



# LOKACIJSKA PREVERITEV

V EUP ME\_1183 ZA DONIT TESNIT  
V OBČINI MEDVODE

## id 3971

# LOKACIJSKA PREVERITEV V EUP ME\_1183 ZA DONIT TESNIT V OBČINI MEDVODE ID 3971

Naročnik:

DONIT TESNIT, d.o.o., C. komandanta Staneta 38, 1215 Medvode  
Direktorica: Marjana Novak

Pripravljaivec:

Občina Medvode, Cesta komandanta Staneta 12, 1215 Medvode  
Župan: Nejc Smole

Izdelal:

URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana  
tel.: 01 420 18 80, e-pošta: info@urbi.si  
Direktorica: Barbara Dalla Valle, univ. dipl. prav.



Odgovorni vodja projekta:

Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1702 PA PPN



Sodelavci pri projektu (po abecednem redu):

Katarina Dalla Valle, univ. dipl. kom.  
Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh.  
Nina Kolenbrand, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Številka projekta:

URBI-2329

Datum:

september 2023, 1. dopolnitev marec 2024, 2. dopolnitev april 2024, 3. dopolnitev junij 2024

## VSEBINA

<b>1. IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA: 3971</b>	<b>2</b>
<b>2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE</b>	<b>2</b>
<b>3. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE</b>	<b>6</b>
3.1 INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO	6
<b>4. OPIS LOKACIJSKE PREVERITVE</b>	<b>8</b>
4.1 NAVEDBA MOREBITNIH LOKACIJSKIH PREVERITEV	8
4.2 NAVEDBA VELJAVNIH PIP NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE	8
4.3 NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP	12
<b>5. UTEMELJITEV INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV</b>	<b>16</b>
5.1 KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN	16
5.2 INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PIP NE ZAHTEVAJO DRUGAČNE RABE PROSTORA	18
5.3 KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP	18
5.4 SKLEPNA UTEMELJITEV	23
<b>6. PREDLOG SKLEPA ZA LOKACIJSKO PREVERITEV</b>	<b>24</b>
<b>7. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV</b>	<b>25</b>
<b>8. GRAFIČNI PRIKAZI</b>	<b>25</b>
<b>9. PRILOGE</b>	<b>25</b>

# 1. IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA: 3971

## 2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve se nanaša na del enote urejanja prostora EUP ME\_1183, ki meri pribl. 22.690 m<sup>2</sup>, območje lokacijske preveritve znotraj EUP pa meri 17.503 m<sup>2</sup>.

Območje LP se ureja z občinskim prostorskim načrtom Občine Medvode (ULRS 45/18, 81/20; v nadaljevanju kot OPN).

Proizvodno poslovni kompleks DONIT leži na desnem bregu reke Save, dolvodno od jeza HE Medvode in ob cestnim mostom za Verje. Kompleks na vzhodni strani meji na reko Savo, na severu in zahodu z občinsko cesto, ki povezuje Medvode preko Verja, Pirinč in Vikrč s Tacnom, na jugu s pozidanimi zemljišči. Območje je umetno izravnani teren na savski prodni terasi. Kota terena je približno 314,0 mnv. Na območju lokacijske preveritve je teren ravninski, okolica pa v celoti urbanizirana. Struga reke Save je v tem delu regulirana in ojačana s kamnito zložbo.

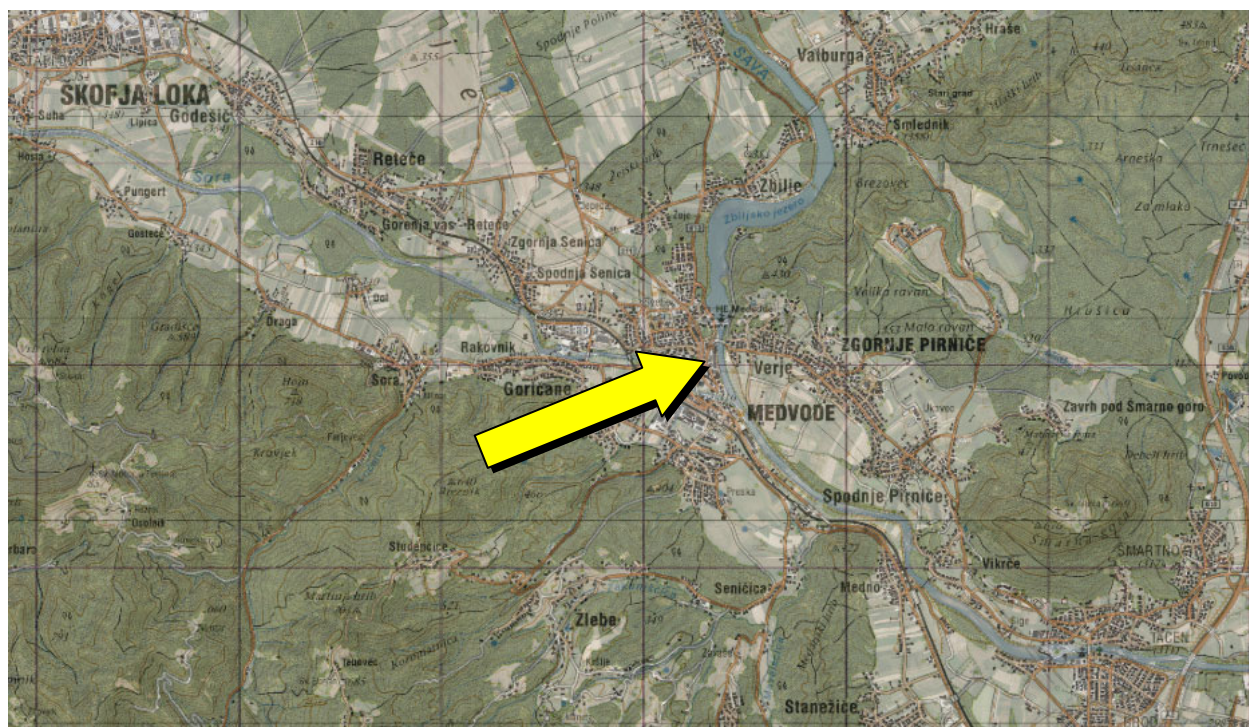
Obstoječi proizvodni kompleks obsega objekte iz različnih časovnih obdobj in so večinoma armiranobetonske ter zidane konstrukcije. Obstoječi objekti so navezani na infrastrukturna omrežja, območje je komunalno opremljeno in urejeno.

Zemljišča so v lasti investitorja oz. investitor na njih izkazuje pravico graditi.

Območje lokacijske preveritve obsega naslednja zemljišča, vse v k.o. 1973 – Medvode:

parc. št.	pov. v m <sup>2</sup>	lastnik	delež
29/15	1.096,29	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
31/2	394,09	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
31/4	575,92	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
31/5	377,35	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
33	1.596,01	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
34/1	224,52	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
34/3	82,41	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
34/5	1.051,32	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
35/1	1.491,44	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
35/2	927,57	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
36/2	208,84	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
36/21	1.854,99	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
36/22	777,50	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
36/23	31,55	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
36/24	547,19	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
36/25	68,51	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
36/26	56,62	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
36/27	752,79	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
36/28	311,55	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
36/29	177,72	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
36/3	361,44	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
36/30	60,90	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
36/31	216,06	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
36/32	3,07	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
36/33	3,00	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1

parc. št.	pov. v m <sup>2</sup>	lastnik	delež
36/34	2.138,41	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
36/36	1.429,08	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
36/4	164,57	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
39/3	523,16	DONIT TESNIT, družba za proizvodnjo tesnilnih materialov, d.o.o.	1/1
<b>SKUPAJ</b>	<b>17.503,85</b>		



*Slika 1: lega območja lokacijske preveritve v širšem prostoru (vir: PISO Medvode).*



Slika 2 in 3: prikaz območja lokacijske preveritve (rdeča obroba) na DOF in namenski rabi prostora iz OPN Občine Medvode (vir: PISO Medvode).

Na območju lokacijske preveritve so obstoječi zakonito zgrajeni objekti z lokacijskimi, gradbenimi in uporabnimi dovoljenji. Za objekte daljšega obstoja se pridobivajo dovoljenja po 146. čl., 147. čl. 150. čl. GZ-1.

Prikaz območja LP z objekti je priloga tega elaborata.

Popis objektov je prikazan v spodnji tabeli. Objekti so označeni po številki stavbe GURS in po zaporedni številki iz grafičnega prikaza, ki je priloga tega elaborata v poglavju 9.

Št. stavbe (GURS)	Št. stavbe IBE	Parc. št. (vse k.o. Medvode)	Ime –oznaka stavbe, leto
35	14	39/3	proizvodni in skladiščni prostor – trafo postaja 1980
34	14	39/3	proizvodni in skladiščni prostor - kompresorska postaja 1980
27	14	39/3	proizvodni in skladiščni prostor - kotlovnica 1980, 1995
14	5	35/2	proizvodni in skladiščni prostor – kotlovnica (mehanična delavnica) 1957
13	4	35/2	proizvodni in skladiščni prostor – kotlovnica (prostor K11) 1960
44	2	35/1, 36/30, 36/31, 36/4, 34/3	proizvodni in skladiščni prostor – proizvodni obrat Donit Tesnit, čistilna naprava, podzemne cisterne (topila) 1980
40	3	36/22, 36/27, 36/24	proizvodni in skladiščni prostor – skladišče gotovih izdelkov 1972
1096	A	36/2	poslovni prostor – upravna stavba 1974
39	Brez št.	34/5	proizvodni in skladiščni prostor – zasun hidrantnega omrežja (elektro delavnica) 1980
38	10	36/36, 34/5	proizvodni in skladiščni prostor – zasun hidrantnega omrežja (leseni objekti, skladišče elektro materiala in dodelava) 1974
752	6,16	36/36, 34/5	proizvodni in skladiščni prostor – skladišče surovin 1975 (porušeno-ni več)
37	6,16	34/1, 34/5, 36/36	proizvodni in skladiščni prostor – skladišče surovin (garaža gasilskega vozila in skladišče olj) 1955
36	9	33	proizvodni in skladiščni prostor – skladišče surovin 1974
1097	7	31/4	klet - vratarnica 1975
41	11	36/3, 31/2	poslovni prostor, tehnični prostor, sanitarije, skupni komunikacijski prostor, lokal, prodajalna – menza (kuhinja in jedilnica), trafo postaja 1980



Shematski prikaz objektov je v prilogi tega elaborata.



Slika 4: območje lokacijske preveritve EUP ME\_1183 (zelena črtkana črta) z obstoječimi objekti (siva) in pomožnim objektom, rezervoarjem za ELKO(roza črtkana črta) (vir: priloga elaborata).

### 3. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

S to lokacijsko preveritvijo se **dopusti individualno odstopanje** od prostorskih izvedbenih pogojev prostorskega izvedbenega akta: »Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode« za doseganje gradbenega namena (gradnja industrijsko-skladiščnih oz. pomožnih objektov za razvoj podjetja Donit Tesnit d.o.o.) na zemljiščih, navedenih v poglavju 2, **skladno z drugo alinejo iz (1) odstavka 134. člena ZUreP-3**, kot je pojasnjeno v nadaljevanju tega elaborata. Odstopanje od PIP ne zahteva drugačne namenske rabe prostora.

#### 3.1 INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO

Predmet lokacijske preveritve je gradnja industrijsko-skladiščnih oz. pomožnih objektov za razvoj podjetja Donit Tesnit d.o.o., ki je danes z 201 zaposlenim eno vodilnih svetovnih proizvajalcev tesnilnih plošč, tesnil in ponudnik rešitev na področju tesnjenja.

Načrtovana investicijska namera zajema naslednje posege in objekte:

- **nova lovilna skleda za tri rezervoarje kontejnerskega tipa za skladiščenje ELKO – ekstra lahkega kurilnega olja, pretakalne ploščadi ter požarnega zidu**, na mestu poprej odstranjenega objekta.

Obstoječi proizvodno skladiščni kompleks DONIT se trenutno oskrbuje z energijo v obliki zemeljskega plina preko internega plinovoda od MRP Donit do parne kotlovnice. Zaradi geopolitičnih razmer v Evropi in trenutne energetske krize, ki je prinesla visoke in nestanovitne cene energentov ter breme prenesla na končne odjemalce, kot je Donit Tesnit d.o.o.

Doslej je bil zemeljski plin uporabljen za produkcijo pare, ki je glavni vir za obratovanje celotne proizvodnje. Da bi zmanjšali tveganje in v rizični situaciji omogočili obratovanje proizvodnje, je bilo podjetje prisiljeno v takojšnje iskanje novih možnosti zagotavljanja produkcije pare in nemotenega proizvodnega procesa z alternativnim virom.

V ta namen je bilo postavljeno skladišče ekstra lahkega kurilnega olja – ELKO, ki se je s tehnološkega vidika in kompleksnosti izvedbe pokazal kot najhitreje izvedljiva alternativa.

Skladišče je površine 92,7 m<sup>2</sup> s tremi rezervoarji kontejnerskega tipa s kapaciteto 3 x 40 m<sup>3</sup> za lastne potrebe, ki so medsebojno ločeni s požarno varno pregrado, ter pripadajoče pretakališče. Pod rezervoarji je lovilna skleda za zajem požarne vode in poglobitev za črpanje.

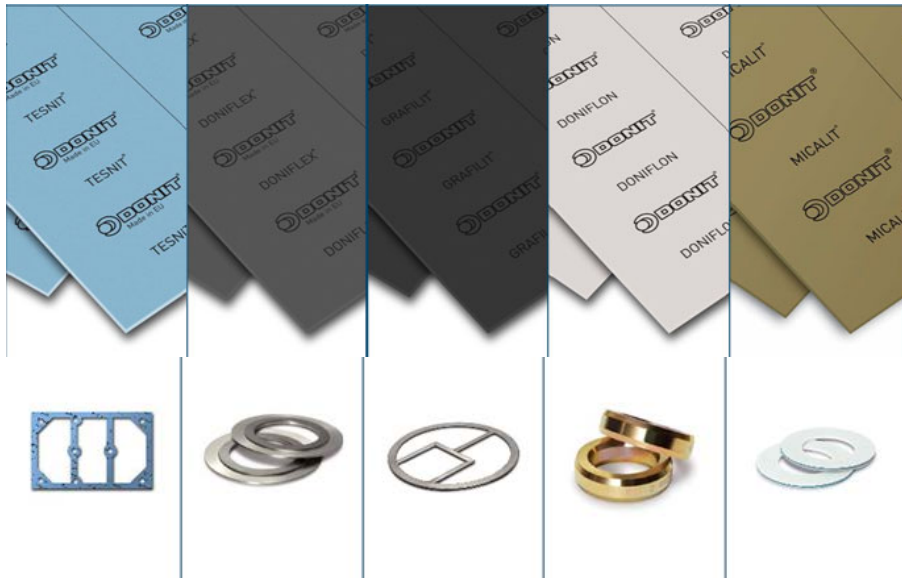
Rezervoar ELKO je postavljen na mesto poprej odstranjenega objekta, zato se obstoječa pozidanost območja ne spreminja.

##### 3.1.1 PREDSTAVITEV POBUDNIKA OZ. INVESTITORJA

Donit Tesnit je svetovno znani proizvajalec tesnilnih materialov z največjo proizvodno kapaciteto v Evropskem prostoru. Podjetje je bilo ustanovljeno l. 1946. Sprva se je podjetje ukvarjalo predvsem s proizvodnjo tesnil iz azbesta, l. 2000 pa je bila ta surovina iz proizvodnega procesa umaknjena. L. 2001 je bil k podjetju Donit priključen proizvajalec tesnil Tesnila TIT, ki je sedaj Poslovna enota v okviru podjetja: PE Trebnje. L. 2008 se je podjetje Donit priključilo v kapitalsko družbo MSIN Group. L. 2012 je bila ustanovljena podružnica Donit na Kitajskem. L. 2014 je podjetje Donit začelo delovati v Indiji in še leto kasneje je bila ustanovljena podružnica v ZDA. L. 2020 pa je bila ustanovljena še podružnica v Nemčiji.

Tako je danes v podjetju na lokaciji v Medvodah 150 zaposlenih, v podružnici v Trebnjem 46 zaposlenih po celem svetu pa še dodatno 5 zaposlenih. Donit izvaža svoje izdelke v več kot 70 držav sveta.





Slika 5: proizvodi podjetja (vir: foto arhiv Donit Tesnit).

#### NEKAJ GLAVNIH RAZVOJNIH PROJEKTOV:

- razvoj Grafilita IQ
- razvoj novih tesnilnih materialov po novem standardu KTW BWGL
- nov tesnilni material BA Soft
- razvoj tesnilnih materialov za H2 aplikacije
- izdelava aplikacije Don Pro 5.0 verzije za izdelavo kalkulacij parametrov vgradnje tesnil na podlagi predlaganih tesnilnih materialov

#### SODELOVANJE V MEDNARODNIH ZVEZAH:

- ESA (European Sealing Association)
- FSA (Fluid Sealing Association)
- GFA (Gasket Fabricators Association)
- VDI (Verein Deutscher Ingenieure)
- DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches)
- TZW (Technologiezentrum Wasser)
- BAM (Bundesanstalt für Materialforschung und –Prüfung)
- AMTEC Messtechnischer Service

#### STANDARDI IN CERTIFIKATI:

Za proizvodnjo je Donit Tesnit pridobil certifikate:

- DVGW (DIN 3535-6, VP 401)
- SVGW (DIN 3535-6)
- DVGW W270
- DNV GL
- TA-Luft (VDI 2440)
- API 607
- ISO 10497
- ELL
- BAM
- WRAS
- ABS

## 4. OPIS LOKACIJSKE PREVERITVE

### 4.1 NAVEDBA MOREBITNIH LOKACIJSKIH PREVERITEV

Na območju lokacijske preveritve v EUP ME\_1183 do sedaj ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

### 4.2 NAVEDBA VELJAVNIH PIP NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

- makro enota: ME - Medvode
- enota urejanja prostora: ME\_1183
- namenska raba prostora: stavbna zemljišča – gospodarske cone (IG)
- posebni prostorski izvedbeni pogoji (Priloga 1 OPN): ME\_1183

#### 4.2.1 ODMIKI OBJEKTOV OD SOSEDNIJH ZEMLJIŠČ IN OBJEKTOV (62. člen OPN Medvode):

(1) Odmiki od parcelnih mej sosednjih zemljišč:

- Gradnja novih zahtevnih in manj zahtevnih stavb, nad in pod terenom, mora biti od parcelne meje sosednjega zemljišča oddaljena najmanj 4 m; gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov pa najmanj 1,5 m. Pri določanju odmika se upošteva odmik najbolj izpostavljenih konstrukcijskih elementov stavbe ali objekta od parcelne meje sosednjega zemljišča. Izjemoma je dopustno graditi nad in pod terenom tudi bližje parcelni meji, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih zemljišč, če so zagotovljeni s predpisi določeni pogoji ali če ni z regulacijskimi ali gradbenimi linijami določeno drugače.
- Za stavbe, ki niso nezahtevni ali enostavni objekti, velja, da morajo biti tudi v primeru manjšega odmika od predpisanega ob pridobljenem soglasju lastnikov sosednjih zemljišč vključno z najbolj izpostavljenimi konstrukcijskimi elementi od parcelne meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 1,5 m, razen v primerih iz četrtega odstavka tega člena. V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno izdelati podrobno utemeljitev posega, s katero se dokaže, da zmanjšani odmik ne poslabšuje prostorske zasnove obstoječih objektov ter predložiti soglasje vseh lastnikov sosednjih zemljišč.
- Na obrtnih, proizvodnih in industrijskih območjih morajo biti nove obrtne, proizvodne ali industrijske stavbe, nad in pod terenom, od parcelne meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 5 m; razen če je zagotovljena najmanj 5 m široka skupna požarna pot med dvema sosednjima zemljiščema so lahko nove stavbe od parcelne meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 3 m.
- Kmetijska gospodarska poslopja morajo biti od parcelne meje sosednjih zemljišč oddaljena najmanj 5 m.
- Gradnja gradbeno inženirskih objektov mora biti od parcelne meje sosednjih zemljišč oddaljena najmanj 1,5 m, ob soglasju lastnikov sosednjih zemljišč pa izjemoma tudi manj.
- V primeru gradnje javnih gradbeno inženirskih objektov je dopustno, da so objekti od parcelne meje sosednjih zemljišč oddaljeni najmanj 0,5 m ali manj s soglasjem lastnikov sosednjih zemljišč.
- Ograje se lahko postavljajo na parcelno mejo zemljišč, če oba lastnika s tem soglašata. Če se lastnika ne sporazumeta, mora biti ograja od parcelne meje sosednjega zemljišča oddaljena najmanj 0,5 m.
- (2) Objekt, ki se postavi na parcelno mejo med zemljiščema, mora imeti odvodnjavanje s strehe zagotovljeno na gradbeni parceli, na kateri stoji.
- (3) V primeru odstranitve obstoječe stavbe in gradnje nove stavbe na mestu poprej odstranjene stavbe, ki je po velikosti in namembnosti enaka odstranjeni stavbi, določila prvega odstavka tega člena ne veljajo. Določilo ne velja za odmike od javnih cest, ki se določijo v skladu s soglasjem upravljavca cest.

(4) Izjemoma so dopustne gradnje stavb na meji zemljišča, kadar:

- gre za tipologijo gradnje v strnjem nizu,
- je način gradnje ob meji zemljišča parcele značilen za naselje,
- je taka gradnja določena z regulacijskimi črtami,
- gre za koncept tradicionalne tlorisne zasnove, načrtovana novogradnja ne slabša bivalnih in funkcionalnih pogojev v okolici.

(5) Odmiki od javnih zemljišč:

- Razen v območjih z izrazito enotno gradbeno črto obstoječih objektov, mora biti odmik novozgrajenega objekta na stranici parcele, iz katere je direktn vohod v garažo, vsaj 5 m od zunanjega roba pločnika ali vsaj 7 m od roba vozišča. Če ima cesta določeno regulacijsko linijo, se upošteva 5 m odmik od meje regulacijske linije.
- Ograje morajo biti od roba vozišča oddaljene najmanj 2 m, od roba pločnika pa najmanj 1,5 m, razen če upravljavec ceste soglaša z manjšim odkikom.
- Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilom pot do parkirnih (garažnih) mest, je treba zagotoviti najmanj 5 m prostora, na katerem se lahko vozilo ustavi, dokler ni omogočen dostop do parkirišča ali garaže oziroma izvoz iz nje.

(6) Ne glede na navedene odmike v tem členu odloka je potrebno za vse posege v varovalne pasove javnih cest pridobiti soglasje upravljavca javne ceste.

(7) Pri vseh odkikih je treba upoštevati cestne prometne predpise glede na kategorizacijo posamezne ceste. Odstopanje je možno v soglasju z upravljavci cest ter takrat, kadar morajo stavbe slediti obstoječi razpoznavni gradbeni liniji naselja ali dela naselja oziroma v naseljih, za katera veljajo pogoji varstva kulturne dediščine.

(8) Medsebojni odmiki med objekti morajo biti taki, da so zagotovljeni svetlobno-tehnični, požarnovarnostni, sanitarni in drugi pogoji in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.

(9) Gradnja objektov ob gozdnih površinah znotraj stavbnih zemljišč je praviloma možna v oddaljenosti najmanj ene drevesne višine odraslega gozdnega sestoja oziroma v oddaljenosti 25 m od gozdnega roba oziroma posameznega gozdnega drevja. Izjemoma je odmik lahko manjši, če so izvedeni vsi požarno-varnostni ukrepi in drugi ukrepi skladno s soglasjem pristojne gozdarske službe. V primeru poseganja v gozd je potrebna sanacija novo nastalega gozdnega roba, razgaljenih tal, novo nastalih brežin z utrditvijo in zasaditvijo z ustreznimi avtohtonimi drevesnimi in grmovnimi vrstami.

(10) Postavitev stavb mora biti prilagojena konfiguraciji terena. Daljša stranica stavb lociranih na pobočjih je praviloma vzporedna s plastnicami.

**UGOTOVITVE SKLADNOSTI:**

Odmiki skladišča ekstra lahkega kurilnega olja od parcelnih mej so večji kot 5 m.

**4.2.2 PROMETNO UREJANJE (87. člen OPN Medvode):**

Za gradnjo, dimenzioniranje in urejanje parkirnih mest ter garaž veljajo določila 87. člena OPN Medvode:

(1) Pri novogradnjah, rekonstrukcijah ali pri spremembi namembnosti objektov je treba na gradbeni parceli zagotoviti zadostno število parkirnih mest, ki se zagotavljajo na parkirnih površinah, garažnih mestih ali garažah v kletnih in preostalih etažah.

(2) Kadar na gradbeni parceli objekta ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila s tem odlokom določenih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah v njegovi lasti ali na katerih ima pravico graditi, vendar od stavbe ne smejo biti oddaljene več kot 250 m. Zagotavljanje PM na javnih parkirnih površinah je mogoče, če zasedenost javnih parkirnih prostorov to dopušča in na podlagi soglasja občinske uprave. Površina parkirnih mest zagotovljenih na drugi lokaciji se ne šteje v površino zemljišča, namenjenega za gradnjo (se ne upošteva pri izračunu FZ).

(3) Parkirnih površin in garažnih stavb ni dovoljeno uporabljati v nasprotju z namembnostjo, dokler so potrebna za parkiranje obstoječih motornih vozil stalnih uporabnikov in obiskovalcev objektov. Parkirna mesta morajo biti zagotovljena za čas obstoja objekta, h kateremu pripadajo.

(4) Manipulacijske površine ob parkiriščih morajo biti izvedene in urejene tako, da je omogočeno čelno vključevanje vozil na javno cesto. Uredijo se na podlagi pogojev in soglasja občinskega organa, pristojnega za promet, ali upravljavca ceste.

(5) Za večstanovanjske objekte, z več kot 8 stanovanji, je potrebno 2/3 parkirnih mest zagotoviti v podzemnih garažah ali v okviru osnovnega objekta.

(6) Pri urejanju parkirišč je treba v skladu s predpisi zagotoviti ustrezno število parkirnih mest rezerviranih za funkcionalno ovirane osebe.

(7) Na vseh zemljiščih namenjenih gradnji javnih objektov oziroma objektov za dejavnosti z obiskom strank je potrebno poleg števila parkirnih mest, določenih po normativih v Preglednici 4, zagotoviti še najmanj 20 % dodatnih parkirnih mest za kolesa in druga enosledna vozila, vendar ne manj kot 2 parkirni mesti, ki morajo biti zaščiteni pred vremenskimi vplivi.

(8) Parkirna mesta in garaže za tovorna vozila, ki presegajo 3,5 ton in za avtobuse ter za priklopnike teh motornih vozil v stanovanjskih naseljih niso dopustna. Zgraditi jih je možno v območjih prometnih površin, območjih gospodarske infrastrukture in območjih proizvodnje.

(9) Parkirne površine in garažne stavbe morajo biti razporejene in zgrajene tako, da njihova uporaba ne škodi zdravju ljudi ter hrup in smrad ne motita bivanja, dela in počitka v okoliških objektih in okolici.

(10) Parkirna mesta in garaže morajo zadostiti zahtevam protipožarne zaščite. Goriva in maziva, ki odtekaajo, je treba odstraniti na neškodljiv način. Garaže morajo imeti možnost prezračevanja.

(11) Kadar podzemne garaže niso zgrajene pod stavbami, morajo imeti dovolj debelo plast tal, ki omogoča zatrtitev in zasaditev drevnine. Streho garaže je dopustno urediti tudi kot javno površino; odprto športno igrišče, otroško igrišče, nadzemno parkirišče, zelenico, trg ipd.

(12) Parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 parkirnih mest je treba ozeleniti.

(13) Drevesna gostota je eno drevo višine najmanj 3 m na 4 parkirna mesta. Drevesa morajo biti po parkirišču čim bolj enakomerno razporejena.

(14) Glede na namembnosti ali dejavnosti je treba pri izračunu parkirnih mest upoštevati naslednje minimalno število parkirnih mest (v nadaljevanju PM) / (navedene so bruto tlorisne površine etaže):

DEJAVNOST oziroma NAMENSKA RABA	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST
<b>Poslovno trgovske dejavnosti</b>	
Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/ 30 m <sup>2</sup>
<b>Posebne dejavnosti</b>	
Gostilne, restavracije, točilnice, bari	1 PM/ 6 sedežev in 1 PM na tekoči meter točilnega pulta, min. 4 parkirna mesta
<b>Proizvodne dejavnosti</b>	
Obrt in servisi	1 PM/30 m <sup>2</sup>
Industrijske stavbe (do 200 m <sup>2</sup> )	1 PM/30 m <sup>2</sup> , min. 2 PM
Industrijske stavbe (nad 200 m <sup>2</sup> )	1 PM/50 m <sup>2</sup>
Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča s strankami)	1 PM/150 m <sup>2</sup>
Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank)	min. 3 parkirna mesta
Rezervoarji, silosi in skladišča (razstavni in prodajni prostori)	1 PM/80 m <sup>2</sup>
Industrijske stavbe (delavnice za servis motornih vozil)	6 PM/popravilno mesto

**UGOTOVITVE SKLADNOSTI:**

Investicijska namera ni skladna z določili 87. člena v:

- (12) in (13) odstavku glede ozelenitve parkirnih mest na nivoju terena, saj terenske razmere na lokaciji onemogočajo ozelenitev PM (območje je pozidano in maksimalno izkoriščeno, ni prostora za umeščanje novih zasaditev, preko južnega dela območja LP poteka daljnovod, pod katerim zasaditve z drevesi niso dopustne);
- (14) odstavku glede zagotavljanja zadostnega števila parkirnih mest za proizvodni kompleks Donit. Zahtevani normativ na tej lokaciji ni smotrno glede na tehnološke procese in naravo dela.

V skladu z 2. tč. iz 2. člena OPN je BTPE:

2. Bruto tlorisna površina (v nadaljevanju BTP) je skupna površina vseh etaž stavbe. Etaže so lahko nadstropja, ki so v celoti ali delno pod terenom, nadstropja nad terenom, podstrešja, terase, strešne terase, površine tehničnih in

skladiščnih prostorov. **Bruto tlorisna površina vsake etaže (v nadaljevanju BTPE) se dobi iz zunanjih dimenzij obodnih elementov v višini tal etaže. Ometi, fasadne obloge in parapeti so všteti.**

#### 4.2.3 PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI GLEDE NA NAMENSKO RABO IG (127. člen OPN Medvode):

NAMEMBNOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR			
<b>Namenska raba</b> Gospodarske cone so namenjene tehnološkim parkom, proizvodnim dejavnostim z industrijskimi stavbami in skladišči, ter s spremljajočim stavbam za storitvene dejavnosti.			
<b>Dopustne dejavnosti, objekti in naprave, gradnje in drugi posegi v prostor</b> Dopustne dejavnosti: <ul style="list-style-type: none"><li>– industrijske proizvodne dejavnosti,</li><li>– obrt,</li><li>– promet in skladiščenje,</li><li>– poslovne dejavnosti,</li><li>– trgovske in storitvene dejavnosti,</li><li>– pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: gostinstvo in turizem.</li></ul> Dopustni objekti in naprave: <ul style="list-style-type: none"><li>– industrijski in drugi proizvodni objekti,</li><li>– rezervoarji, silosi, skladišča,</li><li>– čistilne naprave,</li><li>– energetski objekti,</li><li>– bencinski servisi,</li><li>– objekti za promet,</li><li>– poslovni objekti,</li><li>– pod posebnimi pogoji objekti za spremljajoče dejavnosti,</li><li>– objekti, naprave in ureditve, določeni v 57. členu odloka (dopustni objekti, naprave in ureditve),</li><li>– nezahtevni in enostavni objekti v skladu s Prilogo 2 in 59. členom odloka (umestitev, oblikovanje ter gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov).</li></ul> Dopustne gradnje: <ul style="list-style-type: none"><li>– v skladu s 56. členom odloka (dopustne gradnje) in 58. členom odloka (vzdrževanje objektov).</li></ul> Dopustni drugi posegi v prostor: <ul style="list-style-type: none"><li>– v skladu z 61. členom odloka (drugi posegi v prostor).</li></ul>			
<b>Posebni pogoji za spremljajoče dejavnosti in objekte</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– da služijo območju (EUP),</li><li>– dovolj velika površina zemljišča za gradnjo, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje dejavnosti, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami.</li></ul>			
IZRABA PROSTORA IN VELIKOST OBJEKTOV			
<b>Stopnja izkoriščenosti zemljišča za gradnjo</b>			
Tip zazidave	FZ	FI	FOBP
E, F, C	največ 0,6	največ 0,8	najmanj 0,15
<b>Višina objektov</b>		<b>Tip zazidave</b>	
v skladu s potrebami dejavnosti in z upoštevanjem višinskih gabaritov naselja		E, F, C	
ZELENE POVRŠINE IN OBLIKOVANJE OKOLICE OBJEKTOV			
– na gradbeni parceli mora biti najmanj 25 dreves / ha.			

Tip zazidave je določen v 68. členu OPN Medvode:

označba tipa objekta	tip objekta oziroma zazidave	opis tipa objekta oziroma zazidave
E	objekti velikega merila	pritlični ali nadstropni objekti velikih razponov, namenjene proizvodnim dejavnostim, športu in posebnim dejavnostim, kot so nakupovalna središča, sejmišča in zabavišni parki.
F	tehnološki objekti	proizvodni objekti, silosi, cisterne, infrastrukturni objekti s svojstvenim oblikovanjem: elektrarna, čistilna naprava, transformatorska postaja, vodna črpalka, separacija, betonarna in drugi podobni objekti.



označba tipa objekta	tip objekta oziroma zazidave	opis tipa objekta oziroma zazidave
C	svojstveni objekt	objekt s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo (npr. cerkve, šole, vrtci, poslovni objekti in objekti, ki jih ne moremo umestiti med druge objekte iz tega člena).

Za EUP ME\_1183 veljajo še posebni izvedbeni pogoji iz Priloge 1 OPN Medvode:

oznaka EUP	<b>ME_1183</b>
namenska raba prostora	IG - gospodarske cone
način urejanja	<b>OPN</b>
prostorsko izvedbeni pogoji	Ob vodotoku se ohranja obstoječa avtohtona drevesna in grmovna vegetacija. V primeru odstranitve dreves in grmovnic je te potrebno nadomestiti z zasaditvijo novih oziroma omogočiti ponovno spontano razrast. Na območju strnjenege naselja mesta Medvode in širšega območja Zbiljskega jezera, so dovoljene sonaravne ureditve in revitalizacije obvodnega prostora.

#### UGOTOVITVE SKLADNOSTI:

Dejavnosti in namembnosti objektov v območju celotnega kompleksa Donit so skladne z namensko rabo IG.

Investicijska namera je skladna s tipom zazidave po OPN in prav tako s posebnimi izvedbenimi pogoji iz Priloge 1.

Stopnje izkoriščenosti zemljišča za gradnjo so izračunane za območje lokacijske preveritve, ki predstavlja tudi gradbeno parcelo in meri 17.503,85 m<sup>2</sup>.

#### Izračun faktorja zazidanosti (FZ):

1. Stara upravna stavba in skladišče (izven območja LP; v območju DPN)
  2. Proizvodni objekt Tesnit 2.093,1 m<sup>2</sup>
  3. Skladišče gotovih izdelkov 2.443 m<sup>2</sup>
  4. Skladišče - vzdrževanje 370 m<sup>2</sup>
  5. Skladišče - bivša kotlarna 494 m<sup>2</sup>
  6. Gasilska shramba 225 m<sup>2</sup>
  7. Vratarnica 114 m<sup>2</sup>
  8. Dimnik 23 m<sup>2</sup>
  9. Skladišče surovin 1.836,5 m<sup>2</sup>
  10. Skladišče - vzdrževanje/elektro 484 m<sup>2</sup>
  11. Menza + TP 528,5 m<sup>2</sup>
  13. Skladišče nevarnih snovi (izven območja LP; v območju DPN)
  14. Kotlarna 515 m<sup>2</sup>
  15. Rezervoar za demi vodo 48 m<sup>2</sup>
  16. Rezervoar za ELKO (novo predvideni objekt) 92,7 m<sup>2</sup>
- SKUPAJ: 9.266,80 m<sup>2</sup>

$$FZ: 9.266,80 \text{ m}^2 / 17.503,85 \text{ m}^2 = 0,53 \text{ (skladno z OPN občine Medvode } \leq 0,6)$$

#### Izračun faktorja izrabe (FI):

1. Stara upravna stavba in skladišče (izven območja LP; v območju DPN)
2. Proizvodni objekt Tesnit 2.929,0 m<sup>2</sup>
3. Skladišče gotovih izdelkov 3.372,0 m<sup>2</sup>
4. Skladišče - vzdrževanje 370,0 m<sup>2</sup>
5. Skladišče - bivša kotlarna 494,0 m<sup>2</sup>
6. Gasilska shramba 225,0 m<sup>2</sup>
7. Vratarnica 114,0 m<sup>2</sup>
8. Dimnik 23,0 m<sup>2</sup>
9. Skladišče surovin 1.946,3 m<sup>2</sup>
10. Skladišče - vzdrževanje/elektro 484,0 m<sup>2</sup>
11. Menza + TP 519 m<sup>2</sup>
13. Skladišče nevarnih snovi (izven območja LP; v območju DPN)
14. Kotlarna 1.012 m<sup>2</sup>
15. Rezervoar za demi vodo 48,0 m<sup>2</sup>

**16. Rezervoar za ELKO (novo predvideni objekt) 92,7 m<sup>2</sup>**SKUPAJ: 11.629 m<sup>2</sup>

$$FI: 11.629 \text{ m}^2 / 17.503,85 \text{ m}^2 = 0,66 \text{ (skladno z OPN Medvode } \leq 0,8)$$

Izračun faktorja odprtih bivalnih površin (FOBP):

	min. zahteva po OPN Medvode	izračun po dejanskem stanju
FOBP	0,15 x 17.503,85 m <sup>2</sup> = 2.625,58 m <sup>2</sup>	949,3 m <sup>2</sup> / 17.503,85 m <sup>2</sup> = 0,05
FOBP zel. pov.	80 % od 2.625,58 m <sup>2</sup> = 2.100,46 m <sup>2</sup>	863,3 m <sup>2</sup> (zelene površine) 86 m <sup>2</sup> (tlakovane površine)

Glede na površino gradbene parcele in predpisanim FOBP 0,15 za nam. rabo IG je treba zagotoviti min. 2.625,58 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin, ki niso prometne površine ali komunalne funkcionalne površine.

Po izračunu odprtih zelenih površin na podlagi dejanskega stanja v območju LP faktor znaša 0,05, kar ni skladno z OPN Medvode (min. 0,15).

Po izračunu zelenih površin na raščenem terenu v območju LP je teh površin 863,3 m<sup>2</sup>, kar ni skladno z OPN Medvode (min. 2.100,46 m<sup>2</sup>).

V skladu s 14. tč. iz 2. člena OPN je FI:

14. Faktor izrabe gradbene parcele (v nadaljevanju FI) je razmerje med bruto etažno površino (v nadaljevanju: BTP) stavbe in celotno površino gradbene parcele. Pri BTP stavbe za potrebe izračuna FI se ne upošteva neizkoriščeno

podstrešje, površina balkonov, lož in odprtih teras, površina garaž in funkcionalnih prostorov stavbe (shrambe, inštalacijski prostori), ki so zgrajeni pod nivojem terena.

V skladu s 15. tč. iz 2. člena OPN je FOBP:

15. Faktor odprtih bivalnih površin (v nadaljevanju FOBP) je razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno površino gradbene parcele. V odprte bivalne površine se štejejo zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali

komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke). FOBP vključuje najmanj 80 % zelenih površin na raščenem terenu. Raščen teren so površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode.

V skladu s 16. tč. iz 2. člena OPN je FZ:

16. Faktor zazidanosti gradbene parcele (v nadaljevanju FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni, ki segajo iz fasade stavbe, in napušči. Upoštevajo pa se površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh stavb, ki

so določene kot enostavni in nezahtevni objekti nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij največjih etaž nad terenom se ne upoštevajo balkoni in napušči, upošteva pa se tlorisna projekcija drugih enostavnih in nezahtevnih objektov. V faktor zazidanosti parcele se ne štejejo nepokrita parkirišča.

Investicijska namera ni skladna z določili 127. člena glede izvedbenih pogojev:

- izraba prostora in velikost objektov, stopnja izkoriščenosti zemljišča za gradnjo: FOBP najmanj 0,15. Z investicijsko namero se ne spreminja obstoječega razmerja pozidanosti, obstoječih zelenih in tlakovanih površin;
- posebni pogoji za spremljajoče dejavnosti in objekte: zadostne parkirne površine. Na gradbeni parceli, ki sicer zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje dejavnosti, ni zadostnih parkirnih površin kot jih normira 87. čl. OPN Medvode v 14. odstavku (glej predhodno poglavje 4.2.2);
- zelene površine in oblikovanje okolice objektov: najmanj 25 dreves/ha. Na gradbeni parceli, ki meri pribl. 1,75 ha, bi moral investitor zagotoviti 44 dreves. Z investicijsko namero se ne spreminja obstoječega števila dreves, vsa drevesa v območju lokacijske preveritve se ohranjajo.

**4.3 NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ OD PIP**

Z lokacijsko preveritvijo, po 136. členu ZUreP-3, se za potrebe konkretne investicije, gradnja industrijsko-skladišnih objektov (skladišče ELKO) za razvoj podjetja Donit Tesnit, preverja možnost individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega prostorskega izvedbenega akta OPN Medvode.

Za doseganje gradbenega namena OPN Medvode na območju lokacijske preveritve, t. j. gradnja gospodarske cone, se predlaga **dopustitev individualnega odstopanja** od naslednjih prostorskih izvedbenih pogojev:

- 87. člen (glede števila in ozelenitve parkirnih mest),

- 127. člen (glede zagotavljanja deleža odprtih bivalnih površin in zasaditve dreves na GP na namenski rabi IG).

Odstopanje od zgoraj navedenih prostorskih izvedbenih pogojev OPN Medvode je dopustno, ker gre za zemljišča z obstoječimi objekti, kjer se **z investicijsko namero ne spreminja obstoječe izrabe oz. pozidanosti prostora niti obstoječega deleža zelenih površin ter dreves** in kjer investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov (rezervoar za ELKO), s katerim se dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov v skladu s (3) odstavkom 136. člena ZUreP-3.

#### 4.3.1 OBRAZLOŽITEV INDIVIDUALNEGA Odstopanja v 87. ČLENU (PARKIRNA MESTA)

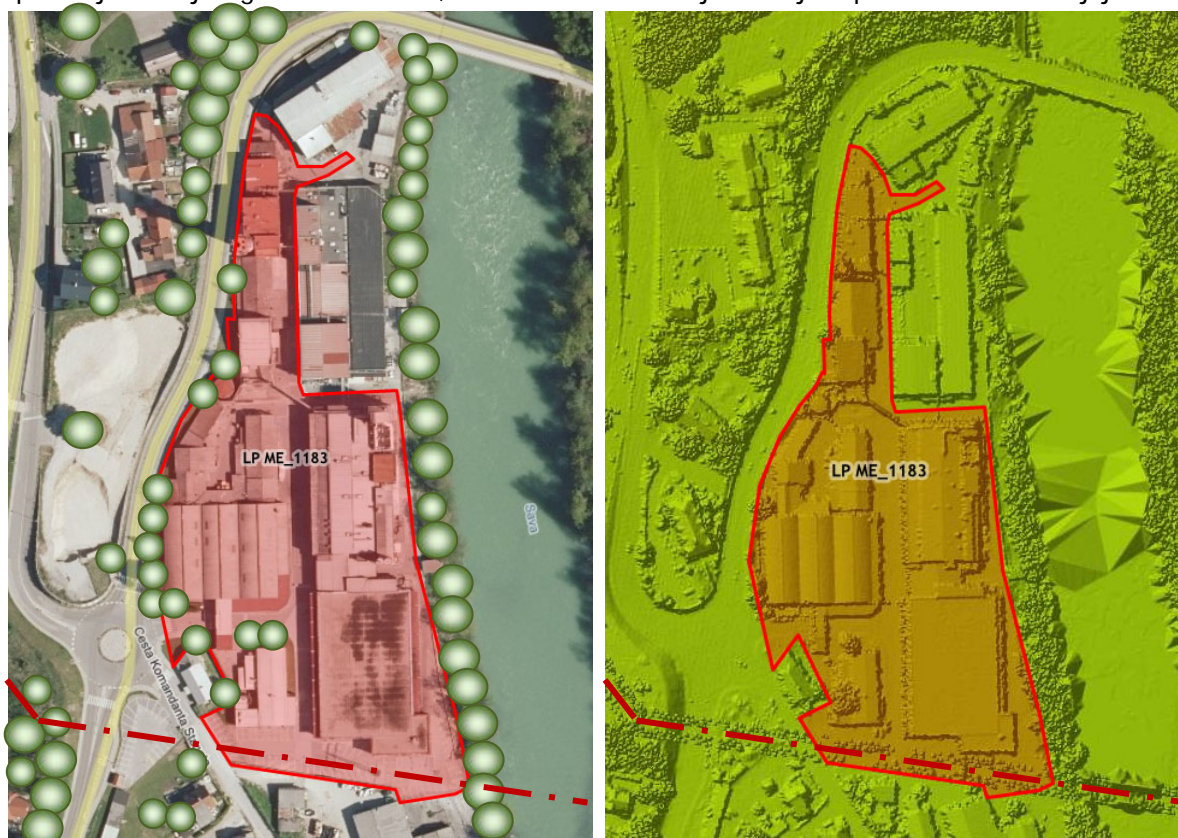
Predlagano je individualno odstopanje od določbe 87. člena, ki določa splošne prostorske izvedbene pogoje za gradnjo, dimenzioniranje in urejanje parkirnih mest ter garaž, in sicer:

- v (12) odstavku glede ozelenitve parkirnih površin, ki so večje od 10 PM, in v (13) odstavku glede drevesne gostote na parkirnih mestih:  
*Izjemoma ozelenitve ni treba zagotavljati, kadar se v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja izdela podrobna utemeljitev, s katero se dokaže, da je v neposredni bližini druga obstoječa ozelenitev ali terenske razmere onemogočajo zasaditev.*
- v (14) odstavku glede minimalnega števila parkirnih mest:  
*Za izračun PM v EUP ME\_1183 se upošteva normativ 1 PM na 5 zaposlenih.*

#### OZELENITEV PARKIRNIH MEST NA NIVOJU TERENA

Zahteve po ozelenitvi parkirnih mest, če je teh več kot 10, so v OPN Medvode določene za celotno območje občine, ne glede na lokacijo in rabo. Splošna določba je namenjena ozelenitvam velikih parkirišč v mestu in parkiriščem, ki so velike asfaltne površine, kjer primanjkuje zelenih površin in ni sence, asfaltne površine pa segrevajo ozračje. Na parkiriščih tik ob industrijskih objektih pa ni primernih rastiščnih razmer za rast dreves. Zasaditev ob industrijskih objektih tudi ni primerna z vidika požarne varnosti.

Zaradi specifične lege neposredno ob reki Savi na vzhodu, občinski cesti na zahodu in zaradi poteka 2 x 110 kV daljnovoda na jugu, pod katerim ni dovoljeno sajenje rastlin, ter zaradi obstoječih dejavnosti oz. pozidanosti (ki se z investicijsko namero ne spreminja in ne povečuje) na območju celotnega kompleksa Donit se predlaga odstopanje od pogojev ozelenitve parkirnih mest. Z investicijsko namero se ne spreminja obstoječega števila dreves, vsa drevesa v območju lokacijske preveritve se ohranjajo.



Slika 6: prikaz zaraščenosti območja LP, potek daljnovoda in bližnje okolice (vir: PISO Medvode).



**ZAGOTAVLJANJE ZADOSTNEGA ŠTEVILA PM**

Izračun števila parkirišč pokaže, da je za obstoječe objekte vključno z investicijsko namero potrebnih 92 PM, kar je več od števila zaposlenih, ki je sočasno prisotnih na lokaciji. Zaradi troizemskega dela v proizvodnji, v kateri je 70 zaposlenih, je sočasno na lokaciji največ 104 zaposlenih (ne pa vseh 150 zaposlenih iz Donita v Medvodah). Danes je izvedenih in v uporabi 76 PM in 8 PM za goste (nasproti vratarnice). Donit Tesnit dodatno najema 23 PM na zemljišču s parc. št. 54/29, k.o. 1973 Medvode, v lasti Občine Medvode, a le do aprila 2024\*.

Izračun potrebnega števila parkirišč (PM) za obstoječe objekte:

objekti	izračun	normativ iz 87. čl.
2. Proizvodni objekt Tesnit 2.093,1 m <sup>2</sup>	42 PM	industrijske stavbe (nad 200 m <sup>2</sup> ) - 1 PM/50 m <sup>2</sup>
3. Skladišče gotovih izdelkov 2.234 m <sup>2</sup> in upravna stavba 209 m <sup>2</sup>	3 PM 7 PM	Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank) – min. 3 PM Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi) 1 PM/ 30 m <sup>2</sup>
4. Skladišče – vzdrževanje 370 m <sup>2</sup>	3 PM	
5. Skladišče - bivša kotlarna 494 m <sup>2</sup>	3 PM	Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank)
6. Gasilska shramba 225 m <sup>2</sup>	3 PM	min. 3 PM
7. Vratarnica 114 m <sup>2</sup>	4 PM	Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi) 1 PM/ 30 m <sup>2</sup>
8. Dimnik 23 m <sup>2</sup> (skupaj s kotlarno (št. 14))		/
9. Skladišče surovin 1.836,5 m <sup>2</sup>	3 PM	
10. Skladišče - vzdrževanje/elektro 484 m <sup>2</sup>	3 PM	
11. Menza s 24 sedeži in TP	4 PM 0 PM	Gostilne, restavracije, točilnice, bari - 1 PM/ 6 sedežev in 1 PM na tekoči meter točilnega pulta, min. 4 PM /
14. Kotlarna 515 m <sup>2</sup> (vključene pov. dimnika, ki je del kotlarne)	11 PM	industrijske stavbe (nad 200 m <sup>2</sup> ) - 1 PM/50 m <sup>2</sup>
15. Rezervoar kotlovske vode 48 m <sup>2</sup>	3 PM	Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank)
16. Rezervoar za ELKO 92,7 m <sup>2</sup>	3 PM	min. 3 PM
<b>SKUPAJ</b>	<b>92 PM</b>	

Zahtevanemu normativu 92 PM na tej lokaciji ni možno zadostiti, saj je pretiran in ga ni mogoče realizirati na dani lokaciji. Tudi zagotavljanje dodatnih PM za menzo, ki je namenjena zaposlenim, ni smiselno, saj ni namenjena zunanjim obiskovalcem in ne generira dodatnega motornega prometa. Enako velja za upravno stavbo. Če bi se prihodnje zaradi rasti podjetja se površine za pisarne povečevale, je to prav tako vezano na število zaposlenih Donita in ne toliko na samo površino prostora.

Zahtevani normativ terja nesorazmerne stroške na strani investitorja in je v nasprotju z racionalno rabo prostora.

Zato se za izvedbo investicijske namere – rezervoar ELKO, ki je postavljeno na mestu poprej odstranjenega objekta in obstoječe pozidanosti območja ne spreminja, predlaga dopustno odstopanje od normativov iz 14. odstavka v 87. členu v Prilogi 1 za ME\_1183, tako da se pri izračunu parkirnih mest za celoten kompleks Donit upošteva parkirni normativ 1 PM na 5 zaposlenih.

#### 4.3.2 OBRAZLOŽITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA V 127. ČLENU (NAMENSKA RABA IG)

Predlagano je individualno odstopanje od določb 127. člena, ki določa podrobne prostorske izvedbene pogoje za namensko rabo gospodarske cone (IG), in sicer:

- izraba prostora in velikost objektov glede stopnje izkoriščenosti zemljišča za gradnjo FOBP, ki je najmanj 0,15:  
*Za stopnjo izkoriščenosti zemljišča za gradnjo v EUP ME\_1183 se upošteva FOBP najmanj 0,05.*
- zelene površine in oblikovanje okolice objektov glede minimalnega števila dreves na površini gradbene parcele, ki je 25 dreves na ha:  
*Izjemoma ozelenitev z drevesi ni treba zagotavljati, kadar tehnološki proces in terenske razmere to onemogočajo ali se uredi druga ozelenitev ob lokalni cesti Medvode - Vikrče (šif. 251032) ob območju lokacijske preveritve.*

\* Najemna pogodba med Občino Medvode in Donit Tesnit d.o.o., št. 478-30/2022-4, z dne 4.5.2022.



## STOPNJA IZKORIŠČENOSTI ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO - FOBP

Z investicijsko namero se ne spreminja razmerja obstoječe pozidanosti v območju LP. Rezervoar za ELKO je postavljen na lokacijo poprej odstranjenega objekta. V območju LP gre za že obstoječe objekte, večinoma zgrajene pred več kot 40. leti, ko so za posege v prostor veljali drugačni normativi glede izrabe prostora. Zato se predlaga odstopanje, ki upošteva sedanji delež odprtih bivalnih površin.

Glede na pogoje za varovanje in izboljšanje okolja iz 93. čl. OPN je dopustna gradnja objektov, rekonstrukcija, dozidava in nadzidava ter sprememba namembnosti v obstoječih objektih, če nov poseg ne povzroča večjih motenj v okolju, kot so s predpisi dovoljene.

V (2) odstavku 69. čl. OPN določa, da je treba pri oblikovanju zelenih površin in okolice objektov med drugim upoštevati tudi značilnosti terena. V območju LP zaradi tehničnih in varnostnih zahtev, proizvodnih procesov, poteku 2 x 110 kV daljnovoda na jugu ter obstoječe pozidanosti ni možno zadostiti predpisanemu faktorju 0,15 odprtih bivalnih površin in od tega še ustrezen delež zelenih površin na raščenem terenu, ki znaša 80 %. Zaradi sedanje pozidanosti, ki se z investicijsko namero ne spreminja, in namena uporabe zunanjih površin (manipulacijske površine, dostopi do vseh objektov, ki hkrati služijo tudi kot požarne in evakuacijske poti), formiranje novih odprtih bivalnih površin ni možno, saj zanje v območju ni prostora.

Zagotavljanje odprtih bivalnih površin je v proizvodnih kompleksih načeloma namenjeno preprečevanju pregrevanja, ponikanju meteornih vod, hlajenju ozračja z zagotavljanjem sence in tudi za druženje zaposlenih.

## ZELENE POVRŠINE

Predlagano je individualno odstopanje od 127. člena, ki določa podrobne prostorske izvedbene pogoje za namensko rabo gospodarske cone (IG), v odstavku o zelenih površinah in oblikovanju okolice objektov glede zasaditve 25 dreves/ha na gradbeni parceli, tako da ozelenitve z drevesi ni treba zagotavljati, kadar tehnološki proces to onemogoča.

Pogoj ozelenitve z zasaditvijo 25 dreves/ha za območje lokacijske preveritve znaša 44 dreves in je nesmotrn, saj objekti Donit Tesnita ležijo neposredno ob reki Savi, katere breg je v celoti ozelenjen, kar je razvidno iz Slika 6: prikaz zaraščenosti območja LP, potek daljnovoda in bližnje okolice (vir: PISO Medvode).

Prav tako dodatna ozelenitev z drevesi na manipulacijskih površinah onemogoča prekladanje tovara in zato tehnološko ni primerna. Poleg tega veje in suho listje lahko pomenijo težave pri inštalacijskih jaskih in prezračevalnih kanalih ter na pretežno ravnih strehah industrijskih objektih.

Zasaditev ob industrijskih objektih tudi ni primerna z vidika požarne varnosti zaradi zagotavljanja prostih požarnih in evakuacijskih poti.

Če se zasadijo drevesa, korenine sčasoma povzročijo dviganje asfalta, kar pa za manipulacijske površine med proizvodnimi objekti, kjer vozijo viličarji in tovornjaki, ni primerno.

Preko območja LP na jugu poteka 2 x 110 kV nadzemni daljnovod, ki ima širino varovalnega pasu 15 m na vsako stran od osi. Posegi v varovalnem pasu so omejeni, v območju varovalnega pasu že zgrajenega podzemnega elektroenergetskega voda pa ni dovoljeno sajenje rastlin, katerih korenine segajo več kot 0,5 m globoko.

Ozelenitev prostora z drevesi z vidika upravljanja tehnoloških procesov na celotnem območju lokacijske preveritve ni možna, saj je pri tem treba upoštevati, da je 44 dreves možno posaditi na približni površini 550 m<sup>2</sup> ob upoštevanju povprečnega premera drevesnih krošenj (površina krošnje drevesa je pribl. 12,5 m<sup>2</sup>), takšne površine pa zaradi obstoječe pozidanosti v območju LP ni. Z investicijsko namero se ne spreminja obstoječega števila dreves, vsa drevesa v območju lokacijske preveritve se ohranjajo.

## 5. UTEMELJITEV INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Skladno s **(1) odstavkom 136. člena ZUreP-3** se s to lokacijsko preveritvijo predlagajo individualna odstopanja prostorskih izvedbenih pogojev OPN Medvode, in sicer:

- dopustitev odstopanja pri zagotavljanju in ozelenitvi parkirnih mest iz 87. člena;
- dopustitev odstopanja za stopnjo izkoriščenosti zemljišča za gradnjo glede deleža odprtih bivalnih površin in zasaditev na gradbeni parceli na namenski rabi IG iz 127. člena.

### 5.1 KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

Za to lokacijsko preveritev so ugotovljene (podčrtane) naslednje objektivne okoliščine iz 2. odstavka 136. člena ZUreP-3:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in ki onemogočajo optimalno izvedbo investicije, ali gradnja pod veljavnimi pogoji zahteva nesorazmerne stroške investitorja ali občine;
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd.;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

#### 5.1.1 POZIDANOST, RABA SOSEDNJIH ZEMLJIŠČ IN DRUGE OMEJUJOČE OKOLIŠČINE

##### POZIDANOST

Zaradi pozidanosti območja LP, obstoječe razporeditve objektov in zunanjih manipulativnih površin investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v 87. členu glede zagotavljanja min. števila parkirnih mest in v 127. členu glede zagotavljanja deleža odprtih bivalnih površin ter zasaditev na gradbeni parceli na nam. rabi IG.

Z investicijsko namero se obstoječe razmerje pozidanosti ne spreminja, saj je rezervoar za ELKO postavljen na mesto poprej odstranjenega objekta.

V območju LP so vse nepozidane površine, kjer je možno urediti zelene površine in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, temu že namenjene. Preostale nepozidane površine služijo kot manipulacijske površine za komunikacijo med posameznimi objekti in kot parkirne površine.

##### RABA SOSEDNJIH ZEMLJIŠČ

Zaradi rabe sosednjih zemljišč, t. j. območje državnega prostorskega načrta\* na severu območja LP, reke Save na vzhodu območja LP, javne prometne površine na zahodu območja LP (lokalna cesta šif. odseka 251032 in 251031 ter javna pot šif. odseka 751471) in pozidana stavbna zemljišča na jugu območja LP investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v 87. členu glede ozelenitve parkirnih površin, drevesne gostote na parkirnih mestih in minimalnega števila parkirnih mest ter v 127. členu glede zagotavljanja deleža odprtih bivalnih površin ter zasaditev na gradbeni parceli na nam. rabi IG. Tudi, če bi investitor želel razširiti območje kompleksa Donit z namenom zagotovitve dodatnih parkirnih mest, dodatne zasaditve in zagotovitve več odprtih bivalnih površin, tega ne more zaradi navedene rabe sosednjih zemljišč. Edina parkirišča, ki so na voljo v zadostni oddaljenosti do 250 m, ne bodo več na voljo za najem po I. 2024.

##### DRUGE OMEJUJOČE OKOLIŠČINE

Zaradi omejujoče okoliščine, t. j. vidik varnosti in potek 2 x 110 kV nadzemnega daljnovoda preko juga območja LP, investicijska namera ne zadosti prostorskim izvedbenim pogojem v 87. členu glede ozelenitve parkirnih površin in drevesne gostote na parkirnih mestih ter v 127. členu glede zasaditev na gradbeni parceli na nam. rabi IG.

Listi in veje dreves lahko povzročajo škodo na zračnikih industrijskih objektov, povzročajo dodatne stroške odstranjevanje/čiščenja s pretežno ravnih streh, povzročajo dvigovanje asfalta na manipulacijskih površinah in so z vidika požarne varnosti zaradi morebitnega širjenja požara na obvodno vegetacijo in okoliške objekte neprimerna.

Obstoječe dovozne poti in prehodi med stavbami morajo ostati prehodni in dostopni zaradi obratovanja, uporabe in vzdrževanja daljnovoda ter zaradi požarne varnosti - dostopa za gasilce in evakuacijskih poti.

\* Državni prostorski načrt za navezovalno cesto Jeprca-Stanežiče-Brod (Uradni list RS, št. 10/11-379).

Sama velikost območja LP oz. gradbene parcele je tudi omejujoča okoliščina, ki onemogoča zasaditev 44 dreves (kolikor jih določa OPN Medvode na takšni površini). Takšno število dreves je možno posaditi na pribl. površini 550 m<sup>2</sup> (zaradi ustreznih razmikov med krošnjami, krošnje visokih dreves imajo večinoma premer 3 – 5 m), takšne površine pa zaradi obstoječe pozidanosti v območju LP ni. Z investicijsko namero se ne spreminja obstoječega števila dreves, vsa drevesa v območju lokacijske preveritve se ohranjajo.

Zasaditev z drevesi na južnem delu območja LP, kjer je urejeno parkiranje za zaposlene, pa ni možna zaradi poteka 110 kV prostozračnega nadzemnega daljnovoda. V 15-metrskem varovalnem pasu na vsaki strani od osi daljnovoda so posegi v prostor omejeni, v njem pa ni dovoljeno sajenje rastlin, katerih korenine segajo več kot 0,5 m globoko\*. Potek prikazuje spodnja slika:



Slika 7: prikaz elektrovodov in območje LP (zeleno) (vir: PISO Medvode).

### 5.1.2 NAMERAVANE TEHNIČNE IN TEHNOLOŠKE REŠITVE

Zaradi nameravane tehnične oz. tehnološke rešitve (iskanje novega energenta kot alternativnega vira za produkcijo pare, ekstra lahkega kurilnega olja – ELKO), ki med pripravo OPN niso bile znane (geopolitične razmere v Evropi, energetska kriza in rast cen energentov) so pa ustreznejše z vidika učinkovite rabe energije (enostavna uporaba, nezahtevno skladiščenje in izjemno dober izkoristek energije – boljši od zemeljskega plina).

Zemeljski plin še vedno ostaja glavni vir za obratovanje proizvodnje v Donitu, vendar mora imeti podjetje zagotovljen alternativni vir v primeru redukcij dobave plina ali bistvenih podražitev. Za letno porabo pare, ki znaša 15.000 ton na leto, mora biti zagotovljena nemotena produkcija pare in s tem tudi proizvodni proces.

Od vseh možnih alternativnih energentov plinu je ELKO optimalna izbira ob upoštevanju emisijskih faktorjev, dobave rezervoarjev in končne cene pare na tono.

Rezervoarja za ELKO ni možno projektirati tako, da bi zadostil pogojem v 87. členu glede ozelenitve parkirnih površin, drevesne gostote na parkirnih mestih in minimalnega števila parkirnih mest ter v 127. členu glede zagotavljanja deleža odprtih bivalnih površin ter zasaditev na gradbeni parceli na nam. rabi IG.

Rezervoar ELKO se umešča na mesto poprej odstranjenega objekta in ne spreminja obstoječe zazidanosti in prostorske zaznavnosti.

Predlagano odstopanje od 87. člena z zmanjšanjem števila PM na 1 PM na 5 zaposlenih od predpisanega v OPN je v skladu s prizadevanji Občine Medvode za doseganje ciljev urejanja prostora, ki izhajajo iz Celostne prometne strategije Občine Medvode, med katerimi je tudi izboljšanje dostopnosti gospodarskih con z spodbujanjem načrtovanja trajnostne mobilnosti zaposlovalcev, da se uporablja javni prevoz, souporaba vozil in prihod na delo peš ali s kolesom.

Dostop do Donit Tesnita pa je zagotovljen tudi z javnim prevozom (pribl. 400 m do železniške postaje in pribl. 170 m do avtobusne postaje).

\* Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Uradni list RS, št. 101/10 in 17/14 – EZ-1).

Zmanjševanje št. PM je ukrep, ki tudi prispeva k načrtovanju trajnostne mobilnosti.

Hkrati pa posredno zmanjševanje števila parkirnih mest oz. normativa vpliva tudi na generiranje manj prometa na lokalnih cestah in posledično tudi na manj emisij toplogrednih plinov ter delcev PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>. Predlagan normativ za industrijske stavbe izhaja tudi iz državnih priporočil za izvajanje državnega prostorskega reda: Mirujoči promet v urbanih naseljih, MOP, Ljubljana, januar 2020, v katerih se priporoča sledeče:

12510 – industrijske stavbe (do 200,00 m <sup>2</sup> )	Eno (1) PM na 5 zaposlenih.
12510 – industrijske stavbe (več kot 200,00 m <sup>2</sup> )	Eno (1) PM na 5 zaposlenih.
12520 – rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča s strankami)	Eno (1) PM na 5 zaposlenih in 1 PM na 100 m <sup>2</sup> za stranke.
12520 – rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank)	Eno (1) PM na 5 zaposlenih.
12520 – rezervoarji, silosi in skladišča (razstavnici in prodajni prostori)	Eno (1) PM na 5 zaposlenih in 1 PM na 100 m <sup>2</sup> za stranke.

Slika 8: izsek iz preglednice 3: Parkirni normativi po dejavnostih (vir: Mirujoči promet v urbanih naseljih, priporočila MOP).

Zmanjšani parkirni normativ, predlagan s to lokacijsko preveritvijo, je tehnična rešitev, ki v času priprave in sprejetja prostorskega izvedbenega akta OPN Medvode še ni bila uporabljena, je pa ustrežnejša in primernejša od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, kot to določa 2. alineja iz (2) odstavka 136. člena ZUreP-3.

## 5.2 INDIVIDUALNA Odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne rabe prostora

Individualna odstopanja od PIP navedena v poglavju 4.3 **ne zahtevajo drugačne namenske rabe** prostora od IG – gospodarske cone. Odstopanja so skladna z namensko rabo IG po OPN Medvode.

## 5.3 KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH Odstopanj od PIP

Individualno odstopanje je dopustno po četrtem (4) odstavku 136. člena ZUreP-3, če:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer niti povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- ni v nasprotju s pravnimi režimi oziroma državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Predlagano individualno odstopanje od PIP v 87. in 127. členu iz OPN Medvode izpolnjuje pogoje, ki jih določa četrti (4) odstavek 136. člena ZUreP-3:

### 5.3.1 NI V NASPROTJU Z JAVNIM INTERESOM IN CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE MEDVODE

Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je skladno z javnim interesom:

- ohranja se priključevanje na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo, kar je skladno z OPN Medvode;
- celostna prometna strategija Občine Medvode, ki jo je soglasno potrdil in sprejel občinski svet. Šesti prioritetni steber trajnostne mobilnosti v Občini Medvode je »Ustvarjanje primernih pogojev za razvoj turizma in gospodarstva«, med katerimi je poseben poudarek tudi na razvoju gospodarstva, kar po eni strani vključuje ustvarjanje primernih povezav in dostopnosti do turističnih točk oziroma gospodarskih območij, po drugi strani pa tudi razvijanje alternativnih oblik mobilnosti s poudarkom na uporabi novih tehnologij in vozil na alternativni pogon.

in tudi predlagan ključni ukrep »Izboljšanje dostopnosti do gospodarskih con«, ki se glasi: Gospodarska in poslovna območja se ustrezno razmešča v občini, povečuje se možnosti dostopa, predvsem z ločitvami tovornih dovozov od drugih poti, ter ponuja alternativne oblike mobilnosti za prihod do kraja zaposlitve.

Večji zaposlovalci spodbujajo svoje zaposlene k čim večji uporabi javnega prevoza, souporabi vozil in k prihodu na delo peš ali s kolesom. V ta namen izdelujejo mobilnostne načrte.«



Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je skladno z zasnovo in s cilji prostorskega razvoja občine:

- cilji prostorskega razvoja so (6. in 7. alineja iz 2. odstavka v 8. členu OPN Medvode):
  - *Gospodarske dejavnosti se razvijajo na območjih, na katerih glede na prostorske potenciale in omejitve obstajajo prostorske možnosti za njihov razvoj. Gospodarske dejavnosti se prednostno razvijajo v okviru obstoječih gospodarskih con ter njihovih širitev.*
  - *Zagotavljanje prostorskih možnosti za razvoj proizvodnih dejavnosti, tako z izboljšanjem obstoječih kot z načrtovanjem novih proizvodnih in gospodarskih con, ob upoštevanju okoljevarstvenih zahtev.*
- usmeritve za razvoj osrednjega ravninskega dela občine ob reki Savi za območja proizvodnih dejavnosti so (3. odstavek v 10. čl. OPN Medvode):
 

(3) *Območja, namenjena za poslovno, obrtno, gospodarsko ali proizvodno dejavnost, so večinoma že zapolnjena, možnosti za širitev so zaradi naravnih omejitev in lokacij (bližina stanovanjskih naselij, omejitev z železnico ali cesto, omejitev z vodami ipd.) zelo omejene. Načrtuje se nova območja ali širitve za poslovno, obrtno, gospodarsko ali proizvodno dejavnost in sicer v Preski, v Vašah, v Sori in na Jeprci.*
- zagotavljanje prostorskih možnosti za razvoj obstoječih vitalnih industrijskih dejavnosti in za razvoj drugih proizvodnih dejavnosti, obstoječa območja pa se ohranjajo (1. in 2. alineja iz 4. odstavka v 31. členu OPN Medvode – razvoj dejavnosti po naseljih):
 

»(4) *Območja proizvodnih dejavnosti*

  - *Cilj Občine Medvode je zagotoviti prostorske možnosti za razvoj obstoječih vitalnih industrijskih dejavnosti in za razvoj drugih proizvodnih dejavnosti, predvsem obrtne dejavnosti. Ob tem bo potrebno zmanjšati negativne vplive proizvodnih dejavnosti na okolje in prostor, tako v centralnem delu Medvod, kjer se industrija nahaja v neposredni bližini stanovanj ter ob reki Savi in reki Sori kot v drugih naseljih, kjer so dejavnosti moteče za bivalno okolje.*
  - *Obstoječa območja, ki so pretežno namenjena za proizvodne dejavnosti (podjetje Helios v Preski, podjetje Papirnica Goričane v Goričanah) in obstoječa območja, ki so pretežno namenjena za poslovno – obrtno dejavnosti (podjetje Donit v Medvodah, območje Tekstilna in podjetje Pohišstvo Iskra v Preski, podjetje Brinox v Sori in podjetje Proj v Žejah) se bo ohranjalo.*«

Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je skladno z Resolucijo o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije (ReSPR50), ULRS, št. 72/23):

- Cilji prostorskega razvoja Slovenije:
 

**3.3 C3 – ZAGOTOVITI KAKOVOST ŽIVLJENJA NA URBANIH IN PODEŽELSKIH OBMOČJIH**

(3) *... Povečali bomo kompaktnost mest in drugih naselij, pri čemer bo pozornost usmerjena k primernim oblikam zgoščanja ter ohranjanju zelenih površin in raščeni tal kot pomembnih blažilcev vplivov podnebnih sprememb, zlasti za zmanjševanje učinkov toplotnih otokov, uravnavanje odtoka padavinske vode, blaženje vplivov hrupa in za preskrbo s svežim zrakom.*
- Strateške usmeritve prostorskega razvoja :
 

**5.1.4 PREDNOSTNA OBMOČJA ZA GOSPODARSKI RAZVOJ**

(3) *Prednostna območja za zgostitev gospodarskih, proizvodnih ali drugih poslovnih dejavnosti se določajo v okviru širših mestnih območij v središčih prve ali druge ravni – izjemoma tudi v središčih tretje in četrte ravni, ki že imajo večja sklenjena industrijska ali proizvodna območja (20 ha). Prednostna območja za gospodarski razvoj se prednostno poiščejo v okviru notranjega razvoja urbanih naselij, zlasti v okviru prestrukturiranja prenov in zgoščanja razvrednotenih območij ali površin obstoječih gospodarskih in poslovnih con. Območja za gospodarske dejavnosti, pri katerih je pomembna racionalna transportna oddaljenost med surovinsko bazo in uporabniki, kot je pri predelavi lesa ali mineralnih surovin, se lahko poiščejo tudi v središčih četrte ravni ali v drugih naseljih, pomembnih za regijo, če se prednostno zagotovi prevoz po železnici.*

**5.1.6 PROMETNE POVRŠINE IN VEČMODALNA PROMETNA VOZLIŠČA**

(2) *Zgoščajo se urbane strukture v bližini prometnih vozlišč ter terminalov in postajališč javnega potniškega prometa - ...*

**5.2 URBANI RAZVOJ**

(2) *Z urbanim razvojem se zagotavljajo smotrno umeščanje dejavnosti, družbene infrastrukture, stanovanj in gospodarske infrastrukture v urbana naselja, komunalno opremljanje zemljišč za bivanje in proizvodnjo, oskrbo in storitve na primernih lokacijah ter površin za rekreacijo in preživljanje prostega časa na prostem.*
- Izvajanje strategije:
 

**7.1 PROSTORSKI INSTRUMENTI**

(4) *Podrobnejša pravila v okviru državnega prostorskega reda – pravila urejanja prostora, splošne smernice in priporočila za prostorsko načrtovanje, pripravo in izvajanje ukrepov zemljišče politike in izvajanje drugih nalog urejanja prostora, vključno s primeri dobre prakse:*

- priporočila za spodbujanje zgoščanja naselij v uravnoteženem razmerju med zidanimi ter javnimi grajenimi in zelenimi površinami naselja ob upoštevanju potreb za prilagajanje na podnebne spremembe

Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je skladno s temeljnimi pravili urejanja prostora (ZUreP-3):

- razvoj poselitve (25. člen):  
*(2) V ureditvenih območjih naselij se razvoj poselitve prednostno načrtuje kot notranji razvoj v prostih, razvrednotenih in nezadostno izkoriščenih območjih z zgoščevanjem in prenovo, ob upoštevanju učinkovite dostopnosti in uravnoteženega razmerja zelenih in grajenih površin ter z varovanjem tipologije in morfologije naselij.*
- notranji razvoj naselja (27. člen):  
*Pri načrtovanju notranjega razvoja naselja je treba zagotavljati:*
  - primernejšo izkoriščenost in kakovostnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih območij v ureditvenem območju naselja;
  - zgoščanje ekstenzivno izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč;

Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je skladno s Prostorskim redom Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07, 61/17 in 199/21):

- notranji razvoj poselitvenih območij (26. člen):  
*Notranji razvoj naselij je treba uresničevati s prenovo naselij in delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. Poleg splošnih pravil pri načrtovanju poselitvenih območij je treba pri načrtovanju notranjega razvoja naselij zagotavljati, da:*
  3. se ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim;

S tem je izpolnjen pogoj iz 1. alineje 4. odstavka 136. člena ZUreP-3.

#### 5.3.2 S PREDLAGANIM ODSTOPANJEM SE LAHKO DOSEŽE GRADBENI NAMEN PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA OB HKRATNEM UPOŠTEVANJU DRUGIH PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV, NAMERAVANA GRADNJA PA NE BO SPREMENILA NAČRTOVANEGA VIDEZA OBMOČJA, NE BO POSLABŠALA BIVALNIH IN DELOVNIH RAZMER NA NJEM IN POVZROČILA MOTEČEGA VPLIVA NA PODOBO NASELJA ALI KRAJINE

Gradbeni namen OPN Medvode je na območju lokacijske preveritve določen z namensko rabo IG (gospodarske cone), v katerem so med drugimi dopustne tudi industrijske proizvodne dejavnosti, obrt, promet in skladiščenje, poslovne dejavnosti. S čimer je investicijska namera skladna.

Z individualnim odstopanjem od določil prostorskih izvedbenih pogojev ni povzročen moteč vpliv na podobo naselja in krajine. Podjetje Donit v prostoru funkcionira že več kot 30 let, zato zaradi investicijske namere oz. predlaganih dopustnih odstopanj ni sprememb pri vplivih na okolico. Rezervoar za ELKO je postavljen na mesto poprej odstranjenega objekta, pri čemer se ohranja že doslej prisotno razmerje pozidanosti v območju LP. Rezervoar za ELKO je skladen s predpisanim tipom zazidave po OPN na nam. rabi IG, t. j. F – tehnološki objekti.

Nameravana gradnja tudi ne bo poslabšala delovnih razmer, temveč jih bo izboljšala. Z investicijsko namero se zagotavlja ohranitev delovanja proizvodnje in vseh delovnih mest.

S tem je izpolnjen pogoj iz 2. alineje 4. odstavka 136. člena ZUreP-3.

#### 5.3.3 S PREDLAGANIM ODSTOPANJEM SE NE ZMANJŠUJE MOŽNOSTI POZIDAVE SOSEDNIH ZEMLJIŠČ Možnosti pozidave sosednjih zemljišč se s predlaganim odstopanjem ne zmanjšuje.

Sosednja zemljišča območja LP so:

- na vzhodu reka Sava in njen obvodni pas v lasti RS;
- na zahodu lokalna cesta, krožišče in javna pot (šif. odseka 251032, 251031 751471) v lasti Občine Medvode;
- na severu pozidana zemljišča v lasti družbe Donit, kjer je predviden iztek novega mosta na podlagi Državnega prostorskega načrta za navezovalno cesto Jeprca-Stanežiče-Brod (ULRS 10/11-379);

- na jugu pozidana zemljišča v lasti družbe Sotočje sedem, nepremičninski projekt d.o.o., Ljubljana.

Predlagano odstopanje ne posega v možnosti drugih investorjev, niti ne spreminja pogojev, pod katerimi lahko drugi investitorji realizirajo svojo investicijo. Prostorski izvedbeni pogoji ali namenska raba se na sosednjih zemljiščih s predlagano lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo.

S tem je izpolnjen pogoj iz 3. alineje 4. odstavka 136. člena ZUreP-3.

#### 5.3.4 NI V NASPROTJU S PRAVNIMI REŽIMI ALI SPREJETIMI DRŽAVNIMI PROSTORSKIMI IZVEDBENIMI AKTI

Na južnem delu območja LP poteka prostozačni nadzemni 110 kV daljnovod, odsek DX005 RTP Kleče-odc.MED v upravljanju Elektro Gorenjska d.d. Predlagana individualna odstopanja ne posegajo v varstveni pas daljnovoda.

Območje LP meji na območje Državnega prostorskega načrta za navezovalno cesto Jeprca-Stanežiče-Brod (Uradni list RS, št. 10/11-379) in na območje državnega prostorskega načrta v pripravi Državni prostorski načrt za umeščanje HE na ljubljanskem in litijskem odseku reke Save. Predlagana individualna odstopanja ne posegajo v območje državnih prostorskih načrtov.

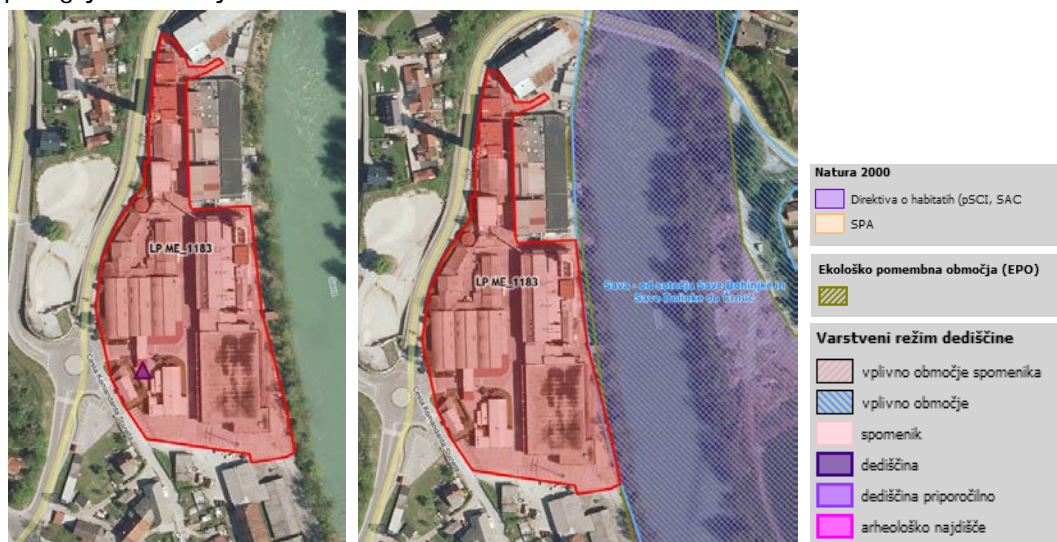
Območje LP leži v območju potresne nevarnosti s projektnim pospeškom tal 0,25 g.



Slika 9 in 10: območje LP in državni prostorski akti (levo) ter potresna nevarnosti (desno) (vir: PISO Medvode).

Znotraj območja LP je kulturna dediščina – doprski kip Eda Bregarja-Dona z EŠD 16245. Načrtovana odstopanja ne posegajo v območje kulturne dediščine.

Območje LP meji na območje varstva narave: Natura2000 Sava – Medvode – Kresnice (SI3000262), ekološko pomembno območje Sava od Mavčič do Save (ID 33500) in na naravno vrednoto Reka Sava od sotočja Save Bohinjke in Save Dolinke do Črnuč pri Ljubljani (evid. št. 2762). Načrtovana odstopanja ne posegajo v območja varstva narave.



Slika 11 in 12: območje LP in kulturna dediščina (levo) ter območja varstva narave (desno) (vir: PISO Medvode).

Južni del območja LP je v erozijskem območju, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi. Z individualnim odstopanjem se ne načrtuje posegov, ki so na erozijskih območjih prepovedani po 102. čl. OPN Medvode. Območje LP meji na površino območja zelo redkih poplav (opozorilna karta poplav) in na območje razreda preostale poplavne nevarnosti. Načrtovana odstopanja ne posegajo v poplavno ogrožena območja.



Slika 13 in 14: območje LP in erozijska območja (levo) ter poplavna ogroženost (desno) (vir: PISO Medvode).

Območje LP meji na vodno zemljišče tekočih voda. Predlagana individualna odstopanja upoštevajo meje priobalnega zemljišča 15 m v naselju od meje vodnega zemljišča na vodotoku 1. reda.



Slika 15: območje LP in vodna zemljišča (vir: PISO Medvode).

Na območju lokacijske preveritve ni drugih varstvenih oz. pravnih režimov.

S tem je izpolnjen pogoj iz 4. alineje 4. odstavka 136. člena ZUreP-3.



## 5.4 SKLEPNA UTEMELJITEV

S to lokacijsko preveritvijo se za izvedbo investicijske namere (rezervoar ELKO) dopustijo odstopanja, ki so skladna z osnovno namero OPN Občine Medvode – določitev pogojev za posege v prostor, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje na območju urejanja ME\_1183.

Namenska raba gospodarske cone (IG) se ne spreminja.

Odstopanje od PIP v tej lokacijski preveritvi se uporablja predvsem za odstopanje od PIP-ov na zemljiščih z obstoječimi objekti glede zagotavljanja oz. urejanja parkirnih mest, zasaditve in zagotavljanja odprtih bivalnih površin ob skladiščnih, obrtnih in industrijskih objektov podjetja Donit Tesnit.

Ugotovljene so objektivne okoliščine (pozidanost, raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine ter nameravane tehnične in tehnološke rešitve, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih), ki zadoščajo vsem pogojem po 4. odstavku 136. člena ZUreP-3.

## 6. PREDLOG SKLEPA ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) in 18. člena Statuta Občine Medvode (Uradni list RS, št. 51/14 – UPB, 55/14 – popr. in 17/18) je Občinski svet Občine Medvode na \_\_. seji, dne dd. mm. 2024, sprejel

### **S K L E P**

***o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev  
za enoto urejanja prostora ME\_1183***

#### **1. člen**

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za podjetje Donit Tesnit d.o.o. v območju urejanja ME\_1183, ki se ureja z o Občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS, št. 45/18; 81/20, v nadaljevanju kot OPN Medvode) in se nanaša na zemljišča s parc. št. 29/15, 31/2, 31/4, 31/5, 33, 34/1, 34/3, 34/5, 35/1, 35/2, 36/2, 36/21, 36/22, 36/23, 36/24, 36/25, 36/26, 36/27, 36/28, 36/29, 36/3, 36/30, 36/31, 36/32, 36/33, 36/34, 36/36, 36/4, 39/3, vse v k.o. 1973 – Medvode.

Elaborat lokacijske preveritve je pripravilo podjetje Urbi d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, 1000 Ljubljana.

#### **2. člen**

Na območju lokacijske preveritve iz prejšnjega člena se na zemljiščih z obstoječimi objekti dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN Medvode, za konkretno investicijsko namero (rezervoar ELKO), in sicer:

- v (12) in (13) odstavku 87. člena glede ozelenitve parkirnih mest in drevesne gostote na parkirnih mestih tako, da ozelenitve izjemoma ni treba zagotavljati, kadar se v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelava podrobna utemeljitev, s katero se dokaže, da je v neposredni bližini druga obstoječa ozelenitev ali terenske razmere onemogočajo zasaditev;
- v (14) odstavku 87. člena glede števila parkirnih mest tako, da se za izračun PM v EUP ME\_1183 upošteva normativ 1 PM na 5 zaposlenih;
- v 127. členu glede stopnje izkoriščenosti zemljišča za gradnjo tako, da se v EUP ME\_1183 upošteva FOBP najmanj 0,05;
- v 127. členu glede zelenih površin in oblikovanja okolice objektov na namenski rabi IG tako, da ozelenitve z drevesi izjemoma ni treba zagotavljati, kadar tehnološki proces in terenske razmere to onemogočajo ali se uredi druga ozelenitev ob lokalni cesti Medvode - Vikrče (šif. 251032) ob območju lokacijske preveritve.

#### **3. člen**

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 3971.

#### **4. člen**

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: \_\_\_\_\_  
Medvode, dne \_\_\_\_\_

Župan  
Občine Medvode  
Nejc Smole

## 7. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS, št. 45/18; 81/20)
- [Zakon o urejanju prostora](#) - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)
- Gradbeni zakon – GZ-1 (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23)
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07, 61/17 in 199/21)
- Resolucija o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50) (Uradni list RS, št. 72/23)
- PISO Medvode ([www.geoprostor.net](http://www.geoprostor.net))
- e-geodetski podatki, GURS (<http://egp.gu.gov.si/egp/>)
- <https://donit.eu/si/>
- Projektna dokumentacija za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja »Oskrba energetike DONIT TESNIT s sekundarnim gorivom«, IBE, d.d., št. proj. IDONSG-C726/015, Ljubljana, april 2023
- Seznamitev z dejstvi in okoliščinami UE Ljubljana GD za gradnjo skladišča za ELKO, št. 351-208/2023-4, z dne 27. 3. 2023, u.p. MOP-UE0052-P2
- Celostna prometna strategija Občine Medvode, potrjena s sklepom ULRS 13/2007, izdelovalec LUZ d.d. in RRA LUR, Ljubljana, feb. 2007. Dostopno na povezavi: <https://medvode.e-obcina.si/objava/110296>
- Mirujoči promet v urbanih naseljih: priporočila / avtorji Aljaž Plevnik ... [et al.] ; uredila Mojca Piry, Jernej Červek. Ljubljana: Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, 2020. Dostopno na povezavi: <https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Prostorski-red/Mirujoci-promet-v-urbanih-naseljih.pdf>

## 8. GRAFIČNI PRIKAZI

Grafični del območja lokacijske preveritve vsebuje:

### VEKTORSKE PODATKE V KOORDINACIJSKEM SISTEMU D96

obm_lp.shp	območje sklepa o LP
nam_lp_tip.shp	nameni lokacijske preveritve
obm_lp_izv.shp	izvorno območje za LP, prevzeto iz veljavnega OPN Medvode
parcele.shp	izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju LP

## 9. PRILOGE

Elaboratu so priloženi naslednji lokacijski prikazi, ki grafično pojasnjujejo preveritev:

prikaz: Ureditvena situacija, M 1: 500, IBE d.d.

## Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora ME\_1183

Izdelovalec elaborata: Urbi d.o.o.

Odgovorna prostorska načrtovalka: Judita Thaler u.d.i.a., PA PPN 1702

<b>B. KRITERIJ ZA INDIVIDUALNA Odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev</b>			
kriteriji	Ocena skladnosti		
	DA	NE	NIMA VPLIVA
Odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev ne zahtevajo drugačne rabe prostora.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Namenska raba obravnavanega območja ostaja IG. Namenska raba in dejavnosti so skladne z OPN Medvode.			
<b>KRITERIJ DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH Odstopanj</b>			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Občine Medvode, zato ker se gospodarske dejavnosti razvijajo na območjih, na katerih glede na prostorske potenciale in omejitve obstajajo prostorske možnosti za njihov razvoj. Gospodarske dejavnosti se prednostno razvijajo v okviru obstoječih gospodarskih con ter njihovih širitev. Zagotavljanje prostorskih možnosti za razvoj proizvodnih dejavnosti, tako z izboljšanjem obstoječih kot z načrtovanjem novih proizvodnih in gospodarskih con, ob upoštevanju okoljevarstvenih zahtev.			
Možnost pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Gradnja je predvidena na zemljišču pobudnika lokacijske preveritve. Sosednja zemljišča območja LP so: - na vzhodu reka Sava in njen obvodni pas v lasti RS; - na zahodu lokalna cesta, krožišče in javna pot (šif. odseka 251032, 251031 751471) v lasti Občine Medvode; - na severu pozidana zemljišča v lasti družbe Donit, kjer je predviden iztek novega mosta na podlagi Državnega prostorskega načrta za navezovalno cesto Jeprca-Stanežiče-Brod (ULRS 10/11-379); - na jugu pozidana zemljišča v lasti družbe Sotočje sedem, nepremičninski projekt d.o.o., Ljubljana.			
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev še vedno omogoča gradbeni namen prostorskega akta.			
Upoštevani so drugi prostorsko izvedbeni pogoji	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>opombe:</b>			
Razen naštetih odstopanj so upoštevani drugi prostorsko izvedbeni pogoji.			
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Zaradi varovanja kakovostnih značilnosti naselij, zlasti tistih, ki so del naselbinske dediščine, se upošteva in ohranja naselbinski videz.			
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Poseg ne bo imel bistveno večjih vplivov na okolico, kot jih imajo ostale dopustne gradnje v tej namenski rabi prostora.			
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>opombe:</b> Z individualnim odstopanjem od določil prostorskih izvedbenih pogojev ni povzročen moteč vpliv na podobo naselja in krajine. Podjetje Donit v prostoru funkcionira že več kot 30 let, zato zaradi investicijske namere oz. predlaganih dopustnih odstopanj ni sprememb pri vplivih na okolico. Rezervoar za ELKO je postavljen na mesto poprej odstranjenega objekta, pri čemer se ohranja že doslej prisotno razmerje pozidanosti v območju LP. Rezervoar za ELKO je skladen s predpisanim tipom zazidave po OPN na namenski rabi IG, t. j. F – tehnološki objekti.			
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Opombe:</b> Na južnem delu območja LP poteka prostoziračni nadzemni 110 kV daljnovod, odsek DX005 RTP Klečeodc. MED v upravljanju Elektro Gorenjska d.d. Predlagana individualna odstopanja ne posegajo v varstveni pas daljnovođa. Območje LP meji na območje Državnega prostorskega načrta za navezovalno cesto Jeprca-Stanežiče-Brod (Uradni list RS, št. 10/11-379) in na območje državnega prostorskega načrta v pripravi Državni prostorski načrt za umeščanje HE na ljubljanskem in litijem odseku reke Save. Predlagana individualna odstopanja ne posegajo v območje državnih prostorskih načrtov. Znotraj območja LP je kulturna dediščina – doprsni kip Eda Bregarja-Dona z EŠD 16245. Načrtovana odstopanja ne posegajo v območje kulturne dediščine. Območje LP meji na območje varstva narave: Natura2000 Sava – Medvode – Kresnice (SI3000262), ekološko pomembno območje Sava od Mavčič do Save (ID 33500) in na naravno vrednoto Reka Sava od sotočja Save Bohinjke in Save Dolinke do Črnuč pri Ljubljani (evid. št. 2762). Načrtovana odstopanja ne posegajo v območja varstva narave. Južni del območja LP je v erozijskem območju, kjer veljajo običajni zaščitni ukrepi. Z individualnim odstopanjem se ne načrtuje posegov, ki so na erozijskih območjih prepovedani po 102. čl. OPN Medvode. Območje LP meji na površino območja zelo redkih poplav (opozorilna karta poplav) in na območje razreda preostale poplavalne nevarnosti. Načrtovana odstopanja ne posegajo v poplavno ogrožena območja. Na območju lokacijske preveritve ni drugih varstvenih oz. pravnih režimov.			
Območje LP leži v območju potresne nevarnosti s projektnim pospeškom tal 0,25 g.			

## B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSSTOPANJA OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

Na območju lokacijske preveritve enote urejanja prostora z oznako ME\_1183 se na zemljiščih z obstoječimi objekti dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN Medvode, in sicer:

- v (12) in (13) odstavku 87. člena glede ozelenitve parkirnih mest in drevesne gostote na parkirnih mestih tako, da ozelenitve izjemoma ni treba zagotavljati, kadar se v projektu za



pridobitev gradbenega dovoljenja izdela podrobna utemeljitev, s katero se dokaže, da je v neposredni bližini druga obstoječa ozelenitev ali terenske razmere onemogočajo zasaditev;

- v (14) odstavku 87. člena glede števila parkirnih mest tako, da se za izračun PM v EUP ME\_1183 upošteva normativ 1 PM na 5 zaposlenih;
- v 127. členu glede stopnje izkoriščenosti zemljišča za gradnjo tako, da se v EUP ME\_1183 upošteva FOBP najmanj 0,05;
- v 127. členu glede zelenih površin in oblikovanja okolice objektov na namenski rabi IG tako, da ozelenitve izjemoma ni treba zagotavljati, kadar tehnološki proces in terenske razmere to onemogočajo.

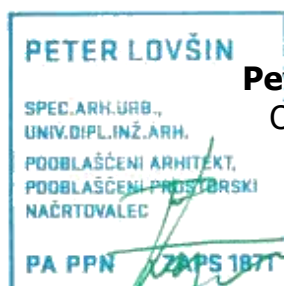
## B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

opombe:

**Elaborat lokacijske preveritve je skladen z določili četrtega odstavka 134. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) (ZURP-3).**

Številka:

Datum: 07. 11. 2023



**Peter Lovšin** s.a.u., u.d.i.a.  
OBČINSKI URBANIST



3044319

ELEKTRO GORENJSKA, d. d. za distribucijskega operaterja na osnovi 465. člena Energetskega zakona (Ur. l. RS, št. 17/14 in 81/15) in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS 61/17) ter na podlagi vloge št. **EAD: 3025550, 35008-2/2023-6** z dne **20.12.2023** izdaja

**Vložniku:**

**OBČINA MEDVODE**

Cesta komandanta Staneta 12  
1215 Medvode

OBČINA MEDVODE

Prejeto:	28 -02- 2024	Sig.z..
Šifra zadeve:		Priloge:
		Vrednosti:

## POZITIVNO MNENJE

**K dokumentaciji:** Poziv nosilec urejanja prostora z predložitvijo mnenja z vašega delovnega področja o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora ME\_1183

Vložnik je dne **20.12.2023** zaprosil za izdajo mnenja k dokumentaciji **Elaborat lokacijske preveritve v EUP ME\_1183 za Donit tesnit v občini Medvode**. Posegi v priloženem elaboratu lokacijske preveritve ne vplivajo na elektrodistribucijsko omrežje v lasti Elektro Gorenjska d.d.

Kranj, **15.2.2024**

**Pripravil**  
Marko Vilfan

 elektro  
gorenjska  
Elektro Gorenjska,  
podjetje za distribucijo  
električne energije, d.d., Kranj

**Predsednik uprave**  
**ELEKTRO GORENJSKA, d.d.:**  
dr. Ivan Šmon, MBA  
**po pooblastilu:**  
Franc Trček, inž. el.



Občina Medvode  
Cesta komandanta Staneta 12

SI-1215 Medvode

Zadeva: Mnenje k elaboratu lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora ME\_1183

Na osnovi vaše vloge za izdajo mnenja št. 35008-2/2023-6, z dne 20. 12. 2023 (prejete 3. 1. 2024 po e-pošti) in priloženega gradiva (Elaborat lokacijske preveritve v EUP ME\_1183 za Donit Tesnit v občini Medvode, št. projekta URBI-2329, URBI d.o.o., september 2023), na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP), na podlagi 465. in 468. člena Energetskega zakona (EZ-1, Uradni list RS, št. 60/19), ter v skladu s Pravilnikom o pogojih in omejitvah, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. l. št. 101/10), vam kot sistemski operater prenosnega elektroenergetskega omrežja dajemo

#### POZITIVNO MNENJE

k elaboratu lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora ME\_1183.

#### **O b r a z l o ž i t e v:**

Po pregledu prejetega gradiva (Elaborat lokacijske preveritve v EUP ME\_1183 za Donit Tesnit v občini Medvode, št. projekta URBI-2329, URBI d.o.o., september 2023), s strani pripravljavca Občina Medvode, Cesta komandanta Staneta 12, 1215 Medvode, izdelovalca URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana, naročnika Donit Tesnit, d.o.o., Cesta komandanta Staneta 38, 1215 Medvode, je bilo ugotovljeno, da na južnem delu območja lokacijske preveritve poteka prostozračni nadzemni daljnovod DV 2x110 kV Kleče-Medvode-Mavčiče-Labore-Okroglo 2, v upravljanju družbe ELES d.o.o. Predlagana individualna odstopanja ne posegajo v varovalni pas daljnovoda. Predmet lokacijske preveritve je gradnja industrijsko-skladiščnih oz. pomožnih objektov za razvoj podjetja Donit Tesnit d.o.o. Načrtovana investicijska namera zajema naslednje posege in objekte: nova lovilna skleda za tri rezervoarje kontejnerskega tipa za skladiščenje ELKO – ekstra lahkega kurilnega olja, pretakalne ploščadi ter požarnega zidu.

S spoštovanjem,

Področje za upravljanje s sredstvi in projekti  
direktor  
mag. Klemen Dragaš

Prejemniki:

- Naslovnik
- [obcina@medvode.si](mailto:obcina@medvode.si)
- Eles PIPO: CIPO Ljubljana
- Eles PUSP: mag. Robert Krajnc



Podpisnik: KLEMEN DRAGAS  
Izdajatelj: POSTARCA G2  
Številka certifikata: 32A691D10000000059537B17  
Potek veljavnosti: 15. 10. 2025  
Čas podpisa: 08. 01. 2024 11:32



**OBČINA MEDVODE**  
**CESTA KOMANDANTA STANETA 12**  
**1215 MEDVODE**

OBČINA MEDVODE

Prejeto:	01-02-2024	Šifra:
Šifra zadeve:		Vrednost:

naš znak: JPE-302-002/2024-001 RP 45

datum: 30.1.2024

vaš znak: 35008-2/2023-6

**OSKRBA Z ZEMELJSKIM PLINOM****ZADEVA: MNENJE K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE ZA ENOTO UREJANJE PROSTORA ME\_1183**

Spoštovani,

Z Vašo vlogo številka 35008-2/2023-6 z dne 20.decembra 2023, ki smo jo prejeli 3. decembra 2023 in dopolnitvijo z dne 24. januarja 2024 prejeto po e pošti ste nas zaprosili za izdajo mnenja k elaboratu lokacijske preveritve v enoti urejanje prostora ME\_1183 (v nadaljevanju OPPN).

Predmet lokacijske preveritve je gradnje večstanovanjske stavbe v enoti urejanja ME\_1183. Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ME\_1128 ter del EUP ME\_1183 in ME\_1186.

Območje OPPN obsega zemljišča parc. št. 29/3, 29/4, 29/6, 29/9, 29/10, 29/11, 29/12, 29/13, 29/14, 29/16, 30, 31/1, 31/6, 36/8, 36/35, 330/3, 330/10, 330/11, 330/12, 330/13, 330/15 in 330/18, vsa k. o. 1973 Medvode ter dele zemljišč parc. št. 27/4, 29/15, 36/21 in 330/19, vsa k. o. 1973 Medvode.

Površina območja OPPN znaša 11.155,00 m

Mnenje podajamo na osnovi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDOU-10, 78/23-ZUNPEOVE IN 95/23-ZIUOPZP) za področje oskrbe z

zemeljskim plinom. Energetika Ljubljana je izvajalec izbirne gospodarske javne službe sistemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina na območju Občine Medvode (Odlok - Uradni list RS, št. 27-2587/2005).

Načrtovana večstanovanjska stavba se za svoje toplotne potrebe ne priključuje na omrežje zemeljskega plina, ker je za te potrebe prevedena vgradnja toplotnih črpalk in drugih alternativnih virov ogrevanja navedenih v gradivu in dopolnitvi z dne 24. januarja 2024.

Ne glede na prejšnje navedbe v gradivu se v primeru izkazanih potreb dopušča možnost priklopa večstanovanjske stavbe na distribucijsko omrežje zemeljskega plina za potrebe ogrevanje in priprave tople sanitarne vode ter tehnologije in sicer na plinovod z oznako S 1900 PE 225 z obratovalnim tlakom od 0,5 bar do 1 bar.

Glede na prejeto gradivo in dopolnitev Vam izdajamo pozitivno mnenje k Elaboratu lokacijske preveritve za e.u. prostora ME\_1183.

Pripravil:

Štefan Dumbovič



Lep pozdrav,

JAVNO PODJETJE ENERGETIKA LJUBLJANA d.o.o.

Aleš Cjuha  
namestnik vodje Sektorja za investicije in razvoj

 **energetika ljubljana**  
Energetika Ljubljana, d.o.o.  
Verovškova 62, 1001 Ljubljana 3/1





REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA KULTURO

Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana

T: 01 369 59 00

F: 01 369 59 01

E: gp.mk@gov.si

www.mk.gov.si

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!  
Podpisnik: Špela Spanžel  
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA  
Številka certifikata: 00D9024C0A0000000057  
Potek veljavnosti: 28. 06. 2026  
Čas podpisa: 06. 02. 2024 16:23  
Št. dokumenta: 3501-3/2024-3340-5

OBČINA MEDVODE  
obcina@medvode.si

OBČINA MEDVODE

Prejeto:	07-02-2024	Sig.z:	504
		Priloge:	
Šifra zadeve:	35008-1/2023-11		
		Vrednost:	

Številka: 3501-3/2024-3340-5

Datum: 6. 2. 2024

Na podlagi poziva Občine Medvode, Cesta komandanta Staneta 12, 1215 Medvode (v nadaljevanju: Občina Medvode), izdaja Ministrstvo za kulturo, Maistrova 10, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: MK) na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) v nadaljevanju: ZUreP-3) in na podlagi 79. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZNOrg in 78/23 – ZUNPEOVE); v nadaljevanju ZVKD-1) naslednje

**MNENJE O USTREZNOSTI ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE**

**ZA INDIVIDUALNO ODPSTOPANJE OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV  
V EUP ME\_1183 ZA DONIT TESNIT V OBČINI MEDVODE**

**Z VIDIKA VARSTVA KULTURNE DEDIŠČINE**

**1. Podatki o vlogi**

Občina Medvode je z vlogo št. 35008-2/2023-6 z dne 20. 12. 2023, prejeta dne 3. 1. 2024, pozvala MK, da izda mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP ME\_1183 za Donit Tesnit v občini Medvode (v nadaljevanju: elaborat).

Na spletni strani je bilo objavljeno gradivo:

- Elaborat lokacijske preveritve v EUP ME\_1183 za Donit Tesnit v občini Medvode, brez id številke (izdelal URBI d.o.o., št. projekta URBI-2329, Ljubljana, september 2023)

**2. Mnenje k elaboratu**

Elaborat smo pregledali v sodelovanju z ZVKDS OE Ljubljana.

Na območju, ki je predmet lokacijske preveritve, se nahaja enota Medvode – Doprski kip Eda Bregarja – Dona, EID 1-16245 .

Z vidika varstvenih režimov kulturne dediščine so predlagana odstopanja sprejemljiva.  
Na elaborat izdajamo **pozitivno mnenje**.

MK se z izdajo mnenja o ustreznosti elaborata opredeljuje samo z vidika varstva kulturne dediščine – mnenje o skladnosti elaborata z varstvenim režimom kulturne dediščine. Ali elaborat izpolnjuje pogoje po 136. členu ZUreP-3, to je ali so ustrezno pojasnjeni in utemeljeni pogoji za izvedbo postopka lokacijske preveritve, se MK s tem mnenjem ne opredeljuje.

Lep pozdrav,

Pripravila:  
Maja Jeglič  
sekretarka

Špela Spanžel  
generalna direktorica  
Direktorata za kulturno dediščino

Poslati (po e-pošti):

- naslovnik
- ZVKDS OE Ljubljana, tajnistvo.lj@zvkd.si



**OBČINA MEDVODE**  
**CESTA KOMANDANTA STANETA 12**  
**1215 MEDVODE**

OBČINA MEDVODE	
Prejeto: 01-02-2024	504
Šifra zadeve: 35008-1/2023-10	datum: 30.1.2024

naš znak: JPE-302-002/2024-001 RP 45

vaš znak: 35008-2/2023-6

## OSKRBA Z ZEMELJSKIM PLINOM

### ZADEVA: MNENJE K ELABORATU LOKACIJSKE PREVERITVE ZA ENOTO UREJANJE PROSTORA ME\_1183

Spoštovani,

Z Vašo vlogo številka 35008-2/2023-6 z dne 20.decembra 2023, ki smo jo prejeli 3. decembra 2023 in dopolnitvijo z dne 24. januarja 2024 prejeto po e pošti ste nas zaprosili za izdajo mnenja k elaboratu lokacijske preveritve v enoti urejanje prostora ME\_1183 (v nadaljevanju OPPN).

Predmet lokacijske preveritve je gradnje večstanovanjske stavbe v enoti urejanja ME\_1183 . Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ME\_1128 ter del EUP ME\_1183 in ME\_1186.

Območje OPPN obsega zemljišča parc. št. 29/3, 29/4, 29/6, 29/9, 29/10, 29/11, 29/12, 29/13, 29/14, 29/16, 30, 31/1, 31/6, 36/8, 36/35, 330/3, 330/10, 330/11, 330/12, 330/13, 330/15 in 330/18, vsa k. o. 1973 Medvode ter dele zemljišč parc. št. 27/4, 29/15, 36/21 in 330/19, vsa k. o. 1973 Medvode.

Površina območja OPPN znaša 11.155,00 m

Mnenje podajamo na osnovi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23-ZDOU-10, 78/23-ZUNPEOVE IN 95/23-ZIUOPZP) za področje oskrbe z

zemeljskim plinom. Energetika Ljubljana je izvajalec izbirne gospodarske javne službe systemskega operaterja distribucijskega omrežja zemeljskega plina na območju Občine Medvode (Odlok - Uradni list RS, št. 27-2587/2005).

Načrtovana večstanovanjska stavba se za svoje toplotne potrebe ne priključuje na omrežje zemeljskega plina, ker je za te potrebe predvidena vgradnja toplotnih črpalk in drugih alternativnih virov ogrevanja navedenih v gradivu in dopolnitvi z dne 24. januarja 2024.

Ne glede na prejšnje navedbe v gradivu se v primeru izkazanih potreb dopušča možnost priklopa večstanovanjske stavbe na distribucijsko omrežje zemeljskega plina za potrebe ogrevanje in priprave tople sanitarne vode ter tehnologije in sicer na plinovod z oznako S 1900 PE 225 z obratovalnim tlakom od 0,5 bar do 1 bar.

Glede na prejeto gradivo in dopolnitev Vam izdajamo pozitivno mnenje k Elaboratu lokacijske preveritve za e.u. prostora ME\_1183.

Pripravil:

Štefan Dumbovič



Lep pozdrav,

JAVNO PODJETJE ENERGETIKA LJUBLJANA d.o.o.

Aleš Cjuha

namestnik vodje Sektorja za investicije in razvoj

 **energetika ljubljana**  
  
Energetika Ljubljana, d.o.o.  
Verovškova 62, 1001 Ljubljana 3/1



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00  
F: 01 478 74 25  
E: gp.mnvp@gov.si  
www.mnvp.gov.si

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!  
Podpisnik: Jože Novak  
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA  
Številka certifikata: 0080F1952D00000000575  
Potek veljavnosti: 18. 10. 2028  
Čas podpisa: 12. 01. 2024 17:50  
Št. dokumenta: 35629-6/2024-2560-4

Občina Medvode  
Cesta komandanta Staneta 12  
1215 Medvode  
([obcina@medvode.si](mailto:obcina@medvode.si))

OBČINA MEDVODE	
Prejeto: 15 -01- 2024	Sig.z.: 504
Šifra zadeve: 35008-1/2023-9	Priloge:
	Vrednost:

Številka: 35629-6/2024-2560-4  
Datum: 12. 1. 2024

**Zadeva: Mnenje o ustreznosti ELP v EUP ME\_1183, Občina Medvode**

V skladu z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) vam v prilogi pošiljamo Gradivo za izdajo mnenja o ustreznosti ELP v EUP ME\_1183, Občina Medvode.

Gradivo je skladno s 117. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22-ZDeb in 18/23 – ZDU-1O) pripravil Zavod Republike Slovenije za varstvo narave (v nadaljevanju: ZRSVN). Ministrstvo za naravne vire in prostor se strinja z gradivom ZRSVN.

S spoštovanjem,

Pripravila:  
Helena Velenšek Kavčič  
sekretarka

Jože Novak  
minister za naravne vire in prostor

Priloga:  
- mnenje ZRSVN, št. 3563-0002/2024-4 z dne 11. 1. 2024

Vročiti:  
- Občina Medvode, Cesta komandanta Staneta 12, 1215 Medvode (po elektronski pošti: [obcina@medvode.si](mailto:obcina@medvode.si))

V vednost po elektronski pošti:  
- Zavod RS za varstvo narave ([zrsvn.oe@zrsvn.si](mailto:zrsvn.oe@zrsvn.si), [zrsvn.oe|@zrsvn.si](mailto:zrsvn.oe|@zrsvn.si))





**ZAVOD REPUBLIKE SLOVENIJE  
ZA VARSTVO NARAVE**

**OBMOČNA ENOTA LJUBLJANA**

Cankarjeva cesta 10 | 1000 Ljubljana  
T 01 24 45 350  
E zrsvn.oelj@zrsvn.si  
www.zrsvn.si

Številka: 3563-0002/2024-4  
Datum: 11. 1. 2024

**MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR  
DUNAJSKA CESTA 48**

**1000 Ljubljana**

**Zadeva: Gradivo za mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora  
ME\_1183 v občini Medvode**

Na osnovi vaše vloge št. 35629-6/2024-2560-2 z dne 9. 1. 2024, prejete dne 9. 1. 2024 po elektronski pošti, podajamo skladno s 117. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-10; v nadaljevanju: ZON) v povezavi z 41. in 138. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – ZUreP-3, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) gradivo za mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora ME\_1183 v občini Medvode.

Upoštevali smo gradivo dostopno na spletnem naslovu <https://medvode.si/objave/107>:

- Lokacijska preveritev v EUP ME\_1183 za Donit v občini Medvode Tesnit, št. URBI-2329, URBI d.o.o., Trnovski pristan 2, Ljubljana, september 2023;
- Grafični podatki;
- Preveritev elaborata LP za EUP GB\_1031 s strani občinskega urbanista, Peter Lovšin, 7. 11. 2023.

Iz prejetega gradiva izhaja, da se z lokacijsko preveritvijo, po 136. členu ZUreP-3, za potrebe konkretne investicije, gradnja industrijsko skladiščnih objektov za razvoj podjetja Donit Tesnit, preverja možnost individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega prostorskega izvedbenega akta OPN Medvode. Za doseganje gradbenega namena OPN Medvode na območju lokacijske preveritve, t. j. gradnja gospodarske cone, se predlaga dopustitev individualnega odstopanja od naslednjih prostorskih izvedbenih pogojev:

- 87. člen (glede števila in ozelenitve parkirnih mest),
- 127. člen (glede zagotavljanja deleža odprtih bivalnih površin in zasaditve dreves na GP na namenski rabi IG). Odstopanje od zgoraj navedenih prostorskih izvedbenih pogojev OPN Medvode je dopustno, ker gre za zemljišča z obstoječimi objekti, kjer se obstoječa izraba prostora z investicijsko namero ne spreminja in kjer investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov (rezervoar za ELKO), s katerim se dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov v skladu s (3) odstavkom 136. člena ZUreP-3. Namenska raba gospodarske cone (IG) se ne spreminja.

Po pregledu dokumentacije ugotavljamo, da območje lokacijske preveritve meji na sledeča območja z naravovarstvenim statusom, kar je tudi ustrezno identificirano v elaboratu lokacijske preveritve:

- posebno varstveno območje (območje Natura 2000) **Sava – Medvode – Kresnice**, ident. št. SI3000262 (Uredba o posebnih varstvenih območjih, območjih Natura 2000 – Uradni list RS št. 49/04, popr.110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 in 39/13-OdlUS, 3/14, 21/16 in 47/18),
- naravna vrednota **Sava od sotočja Save Bohinjke in Save Dolinke do Črnuč pri Ljubljani**, ident. št. 2762 (Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot; Uradni list RS, št. 111/04, popr. 70/06, 58/09, 93/10, 23/15, 7/19 in 53/23),
- ekološko pomembno območje **Sava od Mavčič do Save**, ident. št. 33500 (Uredba o ekološko pomembnih območjih, Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18).

Na podlagi pregleda vsebine elaborata lokacijske preveritve ugotavljamo, da načrtovana odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ne bodo vplivala na varstvene cilje območja Natura 2000, na ohranjanje lastnosti naravne vrednote in na vsebine biotske raznovrstnosti.

Ugotavljamo, da je elaborat lokacijske preveritve s stališča varstva narave ustrezen.

Pripravil(a):

Nika Hrabar, univ. dipl. biol.  
višja naravovarstvena svetovalka



mag. Alja Grošelj, u.d.i.k.a.  
visoka naravovarstvena svetnica  
vodja OE Ljubljana

ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE

Št. dok. 3963-0002/2024 - 4

Podpisnik: ALJA GROŠELJ

Izdajatelj: Republika Slovenija, SI0EN-CA 02

Št. potrdila: 3E22C0960000000575A428

Veljavnost: 26.01.2025

Datum in ura: 12.01.2024 10:22 Dokument je elektronsko podpisan

Poslano:

- naslovniku po elektronski pošti [gp.mnvp@gov.si](mailto:gp.mnvp@gov.si)
- arhivu

Dostopovna omrežja, Operativa  
TKO osrednja Slovenija  
Stegne 19, 1000 Ljubljana



TelekomSlovenije



OBČINA MEDVODE  
C. KOMANDANTA STANETA 12

1215 MEDVODE

OBČINA MEDVODE	
Prejeto: 10 -01- 2024	Sig.: 504
Šifra zadeve: 35008-1/2023-8	Priloge:
	Vrednost:

Številka: 127751 - LJ/6727-MB  
Vaš znak: 35008-2/2023-6  
Datum: 5.1.2024

## Zadeva: Mnenje k LOKACIJSKA PREVERITEV V EUP ME\_1183 ZA DONIT TESNIT V OBČINI MEDVODE

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Telekom Slovenije) izdaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22; v nadaljevanju: ZEKom-2), na zahtevo vlagatelja (OBČINA MEDVODE, C. KOMANDANTA STANETA 12, 1215 MEDVODE), naslednje:

### POZITIVNO mnenje k LOKACIJSKA PREVERITEV V EUP ME\_1183 ZA DONIT TESNIT V OBČINI MEDVODE

1. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti soglasje Telekoma Slovenije, d.d., k projektnim rešitvam.
2. Obstoječe TK omrežje glede na pozidavo je potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti na osnovi projektne rešitve. Pri projektni rešitvi upoštevati izgradnjo kabelske kanalizacije do priključne točke obstoječe kabelske kanalizacije in kablov. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite in prestavitve TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja, ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.
3. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije, d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del).
4. Potrebno je izdelati PGD/PZI zaščite oz. morebitne prestavitve obstoječega TK omrežja Telekoma Slovenije, d.d. in projekt PGD/PZI TK priključka za predvideno novogradnjo.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije:

- Gregor Jerina, tel.: 01 500 6559, e-pošta: gregor.jerina@telekom.si

Lep pozdrav!

Pripravil:  
Marko Bukovac

Žig: Vodja TKO osrednja  
Slovenija:



Ime: Kern

V vrednost: naslov, arhiv

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana, tel.: +386 1 234 10 00, [www.telekom.si](http://www.telekom.si)  
Vložna številka: 1/24624/00, Okrožno sodišče v Ljubljani, Osnovni kapital: 272.720.664,33 EUR, Matična številka 5014018, Identifikacijska številka za DDV: SI98511734



Občina Medvode  
Cesta komandanta Staneta 12

SI-1215 Medvode

## OBČINA MEDVODE

Prejeto: 08 -01- 2024	Sig. z: 504
Šifra zadeve: 35008 - 1/2023 - 7	Priloge:
	Vrednost:

Področje za upravljanje s sredstvi  
in projekti  
Služba za nadzor infrastrukture  
t 01 474 35 01  
f 01 474 35 02  
www.eles.si

Naš znak: S24-003/597/rk  
Ljubljana, 8. 1. 2024

Zadeva: Mnenje k elaboratu lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora ME\_1183

Na osnovi vaše vloge za izdajo mnenja št. 35008-2/2023-6, z dne 20. 12. 2023 (prejete 3. 1. 2024 po e-pošti) in priloženega gradiva (Elaborat lokacijske preveritve v EUP ME\_1183 za Donit Tesnit v občini Medvode, št. projekta URBI-2329, URBI d.o.o., september 2023), na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 - ZDU-10, 78/23 - ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP), na podlagi 465. in 468. člena Energetskega zakona (EZ-1, Uradni list RS, št. 60/19), ter v skladu s Pravilnikom o pogojih in omejitvah, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij (Ur. l. št. 101/10), vam kot sistemski operater prenosnega elektroenergetskega omrežja dajemo

### POZITIVNO MNENJE

k elaboratu lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora ME\_1183.

#### **O b r a z l o ž i t e v:**

Po pregledu prejetega gradiva (Elaborat lokacijske preveritve v EUP ME\_1183 za Donit Tesnit v občini Medvode, št. projekta URBI-2329, URBI d.o.o., september 2023), s strani pripravljavca Občina Medvode, Cesta komandanta Staneta 12, 1215 Medvode, izdelovalca URBI d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, Ljubljana, naročnika Donit Tesnit, d.o.o., Cesta komandanta Staneta 38, 1215 Medvode, je bilo ugotovljeno, da na južnem delu območja lokacijske preveritve poteka prostozračni nadzemni daljnovod DV 2x110 kV Kleče-Medvode-Mavčiče-Labore-Okroglo 2, v upravljanju družbe ELES d.o.o. Predlagana individualna odstopanja ne posegajo v varovalni pas daljnovoda. Predmet lokacijske preveritve je gradnja industrijsko-skladiščnih oz. pomožnih objektov za razvoj podjetja Donit Tesnit d.o.o. Načrtovana investicijska namera zajema naslednje posege in objekte: nova lovilna skleda za tri rezervoarje kontejnerskega tipa za skladiščenje ELKO – ekstra lahkega kurilnega olja, pretakalne ploščadi ter požarnega zidu.

S spoštovanjem,

Področje za upravljanje s sredstvi in projekti  
direktor  
mag. Klemen Dragaš

Prejemniki:

- Naslovník
- [obcina@medvode.si](mailto:obcina@medvode.si)
- Eles PIPO: CIPO Ljubljana
- Eles PUSP: mag. Robert Krajnc

 ELES

Podpisnik: KLEMEN DRAGAS  
Izdajatelj: POSTARCA G2  
Številka certifikata: 32A991D10000000059537817  
Potek veljavnosti: 15. 10. 2025  
Čas podpisa: 08. 01. 2024 11:32





REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR**

DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00  
F: 01 478 74 25  
E: gp.mnvp@gov.si  
www.mnvp.gov.si

Občina Medvode  
Cesta komandanta Staneta 12  
1215 Medvode

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!  
Podpisnik: Lidija Brin  
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA  
Številka certifikata: 00E18A3B0500000000575  
Potek veljavnosti: 18. 04. 2028  
Čas podpisa: 15. 05. 2024 11:17  
Št. dokumenta: 35038-26/2024-2560-6

Številka: 35038-26/2024-2560-6  
Datum: 14. 5. 2024

**Zadeva: Mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedenih pogojev v EUP ME\_1183 v Občini Medvode - dopolnitev**

**Identifikacijska številka lokacijske preveritve v zbirki prostorskih aktov:  
3971**

Zveza: Dopis Občine Medvode z dne 15. 4. 2024

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3) Ministrstvo za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) izdaja mnenje s področja prostorskega razvoja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve v EUP ME\_1183 za Donit Tesnit v Občini Medvode.

Po pregledu elaborata ministrstvo meni, da:

- so vsebine, ki jih določa ZUreP-3, **ustrezno** opredeljene;
- je digitalno **gradivo pripravljeno v skladu s tehničnimi pravili** za pripravo lokacijske preveritve.

### **Obrazložitev:**

#### **1. Vloga**

Občina Medvode (v nadaljnjem besedilu: občina) je z dopisom z dne 15. 4. 2024 na ministrstvo posredovala dopolnitev Elaborata lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedenih pogojev v EUP ME\_1183 v Občini Medvode (v nadaljnjem besedilu: elaborat) za dopolnitev mnenja s področja prostorskega razvoja.

Gradivo elaborata, št. projekta URBI-2329, september 2023, dopolnitvi marec in april 2024, je pripravilo podjetje URBI d.o.o., Ljubljana; pooblaščenka prostorska načrtovalka Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh., št. ZAPS 1702 PA PPN.



Ministrstvo je gradivu lokacijske preveritve (v nadaljnjem besedilu: LP) dodelilo naslednjo identifikacijsko številko:

Naziv:	Lokacijska preveritev za individualno odstopanje od prostorskih izvedenih pogojev v EUP ME_1183 v Občini Medvode
Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov:	<b>3971</b>

Ministrstvo občino poziva, da identifikacijsko številko na ustreznih mestih vključuje v dokumentacijo LP.

## 2. Postopek ugotavljanja ustreznosti elaborata

V skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 ministrstvo na poziv občine v 30 dneh izda mnenje o skladnosti elaborata LP s predpisi s svojega področja. Ministrstvo v skladu s svojimi pristojnostmi skrbi za področje prostorskega razvoja, in sicer za upoštevanje nadrejenih prostorskih aktov, skladnost z državnimi pravili urejanja prostora in za tehnično ustreznost gradiv z vidika vodenja ter vzdrževanja prostorskega informacijskega sistema.

Do priprave priporočil na podlagi ZUreP-3 se pri pripravi elaborata LP upošteva *Priporočila za izvajanje lokacijske preveritve* (v nadaljnjem besedilu: priporočila), ki jih je ministrstvo objavilo dne 26. 11. 2018 in so dostopna na spletnem naslovu:

[https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/priporocila\\_lokacijska\\_preveritev.pdf](https://www.gov.si/assets/ministrstva/MNVP/Dokumenti/Prostor-pomembni-dokumenti/priporocila_lokacijska_preveritev.pdf).

Za pripravo LP se od 1. 1. 2023 uporabljajo Tehnična pravila za pripravo občinskih prostorskih izvedbenih aktov v digitalni obliki, ki so objavljena na spletni strani ministrstva:

<https://www.gov.si/drzavni-organi/ministrstva/ministrstvo-za-naravne-vire-in-prostor/o-ministrstvu/direktorat-za-prostor-in-graditev/sektor-za-prostorski-informacijski-sistem/>

### 2.1. Vsebinska ustreznost elaborata

Ministrstvo ugotavlja, da je namen LP dopustiti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev (v nadaljnjem besedilu: PIP) določenih v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS, št. 45/18; 81/20; v nadaljnjem besedilu: OPN). Območje LP zajema del enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ME\_1183, velikost približno 1,75 ha, z določeno namensko rabo prostora IG – gospodarske cone. Odstopanje od PIP je predlagano za investicijsko namero gradnjo industrijsko-skladiščnih oz. pomožnih objektov za razvoj podjetja Donit Tesnit d.o.o., natančneje za novo lovilno skledo za tri rezervoarje kontejnerskega tipa za skladiščenje ELKO – ekstra lahkega kurilnega olja, pretakalne ploščadi ter požarnega zidu na mestu poprej odstranjenega objekta. Na obravnavanem območju še ni bilo izvedene LP.

V elaboratu so predlagana sledeča odstopanja od PIP:

- od določil za ozelenitev parkirnih mest (PM), na način da ozelenitve (ozelenitev parkirišč večjih od 10 PM, eno drevo na 4 PM) izjemoma ni treba zagotavljati, kadar se v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja izdela podrobna utemeljitev, s katero se dokaže, da je v neposredni bližini druga obstoječa ozelenitev ali terenske razmere onemogočajo zasaditev (12. in 13. odstavek 87. člena OPN);
- od minimalnega števila PM tako, da se za izračun PM v EUP ME\_1183 upošteva normativ 1 PM na 5 zaposlenih namesto število predpisanih PM glede na dejavnost in bruto tlorisno površino stavb (14. odstavek 87. člena OPN);
- od stopnje izkoriščenosti zemljišča za gradnjo tako, da se v EUP ME\_1183 upošteva faktor odprtih bivalnih površin (FOBP) najmanj 0,05 namesto najmanj 0,15 (127. člen OPN);
- od določil glede zasaditve dreves na gradbeni parceli (za IG določeno 25 dreves/ha), tako da ozelenitve izjemoma ni treba zagotavljati, kadar tehnološki proces in terenske razmere to onemogočajo (127. člen OPN).

V skladu s prvim odstavkom 136. člena ZUreP-3 lahko občina z izvedbo LP dopusti individualno odstopanje od posameznega PIP, če ga investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne izpolni. Če objektivne okoliščine ne obstajajo, potem ni pogojev za odobritev LP, razen če gre za primer iz tretjega odstavka 136. člena ZUreP-3, ki omogoča rekonstrukcije in prizidave obstoječih objektov, ki segajo izven predpisanih gabaritov, oblike, namembnosti zunanega videza objekta zaradi uskladitve z bistvenimi zahtevami; nadomestne gradnje in izvedbo pomožnih objektov. Poleg objektivnih okoliščin mora individualno odstopanje od PIP izpolnjevati tudi pogoje iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

V elaboratu navedene in obrazložene objektivne okoliščine, zaradi katerih investicijska namera ne izpolni PIP, so:

- Pozidanost območja LP, obstoječa razporeditve objektov in zunanjih manipulativnih površin: z investicijsko namero se obstoječe razmerje pozidanosti ne spreminja, rezervoar bo postavljen na mesto poprej odstranjenega objekta.
- Raba sosednjih zemljišč (območje državnega prostorskega načrta, reka Sava, javne promete površine in že pozidana stavbna zemljišča) onemogoča, da bi investitor lahko razširil kompleks z namenom zagotovitve dodatnih PM in zasaditve ter več odprtih bivalnih površin.
- Druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo: PIP glede ozelenitve parkirnih površin in zasaditve na gradbeni parceli ni moč zadostiti z vidika varnosti. Drevje lahko povzroča škodo na industrijskih objektih, dodatne stroške vzdrževanja, širjenje požara. Obstoječe dovozne poti morajo ostati prehodne. Velikost nepozidanih površin na območju LP onemogoča zasaditev predpisanega števila dreves (44). Sajenje dreves na južnem delu območja LP onemogoča nadzemni daljnovod. Obstoječa drevesa v območju LP se ohranjajo.
- Uporaba tehnične oz. tehnološke rešitve, ki med pripravo OPN niso bile znane, so pa ustrežnejše z vidika učinkovite rabe energije: uporaba novega energenta kot alternativnega vira za produkcijo pare. Rezervoarja ELKO ni možno projektirati tako, da bi zadostil pogojem OPN glede števila parkirnih mest, ozelenitve in FOBP.
- Uporaba tehnične rešitve, ki v času priprave in sprejetja OPN še ni bila uporabljena, je pa ustrežnejša in primernejša od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora: zmanjšanje parkirni normativ je v skladu s cilji občine glede spodbujanja trajnostne mobilnosti (cilji iz Celostne prometne strategije Občine Medvode). Predlagani normativ za število PM izhaja tudi iz priporočil za izvajanje državnega prostorskega reda »Mirujoči promet v urbanih naseljih« (MOP, 2020).

V elaboratu je obrazloženo, da predlagano individualno odstopanje od PIP v 87. in 127. členu OPN izpolnjuje pogoje, ki jih določa četrti odstavek 136. člena ZUreP-3, in sicer da:

- ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Občine Medvode, cilji in usmeritvami Resolucije o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije ter pravili urejanja prostora;
- se z individualnim odstopanjem doseže gradbeni namen OPN ob hkratnem upoštevanju drugih PIP; nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videz obravnavanega območja, ne bo poslabšala delovnih razmer na njem ter ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja;
- se ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;
- predlagano odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi in državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Individualna odstopanja od PIP tudi ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora.

Ministrstvo meni, da je v elaboratu upoštevanje določil 136. člena ZUreP-3 ustrezno pojasnjeno.

Kljub temu ministrstvo izpostavlja, da zelene površine v naseljih opravljajo različne funkcije in je njihovo zagotavljanje pomembno tudi na območjih gospodarskih con. V zvezi z utemeljitvijo, da ozelenitve ni možno zagotoviti zaradi varnostnega vidika, ministrstvo meni, da zelene površine ne predstavljajo samo površin zasajenih z drevnino, ki bi bila glede na navedbe v elaboratu lahko problematična z varnostnega vidika (požarna varnost, škoda zaradi listja in vej dreves). Morebitni

škodi se namreč lahko izogne z ustreznimi izborom rastlin, ureditvijo in upravljanjem zelenih površin. Ministrstvo je izdalo tudi druge priročnike državnega prostorskega reda, ki občini in načrtovalcem lahko pomagajo pri načrtovanju in zagotavljanju zelenih površin: npr. *Zeleni sistem v mestih in naseljih: Usmerjanje razvoja zelenih površin* (MOP, 2020), *Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe* (MOP, 2021), *Ozelenjevanje streh in vertikalnih površin* (MOP, 2021).

## **2.2. Tehnična ustreznost elaborata**

Ministrstvo je pri tehničnem pregledu ugotovilo, da je gradivo pripravljeno v skladu s tehničnimi pravili za pripravo LP.

## **3. Zaključek**

Iz navedenega sledi, da so v elaboratu ustrezno utemeljene vsebine, ki jih nalaga ZUreP-3 za LP pri individualnem odstopanju od prostorskih izvedbenih pogojev. Digitalno gradivo je pripravljeno v skladu s tehničnimi pravili za pripravo LP.

Ministrstvo opozarja na določila ZUreP-3, ki tudi LP opredeljuje kot prostorski akt, zato mora LP v skladu s 55. členom ZUreP-3 vsebovati ustrezno spremljajoče gradivo (poročilo o sodelovanju z javnostjo).

Ministrstvo se v tem mnenju ni opredeljevalo do strokovnih rešitev in postopka LP, ker sta za zakonitost postopka njene priprave, sprejema in vsebine, odgovorna občina in občinski urbanist, ki v skladu s 46. in 138. členom ZUreP-3 izvaja naloge v postopkih LP. Prav tako se v tem mnenju ministrstvo ni opredeljevalo in izvajalo nadzora nad veljavnim občinskim prostorskim načrtom.

V skladu s sedmim odstavkom 138. člena ZUreP-3 občina sprejme sklep o LP in ga evidentira v prostorskem informacijskem sistemu. V skladu z devetim odstavkom 318. člena ZUreP-3 je podatke o LP do vzpostavitve storitev prostorskega informacijskega sistema za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja treba poslati na upravno enoto in ministrstvo, pristojno za prostor.

V skladu s 140. členom ZUreP-3 sklep o LP za odstopanje od PIP velja dve leti.

Pripravila:  
Zala Jerman  
Višja svetovalka

Lidija BRIN, univ. dipl. inž. arh.  
Vodja Sektorja za občinsko prostorsko  
načrtovanje in zemljiške ukrepe

### **Poslati elektronsko:**

– Občina Medvode: [obcina@medvode.si](mailto:obcina@medvode.si)



**Občina Medvode**  
**Cesta komandanta Staneta 12**

**1215 Medvode**

Številka: 35008-0001/2023-19  
Datum: 1.3.2024

Občina Medvode, Cesta komandanta Staneta 12, 1215 Medvode na podlagi vloge in na podlagi tretjega odstavka 138. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) – v nadaljevanju ZUreP-3 izdaja

**MNENJE**

**o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora ME\_1183**

Občina Medvode, Cesta komandanta Staneta 12, 1215 Medvode je dne 21.12.2023 prejela vlogo Občine Medvode za izdajo **mnjenja o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora ME\_1183**, ki jo vodimo pod zaporedno št. 35008-0001/2023.

Z elaboratom lokacijske preveritve se določa **individualno odstopanje od prostorsko izvedbenih pogojev določenih** v enoti urejanja prostora ME\_1183 za zemljišča parc. št. 29/15, 31/2, 31/4, 31/5, 33, 34/1, 34/3, 34/5, 35/1, 35/2, 36/2, 36/21, 36/22, 36/23, 36/24, 36/25, 36/26, 36/27, 36/28, 36/29, 36/3, 36/30, 36/31, 36/32, 36/33, 36/34, 36/36, 36/4, 39/3, vsa k.o. Medvode, ki se na podlagi Odloka o OPN občine Medvode nahajajo v enoti urejanja prostora ME\_1183 z osnovno namensko rabo IG – gospodarske cone.

Elaborat lokacijske preveritve je izdelalo podjetje Urbi d.o.o., september 2023.

Z lokacijsko preveritvijo se na podlagi 136. člena ZUreP-3 za potrebe konkretne investicije, gradnja industrijsko-skladiščnih objektov za razvoj podjetja Donit Tesnit, preverja možnost individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega prostorskega izvedbenega akta OPN Medvode.

Za doseganje gradbenega namena OPN Medvode na območju lokacijske preveritve, t. j. gradnja gospodarske cone, se predlaga dopustitev individualnega odstopanja od naslednjih prostorskih izvedbenih pogojev:

- 87. člen (glede števila in ozelenitve parkirnih mest)
- 127. člen (glede zagotavljanja deleža odprtih bivalnih površin in zasaditve dreves na GP na namenski rabi IG).

Odstopanje od zgoraj navedenih prostorskih izvedbenih pogojev OPN Medvode je dopustno, ker gre za zemljišča z obstoječimi objekti, kjer se obstoječa izraba prostora z investicijsko namero ne spreminja in kjer investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov (rezervoar za ELKO), s katerim se dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov v skladu s tretjim odstavkom 136. člena ZUreP-3.

Na podlagi Odloka o OPN občine Medvode (Uradni list RS, št. 45/18, 81/20) Priloge 1 za EUP ME\_1183 je potrebno v primeru odstranitve obstoječih dreves in grmovnic te nadomestiti z zasaditvijo novih oziroma omogočiti ponovno spontano razrast.

Po pregledu elaborata lokacijske preveritve ugotavljamo, da je elaborat z vidika prostorskih aktov Občine Medvode, **ustrezen**.

Pripravila:

Nataša Špilak

Nejc Smole,

župan

Poslano:

- Občina Medvode, Cesta komandanta Staneta 12, 1215 Medvode
- arhiv, tu.



Prejeto: 22-02-2024	Sig. št.
Šifra zadeve:	Priloge:
	Vredn.

Občina Medvode  
Cesta komandanta Staneta 12

1215 Medvode

Plinovodi d.o.o.  
Cesta Ljubljanske brigade 11b  
p.p. 3720, 1001 Ljubljana, Slovenija

T: +386 1 58 20 700,  
F: +386 1 58 20 701  
IBAN: SI56 0310 0100 2465 515, SKB d.d., Ljubljana  
IBAN: SI56 0292 3C25 4424 156, NLB d.d., Ljubljana  
ID za DDV: SI31378235

Datum: 19.2.2024

Znak: S24-001/P-MP/RKP

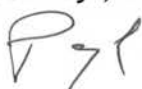
Zadeva: Občina Medvode - Ustreznost elaborata lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora ME\_1183 - mnenje

V zvezi z vašo vlogo št. 35008-2/2023-6 z dne 20.12.2023, prejeto dne 3.1.2024 in predloženimi prilogami (Lokacijska preveritev v EUP ME\_1183 za Donit tesnit v Občini Medvode, št. proj. Urbi - 2329, izdelal Urbi d.o.o. Ljubljana) in dne 29.1.2024 prejeta dopolnitev - dopolnjena komunalna karta za OPPN Medvode ter dne 16.2.2024 prejeta dopolnitev - situacija s kotiranim odklikom med prestavljeno MRP Donit in načrtovanimi rezervoarji ELKO), ugotavljamo, da je v okviru lokacijske preveritve v območju obdelave načrtovana namera - postavitve lovilne skleda in treh rezervoarjev kontejnerskega tipa za skladiščenje ELKO - ekstra lahkega kurilnega olja. Predmetno območje obdelave, ki se nahaja znotraj območja lokacijske preveritve, je oddaljeno cca 100 m od načrtovane prestavljene MRP Donit, ki se bo prestavila skladno s Pogodbo o priključitvi na prenosni sistem plina št. SI/12/2022, sklenjeno dne 9.9.2022 med operaterjem prenosnega sistema Plinovodi d.o.o. in družbo Donit Tesnit, d.o.o. Območje obdelave se nahaja cca 380 m od ograje obstoječe MRP Donit in ne sega v varovalni pas obstoječega in načrtovanega prenosnega sistema plina. Prestavljena MRP Donit in priključni plinovod LJ10130 bosta v upravljanju družbe Plinovodi d.o.o., kot operaterja prenosnega sistema plina.

Na podlagi gornjih navedb in ugotovitev Družba Plinovodi d.o.o., skladno s 465. členom Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 60/19 - uradno prečiščeno besedilo, 65/20, 158/20 - ZURE, 175/20) in na podlagi 131. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) v zvezi z ustreznostjo elaborata lokacijske preveritve, izdaja pozitivno mnenje.

Lep pozdrav

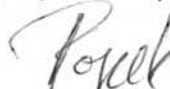
Pripravil  
mag. Mladen Pajk, univ. dipl. inž. str.



Vodja Službe za investicije  
Samo Popek, univ. dipl. inž. str.



Plinovodi d.o.o.



Dostopovna omrežja, Operativa  
TKO osrednja Slovenija  
Stegne 19, 1000 Ljubljana



Telekom Slovenije



OBČINA MEDVODE  
C. KOMANDANTA STANETA 12

1215 MEDVODE

OBČINA MEDVODE	
Prejeto: 10 -01- 2024	Sig.z:
Šifra zadeve:	Priloga:
	Vrednost:

Številka: 127751 - LJ/6727-MB  
Vaš znak: 35008-2/2023-6  
Datum: 5.1.2024

## Zadeva: Mnenje k LOKACIJSKA PREVERITEV V EUP ME\_1183 ZA DONIT TESNIT V OBČINI MEDVODE

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju: Telekom Slovenije) izdaja na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) in Zakona o elektronskih komunikacijah (Uradni list RS, št. 130/22; v nadaljevanju: ZEKom-2), na zahtevo vlagatelja (OBČINA MEDVODE, C. KOMANDANTA STANETA 12, 1215 MEDVODE), naslednje:

### POZITIVNO mnenje k LOKACIJSKA PREVERITEV V EUP ME\_1183 ZA DONIT TESNIT V OBČINI MEDVODE

1. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti soglasje Telekoma Slovenije, d.d., k projektnim rešitvam.
2. Obstoječe TK omrežje glede na pozidavo je potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti na osnovi projektne rešitve. Pri projektni rešitvi upoštevati izgradnjo kabelske kanalizacije do priključne točke obstoječe kabelske kanalizacije in kablov.  
Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite in prestavitve TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja, ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.
3. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami tangiranih TK kablov izvede Telekom Slovenije, d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del in dokumentiranje izvedenih del).
4. Potrebno je izdelati PGD/PZI zaščite oz. morebitne prestavitve obstoječega TK omrežja Telekoma Slovenije, d.d. in projekt PGD/PZI TK priključka za predvideno novogradnjo.

Kontaktna oseba Telekoma Slovenije:

- Gregor Jerina, tel.: 01 500 6559, e-pošta: gregor.jerina@telekom.si

Lep pozdrav!

Pripravil:  
Marko Bukovac

Žig: Vodja TKO osrednja  
Slovenija:



Igor Kern

V vednost: naslov, arhiv

Telekom Slovenije, d.d., Cigaletova 15, 1000 Ljubljana, tel.: +386 1 234 10 00, www.telekom.si

Vložna številka: 1/24624/00, Okrožno sodišče v Ljubljani, Osnovni kapital: 2/2 720.564,33 EUR, Matična številka 5014018, Identifikacijska številka za DDV: SI98511734





**VODOVOD  
KANALIZACIJA  
SNAGA**

skupina Javni holding Ljubljana

**JAVNO PODJETJE VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.**

Vodovodna cesta 90, p.p. 3233 | 1001 Ljubljana, Slovenija

T: 080 86 52 (vodovodni in kanalizacijski sistem)

T: 01 58 08 100 (ravnanje z odpadki)

E: vokasnaga@vokasnaga.si

www.vokasnaga.si



OBČINA MEDVODE  
CESTA KOMANDANTA STANETA 12  
1215 MEDVODE

OBČINA MEDVODE

Ljubljana, 28.2.2024

Prejeto:	06 -03- 2024	Št. dopisa:	VOK-351-905/2024-002
Sifra zadeve:		Št. lokacijske preveritve:	LP-8/24K
		Vrednota:	

**Zadeva: Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za enoto urejanja prostora ME\_1183 - kanalizacija**

Spoštovani!

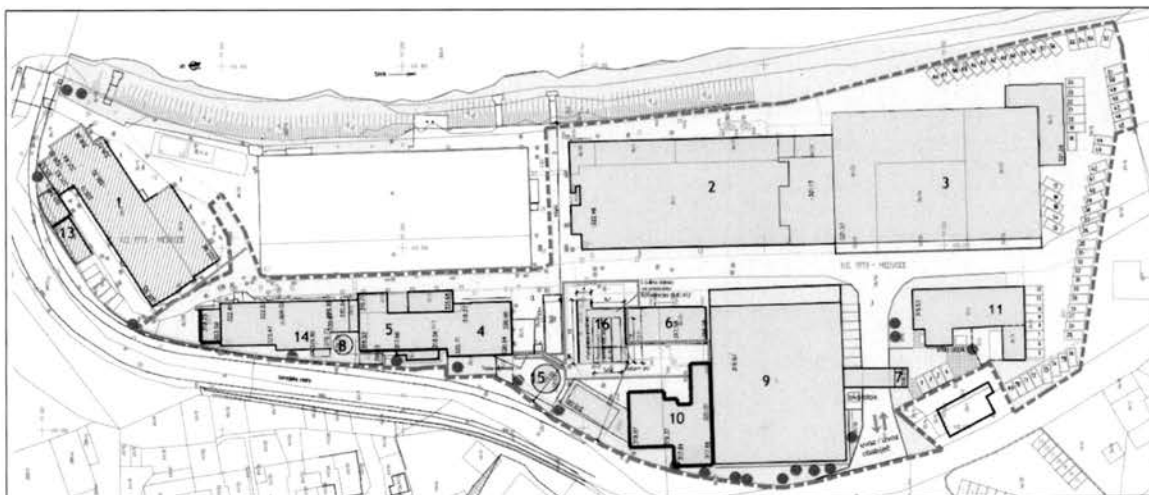
Skladno z vašim pozivom, dopis št. 35008-2/2023-6 z dne 20.12.2023, vam v skladu s 138. členom Zakona o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23-ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP) podajamo mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za enoto urejanja prostora ME\_1183 v Medvodah za področje kanalizacije.

Pobuda za izvedbo lokacijske preveritve in elaborat lokacijske preveritve sta dostopni na spletnem naslovu:

<https://medvode.si/objave/107>

Območje lokacijske preveritve zajema enoto urejanja prostora: EUP ME\_1183 za Donit Tesnit. Območje LP se ureja z občinskim prostorskim načrtom Občine Medvode (ULRS 45/18, 81/20).

Proizvodno poslovni kompleks DONIT leži na desnem bregu reke Save, dolvodno od jeza HE Medvode in ob cestnim mostom za Verje. Kompleks na vzhodni strani meji na reko Savo, na severu in zahodu z občinsko cesto, ki povezuje Medvode preko Verja, Pirinč in Vikrč s Tacnom, na jugu s pozidanimi zemljišči. Območje je umetno izravnani teren na savski prodni terasi. Obstoječi proizvodni kompleks obsega objekte iz različnih časovnih obdobij in so večinoma armiranobetonske ter zidane konstrukcije. Obstoječi objekti so navezani na infrastrukturna omrežja, območje je komunalno opremljeno in urejeno.



Registrirano pri Okrožnem sodišču v Ljubljani,  
VI. št. 1/12273/00, ID št. SI64520463,  
Osnovni kapital 99.836.586,10 EUR

Predmet lokacijske preveritve je gradnja industrijsko-skladiščnih oz. pomožnih objektov za razvoj podjetja Donit Tesnit d.o.o..

Načrtovana investicijska namera zajema naslednje posege in objekte:

- nova lovilna skleda za tri rezervoarje kontejnerskega tipa za skladiščenje ELKO – ekstra lahkega kurilnega olja, pretakalne ploščadi ter požarnega zidu.

Obstoječi proizvodno skladiščni kompleks DONIT se trenutno oskrbuje z energijo v obliki zemeljskega plina preko internega plinovoda od MRP Donit do parne kotlovnice. Zaradi geopolitičnih razmer v Evropi in trenutne energetske krize, ki je prinesla visoke in nestanovitne cene energentov ter breme prenesla na končne odjemalce, kot je Donit Tesnit d.o.o.

Doslej je bil zemeljski plin uporabljen za produkcijo pare, ki je glavni vir za obratovanje celotne proizvodnje. Da bi zmanjšali tveganje in v rizični situaciji omogočili obratovanje proizvodnje, je bilo podjetje prisiljeno v takojšnje iskanje novih možnosti zagotavljanja produkcije pare in nemotenega proizvodnega procesa z alternativnim virom.

V ta namen je bilo postavljeno skladišče ekstra lahkega kurilnega olja – ELKO, ki se je s tehnološkega vidika in kompleksnosti izvedbe pokazal kot najhitreje izvedljiva alternativa.

Skladišče je površine 92,7 m<sup>2</sup> s tremi rezervoarji kontejnerskega tipa s kapaciteto 3 x 40 m<sup>3</sup> za lastne potrebe, ki so medsebojno ločeni s požarno varno pregrado, ter pripadajoče pretakališče. Pod rezervoarji je lovilna skleda za zajem požarne vode in poglabitev za črpanje.

#### NAVEDBA INDIVIDUALNIH Odstopanj od PIP

Z lokacijsko preveritvijo, po 136. členu ZUreP-3, se za potrebe konkretne investicije, gradnja industrijsko skladiščnih objektov za razvoj podjetja Donit Tesnit, preverja možnost individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega prostorskega izvedbenega akta OPN Medvode.

Za doseganje gradbenega namena OPN Medvode na območju lokacijske preveritve, t. j. gradnja gospodarske cone, se predlaga dopustitev individualnega odstopanja od naslednjih prostorskih izvedbenih pogojev:

- dopustitev odstopanja pri zagotavljanju in ozelenitvi parkirnih mest iz 87. člena;
- dopustitev odstopanja za stopnjo izkoriščenosti zemljišča za gradnjo glede deleža odprtih bivalnih površin in zasaditev na gradbeni parceli na namenski rabi IG iz 127. člena

#### SKLEPNA UTEMELJITEV

S to lokacijsko preveritvijo se dopustijo odstopanja, ki so skladna z osnovno namero OPN Občine Medvode – določitev pogojev za posege v prostor, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje na območju urejanja ME\_1183.

Namenska raba gospodarske cone (IG) se ne spreminja.

Odstopanje od PIP v tej lokacijski preveritvi se uporablja predvsem za odstopanje od PIP-ov na zemljiščih z obstoječimi objekti glede zagotavljanja oz. urejanja parkirnih mest, zasaditve in zagotavljanja odprtih bivalnih površin ob skladiščnih, obrtnih in industrijskih objektov podjetja Donit Tesnit. Ugotovljene so objektivne okoliščine (pozidanost, raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine ter nameravane tehnične in tehnološke rešitve, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih), ki zadoščajo vsem pogojem po 4. odstavku 136. člena ZUreP-3.



**VODOVOD  
KANALIZACIJA  
SNAGA**

skupina Javni holding Ljubljana

### Mnenje

Predlagane spremembe, ki se preverjajo z Elaboratom lokacijske preveritve za enoto urejanja prostora ME\_1183, ne posegajo na območje javnega kanalizacijskega omrežja.

Glede na navedeno obrazložitev se z Elaboratom lokacijske preveritve za enoto urejanja prostora ME\_1183 strinjamo.

Lep pozdrav.

Pripravila:  
Maja Šorli

Vodja razvojne službe:  
Nataša Šušteršič

Vodja Tehnično investicijskega sektorja:  
Andrej Banko



JAVNO PODJETJE 09  
VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.  
Vodovodna cesta 90, p.p. 3233  
1000 Ljubljana

Dostaviti:

- naslovnik,
- glavni arhiv podjetja





VODOVOD  
KANALIZACIJA  
SNAGA

skupina Javni holding Ljubljana

JAVNO PODJETJE VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.

Vodovodna cesta 90, p.p. 3233 | 1001 Ljubljana, Slovenija

T: 080 86 52 (vodovodni in kanalizacijsk. sistem)

T: 01 58 08 100 (ravnanje z odpadki)

E: vokasnaga@vokasnaga.si

www.vokasnaga.si



OBČINA MEDVODE  
CESTA KOMANDANTA STANETA 12  
1215 MEDVODE

OBČINA MEDVODE	
Prejeto:	06 -03- 2024
Šifra zadeve:	
Priloge:	
Vrednost:	

Ljubljana, 1.3.2024

Št. dopisa: VOK-351-904/2024-002

Št. lokacijske preveritve: LP-8/24V

**Zadeva: Mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za enoto urejanja prostora ME\_1183 – vodovod**

Spoštovani!

Na podlagi vašega poziva, dopis št. 35008-2/2023- z dne 20. 12. 2023, vam skladno s 138. členom Zakona o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št.199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 - ZIUOPZP) podajamo mnenje o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve za enoto urejanja prostora ME\_1183 v občini Medvode s področja vodovoda.

Vsebina Elaborata lokacijske preveritve za predmetno območje, ki ga je pod št. projekta URBI-2329 v septembru 2023, izdelal URBI d.o.o., je dostopna v elektronski obliki na spletni strani Občine Medvode na naslovu: <https://medvode.si/objave/107>.

Območje lokacijske preveritve zajema enoto urejanja prostora: EUP ME\_1183 za DONIT Tesnit v občini Medvode, ki meri približno 17.503 m<sup>2</sup> in se ureja z občinskim prostorskim načrtom Občine Medvode (Ur. list RS 45/18, 81/20).

Proizvodno poslovni kompleks DONIT Tesnit leži na desnem bregu reke Save, dolvodno od jeza HE Medvode in ob cestnim mostom za Verje. Kompleks na vzhodni strani meji na reko Savo, na severu in zahodu z občinsko cesto, ki povezuje Medvode preko Verja, Pirnič in Vikrc s Tacnom, na jugu s pozidanimi zemljišči. Območje je umetno izravnani teren na savski prodni terasi. Kota terena je približno 314,0 m n.m.. Na območju lokacijske preveritve je teren ravninski, okolica pa v celoti urbanizirana. Struga reke Save je v tem delu regulirana in ojačana s kamnito zložbo.

Obstoječi proizvodni kompleks obsega objekte iz različnih časovnih obdobj, večinoma so armiranobetonske ter zidane konstrukcije. Obstoječi objekti so navezani na infrastrukturna omrežja, območje je komunalno opremljeno in urejeno.

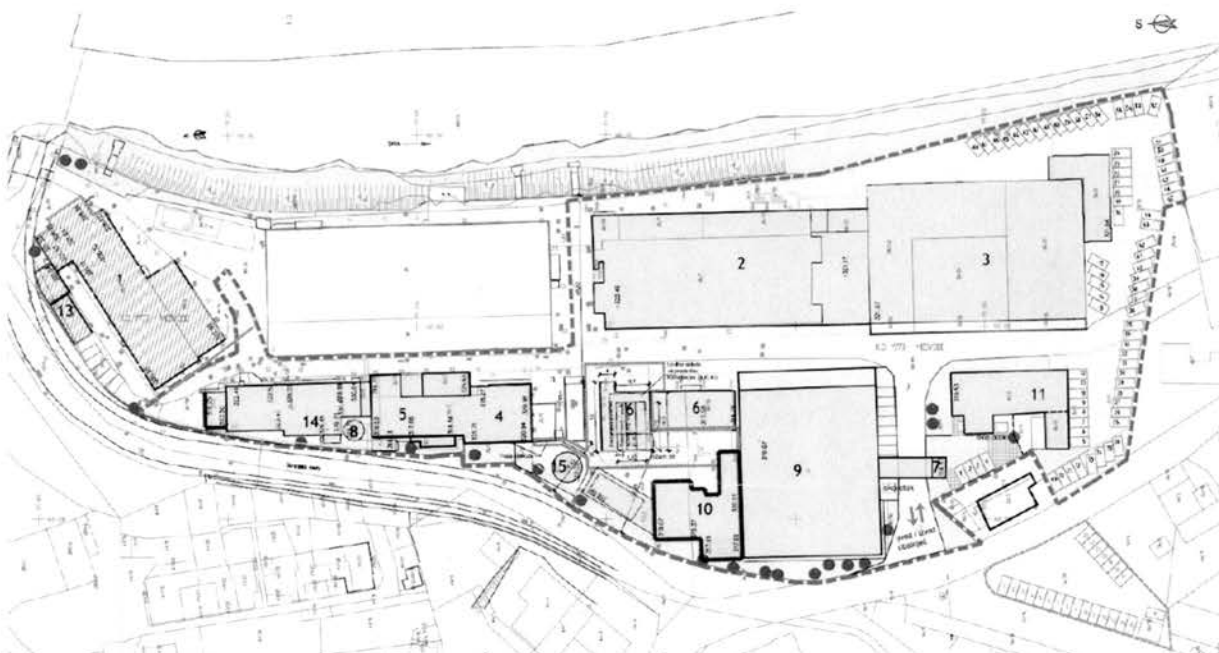
**Predmet lokacijske preveritve** je gradnja industrijsko-skladiščnih oziroma pomožnih objektov za razvoj podjetja Donit Tesnit d.o.o..

Načrtovana investicijska namera zajema naslednje posege in objekte:

- nova lovilna skleda za tri rezervoarje kontejnerskega tipa za skladiščenje ELKO – ekstra lahkega kurilnega olja, pretakalne ploščadi ter požarnega zidu.



Registrirano pri Okrožnem sodišču v Ljubljani,  
VI. št. 1/12273/00, ID št. SI64520463,  
Osnovni kapital 99.836.586,10 EUR



Slika 4: območje lokacijske preveritve EUP ME\_1183 (zelena črtilna črta) z obstoječimi objekti (siva) in pomožnim objektom, rezervoarjem za ELKO (roza črtilna črta) (vir: priloga elaborata).

Obstoječi proizvodno skladiščni kompleks DONIT se trenutno oskrbuje z energijo v obliki zemeljskega plina preko internega plinovoda od MRP Donit do parne kotlovnice. Doslej je bil zemeljski plin uporabljen za produkcijo pare, ki je glavni vir za obratovanje celotne proizvodnje. Da bi zmanjšali tveganje in v rizični situaciji omogočili obratovanje proizvodnje, je bilo podjetje prisiljeno v takojšnje iskanje novih možnosti zagotavljanja produkcije pare in nemotenega proizvodnega procesa z alternativnim virom.

V ta namen je bilo postavljeno skladišče ekstra lahkega kurilnega olja – ELKO, ki se je s tehnološkega vidika in kompleksnosti izvedbe pokazal kot najhitreje izvedljiva alternativa.

Skladišče je površine 92,7 m<sup>2</sup> s tremi rezervoarji kontejnerskega tipa s kapaciteto 3 x 40 m<sup>3</sup> za lastne potrebe, ki so medsebojno ločeni s požarno varno pregrado, ter pripadajoče pretakališče. Pod rezervoarji je lovilna skleda za zajem požarne vode in poglobitev za črpanje.

#### Navedba individualnih odstopanj od PIP:

Z lokacijsko preveritvijo, po 136. členu ZUreP-3, se za potrebe predmetne investicije, gradnje industrijsko-skladiščnih objektov za razvoj podjetja DONIT Tesnit, preverja možnost individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega prostorskega izvedbenega akta OPN Medvode.

Za doseganje gradbenega namena OPN Medvode na območju lokacijske preveritve, t. j. gradnja gospodarske cone, se predlaga dopustitev individualnega odstopanja od naslednjih prostorskih izvedbenih pogojev:

- 87. člen, ki določa splošne prostorske izvedbene pogoje za gradnjo, dimenzioniranje in urejanje parkirnih mest ter garaž in sicer glede števila – gostote in ozelenitve parkirnih mest,
- 127. člen, ki določa podrobne prostorske izvedbene pogoje za namensko rabo gospodarske cone z oznako IG in sicer glede stopnje izkoriščenosti zemljišča za gradnjo oziroma zagotavljanja deleža odprtih bivalnih površin in zasaditve dreves na gradbeni parceli na namenski rabi IG.



### Sklepna utemeljitev:

S to lokacijsko preveritvijo, ki se nanaša na nameravano izvedbo pomožnih objektov (rezervoar za ELKO), s katerimi se dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov, se dopustijo odstopanja, ki so skladna z osnovno namero OPN Občine Medvode – določitev pogojev za posege v prostor, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje na območju urejanja ME\_1183.

Individualna odstopanja od PIP ne zahtevajo drugačne namenske rabe prostora, zato se namenska raba gospodarske cone (IG) se ne spreminja.

Odstopanje od PIP v tej lokacijski preveritvi se uporablja predvsem za odstopanje od PIP-ov na zemljiščih z obstoječimi objekti glede zagotavljanja oziroma urejanja parkirnih mest, zasaditve in zagotavljanja odprtih bivalnih površin ob skladiščnih, obrtnih in industrijskih objektov podjetja DONIT Tesnit.

Ugotovljene so objektivne okoliščine (pozidanost, raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine ter nameravane tehnične in tehnološke rešitve, ki med pripravo OPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih), ki zadoščajo vsem pogojem po 4. odstavku 136. člena ZUreP-3.

### Mnenje:

Območje lokacijske preveritve tangira javni vodovod NL DN 100 zgrajen v Cesti komandanta Staneta, znotraj območja pa javnega vodovodnega omrežja ni zgrajenega.

Predlagane spremembe, ki se preverjajo s predmetno lokacijsko preveritvijo, ne posegajo v območje zgrajenega javnega vodovodnega omrežja.

Elaborat lokacijske preveritve za enoto urejanja prostora ME\_1183 v občini Medvode je na podlagi navedenih obrazložitve z vidika oskrbe s pitno vodo oziroma s področja vodovoda ustrezen.

Lep pozdrav.

Pripravila:

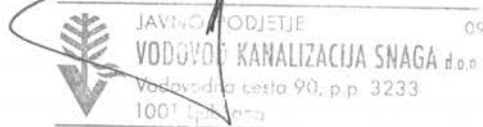
Greta Grabar

Vodja razvojne službe:

Nataša Šušteršič

Vodja Tehnično investicijskega sektorja:

Andrej Banko



Dostaviti:

- naslovník,
- glavni arhiv podjetja



Številka: 3563-0002/2024-4  
Datum: 11. 1. 2024

**MINISTRSTVO ZA NARAVNE VIRE IN PROSTOR  
DUNAJSKA CESTA 48**

**1000 Ljubljana**

**Zadeva: Gradivo za mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora  
ME\_1183 v občini Medvode**

Na osnovi vaše vloge št. 35629-6/2024-2560-2 z dne 9. 1. 2024, prejete dne 9. 1. 2024 po elektronski pošti, podajamo skladno s 117. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18, 82/20, 3/22 – ZDeb, 105/22 – ZZNŠPP in 18/23 – ZDU-10; v nadaljevanju: ZON) v povezavi z 41. in 138. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 – ZUreP-3, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) gradivo za mnenje o ustreznosti elaborata lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora ME\_1183 v občini Medvode.

Upoštevali smo gradivo dostopno na spletnem naslovu <https://medvode.si/objave/107>:

- Lokacijska preveritev v EUP ME\_1183 za Donit v občini Medvode Tesnit, št. URBI-2329, URBI d.o.o., Trnovski pristan 2, Ljubljana, september 2023;
- Grafični podatki;
- Preveritev elaborata LP za EUP GB\_1031 s strani občinskega urbanista, Peter Lovšin, 7. 11. 2023.

Iz prejetega gradiva izhaja, da se z lokacijsko preveritvijo, po 136. členu ZUreP-3, za potrebe konkretne investicije, gradnja industrijsko skladiščnih objektov za razvoj podjetja Donit Tesnit, preverja možnost individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega prostorskega izvedbenega akta OPN Medvode. Za doseganje gradbenega namena OPN Medvode na območju lokacijske preveritve, t. j. gradnja gospodarske cone, se predlaga dopustitev individualnega odstopanja od naslednjih prostorskih izvedbenih pogojev:

- 87. člen (glede števila in ozelenitve parkirnih mest),
- 127. člen (glede zagotavljanja deleža odprtih bivalnih površin in zasaditve dreves na GP na namenski rabi IG). Odstopanje od zgoraj navedenih prostorskih izvedbenih pogojev OPN Medvode je dopustno, ker gre za zemljišča z obstoječimi objekti, kjer se obstoječa izraba prostora z investicijsko namero ne spreminja in kjer investicijska namera predvideva izvedbo pomožnih objektov (rezervoar za ELKO), s katerim se dosega boljša funkcionalnost obstoječih objektov v skladu s (3) odstavkom 136. člena ZUreP-3. Namenska raba gospodarske cone (IG) se ne spreminja.

Po pregledu dokumentacije ugotavljamo, da območje lokacijske preveritve meji na sledeča območja z naravovarstvenim statusom, kar je tudi ustrezno identificirano v elaboratu lokacijske preveritve:

- posebno varstveno območje (območje Natura 2000) **Sava – Medvode – Kresnice**, ident. št. SI3000262 (Uredba o posebnih varstvenih območjih, območjih Natura 2000 – Uradni list RS št. 49/04, popr.110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 in 39/13-OdlUS, 3/14, 21/16 in 47/18),
- naravna vrednota **Sava od sotočja Save Bohinjke in Save Dolinke do Črnuč pri Ljubljani**, ident. št. 2762 (Pravilnik o določitvi in varstvu naravnih vrednot; Uradni list RS, št. 111/04, popr. 70/06, 58/09, 93/10, 23/15, 7/19 in 53/23),
- ekološko pomembno območje **Sava od Mavčič do Save**, ident. št. 33500 (Uredba o ekološko pomembnih območjih, Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18).

Na podlagi pregleda vsebine elaborata lokacijske preveritve ugotavljamo, da načrtovana odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ne bodo vplivala na varstvene cilje območja Natura 2000, na ohranjanje lastnosti naravne vrednote in na vsebine biotske raznovrstnosti.

Ugotavljamo, da je elaborat lokacijske preveritve s stališča varstva narave ustrezen.

Pripravil(a):

Nika Hrabar, univ. dipl. biol.  
višja naravovarstvena svetovalka



mag. Alja Grošelj, u.d.i.k.a.  
visoka naravovarstvena svetnica  
vodja OE Ljubljana

ZAVOD RS ZA VARSTVO NARAVE

Št. dok.: 3563-0002/2024 - 4

Podpisnik: ALJA GROŠELJ

Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2

Št. potrdila: 3E22CD9600000005725A428

Veljavnost: 26.01.2026

Datum in ura: 12.01.2024 10:22 Dokument je elektronsko podpisan.

Poslano:

- naslovniku po elektronski pošti [gp.mnvp@gov.si](mailto:gp.mnvp@gov.si)
- arhivu



OBČINA  
MEDVODE

ODDELEK ZA OKOLJE,  
PROSTOR IN RAZVOJ

Cesta komandanta Staneta 12  
1215 Medvode

T: 01 361 95 10  
E: [obcina@medvode.si](mailto:obcina@medvode.si)

[www.medvode.si](http://www.medvode.si)

Pobudnik: zasebni investitor

Pripravljaivec: Občina Medvode

Naslov: Elaborat lokacijske preveritve za enoto urejanja prostora  
ME\_1183 Donit

Št: 35008-0001/2023

Faza: **STALIŠČA DO PREDLOGOV IN PRIPOMB JAVNOSTI**

Izdelovalec: Urbi d.o.o., Oblikovanje prostora, Trnovski pristan 2, 1000  
Ljubljana

Odgovorni predstavnik: Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh.  
ZAPS 1702 PA PPN

Občinski urbanist: Peter Lovšin, spec.arh.urb., univ. dipl. inž. arh.  
ZAPS 1871 PA PPN

ID št.: 3971

Kraj, datum: Medvode, april 2024





## 1. UVODNO POJASNILO:

V gradivu so podana stališča do pripomb in predlogov javnosti na Elaborat lokacijske preveritve za enoto urejanja prostora z oznako ME\_1183 Donit (v nadaljnjem besedilu: ELP), ki so bila podana v času javne objave, ki je potekala od ponedeljka 1. 3. 2024 do 15. 3. 2024 na spletni strani Občine Medvode (<https://www.medvode.si>) in v prostorih Občine Medvode.

V sklopu javne objave so bili o postopku ELP obveščeni tudi lastniki sosednjih zemljišč.

Pripombe je bilo možno podati do vključno 15. 3. 2024. Na javno objavljeni ELP je bilo prejetih pet pripomb.

V stališčih do predlogov in pripomb javnosti je za vsako pripombo najprej podan povzetek pripombe, nato stališče do pripombe, v nadaljevanju pa še obrazložitev stališča, če je potrebna.

Osební podatki posameznega vlagatelja pripombe niso vidni zaradi upoštevanja predpisov s področja varstva osebnih podatkov. Informacije o vlagateljih pripomb hrani Občina Medvode.

Vlagatelj pripombe:	Fizična oseba
Zaporedna št. pripombe:	35008-0001/2023-20
Povzetek pripombe:	<i>Pripomba se nanaša na nasprotovanje gradnji zalogovnika na opredeljeni lokaciji zaradi ohranjanja narave in okolja na lokaciji centra Medvod in v neposredne bližine reke Save. Projekt pomeni poseg v naravo, v že tako zmanjšan delež zelenih površin na obravnavani lokaciji. Projekt predstavlja veliko tveganje v primeru kakršnekoli napake ali nesreče.</i>
Stališče do pripombe:	Pripomba se ne upošteva.
Obrazložitev stališča:	Občinski urbanist Občine Medvode je na začetku postopka v skladu s (3) odstavkom 138. člena ZUreP-3 preveril ali elaborat izpolnjuje pogoje, da: ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Občine Medvode, cilji in usmeritvami Resolucije o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije ter pravili urejanja prostora; da se z individualnim odstopanjem doseže gradbeni namen OPN ob hkratnem upoštevanju drugih PIP; nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videz obravnavanega območja, da ne bo poslabšala delovnih razmer na njem ter ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja; se ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč;

da predlagano odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi in državnimi prostorskimi izvedbenimi akti. Predlagana odstopanja tako izpolnjujejo upoštevanje določb 87. in 127. člena OPN Medvode, ter določb 136. člena Zakona o urejanju prostora. Enak zaključek je podalo tudi Ministrstvo za naravne vire in prostor v mnenju s področja prostorskega razvoja o ustreznosti ELP za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP ME\_1183 v občini Medvode, št. 35038-26/2024-2560-6, z dne 14. 5. 2024. Ohranjanje narave, okolja in reke Save, kot je navedeno v pripombi, je v pristojnosti Zavoda za varstvo narave RS. V tem postopku je bilo pridobljeno tudi mnenje pristojnega zavoda OE Ljubljana, št. 3563-0002/2024-4, z dne 11. 1. 2024, v katerem je ugotovljeno, »da načrtovana odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ne bodo vplivala na varstvene cilje območja Natura 2000, na ohranjanje lastnosti naravne vrednote in na vsebine biotske raznovrstnosti.« Zavod tudi v mnenju ugotavlja, »da je elaborat lokacijske preveritve s stališča varstva narave ustrezen.«

Vlagatelj pripombe:	Fizična oseba
Zaporedna št. pripombe:	35008-0001/2023-21
Povzetek pripombe:	Pripomba se nanaša na odstopanja glede zasaditve dreves znotraj območja. Manjko dreves naj se zasadi na občinskem zemljišču ob cesti Medvode – Verje.
Stališče do pripombe:	Pripomba se delno upošteva.
Obrazložitev stališča:	Zaradi tehnološkega procesa in terenskih razmer se na območju gospodarske cone v enoti urejanja prostora z oznako ME_1183 opusti normativ iz 127. člena OPN 25 dreves na hektar. Investitor bo tako manjkajoča drevesa lahko zagotovil z drugimi izborom rastlin ali ureditvijo zelenih površin znotraj svojega območja ali na predlagani lokaciji iz pripombe. Tehnične rešitve se bodo izvedle v fazi priprave tehnične dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Sklep lokacijske preveritve je možno dopolniti v četrti alineji 2. člena tako, da se glasi: »ozelenitve z drevesi izjemoma ni treba zagotavljati, kadar tehnološki proces in terenske razmere to onemogočajo <b>ali se uredi druga ozelenitev ob lokalni cesti Medvode – Vikrče,</b>

**kategorizirani z oznako LC 251032 ob območju lokacijske preveritve«.**

Vlagatelj pripombe:	Fizična oseba
Zaporedna št. pripombe:	35008-0001/2023-22
Povzetek pripombe:	<p>Pripomba se nanaša na gradnjo zalogovnika, ki naj bi predstavljal ekološko tveganje v primeru nesreče oz. napake. Gradnja zalogovnika kurilnega olja v neposredni bližini Save in strogega centra Medvod je tvegana in ogroža kvaliteto bivanja. Poleg tega se zmanjšajo zelene površine občine, kar je v neskladju z občinskimi predpisi. V primeru poplav lahko pride do velike škode. Menimo, da gre za velik korak nazaj v razvoju Medvod, ki so že obremenjene s kemično industrijo. Prihodnost mesta, zelenih vrat glavnega mesta, vsekakor ne vidimo v gradnji ekološko spornih projektov.</p>
Stališče do pripombe:	Pripomba se ne upošteva.
Obrazložitev stališča:	<p>Določbe Gradbenega zakona (GZ-1) določajo, da je investitor dolžan upoštevati vse bistvene zahteve pri umestitvi predvidene gradnje v prostor. Bistvene zahteve so gradbenotehnične lastnosti, ki jih morajo izpolnjevati objekti za zagotavljanje njihove varne in učinkovite uporabe. Bistvene zahteve po GZ-1 za objekte so: 1. mehanska odpornost in stabilnost, 2. varnost pred požarom, 3. higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja, 4. varnost pri uporabi, 5. zaščita pred hrupom, 6. varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije, 7. univerzalna graditev in uporaba objektov ter 8. trajnostna raba naravnih virov. Prav tako mora investitor upoštevati določbe Zakona o varstvu okolja. Ohranjanje narave, okolja in reke Save, kot je navedeno v pripombi, je v pristojnosti Zavoda za varstvo narave RS. V tem postopku je bilo pridobljeno tudi mnenje pristojnega zavoda OE Ljubljana, št. 3563-0002/2024-4, z dne 11. 1. 2024, v katerem je ugotovljeno, »da načrtovana odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ne bodo vplivala na varstvene cilje območja Natura 2000, na ohranjanje lastnosti naravne vrednote in na vsebine biotske raznovrstnosti.« Zavod tudi v mnenju ugotavlja, »da je elaborat lokacijske preveritve s stališča varstva narave ustrezen.«</p>

Za področje poplav, kot je navedeno v pripombi, je pristojna Direkcija RS za vode, ki je na ELP podala mnenje s področja upravljanja z vodami, št. 35028-2/2024-3, z dne 20. 2. 2024, da je ELP skladen s predpisi s področja upravljanja z vodami.

Vlagatelj pripombe:	Fizična oseba
Zaporedna št. pripombe:	35008-0001/2023-23
Povzetek pripombe:	Pripomba se nanaša na oprostitev kvote saditve dreves, ki je sicer predpisana glede na število parkirnih mest. Sajenje dreves, ki odmetavajo listje in dvigajo asfalt, je v obratih Donita oteženo, ni pa edino zelenje, ki bi ga Donit lahko imel in tako prispeval k lepši in vizualno bolj zeleni okolici. Gotovo bi se dalo posaditi kakšne okrasne zimzelene rastline ali "ciprese" v korita. Neizkoriščen je tudi vhod v tovarno, kjer je zelenica, ki meji na mojo hišo. Tam je dovolj prostora dovolj za drevo. Gole so tudi obpasne zelenice pri parkirnih mestu pred hišo. Vzdrževanje dreves, ki so posajeni v tako ozek pas, je verjetno zahtevno, a ker imamo vse višje temperature, bi čez leta ta drevesa lahko ublažila pripeko in vsa okolica bi bila na pogled prijetnejša.
Stališče do pripombe:	Pripomba se delno upošteva.
Obrazložitev stališča:	Zaradi tehnološkega procesa in terenskih razmer se na območju gospodarske cone v enoti urejanja prostora z oznako ME_1183 opusti normativ iz 127. člena OPN 25 dreves na hektar. Investitor bo tako manjkajoča drevesa lahko zagotovil z drugimi izborom rastlin ali ureditvijo zelenih površin znotraj svojega območja ali na predlagani lokaciji iz pripombe. Zasaditev na južnem delu območja Donita, kjer je parkirišče za zaposlene, ni možna zaradi poteka nadzemnega 110 kV daljnovoda, pod katerim zasaditev visokodebelne vegetacije ni dopustna, kar je tudi obrazloženo v ELP v poglavju 5.1.1. Tehnične rešitve se bodo izvedle v fazi priprave tehnične dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Sklep lokacijske preveritve je možno dopolniti v četrti alineji 2. člena tako, da se glasi: »ozelenitve z drevesi izjemoma ni treba zagotavljati, kadar tehnološki proces in terenske razmere to onemogočajo ali se uredi druga ozelenitev ob lokalni cesti <b>Medvode – Vikrče, kategorizirani z oznako LC 251032 ob območju lokacijske preveritve</b> «.

Vlagatelj pripombe:	Fizična oseba
Zaporedna št. pripombe:	35008-0001/2023-24
Povzetek pripombe:	Pripomba se nanaša na dodatno obremenjevanje okolja – strogega centra Medvod. Zaradi zatečenega stanja ni potrebe po dodatnem uničevanju okolja, varnosti in degradaciji okolja. Gradnja zalogovnika je v nasprotju z občinskimi predpisi in zmanjšuje prostor zelenih površin. Povzroča dodatno nevarnost ob poplavah ali drugih naravnih nesrečah. Zelene površine so se zmanjšale tudi v času avgustovskih poplav. V območju ni dovolj parkirnih površin.
Stališče do pripombe:	Pripomba se ne upošteva
Obrazložitev stališča:	<p>Določbe Gradbenega zakona (GZ-1) določajo, da je investitor dolžan upoštevati vse bistvene zahteve pri umestitvi predvidene gradnje v prostor. Bistvene zahteve so gradbenotehnične lastnosti, ki jih morajo izpolnjevati objekti za zagotavljanje njihove varne in učinkovite uporabe. Bistvene zahteve po GZ-1 za objekte so: 1. mehanska odpornost in stabilnost, 2. varnost pred požarom, 3. higienska in zdravstvena zaščita ter zaščita okolja, 4. varnost pri uporabi, 5. zaščita pred hrupom, 6. varčevanje z energijo, ohranjanje toplote in raba obnovljivih virov energije, 7. univerzalna graditev in uporaba objektov ter 8. trajnostna raba naravnih virov. Prav tako mora investitor upoštevati določbe Zakona o varstvu okolja. Ohranjanje narave, okolja in reke Save, kot je navedeno v pripombi, je v pristojnosti Zavoda za varstvo narave RS. V tem postopku je bilo pridobljeno tudi mnenje pristojnega zavoda OE Ljubljana, št. 3563-0002/2024-4, z dne 11. 1. 2024, v katerem je ugotovljeno, »da načrtovana odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev ne bodo vplivala na varstvene cilje območja Natura 2000, na ohranjanje lastnosti naravne vrednote in na vsebine biotske raznovrstnosti.« Zavod tudi v mnenju ugotavlja, »da je elaborat lokacijske preveritve s stališča varstva narave ustrezen.«</p> <p>Za področje poplav, kot je navedeno v pripombi, je pristojna Direkcija RS za vode, ki je na ELP podala mnenje s področja upravljanja z vodami, št. 35028-2/2024-3, z dne 20. 2. 2024, da je ELP skladen s predpisi s področja upravljanja z vodami. Glede zagotavljanja števila parkirnih mest v skladu z OPN je predlagano odstopanje od 87. člena OPN, za kar obstajajo t.i. objektivne okoliščine iz 2. odstavka 136. člena ZUreP-3.</p>

Utemeljitev odstopanja v skladu z zakonom je podrobneje predstavljena v ELP. Občinski urbanist Občine Medvode je na začetku postopka v skladu s (3) odstavkom 138. člena ZUreP-3 preveril ali elaborat izpolnjuje pogoje, da: ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Občine Medvode, cilji in usmeritvami Resolucije o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije ter pravili urejanja prostora; da se z individualnim odstopanjem doseže gradbeni namen OPN ob hkratnem upoštevanju drugih PIP; nameravana gradnja ne bo spremenila načrtovanega videz obravnavanega območja, da ne bo poslabšala delovnih razmer na njem ter ne bo povzročila motečega vpliva na podobo naselja; se ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč; da predlagano odstopanje ni v nasprotju s pravnimi režimi in državnimi prostorskimi izvedbenimi akti. Predlagana odstopanja tako izpolnjujejo upoštevanje določb 87. in 127. člena OPN Medvode, ter določb 136. člena Zakona o urejanju prostora. Enak zaključek je podalo tudi Ministrstvo za naravne vire in prostor v mnenju s področja prostorskega razvoja o ustreznosti ELP za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev v EUP ME\_1183 v občini Medvode, št. 35038-26/2024-2560-6, z dne 14. 5. 2024.