



**LOKACIJSKA  
PREVERITEV  
V EUP ME\_1166  
ZA ANIMA PET d.o.o.  
V OBČINI MEDVODE**

**id 6614**

# LOKACIJSKA PREVERITEV V EUP ME\_1166 ZA ANIMA PET D.O.O. V OBČINI MEDVODE ID 6614

Naročnik:

ANIMA PET d.o.o., Rocenska ulica 31, 1211 Ljubljana Šmartno  
Direktor: Oton Fantur

Pripravljavec:

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

Izdela:

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:

Nuša Dalla Valle, mag. inž. arh., ZAPS 2170 PA PPN



Sodelavci pri projektu (po abecednem redu):

Katarina Dalla Valle, univ. dipl. kom.  
Nina Kolenbrand, univ. dipl. inž. kraj. arh.  
Kaja Kunaver, dipl. inž. kraj. arh.  
Judita Thaler, univ. dipl. inž. arh., ZAPS 1702

Številka projekta:

URBI-2515

Datum:

dec. 2025

## VSEBINA

<b>1. IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA .....</b>	<b>2</b>
<b>2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE .....</b>	<b>2</b>
<b>3. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE .....</b>	<b>4</b>
3.1 INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO .....	4
<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
<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 .....	22
<b>6. OSNUTEK SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI.....</b>	<b>23</b>
<b>7. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV .....</b>	<b>24</b>
<b>8. GRAFIČNI PRIKAZI .....</b>	<b>24</b>

# 1. IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA: 6614

## 2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE

Območje lokacijske preveritve (v nadaljevanju kot LP) se nanaša na del enote urejanja prostora (EUP) ME\_1166, ki meri pribl. 33.861 m<sup>2</sup>, območje lokacijske preveritve znotraj EUP pa meri 6.225 m<sup>2</sup>.

Območje LP se ureja z občinskim prostorskim načrtom Občine Medvode (UL RS, št. 45/18, 81/20 - v nadaljevanju kot OPN).

Območje lokacijske preveritve obsega naslednja zemljišča, vse v k.o. 1976 – Preska, ki so v lasti pobudnika LP Anima Pet d.o.o.:

parc. št.	pov. v m <sup>2</sup>	lastnik	delež
156/4	1.554	Anima Pet d.o.o.	1/1
155/14	3.503	Anima Pet d.o.o.	1/1
155/10	1.168	Anima Pet d.o.o.	1/1
<b>SKUPAJ</b>	<b>6.225</b>		



Slika 1 in 2: lega območja LP v širšem prostoru in na topografskem prikazu (vir: PISO).

Območje LP leži v Medvodah, južno od sotočja Sore in Save. Območje LP je v gospodarski coni, ki na vzhodni strani meji na površine za vrtnarstvo, na severu na površine za železnico, na jugu na kmetijska zemljišča in stavba zemljišča, na zahodu pa na Barletovo cesto. Na južnem delu EUP ME\_1166 so obstoječi objekti, osrednji del je nepozidan, na severu pa so vrtniki in enostavni objekti.

Teren na območju lokacijske preveritve je pretežno raven. Kota terena je približno 312,8 m nadmorske višine.



Slika 3 in 4: prikaz območja LP (rumena obroba) na DOF in namenski rabi prostora iz OPN (vir: PISO).

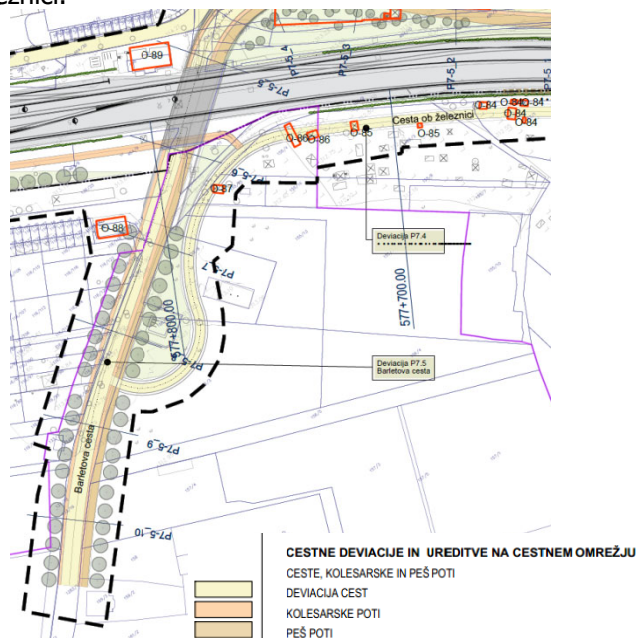


Severno od EUP poteka železniški tir, v oddaljenosti od gradbene parcele približno 50 m. Varovalni pas železniške proge meri 100 m. Zahodno od gradbene parcele poteka Barletova cesta, ki je kategorizirana javna pot, šif. 751626. Varovalni pas javne poti meri 4 m. Preko osrednjega dela EUP ME\_1166 poteka zasebna dovozna cesta (s parc. št. 156/5) do obstoječih gospodarskih objektov.

V pripravi je Uredba o državnem prostorskem načrtu za nadgradnjo železniške proge Ljubljana – Kranj /Naklo (v nadaljevanju DPNp), št. projekt 15536, ki ga je izdelal Projekt d.d., Nova Gorica. Izdelan je predlog DPNp za javno razgrnitev, februar 2024. Iz grafičnega dela, list 2.11 Ureditvena situacija, marec 2024, je razvidno, da območje LP na skrajnem severozahodnem delu posega v DPNp. Z DPNp je vzhodno od Barletove ceste predvidena nova cesta – Cesta ob železnici.



Slika 5: prikaz območja LP (rumena obroba) na DOF in območje DPNp (vir: PISO).



Slika 6: izrez iz grafičnega prikaza - lista 2.11 Ureditvena situacija (vir: grafični del DPNp, marec 2024).



Slika 7: pogled na območje LP iz Z proti V (vir: Google zemljevidi).

### 3. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE

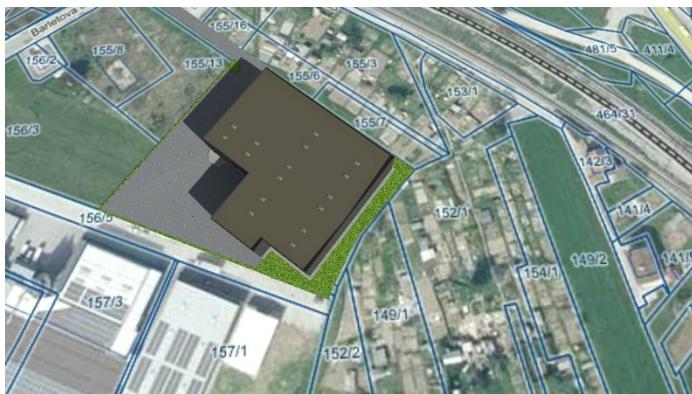
S to lokacijsko preveritvijo se **dopusti individualno odstopanje** od prostorskih izvedbenih pogojev prostorskega izvedbenega akta Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode za doseganje gradbenega namena (graditev skladiščno-poslovnega objekta za razvoj podjetja Anima Pet d.o.o.) na zemljiščih, 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 skladiščno-poslovnega objekta za razvoj podjetja Anima Pet trgovsko podjetje d.o.o. Podjetje nujno potrebuje nove skladiščne prostore za skladiščenje hrane za male živali. Na trenutni lokaciji v Grosupljem podjetje nima zadostnih kapacitet in ustrezno velikih objektov za namestitve visokoregalnih skladišč, ki jih potrebujejo za skladiščenje hrane za male živali in skladišča za zdravila za živali.

Na novi lokaciji, ki je predmet te lokacijske preveritve, se načrtuje novogradnja objekta, tlorisne površine pribl. 2.681 m<sup>2</sup>, z nakladalnimi rampami, manipulacijskimi površinami in parkirnimi mesti.



Slika 8: 3D shema načrtovanega objekta (vir: IDZ, tehnični prikaz, Spino II d.o.o.).

Gradbena parcela za načrtovani objekt zajema zemljišče s par. št. 155/14, 156/4, 155/10, vse k.o. Preska (1976). Objekt je pomaknjen na vzhodni del gradbene parcele, dovoz in PM so na severozahodnem delu objekta, dostava in manipulacijske površine pa na zahodno in jugozahodno od objekta. Predvidena višina objekta bo 14 m, tako da bo objekt višji od sosednjih stavb. Območje LP sovпада z načrtovano gradbeno parcelo.



Slika 9: zazidalna situacija (vir: Celovita zasnova območja gospodarske cone EUP ME\_1166, Urbi d.o.o.).

### 3.1.1 PREDSTAVITEV POBUDNIKA OZ. INVESTITORJA

Anima pet d.o.o. je veleprodajno podjetje za hrano in zdravila za male živali. Ustanovljeno je bilo leta 2006, v zadnjih letih pa uspešno raste, povečalo je število poslovnih partnerjev. Podjetje potrebuje visokoregalno skladišče za skladiščenje hrane in zdravil za veleprodajo specializiranim trgovinam za male živali, veterinarskim klinikam in lekarnam. Trenutno imajo skladišča na treh lokacijah, ki imajo skupno kapaciteto skladiščenja 3.500 palet. V Grosupljem imajo 2 skladišči (450 + 1150 palet), v Litiji 1 skladišče (1.400 palet) in na Hrvaškem v Kukljanovem, kjer najemajo prostor za 210 palet. Trenutni obseg dnevnega dovoza in odvoza je 30 - 45 ton. Pričakovana količina dnevnega dovoza in odvoza po izgradnji novega skladišča pa je 45 - 60 ton. Obstoječa skladišča so premajhna. Razpršenost skladiščnih lokacij pa povzroča dodatne prevoze in stroške podjetju ter vpliva na časovno izvedbo dostav. Združitev vseh treh skladišč v eno visokoregalno skladišče, ki bo imel kapaciteto 5.500 palet na eni lokaciji je ključno za nadaljnjo distribucijo izdelkov in optimizacijo dnevnega dovoza in odvoza. S tem se bodo skrajšali tudi dostavni rok in seveda tudi ogljični odtis podjetja. Gradnja visokoregalnega skladišča je nujna za nadaljnji poslovni razvoj podjetja. Zaradi tovrstnih zahtev je podjetje investiralo v širitev svojih kapacitet – kupilo je zemljišče v Občini Medvode v skupni velikosti 6.225 m<sup>2</sup>, v obstoječi gospodarski coni z EUP ME\_1166.

### 3.1.2 OPIS VISOKOREGALNEGA SKLADIŠČA

V skladišču je potrebno zagotoviti neprekinjen tok materiala od dobaviteljev do končnih potrošnikov, pri čemer je izbira regalnega sistema eden izmed najpomembnejših dejavnikov. Visokoregalno skladišče je optimalen in učinkovit sodoben način skladiščenja.

Za doseganje funkcionalnosti in nizkih investicijskih stroškov imajo regali svoje osnovne elemente, prečne letve ter stebre v merilih, ki prenašajo različne zahteve obremenitev s polnim izkoristkom specifikacij uporabljenega materiala. Čeprav je postavljena konstrukcija videti enostavna, sistem montažnih regalov ponuja veliko stabilnost in togost. Nekatere tehnične karakteristike regalnih sistemov se deloma razlikujejo glede na posamezne proizvajalce ter ponudnike storitev. Osnovni deli, ki sestavljajo paletne regale, so stebri, prečni in diagonalni spoji, nosilni profili.

Skladiščenje na visoki višini omogoča maksimalen izkoristek razpoložljive površine brez izgube prostora, omogoča shranjevanje širokega nabora blaga, pri tem pa se lahko uporabijo običajni ali avtomatizirani sistemi. Visokoregalen način skladiščenja omogoča optimalen izkoristek prostora, hitro premikanje velikih količin blaga, hkrati pa pospeši postopek dovoza in odpreme ter sortiranja v skladišču. Zaradi manjših transportnih razdalij znotraj skladišča je distribucija po skladišču hitrejša. Posledično se izboljša učinkovitost podjetja.

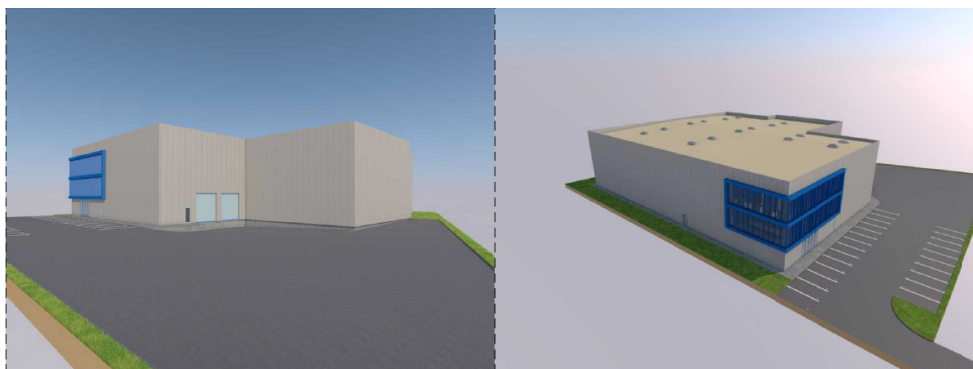
### 3.1.3 OPIS NAČRTOVANEGA SKLADIŠČA

Investicijska namera je gradnja skladiščno-poslovnega objekta, z obodnimi dimenzijami 55 m x 58 m, s tlorisno površino na stiku z zemljiščem 2.681 m<sup>2</sup>. Konstrukcijska zasnova objekta je iz prefabriciranih AB elementov (stebrov in nosilcev) zaradi pridobitve čim večjega o volumna. Streha stavbe je ravna oz. z min. naklonom, ki je skrit za horizontalnim vencem stavbe.

V objektu je predvideno eno etažno skladišče s tehnologijo visokoregalnih skladišč. Na SZ vogalu objekta so v 3 etažah poslovni prostori, kar predstavlja pribl. 7 % celotne zazidane površine objekta. JZ del objekta je namenjena dostavnim rampam, pakirnici in kontroli. Ostali del (pribl. 2.300 m<sup>2</sup>) je namenjen regalnemu skladišču, ki je zasnovan kot odprt tloris, tako da omogoča fleksibilno razporeditev regalov za skladiščenje glede na tehnologijo proizvajalca oz. dobavitelja skladiščnih regalov. Zaradi tehnologije skladiščenja mora biti svetla višina skladišča vsaj 12,4 m, s čimer se zagotovi zlaganje vsaj 8 palet v višino. Zunanja višina objekta je 14 m, saj je nad svetlo višino skladišča treba dodati še višino konstrukcije strehe in naklon strehe za odvajanje meteorne vode. Takšna zasnova objekta omogoča skladiščenje med 4.800 in 5.500 palet.

Dovoz na zemljišče se načrtuje iz zahodne strani, v prvi fazi iz Barletove ceste, v drugi fazi pa iz ceste vzporedne z Barletovo, ki je predvidena v DPNp za nadgradnjo železniške proge Ljubljana – Kranj /Naklo. Zahodno od načrtovane stavbe je načrtovanih 28 parkirnih mest, med katerimi so tudi zasajena drevesa. Manipulativne površine za tovorna vozila so na JZ objekta, kjer sta tudi dve nakladalni površini. Na vzhodni strani je predvidena zasaditev drevoreda. Skupno je načrtovanih 16 dreves.



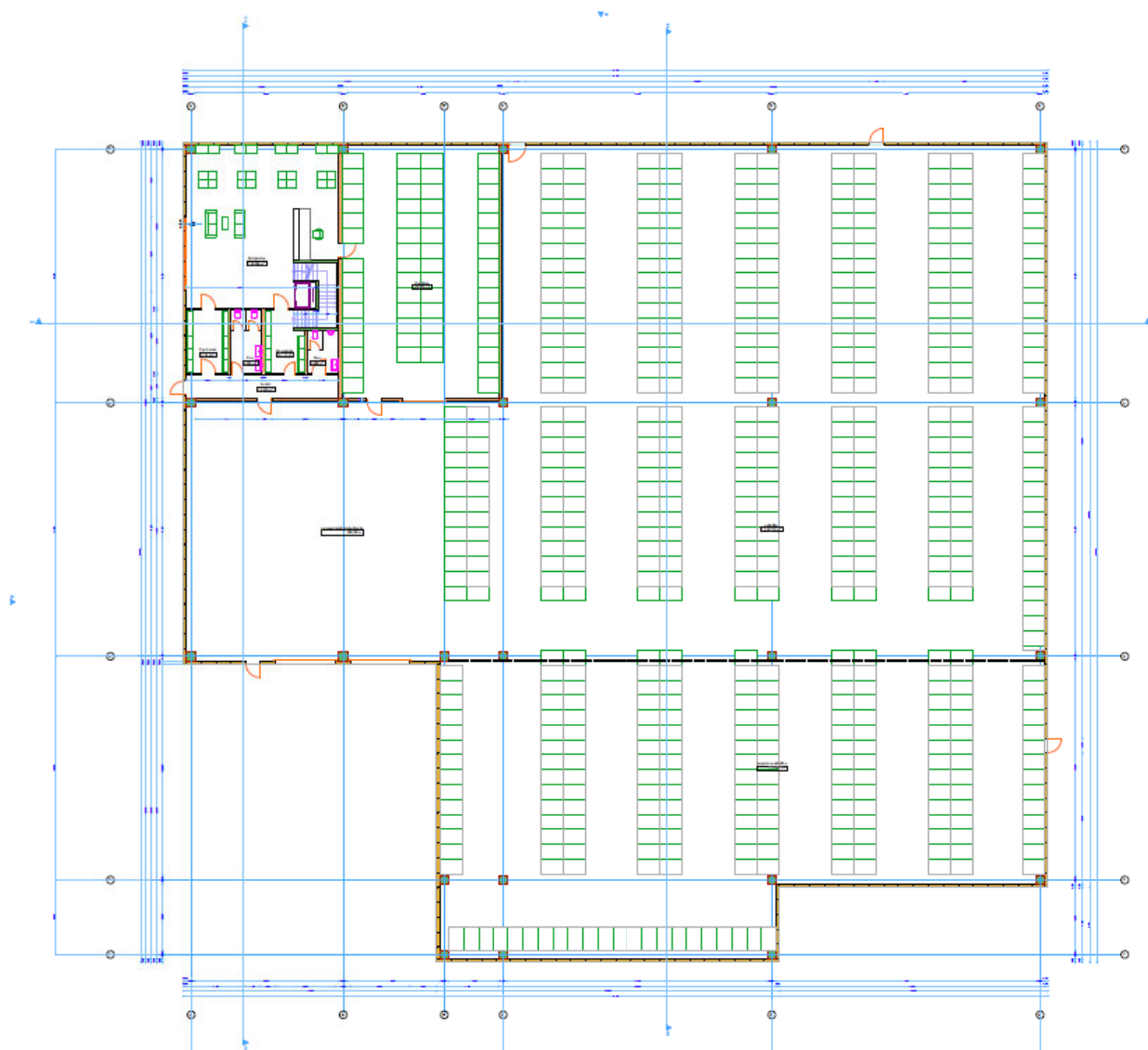


Slika 10: 3D tehnični prikaz novogradnje (Skladišče Anima Pet, SPINO II d.o.o., št. proj. 25\_07, julij 2025).

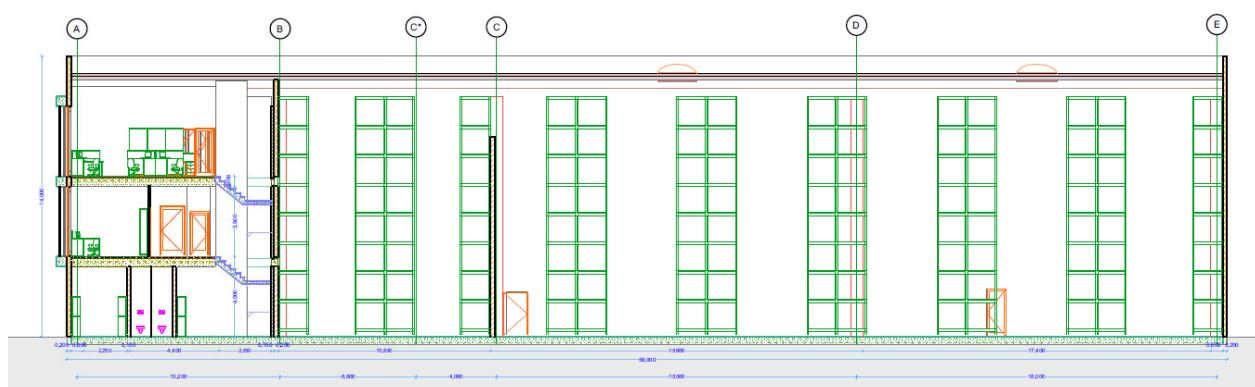


Slika 11: ureditvena situacija (Celovita zasnova območja gospodarske cone EUP ME\_1166, Urbi d.o.o., št. proj. 2513, junij 2025).





Slika 12: tloris pritličja skladiščno-poslovnega objekta (Tehnični prikazi novogradnje Skladišče Anima Pet, SPINO II d.o.o., št. proj. 25\_07, julij 2025).



Slika 13: prečni prerez skladiščno-poslovnega objekta (Tehnični prikazi novogradnje Skladišče Anima Pet, SPINO II d.o.o., št. proj. 25\_07, julij 2025).

## 4. OPIS LOKACIJSKE PREVERITVE

### 4.1 NAVEDBA MOREBITNIH LOKACIJSKIH PREVERITEV

V EUP ME\_1166 do sedaj ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

### 4.2 NAVEDBA VELJAVNIH PIP NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

- makro enota: ME
- enota urejanja prostora: ME\_1166
- namenska raba prostora: stavbna zemljišča – gospodarske cone (IG)
- posebni prostorski izvedbeni pogoji (Priloga 1 OPN): ME\_1166

V nadaljevanju so navedena tista določila iz OPN, ki se nanašajo na območje lokacijske preveritve.

Za ME\_1166 veljajo posebni prostorski izvedbeni pogoji iz Priloge 1 OPN Medvode:

<i>oznaka EUP</i>	<i>ME 1166</i>
<i>Namenska raba prostora</i>	<i>IG- Gospodarska cone</i>
<i>Način urejanja</i>	<i>OPN</i>
	<i>FI: / FZ: 0,7 FOBP: /</i>
<i>Prostorsko izvedbeni pogoji</i>	<p><i>Za območje je treba, pred posegi v prostor, izdelati celovito urbanistično, arhitekturno in krajinsko arhitekturno zasnovo območja, s komunalno in prometno ureditvijo. Odmik objektov od Barletove ceste mora omogočati kakovostno urejanje obcestnega prostora in prometnih ureditev (dvosmerna cesta, obojestranski pločnik, obojestranski drevored). V območju se uredijo oblikovno poenoteni sklopi različnih tipov gospodarskih in poslovnih objektov. Parcelna mreža in shema pozidave se zasnujeta v obliki pravilne, ortogonalne mreže. Arhitekturna zasnova objektov naj bo trajnostno naravnana. Priporočljive so zelene strehe. Upoštevati je treba morfološke značilnosti prostora in značilne stavbne mase v okolici. Objekti naj bodo čim manj vidni iz okolice. Ob Barletovi cesti in na stikih s kmetijskimi površinami je treba izvesti gosto linijsko zasaditev (npr. pasovi grmovnic, drevje, ozelenjena ograja). Pogoji, pod katerim je dovoljen poseg na območja registrirane arheološke dediščine: - v fazi priprave projektne dokumentacije PGD se izvede predhodne arheološke raziskave v smislu natančne določitve vsebine in sestave najdišča. Za poseg v registrirano arheološko najdišče je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine.</i></p>

#### UGOTOVITVE SKLADNOSTI S PRILOGO 1:

Za območje ME\_1166 je podjetje Urbi d.o.o., junija 2025, izdelalo Celovito zasnovo območja gospodarske cone EUP ME\_1166, ki vsebuje celovito urbanistično, arhitekturno in krajinsko arhitekturno zasnovo območja, s komunalno in prometno ureditvijo, v skladu s posebnim PIP iz Priloge 1 OPN Medvode.

Odmik objektov od Barletove ceste omogoča kakovostno urejanje obcestnega prostora in prometnih ureditev, saj je možna umestitev dvosmerne ceste z obojestranskim pločnikom in obojestranskim drevoredom. V območju ME\_1166 se načrtujejo oblikovno poenoteni sklopi različnih tipov gospodarskih in poslovnih objektov.

Parcelna mreža in shema pozidave sta zasnovani v obliki pravilne, ortogonalne mreže. Arhitekturna zasnova objektov je trajnostno naravnana. Streha se ne načrtuje kot zelena streha, saj se bo površina strehe uporabila za namestitvev fotonapetostnih naprav. V skladu z Uredbo o podrobnejših pravilih urejanja prostora za umeščanje fotonapetostnih naprav in sprejemnikov sončne energije (Ur.l. RS, št. 27/24) je postavitvev fotonapetostnih naprav obvezna pri novozgrajenem objektu, katerega tlorisna površina strehe je 1.000 m<sup>2</sup> ali več. Posebni PIP iz Priloge 1 OPN Medvode zelene strehe zgolj priporoča, kar pomeni, da je načrtovano oblikovanje strehe skladno.

Upoštevane so morfološke značilnosti prostora in značilne stavbne mase v okolici. Zahodno in južno od načrtovane gradnje so objekti z večjimi stavbnimi masami, tlorisno pravokotne oblike. Nekateri objekti v okolici so tlorisno oblikovani kot sestavljeni pravokotniki, kar se načrtuje tudi na območju lokacijske preveritve. Načrtovani objekt ima tlorisno površino 2.681 m<sup>2</sup>, z obodnimi merami 58,1 m x 55 m in ne presega dolžine ter širine okoliških objektov. Južno ležeči objekti tvorijo stavbno maso tlorisne dimenzije 100 m x 60 m, kar je več kot načrtovana stavba. Zahodno ležeče stavbe tvorijo tlorisno maso 70 m x 25 m, 90 m x 40 m, 50 m x 40 m. Te dimenzije so primerljive z načrtovanim objektom. Stavbno maso

okoljskih objektov načrtovani objekt presega z vidika višine. Načrtovana višina objekta je 14 m, okoljski objekti pa merijo od 6,5 m do 10,5 m.

Načrtovani objekt bo čim manj viden iz okolice, saj se na gradbeni parceli (v območju LP) objekta načrtuje zasaditev dreves in grmovnic, ki bodo zastirali poglede na načrtovani objekt. Ob Barletovi cesti in na stikih s kmetijskimi površinami je načrtovana gosta linijska zasaditev. Ob vzhodni parcelni meji proti vrtičkom je načrtovan drevored. Ob zahodni parcelni meji so načrtovana parkirna mesta, med katerimi so načrtovana drevesa v enotni liniji. Ob južni in severni parcelni meji je načrtovana živa meja ali pasovi grmovnic. Ob Barletovi cesti je zagotovljen zadosten odmik, ki omogoča zasaditev drevoreda.

Načrtovana gradnja je na območju registrirane arheološke dediščine (Medvode - Arheološko območje Na dolini v Preski), zato se v fazi priprave projektne dokumentacije DGD izvede predhodne arheološke raziskave v smislu natančne določitve vsebine in sestave najdišča. Za poseg v registrirano arheološko najdišče bo investitor pridobil kulturno-varstveno soglasje za raziskavo in odstranitev dediščine.

Faktor zazidanosti je za območje IG predpisan 0,6, v posebnih PIP pa 0,7. Investicijska namera je skladna s faktorjem zazidanosti, saj ne presega 0,7, kot izhaja iz spodnjega izračuna:

$$FZ = 2.681 \text{ m}^2 \text{ (tlorisna površina objekta)} / 6.225 \text{ m}^2 \text{ (površina GP)} = 0,43 < 0,7$$

FI in FOBP v posebnih PIP nista predpisana.

#### 62. člen (odmiki objektov od sosednjih zemljišč in objektov)

*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 5,0 m; razen če je zagotovljena najmanj 5,0 m široka skupna požarna pot med dvema sosednjima zemljiščema so lahko nove stavbe od parcelne meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 3,0 m.*

#### UGOTOVITVE SKLADNOSTI Z 62. ČL.:

Načrtovan je stavba, ki ima 5-metrške odmike od sosednjih zemljišč. Stavba upošteva predpisane odmike 5 m, kar je v skladu z 62. členom OPN, saj morajo biti na obrtnih, proizvodnih in industrijskih območjih, nove obrtne, proizvodne ali industrijske stavbe, nad in pod terenom, od parcelne meje sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 5 m. 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.

#### 63. člen (dopustna izraba prostora in velikost objektov)

*(5) Kadar za gradnjo višina objektov s tem prostorskim načrtom ni natančno določena, je dopustna višina novega objekta toliko, kolikor je višina slemena najvišjega istovrstnega objekta na območju v oddaljenosti do 50,0 m od zemljišča namenjenega za gradnjo novogradnje.*

#### UGOTOVITVE SKLADNOSTI S 63. ČL.:

Načrtovana višina stavbe je 14 m. Natančna višina z OPN ni določena, zato je dopustna višina toliko, kolikor je višina najvišjega istovrstnega objekta na območju v radiju 50 m. Višina 14 m presega višino objektov v oddaljenosti 50 m. Južne stavbe merijo v višino 8,4 m, zahodne, ki so oddaljene 100 m, pa 10,5 m.

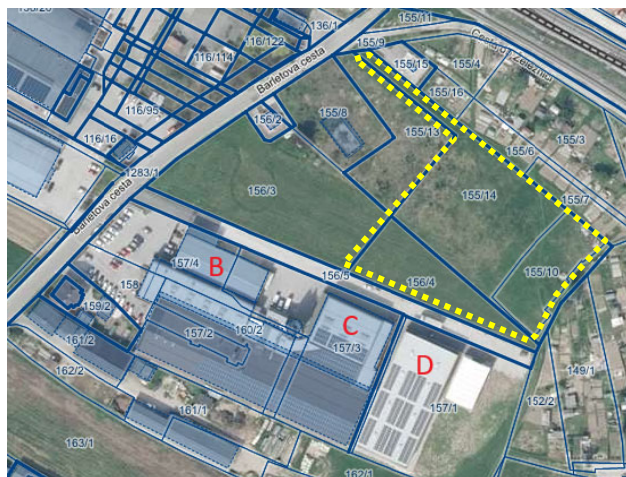
Investicijska namera ni skladna s 63. čl. glede višine objekta, zato se s to lokacijsko preveritvijo predlaga individualno odstopanje.

Višine južnih objektov v EUP ME\_1166 po geodetski izmeri:

(oznaka B na sp. sliki) 319,67 mnv – 313,24 mnv = 6,4 m

(oznaka C na sp.sliki) 321,44 mnv – 313,19 mnv = 8,25 m

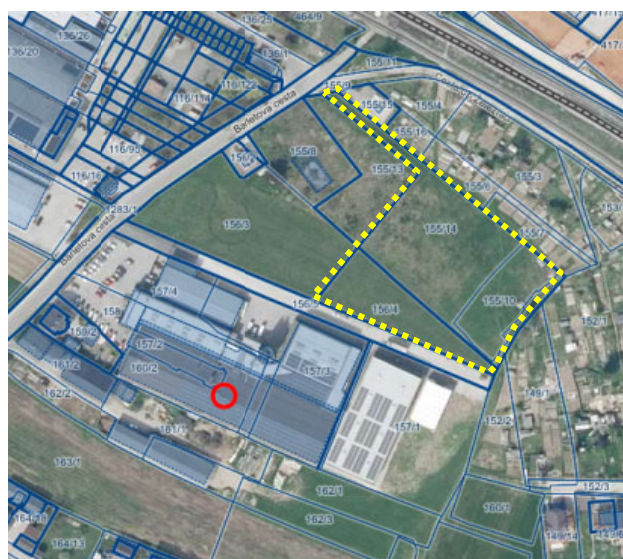
(oznaka D na sp. sliki) 321,12 mnv – 313,12 mnv = 8,0 m



Slika 14: južni objekti v območju LP (vir: PISO).

Višine južne stavbe v EUP ME\_1166 po GURS podatkih:

GURS št. 304 na parceli 160/2, 157/3, 157/2:  $321,9 \text{ m} - 313,5 \text{ m} = 8,4 \text{ m}$



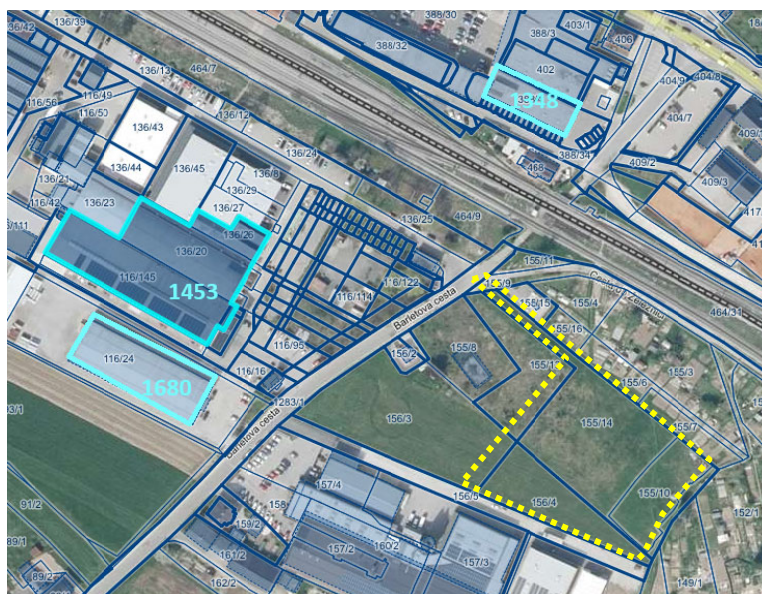
Slika 15: območje LP in južne stavbe GURS št. 304 (vir: PISO).

Višine zahodnih stavb (oddaljenost 100 m od območja LP) po GURS podatkih:

GURS št. 1680 (na parc. št. 116/24):  $322,5 \text{ m} - 313,50 \text{ m} = 9,0 \text{ m}$

GURS št. 1453 (na parc. št. 116/145, 136/6, 136/20):  $322,9 \text{ m} - 312,40 \text{ m} = 10,5 \text{ m}$

Severna stavba GURS št. 1348 (na parc št. 388/4, k.o. Medvode):  $323,4 \text{ m} - 314,4 \text{ m} = 9,0 \text{ m}$



Slika 16: območje LP in zstavbe GURS št. 1680, 1453, 1348 (vir: PISO).



#### 64. člen (oblikovanje objektov)

(1) Pri gradnjah novih objektov (tudi dozidava, nadzidava) in vzdrževalnih delih je treba upoštevati kvaliteto obstoječo morfologijo naselja, tlorisne in višinske gabarite oziroma obstoječe kvalitetne prostorninske mase, naklone streh in smeri slemen ter način ureditve odprtega prostora v vplivnem območju oblikovanja. Vplivno območje oblikovanja je celotno naselje ali njegov del, v radiju najmanj 500 m.

(5) V območju naselja Medvode se dopušča svobodnejše oblikovanje objektov. Novogradnje in drugi posegi v prostor morajo težiti k homogenosti posameznih EUP oziroma objektov, ki tvorijo obcestne nize. Dopušča se formiranje mesto tvornih funkcij s sodobno arhitekturo. Velja načelo, da se z novimi objekti korigirajo estetsko ali funkcionalno neustrezne situacije v naseljih.

#### UGOTOVITVE SKLADNOSTI S 64. ČL.:

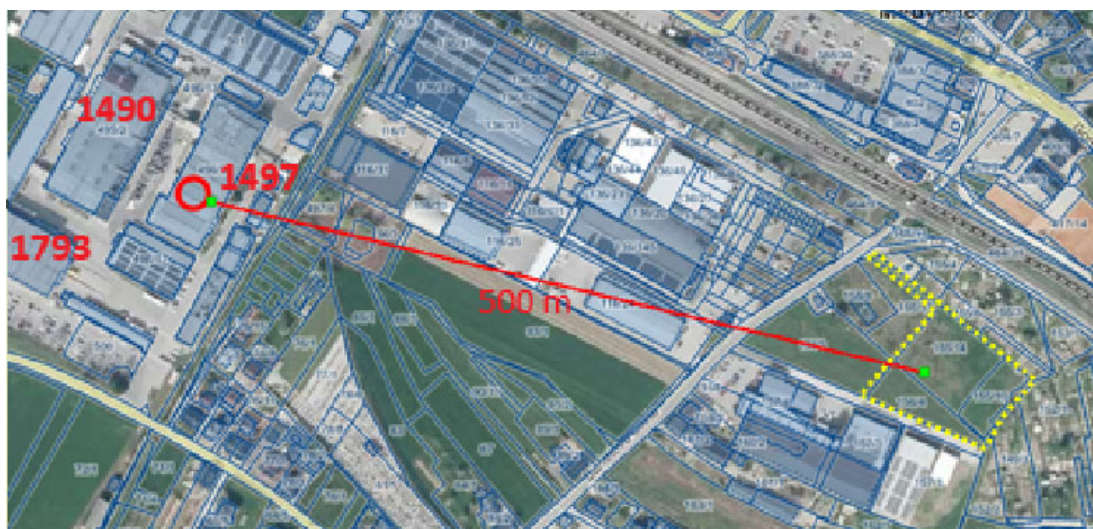
Načrtovana višina stavbe je 14 m. Natančna višina z OPN ni določena. V skladu s 64. členom OPN se upošteva višinske gabarite vplivnega območja v radiju 500 m. V radiju 500 m so prisotni objekti tudi višji od 14 m. V širši okolici območja LP so objekti z velikimi stavbnimi masami in ravnimi strehami, s katerimi je načrtovani objekt skladen. Oblikovanje objekta je skladno, saj je dopustno tudi svobodnejše oblikovanje objektov v območju naselja Medvode. Arhitekturno oblikovanje objekta prispeva k homogenosti celotnega EUP.

Višine zahodnih stavb (oddaljenost 500 m) po GURS podatkih:

GURS št. 1497 (na parc. št. 496/3): 333,8 mnv – 317,1 mnv = 16,7 m

GURS št. 1490 (na parc. št. 495/2): 331,0 mnv – 317,0 mnv = 14,0 m

GURS št. 1793 (na parc. št. 495/2): 333,0 mnv – 318,7 mnv = 14,3 m



Slika 17: zahodne stavbe GURS št. 1497, 1490, 1793 v oddaljenosti 500 m (vir: PISO).

#### 65. člen (gabariti objektov)

(1) Tlorisni gabariti stavb so praviloma podolgovati ali sestavljeni. Razmerja so določena v pogojih za oblikovanje v enotah urejanja prostora. Zasnova in postavitev objekta v delu naselja s poudarjeno gradbeno črto sledi gradbeni črti ali ulici.

(2) V primerih večjih gradbenih mas, razen v proizvodnih conah (IG), je treba stavbo členiti na manjše gradbene mase.

(3) Pri določanju višine stavb je treba upoštevati vertikalni gabarit naselja, tako da nove stavbe ne izstopajo iz silhete naselja. Oblika strehe sledi tlorisni zasnovi. Naklon, kritino in smeri slemen strehe je treba prilagoditi splošni podobi naselja.

#### UGOTOVITVE SKLADNOSTI S 65. ČL.:

Tlorisni gabarit stavbe je sestavljen. Razmerje stranic ni predpisano v pogojih za oblikovanje. Načrtovan je objekt večje gradbene mase v območju IG, kjer stavbe ni treba členiti na manjše gradbene mase. Višina 14 m je določena tako, da ne izstopa iz silhete naselja, saj so v radiju 500 m tudi višje stavbe. Oblika strehe sledi tlorisni zasnovi in je ravna oz. je minimalni naklon strehe skrit za ravnim vencem. Oblikovanje strehe je prilagojeno splošni podobi naselja.

## 66. člen (strehe objektov)

(1) Kritine morajo biti po teksturi in barvi skladne s tradicionalno kritino (sive ali opečne barve). Kritina ne sme biti trajno bleščeča.

(2) Pri objektih tipa AV, BV, E, F in C je kritino dopustno prilagoditi funkciji in arhitekturni zasnovi objekta.

(5) Pri sodobno oblikovanih objektih je, razen v območjih EUP SKj, dovoljena tudi izvedba ravnih streh, kadar to ne moti silhete naselja. Pri ravnih strehah je priporočena izvedba zelene strehe (z vegetacijskim slojem).

## UGOTOVITVE SKLADNOSTI S 66. ČL.:

Načrtovan je sodobno oblikovani objekt z ravno streho, ki ne moti silhete naselja. Streha je ravna in se prilagaja arhitekturni zasnovi objekta, kar je dopustno pri objektih velikega merila (tip E).

## 67. člen (fasade)

(1) Dopustne barve fasad so: bela, zemeljski in sivi toni ter umirjene pastelne barve. Fluorescentne barve niso dopustne.

## UGOTOVITVE SKLADNOSTI S 67. ČL.:

Barva fasade načrtovanega objekta bo v sivih tonih in je skladna s 67. členom OPN.

## 68. člen (tip zazidave)

Objekti se glede na tip zazidave delijo na:

E	objekti velikega merila	prilgični 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.
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).

## UGOTOVITVE SKLADNOSTI Z 68. ČL.:

Načrtovana stavba je objekt velikega merila (E), ki je dopustna na namenski rabi IG.

## 70. člen (velikost in oblika gradbene parcele)

(1) Pri določitvi gradbenih parcel se upošteva:

- namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo in
- vzdrževanje (vrsta objekta in načrtovana dejavnost, dostop do javne ceste, parkirna mesta, utrjene površine in funkcionalno zelenje);
- prostorske izvedbene pogoje glede lege, velikosti objektov ali prostorskih ureditev in glede oblikovanja objektov;
- prostorske izvedbene pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
- položaj, namembnost in velikost novih parcel objektov v odnosu do obstoječih parcel;
- namembnost in velikost javnih površin, prometnih površin in komunalnih koridorjev ter njihove vzdrževanje;
- zdravstveno – tehnične zahteve (odmik od sosednjega objekta, vpliv bližnje okolice, osončenje, prevetritev, intervencijske poti).
- določen FZ ali FI, minimalne odmike od parcelnih meja ter omejitve, ki jih določajo gradbene meje in gradbene linije.

(2) Gradbena parcela objekta mora biti v celoti vključena v območje, kjer je gradnja v skladu z določili tega odloka dopustna.

(5) Za druge objekte se velikost zemljišča namenjenega za gradnjo določi z upoštevanju zahtev, ki jih zahteva funkcija objekta

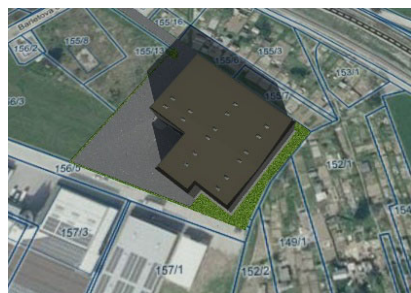
## UGOTOVITVE SKLADNOSTI S 70. ČL.:

Območje LP sovпада z gradbeno parcelo in meri 6.225 m<sup>2</sup>. Upošteva namembnost in velikost objekta na parceli s potrebnimi površinami za njegovo uporabo. Zagotovljen je ustrezen FZ, zadostno št. PM,

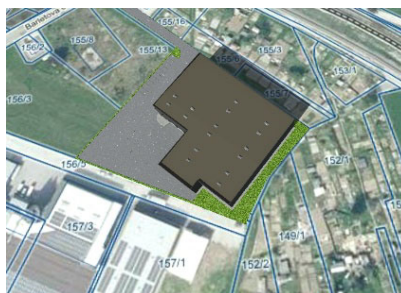


manipulativne oz. prometne površine, zdravstveno tehnične zahteve. Odmiki od sosednjih zemljišč so skladni, odmiki od sosednjih objektov so ustrezni, zagotovljene so intervencijske površine in ustrezno osončenje.

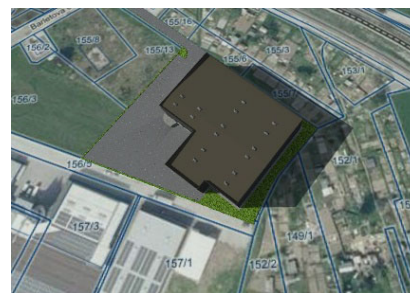
Narejena je analiza osončenja, ki prikazuje, da načrtovani objekt višine 14 m ne bo imel bistvena vpliva na sosednja zemljišča in objekte iz vidika osončenja.



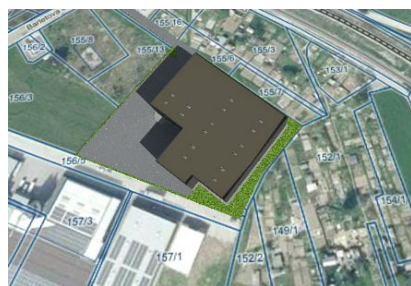
Dne 21.3. ob 9:00h



Dne 21.3. ob 12:00h



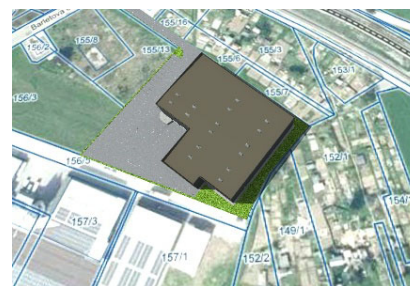
Dne 21.3. ob 15:00h



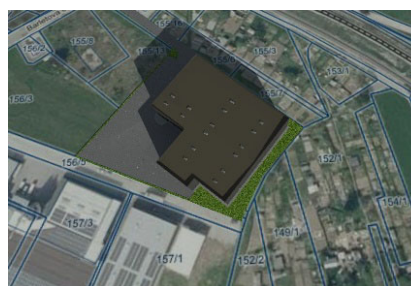
Dne 21.6. ob 9:00h



Dne 21.6. ob 12:00h



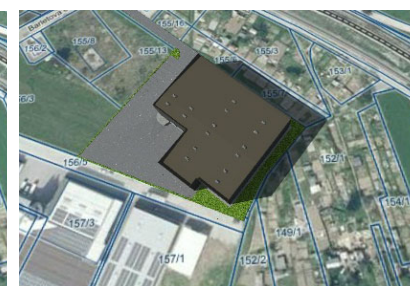
Dne 21.6. ob 15:00h



Dne 21.9. ob 9:00h



Dne 21.9. ob 12:00h



Dne 21.9. ob 15:00h

Slika 18: 3D prikaz načrtovanega objekta in senčenja (vir: SPINO II).

87. člen (splošni prostorski izvedbeni pogoji za gradnjo, dimenzioniranje in urejanje parkirnih mest in garaž)

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

(13) Drevesna gostota je eno drevo višine najmanj 3,0 m na 4 parkirna mesta. Drevesa morajo biti po parkirišču čimbolj 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):

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
Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/ 30 m <sup>2</sup>

#### UGOTOVITVE SKLADNOSTI S 87. ČL.:

Na gradbeni parceli je zagotovljenih dovolj parkirnih mest (PM), in sicer 16 ob zahodni meji GP in 12 ob zahodni stranici objekta, skupaj 28 PM, kar presega predpisani minimum iz 87. čl. OPN, kar je razvidno iz spodnjega izračuna PM. Glede na zahteve 87. člena je skupaj potrebnih min. 22 PM, saj je za skladišča brez strank potrebnih vsaj 3 PM, za mešani poslovni program pa 1 PM/30 m<sup>2</sup>. V skladu s 87. členom je treba ozeleniti parkirne površine, ki so večje od 10 PM, zato so med parkirnimi mesti predvidena drevesa.

Izračun PM za območje LP:  
 $555 \text{ m}^2 \text{ (BTP)} / 30 \text{ m}^2 = 18,5 = 19 \text{ PM}$ .

127. člen (gospodarske cone IG)

NAMEMBNOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR			
<i>Namenska raba</i> <i>Gospodarske cone so namenjene tehnološkim parkom, proizvodnim dejavnostim z industrijskimi stavbami in skladišči, ter s spremljajočim stavbam za storitvene dejavnosti.</i>			
<i>Dopustne dejavnosti, objekti in naprave, gradnje in drugi posegi v prostor</i> <i>Dopustne dejavnosti:</i> – <i>industrijske proizvodne dejavnosti,</i> – <i>obrt,</i> – <i>promet in skladiščenje,</i> – <i>poslovne dejavnosti,</i> – <i>trgovske in storitvene dejavnosti,</i> – <i>pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: gostinstvo in turizem.</i> <i>Dopustni objekti in naprave:</i> – <i>industrijski in drugi proizvodni objekti,</i> – <i>rezervoarji, silosi, skladišča,</i> – <i>čistilne naprave,</i> – <i>energetski objekti,</i> – <i>bencinski servisi,</i> – <i>objekti za promet,</i> – <i>poslovni objekti,</i> – <i>pod posebnimi pogoji objekti za spremljajoče dejavnosti,</i> – <i>objekti, naprave in ureditve, določeni v 57. členu odloka (dopustni objekti, naprave in ureditve),</i> – <i>nezahtevni in enostavni objekti v skladu s Prilogo 2 in 59. členom odloka (umestitev, oblikovanje ter gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov).</i> <i>Dopustne gradnje:</i> – <i>v skladu s 56. členom odloka (dopustne gradnje) in 58. členom odloka (vzdrževanje objektov).</i> <i>Dopustni drugi posegi v prostor:</i> – <i>v skladu s 61. členom odloka (drugi posegi v prostor).</i>			
<i>Posebni pogoji za spremljajoče dejavnosti in objekte</i> – <i>da služijo območju (EUP),</i> – <i>dovolj velika površina zemljišča za gradnjo, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje dejavnosti, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami.</i>			
IZRABA PROSTORA IN VELIKOST OBJEKTOV			
<i>Stopnja izkoriščenosti zemljišča za gradnjo</i>			
<i>Tip zazidave</i>	<i>FZ</i>	<i>FI</i>	<i>FOBP</i>
<i>E, F, C</i>	<i>največ 0,6</i>	<i>največ 0,8</i>	<i>najmanj 0,15</i>
<i>Višina objektov</i>		<i>Tip zazidave</i>	
<i>v skladu s potrebami dejavnosti in z upoštevanjem višinskih gabaritov naselja</i>		<i>E, F, C</i>	
ZELENE POVRŠINE IN OBLIKOVANJE OKOLICE OBJEKTOV			
– <i>na gradbeni parceli mora biti najmanj 25 dreves / ha.</i>			

UGOTOVITVE SKLADNOSTI S 127. ČL.:

Načrtovan je skladiščno-poslovni objekt na namenski rabi IG, kjer je dopustna poslovna dejavnost in skladiščenje. Dopustni so skladiščni in poslovni objekti. Načrtovana dejavnost je skladna s 127. členom OPN. Načrtovan je tip zazidave E, ki je dopusten na IG.



Načrtovana višina stavbe je 14 m, več kot ostali višinski gabariti v naselju. Preseganje dopustne višine pa je v skladu s potrebami dejavnosti, ki se načrtujejo v objektu. Načrtovano je visokoregalno skladišče, ki potrebuje višino 14 m.

Izraba prostora je skladna s 127. čl. OPN. Za območje IG je predpisan faktor zazidanosti 0,6, za EUP ME\_1166 v posebnih PIP pa 0,7. FZ v območju LP je skladen z OPN, saj ne presega faktorja 0,7, kar je razvidno iz spodnjega izračuna zazidanosti.

Izračun stopnje izkoriščenosti za območje LP:

$FZ = 2.681 \text{ m}^2 \text{ (tlorisna površina načrtovanega objekta)} / 6.225 \text{ m}^2 \text{ (površina GP)} = 0,43 < 0,7$

FI in FOBP v posebnih PIP nista predpisana.

Na gradbeni parceli je treba zagotoviti min. 25 dreves/ha. V območju LP je predvidena zasaditev 16 dreves, kar je zadostno število dreves glede na pogoje 127. čl. OPN za zelene površine, kar izhaja iz spodnjega izračuna. S tem je izkazana skladnost glede zelenih površin v 127. čl. OPN.

Izračun:  $25 \text{ dreves/ha} \times 0,6 \text{ ha (površina GP)} = 15 \text{ dreves.}$

#### 4.2.1 POVZETEK UGOTOVITEV SKLADNOSTI

Investicijska namera **ni skladna** s posebnimi izvedbenimi pogoji iz Priloge 1 glede višinskih gabaritov. Prilagoditev višinskega gabarita sosednjim objektom ni možna, saj objekt zaradi tehničnih in tehnoloških zahtev potrebuje višino 14 m in ga ni možno znižati na 10,5 m. Zato se s to LP predlaga dopustno odstopanje glede višine. V 127. členu je navedeno, da se višina prilagodi v skladu z dejavnostjo, ki se odvija v objektu. V objektu bo visokoregalno skladišče, ki potrebuje višino 14 m, saj omogoča skladiščenje 8 palet v višino in s tem boljši izkoristek prostora.

## 5. UTEMELJITEV INDIVIDUALNIH ODPSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

V skladu s **(1) odstavkom 136. člena ZUreP-3** se za doseganje gradbenega namena OPN Medvode, t. j. gradnja gospodarske cone, s to lokacijsko preveritvijo predlagajo individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev iz 63. člena in 127. člena ter iz Priloge 1 OPN Medvode glede višinskih gabaritov.

### 5.1 KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

Za to lokacijsko preveritev so ugotovljene naslednje objektivne okoliščine (podčrtane spodaj) 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 NESORAZMERNI STROŠKI

**Nesorazmerni stroški gradnje pod veljavnimi pogoji je objektivna okoliščina zaradi katere investicijska namera ne zadosti pogojem iz 63. in 127. člena ter Priloge 1 glede višinskega gabarita objekta.**

Investitor za nadaljnji razvoj podjetja potrebuje skladišče s kapaciteto skladiščenja vsaj 5.500 palet. Najbolj ekonomična rešitev je gradnja visokoregalnega skladišča, ki omogoča skladiščenje večjega števila palet na manjši tlorisni površini, zmanjša transportne poti znotraj skladišča in zmanjša strošek mehanizacije. V visokoregalnem skladišču skupne višine 14 m se lahko v višino zloži 8 palet. V skladišče višine 10,5 m, kar je največja dopustna višina objektov po OPN, bi se v višino zložilo največ 5 palet. Če bi investitor gradil nižji skladiščni objekt, bi ta moral biti tlorisno večji, da bi zadostil enakim skladiščnim kapacitetam. Tlorisno večji objekt za investitorja pomeni višje stroške. Tlorisno večji objekt je dražji iz vidika gradnje, porabe materiala, inštalacij, strojne opreme, vzdrževanja, prav tako pa potrebuje večje stavbno zemljišče. Večja tlorisna površina zahteva tudi več parkirnih mest. Z večjo dopustno višino se tako skrbi za racionalno izrabo prostora in učinkovita raba prostorskega potenciala. Z manjšo pozidano površino se omogoči tudi več zelenih površin.

Zato se za izvedbo investicijske namere, gradnje skladiščno-poslovnega objekta, predlaga dopustno odstopanje od pogojev iz 63. člena in 127. člena ter Priloge 1, tako da se izjemoma dopusti, da novogradnja na območju lokacijske preveritve lahko presega višinske gabarite okoliških objektov.

#### 5.1.2 NAMERAVANA UPORABA TEHNIČNIH IN TEHNOLOŠKIH REŠITEV

**Nameravana uporaba tehničnih in tehnoloških rešitev je objektivna okoliščina zaradi katere investicijska namera ne zadosti pogojem iz 63. in 127. člena ter Priloge 1 glede višinskih gabaritov objekta.**

Glede na potrebe skladiščnega procesa podjetja Anima pet d.o.o., ki zahteva skladiščenje vsaj 5.500 palet, investitor predlaga uporabo tehnične in tehnološke rešitve - visokoregalnega skladišča, ki ob sprejemu veljavnega Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode še ni bila znana ali vključene v normative OPN o dopustnih višinskih gabaritih na območju LP. Predvidene rešitve vključujejo uporabo montažnih in konstrukcijskih sistemov z večjo nosilnostjo za hranjenje palet, višjo stropno konstrukcijo, ki omogoča vgradnjo mehanizacije kot so računalniško vodena dvigala in višinsko zasnovano objekta, ki omogoča postavitve tehnološke opreme za transport palet po skladišču, kar je tehnična in tehnološka rešitev, ki med pripravo OPN ni bila znana ali uporabljena. Ta rešitev pa je primernejša od prepisane, t. j. okoliški gabariti naselja so največja dopustna višina in znašajo 10,5 m. Večja višini na manjši površini je primernejša tehnična rešitev z vidika:

- doseganja ciljev urejanja prostora: z racionalno rabo prostora se lahko na manjši površini zagotovi bolj učinkovit sistem delovanja objekta, več površin se lahko nameni zasaditvam, manj površin se nameni prometnim površinam;
- varstva okolja: nižje emisije zaradi manj transporta, manj asfaltiranih površin, ki se pregrevajo, več zelenih površin;
- učinkovite rabe energije: manjši ogljični odtis podjetja, ki s postavitvijo skupnega skladišča na eni lokaciji namesto na več razpršenih zniža potrebo po transportu, zniža porabo energije zaradi nižjih stroškov gradnje in vzdrževanja ter optimizacije delovnih procesov.

Zato se za izvedbo investicijske namere, gradnje skladiščno-poslovnega objekta, predlaga dopustno odstopanje od pogojev iz 63. člena in 127. člena, tako da se izjemoma dopusti, da novogradnja na območju lokacijske preveritve lahko presega višinske gabarite okoliških objektov.

#### OBRAZLOŽITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PIP IZ 63. ČLENA

V 63. členu so določeni prostorski izvedbeni pogoji glede velikosti objektov in prostorskih ureditev:

- 9. odstavek tega člena določa: *Pri določanju višine objektov je potrebno upoštevati vertikalni gabarit naselja tako, da novi objekti po višini ne izstopajo iz celotne podobe naselja oziroma zaselka.*  
Ta investicijska namera ne zadosti pogoju iz 9. odstavka 63. člena, ker načrtovana novogradnja ni usklajena z vertikalnimi gabariti naselja (načrtovana stavba je visoka 14 m in za 3,5 m višja od najvišjega objekta v oddaljenosti 100 m). Preseganje višine pa je nujno zaradi vgraditve visokoregalnih skladiščnih sistemov in dvigal v skladiščni objekt.

#### OBRAZLOŽITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PIP IZ 127. ČLENA

V 127. členu so določeni prostorski izvedbeni pogoji za gospodarske cone, med drugim tudi višine objektov:

- *v skladu s potrebami dejavnosti in z upoštevanjem višinskih gabaritov naselja.*

Ta investicijska namera ne zadosti celotnemu pogoju glede višin v 127. členu.

Načrtovana višina stavbe je 14 m, več kot ostali višinski gabariti v naselju. Višina pa je v skladu s potrebami dejavnosti, ki se bo odvijala, saj je načrtovano visokoregalno skladišče, ki potrebuje višino 14 m.

#### OBRAZLOŽITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA OD PRILOGE 1

V Prilogi 1 so za EUP ME\_1166, kar je območje LP, določeni prostorski izvedbeni pogoji o stavbnih masah:

- *Upoštevati je treba morfološke značilnosti prostora in značilne stavbne mase v okolici.*

Stavbno maso okoliških objektov načrtovani objekt presega iz vidika višine. Načrtovana višina objekta je 14 m, okoliški objekti pa merijo od 6,5 do 10,5 m. Zaradi objektivne okoliščine tehnične in tehnološke rešitve, t. j. visokoregalno skladišče, ni možno prilagoditi višinskih gabaritov načrtovane gradnje okoliškim stavbnim masam.

#### POVZETEK

Predlagano individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev glede višinskih gabaritov iz 63. in 127. čl. ter iz Priloge 1 je skladno z javnim interesom in cilji urejanja prostora. S predlaganim individualnim odstopanjem se omogoča racionalno izrabo obstoječega stavbnega zemljišča ter uporabo obnovljivih virov energije (načrtovana je namestitve sončnih celic na strehe objektov), kar so cilji urejanja prostora v javnem interesu.

Investicija je usmerjena v gradnjo visokoregalnega skladišča z uporabo sodobnih tehnoloških rešitev, kar omogoča maksimalno izrabo zazidljivega zemljišča brez dodatne prostorske obremenitve. Uporabljeni materiali in tehnične rešitve bodo bistveno prispevali k energetske učinkovitosti in dolgoročni trajnosti objekta, kar predstavlja pomemben prispevek k prehodu v nizkoogljično družbo. Objekt bo po izvedbi nudil kakovostnejše delovne pogoje, večjo varnost ter boljšo funkcionalnost, kar vpliva na zdravo in kakovostno delovno okolje. Poleg tega investicija prispeva k policentričnemu razvoju občine in krepitvi lokalnega gospodarstva. Načrtovana gradnja ne spreminja obstoječe prostorske zaznavnosti, saj je umeščena v notranjost gradbene parcele in obdana z drevesi.

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

Individualna odstopanja od PIP iz 63., 127. člena in Priloge 1 **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 63., 127. členu in Priloge 1 iz OPN Medvode izpolnjuje pogoje, ki jih določa četrty (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;
- Strategija lokalnega razvoja za lokalno akcijsko skupino »LAS za mesto in vas«, ki združuje občine Domžale, Komenda, Medvode, Mengeš, Trzin in Vodice, navaja potrebo po razvijanju gospodarstva, znižanju stopnje nezaposlenosti, še posebej med mladimi, ustvariti primerno podporno okolje za razvoj novih delovnih mest. Cilj LAS je med drugim tudi ustvarjanje delovnih mest in povečanje realizacije poslovnih idej, ki prispevajo k razvoju območja.

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

- cilji prostorskega razvoja so (2. odstavek v 8. členu OPN):  
*Gospodarske dejavnosti se razvijajo na območjih, na katerih glede na prostorske potencialne 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*
- zasnova prostorskega razvoja občine (3. odstavek v 10. členu OPN)  
*(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.*
- razvoj dejavnosti po naseljih (4. odstavek v 31. členu OPN):  
*– 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.*

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 raščenih 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 prenove 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.*

#### 5.2 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.*

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 skladiščne in poslovne dejavnosti. S temi določili je investicijska namera skladna.

Z individualnim odstopanjem od določil prostorskih izvedbenih pogojev iz 63., 127. člena in Priloge 1 ni povzročen moteč vpliv na podobo naselja in krajine. Gospodarska cona, ki zajema poleg EUP ME\_1166 tudi pozidane ME\_646, ME\_647, v prostoru funkcionira že več od 70. let, zato zaradi investicijske namere oz. predlaganih dopustnih odstopanj ni sprememb pri vplivih na okolico. Načrtovana novogradnja je skladna s predpisanim tipom zazidave E po OPN na namenski rabi IG.

Nameravana gradnja tudi ne bo poslabšala delovnih razmer, temveč jih bo izboljšala. Z investicijsko namero se zagotavlja ohranitev in širitev delovanja podjetja in vseh delovnih mest, načrtovano pa je tudi dodatno zaposlovanje, ko bo investicijska namera izvedena.

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 sosečnih zemljišč

Možnosti pozidave sosečnih zemljišč se s predlaganim odstopanjem ne zmanjšuje.

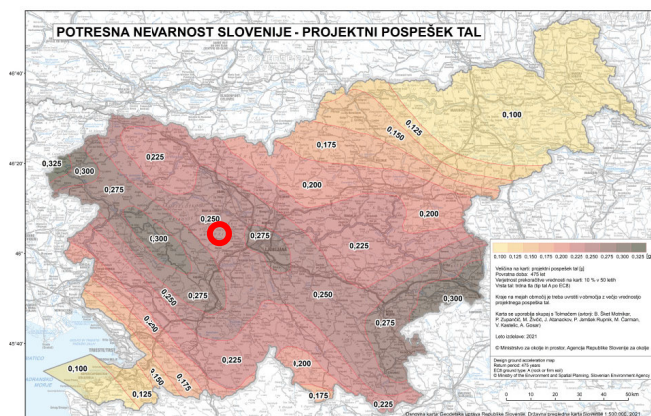
Sosednja zemljišča območja LP so:

- na vzhodu nepozidane površine za vrtnarstvo (ZV v EUP ME\_1525), v lasti RS;
- na zahodu nepozidana gospodarska cona v istem EUP ME\_1166, v lasti fizičnih oseb;
- na severu nepozidana gospodarska cona, v istem EUP ME\_1166, v lasti občine Medvode in fizičnih oseb;
- na jugu pozidana stavbna zemljišča gospodarske cone, v istem EUP ME\_1166, v lasti Pohišstvo Iskra, proizvodnja, trgovina in inženiring d.o.o.

Predlagano odstopanje v tej LP ne posega v možnosti drugih investorjev oz. lastnikov zemljišč, niti ne spreminja pogojev, pod katerimi lahko realizirajo svojo investicijo. Kar je razvidno iz Celovite zasnove območja gospodarske cone EUP ME\_1166 (priložena v spremljajočem gradivu LP). Prostorski izvedbeni pogoji ali namenska raba se na sosečnih zemljiščih s predlagano lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo. S tem je izpolnjen pogoj iz 3. alineje 4. odstavka 136. člena ZUreP-3.

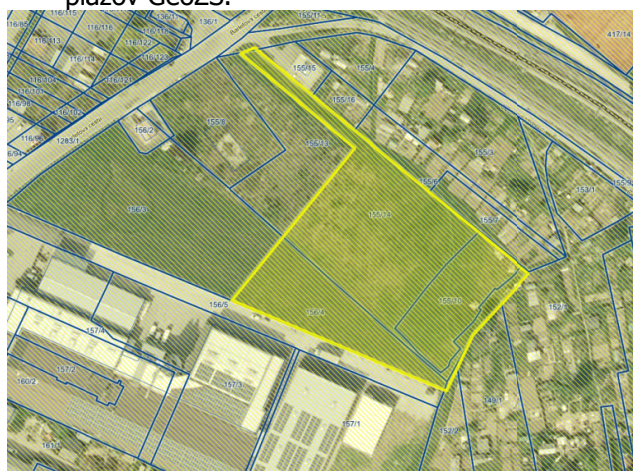
### 5.3.4 NI V NASPROTJU S PRAVNIMI REŽIMI ALI SPREJETIMI DRŽAVNIMI PROSTORSKIMI IZVEDBENIMI AKTI

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



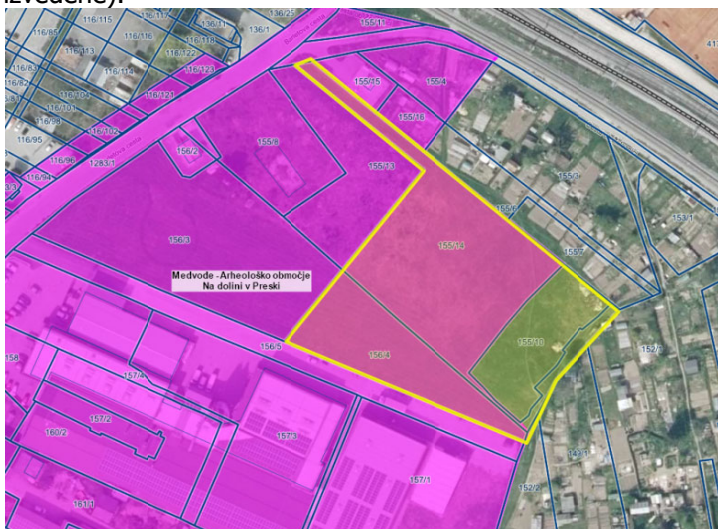
Slika 19: območje LP in karta potresne nevarnosti Slovenije (vir: ARSO).

- Območje LP ni v območju varstva narave.
- Območje LP ni v vodovarstvenem območju, ni v plazovitem niti plazljivem območju, ni poplavno ogroženo območje.
- Območje LP je v erozijskem območju – običajni zaščitni ukrepi.  
Z individualnim odstopanjem se ne omogoča posegov, ki na erozijskih območjih niso dopustni po 102. čl. OPN Medvode.  
Za občino Medvode še ni izdelana opozorilna karta verjetnosti pojavljanja zemeljskih in hribinskih plazov GeoZS.



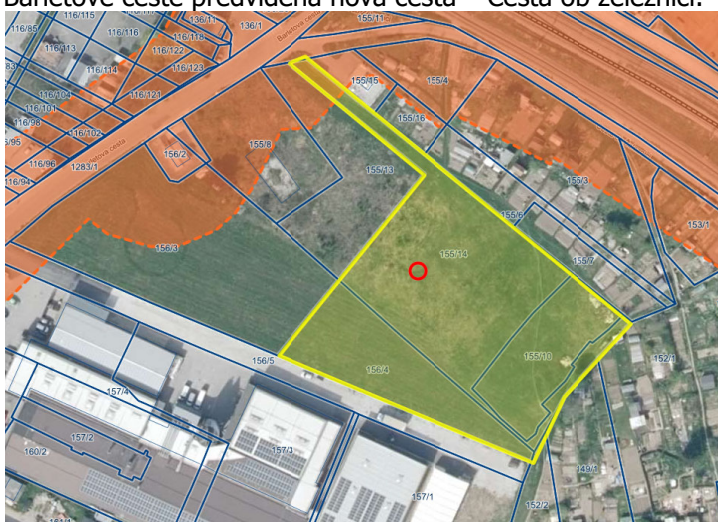
Slika 20: območje LP in erozijska območja (vir: PISO).

- Pretežni del območja LP je arheološko najdišče Medvode - Arheološko območje Na dolini v Preski (EŠD 22866). Z individualnim odstopanjem se ne omogoča posegov, ki na arheoloških območjih niso dopustni po (11) odstavku 91. čl. OPN Medvode. Poseg je načrtovan na stavbnem zemljišču znotraj naselja in se bodo pred gradnjo izvedle predhodne arheološke raziskave (če še niso bile izvedene).



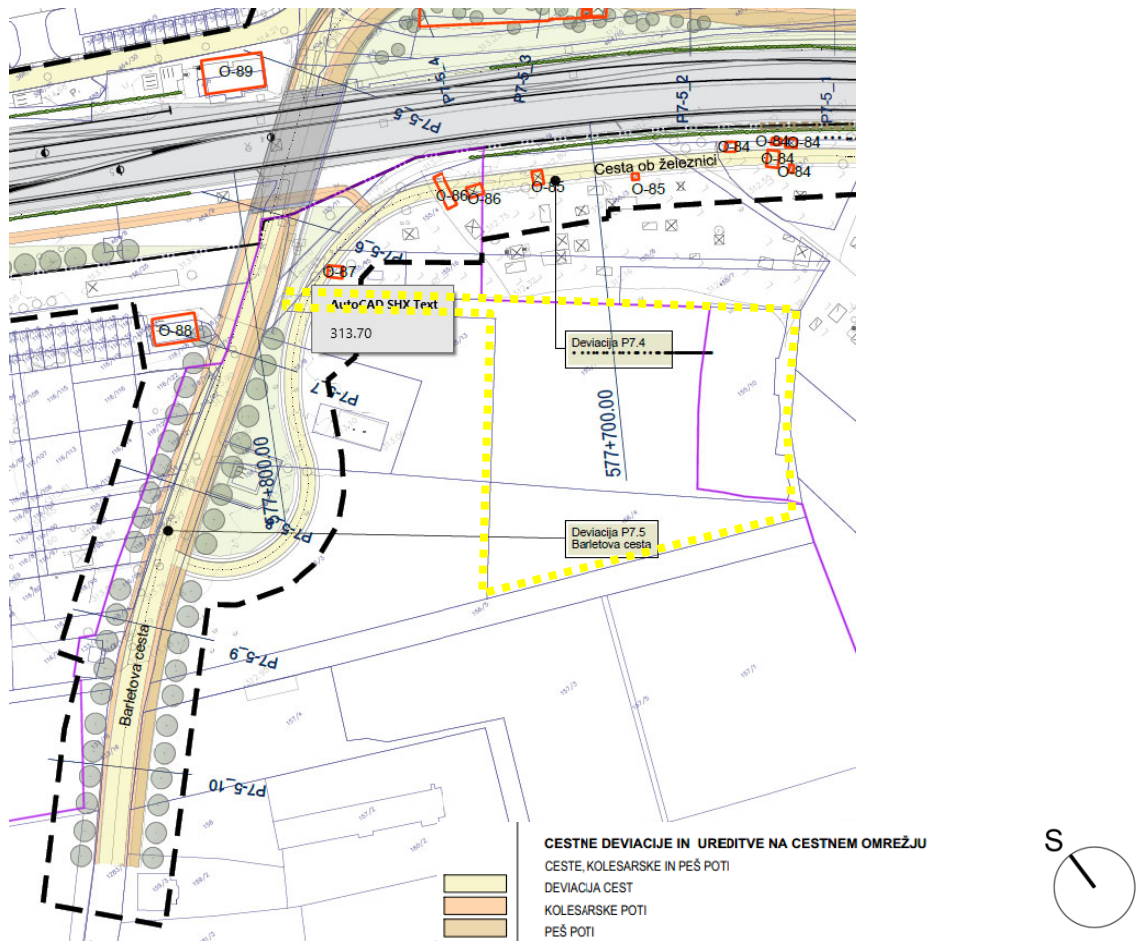
Slika 21: območje LP in kulturna dediščina (vir: PISO).

- Skrajno zahodni del območja LP je v območju DPN za nadgradnjo železniške proge na odseku Ljubljana-Kranj/Naklo. V fazi sprejemanja je Uredba o državnem prostorskem načrtu za nadgradnjo železniške proge Ljubljana – Kranj /Naklo (v nadaljevanju DPNp), št. projekt 15536, ki ga je izdelal Projekt d.d., Nova gorica. Izdelan je predlog za javno razgrnitev, februar 2024. Iz grafičnega dela DPNp, list 2.11 Ureditvena situacija, marec 2024, je razvidno, da je vzhodno od Barletove ceste predvidena nova cesta – Cesta ob železnici.



Slika 22: območje LP in državni prostorski akti (vir: PISO).





Slika 23: Izrez iz lista 2.11 Ureditvena situacija in območje LP (vir: grafični del DPN, marec 2024).

V postopku LP bodo pridobljena mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

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 (novogradnja skladiščno-poslovnega objekta) 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\_1166. Namenska raba gospodarske cone (IG) se ne spreminja.

Odstopanje od PIP v tej lokacijski preveritvi se uporablja na nepozidanem zemljišču glede dopustnih višinskih gabaritov novogradnje za potrebe nadaljnjega razvoja podjetja Anima pet d.o.o., katerega investicijska namera je preselitev vseh sedanjih treh razpršenih lokacij skladiščnih prostorov na območje LP in povečanje skladiščnih prostorov s sodobno zasnovanim visokoregalnim sistemom.

Ugotovljene so objektivne okoliščine (nesorazmerni stroški za investitorja 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. OSNUTEK SKLEPA O LOKACIJSKI PREVERITVI

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora – ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-IO, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) in 18. člena Statuta Občine Medvode (Uradni list RS, št. 51/14-UPB) je Občinski svet Občine Medvode na \_\_. seji, dne dd. mm. leto, sprejel

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

***o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev  
za enoto urejanja prostora ME\_1166***

#### *1. člen*

*S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za podjetje Anima pet d.o.o. v delu območju urejanja ME\_1166, ki se ureja z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS, št. 45/18, 81/20; v nadaljevanju kot OPN) in se nanaša na zemljišča s parc. št. 155/14, 156/4, 155/10, vse k.o. Preska (1976).*

*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 dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v OPN Medvode, za konkretno investicijsko namero (novogradnjo skladiščno-poslovnega objekta), in sicer:*

- v 9. odstavku 63. člena glede višinskih gabaritov tako, da nove stavbe lahko izstopajo iz celotne podobe naselja, vendar ne smejo presegati višine 14 m;*
- v 127. členu glede višine objektov na namenski rabi IG tako, da so višine objektov v skladu s potrebami dejavnosti in lahko presegajo višinski gabarit naselja, vendar ne smerjo presegati višine 14 m;*
- v Prilogi 1 OPN za EUP ME\_1166 glede stavbnih mas, tako da se upošteva značilne stavbne mase v okolici, vendar ne smejo presegati višine 14 m.*

#### *3. člen*

*Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je 6614.*

#### *4. člen*

*Ta sklep začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu e-občina.*

*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)
- [Zakon o urejanju prostora](#) - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US)
- Gradbeni zakon – GZ-1 (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP, 133/23, 85/24 – ZAID-A in 47/25 – odl. US)
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in ZUreP-3 - 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US)
- 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://animapet.si/>
- Tehnični prikazi novogradnje Skladišče Anima Pet, SPINO II d.o.o., št. proj. 25\_07, Trebnje, julij 2025
- geodetski načrt, Geoadria d.o.o., certifikat: 8/2025, z dne 19.2.2025
- Celovita zasnova območja gospodarske cone EUP ME\_1166, ki vsebuje celovito urbanistično, arhitekturno in krajinsko arhitekturno zasnovo območja, s komunalno in prometno ureditvijo, Urbi d.o.o., št. proj. 2513, junij 2025
- Strategija lokalnega razvoja za lokalno akcijsko skupino » LAS za mesto in vas«, Ljubljana, oktober 2015

## 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 LP
obm_lp_izv.shp	izvorno območje, prevzeto iz veljavnega OPN Medvode
parcele.shp	izsek parcel iz katastra nepremičnin na območju LP

GRAFIČNI IZSEK IZ OPN