

Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora ME_1565

Izdelovalec elaborata: Protim Ržišnik Perc d.o.o.

Odgovorna prostorska načrtovalka: Špela Kragelj Bračko u.d.i.a., ZAPS 1585 KA

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.	☒	☐	☐

opombe:

Podrobna namenska raba: CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. Na obravnavanem območju ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

KRITERIJ DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ

Skladnost z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.	☒	☐	☐
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

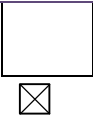
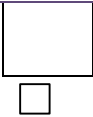
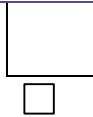
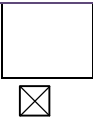
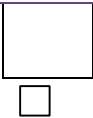
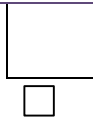
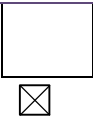
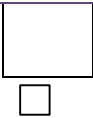
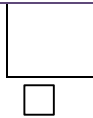
opombe:

Prostorski razvoj občine je reguliran z OPN, katerega strateški del v 8. členu kot enega izmed ciljev prostorskega razvoja izpostavlja racionalen in učinkovit prostorski razvoj, ki obsega usmerjanje dejavnosti v prostor na način, da se zagotovijo največji pozitivni učinki za razvoj ter zagotavljanje racionalne rabe prostora in izboljševanje negativnih stanj v prostoru. Predvideni poslovno stanovanjski kompleks bo umeščen na degradirano območje, kar bo izboljšalo negativno stanje prostora. S predlaganimi odstopanji od PIP bo zagotovljena racionalna (optimalna) raba prostora. V 3. točki 8. člena OPN določa, da se prostorski razvoj poselitve načrtuje na prostih, degradiranih in nezadostno izkoriščenih površinah znotraj naselij, pri čemer ima prenova prednost pred novogradnjo. Na območju Lokacijske preveritve so bile predhodno že umeščene stavbe, ki so bile odstranjene. Prostor je v obstoječem stanju degradiran, neizkoriščen in ne doprinaša h kakovosti bivanja sosednjih stanovanjskih območij. Območje je komunalno zadostno opremljeno, zato dodatnih vlaganj v komunalno opremo zaradi predvidene gradnje ni pričakovati. V predvidenem kompleksu bodo v manjšem delu umeščene tudi centralne (poslovne) dejavnosti, ki se skladno z OPN prednostno umeščajo v mestno jedro in njegovo neposredno bližino. Občina Medvode ugotavlja potrebo po dodatnih stanovanjskih površinah, ki se lahko zagotovijo na območju Lokacijske preveritve in tvorijo prehod med centrom Medvod, kjer so centralne dejavnosti zgoščene, in stanovanjskim zaledjem. Predlagana gradnja poslovno stanovanjskega kompleksa je skladna s cilji prostorskega razvoja občine. Javni interes je bil preverjen skozi postopek prostorskega načrtovanja pri sprejemu veljavnega OPN. Individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

Možnost pozidave sosednjih zemljišč so nezmanjšane	☒	☐	☐
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

opombe:			
Umestitev poslovno stanovanjskega kompleksa ne bo spremenila možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Gradnja je predvidena na zemljišču pobudnika. Minimalni odmiki novogradnje od stanovanjskega območja na severni strani ne bodo preseženi. Novogradnja ne bo posegala izven obstoječih opornih zidov. Umestitev poslovno stanovanjskega kompleksa ne onemogoča prometnega in intervencijskega dostopa do sosednjih zemljišč. S predvideno gradnjo se ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč.			
Skladnost z gradbenim namenom prostorskega izvedbenega akta	☒	☐	☐
opombe:			
Zemljišča na območju Lokacijske preveritve so skladno z OPN opredeljena kot stavbna zemljišča, z namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. Osrednja območja centralnih dejavnosti so območja mestnega središča, kjer gre pretežno za prepletanje centralnih dejavnosti in bivanja. S predvidenimi individualnimi odstopanji bo omogočen gradbeni namen OPN, in sicer gradnja kompleksa, namenjenega bivanju in centralnim dejavnostim. Individualno odstopanje je skladno z gradbenim namenom OPN.			
Upoštevani so drugi prostorsko izvedbeni pogoji	☒	☐	☐
opombe:			

	določilo OPN	upoštevanje
Namembnost	Osrednja območja centralnih dejavnosti so območja mestnega središča, kjer gre pretežno za prepletanje centralnih dejavnosti in bivanja.	Predvidena je umestitev poslovno stanovanjskega kompleksa. skladno
Vrste dopustnih dejavnosti	Dopustne dejavnosti: – trgovske in storitvene dejavnosti, – promet, – gostinstvo in turizem, – poslovne dejavnosti, – družbene dejavnosti, – bivanje. Delež bivanja ne sme presegati deleža centralnih dejavnosti v EUP.	V kompleksu bo dopustno umeščanje vseh navedenih dejavnosti. Odstopanja od PIP: Delež bivanja bo zaradi obstoječe pozidave v EUP presegal delež centralnih dejavnosti. skladno z izjemo individualnega odstopanja
Dopustni objekti in naprave	Dopustni objekti in naprave: – eno in dvostanovanjske stavbe, – večstanovanjske stavbe, – stanovanjske stavbe za posebne namene, – stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji, – objekti za trgovske in storitvene dejavnosti, – objekti za gostinstvo in turizem, – objekti za poslovne dejavnosti, – objekti za družbene dejavnosti.	V kompleksu bo dopustno umeščanje vseh navedenih objektov in naprav. Umeščanje z eno in dvostanovanjskih stavb ni predvideno. skladno
Vrste gradenj in drugih posegov v prostor	Dopustne gradnje: – v skladu s 56. členom odloka (dopustne gradnje) in 58. členom odloka (vzdrževanje objektov); Dopustni drugi posegi v prostor: – v skladu z 61. členom odloka (drugi posegi v prostor)	Predvidena je gradnja novega objekta s pripadajočo zunanjo ureditvijo in infrastrukturo. skladno
Posebni pogoji za dejavnosti in objekte, ki niso namenjeni bivanju	– da ne vplivajo moteče na druge dejavnosti v EUP, tudi na bivanje, – dovolj velika površina zemljišča za gradnjo, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje dejavnosti, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami, – da je za objekte, ki niso namenjeni izključno bivanju, mogoča neposredna navezava na lokalno ali državno cesto, – parkirne površine za tovorna vozila (razen za manjša dostavna vozila), gradbene stroje ali vozila za prevoz potnikov niso dopustne, – v stanovanjskih stavbah ob lokalnih zbirnih cestah (LZ) ali cestah višje kategorije in drugih javnih površinah je treba praviloma zagotoviti javna pritličja.	ne vpliva Odstopanja od PIP: Odstopanje od parkirnega normativa, predpisanega za večstanovanjske stavbe. zagotovljena neposredna navezava na občinsko cesto parkirne površine bodo namenjene za osebna vozila okoliške ceste so nižje kategorije od navedenih skladno z izjemo individualnega odstopanja

Gradnja ne spremeni načrtovanega videza območja			
opombe: Namenska raba območja dopušča umeščanje stavb s prepletom centralnih dejavnosti in bivanja s prosto izbiro tipa stavb. Predviden poslovno stanovanjski kompleks je skladen s predpisano rabo, individualna odstopanja pa bistveno ne odstopajo od načrtovanega videza območja oz. ga dopolnjujejo glede na specifiko lokacije. Umetitev poslovno stanovanjskega kompleksa ne bo spremenila načrtovanega videza območja.			
Gradnja ne poslabša bivalnih in delovnih razmer na območju.			
opombe: Poslovno stanovanjski kompleks bo umeščen tako, da ne bo vplival oz. poslabšal pogojev naravnega osončenja v obstoječih stanovanjskih stavbah, ki se nahajajo v bližini nameravane gradnje. Stavb, v katerih so delovna mesta, v bližini nameravane gradnje ni.			
Gradnja ne povzroči motečega vpliva na podobo naselja ali krajine.			
opombe: Oblikovanje kompleksa, gabaritov, fasad in strehe bo sodobno in prepoznavno. Kompleks bo s svojo pojavnostjo na izpostavljeni lokaciji tvoril vstop v Medvode, kar se bo izražalo tudi z arhitekturnim oblikovanjem. Stavba z zunanjo ureditvijo bo zapolnila vrzel v prostoru in označila prehod iz stanovanjskega območja v centralni del Medvod. Predvideni poslovno stanovanjski kompleks ne bo moteče vplival okoliški prostor.			
Skladnost s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.			
Opombe: Območje lokacijske preveritve se nahaja v naslednjih varovalnih območjih: - erozijsko območje; opozorilno območje – običajni zaščitni ukrepi, - plazljiva območja; majhna verjetnost pojavljanja plazov, - III. stopnja varstva pred hrupom.			

B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

Na zemljiščih s parc. št. 44/1, 44/2, 44/3, 44/6, 44/7, 44/8, 44/11-del, 44/13, 46/3, 46/5, 46/8, 46/9, 46/11, 317/9, 317/12-del, vse k.o. Medvode (1973), se dovoli individualno odstopanje od določil izvedbenega prostorskega akta - Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS, št. 45/2018). Individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev za območje Lokacijske preveritve (v nadaljevanju LP) so:

- Na območju LP in EUP ME-1565 lahko delež bivanja presega delež centralnih dejavnosti.

- Faktor zazidanosti (FZ) na območju LP je lahko največ 0,5.
- Faktor izrabe (FI) na območju LP je lahko največ 1,6.
- Odmik novozgrajenega objekta na stranici parcele, iz katere je direkten vhod v garažo, mora biti na območju LP vsaj 3,0 m od roba vozišča.
- Etažnost stavb na območju LP je lahko do P+4. Glede na konfiguracijo terena v brežini je klet lahko delno ali v celoti vkopana in se ne upošteva kot pritlična etaža.
- Za večstanovanjske stavbe na območju LP je potrebno zagotoviti minimalno število parkirnih mest skladno z normativom: o 1 PM / stanovanje v velikosti do 70 m² neto tlorisne površine, od tega 10% za obiskovalce, o 2 PM / stanovanje v velikosti nad 70 m² neto tlorisne površine, od tega 10% za obiskovalce.

B. KRITERIJI ZA INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PROSTORSKO IZVEDBENIH POGOJEV

opombe:

Elaborat lokacijske preveritve je skladen z določili četrtega odstavka 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017) (ZURP-2).

Številka:

Datum: 27. 7. 2020



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