

Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora ME-1166

Izdelovalec elaborata: URBI d.o.o.

Odgovorna prostorska načrtovalka: Nuša Dalla Valle m.i.a., PA PPN 2170

B. KRITERIJ ZA INDIVIDUALNA Odstopanja od PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV			
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"/>
opombe: namenska raba prostora: stavbna zemljišča – gospodarske cone (IG). Namenska raba in dejavnosti so skladne z OPN Medvode.			
KRITERIJ DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH Odstopanj			
Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: 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.			
Možnost pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
opombe: Možnosti pozidave sosednjih zemljišč se s predlaganim odstopanjem ne zmanjšuje. Sosednja zemljišča območja LP so: <ul style="list-style-type: none"> - na vzhodu nepozidane površine za vrtničkarstvo (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 Pohištvo 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 sosednjih zemljiščih s predlagano lokacijsko preveritvijo ne spreminjajo. S tem je izpolnjen pogoj iz 3. alineje 4. odstavka 136. člena ZUreP-3. spremenil pogojev znotraj obravnavanega območja.			
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<p>opombe:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>			
Upoštevani so drugi prostorsko izvedbeni pogoji	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>opombe:</p> <p>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 namestitev sončnih celic na strehe objektov), kar so cilji urejanja prostora v javnem interesu.</p> <p>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 energetski 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.</p>			
Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>opombe:</p> <p>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.</p>			
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>opombe:</p> <p>Poseg ne bo imel bistveno večjih vplivov na okolico, kot jih imajo ostale dopustne gradnje v tej namenski rabi prostora.</p>			
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>opombe:</p> <p>Z individualnim odstopanjem od določil prostorskih izvedbenih pogojev ni povzročen moteč vpliv na podobo naselja in krajine.</p>			
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Opombe:

- 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.

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).

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.

B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA Odstopanja od Prostorsko Izvedbenih Pogojev

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.

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, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US) (ZUreP-3).

Številka:

Datum: 10. 10. 2025



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