



LOKACIJSKA PREVERITEV

V EUP ME_1749, ME_609, ME_608
ZA BRINOX V OBČINI MEDVODE

id _ _ _ _

LOKACIJSKA PREVERITEV V EUP ME_1749, ME_609, ME_608 ZA BRINOX V OBČINI MEDVODE ID _ _ _ _

Naročnik:

Brinox d.o.o., Sora 21, 1215 Medvode
Direktor: Vinko Krizmanič, univ. dipl. prav.
Prokurist: Urban Bolarič, univ. dipl. prav.

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 A



odelavci 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-2205

Datum:

februar 2022

VSEBINA

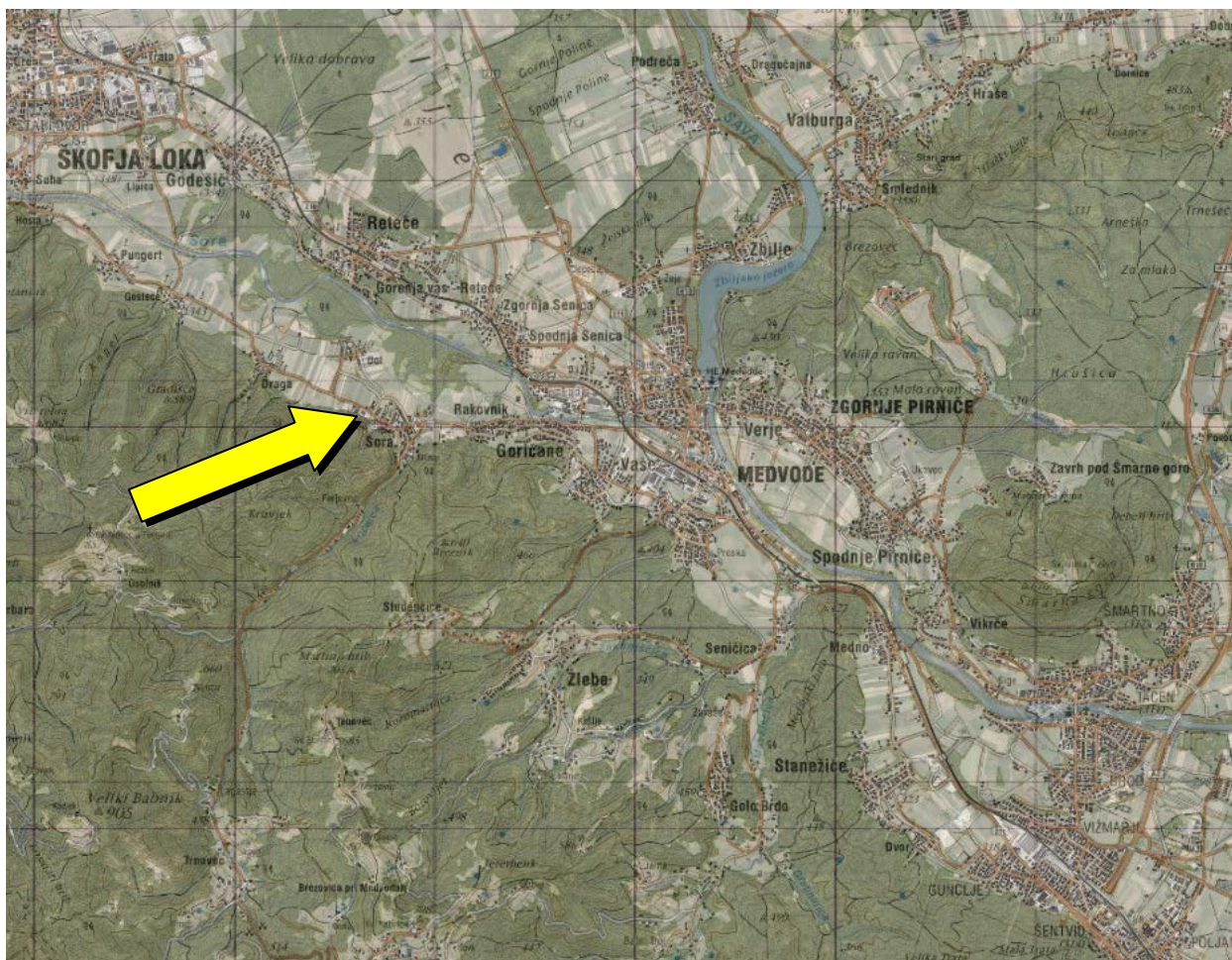
1. IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA.....	2
2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE.....	2
3. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV	5
4. NAMEN LOKACIJSKE PREVERITVE	5
4.1 INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO.....	5
5. OPIS LOKACIJSKE PREVERITVE	8
5.1 NAVEDBA MOREBITNIH LOKACIJSKIH PREVERITEV	8
5.2 NAVEDBA VELJAVNIH PIP NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE.....	8
5.3 NAVEDBA INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP	13
5.4 INDIVIDUALNA ODSTOPANJA OD PIP NE ZAHTEVAJO DRUGAČNE RABE PROSTORA.....	19
6. UTEMELJITEV INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV.....	20
6.1 KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN.....	20
6.2 KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP	22
6.3 SKLEPNA UTEMELJITEV	24
7. PREDLOG SKLEPA ZA LOKACIJSKO PREVERITEV	25
8. GRAFIČNI PRIKAZI	26
9. PRILOGE	26

1. IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA: _ _ _ _**2. OBMOČJE LOKACIJSKE PREVERITVE**

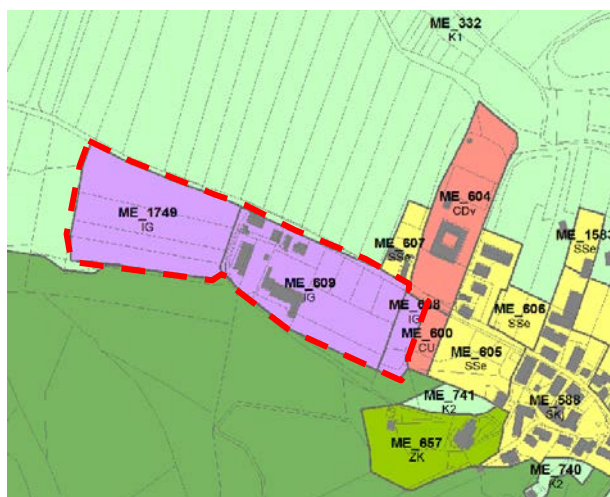
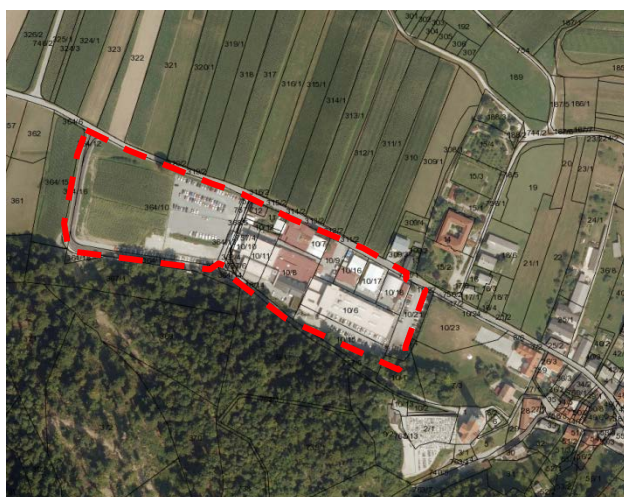
Območje lokacijske preveritve zajema 3 enote urejanja prostora: EUP ME_608, ME_609 in ME_1749, ki meri 33.709,73 m². Zemljišča so v lasti investitorja oz. investitor na njih izkazuje pravico graditi, ali pa niso del gradbene parcele.

Območje lokacijske preveritve obsega naslednja zemljišča, vse v k.o. 1977 – Sora:

parc. št.	pov. v m ²	lastnik	opomba
10/1	297,23	župnija Sora	služnost BRINOX INŽENIRING D.O.O.
10/10	825,53	BRINOX INŽENIRING D.O.O.	
10/11	982,67	BRINOX INŽENIRING D.O.O.	
10/12	173,56	BRINOX INŽENIRING D.O.O.	
10/14	21,71	BRINOX INŽENIRING D.O.O.	
10/15	1.618,43	BRINOX INŽENIRING D.O.O.	
10/16	881,20	BRINOX INŽENIRING D.O.O.	
10/17	887,60	BRINOX INŽENIRING D.O.O.	
10/18	954,23	BRINOX INŽENIRING D.O.O.	
10/21	1.720,28	župnija Sora	služnost BRINOX INŽENIRING D.O.O.
10/6	3.183,58	BRINOX INŽENIRING D.O.O.	
10/7	1.158,18	BRINOX INŽENIRING D.O.O.	
10/8	2.839,93	BRINOX INŽENIRING D.O.O.	
10/9	834,46	BRINOX INŽENIRING D.O.O.	
11	529,42	BRINOX INŽENIRING D.O.O.	
12	178,85	BRINOX INŽENIRING D.O.O.	
364/10	14.559,86	zasebni	lastnik
364/12	75,81	Občina Medvode	cesta, ni v GP
364/13	258,04	Zasebni	lastnik
364/17	586,31	Občina Medvode	cesta, ni v GP
364/9	14,93	zasebni	lastnik
368/4	79,72	BRINOX INŽENIRING D.O.O.	
368/5	214,66	zasebni	lastnik
741/1	508,36	javno dobro	cesta, ni v GP
757/4	74,21	BRINOX INŽENIRING D.O.O.	
757/5	79,89	javno dobro	cesta, ni v GP
757/6	82,93	BRINOX INŽENIRING D.O.O.	
757/7	41,20	BRINOX INŽENIRING D.O.O.	
757/8	13,28	zasebni	lastnik
8/4	33,65	župnija Sora	služnost BRINOX INŽENIRING D.O.O.
Skupaj pov.	33.709,71		



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



Slika 2 in 3: prikaz območja lokacijske preveritve na DOF in namenski rabi prostora iz OPN Občine Medvode (vir: GIS Medvode, OPN Medvode, list D2419).

Na območju lokacijske preveritve so obstoječe legalno zgrajene industrijske stavbe z gradbenimi in uporabnimi dovoljenji. Prikaz območja LP z obstoječimi in načrtovanimi objekti je priloga tega elaborata. Popis objektov in dovoljenj je prikazan v spodnji tabeli.

Št. stavbe (GURS)	Ime –oznaka stavbe	GD (št. in datum)	Vsebina izreka GD	Parc. št. (vse k.o. Sora)	UD (št. in datum)
57	Brinox A faza 1	04/03-6-35102-225/91, z dne 30.6.1992	Kovinostrugarska delavnica s poslovnimi prostori in ureditev parkirišč.	10/8, 10/7	04/03-6-35102-225/91, z dne 8.3.1995
		04/03-6-35102-225/91, z dne 14.12.1992	Legalizacija prizidkov.	10/8	
57	Brinox A faza 2	št. 3515-507/2004-61102, z dne 30.5.2006	Prizidana delavnica s proizvodnimi, skladiščnimi in pomožnimi prostori h kovinostrugarski delavnici.	10/6, 10/8, 10/9, 10/16	št. 351-2502/2015-12, z dne 3.5. 2016
		št. 351-1825/2010-27, z dne 13.4. 2011	Rekonstrukcija in prizidava poslovno proizvodnega objekta.	10/8, 10/9	št. 351-2504/2015-11, z dne 28.4. 2016
TP	Trans. postaja	št. 351-245/2009-14-1351008, z dne 14.5.2010	Legalizacija transformatorske postaje.	10/9, 10/16	št. 351-986/2011-13, z dne 6.1. 2012
316	Brinox N	št. 351-2107/2012-9, z dne 29.3.2013	Rušitev obstoječega objekta na parceli št 10/10, k.o. Sora, in rekonstrukcija in dozidava zahodnega dela poslovno proizvodnega objekta.	10/8, 10/10, 10/11, 10/14	št. 351-1695/2014-19, z dne 23.12.2014
		odločba št. 351-1985/2014-10, z dne 24.11.2014	Odločba o spremembi GD po projektu PGD, št. dop. 25/2012-14. Dodani so temelji in poglobitev 4 x 4 x 4 m v proizvodnem delu, spremenjena pozicija stopnišč in sanitarij v etažah 2 in 3, spremenjen tip montažnega konstrukcijskega sistema ostrešja, spremenjen dovoz do objekta in lokacija parkirnih mest.	10/8, 10/10, 10/11, 10/14	
317	RAC1 RAC2 PLAZMA Oporni zidovi PLAZMA	št. 351-1646/2009-22-1351011, z dne 15.12.2010	Odstranitev skladišča plinov in nevarnih snovi, legalizacija proizvodnega objekta plazma, gradnja proizvodno poslovnega objekta, legalizacija kamnitih zložb in opornih zidov ter gradnja opornih zidov	10/6, 10/8, 10/9, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19	št. 351-2059/2015-14, z dne 1.6. 2016
		odločba št. 351-938/2015-13, z dne 9.10.2015	Dopolnitev GD z dovoljenjem za nadzidavo objekta Plazma za eno etažo za pisarne, gradnjo novega nadstreška pred objektom Plazma, povečava prostora s stopniščem zaradi vgradnje dvigala in gradnja objekta zalogovnik sekancev.	10/6, 10/9, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18	
		odločba št. 351-308/2016-11, z dne 29.4.2016	Sprememba GD v delu, ki se nanaša na temeljenje dela proizvodnega objekta na južni strani in dopolni s premostitveno konstrukcijo pod nivojem ceste in uvoza na parcelah št. 757/5 in 10/8.	10/6, 10/8, 10/9, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18	
		odločba št. 351-2915/2018-14, z dne 29.7.2019	Odločba o spremembi GD po projektu PGD, št. SPR-156/2008-18. Poveča in poglubi se kletna etaža, nad kletjo se izvede AB plošča, razširitev pisarniških prostorov v 2. etaži, klimati na strehi, na severnem delu ne bo poševne strehe.	10/6, 10/9, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19	
Še ni določena	Brinox H	št. 351-3031/2019-14, z dne 3.7.2020	Gradnja proizvodno skladiščnega objekta (montažni objekt H) na JV delu parcele št. 364/10.	364/10	v pridobivanju (zahteva za izdajo UD oddana na UE aprila 2021)

Shematski prikaz obstoječih in načrtovanih objektov je v prilogi tega elaborata.



Slika 4: prikaz gradbene parcele (zelena) v območju lokacijske preveritve EUP ME_680, ME_609 in ME_1749 (siva črtkana črta) z obstoječimi objekti (modra) in načrtovanimi objekti(rdeča) (vir: list 2 v prilogi elaborata).

3. SEZNAM PODATKOVNIH VIROV

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Medvode (Uradni list RS, št. 45/18; 81/20), v nadaljevanju kot OPN Medvode
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/2017 in 199/21 – ZUreP-3), v nadaljevanju kot ZureP-2
- Gradbeni zakon (ULRS, št. 61/17, 72/17 – popr., 65/20, 15/21 – ZDUOP in 199/21 – GZ-1), v nadaljevanju kot GZ
- GIS Medvode (<https://medvode.gisportal.si/>)
- e-geodetski podatki, GURS (<http://egp.gu.gov.si/egp/>)
- <https://www.brinox.si/>
- požarni načrt za Brinox d.o.o., Sinet, maj 2016
- Študija požarne varnosti za Brinox d.o.o., Inštitut za varstvo pri delu in varstvo okolja Maribor p.o., apr. 2015
- DGD RAC Brinox faza2, Prizidava k proizvodno poslovnemu objektu, Spina Novo mesto, d.o.o., št.proj. 104/2021, Novo mesto, julij 2021
- DGD Prizidava k obstoječemu montažnemu objektu H (objekt OPB in skladiščni objekt K) Spina Novo mesto, d.o.o., št.proj. 20/2021, Novo mesto, april 2021
- Zavrnilna Odločba UE Ljubljana GD za RAC 2, št. 351-3128/2021-11 z dne 21.12.2021
- Strokovna ocena možnih pomembnih vplivov na okolje za poseg Prizidava RAC2, Brinox d.o.o., št. 402421-tvv, E-Net okolje d.o.o., 5.11.2021
- Strokovna ocena možnih pomembnih vplivov na okolje za poseg Prizidava objektov OPB in K, Brinox d.o.o., št. 402421-tvv, E-Net okolje d.o.o., 4.11.2021
- Sklep MOP, št. 35431-54/2021-2550-5, 35431-55/2021-2550-5 z dne 29.11.2021, ni potrebno izvesti presoje vplivov na okolje za DGD
- 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>

4. 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 objektov za razvoj podjetja Brinox d.o.o.) na zemljiščih, navedenih v poglavju 2, **skladno z drugo (2) alinejo 127. člena in z drugo (2) 129. člena ZureP-2**, kot je pojasnjeno v nadaljevanju tega elaborata. Odstopanje od PIP ne zahteva drugačne namenske rabe prostora.

4.1 INVESTICIJSKA NAMERA ZA GRADNJO

Predmet lokacijske preveritve je gradnja industrijsko-skladiščnih objektov za razvoj podjetja Brinox d.o.o., ki je danes z 275 zaposlenimi (od tega več kot 100 inženirjev) eno vodilnih podjetij regije na področju projektiranja, proizvodnje, montaže in avtomatizacije industrijskih procesnih sistemov v farmacevtski, biofarmacevtski, prehrabni in kemični industriji.

Načrtovana investicijska namera zajema naslednje posege in objekte:

- **Prizidava/novogradnja objekta na SV delu območja Brinox v EUP ME 609**

(DGD RAC Brinox faza2, Prizidava k proizvodno poslovnemu objektu, Spina Novo mesto, d.o.o., št. proj. 104/2021, Novo mesto, julij 2021),

- **Prizidava/Novogradnja objekt OPB in skladiščni objekt K**

(DGD Prizidava k obstoječemu montažnemu objektu H (objekt OPB in skladiščni objekt K), Spina Novo mesto, d.o.o., št. proj. 20/2021, Novo mesto, april 2021).

4.1.1 PREDSTAVITEV POBUDNIKA OZ. INVESTITORJA

Podjetje Brinox inženiring d.o.o. je bilo ustanovljeno l. 1992. Sprva se je podjetje ukvarjalo predvsem z inženiringom in proizvodnjo mlekarske opreme, kasneje pa se je usmerilo tudi na druga področja industrijske predelave hrane in v izdelavo opreme za kemično industrijo. Od l. 2000 dalje podjetje deluje tudi na področju projektiranja in izdelave industrijske opreme za farmacevtsko industrijo, ki danes predstavlja najpomembnejši segment poslovanja.



Slika 5: en od proizvodov podjetja (vir: foto arhiv Brinox).



Slika 6: prikaz stroja granulacijske linije (vir: foto arhiv Brinox).

Podjetje stalno nadgrajuje in razvija nove proizvodne procese, ki bodo omogočali izdelavo inovativnih in visoko kvalitetnih procesnih sistemov za farmacijo ter biofarmacijo, s katerimi lahko izpolnjuje visoke standarde zelo zahtevnih strank s področja farmacevtske in biofarmaceutске industrije. Kot posledica stalnega izboljševanja procesov, ki zagotavljajo visoko kakovost izdelkov, se v podjetju Brinox večja delež strank, ki zahtevajo izdelke po trenutnih in najzahtevnejših standardih. Tako je v zadnjem letu večinski delež prodaje pripadal strankam s področja farmacevtske in biofarmaceutске industrije.

Brinox je lastnik številnih patentov, patentirane rešitve pa dajejo končnim izdelkom edinstvenost in konkurenčno prednost. Kot edini na svetu ima podjetje za t.i. split butterfly ventile certifikat OEB 5, ki je zahtevan v najzahtevnejših farmacevtskih proizvodnih okoljih, kjer je tudi najmanjša izpostavljenost operaterja z učinkovino lahko tragična.

Zaradi usmerjenosti k prilagojenim rešitvam za kupce je vsak procesni sistem unikum, ki posledično zahteva projektiranje, konstrukcijo in avtomatizacijo, torej svoj razvojni cikel. Brinoxove prednosti pred konkurenco so predvsem v kakovostni in fleksibilni izvedbi projektov.

Brinox s prodajnega B2B vidika sodi v sam vrh dobaviteljev (bio)farmaceutске procesne opreme, so dobavitelj TOP 10 globalnim farmacevtskim podjetjem, kot so Pfizer, Merck, Johnson & Johnson, Roche, Novartis ...

Strankam nudi vrsto izpopolnjenih rešitev, vključno s konceptom, oblikovanjem in razvojem procesne opreme ter montažo, inštalacijo in zagonom te. Procesni sistemi so povsem avtomatizirani. Preden se procesno opremo odpošlje, jo sestavijo, priključijo in preizkusijo v lastnem centru za testiranje, kar znatno zmanjša čas, potreben za montažo in zagon na sami lokaciji ter zvišuje zanesljivost celotnega procesnega sistema.

Podjetje svojim strankam zagotavlja koristi na naslednjih področjih:

- načrtovanje, projektiranje in implementacija projektov (v skladu s sodobnimi standardi za biofarmaceutsko, farmacevtsko in prehravno industrijo),
- proizvodnja ključne proizvodne opreme po sistemu funkcionalnega ključa,
- avtomatizacija procesnih sistemov (zagotovitev, da so vsi dogodki ponovljivi in izsledljivi, zgodovina ...),
- dokumentacija in skladnost z zakonodajo (npr. protokoli dimenzij, protokoli površinske hrapavosti, neporušitveno preskušanje, endoskopija, varilski dnevnik),

- certifikati (npr. certifikati za varilske postopke, za individualne varilce; certifikati za proizvodnjo tlačne opreme, ISO 9001 in ISO 14001).

NEKAJ GLAVNIH RAZVOJNIH PROJEKTOV:

- Razvoj pralnika kalupov za proizvodnjo kapsul. Sodelovanje Capsugel – Brinox
- Razvoj specialnega mešalnika emulzije. Sodelovanje Fresenius Kabi – Brinox
- Razvoj pilotne UF/DF naprave za prehrano. Sodelovanje g. Messer (Švica) – Brinox

SODELOVANJE Z JAVNIMI RAZISKOVALNIMI INSTITUCIJAMI:

Brinox je sodeloval s Fakulteto za strojništvo in Fakulteto za farmacijo Univerze v Ljubljani pri razvoju granulacijske linije.

NAGRADA ZA INOVACIJO:

- Nagrada za globalno prodornost slovenskega inženirstva, ki jo podeljuje slovenska Akademija Strojništva

STANDARDI IN CERTIFIKATI:

Brinox d.o.o. vzdržuje integriran sistem vodenja, certificiran s strani TÜV SÜD, ki vključuje zahteve mednarodnih standardov ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001, ISO 27001. Integriran sistem vodenja vključuje zahteve smernic dobrih praks (cGxP, ISPE).

Brinoxovi izdelki so načrtovani in izdelani v skladu z zahtevami za tovarniško kontrolo proizvodnje po standardih: EN ISO 3834-2, ASME BPE 2000, AWS D 18.1, AWS D 18.2 in SIST EN 12732 A do D, EN 1090-1.

Za proizvodnjo tlačne opreme je Brinox pridobil certifikate po:

- ASME Boiler and Pressure Vessel Code
- AD 2000-Merkblatt HP0 / EN 13445-4 / in EN ISO 3834-2
- PED 2014/68/EU Module A2

Varilski postopki so certificirani po standardu ISO 15614-1.

Kakovost in funkcionalnost izdelkov potrjujejo tudi priznani certifikacijski organi: Praevena AG, EHEDG, ATEX.

PATENTI:

Št.	Ktr	Naslov	DatumOb	VlogaŠt	Vlagatelj	Izumitelj
1.	WO	WO/2018/017024 A DRIVE MECHANISM FOR MOVING A SLIDING DOOR	25.01.2018	PCT/SI2017/000017	BRINOX D.O.O.	BOŠTJAN VENCELJ
2.	WO	WO/2017/180067 FLOATING SPLIT BUTTERFLY VALVE	19.10.2017	PCT/SI2017/000006	BRINOX D.O.O.	SAVIČ, SLAVISLAV
3.	WO	WO2015156742 – HORIZONTAL PADDLE DRYER	15.10.2015	PCT/SI2015/000015	BRINOX D.O.O.	SAVIČ, SLAVISLAV
4.	WO	WO/2014/092657 SELF-CLEANING RETRACTABLE WASHING HEAD WITH PNEUMATIC DRIVE	19.06.2014	PCT/SI2013/000078	BRINOX D.O.O.	SAVIČ, SLAVISLAV
5.	EP	2608876 - PROCESSING DEVICE FOR GRANULATING AND COATING OF SOLID PARTICLES	03.07.2013	11817548	BRINOX D.O.O.	TESLIČ DUŠAN
6.	WO	WO/2013/074045 - SEALING FLAP OF A VALVE	23.05.2013	PCT/SI2012/000061	BRINOX, SAVIČ, D.O.O.	SLAVISLAV
7.	EP	2579974 - GAS DISTRIBUTION PLATE INTENDED FOR USE IN DEVICES FOR TREATING SOLID PARTICLES	17.04.2013	11752663	BRINOX D.O.O.	TESLIČ DUŠAN
8.	EP	2475456 - GAS DISTRIBUTION PLATE INTENDED FOR USE IN DEVICES FOR TREATING SOLID PARTICLES	18.07.2012	10773739	BRINOX D.O.O.	TESLIČ DUŠAN
9.	WO	WO/2012/026890 - PROCESSING DEVICE FOR GRANULATING AND COATING OF SOLID PARTICLES	01.03.2012	PCT/SI2011/000046	BRINOX, D.O.O.	TESLIČ, Dušan
10.	EP	2408547 - DEVICE FOR COATING PARTICLES VIA AN AIRFLOW VORTEX GENERATOR	25.01.2012	10726648	BRINOX D.O.O.	TESLIČ DUŠAN
11.	WO	WO/2011/155905 - GAS DISTRIBUTION PLATE INTENDED FOR USE IN DEVICES FOR TREATING SOLID PARTICLES	15.12.2011	PCT/SI2011/000032	BRINOX, D.O.O.	TESLIČ, Dušan
12.	EP	2382036 - A PROCESS DEVICE FOR COATING PARTICLES	02.11.2011	09807687	BRINOX D.O.O.	SAVIČ, SLAVISLAV
13.	WO	WO/2011/031244 - GAS DISTRIBUTION PLATE INTENDED FOR USE IN DEVICES FOR TREATING SOLID PARTICLES	17.03.2011	PCT/SI2010/000047	BRINOX, D.O.O.	TESLIČ, Dušan
14.	WO	WO/2010/107401 - DEVICE FOR COATING PARTICLES VIA AN AIRFLOW VORTEX GENERATION	23.09.2010	PCT/SI2010/000013	BRINOX, D.O.O.	TESLIČ, Dušan
15.	WO	WO/2010/065000 - A PROCESS DEVICE FOR COATING PARTICLES	10.06.2010	PCT/SI2009/000065	BRINOX, D.O.O.	SAVIČ, Slavislav

5. OPIS LOKACIJSKE PREVERITVE

5.1 NAVEDBA MOREBITNIH LOKACIJSKIH PREVERITEV

Na območju lokacijske preveritve v EUP ME_1749, ME_609, ME_608 do sedaj ni bilo izvedenih lokacijskih preveritev.

5.2 NAVEDBA VELJAVNIH PIP NA OBMOČJU LOKACIJSKE PREVERITVE

- makro enota: ME - Medvode
- enota urejanja prostora: ME_1749, ME_609, ME_608
- namenska raba prostora: stavbna zemljišča – gospodarske cone (IG)
- posebni prostorski izvedbeni pogoji (Priloga 1 OPN): ME_1749, ME_609, ME_608

5.2.1 UPORABLJENI IZRAZI - PRIZIDAVA (2. člen OPN Medvode):

7. Dozidava oziroma nadzidava objekta je izvedba gradbenih in drugih del, kadar se k obstoječemu objektu dozida ali nadzida nov del objekta do največ 50 % obstoječe BTP obstoječega objekta. Dozidava ali nadzidava večja od 50 % obstoječe BTP oziroma dozidava ali nadzidava z drugo namembnostjo, kakor jo ima osnovni objekt, pomeni

novogradnjo objekta (skupaj obstoječi del ter dozidani oziroma nadzidani del). Dozidavo oziroma nadzidavo objekta je potrebno priključiti na komunalno infrastrukturo preko obstoječih priključkov objekta, h kateremu se doziduje oziroma nadziduje.

UGOTOVITVE SKLADNOSTI:

Investicijska namera ni skladna z določbo (7) odstavka 2. člena OPN Medvode.

Prizidava objekta RAC2 na vzhodu območja Brinox je večja kot 50 % BTP objekta RAC1. Tudi prizidava objektov OBJ in K k hali H je večja od 50 % BTP hale H.

5.2.2 ODMIKI OBJEKTOV OD SOSEDNJIH 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 strnjenem 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 direkten vhod 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 odmikom.
- Med javno površino in uvozom na parkirišče ali v garažo oziroma med javno površino in ograjo ali zapornico, ki zapira vozilo 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 odmikih 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:

Investicijska namera ni skladna s 3. alinejo iz (1) odstavka 62. čl. OPN Medvode.

Odmiki novih obrtnih, proizvodnih ali industrijskih stavb so manjši od 5 m:

- odmik objekta Brinox D RAC 2 od parc. št. 10/21 = 4,55 m. Zemljišče s parc. št. 10/21, k.o. Sora, je parkirišče za Brinox, kjer ima podjetje služnostno pravico. Parkirišče in manipulacijske površine so hkrati tudi intervencijska dostopna požarna pot oz. postavitvena površina za gasilce;
- odmik objekta Brinox D RAC 2 do meje gradbene parcele na S ob parc. št. 741/1 = 4,86 m na V vogalu in 4,36 m na Z vogalu objekta. Zemljišče s parc. št. 741/1, k.o. Sora, je občinska lokalna cesta, LC 251071 Medvode – Sora - Puštal, ki je hkrati tudi intervencijska dostopna požarna pot oz. postavitvena površina za gasilce;
- odmik objekta K od sosednje parcele s parc. št. 364/17 = 4,84 m. Zemljišče s parc. št. 364/17, k.o. Sora, je občinska javna pot, JP 751961 Sora – Pokopališče, in hkrati tudi intervencijska dostopna požarna pot oz. postavitvena površina za gasilce.

Investicijska namera ni skladna s 1. alinejo iz (5) odstavka 62. čl. OPN Medvode.

Območje LP nima izrazito enotne gradbene črte obstoječih objektov.

Stranice gradbene parcele novozgrajenih objektov (Brinox D RAC 2, objekt K, objekt OPB), ki mejijo na javno prometno površino (zemljišče s parc. št. 10/21 na S in 364/17 na J), nimajo direktnega vhoda v garažo, zato določilo od odmiku od zunanjega roba pločnika oz. 7 m od vozišča ne velja za to investicijsko namero.

Obe občinski cesti na severu in jugu območja LP imata regulacijsko linijo, ki je enaka grajeni javni površini s parc. št. 741/1 in 364/17, obe k.o. Sora.

V skladu z 52. tč. iz 2. člena OPN Medvode je:

Regulacijska linija (v nadaljevanju RL) je črta, ki ločuje obstoječe in predvidene odprte ali grajene javne površine od površin v privatni lasti in praviloma sovpadajo z linijo prometnih ali zelenih površin ter z linijo grajenega javnega dobra.

Odmiki objektov v območju LP so manjši od 5 m od regulacijske linije:

- odmik objekta Brinox D RAC 2 od parcele ceste na severu s parc. št. 741/1 = 4,86 m + grajeni pločnik na V vogalu in 4,36 m na Z vogalu objekta;
- odmik objekta K od sosednje parcele ceste s parc. št. 364/17 = 4,84 m.

Investicijska namera je skladna s (6) odstavkom 62. čl., saj je soglasje občine Medvode za poseg v varovalni pas ceste že pridobljeno, št. soglasja 351-1298/2021-2, z dne 8.9.2021.

Investicijska namera je skladna z (9) odstavkom 62. čl. glede gradnje objektov ob gozdnih površinah, ki je odmaknjena za najmanj eno drevesno višino odraslega gozdnega sestoja. Kjer je odmik manjši, pa so izvedeni vsi požarno-varstveno ukrepi in pridobljeno soglasje pristojne gozdarske službe.

5.2.3 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 zaščitena 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 odteka, 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 zatravitev 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 3m 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
Proizvodne dejavnosti	
Obrt in servisi	1 PM/30 m ²
Industrijske stavbe (do 200 m ²)	1 PM/30 m ² , min. 2 PM
Industrijske stavbe (nad 200 m ²)	1 PM/50 m ²
Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča s strankami)	1 PM/150 m ²
Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank)	min. 3 parkirna mesta
Rezervoarji, silosi in skladišča (razstavni in prodajni prostori)	1 PM/80 m ²
Industrijske stavbe (delavnice za servis motornih vozil)	6 PM/popravilno mesto

UGOTOVITVE SKLADNOSTI:

Investicijska namera ni skladna z določili 87. člena v:

- (2) odstavku glede oddaljenosti zagotavljanja manjkajočih parkirnih mest v radiju 250 m. Vsa stavbna zemljišča za morebitno uporabo za zagotavljanje manjkajočih parkirnih mest so vzhodno v naselju Sora, ki je oddaljeno od skrajne točke Brinox min. 500 m (kot npr. občinsko parkirišče pod cerkvijo na lokalni cesti LC 251081 na Osolnik;
- (4) odstavku glede manipulacijske površine ob parkiriščih, ki morajo biti izvedene in urejene tako, da je omogočeno čelno vključevanje vozil na javno cest. PM v območju lokacijske preveritve so že izvedena (nekatera pa še načrtovana) tik ob javni cesti JP 751961 Sora – Pokopališče z direktnim vključevanjem na cesto pod kotom 90°;
- (12) in (13) odstavku glede ozelenitve parkirnih mest na nivoju terena, saj terenske razmere na lokaciji onemogočajo ozelenitev PM;
- (14) odstavku glede zagotavljanja zadostnega števila parkirnih mest za industrijske stavbe nad 200 m², t. j. 1 PM/50 m² BTP. Zahtevani normativ na tej lokaciji ni smotrno glede na tehnološke procese in naravo dela v načrtovanih objektih.

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

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

Za EUP ME_1749, ME_609 in ME_608 veljajo še posebni izvedbeni pogoji iz Priloge 1 OPN Medvode.

oznaka EUP	ME_1749		
namenska raba prostora	<i>IG - gospodarske cone</i>		
način urejanja	OPN		
	FI	FZ	FOBP
	/	0,80	/
višina	največ 16 m; izjema Z del EUP dopustno največ 20 m;		
prostorsko izvedbeni pogoji	Največja velikost gabarita objekta je 140 x 70 metrov. Dopustna ureditev objekta oziroma dela objekta za začasno bivanje zaposlenih v podjetju. Obcestni pas območja, ki meji na javno cesto je potrebno intenzivno ozeleniti z avtohtonimi, medonosnimi drevesnimi vrstami. OKOLJEVARSTVENI POGOJI: Investitor posegov mora za namen racionalne rabe naravnih virov z ohranjanjem najboljših kmetijskih zemljišč kot omilitvene ukrepe usposobiti nadomestna kmetijska zemljišča v velikosti EUP ME_1749, ki se navezujejo na obstoječa kmetijska zemljišča. Usposobitev se izvede znotraj enote ZB_1532, ki po dejanski rabi predstavlja degradirane površine: pozidano in sorodno zemljišče ter kmetijsko zemljišče v zaraščanju. (1) Pri usposobitvi nadomestnih kmetijskih zemljišč je treba upoštevati splošne pogoje:		
oznaka EUP	ME_609		
namenska raba prostora	<i>IG - gospodarske cone</i>		
način urejanja	OPN		
	FI	FZ	FOBP
	/	0,80	najmanj 0,10
višina	največ 16 m		
prostorsko izvedbeni pogoji	Območje je namenjeno delovanju in razvijanju obstoječe proizvodnje dejavnosti.		
oznaka EUP	ME_608		
namenska raba prostora	<i>IG - gospodarske cone</i>		
način urejanja	OPN		
prostorsko izvedbeni pogoji	Območje je namenjeno za obrtne, poslovne, trgovske in storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem. Odmik objektov od ceste Sora - Škofja Loka mora omogočati kakovostno urejanje obcestnega prostora in prometnih ureditev. Ob cesti se izvede linijsko zasaditev z avtohtono vegetacijo (npr. drevored, pasovi grmovnic). Višina objektov je do P+1+M, višina kapi oz. venca pri ravni strehi je do 8 m. Strehe so lahko ravne ali dvokapnice v naklonu nad 25 stopinj, vendar največ 35 stopinj, smeri slemen so vzporedne ali pravokotno na cesto Sora - Škofja Loka. Oblikovanje vseh objektov v morfološki enoti naj sledi funkcionalnim zahtevam in v največji meri upošteva avtohtone arhitekturne značilnosti širšega prostora (arhitektonski elementi, materiali, barve in teksture). Za EUP velja III. Stopnja varstva pred hrupom.		

UGOTOVITVE SKLADNOSTI:

Investicijska namera je skladna z določili 127. člena OPN in Priloge 1 glede FZ, FI in FOBP. FI ni predpisan.

FZ v EUP ME_609 je dopusten do 0,8 in ni presežen.

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.

FOBP v EUP ME_609 znaša 0,08 (1.307 m²/ 16.235 m²), v drugih EUP v območju LP ni predpisan.

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 raščnem terenu. Raščni teren so površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode.

Investicijska namera je skladna z določili Priloge 1 za ME_609 glede višine objekta 16 m. Objekt RAC2 je višine 12 m.

Investicijska namera je skladna z določili Priloge 1 za ME_1749 glede višine objekta 16 m oz. 20 m na zahodnem delu EUP. Načrtovana objekta OPB in K na zahodnem delu EUP sta višine 18 m.

Investicijska namera ni skladna z določili 127. člena glede izvedbenega pogoja o zelenih površinah – najmanj 25 dreves/ha. Na gradbeni parceli, ki meri pribl. 3 ha, bi moral investitor zagotoviti 75 dreves.

5.3 NAVEDBA INDIVIDUALNIH Odstopanj od PIP

Z lokacijsko preveritvijo, po 129. členu ZUreP-2, se za potrebe konkretne investicije, gradnja industrijsko-skladiščnih objektov za razvoj podjetja Brinox, preverja možnost individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev veljavnega prostorskega izvedbenega akta OPN Medvode.

Za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta se **dopusti individualno odstopanje** od naslednjih prostorskih izvedbenih pogojev OPN Medvode:

- 2. člen (glede prizidave)
- 62. člen (glede odmikov),
- 87. člen (glede števila, oddaljenosti, čelnega vključevanja na javno cesto in ozelenitve parkirnih mest),
- 127. člen (glede zasaditve dreves na GP na namenski rabi IG).

5.3.1 OBRAZLOŽITEV INDIVIDUALNEGA Odstopanja v 2. Členu (PRIZIDAVA)

Predlagano je individualno odstopanje od določbe v 7. tč 2. člena glede prizidave na obrtnih, proizvodnih in industrijskih območjih, in sicer:

*7. Dozidava oziroma nadzidava objekta je izvedba gradbenih in drugih del, kadar se k obstoječemu objektu dozida ali nadzida nov del objekta do največ 50 % obstoječe BTP obstoječega objekta. Dozidava ali nadzidava večja od 50 % obstoječe BTP oziroma dozidava ali nadzidava z drugo namembnostjo, kakor jo ima osnovni objekt, pomeni novogradnjo objekta (skupaj obstoječi del ter dozidani oziroma nadzidani del). **V območju z namensko rabo IG za prizidave objektov ni omejitve BTP, prizidave objektov so lahko večje od obstoječega objekta.** Dozidavo oziroma nadzidavo objekta je potrebno priključiti na komunalno infrastrukturo preko obstoječih priključkov objekta, h kateremu se doziduje oziroma nadziduje.*

OBRAZLOŽITEV:

V območju lokacijske preveritve pomeni investicijska namera, gradnja proizvodno skladiščnih prostorov objekta RAC2 k RAC1 ter objektov OPB in K k Brinox H, prizidavo, ki pa vse presegajo 50 % BTP obstoječih objektov. Vsi obstoječi in načrtovani objekti bodo konstrukcijsko, fizično in vsebinsko povezani zaradi tehnološkega procesa.

Prizidava do 50 % BTP obstoječega objekta na namenski rabi IG zaradi narave tehnoloških procesov sploh ni izvedljiva oz. je ta določba omejujoča in onemogoča izvedbo investicije, zato je predlagano individualno odstopanje.

Pomen izraza prizidava v 7. tč 2. člena OPN Medvode urbanistično pomeni, da se prizidavo objekta z večjo površino kot 50 % BTP prvotnega objekta v DGD lokacijsko obravnava kot novogradnjo celotnega objekta na gradbeni parceli. Zato naj bi se v DGD v lokacijskih prikazih prikazovalo oba objekta, obstoječega in prizidanega, z vsemi urbanističnimi in arhitekturnimi parametri, čeprav ima obstoječi objekt že izdano gradbeno, lahko pa tudi uporabno, dovoljenje.

Pomen določbe 7. tč 2. člena OPN Medvode glede prizidave, ki presega 50 % BTP in pomeni novogradnjo celotnega objekta, je mogoče razumeti v smislu klasificiranja objektov v skladu z Uredbo o razvrščanju objektov (Ur. l. RS, št. 37/2018), saj se obstoječi in prizidani objekt klasificirata po zahtevnosti skupaj.

Prizidava po gradbenem zakonu (33. tč. iz 1. odstavka 3. čl.) je »gradnja, pri kateri se gabariti obstoječega objekta povečajo v horizontalni ali vertikalni smeri«, **novogradnja** pa je »gradnja, katere posledica je novo zgrajen objekt ali prizidava« (23. tč. iz 1. odstavka 3. čl.).

To pomeni, da je prizidan objekt konstrukcijsko, požarno, vsebinsko ali drugače povezan z objektom h kateremu se priziduje. Hkrati je prizidava tudi kot gradbeni poseg - novogradnja.

Prizidava je hkrati tudi novogradnja ne glede na več kot 50 % BTP obstoječega objekta, saj se klasificira glede na zahtevnost celoten objekt, na katerega se priziduje.

5.3.2 OBRAZLOŽITEV INDIVIDUALNEGA ODSTOPANJA V 62. ČLENU (ODMIKI)

Predlagano je individualno odstopanje od 3. alineje iz (1) odstavka 62. člena glede odmikov od parcelnih mej sosednjih zemljišč na obrtnih, proizvodnih in industrijskih območjih, ki so manjši od dopustnih, t. j. 5 m, in sicer:

(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 4,0 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 5,0 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. **Določba ne velja za odmike od prometnih površin cestnega in mirujočega prometa. Izjemoma pa je dopustno graditi tudi bližje parcelni meji z najmanj 1,5m oddaljenosti objekta od parcelne meje, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih zemljišč in so upoštevani varnostno - tehnični predpisi. Enako velja za odmik od regulacijske linije javne površine iz 5. odstavka tega člena s soglasjem upravljalca javne površine.**
- Kmetijska gospodarska poslopja morajo biti od parcelne meje sosednjih zemljišč oddaljena najmanj 5,0 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.

OBRAZLOŽITEV:

Določilo 3. alineje (1) odstavka 62. člena ureja odmike med dvema sosednjima zemljiščema, na katerih stojijo ali so načrtovane nove obrtne, proizvodne ali industrijske stavbe, ne ureja pa odmika, kadar je sosednje zemljišče prometna površina.

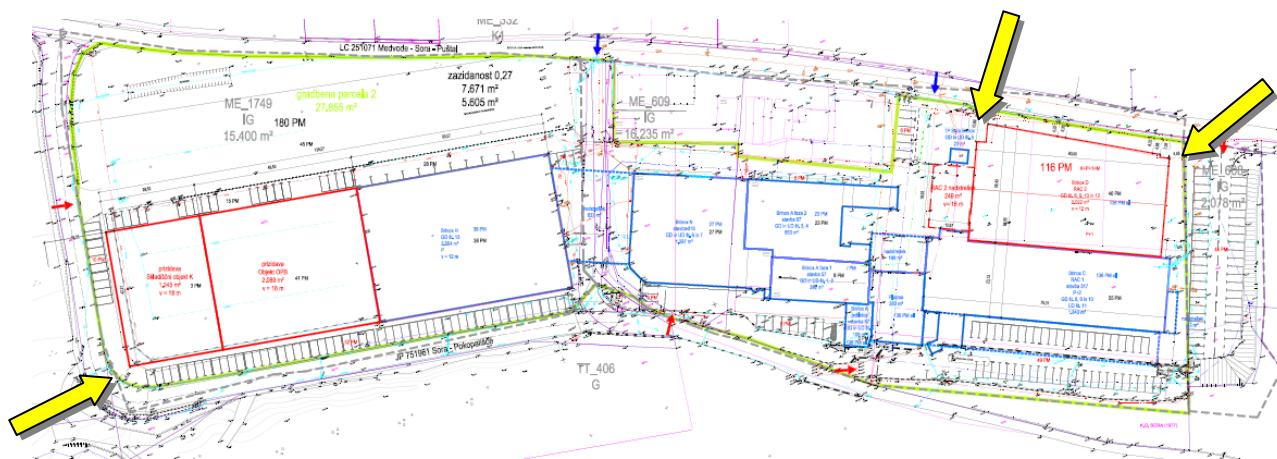
Zato se predlaga dopustno odstopanje na način, uveljavljen v 2. alineji (1) odstavka 62. člena OPN Medvode.

Sosednja zemljišča načrtovanih objektov Brinox na gradbeni parceli v območju lokacijske preveritve, od katerih so odmiki manjši od 5 m, so:

- **na SV delu** območja lokacijske preveritve je odmik objekta RAC2 od ceste LC 251071 Medvode-Sora-Puštal (s parc. št. 741, k.o. Sora) manjši kot 5 m tudi zaradi že pridobljenega gradbenega dovoljenja za načrtovani objekt v istih dimenzijah pod določbami takrat veljavnega prostorskega akta in tudi zaradi spremembe dela investitorjevega zemljišča v grajeni javni pločnik ob cesti, ki je plod dogovora med občino in investitorjem. Investitor je na severni strani območja namreč del svojega zemljišča s podelitvijo služnosti občini namenil za ureditev javne površine: pločnika;
- **na vzhodu** v EUP ME_608 IG so površine z urejenim mirujočim prometom - parkiriščem (parc. št. 10/21, k.o. Sora),
- **na skrajnem JZ** prometna površina, JP 751961 Sora - Pokopališče (parc. št. 364/16, k.o. Sora): investitor in občina sta sklenila dogovor o prometnici, JP 751961 Sora - Pokopališče, odmik že dolgo načrtovanega objekta K z vso tehnološko opremo pa meri 4,84 m, kar je manj kot 5m.

Te prometne površine so v skladu s Tehnično smernico TSG-1-001:2019 Požarna varnost v stavbah. Kot javne prometne površine izpolnjujejo zahteve določene v smernici SZPV 206 Površine za gasilce ob stavbi. Sosednja zemljišča, od katerih so odmiki manjši od 5 m, so vse prometne površine in so hkrati tudi intervencijska dostopna požarna pot oz. postavitvena površina za gasilce.

Za manjše odmike od prometnih površin, so že pridobljena soglasja lastnikov sosednjih zemljišč (občina in župnija Sora).



Slika 7: shematski prikaz manjših odmkov od sosednjih zemljišč.

5.3.3 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 in garaž:

- v (2) odstavku glede oddaljenosti do drugih ustreznih površin za zagotovitev manjkajočih parkirnih mest,
- v (4) glede parkirišč in čelnega vključevanja vozil na javno cesto,
- v (12) in (13) odstavku glede ozelenitve parkirnih površin,
- v (14) odstavku glede minimalnega števila parkirnih mest,

in sicer:

(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. **Za obrtne, proizvodne ali industrijske stavbe se manjkajoča parkirna mesta lahko zagotavlja v oddaljenosti do 1000 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, **razen za parkirna mesta ob javni cesti JP 751961 Sora – Pokopališče.** 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 zatrvitev 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. **Izjemoma ozelenitve ni treba zagotavljati, kadar se v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja izdelata podrobna utemeljitev, s katero se dokaže, da je v neposredni bližini gozdni rob ali druga obstoječa ozelenitev.**

(13) Drevesna gostota je eno drevo višine najmanj 3 m na 4 parkirna mesta. Drevesa morajo biti po parkirišču čim bolj enakomerno razporejena, **razen v primerih iz dvanajstega odstavka tega člena in kadar tehnološki proces to onemogoča.**

(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
Proizvodne dejavnosti	
<i>Obrt in servisi</i>	1 PM/30 m ²
<i>Industrijske stavbe (do 200 m²)</i>	1 PM/30 m ² , min. 2 PM
<i>Industrijske stavbe (nad 200 m²)</i>	1 PM/50 m ²
<i>Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča s strankami)</i>	1 PM/150 m ²
<i>Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank)</i>	min. 3 parkirna mesta
<i>Rezervoarji, silosi in skladišča (razstavni in prodajni prostori)</i>	1 PM/80 m ²
<i>Industrijske stavbe (delavnice za servis motornih vozil)</i>	6 PM/popravilno mesto

OBRAZLOŽITEV:

– V (2) odstavku glede oddaljenosti zagotavljanja manjkajočih parkirnih mest v radiju 250 m:

Območje LP od skrajne vzhodne do zahodne točke meri 350 m. Poleg tega so vsa stavbna zemljišča za morebitno uporabo za zagotavljanje manjkajočih parkirnih mest vzhodno v naselju Sora, ki je oddaljeno od skrajne Z točke Brinixa več kot 500 m (kot npr. občinsko parkirišče pod cerkvijo na lokalni cesti LC 251081 na Osolnik, ki je oddaljeno 600 m oz. 10 minut peš). Zaradi velikosti objektov in lokacije območja, ki je oddaljeno od naselja in ni obdano s stavbnimi zemljišči, se predlaga odstopanje na večji razdalji, t.j. do 1000 m.

– V (4) odstavku glede manipulacijske površine ob parkiriščih oz. parkiriščih.

Na zahodu in jugu območja LP je javna cesta Sora - Pokopališče, ki je manj prometna javna pot. Vodi do pokopališča in do cerkve sv. Štefana ter se strmo dviguje po pobočju Homa.

Prostor ob industrijskih objektih Brinixa, ki so stisnjeni pod hrib Hom dopušča zgolj ureditev PM direktno iz te JP. Uvoz na parkirišča neposredno iz JP ne ovira prometa, ker ga na tej cesti skorajda ni oz. večino prometa generirajo vozila zaposlenih Brinixa. Obstoječa parkirišča na zahodu in jugu Brinixa v EUP ME_1749 so že zgrajena pravokotno na javno površino ceste JP 751961 Sora-Pokopališče. Zaradi že zgrajenih parkirišč in specifičnih značilnosti javne ceste okoli Brinixa se predlaga odstopanje za manipulacijske površine.

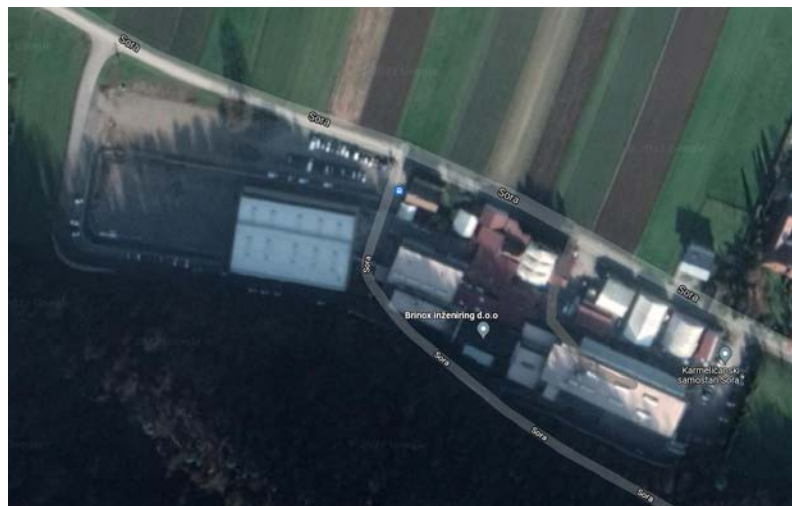
– V (12) in (13) odstavku glede ozelenitve parkirnih mest na nivoju terena.

Zahteve po ozelenitvi parkirnih mest, če je teh več kot 10, so splošne za celotno območje občine, ne glede na lokacijo. Splošna določba je namenjena ozelenitvam velikih parkirišč v mestu in parkiriščem, ki so velike asfaltne površine kot npr. pred trgovskimi centri, kjer primanjkuje zelenih površin in ni sence, asfaltne površine pa segrevajo ozračje. Objekti Brinox so zgrajeni na lokaciji neposredno pod gozdnim robom in na obojni strani strmega pobočja hriba Hom, kjer je povprečna letna temperatura pribl. za 2°C nižja od osončene okolice.

Vsa parkirišča na J strani območja Brinox so v senci cel dan, parkirišča na S strani območja pa vsaj polovico dneva, zato dodatna zasaditev parkirišč na tej lokaciji ni smotrna (kar je razvidno tudi iz spodnje slike). Poleg tega ob industrijskih objektih na parkiriščih ni primernih rastiščnih razmer za rast dreves.

Zasaditev ob industrijskih objektih tudi ni primerna z vidika požarne varnosti.

Zaradi specifične lege neposredno ob hribu in gozdu ter zaradi dejavnosti na lokaciji Brinox se predlaga odstopanje od pogojev ozelenitve parkirnih mest.



Slika 8: prikaz osenčenosti območja LP (vir: Google zemljevidi, posnetek 2022 CNES/Airbus Maxar Technologies, vpogledano feb. 2022).

- V (14) odstavku glede zagotavljanja zadostnega števila parkirnih mest za industrijske stavbe nad 200m², t. j. 1 PM/50 m².

Zahtevanemu normativu 1 PM/50 m² BTP etaže na tej lokaciji ni možno zadostiti.

Zato se predlaga dopustno odstopanje od normativov iz 14. odstavka v 87. členu v Prilogi 1 za ME_1749, ME_609 in ME_608:

oznaka EUP	ME 608
namenska raba prostora	IG - gospodarske cone
način urejanja	OPN
prostorsko izvedbeni pogoji	Območje je namenjeno za obrtne, poslovne, trgovske in storitvene dejavnosti, gostinstvo in turizem. Odmik objektov od ceste Sora - Škofja Loka mora omogočati kakovostno urejanje obcestnega prostora in prometnih ureditev. Ob cesti se izvede linijsko zasaditev z avtohtono vegetacijo (npr. drevored, pasovi grmovnic). Višina objektov je do P+I+M, višina kapi oz. venca pri ravni strehi je do 8 m. Strehe so lahko ravne ali dvokapnice v naklonu nad 25 stopinj, vendar največ 35 stopinj, smeri slemen so vzporedne ali pravokotno na cesto Sora – Škofja Loka. Oblikovanje vseh objektov v morfološki enoti naj sledi funkcionalnim zahtevam in v največji meri upošteva avtohtone arhitekturne značilnosti širšega prostora (arhitektonski elementi, materiali, barve in teksture). Za EUP velja III. Stopnja varstva pred hrupom. Pri izračunu parkirnih mest je treba upoštevati naslednje min. število parkirnih mest za industrijske stavbe, rezervoarje, silose in skladišča: 1 PM/ na 5 zaposlenih.

oznaka EUP	ME 609
namenska raba prostora	IG - gospodarske cone
način urejanja	OPN
FI /	FZ 0,80 FOBP najmanj 0,10
višina	največ 16 m
prostorsko izvedbeni pogoji	Območje je namenjeno delovanju in razvijanju obstoječe proizvodnje dejavnosti. Pri izračunu parkirnih mest je treba upoštevati naslednje min. število parkirnih mest za industrijske stavbe, rezervoarje, silose in skladišča: 1 PM/ na 5 zaposlenih.

oznaka EUP	ME 1749
namenska raba prostora	IG - gospodarske cone
način urejanja	OPN
FI /	FZ 0,80 FOBP /
višina	največ 16 m; izjema Z del EUP dopustno največ 20 m;
prostorsko izvedbeni pogoji	Največja velikost gabarita objekta je 140 x 70 metrov. Dopustna ureditev objekta oziroma dela objekta za začasno bivanje zaposlenih v podjetju. Obcestni pas območja, ki meji na javno cesto je potrebno intenzivno ozeleniti z avtohtonimi, medonosnimi drevesnimi vrstami. OKOLJEVARSTVENI POGOJI: Investitor posegov mora za namen racionalne rabe naravnih virov z ohranjanjem najboljših kmetijskih zemljišč kot omilitvene ukrepe usposobiti nadomestna kmetijska zemljišča v velikosti EUP ME_1749, ki se navezujejo na obstoječa kmetijska zemljišča. Usposobitev se izvede znotraj enote ZB_1532, ki po dejanski rabi predstavlja degradirane površine: pozidano in sorodno zemljišče ter kmetijsko zemljišče v zaraščanju. (1) Pri usposobitvi nadomestnih kmetijskih zemljišč je treba upoštevati splošne pogoje: – rodovitno zemljo, odrinjeno pri gradbenih posegih na načrtovanem proizvodnem območju, je dopustno uporabiti le za vzpostavitev nadomestnih kmetijskih zemljišč na območjih, kjer je treba vzpostaviti ustrezno rodovitnost tal in za urejanje zelenih površin v proizvodnem območju, – če bo usposobitev nadomestnih kmetijskih zemljišč predstavljala zahtevno agromelioracijo v skladu s predpisi, ki urejajo kmetijska zemljišča, je treba pridobiti odločbo o uvedbi zahtevne agromelioracije ter pripraviti načrt – agromelioracijskih del skupaj s popisom del, ki ga izdela javna služba kmetijskega svetovanja in potrdi strokovnjak kmetijske stroke – pedolog, – če bo usposobitev nadomestnih kmetijskih zemljišč predstavljala nezahtevno agromelioracijo v skladu s predpisi, ki urejajo kmetijska zemljišča, je treba pripraviti načrt agromelioracijskih del skupaj s popisom del, ki ga izdela javna služba kmetijskega svetovanja in potrdi strokovnjak kmetijske stroke – pedolog. Pred pričetkom izvedbe nezahtevne agromelioracije je treba pridobiti vsa ustrezna soglasja oziroma dovoljenja pristojnih organov, – v načrtu agromelioracijskih del mora biti natančno opredeljena debelina rodovitnega dela tal, način, čas in strokovni nadzor nad odstranitvijo in ponovno uporabo rodovitnega dela tal. – Pri izdelavi načrta agromelioracijskih del je potrebno upoštevati usmeritve iz elaborata »Ocena možnosti nadomeščanja kmetijskih zemljišč v EUP ZB_1532 (K.O. ZBILJE) in EUP SM_175 (K.O. SMLEDNIK)«, ki ga je izdelal maja 2018, AGRARIUS, tla in okolje, Tomaž Kralj s.p., Gorjuše 17b, 4264 Bohinjska Bistrica. (2) Pri usposobitvi nadomestnih kmetijskih zemljišč je treba upoštevati izvedbene pogoje: – priprava elaborata vzpostavitve nadomestnih kmetijskih zemljišč in usposobitev nadomestnih kmetijskih zemljišč sta nalogi investitorja.

- pri izvedbi agromelioracije je treba uporabljati tehnično brezhibna prevozna sredstva in gradbene stroje ter le tisti material, za katerega obstajajo dokazila o njegovi neškodljivosti za okolje,
- poseg na kmetijska zemljišča je treba omejiti v taki meri, da se prepreči poslabšanje strukture tal. Vsa dela morajo potekati v času, ko tla ustrezno suha, da ne pride do prevelike zbitosti plasti in s tem poškodb strukture tal ter trajne degradacije tal;
- na območju gradnje objektov je treba plast obdelovalnih tal odgrniti po horizontih. Velikost površine naenkrat odstranjenih plasti je treba omejiti z zmožnostjo ponovne uporabe oz. začasnega deponiranja odstranjenih plasti v ustrezno urejenih začasnih deponijah, ločeno po horizontih, da se ohranita rodovitnost in količina prsti,
- odstranjevanje in ponovna uporaba rodovitnega dela tal mora potekati v suhem vremenu, da se s tem prepreči dodatno rušenje strukture tal,
- odstranjene plasti obdelovalnih tal je treba čim prej razprostrti na lokacije predvidene agromelioracije, skladno z načrtom agromelioracije. Za vnos in razgrinjanje rodovitnega dela tal je treba uporabiti ustrezno mehanizacijo, da ne pride do prekomernega zgoščanja tal;
- vsa dela, vezana na vzpostavitev nadomestnih kmetijskih zemljišč in odstranjevanje ter transportiranje rodovitnega dela tal, morajo teči pod nadzorom pedologa.

(3) Pogoji za faznost izvedbe:

- Pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja je pravomočna odločba o uvedbi agromelioracije, če gre za zahtevno agromelioracijo v skladu s predpisi, ki urejajo kmetijska zemljišča, oziroma načrt agromelioracijskih del skupaj s popisom del, če gre za nezahtevno agromelioracijo v skladu s predpisi, ki urejajo kmetijska zemljišča, ki ga izdela javna služba kmetijskega svetovanja in potrdi strokovnjak kmetijske stroke – pedolog. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja je treba izvesti vsa pripravljala dela za navoz rodovitne zemlje. Ustreznost izvedenih pripravljalnih del potrdi strokovnjak kmetijske stroke – pedolog.
- Pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja je izvedba vseh agromelioracijskih del v skladu z odločbo oziroma načrtom agromelioracijskih del vključno z navozom rodovitne zemlje. Ustreznost izvedenih agromelioracijskih del potrdi strokovnjak kmetijske stroke – pedolog.
- Spremljanje pozidave kmetijskih zemljišč izvaja Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano v okviru vzdrževanja baze dejanske rabe kmetijskih in gozdnih zemljišč. Občina spremlja stanje v prikazu stanja prostora, ki je obvezna priloga prostorskih aktov in v bilanci namenske rabe prostora.
- Opredeljene ukrepe je treba izvajati med gradnjo v ME 1749, s tem da je dopustno pripravljala dela (posek in odvoz lesa, izruvanje panjev, delna izravnava manjših depresij (globine do enega m)) na osnovi ustreznih dovoljenj in dokumentacije izvesti predhodno, sam navoz rodovitne plasti pa takoj po snemanju te plasti, če so predhodna agromelioracijska dela že končana.

Pri izračunu parkirnih mest je treba upoštevati naslednje min. število parkirnih mest za industrijske stavbe, rezervoarje, silose in skladišča: 1 PM/ na 5 zaposlenih.

Izračun števila parkirnih mest za obstoječe objekte v skladu z izdanimi GD pokaže, da je za obstoječe objekte potrebnih 224 PM in za investicijsko namero še dodatnih 44 PM za RAC2 ter 44 PM za objekta OPB in K.

Izračun potrebnega števila parkirnih mest za obstoječe objekte:

Brinox A faza 1	
Brinox A faza 2	23 PM
Brinox N	27 PM
Brinox RAC1, RAC2, plazma	136 PM
Brinox H	38 PM
Skupaj	224 PM

Izračun potrebnega števila parkirnih mest za načrtovane objekte:

Brinox D RAC2	44 PM
Brinox OPB	41 PM
Brinox K skladišče	3 PM
SKUPAJ	88 PM

SKUPAJ obstoječi in načrtovani objekti = 224 + 88 = **312 PM**.

Danes je izvedenih in v uporabi **178 PM**.

Za vse objekte v območju LP je treba po določitvi OPN zagotoviti skupaj **312 PM**, kar pa je več kot je zaposlenih v podjetju Brinox - 275. Normativ iz OPN je pretiran in ga ni mogoče realizirati na dani lokaciji. Predvsem pa terja nesorazmerne stroške na strani investitorja in je v nasprotju z racionalno rabo prostora.

5.3.4 OBRAZLOŽITEV INDIVIDUALNEGA Odstopanja v 127. ČLENU (NAMENSKA RABA IG)

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

6. UTEMELJITEV INDIVIDUALNIH Odstopanj od PROSTORSKIH IZVEDBENIH POGOJEV

Skladno s **(1) odstavkom 129. člena Zurep2** se s to lokacijsko preveritvijo predlagajo individualna odstopanja prostorskih izvedbenih pogojev OPN Medvode, in sicer:

- dopustitev prizidave večje od 50 % BTP osnovnega objekta na namenski rabi IG v 2. členu,
- dopustitev manjšega odmika od 5 m iz 62. člena;
- dopustitev odstopanja pri zagotavljanju in ozelenitvi parkirnih mest ter čelnem vključevanju vozil na javno cesto iz parkirišč iz 87. člena;
- dopustitev odstopanja za zasaditev na gradbeni parceli na namenski rabi IG iz 127. člena.

6.1 KRITERIJI OBJEKTIVNIH OKOLIŠČIN

Za to lokacijsko preveritev so ugotovljene naslednje objektivne okoliščine iz 2. odstavka 129. člena ZureP-2:

- *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 onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;*
- *nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so 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.*

6.1.1 FIZIČNE LASTNOSTI ZEMLJIŠČA, NEPRIMERNA PARCELNA STRUKTURA, RABA SOSEDNJIH ZEMLJIŠČ IN DRUGE OMEJUJOČE OKOLIŠČINE V ZVEZI Z LOKACIJO

FIZIČNE LASTNOSTI ZEMLJIŠČA:

Zaradi osojne lege neposredno ob strmem vznožju hriba Hom, ki je poraščen z gozdom, investicijska namera ne zadosti prostorskih izvedbenim pogojem glede ozelenitve parkirnih mest v 87. členu in ozelenitve na gradbeni parceli v 127. členu.

Pogoj dodatne ozelenitve na območju lokacijske preveritve ni smiseln zaradi neposredne bližine gozda in pobočja, ki že zdaj zagotavljata senco na parkiriščih oz. gradbeni parceli. Pogoj ozelenitve parkirnih mest in območja gradbene parcele Brinox onemogoča investicijo – postavitev novih industrijskih objektov tudi z vidika varnosti.

Listi in veje 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 gozd na J strani lokacije proizvodnih objektov Brinox neprimerna.

NEPRIMERNA PARCELNA STRUKTURA IN RABA SOSEDNJIH ZEMLJIŠČ:

Zaradi parcelne strukture območja LP in obodnih cest na S (s parc. št. 741/1) in na J (s parc. št. 364/17) investicijska namera ne zadosti prostorskih izvedbenim pogojem glede odmikov v 62. členu.

Obe občinski cesti sta urejeni v dogovoru med investitorjem Brinox in Občino Medvode. Za ureditev pločnika na javni cesti, LC 251071 Medvode - Sora – Puštal, je investitor na delu svojega zemljišča Občini Medvode podelil služnostno pravico gradnje, dostopa zaradi gradnje, hoje in vzdrževanja pločnika.

Obe cesti sta tudi požarni poti sami po sebi, zato ni smotrno zagotavljati dodatne poti med cesto in objekti investitorja, kot to sicer določa 62. člen v 3. alineji (1) odstavka.

6.1.2 NAMERAVANA UPORABA GRADBENIH MATERIALOV TER TEHNIČNIH IN TEHNOLOŠKIH REŠITEV

Zaradi nameravane uporabe gradbenega materiala oz. tehnološke rešitve (proizvod, dan na trg, montažna industrijska hala) investicijska namera (gradnja objekta K in OPB) ne zadosti prostorskih izvedbenim pogojem glede velikosti prizidave v 2. členu, glede odmikov v 62. členu in glede parkirnega normativa za industrijske stavbe v 87. členu.

Velikosti objektov OPB in K ni možno zmanjševati tako, da bi zadostili velikosti prizidave (do 50 % BTP osnovnega objekta) in predpisanemu odmiku 5 m od meje sosednjega zemljišča, ki je javna pot JP 751961 Sora - Pokopališče s parc. 364/17, k.o. 1977 Sora. Industrijski hali sta naročeni in vnaprej pripravljeni za vgradnjo v prostoru, kar se je časovno zgodilo pred odmero občinske ceste in uveljavitvijo OPN-ja. Tehnološki procesi, ki bodo potekali v teh dveh objektih, zahtevajo v skladu z vsemi standardi tudi min. volumen, zato večji odmik ni možen.

Občina Medvode se tudi strinja z zmanjšanim odkikom od zemljišča ceste, saj izdala soglasje na projekt in zmanjšan odmik.

Objekt RAC2 je bil zasnovan leta 2008. Objekta ni možno preprojektirati in prilagoditi veljavnim določilom OPN v 2. členu glede odkikov in velikosti prizidave (do 50 % BTP obstoječega objekta), saj je objekt RAC1 že zgrajen in se konstrukcijsko povezuje z RAC2 ter ustreza tehnološkim zahtevam proizvodnje.

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, 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.

Od septembra 2017 je na območje Sore in Brinixa speljana proga primestnega prometa, podaljšana linija LPP 15 (Stanežiče – Medvode – Sora obračališče) na relaciji Medvode – Preska – Vaše – Goričane – Rakovnik – Sora. Petdeset voženj dnevno v obe smeri nudi dovolj priložnosti za uresničevanje Celostne prometne strategije Občine Medvode, ki spodbuja trajnostno mobilnost in uporabo javnega potniškega prometa.

Tako je zagotovljen dostop do Brinixa tudi z javnim prevozom LPP.

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 PM₁₀, PM_{2,5}. 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 ²)	Eno (1) PM na 5 zaposlenih.
12510 – industrijske stavbe (več kot 200,00 m ²)	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 ² 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 ² za stranke.

Slika 10: 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 1. alineja 129. člena ZUreP-2.

6.2 KRITERIJI DOPUSTNOSTI INDIVIDUALNIH ODSTOPANJ OD PIP

Individualno odstopanje je dopustno po četrtem (4) odstavku 129. člena ZureP-2, 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 na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine,*
- *ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in*
- *ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.*

Predlagano individualno odstopanje od PIP v 2., 62., 87. in 127. členu iz OPN Medvode izpolnjuje pogoje, ki jih določa četrti (4) odstavek 129. člena ZureP-2:

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

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

- ki je izražen s pogodbami in soglasji Občine Medvode z Brinoxom, kot npr. o menjavi zemljišč, o služnostih, soglasja na zmanjšane odmike od javne ceste;
- ohranja se priključevanje na obstoječo prometno in komunalno infrastrukturo, kar je skladno z OPN Medvode;
- ne vpliva na območje javnega uličnega prostora oz. se ga z razvojem podjetja Brinox izboljšuje: skupno urejanje javnih površin (ceste in pločnika na LC 251071), prestavitev ceste JP 751961, načrtovano krožišče v križišču JP 751961 in LC 251071.

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

- v Sori se načrtuje širitev za poslovno, gospodarsko ali proizvodno dejavnost (3. odstavek v 10. členu OPN Medvode - usmeritve za razvoj osrednjega ravninskega dela občine ob reki Savi in reki Sori):
»(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 – obrtne dejavnosti (podjetje Donit v Medvodah, območje Tekstilna in podjetje Pohištvo Iskra v Preski, podjetje Brinox v Sori in podjetje Proj v Žejah) se bo ohranjalo.
– Načrtuje se širitev obstoječih proizvodnih con v Vašah, v Preski in na Jeprci ter nova obrtna cona v Mošah.«

Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je skladno s Strategijo prostorskega razvoja Slovenije:

- Razvoj mest in drugih naselij (odstavek 1.1 in 1.2, v poglavju III, ULRS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3):

1.1 Razvoj mest in drugih naselij

(1) ... Predvsem urbana naselja se opredeljuje kot bolj ali manj pomembna središča, v katerih se skrbi za zadosten stanovanjski fond, razvija storitvene ter proizvodne dejavnosti in delovna mesta.

1.1.2 Širitev naselij

(1) S širitvijo naselja se v primeru, da v naselju ni več primernih zemljišč, zagotavlja pogoje za razvoj stanovanjskih, gospodarskih in drugih zmogljivosti, za večjo socialno varnost, za večjo konkurenčnost naselja, za delovanje trga nepremičnin in za razvoj različnih proizvodnih in storitvenih dejavnosti.

...

(4) Primestna naselja se prednostno širijo tam, kjer je možen dostop do javnega potniškega prometa, možna zapolnitev in zgostitev poseljenih površin in možna sanacija omrežja komunalne infrastrukture. Spodbuja se odpiranje novih delovnih mest in smotrno umešča manjša proizvodna območja, ki so po obsegu uravnotežena z naseljem.

1.2 Racionalna raba zemljišč in objektov v naseljih

1.2.3 Območja proizvodnih dejavnosti

(1) V urbanih naseljih se omogoča zadostno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za industrijo, proizvodno obrt in druge oblike podjetništva.«

Individualno odstopanje v tej lokacijski preveritvi je skladno Celostno prometno strategijo Občine Medvode (cit. iz strani 34):

»Izboljšanje dostopnosti do gospodarskih con

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.«

S tem je izpolnjen pogoj iz 1. alineje 4. odstavka 129. člena Zurep-2.

6.2.2 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 ne bo povzročen moteč vpliv na podobo naselja in krajine. Podjetje Brinox v prostoru funkcionira že več kot 30 let, zato zaradi investicijske namere oz. predlaganih dopustnih odstopanj ne bo sprememb pri vplivih na okolico.

Nameravana gradnja tudi ne bo poslabšala delovnih razmer, temveč jih bo izboljšala. Z investicijsko namero se zagotavlja ohranitev sedanjih 275 delovnih mest in se načrtuje dodatna nova delovna mesta.

S tem je izpolnjen pogoj iz 2. alineje 4. odstavka 129. člena Zurep-2.

6.2.3 S PREDLAGANIM Odstopanjem se ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč

Možnosti pozidave sosednjih zemljišč se s predlaganim odstopanjem ne zmanjšuje.

Sosednja zemljišča na severu, zahodu in jugu so: obstoječa lokalna cesta (LC 251071 Medvode – Sora – Puštal) in javna pot (JP 751961 Sora - Pokopališče). Gozdno zemljišče na jugu se ohranja in ni predvideno za pozidavo.

Z LP se izvedbeni pogoji in možnosti za gradnjo na V strani gradbene parcele ne spremenijo za lastnike sosednjih zemljišč.

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 129. člena Zurep-2.

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

Na območju lokacijske preveritve ni območij DPA niti drugih varstvenih oz. pravnih režimov.

S tem je izpolnjen pogoj iz 4. alineje 4. odstavka 129. člena Zurep-2.

6.3 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_1749, ME_609, ME_608.

Namenska raba gospodarske cone (IG) se ne spreminja.

Odstopanje od PIP v tej lokacijski preveritvi se uporablja predvsem za odstopanje od PIP-ov glede prizidave, odmikov, zagotavljanja oz. urejanja parkirnih mest ter ozelenitve skladiščnih, obrtnih in industrijskih objektov podjetja Brinox. Ugotovljene so objektivne okoliščine, ki zadoščajo vsem pogojem po 4. odstavku 129. člena ZureP-2.

7. PREDLOG SKLEPA ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Na podlagi prve alineje 127. člena, 129. in 131. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3)) ter 18. člena Statuta Občine Medvode (Uradni list RS, št. 51/14 – uradno prečiščeno besedilo, 55/14 – popr. in 17/18) je Občinski svet Občine Medvode na [redacted] seji, dne [redacted] dd. mm. 2022, sprejel

S K L E P

***o lokacijski preveritvi za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev
za enote urejanja prostora ME_1749, ME_609, ME_608***

1. člen

S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev za podjetje Brinox d.o.o. v območju urejanja ME_1749, ME_609, ME_608, 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. 10/1, 10/10, 10/11, 10/12, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/21, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9, 11, 12, 364/10, 364/12, 364/13, 364/17, 364/9, 368/4, 368/5, 741/1, 757/4, 757/5, 757/6, 757/7, 757/8, 8/4, vse v k.o. 1977 – Sora.

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, in sicer:

- v 7. točki 2. člena glede obsega prizidave tako, da se v območju z namensko rabo IG izjemoma dopusti prizidave objektov, za katere ni omejitve BTP, prizidave objektov pa so lahko večje od obstoječega objekta;
- v 3. alineji (1) odstavka in 1. alineji (5) odstavka 62. člena glede odmikov tako, da se izjemoma dopusti manjši odmik od 5 m, in sicer najmanj do 3 m, ko je sosednje zemljišče prometna površina. Enako velja za odmik od regulacijske linije javne površine s soglasjem upravljavca cest;
- v (2) odstavku 87. člena glede zagotavljanja parkirnih mest tako, da se lahko manjkajoča parkirna mesta za obrtne, proizvodne ali industrijske stavbe izjemoma zagotavlja v oddaljenosti do 1000 m;
- v (4) odstavku 87. člena glede urejanja parkirišč in čelnega vključevanja vozil na javno cesto tako, da se parkirna mesta ob javni površini JP 751961 Sora – Pokopališče lahko izjemoma urejajo direktno ob tej površini;
- 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 izdelata podrobna utemeljitve, s katero se dokaže, da je v neposredni bližini gozdni rob ali druga obstoječa ozelenitev ali terenske razmere onemogočajo zasaditev;
- v (14) odstavku 87. člena glede števila parkirnih mest tako, da se za izračun PM za industrijske stavbe, rezervoarje, silose in skladišča v EUP ME_608, ME_609 in ME_1749 v Prilogi 1 upošteva normativ 1 PM na 5 zaposlenih;
- v 127. členu glede zelenih površin in oblikovanja okolice objektov na namenski rabi IG tako, da ozelenitve izjemoma ni treba zagotavljati, kadar tehnološki proces to onemogoča. Dreved se lahko zasadi vzdolž javne ceste, LC 251071 Medvode – Sora - Puštal.

3. člen

Identifikacijska številka prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je [redacted].

4. člen

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

Številka: [redacted]
Medvode, dne [redacted]

Župan
Občine Medvode
Nejc Smole

8. GRAFIČNI PRIKAZI

Grafični del območja lokacijske preveritve vsebuje:

V FORMATU *SHP IN KOORDINACIJSKEM SISTEMU D96

izvorno_obmocje_brinox.shp

obmocje_lp.shp

izsek_iz_zkp.shp

izvorno območje za LP, prevzeto iz veljavnega OPN Medvode

območje LP v vektorski obliki

izsek iz ZKP za parcele na območju LP, pridobljen s strani GURS

9. PRILOGE

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

List 1: Situacija obstoječega stanja, M 1: 500.

List 2: Ureditvena situacija s prikazom obstoječih in načrtovanih objektov, M 1:500.