

*dokumentacija*

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE  
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA RE-6**

*Identifikacijska številka  
v zbirki prostorskih aktov*

**ID: 1358**

*naročnik / investitor*

**LIP BLED d.o.o.  
Rečiška cesta 61  
4260 Bled**

*pripravljaivec*

**Občina Bled  
Cesta svobode 13  
4260 Bled**

*izdelovalec elaborata*

**Protim Ržišnik Perc d.o.o.  
Poslovna cona A 2  
4208 Šenčur**

*št. projekta*

**P153320**

*kraj in datum izdelave*

**Šenčur, april 2019, ID: september 2019**

*dokumentacija*

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE  
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA RE-6**

*naročnik / investitor*

**LIP BLED d.o.o.**  
**Rečiška cesta 61**  
**4260 Bled**

*objekt*

**SKLADIŠČNA STAVBA ZA ODPREMNO LOGISTIKO**  
**(proizvod- objekt)**

*projektant*

**PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o.**

**Protim Ržišnik Perc**  
ARHITEKTI IN INŽENIRJI

Protim Ržišnik Perc d.o.o.  
Poslovna cona A2, SI-4208 Šenčur  
ID št. za DDV SI25868462

1

Žig:

Podpis:

*pooblaščen prostorski  
načrtovalec*

**Špela Kragelj Bračko, univ. dipl. inž. kraj. arh.**  
**KA-1585**

Žig:

Podpis:

**ŠPELA KRAGELJ BRAČKO**  
**univ.dipl.inž.kraj.arh.**

pooblaščen  
krajinska arhitektka

ZAPS 1585 KA

*št. projekta*

**P153320**

*kraj in datum izdelave*

**Šenčur, april 2019**

**KAZALO**

|    |                                                                 |   |
|----|-----------------------------------------------------------------|---|
| 1. | UVODNE OBRAZLOŽITVE .....                                       | 2 |
| 2. | OSNOVNI PODATKI O LOKACIJI.....                                 | 2 |
| 3. | SEZNAM ZEMLJIŠČ, NA KATERE SE LOKACIJSKA PREVERITEV NANAŠA..... | 4 |
| 4. | OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA.....                            | 4 |
| 5. | UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI ZAČASNE RABE .....                      | 5 |
| 6. | PIP ZA IZVAJANJE ZAČASNE RABE PROSTORA .....                    | 7 |
| 7. | SEZNAM VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE .....                     | 7 |
| 8. | GRAFIČNI DEL.....                                               | 8 |

## 1. UVODNE OBRAZLOŽITVE

Podjetje LIP BLED d.o.o. ima na Rečici, severno od Bleda, obratujoč proizvodno skladiščni in upravni kompleks. Na severnem delu kompleksa, ob skladiščnih stavbah, želi za potrebe logistike začasno umestiti **skladiščno stavbo za odpremno logistiko (proizvod - objekt) – v nadaljevanju začasna skladiščna stavba**.

Ker veljavni prostorski akti, ki urejajo obravnavano območje, umestitve skladiščnega objekta (proizvoda – objekta), ki je razvrščen med nezahtevne objekte, ne dopuščajo, investitor podaja pobudo za postopek Lokacijske preveritve skladno z določbami 127. člena ZUreP-2 – **omogočanje začasne rabe prostora**.

## 2. OSNOVNI PODATKI O LOKACIJI

Območje obravnave se nahaja severno od Bleda, na zahodnem robu naselja Rečica in znotraj kompleksa LIP BLED.



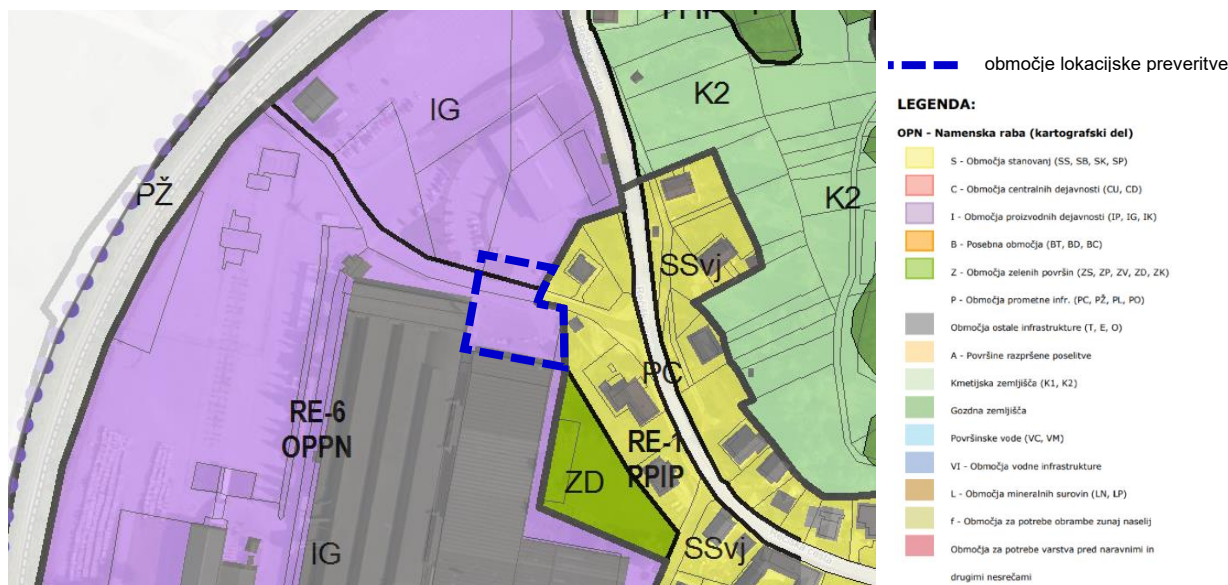
Slika 1: Prikaz območja v širšem prostoru (vir: Google maps)

Obravnavano območje se ureja z naslednjimi prostorskimi akti:

- **Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Bled** (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 34/2014, 40/2014-popr., 14/2015-1. sprem., 48/2016-obv.rabl., 7/2018-obv.rabl., 29/2018-2.spreml.) – v nadaljevanju OPN;
- **Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje RE-6 (LIP Bled)**, (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 29/2018) - krajše: OPPN

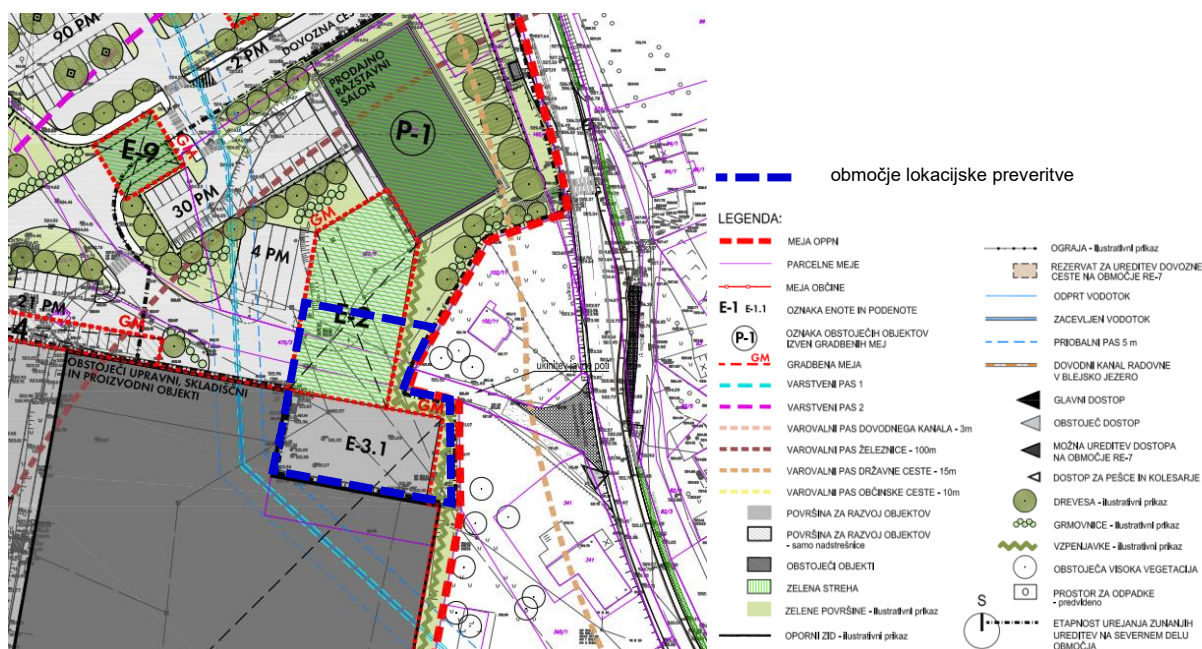
Na obravnavanem območju ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

Kompleks LIP BLED je v OPN zajet v enoti urejanja prostora (EUP) RE-6 in se ureja z OPPN. EUP RE-6 ima opredeljeno podrobnejšo namensko rabo I – območja proizvodnih dejavnosti; IG – gospodarske cone. Umestitev začasne skladiščne stavbe je predvidena znotraj kompleksa, na njegovem SV delu in v celoti znotraj IG. Sosednja zemljišča izven kompleksa LIP BLED imajo podrobnejšo namensko rabo S - območja stanovanj; SS - stanovanjske površine in nadaljnjo členitev vrst podrobnejše namenske rabe prostora SSvj – stanovanjske površine – vaško jedro.



Slika 2: Območje Lokacijske preveritve na izseku iz grafičnega dela OPN – namenska raba (vir: Občina Bled)

Umestitev začasne skladiščne stavbe je predvidena na severnem, vstopnem delu kompleksa LIP, ki je skladno z OPPN namenjen za novogradnjo nadstrešnice (območje E-2) in prizidavo skladiščno-logističnega objekta (E-3.1) ter za zunanjo ureditev. Predvidena začasna skladiščna stavba je uvrščena med nezahtevne objekte, ki so skladno z OPPN lahko umeščeni znotraj in izven površin za razvoj objektov.



Slika 3: Območje Lokacijske preveritve na izseku iz Ureditvene situacije OPPN (vir: Občina Bled)

V začasni skladiščni stavbi se bodo odvijale enake dejavnosti, kot so predvidene za trajno načrtovani skladiščni objekt in nadstrešnico (definirano v 11. členu OPPN):

(2) Za zgoraj omenjene enote in podenote na območju OPPN so določene naslednje dopustne vrste objektov in dejavnosti:

*E-1: pretežno parkiranje, kot dopolnilne dejavnosti v objektu so dopustne tudi poslovno-upravna, trgovska ali storitvena dejavnost;*

**E-2 in E-5: skladiščna in logistična dejavnost** (dopustna samo nadstrešnica oz. nadstrešnice, ki tvorijo usklajeno celoto);

*E-3: poslovno-upravna, skladiščna in proizvodna dejavnost;*

**E-3.1, E-3.2: skladiščna in logistična dejavnost;**

*E-3.3: skladiščna in proizvodna dejavnost;*

*E-3.4: poslovno-upravna, skladiščna in proizvodna dejavnost;*

*E-3.5, E-3.6: skladiščna in proizvodna dejavnost, energetika (energetski objekt);*

*E-4: poslovno-upravna, skladiščna in proizvodna dejavnost (dopustna samo nadstrešnica oz. nadstrešnice, ki tvorijo usklajeno celoto ter glavni vhod kot oblikovni poudarek);*

*E-6: skladiščna in logistična dejavnost ter energetika (energetski objekt);*

*E-7, E-8: skladiščna in logistična dejavnost;*

*E-9: vratarica z nadstrešnico preko vozišča, z BTP do 100 m<sup>2</sup>.*

Dejavnosti začasne rabe je enaka kot predvidena v OPPN, kar utemeljuje skladnost s podrobno namensko rabo sosednjih zemljišč.

### 3. SEZNAM ZEMLJIŠČ, NA KATERE SE LOKACIJSKA PREVERITEV NANAŠA

Območje Lokacijske preveritve Umestitev začasne skladiščne stavbe je predvidena na območju asfaltnega platoja ob proizvodno-skladiščni stavbi, na delih zemljišč s parc. št. 102/9, 475/5, 322/6, k.o. Rečica (2189).



Slika 4: Prikaz območje Lokacijske preveritve na izseku iz zemljiškega katastra in ortofoto posnetka

### 4. OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA

Investitor želi na območju proizvodnega kompleksa LIP BLEED umestiti skladiščno stavbo za odpremno logistiko (proizvod), s katero bi v kratkem času zagotovil potrebne skladiščne površine, ki bi dopolnjevale funkcionalno pot med proizvodnjo in logističnimi površinami. Umestitev je omejena z obdobjem 7 let.

Površina, na katero bi investitor umestil začasno skladiščno stavbo je v naravi asfaltni plato – manipulativne površine ob obstoječem proizvodnem objektu.

Oblikovanje začasne skladiščne stavbe upošteva določila glede tlorisnega gabarita, ki je določeno za trajni objekt.

Umestitev začasne stavbe je skladna z dopustno izraba prostora in velikost objektov:

(11. člen):

**Etažnost:** se prilagaja tehnološkimi procesom. Dopustne so kletne etaže, v kolikor to dopuščajo geotehnični in hidrološki pogoji. Etažnost objekta v E-1 je lahko največ P+1, etažnost objekta v E-9 pa največ P.

**Višina objektov:** razen na vstopnem območju (E-1, E-2 in P-1) so objekti lahko visoki največ 11 m, preseganje je dopustno le v primeru, če preseganje zahteva tehnološki proces. V E-1 in E-2 so objekti lahko visoki največ 8,5 m. Absolutna višina objektov v enoti E-1 lahko presega absolutno višino prodajno razstavnega salona P-1 za največ 2,5 m.

**FZ:** največ 70 %

**DOBP:** najmanj 20 %

Z gradnjo začasne skladiščne stavbe ne bo presežen dopusten FZ, obstoječi DOBP ne bo zmanjšan.

Etažnost začasne skladiščne stavbe bo P, višina objekta bo največ 11 m.

Začasna skladiščna stavba je v večji meri predvidena znotraj območja E-3.1, manjši del na J del E-2, za katero pa je podana omejitev višine 8,5 m. Omejitev višine 8,5 m za E-2 je predpisana zaradi zagotavljanja višinske usklajenosti s stavbo P-1 in poenotenjem stavb vstopnega območja ob dovozni cesti. Omejitev višine, ki velja za E-2, za začasno skladiščno stavbo ni relevantna, saj bo le-ta umeščena ob obstoječe stavbe višine 11 m in ne ob P-1 niti ne ob dovozno cesto. Višina začasne skladiščne stavbe torej zaradi same lokacije umestitve ni omejena na 8,5 m ampak na 11 m.

## 5. UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI ZAČASNE RABE

Začasna raba je skladno s 3. členom ZUreP-2 definirana kot raba prostora, ki ni trajno načrtovana vendar pa do izvedbe načrtovanih prostorskih ureditev ali predvidenih posegov v prostor omogoča izvedbo začasnih posegov in izvajanje dejavnosti in s tem smotrno rabo ter aktivacijo zemljišč in objektov, ki niso v uporabi.

Zemljišče, na katerem je predlagana umestitev začasne skladiščne stavbe, se bo tako do izgradnje trajnega objekta smiselno uporabilo za namen obratujočega kompleksa investitorja. Predlagana začasna raba je skladna z namensko rabo območja in ne predstavlja večjih vplivov na okolje kot trajno načrtovana raba.

Za predlagano začasno rabo prostora so izpolnjeni pogoji, ki jih navaja drugi odstavek 130. člena ZUreP-2:

### 5.1. Začasna raba ne sme biti v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine

Prostorski razvoj občine je reguliran z OPN, katerega strateški del v 13. členu prepoznava delujoča gospodarska podjetja kot eno od ključnih visoko razvitih in konkurenčnih potencialov občine, ki prispevajo k povečanju kakovosti življenja prebivalcev:

- (1) Cilj OPN je prispevati k povečanju kakovosti življenja prebivalcev v občini. Zato je treba na območju Bleda združevati skrb za zagotavljanje visoko razvitih in konkurenčnih potencialov:
- družbenega razvoja (kultura, šport, zabava, turizem),
  - **gospodarstva, h kateremu odločilno prispevajo delujoča podjetja,**
  - ustrezne pogoje bivanja (stanovanja, rekreacija, naravno okolje).

Hkrati izvedbeni del OPN na območju kompleksa LIP BLED ohranja obstoječo podrobnejšo namensko rabo prostora IG – gospodarske cone, znotraj katerih se sme umeščati tudi skladiščne objekte, kamor spada tudi predlagana začasna raba.

Začasna raba ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine.

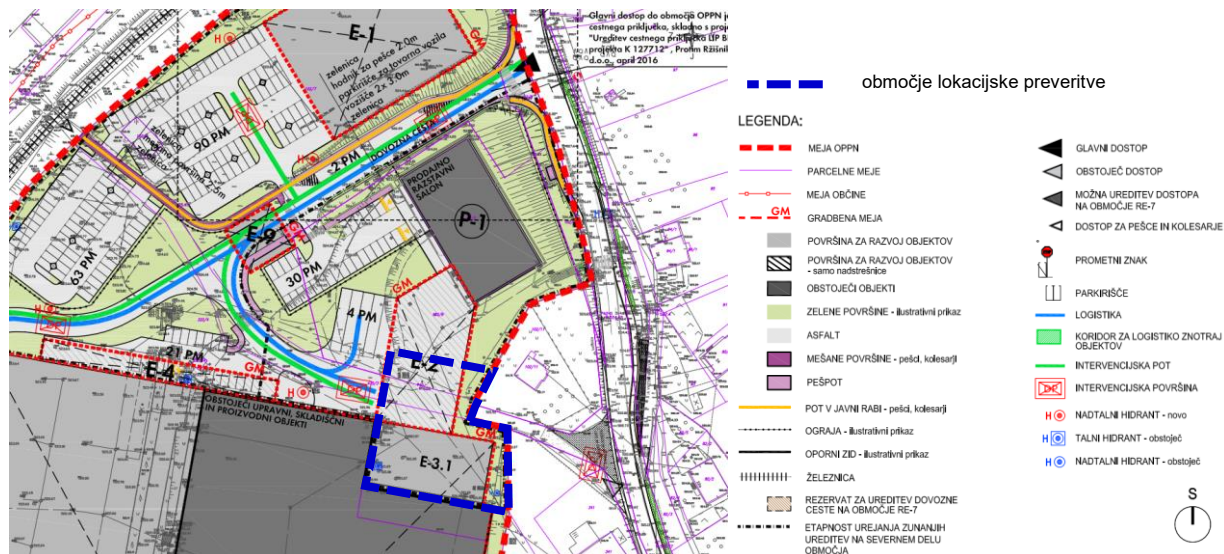
### 5.2. Začasna raba ne sme onemogočati izvedbe trajno načrtovanih prostorskih ureditev in predvidenih posegov v prostor, vključno z izvedbo pripravljalnih del zanje;

Skladiščna stavba za odpremno logistiko predstavlja začasno ureditev, ki bo v uporabi le do začetka gradnje prizidka skladiščno-logističnega objekta (na območju E-3.1) in nadstrešnice (na območju E-2). Pred začetkom gradnje, ki jo za območje določa OPPN, bo začasna skladiščna stavba odstranjena, omogočena bo izvedba pripravljalnih del.

Začasna raba bo odstranjena pred izvedbo trajno načrtovanih prostorskih ureditev na območju in ne bo onemogočala njihove izvedbe.

### 5.3. Začasna raba ne sme zmanjševati možnosti pozidave sosednjih zemljišč;

Umestitev začasne skladiščne stavbe ne bo spremenila možnosti pozidave sosednjih zemljišč, tako znotraj območja kompleksa LIP BLED kot tudi izven območja OPPN. Območje je navezano na javno cesto preko obstoječega priključka. Lokacija začasne skladiščne stavbe ne onemogoča prometnega in intervencijskega dostopa do obstoječih objektov znotraj kompleksa LIP BLED.



Slika 5: Območje Lokacijske preveritve (izsek iz Prometne ureditve s prikazom intervencijskih površin OPPN; vir: Občina Bled)

Začasna raba ne bo vplivala na možnost pozidave sosednjih zemljišč.

#### **5.4. Začasna raba ne sme terjati izvedbe nove ali povzročiti bistvenega povečanja obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju**

Gospodarska javna infrastruktura je na območju kompleksa LIP BLED že izvedena. Zaradi umestitve začasne skladiščne stavbe ne bo potrebna gradnja nove GJI, izvedeni bodo le priključki na potrebno interno omrežje.

Zaradi začasne rabe prostora ne bo potrebna izvedba nove GJI, prav tako ne bo povzročeno bistveno povečanje obremenitve obstoječe komunalne opreme na območju.

#### **5.5. Začasna raba ne sme biti v nasprotju s pravnimi režimi**

Zemljišča, na katerih je predvidena začasna raba se nahajajo v naslednjih varovalnih območjih:

- prispevno območje kopalnih voda Blejskega jezera in prispevno območje Blejskega jezera;
- erozijsko območje z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi;
- območje daljinskega vpliva naravovarstvenih območij (ZO 647, ZO 651);
- IV. stopnja varstva pred hrupom.

Vplivi začasne rabe prostora so primerljivi oz. ne presegajo vplivov trajne rabe, ki je dopustna oz. predvidena na območju OPPN. Skladnost s pravnimi režimi je bila preverjena v postopku OPPN in v postopku CPVO, v okviru katerega je bilo izdelano Okoljsko poročilo. V Okoljskem poročilu so opredeljeni omilitveni ukrepi, s katerimi se zagotavlja sprejemljivost vplivov posegov na okolje.

##### **1. Prispevno območje kopalnih voda Blejskega jezera in prispevno območje Blejskega jezera**

V Blejsko jezero je preko območja OPPN speljan kanal Radovne, ki v jezero dovaja svežo vodo. V omenjeni kanal se v obstoječem stanju in tudi po izvedbi OPPN ne bodo stekale nobene odpadne vode z območja OPPN. Utrjene površine na območju so opremljene z lovilniki olj, očiščene vode pa speljane v potok Rečica, ki se steka v Savo Dolinko in ne v Blejsko jezero, zato se ne pričakuje negativnih vplivov na kopalne vode.

Zaradi gradnje začasnega skladiščnega objekta se obstoječega stanja zelenih in utrjenih površin ne spreminja. Padavinske vode s strešin se bodo odvajale preko obstoječe interne padavinske kanalizacije v odvodnik – potok Rečica.

## 2. Erozijsko območje z zahtevnimi zaščitnimi ukrepi

V strokovni podlagi Elaborat erozijske ogroženosti, ki je bila del veljavnega OPPN, je bilo ugotovljeno, da niso potrebni dodatni ukrepi od predvidenih rešitev za potrebe varovanja pred škodljivim delovanjem voda. Predvidene rešitve za potrebe varovanja pred škodljivim delovanjem voda se nanašajo na ukrepe za odvajanje padavinskih in zalednih vod. Ti ukrepi so predvideni izven območja začasnega skladiščnega objekta. Gradnja na severnem delu območja OPPN je možna še pred preureditvijo sistema odvajanja zalednih vod.

## 3. Območje daljinskega vpliva naravovarstvenih območij (ZO 647, ZO 651)

Umestitev začasnega skladiščnega objekta ne bo vplivala na naravovarstvena območja, saj se za njegovo postavitve ne izvajajo betonska in zidarska dela ter se na mestu postavitve ne varijo konstrukcijski elementi. Obratovanje začasnega skladiščnega objekta prav tako ne predstavlja vpliva na naravovarstvena območja.

## 4. IV. stopnja varstva pred hrupom

Objekti na območju E-2 in E-3.1 morajo imeti polne oz. zaprte vzhodne stene, tako da bodo v funkciji protihrupne pregrade (proti stanovanjskim objektom). Začasni skladiščni objekt bo imel V stranico v celoti zaprto in bo še pred gradnjo trajno načrtovanega objekta na območju predstavljal bariero med logističnim delom kompleksa LIP BLED in stanovanjskimi stavbami na vzhodu.

OPPN navaja tudi obvezo znižanja obstoječe zvočne moči izpusta kurilne naprave na dovoljeno raven, kar je investitor že izvedel.

Na obravnavanem območju ni veljavnega državnega prostorskega izvedbenega akta.

Začasna raba ni v nasprotju s pravnimi režimi.

## 6. PIP ZA IZVAJANJE ZAČASNE RABE PROSTORA

Na SV delu kompleksa LIP BLED, med območjem E-3 in prodajno razstavnim salonom P-1, se dopusti začasna umestitev skladiščne stavbe za odpremno logistiko (proizvod – objekt), klasifikacije CC-SI 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe. Čas izvajanja začasne rabe je 7 let.

Začasna skladiščna stavba mora biti ob meje sosednjih parcel odmaknjena najmanj 1,50 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje. Vzhodna stranica začasne skladiščne stavbe mora biti zaprta do polne višine. Najvišja višina začasne skladiščne stavbe je omejena na 11 m.

## 7. SEZNAM VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

- veljavna zakonodaja (ZUreP-2, Uredba o razvrščanju objektov);
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Bled (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 34/2014, 40/2014-popr., 14/2015-1. sprem., 48/2016-obv.razl., 7/2018-obv.razl., 29/2018-2.sprem.);
- Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje RE-6 (LIP Bled), Uradno glasilo slovenskih občin, št. 29/2018;
- Prostorsko informacijski sistem občin - PISO Občine Bled;
- GURS - prostorski portal RS;
- podatki investitorja o nameravani začasni rabi.

## 8. GRAFIČNI DEL

### 8.1. Območje Lokacijske preveritve

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

| ATRIBUT | FORMAT ZAPISA | OPIS                              |
|---------|---------------|-----------------------------------|
| FID     | 1             | Enolični identifikator območja    |
| POV     | 1713.17       | Površina območja v m <sup>2</sup> |

### 8.2. Izvorno območje Lokacijske preveritve

Podatek je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona, v državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Vektorski podatek vsebuje naslednje opisne podatke:

| ATRIBUT  | FORMAT ZAPISA | OPIS                                                                                                                                            |
|----------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FID      | 1             | Enolični identifikator območja                                                                                                                  |
| PNRP_ID  | 1032          | Šifra namenske rabe iz šifranta namenske rabe določena v skladu s tehničnimi pravili za pripravo občinskih prostorskih aktov v digitalni obliki |
| EUP_OZN  | RE-6          | Oznaka enote urejanja prostora                                                                                                                  |
| PEUP_OZN | /             | Oznaka podenote urejanja prostora (ni definirana)                                                                                               |
| POV      | 1713.17       | Površina območja v m <sup>2</sup>                                                                                                               |

### 8.3. Območje Lokacijske preveritve

Podatek zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju Lokacijske preveritve je pripravljen v obliki enovitega topološko pravilnega poligona. Podatek je pridobljen s strani GURS in ni bil spremenjen.