Znotraj območja predvidene gradnje se bo izvedla tudi gradnja priključkov na prometno in ostalo gospodarsko javno infrastrukturo. Nameravana gradnja je skladna z 52. členom OPN Šenčur.

Predvidena gradnja enostanovanjskega objekta bo namenjena bivanju kar je skladno s 55. in 56. členom OPN Šenčur. Skladno s 55. členom so na območju predvidenega OPPN dovoljene sledeče spremljajoče dejavnosti: centralne dejavnosti, gostinstvo in turizem, poslovne dejavnosti in trgovske dejavnosti (na drobno).

Regulacijska črta na območju OPPN ni razpoznavna, objekt bo na gradbeno parcelo umeščen v skladu s predpisanimi odmiki določenimi s 58. členom OPN in sicer se predviden stanovanjski objekt, merjeno od gotovega zunanega zidu, od meje sosednjih parcel oddaljen najmanj 4,0 m, nezahtevni in enostavni objekti pa najmanj 1,5 m. Zmanjšani odmiki objektov mora zadostiti svetlobno-tehničnim, požarno-varnostnim in sanitarnim pogojem. Odmiki so lahko manjši od predpisanih ob pogoju pridobitve soglasja mejaša. Postavitev ograje je predvidena na parcelno mejo ob soglasju lastnikom sosednjih zemljišč, v nasprotnem pa mora biti postavljena najmanj 0,5 m od sosednjega zemljišča. Načrtovana umestitev in predvideni odmiki od sosednjih zemljišč so skladni s 57. in 58. členom OPN Šenčur.

Pri načrtovanju vseh stavb na gradbeni parceli je skladno z 59. in 105. členom OPN Šenčur potrebno upoštevati predpisane faktorje za:

- faktor zelenih površine (FZP): minimalno 0,20.
- faktor zazidanost (FZ): maksimalno 0,3.
- faktor izrabe (FI): maksimalno 0,5.

Predviden FZP je 0,38 kar je skladno s predpisanim faktorjem izrabe gradbene parcele. Predviden FZ je 0,25 kar je skladno s predpisanim faktorjem zazidanosti gradbene parcele. Predviden FI je 0,38 kar je skladno s predpisanim faktorjem izrabe gradbene parcele. Faktorji za predvideno gradnjo so opredeljeni skladno z določili 59. in 105. člena OPN Šenčur.

Okolica objekta bo namenjena tlakovanem ali v asfaltu utrjenem dvorišču (dovoz in manipulativne površine), zunanjim utrjenim bivalnim površinam (kot npr. terasa), ostale površine pa bodo ozelenjene in hortikulturno urejene (zelenica, zasaditve). V območju dostopa hortikulturne ureditve ne bodo ovirale preglednosti na cesti. Predvidene uredite zunanjih utrjenih in zelenih površin so načrtovane skladno z 61. členom OPN Šenčur.

V sklopu gradbene parcele bosta zagotovljeni 2 PM/stanovanje in sicer sta predvideni 2 parkirni mesti v ločenem pripadajočem objektu – garaži oz. nadstrešnici. Predvidena ureditev parkirnih mest je skladna z določili 62. in 63 člena OPN Šenčur.

Oblikovanje predvidenih nezahtevnih oz. enostavnih objektov se poenoti s osnovnim stanovanjskim objektom kar bo skladno z določili 64. člena OPN Šenčur natančneje določeno v nadaljnjih fazah OPPN.

Gradbena parcela predvidenega stanovanjskega objekta je vključena v območje stavbnih zemljišč. Parcelne meje so urejene. Velikost gradbene parcele znaša 414,0 m², kar je v skladu z 9. odstavkom 66. člena OPN Šenčur.

Predviden stanovanjski objekt bo priključen na predpisano komunalno opremo in sicer: vodovodno omrežje, odvajanje odpadnih voda, elektroenergetsko omrežje in cestno omrežje. Objekt bo priključen tudi na komunikacijsko omrežje ter opcijsko na plinovodno omrežje, kar pa bo opredeljeno v nadaljnjih fazah OPPN. Predvideno priključevanje je skladno z določili 69. člena OPN Šenčur.

Predvideno območje OPPN ne leži v varovalnih pasovih cest oz. cestnega sveta ali železniških tirnih naprav. Predvideno območje OPPN se ne nahaja v varovalnih pasovih javne infrastrukture. Natančnejši podatki o potekih vodov gospodarske javne infrastrukture bodo s strani posameznih upravljavcev vodov pridobljeni v nadaljnjih fazah OPPN. V nadaljnjih fazah priprave bo za predvideni OPPN pridobljeno mnenje pristojnega ministrstva za civilno letalstvo, kar je skladno z določili 70. člena OPN Šenčur.

Oblikovanje stanovanjskega objekta je zasnovano z razmerjem stranic minimalno 1:1,4. Predvidene dimenzije objekta znašajo 10,5 m x 7,5 m. Predpisan vertikalni gabarit objekta (K) + P + M ni presežen, klet ni predvidena. Kota pritličja je določena s +0,3 m nad koto urejenega terena pri vhodu v hišo. Odstopanja od gabaritov bo omogočeno skladno z določili OPN in sicer v horizontalni smeri +/-20%. Streha predvidnega objekta je predvidena kot simetrična dvokapnica z naklonom od 38°. Višina objekta je predvidena na +7,25 m nad koto pritličja, pri čemer višina slemena ne bo presegala višin slemen sosednjih objektov enake namembnosti v oddaljenosti 100 m od roba objekta v EUP. Sleme strehe je vzporedno z daljšo stranico. Streha bo krita s strešniki v sivi barvi. Fasada objekta je predvidena z obdelavo z zaključnim ometom v spektru svetlih oz. zemeljskih tonov, možno jo je kombinirati z lesom v naravni barvi in

naravnim kamnom. Balkoni so dovoljeni vendar s predlagano rešitvijo niso predvideni. Oblikovanje strehe in fasade objekta je izdelano skladno z določili 105. člena OPN Šenčur.

Skladno s Prilogo 2 k odloku OPN je za del območja enote urejanja prostora z oznako VI-08 SSe predvidena izdelava OPPN, s katerim se predpišejo prostorsko izvedbeni pogoji za gradnjo prometne in ostale gospodarske javne infrastrukture ter gradnjo enostanovanjskega objekta in njegovih pripadajočih enostavnih in/ali nezahtevnih objektov ter ureditve zunanjih zelenih površin. Meje gradbene parcele so urejene, oblikovanje predvidnega objekta je skladno s predpisanimi določili OPN Šenčur.

Predvideni OPPN je namenjen za del območja EUP VI-08, za katero je skladno z OPN Šenčur predpisana njegova izdelava. Za območje predmetnega EUP sta bila pred tem že sprejeta dva ločena OPPN po posameznih delih. Načrtovanje delnega OPPN je skladno z določili 121. člena OPN Šenčur.

Znotraj OPPN se načrtuje gradnja enostanovanjskega objekta za namen bivanja, pri čemer dopolnilne dejavnosti niso dovoljene, kar je skladno s Prilog 2 k OPN Šenčur.

Prav tako je pri pripravi OPPN upoštevano, da mora biti predvideno enotno oblikovanje in postavitev nezahtevnih in enostavnih objektov za lastne potrebe, pri čemer je lahko na gradbeni parceli postavljen le en tovrsten objekt.

3. Območje OPPN

3.1. Opis obstoječega stanja območja OPPN

Območje OPPN se nahaja v Občini Šenčur, natančneje v naselju Visoko.

V širšem smislu se območje OPPN nahaja ob robu ravninskega sveta Kranjsko-Sorškega polja, na nadmorski višini približno 430 m. Vas se razteza na desnem bregu reke Kokre, ob regionalni cesti med Kranjem in Preddvorom. Širše območje zaznamujejo kmetijske površine, značilne za gorenjsko ravnino, z odprtimi pogledi proti Kamniško-Savinjskim Alpam, ki se dvigajo proti severovzhodu.

Ožje obravnavano območje se nahaja na vzhodnem delu naselja Visoko in predstavlja dopolnitev obstoječe zazidave na robu naselja. Obkrožajo ga pretežno stanovanjske hiše, ki tvorijo drobni vzorec zazidave.



Slika 3: Prikaz območja predvidenega OPPN na ortofoto posnetku v širšem prostoru (Vir: PISO Šenčur, <https://www.geoprostor.net/piso>, februar 2026)

Območje obdelave obsega parcelo št. 944/3, k.o. 2106 – Visoko, ki je še nepozidana in predstavlja prostorsko vrzel v sicer strnjenemu delu naselja. Obstoječe ureditve, ki v delu posegajo na predmetno zemljišče niso predmet predvidenega OPPN. Dovoz s klančino v kletno etažo stavbe št. 342, k.o. 2106 – Visoko in nadstrešnica, ki predstavlja pomožni objekt zgoraj navedene stavbe, posegata na predmetno zemljišče.

Na severni in vzhodni strani območje predvidenega OPPN meji na obstoječo poselitveno območje naselja Visoko, na zahodni strani na območje urejanja 1. faze OPPN in na južni strani na območje urejanja 2. faze OPPN.

Vizualna analiza širšega prostora vrhove nad naseljem Visoko označuje kot pomembne dominante in orientacijske točke v prostoru, pri čemer pa je območje pobude nezaznavno, prav tako območje pobude ne vpliva na veduto naravnega roba alpskih vrhov, saj se na delu med

naseljem Visoko in pobočji alpskega sveta nahajajo obstoječe zelene cezure oz. gozdne zaplate, ki se ohranjajo, s tem pa se ohranjajo tudi osnovna razmerja v prostoru. Višina predvidenega objekta ne bo presegala višin obstoječih objektov, zaradi česar predviden objekt v širšem prostoru vedutno ne bo izstopal.



Slika 4: Vizualna analiza širšega območja predvidenega območja pobude (Vir fotografije: Google Maps, <https://www.google.com/maps>, avgust 2025, obdelava Domplan, d.d.)

Prostorske dominante, predhodno opisane, na območju OPPN niso vidne v celoti zaradi obstoječe pozidave proti severu.



Slika 5: Prikaz umestitve območja predvidenega OPPN (Vir fotografije: Google Maps, <https://www.google.com/maps>, avgust 2025, obdelava Domplan, d.d.)

V ožjem prostoru predvidena umestitev v prostor vizualno ne bo zaznavna, saj po višini in gabaritih ne bo presegala obstoječe pozidave.

V nadaljevanju na sliki 6 je prikazana umestitev območja predvidenega OPPN v ožjem prostoru.



Slika 6: Prikaz območja OPPN (Vir: PISO Šenčur, <https://www.geoprostor.net/piso>, februar 2026)

V postopku priprave OPPN je bil izveden terenski ogled lokacije. V nadaljevanju so prikazane fotografije obstoječega stanja v naravi na območju OPPN.



Slika 7: Območje OPPN s severovzhodne strani s pogledom v smeri jugozahod (Vir: Domplan, d.d., avgust 2025)



Slika 8: Območje OPPN s severozahodne strani s pogledom v smeri jugovzhod, ki prikazuje obstoječo pozidavo na južnem in vzhodnem robu območja (Vir: Domplan, d.d., avgust 2025)



Slika 9: Območje OPPN s severne strani, ki prikazuje obstoječo pozidavo na severni in vzhodni strani z dostopom do območja (Vir: Domplan, d.d., avgust 2025)



Slika 10: Prikaz obstoječega priključka na občinsko javno pot do območja OPPN (Vir: Domplan, d.d., avgust 2025)

3.2. Namenska raba prostora

Obravnavano območje se ureja skladno z določili sledečih prostorskih aktov Občine Šenčur in sicer:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šenčur (uradno prečiščeno besedilo) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 58/17, 4/18) – v nadaljnjem besedilu: OPN),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šenčur (sprememba 05) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 25/19),
- Sklep o tehnični posodobitvi Občinskega prostorskega načrta Občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 73/24).

Skladno z določili nadrejenega prostorskega akta, OPN, je območje OPPN uvrščeno v enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) VI-08 z namensko rabo SSe – stanovanjske površine (e – enodružinska gradnja), kar je razvidno iz slike 11 v nadaljevanju.

OPN Šenčur s Prilogo 2 predpisuje, da je za območje EUP VI-08 potrebno izdelati OPPN.

4. Postopek izdelave OPPN

Ključni koraki priprave OPPN, ki se izvajajo po prikazanih fazah, podrobneje pa je postopek opisan v nadaljevanju:

Pobuda	izvedeno
Izdelava strokovnih podlag	izvedeno
Objava gradiva v prostorskem informacijskem sistemu	izvedeno
Pregled splošnih smernic nosilcev urejanja prostora	izvedeno
Pridobitev odločbe o CPVO	izvedeno
Sklep o začetku priprave	izvedeno
Pridobitev ID številke prostorskega akta	izvedeno
Priprava osnutka OPPN	izvedeno
Pridobitev prvih mnenj nosilcev urejanja prostora in usklajevanje	izvedeno
Priprava dopolnjenega osnutka OPPN	izvedeno
Javna razgrnitev in javna obravnava	v teku
Prva obravnava na občinskem svetu	
Priprava in objava stališč do pripomb iz javna razgrnitve	
Priprava predloga OPPN	
Pridobitev drugih mnenj nosilcev urejanja prostora in usklajevanje	
Druga obravnava in sprejem OPPN ter objava v Uradnem glasilu	

4.1. Opis postopka izdelave OPPN

Na pobudo zasebnega investitorja je bila v novembru 2025 izdelana urbanistična strokovna podlaga za namen priprave OPPN, ki je bila hkrati tudi podlaga za pripravo gradiva pobude.

Postopek izdelave OPPN se je pričel na podlagi 129. člena v povezavi s 119. členom ZUreP-3 s sprejetjem Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP VI-08 – 3. faza (Uradno glasilo slovenskih občin št. 1/26).

Pred sprejetjem navedenega sklepa so bile izdelane strokovne podlage in pridobljeno mnenje Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave št. 3563-0552/2025-2 z dne 15. 12. 2025, da v predmetnem postopku ni treba izvesti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo.

Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljnjem besedilu: MNVP) je omenjenemu postopku v zbirki prostorskih aktov dodelilo identifikacijsko številko (ID) 7032.

Rešitve OPPN za obnovo so pripravljene ob upoštevanju določil ZUreP-3 in spremljajočih predpisov in temeljijo na prikazu stanja prostora, splošnih in konkretnih usmeritev nosilcev urejanja prostora, geodetskega načrta, izdelanih strokovnih podlagah, ki so podrobneje

predstavljene v nadaljevanju te obrazložitve. Postopek OPPN se izvede po rednem postopku priprave OPPN, kot določa 129. člen ZUreP-3.

4.2. Pristojni nosilci urejanja, ki sodelujejo v postopku

V postopek priprave OPPN so skladno s sklepom o pripravi OPPN vključeni sledeči državni in lokalni nosilci urejanja prostora, ki so podali svoje predhodne smernice za izdelavo OPPN:

- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Sektor za rudarstvo, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana, gp.mnvp@gov.si;
- Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja zgornje Save, Mirka Vadnova 5, 4000 Kranj, gp.drsv-kr@gov.si;
- Ministrstvo za okolje, podnebje in energijo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana, gp.mope@gov.si;
- Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana, gp.mk@gov.si;
- Ministrstvo za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana, gp@mzi.si;
- Ministrstvo za obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana, glavna.pisarna@mors.si;
- Ministrstvo za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje Vojkova 61, 1000 Ljubljana, urszr@urszr.si;
- Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana, gp@mz.si;
- Ministrstvo za digitalno preobrazbo, Davčna ulica 1, 1000 Ljubljana, gp@mdp.si;
- Občina Šenčur, Kranjska cesta 11, 4280 Šenčur, obcina@sencur.si;
- Elektro Gorenjska, d.d., Ulica Mirka Vadnova 3a, 4000 Kranj, info@elektro-gorenjska.si;
- Komunala Kranj, javno podjetje, d.o.o., Ulica Mirka Vadnova 1, 4000 Kranj, info@komunala-kranj.si;
- Unitedfiber d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana – Črnuče, info@unitedfiber.si;
- Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana, <https://mnenje-soglasje.telekom.si>.

Nosilci urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: NUP) so bili s pobudo zaprošeni za predhodne usmeritve. Seznam NUP in prejetih usmeritev so del spremljajočega gradiva z nazivom »usmeritve«.

V skladu s 129. členom ZUreP-3 v povezavi s 121. členom ZUreP-3 so bili na gradivo pobude za pričetek OPPN s sklepom določeni NUP, z dopisom pozvani k posredovanju svojih usmeritev. V spremljajočem gradivu z naslovom »usmeritve« je prikazan seznam prejetih predhodnih usmeritev NUP.

V skladu s 129. členom ZUreP-3 v povezavi s 122. členom ZUreP-3 so bili na osnutek OPPN s sklepom določeni NUP, z dopisom pozvani k posredovanju svojih prvih mnenj. V spremljajočem gradivu z naslovom »mnenja« je prikazan seznam prejetih prvih mnenj.

Na podlagi prejetih prvih mnenj je bil v juniju 2026 izdelal dopolnjen osnutek OPPN, ki se ga z namenom seznanitve javnosti v nadaljevanju postopka javno razgrne.

4.3. Vsebina in oblika OPPN

OPPN je izdelan skladno z ZUreP-3 in njegovimi podzakonskimi akti ter ostalimi zakonodajnimi akti s posameznih področij.

OPPN v skladu z določili 54. in 55. člena ZUreP-3 vsebuje tekstualni del (besedilo odloka), grafični del in spremljajoče gradivo. Spremljajoče gradivo OPPN so naslednji dokumenti:

- poročilo o sodelovanju javnosti,
- podatki iz prikaza stanja prostora in drugi podatki, na katerih temeljijo rešitve akta,
- strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve akta,
- usmeritve nosilcev urejanja prostora,
- mnenja nosilcev urejanja prostora,
- mnenje o obveznosti CPVO in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja oziroma mnenje o ustreznosti vplivov prostorskega izvedbenega akta na okolje,
- elaborat ekonomike,
- obrazložitev in utemeljitev OPPN,
- povzetek za javnost.

Z OPPN so ob upoštevanju prostorskih izvedbenih pogojev iz OPN Šenčur, zahtev pristojnih nosilcev urejanja prostora in izdelanih strokovnih podlag podrobneje določeni:

- uvodne določbe,
- območje OPPN,
- urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt gradbenih parcel oz. parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba zagotoviti za načrtovane prostorske ureditve, pogoji glede njene gradnje in priključevanja objektov nanjo,
- rešitve in ukrepi za varovanje zdravja,
- rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev.

Podzakonski akt, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN v skladu z ZUreP-3, v času od njegove uveljavitve še ni bil sprejet. Iz 341. člena ZUrep-3 izhaja, da se za pripravo OPPN do uveljavitve novega podzakonskega akta uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZureP-2 – v nadaljnjem besedilu: Pravilnik). Ta v 3. členu določa obvezno vsebino OPPN, v 17. členu vsebino tekstualnega dela OPPN in v 18. členu vsebino grafičnega dela OPPN. Predmetni OPPN je izdelan v skladu z navedenim pravilnikom.

OPPN za obnovo je izdelan v skladu s Tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki, ki jih je dne 19. 1. 2023 pripravilo Ministrstvo za okolje in prostor (verzija 1.31 z dne 19. 9. 2024).

V OPPN uporabljeni izrazi imajo enak pomen, kot ga določajo zakoni in drugi državni predpisi s področja prostorskega načrtovanja in graditve objektov ter OPN Šenčur. Če se pomen izrazov iz OPPN, ki so vsebinsko enaki izrazom iz zakonov in drugih državnih predpisov s področja prostorskega načrtovanja, zaradi spremembe teh aktov spremeni, se uporabljajo v svoji spremenjeni obliki.

4.4. Sodelovanje z javnostjo

Vključevanje javnosti v postopku se zagotavlja skladno z ZUreP-3 in sicer:

- v fazi priprave sklepa o pripravi OPPN (drugi in tretji odstavek 119. člena ZUreP-3 v povezavi s 129. členom) in sicer:

»(2) Župan sprejme sklep o pripravi OPN ter ga skupaj z mnenjema o obveznosti izvedbe presoje iz drugega in tretjega odstavka prejšnjega člena javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(3) Sklep o pripravi OPN vsebuje:

- območje in predmet načrtovanja;
- način pridobitve strokovnih rešitev;
- vrsto postopka;
- roke za pripravo OPN in posameznih faz postopka;
- navedbo državnih in lokalnih nosilcev urejanja prostora, ki bodo pozvani za podajo mnenj;
- način vključevanja javnosti;
- seznam podatkov in strokovnih podlag ter obveznosti udeležencev pri urejanju prostora glede njihovega zagotavljanja;
- navedbo ali se bo v postopku izvedla celovita presoja vplivov na okolje oziroma presoja sprejemljivosti na varovana območja.«

- v sklopu javne razgrnitve in obravnave (122. člen ZUreP-3 v povezavi s 129. členom) in sicer:

»(1) Občina objavi osnutek OPN in osnutek okoljskega poročila v prostorskem informacijskem sistemu.

(2) Nosilci urejanja prostora v 30 dneh od objave iz prejšnjega odstavka podajo mnenje k objavljenemu gradivu. Državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, istočasno podajo tudi mnenje o ustreznosti okoljskega poročila in o sprejemljivosti vplivov OPN na okolje z vidika njihove pristojnosti. Če ugotovijo, da občina njihovih smernic ni upoštevala, oziroma, da ni upoštevala predpisov iz njihove pristojnosti, morajo svojo ugotovitev utemeljiti. Če mnenj v roku iz prvega stavka tega odstavka ne podajo, se postopek priprave OPN nadaljuje, pri pripravi OPN pa se upoštevajo zahteve, ki jih za načrtovanje prostorskih ureditev določajo predpisi, ki se nanašajo na načrtovane prostorske ureditve.

(3) Ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, poda mnenje o ustreznosti okoljskega poročila v desetih dneh, po tem ko od občine prejme mnenja državnih nosilcev

urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, ali dokazilo, da je občina nosilca urejanja prostora pozvala k podaji mnenja, vendar ta mnenja v roku iz prejšnjega odstavka ni podal.

(4) Občina osnutek OPN, okoljsko poročilo in mnenje o ustreznosti okoljskega poročila iz prejšnjega odstavka javno objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

(5) Javnosti se omogoči dajanje pripomb v roku, ki ni krajši od 30 dni od objave iz prejšnjega odstavka. Javnost se seznani s krajem in časom javne objave, spletnim naslovom, na katerem so objavljena gradiva iz prejšnjega odstavka, in z načinom dajanja pripomb. V času objave občina zagotovi tudi javno obravnavo gradiv.«

Do sedaj so bile izvedene naslednje faze vključevanja javnosti v postopku izdelave OPPN:

Faze vključevanja javnosti v postopku izdelave OPPN	
Objava sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP VI-08 – 3. faza (Uradno glasilo slovenskih občin št. 1/26)	izvedeno
Objava sklepa o pripravi na uradni spletni strani Občine Šenčur	izvedeno
Objava sklepa o javni razgrnitvi v prostorsko informacijskem sistemu	izvedeno
Javna obravnava	v teku
Objava stališč do pripomb in predlogov na dopolnjeni osnutek OPPN	
Objava sprejetega odloka OPPN	

4.5. Strokovne podlage, na katerih temeljijo rešitve OPPN

Rešitev OPPN in prostorsko izvedbeni pogoji temeljijo na nadrejenih prostorskih aktih in strokovnih podlagah, ki so bili izdelani za potrebe njegove izdelave in sicer:

- Urbanistična strokovna podlaga za pripravo 3. faze Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja EUP VI-08, št. UD/586-176-25, izdelalo podjetje Domplan d.d., november 2025,
- Dokumentacija za pridobitev projektnih pogojev (DPP) za stanovanjski objekt št. P_08/25, izdelalo podjetje Arhitekturica, d.o.o., oktober 2025
- Geodetski načrt št. 90/2024, izdelalo podjetje Geodet Igor Gimpelj, s.p., november 2024.

V sklopu OPPN za obnovo je na osnovi 68. člena ZUreP-3 izdelan tudi elaborat ekonomike, ki je sestavni del spremljajočega gradiva OPPN.

5. Opis in obrazložitev načrtovane prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN

5.1. Območje OPPN

Območje OPPN je v skladu z določili OPN Šenčur opredeljeno kot EUP VI-08 in se po namenski rabi uvršča med prostostoječo individualno gradnjo (SSe) in obsega parcelo št. 944/3, k.o. 2106 – Visoko, v skupni površini 414,0 m².

Območje OPPN se nahaja na vzhodnem delu naselja Visoko in predstavlja dopolnitev obstoječe zazidave na robu naselja, na nadmorski višini približno 436 m.

Meja območja OPPN je določena v grafičnem načrtu št. 2 »Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem«.

5.2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora

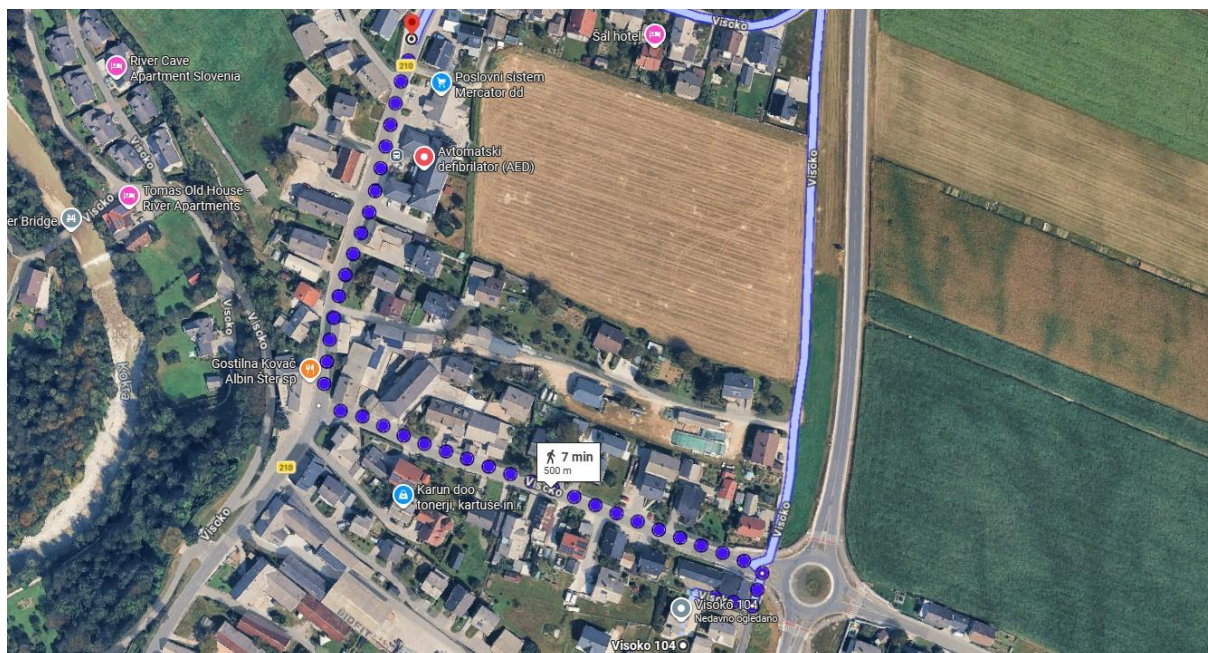
Območje OPPN se nahaja na vzhodnem delu naselja Visoko in predstavlja pozidavo obstoječe vrzeli oz. nepozidanega zemljišča znotraj obstoječe zazidave na robu naselja. Obkrožajo ga pretežno stanovanjske hiše, ki tvorijo drobni vzorec zazidave. Območje se z umestitvijo objekta prilagaja obstoječi konfiguraciji terena.

Načrtovani stanovanjski objekt se priključi na komunalno infrastrukturo, ki je že zgrajena v neposredni bližini območja OPPN oz. v obstoječi občinski javni poti (šifra odseka 890331). Od obstoječih vodov javne gospodarske infrastrukture do območja OPPN se predvidi skupni koridor za položitev komunalnih priključkov.



Slika 12: Prikaz oddaljenosti območja OPPN od postaje javnega potniškega prometa (Vir: Google Maps, <https://www.google.com/maps>, februar 2026)

Območje OPPN je od postaje javnega potniškega prometa (avtobusno postajališče) oddaljeno cca. 500 m oz. šest minut hoje. Postaja javnega potniškega prometa se nahaja ob regionalni cesti I. reda 210, odsek št. 1107 Preddivor-Kranj (Primskovo) in se nahaja severozahodno od območja OPPN.



Slika 13: Prikaz oddaljenosti območja OPPN od postaje javnega potniškega prometa (Vir: Google Maps, <https://www.google.com/maps>, februar 2026)

5.3. Urbanistične, arhitekturne in krajinske rešitve prostorskih ureditev

5.3.1. Zazidalna zasnova

Določila glede zazidalne zasnove območja OPPN so natančno opredeljena v 8. členu odloka OPPN in sicer je na območju OPPN načrtovana gradnja klasičnega enostanovanjskega objekta, samostojnega pripadajočega nezahtevnega objekta ter oporni zid. Območje OPPN je dopustno ograditi z ograjo.

V območju OPPN je predvidena tudi ureditev prometnih oz. komunalnih funkcionalnih površin (dostopi, dovozi, parkirna mesta, zbirno mesto za odpadke), ki služijo manipulaciji z vozili. Preostale površine predstavljajo odprte bivalne površine.

5.3.2. Dopustne vrste posegov

Določila glede dopustnih vrst posegov so natančno opredeljena v 9. členu odloka OPPN in sicer so znotraj območja OPPN dopustni naslednji gradbeni posegi:

- novogradnja (tudi prizidava osnovnega objekta do maksimalnih gabaritov),
- rekonstrukcije objektov,
- sprememba namembnosti,
- vzdrževanje zakonito zgrajenih objektov in vzdrževalna dela v javno korist,

- odstranitve objektov.

Vsi načrtovani objekti in spremljajoče ureditve morajo biti izvedeni ob upoštevanju ostalih določil tega odloka.

5.3.3. Dopustne vrste objektov in dejavnosti

Določila glede dopustne vrste objektov in dejavnosti so natančno opredeljena v 10. členu odloka OPP in sicer je na območju OPPN dovoljena gradnja manj zahtevnega objekta – enostanovanjska stavba. Prav tako je dopustna tudi gradnja gradbeno inženirskega objekta – oporni zid do višine 1,5 m.

V območju OPPN je kot dopolnitev stanovanjskega objekta dopustna tudi gradnja naslednjih pomožnih objektov za potrebe bivanja v skladu z določili tega odloka in sicer:

- stavba za funkcionalno dopolnitev - nadstrešnica (CC-SI 12745) do 50 m²,
- garažna stavba (CC-SI 12420 do 50 m²,
- stavba za funkcionalno dopolnitev – uta, letna kuhinja (CC-SI 12745) do 25 m²,
- priključki na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
- zunanje naprave in zunanja oprema (zunanje tehnološke naprave in zunanja grajena oprema, ki se postavijo na objekt ali so postavljeni na zunanji ureditvi objekta in služijo delovanju objekta, npr. toplotna črpalka, hranilnik električne energije ipd.),
- rezervoar vendar samo pod pogojem, da je vkopan in do velikosti 50 m³.

5.3.4. Tlorisni in višinski gabariti objektov

Določila glede tlorisnih in višinskih gabaritov objektov so natančno opredeljena v 11. členu odloka OPPN.

Maksimalni tlorisni gabarit stanovanjskega objekta je 10,50 m x 7,50 m, z obveznim podolgovatim tlorisom z razmerjem stranic najmanj 1:1,4. Etažnost objekta do največ K+P+M, pri čemer je klet dopustna, če to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost objektov. Kota pritličja je največ +0,30 m nad koto urejenega terena ob objektu. Višina slemen objekta je +7,25 m in se meri od kote pritličja. Višina novega objekta ne sme presegati najvišjega objekta enake namembnosti na območju EUP v oddaljenosti do 100 m od objekta, namenjene gradnji načrtovanega objekta.

Maksimalni višinski gabariti stavb in vseh drugih objektov na območju so omejeni z vodoravno omejitveno ravnino Letališča Jožeta Pučnika Ljubljana, ki se na območju OPPN nahaja na nadmorski višini 408 metrov (omejitev velja za vse dele objektov, tudi za klimatske naprave, antene in druga morebitna zvišanja osnovne višine objekta).

Maksimalni tlorisni gabarit objekta lahko presegajo temelji objekta, jaški, zunanja stopnišča, napušči, nadstreški in naprave, ki so nameščene na objektih.

Tlorisni in višinski gabariti objektov so razvidni iz grafičnega načrta št. 4 »Ureditvena situacija«.

5.3.5. Pogoji za oblikovanje objektov

Določila glede pogojev za oblikovanje objektov so natančno opredeljena v 12. členu odloka OPPN, pri čemer se morajo objekti znotraj območja OPPN prilagoditi sodobnim kvalitnim obstoječim objektom v enoti urejanja prostora po stavbnih volumnih, višini in regulacijskih črtah, naklonu streh in smereh slemen, barvi in teksturi streh in fasad, načinu ureditve odprtega

prostora, ograje, opornih zidov, urbane opreme in drugih oblikovnih značilnostih prostora. Vsi objekti na gradbeni parceli morajo biti medsebojno oblikovno usklajeni.

Člen predpisuje oblikovanje in barvo fasade, oblikovanje in barvo strešne kritine ter postavitve fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov na ali v streho.

Enostavni in nezahtevni objekti morajo biti oblikovno usklajeni s stavbo, h kateri pripadajo. Strehe so praviloma ravne. Dovoljene so tudi oblike in nakloni streh, ki so predpisani za obravnavano EUP.

5.3.6. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin

Določila glede pogojev za oblikovanje zunanjih površin so natančno opredeljena v 13. členu odloka OPPN v povezavi s 30. členom odloka OPPN.

Pod zunanje površine se štejejo prometne in komunalne funkcionalne površine (dostopi, dovozi, parkirna mesta, zbirno mesto za odpadke ter zelene površine). Del zelenih površin se lahko nameni tlakovanim površinam, namenjenim zunanjemu bivanju ali skupni rabi prebivalcev objekta.

Kote zunanje ureditve se morajo prilagoditi kotam prometnega priključka in uvozu na dvorišče stanovanjskega objekta ter kotam raščenege terena na obodu območja. Zasnova zunanje ureditve se mora prilagoditi obstoječi konfiguraciji terena. Višina zemljišča na meji območja OPPN mora biti prilagojena sosednjemu zemljišču. Višinske razlike na zemljišču se primarno urejajo s travnatimi brežinami. Dostopne poti in manipulativne površine je treba izoblikovati po terenu. Oporni zidovi morajo biti obdelani z naravnimi materiali in intenzivno ozelenjeni.

Območje OPPN je dopustno ograditi z ograjo ob upoštevanju 15. člena odloka. Površine parkirnih mest, manipulativnih površin in platojev morajo biti utrjene in urejene ob upoštevanju 18. člena tega odloka. Oblikovanje zunanjih površin mora biti obdelano v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

5.3.7. Pogoji za izvajanje zasaditev

Določila glede pogojev za izvajanje zasaditev so natančno opredeljena v 14. členu odloka OPPN.

5.3.8. Lega objektov

Določila glede lege objektov na gradbeni parceli so natančno opredeljena v 15. členu odloka OPPN v povezavi z 11. členom odloka OPPN, ki določa maksimalne tlorisne in višinske gabarite 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.

5.3.9. Dopustna izraba prostora

Določila glede dopustne izrabe prostora na gradbeni parceli so natančno opredeljena v 16. členu odloka OPPN pri čemer lahko največji faktor izrabe gradbene parcele objekta (FI) znaša največ 0,50. Največji faktor zazidanosti gradbene parcele objekta (FZ) lahko znaša največ 0,30. Najmanjši faktor zelenih površin (FZP) na gradbeni parceli objekta je 0,20. V tlorisno

površino stavb je treba prišteti tudi tlorisno površino vseh nezahtevnih in enostavnih objektov na gradbeni parceli.

Površine pri izračunu FZP kot so ozelenjena parkirišča se ne štejejo med zelene površine.

5.4. Merila in pogoji za parcelacijo

Določila z vidika načrta parcelacije so opredeljena v 17. členu odloka OPPN in grafičnem delu OPPN.

5.5. Pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro

5.5.1. Prometno urejanje in priključevanje na javne ceste

Določila z vidika prometnega urejanja vezano na državne ceste so natančno opredeljena v 18. členu odloka OPPN. Prometno urejanje in priključevanja na javne ceste (občinske) so natančno opredeljena v 19. členu odloka, pri čemer se območje OPPN na občinsko javno pot (šifra odseka: 890331) priključuje preko obstoječega skupnega priključka na zemljišču s parc. št. 1773/2, k.o. 2106 – Visoko. Člen določa tudi pogoje za oblikovanje parkirnih in manipulativnih površin gradbene parcele objekta, ki morajo biti utrjene, tako da so nepropustne za vodo in naftne derivate. Zagotovljeno mora biti odvajanje meteornih vod preko peskolovov in lovilcev olj. Zagotoviti je potrebno najmanj 2 parkirni mesti.

5.5.2. Splošni pogoji za urejanje komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture

Določila z vidika splošnih pogojev za urejanje komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture so natančno opredeljena v 20. členu odloka OPPN.

5.5.3. Odvodnjavanje in čiščenje odpadnih voda

Določila z vidika odvajanja in čiščenja odpadnih voda so natančno opredeljena v 21. členu odloka OPPN.

Upoštevati je treba veljavne predpise in pravilnike, ki urejajo odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih voda. Kanalizacijsko omrežje mora biti v celoti izvedeno iz umetnih mas in vodotesno. Za odvajanje komunalnih odpadnih voda s predvidenega stanovanjskega objekta se v skladu s pogoji upravljavca javnega kanalizacijskega omrežja izvede priključitev na javno kanalizacijsko omrežje.

Vso padavinsko odpadno vodo s streh stanovanjskega objekta, pomožnih objektov in z utrjenih površin je treba odvajati preko peskolovov v ponikovalnico, ki mora biti locirana znotraj območja OPPN. Ureditev odvajanja padavinske odpadne vode se ob upoštevanju določil tega odloka natančno določi v naslednjih fazah projektiranja. Padavinsko odpadno vodo s strešin stanovanjskega objekta je mogoče odvajati v ločen podzemni zbiralnik padavinske vode za skladiščenje z možnostjo ponovne uporabe (zalivanje in namakanje zelenih površin), višek teh voda pa se vodi v ponikanje. Ponikovalnica mora biti locirana znotraj območja OPPN.

5.5.4. Vodovodno omrežje za sanitarno vodo in gašenje

Določila z vidika vodovodnega omrežja so natančno opredeljena v 22. členu odloka OPPN.

5.5.5. Elektroenergetsko omrežje

Določila z vidika elektroenergetskega omrežja so natančno opredeljena v 23. členu odloka OPPN.

5.5.6. Elektronsko komunikacijsko omrežje

Določila z vidika elektronskega komunikacijskega omrežja so natančno opredeljena v 24. členu odloka OPPN.

5.5.7. Javna razsvetljava

Določila z vidika javne razsvetljave so natančno opredeljena v 25. členu odloka OPPN, pri čemer znotraj območja OPPN javna razsvetljava ni predvidena. V območju OPPN se uporablja le zunanja razsvetljava, ki se krmili preko senzorjev, tako da deluje samo po potrebi.

5.5.8. Ogrevanje

Določila z vidika ogrevanja objekta so natančno opredeljena v 26. členu odloka OPPN.

Ogrevanje objekta se uredi individualno s toplotno črpalko. Dopustno je uporabiti tudi druge okolju prijazne in učinkovite rabe energije ter uporabiti obnovljive vire energije skladno s tehnološkimi standardi in predpisi ter predpisi na področju varstva okolja.

5.6. Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

Določila z vidika varovanja kulturne dediščine so natančno opredeljena v 27. členu odloka OPPN, pri čemer v območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine. Kljub temu je potrebno glede barve strešne kritine in vgradnje fotovoltaičnih celic ali sončnih sprejemnikov upoštevati določila 12. člena odloka OPPN.

5.7. Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave

5.7.1. Ohranjanje narave

Določila z vidika ohranjanja narave so natančno opredeljena v 28. členu odloka OPPN, pri čemer na območju OPPN ni naravnih vrednot, zavarovanih območij, ekološko pomembnih območij, pomembnih območij za ohranjanje biotske raznovrstnosti in območij, predvidenih za zavarovanje.

5.7.2. Varstvo zraka

Določila z vidika varstva zraka so natančno opredeljena v 29. členu odloka OPPN.

Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo ustrezati zakonskim zahtevam z vidika kakovosti zunanjega zraka in emisij snovi v zrak. V fazi gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje prašenja ter preprečevati raznos materialov z gradbišča v primeru prevozov po javnih prometnih površinah. Redno je potrebno čistiti prometni priključek ter javno cesto na izstopu iz gradbišča.

5.7.3. Varovanje tal

Določila z vidika varovanja tal so natančno opredeljena v 30. členu odloka OPPN in sicer v skladu s podanimi predhodnimi usmeritvami pristojnega NUP.

5.7.4. Varovanje voda

Določila z vidika varovanja voda so natančno opredeljena v 31. členu odloka OPPN.

Območje OPPN ne leži na poplavno ogroženem ali na vodovarstvenem območju oziroma v bližini vodotokov. Ne glede na to je potrebno zagotavljati, da morajo biti prostori in mesta, kjer se bodo med gradnjo, obratovanjem in opustitvijo pretakale, skladiščile, uporabljale nevarne snovi, njihova embalaža in ostanki, vključno z začasnim skladiščenjem nevarnih odpadkov (npr. motorna goriva, olja in maziva, pesticidi), kot zadrževalni sistem - lovilna skleda.

Manipulativne in parkirne površine morajo biti ustrezno utrjene, pri čemer se upošteva določila 20. člena odloka OPPN.

5.7.5. Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

Določila z vidika varstva pred elektromagnetnim sevanjem so opredeljena v 32. členu odloka OPPN.

5.7.6. Varstvo pred hrupom

Določila z vidika varstva pred hrupom so opredeljena v 33. členu odloka OPPN.

Območje OPPN je opredeljeno kot II. območje varstva pred hrupom. Dejavnosti in naprave v območju ne smejo povzročati hrupa, ki bi presegal mejne ravni hrupa, kot jih določajo veljavni področni predpisi z vidika mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

Prezračevalne, ogrevalne in hladilne naprave je treba namestiti tako, da na sosednjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo povzročali prekomernih ravni hrupa. V času gradnje naj se o poteku in trajanju bolj hrupnih gradbenih del pravočasno in natančno obvesti okoliške prebivalce, na katere bi hrup lahko vplival. V času gradnje naj se hrup vseh del zmanjša na najmanjšo možno raven, da okolje s hrupom ne bo čezmerno obremenjeno.

5.7.7. Osončenje

Določila z vidika osončenosti so opredeljena v 34. členu odloka OPPN.

5.7.8. Ravnanje z odpadki

Določila z vidika ravnanja z odpadki so opredeljena v 35. členu odloka OPPN.

Zbiranje in oddajanje komunalnih odpadkov v nadaljnjo ravnanje z njimi se na območju OPPN uredi na krajevno običajen način.

Zbirno mesto zabojnikov za določene komunalne odpadke je urejeno znotraj območja OPPN. V dogovoru z izvajalcem obvezne občinske gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov se določi lokacija prevzemnega mesta za določene komunalne odpadke, ki mora biti locirano največ 2 m od občinske javne poti (šifra odseka 890331).

Rodovitno zemljo, odrinjeno pri gradbenih posegih, ki nima nevarnih lastnosti skladno s področnim predpisom o odpadkih, in ki zaradi fizikalnih, kemičnih in mikrobioloških lastnosti omogoča rast rastlin, je treba zbirati ločeno od preostalega zemeljskega izkopa in jo uporabiti skladno z 29. členom tega odloka.

Z gradbenimi odpadki je treba ravnati skladno s področnimi predpisi, ki urejajo ravnanje z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

5.7.9. Ukrepi prilagajanja podnebnim spremembam

Določila z vidika obvladovanja visokih temperatur, obvladovanja poplavnega vala ob močnih nalivih ter obvladovanja upravljanja z zalogami vode so v skladu s podanimi predhodnimi usmeritvami pristojnih NUP natančno opredeljena v 14., 21. in 31. členu odloka OPPN.

5.8. Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom

5.8.1. Potresna nevarnost

Določila z vidika potresne nevarnosti so opredeljena v 36. členu odloka OPPN.

Območje OPPN se nahaja v območju ocenjene potresne mikrorajonizacije 0,225 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let. Stavbe morajo biti grajene potresno odporno v skladu s predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnostjo objekta.

5.8.2. Varstvo pred požarom

Določila z vidika varstva pred požarom so opredeljena v 37. členu odloka OPPN.

Predvidena prostorska ureditev mora zagotavljati pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja, odmike med objekti oz. ustrezne požarne ločitve objektov, prometne in delovne površine za intervencijska vozila, vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje ter ukrepe za zajem onesnažene požarne vode. Prav tako je potrebno zagotoviti strokovno presojo požarne varnosti, s katero se dokaže, da se požarna varnost objekta zaradi morebitne vgradnje naprav za proizvodnjo električne energije iz obnovljivih virov ali s soproizvodnjo toplote in električne energije z visokim izkoristkom ne bo zmanjšala.

Voda za gašenje na območju OPPN se zagotavlja pod pogoji iz 22. člena odloka OPPN.

Pred vgradnjo naprav je obvezna izdelava strokovne presoje

5.8.3. Varstvo zaradi plazov in erozije

Določila so natančno opredeljena v 38. členu odloka OPPN in sicer se območje OPPN glede na opozorilno karto erozijske nevarnosti ne nahaja na plazovitih, erozijskih ali plazljivih območjih, zato posebne ureditve s področja varstva zaradi plazov in erozije niso predvidene.

5.8.4. Vplivno območje letališča

Določila z vidika zahtev vezanih na vplivno območje letališča so natančno opredeljena v 39. členu odloka OPPN.

5.9. Etapnost izvedbe prostorske ureditve

Določila z vidika etapnosti so opredeljena v 40. členu odloka OPPN.

Za prostorske ureditve, ki jih določa OPPN ni predvidena etapnost gradnje. Za gradnjo stanovanjskega objekta je potrebno predhodno ali sočasno zgraditi tudi vse pripadajoče prometne in infrastrukturne ureditve. Možna je ločena gradnja pripadajočih nezahtevnih in enostavnih objektov.

5.10. Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev

Določila z vidika dopustnih odstopanj so opredeljena v 41. členu odloka OPPN in sicer z vidika odstopanja od tehničnih rešitev priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in druge tehnične rešitve, pri čemer se zaradi odstopanj ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi, prav tako pa morajo z odstopanji soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, ter upravljavci posamezne komunalne infrastrukture.

Dopustno je odstopanje od višinskih kot pritličij objektov in regulacije terena za gradnjo objektov zaradi prilagajanja višinam obstoječega terena. Dopustno je tudi zmanjšanje tlorisnih gabaritov objekta pri čemer mora biti izpolnjen pogoj glede razmerja stranic.

5.11. Usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta

Določila so natančno opredeljena v 42. členu odloka OPPN, pri čemer se pogoji za posege na območju ter usmeritve glede oblikovanja stavb po prenehanju veljavnosti OPPN prenesejo v posebne določbe OPN Šenčur.