

dokumentacija

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA ŠE-41**

*Identifikacijska številka
v zbirki prostorskih aktov*

ID: 1490

naročnik / investitor

**JURČIČ & Co., d.o.o.
Poslovna cona A 45
4208 Šenčur**

pripravljavec

**Občina Šenčur
Kranjska cesta 11
4208 Šenčur**

izdelovalec elaborata

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

št. projekta

P 153490

kraj in datum izdelave

Šenčur, junij 2019, november 2019, ID: december 2019

dokumentacija

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA ŠE-41**

naročnik / investitor

JURČIČ & Co., d.o.o.
Poslovna cona A 45
4280 Šenčur

objekt

**SKLADIŠČNA STAVBA ZA NENEVARNE SNOVI IN MATERIALE
(proizvod- objekt)**

projektant

PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o.

Žig:
Podpis:

Protim Ržišnik Perc
ARHITEKTI IN INŽENIRJI

Protim Ržišnik Perc d.o.o.
Poslovna cona A 2, SI-4208 Šenčur
ID št. za DDV SI5000462

pooblaščen prostorski
načrtovalec

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

Žig:
Podpis:

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

pooblaščenica
krajinska arhitekta

ZAPS 1585 KA

št. projekta

P153490

kraj in datum izdelave

Šenčur, junij 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.....	5
5. UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI ZAČASNE RABE	6
6. PIP ZA IZVAJANJE ZAČASNE RABE PROSTORA	7
7. SEZNAM VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	8
8. GRAFIČNI DEL.....	8

1. UVODNE OBRAZLOŽITVE

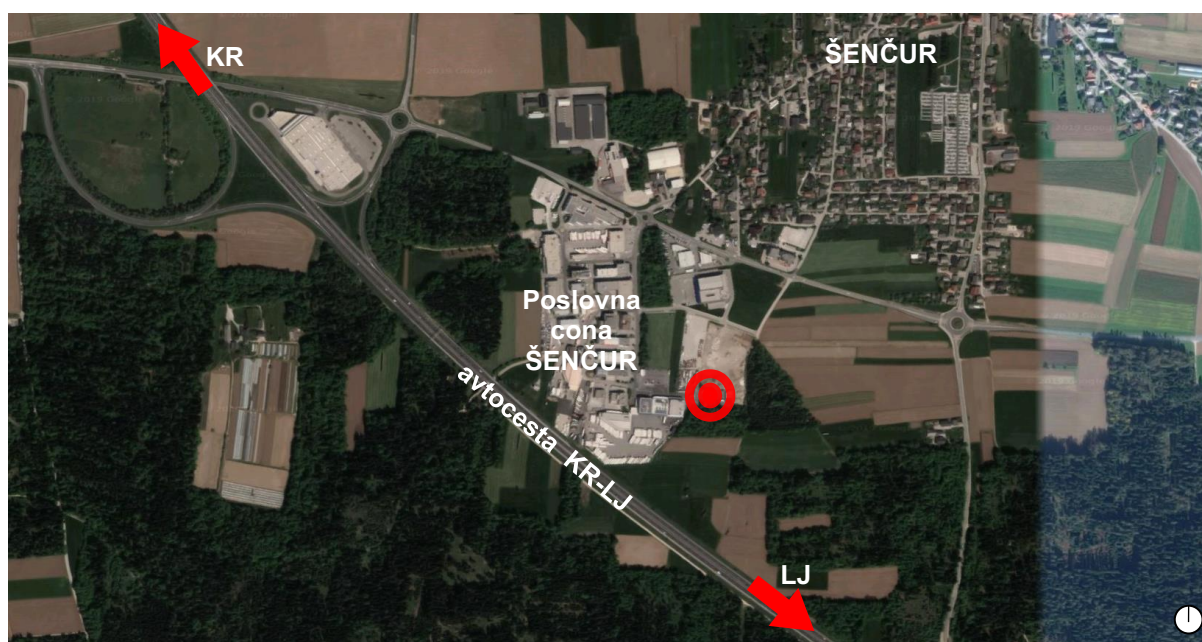
Podjetje JURČIČ&Co., d.o.o. ima v Poslovni coni Šenčur, južno od naselja Šenčur, obratujoč logistični in upravni kompleks. Na vzhodnem delu kompleksa, na odprtih skladiščnih in manipulacijskih površinah, želi za lastne potrebe začasno umestiti **skladiščno stavbo za nenevarne snovi in materiale (proizvod - objekt) – v nadaljevanju začasna skladiščna stavba**.

Veljavni prostorski akt Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 7/2011, 35/2014, 68/2015, 47/2017, 49/2017, 52/2017, 57/2017) za obravnavano enoto urejanja (EUP) prostora določa pripravo občinskega podrobnega prostorskega načrta – v nadaljevanju OPPN. OPPN je bil izdelan za severni del EUP ŠE-41, ne pa za njen južni del, kjer je predvidena umestitev začasne skladiščne stavbe.

Prostorski izvedbeni pogoji do sprejema OPPN za obravnavano EUP ne dopuščajo gradnjo novih stavb, dopustna pa je izvedba gradenj oz. posegov, v kolikor so le-ti skladni s splošnimi in podrobnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji za določeno podrobnejšo namensko rabo EUP ter ne ovirajo kasnejšega načrtovanja in izvedbe gradenj, načrtovanih s predvidenim podrobnim prostorskim načrtom.

Investitor namerava obravnavano zemljišče po sprejetju OPPN priključiti obstoječemu logističnemu in upravnemu kompleksu. Predhodno pa želi na zemljišče umestiti začasno skladiščno stavbo, s katero bi smotno uporabil stavbno zemljišče, ki je namenjeno za dejavnosti Poslovne cone Šenčur. Z izvedbo Lokacijske preveritve je mogoče zemljišče uporabiti oz. aktivirati še pred izdelavo OPPN.

Iz navedenih razlogov investitor podaja pobudo za postopek Lokacijske preveritve skladno z določbami 127. člena ZUreP-2 – **omogočanje začasne rabe prostora**.



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

2. OSNOVNI PODATKI O LOKACIJI

Območje obravnave se nahaja južno od naselja Šenčur, na južnem delu Poslovne cone Šenčur, ob logističnem in upravnem kompleksu investitorja.

Obravnavano območje se ureja z naslednjimi prostorskimi akti:

- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Šenčur** (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 7/2011, 35/2014, 68/2015, 47/2017, 49/2017, 52/2017, 57/2017 – v nadaljevanju OPN)
- Enota urejanja prostora: **ŠE-41**
- Podrobna namenska raba: **IG – gospodarske cone**

Na obravnavanem območju ni bilo izvedene lokacijske preveritve.



Slika 2: Območje kompleksa Jurčič&CO. in območja Lokacijske preveritve na ortofoto posnetku območja (vir: Google maps)

Kompleks investitorja je v OPN zajet v enoti urejanja prostora (EUP) ŠE-40, ki se ureja z veljavnim lokacijskim načrtom. Kompleks investitorja se nahaja na jugo-vzhodnem robu Poslovne cone Šenčur in meji na površine gospodarske cone, kmetijske in gozdne površine.

Območje lokacijske preveritve se nahaja v sosednji, vzhodni enoti urejanja prostora, v EUP ŠE-41, za katero je skladno z določili OPN potrebno sprejeti OPPN. Podrobnejša namenska raba EUP ŠE-41 je IG – gospodarske cone. Sosednja zemljišča na S, V in Z strani območja lokacijske preveritve imajo podrobnejšo namensko rabo IG. Zemljišča južno od območja lokacijske preveritve pa imajo podrobnejšo namensko rabo G – gozdna zemljišča.



Slika 3: Območje Lokacijske preveritve na izseku iz grafičnega dela OPN – namenska raba (vir: PISO Občine Šenčur)

Umestitev začasne skladiščne stavbe je predvidena na območju, ki je skladno z OPN namenjeno industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim. Na območje gospodarske cone je dopustno umeščati objekte, ki so skladno z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 37/18) klasificirani CC-SI 125 Industrijske stavbe, kamor se uvršča tudi predvidena začasna skladiščna stavba.

V začasni skladiščni stavbi se bo odvijala dejavnost skladičenja, kot jo OPN dopušča na območjih namenske rabe IG (definirano v 108. členu OPN):

(1) Območja osnovne namenske rabe »I - območja proizvodnih dejavnosti« so pretežno namenjena industrijskim, proizvodnim in spremljajočim storitvenim ter servisnim dejavnostim.

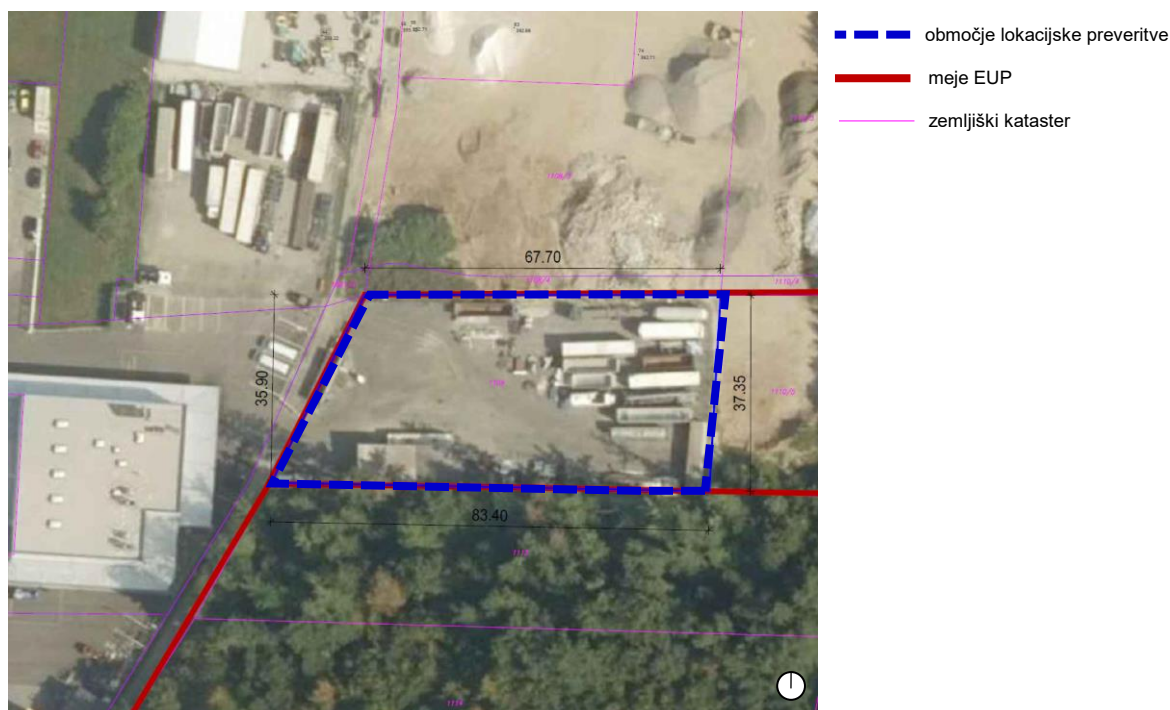
(2) Na območjih iz prvega odstavka tega člena veljajo naslednji posebni prostorski izvedbeni pogoji:

Namenska raba	I – območja proizvodnih dejavnosti	
Podrobna namenska raba	IG	IK
Osnovna dejavnost	Gospodarske cone trgovske in storitvene, poslovne, obrtne, proizvodne, promet in skladičenje	Površine za kmetijsko proizvodnjo kmetijska proizvodnja, reja živali
Spremljajoče dejavnosti	gostinstvo in turizem, javna uprava, kulturne, razvednine, rekreacijske in športne dejavnosti	skladičenje, izobraževanje, poslovne dejavnosti, trgovina na drobno
Izključujoče dejavnosti	bivanje, proizvodne dejavnosti izhajajoče iz kmetijstva in gozdarstva	bivanje
Vrsta objektov, zahtevnih in manj zahtevnih	123 trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti 124 postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij 125 industrijske stavbe 12420 garažne stavbe (za potrebe cone) 12303 bencinski servisi	1271 nestanovanjske kmetijske stavbe 125 industrijske stavbe, če služijo kmetijski proizvodnji
	Dopustna je gradnja objektov in naprav gospodarske infrastrukture, objektov, ki so v javnem lokalnem interesu ter gradnja drugih objektov ali delov objekta, ki služijo dopolnjevanju osnovne dejavnosti in izhajajo iz dovoljenih spremljajočih dejavnosti. Dopustne so gradnje v skladu s prilogo 1 in prilogo 2 ter splošnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji tega odloka.	

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

3. SEZNAM ZEMLJIŠČ, NA KATERE SE LOKACIJSKA PREVERITEV NANAŠA

Območje lokacijske preveritve je v naravi utrjeni plato ob delavnici in logističnem centru investitorja, na zemljišču s parc. št. 1109, k.o. Šenčur (2189).



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

4. OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA

Investitor želi na robu območja lastnega logističnega in upravnega kompleksa umestiti skladiščno stavbo za nenevarne snovi in materiale (proizvod-objekt), s katero bi v kratkem času zagotovil potrebne skladiščne površine. Umestitev je omejena z obdobjem 7 let.

Površina, na katero bi investitor umestil začasno skladiščno stavbo, je v naravi utrjeni plato – proste površine ob delavnici in logističnem centru.

Za zemljišče, za katerega je izdelana lokacijska preveritev, je skladno z OPN potrebno izdelati OPPN, za katerega so skladno z določili OPN (Priloga 2; Tabela 1) podane usmeritve ter posebni prostorski izvedbeni pogoji (PIPP) za posamezne enote urejanja:

Enota urejanja	Naselje	Podrobna namenska raba	Opis podrobne namenske rabe	PIA	FZ	FI	Usmeritve za OPPN	Posebni PIPP
ŠE-41 IG	ŠENČUR	IG	gospodarske cone	OPPN			Predviden OPPN za območje obrtnih, trgovskih in poslovnih objektov. Urbanistično in arhitekturno oblikovanje celotnega območja mora biti usklajeno, hkrati je treba upoštevati tudi oblikovanje objektov na stičnih območjih.	

Umestitev skladiščne stavbe za nenevarne snovi in materiale je načrtovana kot začasna ureditev še pred sprejetjem OPPN na tej lokaciji, pred izgradnjo trajno načrtovanih prostorskih ureditev se obravnava začasna skladiščna stavba odstrani. Gradnja trajno načrtovanih prostorskih ureditev bo mogoča po sprejetju OPPN, ki bo izdelan skladno z zgoraj navedenimi PIPP.

Ob umestitvi začasne skladiščne stavbe bodo v veliki meri upoštevani pogoji za gradnjo, ki so v OPN opredeljeni za gradnje na območju namenske rabe IG (definirano v 108. členu OPN):

Namenska raba		I – območja proizvodnih dejavnosti	
Podrobna namenska raba	IG Gospodarske cone	IK Površine za kmetijsko proizvodnjo	
Zelene površine	FZP: 0,01	FZP: 0,20	
Maksimalna dopustna izraba	FZ: 0,6 Višina: 12 m oziroma do višine obstoječih objektov enake namembnosti.	FZ: 0,65 Višina: 12 m	
Merila in pogoji za oblikovanje	Pri urejanju območij proizvodnih dejavnosti mora investitor poskrbeti, da v okoliških stanovanjskih naseljih in zavarovanih območjih stopnja hrupa ni presežena. Na obrobje con naj se umešča najmanj hrupne dejavnosti. Na robovih con je potrebno zagotoviti vegetacijski pas, ki naj zmanjša vizualno izpostavljenost grajenih struktur.		
maksimalni gabariti	Višinski gabariti in razmerja: - Poslovno upravne, administrativne, prodajne ipd. dejavnosti naj se organizirajo predvsem ob javnem mestnem prostoru, druge proizvodne stavbe pa v notranjosti kompleksov; - dovolji se združevanje objektov v nize, kareje; - višinski gabariti: pri umeščanju teh stavb v prostor je treba upoštevati vertikalni gabarit kakovostnega oz. prevladujočega tipa obstoječih objektov, da nove stavbe ne bodo izstopale iz silhete območja (da ne bodo višje ali bistveno nižje). To ne velja za stavbe, ki so zaradi funkcionalnih zahtev izrazito višje (tovarniški dimniki, silosi ipd.). Ti objekti naj se oblikujejo kot kakovostno in prepoznavno oblikovani prostorski poudarki oz. točke identifikacije; - objekti v ozadju kompleksa morajo biti nižji od glavnih stavb (ob javnem mestnem prostoru).		
fasade	- oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtín in drugih fasadnih elementov naj bodo enostavni in poenoteni po celi fasadi, nizu, kareju oz. območju; - zagotovi se sodobno oblikovanje fasad (enostavnejše členitve fasad, uporaba lesa, kovine, stekla in drugih sodobnih materialov, uporaba izrazitejših fasadnih barv kot poudarkov); - fasade stavb, ki mejijo na javni prostor, naj bodo oblikovane kot glavne in mestotvorne fasade, z njihovim oblikovanjem naj se zagotavljajo kakovostni ambienti.		
strehe	- na celotnem območju občine so za območja I – območja proizvodnih dejavnosti dovoljene ravne strehe. - za objekte, ki mejijo na mestni javni prostor, se dovolijo strehe, usklajene s kakovostnimi obstoječimi objekti ob tem javnem mestnem prostoru. Dovolijo se odstopanja in novosti, če se s tem doseže novo urbanistično - arhitekturno kakovost; - za objekte znotraj industrijskega kompleksa se dovolijo vse vrste streh, vendar naj bodo po enem kompleksu poenotene; - za objekte večjih dimenzij se priporočajo ravne lahko pa tudi enokapne strehe majhnega naklona; - dovoljena je namestitve solarnih modulov in fotovoltaičnih sistemov; - dovoljena je kritina v črni, sivi, temno sivi, opečni ali temno rjavi barvi. Kritina ne sme biti trajno bleščeča. Dovoljeno je odstopanje od teh barv v primeru ravnih streh.		
preseganje	- za preseganje teh določb je potrebna izdelava OPPN.		

Upoštevana bodo določila glede zelenih površin, maksimalne dopustne izrabe in maksimalnih gabaritov. Ker bo začasna skladiščna stavba proizvod, kot celota dan na trg, torej namenski proizvod - objekt, ni mogoče v celoti upoštevati določil glede oblikovanja (fasade, strehe).

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 smotno 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 26. členu usmerja gradnje za potrebe poslovno proizvodnih dejavnosti na območje Poslovne cone Šenčur:

(9) Gradnja za potrebe poslovno proizvodnih dejavnosti se usmerja v gospodarske cone, predvsem že vzpostavljeno cono na jugozahodu Šenčurja.

V 11. členu OPN prepoznava poslovno cono Šenčur kot prednostno območje za razvoj poselitve in dejavnosti:

(2) S širitvijo poslovne cone Šenčur se zagotovi dodatne poslovne površine za nova delovna mesta v občini za potrebe lokalnega podjetništva ter za dodatno rast gospodarstva v občini. Občina še vnaprej nadaljuje s selitvijo motečih dejavnosti izven stanovanjskih območij v nove gospodarske cone, predvsem v poslovno cono Šenčur.

Umestitev začasne skladiščne stavbe na zemljišče znotraj poslovne cone Šenčur je skladna z OPN, ki določa cilje prostorskega razvoja občine. Javni interes je bil preverjen skozi postopek prostorskega načrtovanja, pri sprejemu veljavnega OPN.

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 pripravljanih del zanje;

Začasna skladiščna stavba predstavlja začasno ureditev, ki bo v uporabi le do začetka gradnje trajnih objektov na območju. Pred začetkom gradnje, ki bo za območje določeno s predvidenim OPPN, bo začasna skladiščna stavba odstranjena, tako da bo omogočena izvedba pripravljanih 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. Čez območje lokacijske preveritve ne potekajo obstoječe javne ceste, prav tako na območju ni predvidenih cest. Prometno je območje lokacijske preveritve navezано na logistični in upravni kompleks, ki je na javno cesto (LK 390611) navezано preko obstoječega priključka, na S strani. Lokacija začasne skladiščne stavbe ne onemogoča prometnega in intervencijskega dostopa do sosednjih zemljišč.

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 investitorja že izvedena. Zaradi umestitve začasne skladiščne stavbe ne bo potrebna gradnja nove ali povečanje obremenitve gospodarske javne infrastrukture. V kolikor bo potrebno, bodo izvedeni bodo le priključki na interno omrežje.

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

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

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

- vplivno območje letališča Jožeta Pučnika
- IV. stopnja varstva pred hrupom.

1. Vplivno območje letališča Jožeta Pučnika

Obravnavano zemljišče se nahaja v vplivnem območju letališča Jožeta Pučnika Ljubljana. Omejitvene ravnine letališča se nad obravnavanim območjem nahajajo na nadmorski višini 408 m. Višina predvidenega objekta ne bo presegala določenih omejitvenih ravnin letališča in tako ne bo predstavljal ovire za zračni promet.

2. IV. stopnja varstva pred hrupom

Skladno z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 43/18) IV. stopnja varstva pred hrupom obsega tudi območje proizvodnih dejavnosti: površine za industrijo, gospodarske cone ali površine z objekti za industrijsko proizvodnjo,

Mejne vrednosti kazalcev hrupa, ki so določene v navedeni Uredbi, v času gradnje in obratovanja začasne skladiščne stavbe ne bodo presežene.

V času gradnje bodo vir hrupa gradbeni stroji. Ukrep za zmanjšanje vpliva hrupa na okolico v času gradnje je časovna omejitev hrupnih gradbenih del. Ker bo začasni skladiščni objekt proizvod – objekt, ni pričakovati dolgotrajne gradnje.

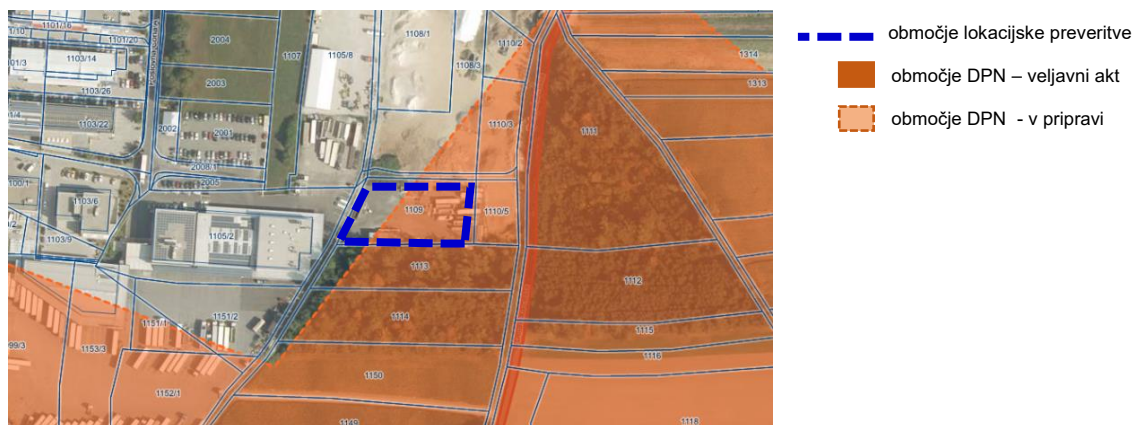
V času obratovanja bodo hrup povzročala vozila, ki bodo vključena v logistični proces med začasno skladiščno stavbo in kompleksom investitorja.

B. Na območju Lokacijske preveritve ni obstoječih ali predvidenih komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov. Območje se nahaja izven varovalni pasov navedenih vodov.

C. Obravnavano območje se ne nahaja znotraj veljavnega državnega prostorskega izvedbenega akta – v nadaljevanju DPN.

V bližini se nahaja veljavni DPN za prenosni plinovod R297B Šenčur - Cerklje na Gorenjskem (Uradni list RS, št. 66/12-2614).

Večji del območja se nahaja znotraj območja DPN v pripravi - Državni prostorski načrt za prenosni plinovod M10 Vodice-Rateče, za katerega je bila izdelana pobuda in ni v veljavi.



Slika 5: Prikaz območje Lokacijske preveritve in območij DPN

Začasna raba ni v nasprotju s pravnimi režimi.

6. PIP ZA IZVAJANJE ZAČASNE RABE PROSTORA

Na zemljišču parc. št. 1109, k.o. Šenčur (2119) se dopusti začasna umestitev skladiščne stavbe za nenevarne snovi in materiale (proizvod – objekt), klasifikacije CC-SI 12520 Rezervoarji, silosi in

skladiščne stavbe. Čas izvajanja začasne rabe je 7 let. Začasna umestitev je dopustna še pred sprejemom predvidenega OPPN za obravnavani del EUP ŠE-41.

7. SEZNAM VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE

- veljavna zakonodaja (ZUreP-2, Uredba o razvrščanju objektov);
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Šenčur (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 7/2011, 35/2014, 68/2015, 47/2017, 49/2017, 52/2017, 57/2017);
- Prostorsko informacijski sistem občin - PISO Občine Šenčur;
- 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	2793.20	Površina območja v m ²

8.2. Izvirno 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	ŠE-41	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	/	Oznaka podenote urejanja prostora (ni definirana)
POV	21524.70	Površina območja v m ²

8.3. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju LP

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.