

dokumentacija

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA ŠE-38**

naročnik / investitor

**RP investicije d.o.o.
Poslovna cona A 2
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 154710

kraj in datum izdelave

Šenčur, marec 2020

dokumentacija

**ELABORAT LOKACIJSKE PREVERITVE
ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA ŠE-38**

izdelovalec elaborata

PROTIM RŽIŠNIK PERC, d.o.o.
Poslovna cona A2, 4208 Šenčur

direktor:
Andrej Ržišnik, univ.dipl.inž.arh.

žig:
podpis:

Protim Ržišnik Perc
ARHITEKTI IN INŽENIRJI
Protim Ržišnik Perc d.o.o.
Poslovna cona A2, SI-4208 Šenčur
IP št. št. DDV 9129868462

pooblaščen prostorski načrtovalec

Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.
A-1111

žig:
podpis:

EVGENIJA PETAK
univ. dipl. inž. arh.
pooblaščen arhitektka
ZAPS 1111 A

KAZALO

1. UVODNE OBRAZLOŽITVE	2
2. OSNOVNI PODATKI O LOKACIJI	2
3. SEZNAM ZEMLJIŠČ, NA KATERE SE LOKACIJSKA PREVERITEV NANAŠA.....	5
4. OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA	6
5. UTEMELJITEV DOPUSTNOSTI ZAČASNE RABE	6
6. PIP ZA IZVAJANJE ZAČASNE RABE PROSTORA	9
7. SEZNAM VIROV IN DODATNE DOKUMENTACIJE	9
8. GRAFIČNI DEL	9
9. PRILOGE	10

1. UVODNE OBRAZLOŽITVE

Naročnik in pobudnik lokacijske preveritve, RPI investicije d.o.o., je lastnik zemljišča na območju enote urejanja prostora ŠE-38 - v nadaljevanju EUP ŠE-38.

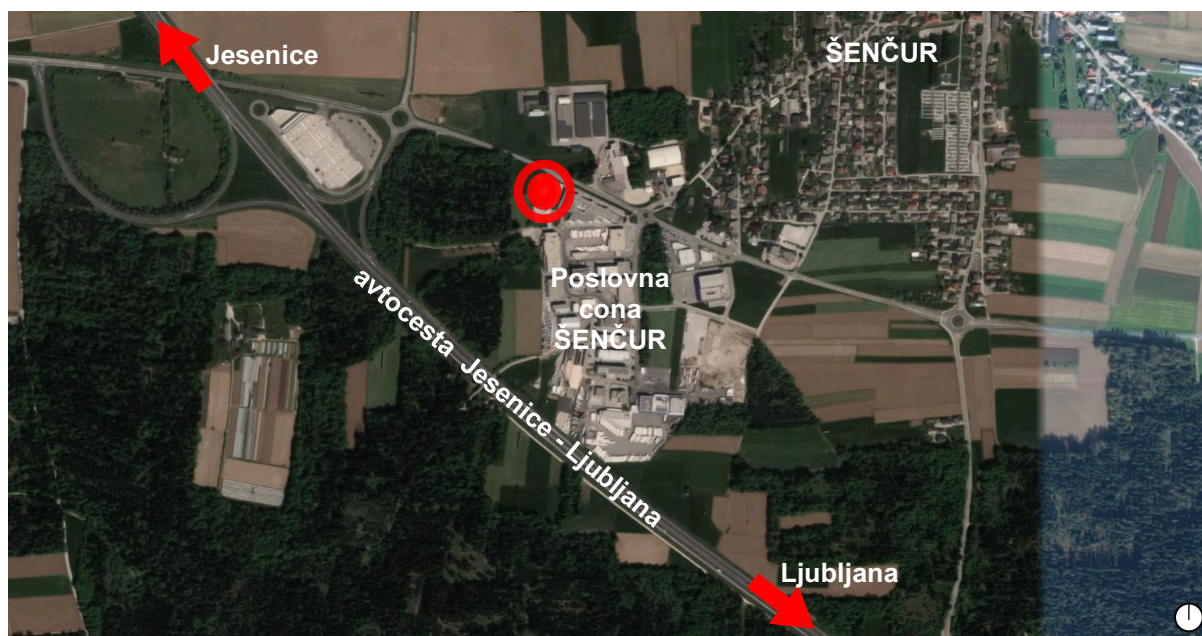
Območje EUP ŠE-38 se nahaja na zahodnem delu Poslovne cone Šenčur, južno od naselja Šenčur in se ureja z Odlokom o občinskem lokacijskem načrtu za območje Šenčur – jug OPC P2B (Uradni vestnik Gorenjske, št. 30/2005, 3/2009, 12/2009, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 50/2015) – v nadaljevanju OLN.

OLN na obravnavanem območju predvideva umestitev stavbe z oznako P2B-1. Naročnik na obravnavanem območju želi začasno umestiti **samostojno parkirišče**.

Prostorski izvedbeni pogoji veljavnega OLN, ki ureja obravnavano območje, umestitve parkirišč na območja, ki so določena za gradnjo stavb, ne predvidevajo. Investitor zato 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 v Občini Šenčur, na severno-zahodnem robu Poslovne cone Šenčur.



Slika 1: Prikaz območja v širšem prostoru (vir: PISO Občina Šenčur).

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, 58/2017, 4/2018, 25/2019) – v nadaljevanju OPN
- **Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za območje Šenčur – jug OPC P2B** (Uradni vestnik Gorenjske, št. 30/2005, 3/2009, 12/2009, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 50/2015)

Urbanistična identifikacija obravnavanega območja

Enota urejanja: ŠE-38

Naselje: Šenčur

Podrobna namenska raba: IG – gospodarske cone

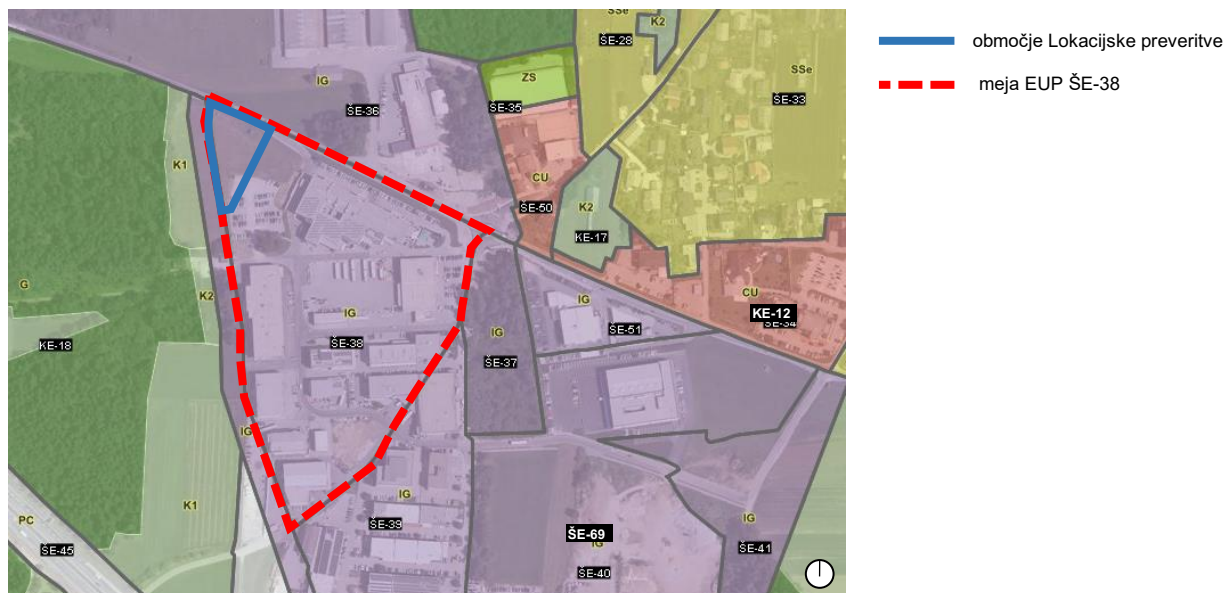
Prostorska enota (po OLN): gradbena parcela objekta P2B 1

Na obravnavanem območju še ni bilo izvedene lokacijske preveritve.

Območje se nahaja na severno-zahodnem robu Poslovne cone Šenčur ter se na jugu in vzhodu navezuje na površine gospodarske cone, na severu meji na državno cesto in na zahodu na kmetijske površine.

Podrobnejša namenska raba sosednjih zemljišč

Podrobnejša namenska raba EUP ŠE-38 je IG – gospodarske cone. Sosednja zemljišča območja Lokacijske preveritve imajo prav tako podrobnejšo namensko rabo IG.



Slika 2: Območje Lokacijske preveritve in meja EUP ŠE-38 na izseku iz grafičnega dela OPN – namenska raba (vir: PISO Občine Šenčur).

Izvleček pogojev iz OPN, ki veljajo na območju obravnavanih zemljišč

OPN v 53. členu (dopustna gradnja objektov in naprav ter drugi dopustni posegi v prostor) določa, da je na celotnem območju občine dopustna gradnja naslednjih objektov oziroma naslednje ureditve (v kolikor odlok ali drug predpis ne določa drugače):

- gradnja komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena;
- gradnja podzemnih garaž in kleti v stavbah povsod tam, kjer in v kakršnem obsegu to dopuščajo geomehanske razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnosti objektov;
- gradnja objektov za obrambo, zaščito in reševanje v naravnih in drugih nesrečah;
- gradnja oziroma postavitve naprav za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov);
- gradnja podhodov in nadhodov za pešce;
- gradnja brvi in mostov;
- vodnogospodarske ureditve;
- urejanje in vzdrževanje odprtih zelenih površin in drugih javnih in skupnih površin (ureditev zelenih površin, drevoredov, trgov, površin za pešce, gradnja in postavitve urbane opreme, otroških igrišč);
- ureditev dostopov za invalide (tudi gradnje zunanjih dvigal na obstoječih objektih);
- vzdrževanje in rekonstrukcija cest;
- **gradnja in vzdrževanje parkirnih površin;**
- izravnava, oziroma nasutje kmetijskih zemljišč do max. višine 1 m, s čimer se ne sme zmanjšati kvaliteta kmetijskih zemljišč. Ostale kmetijske ureditve se izvajajo po veljavni zakonodaji.

Izvleček pogojev iz OLN, ki veljajo na območju obravnavanih zemljišč

Na obravnavanem območju je skladno z OLN predvidena gradnja objekta P2B 1. V nadaljevanju so povzeti pogoji za urejanje tega območja, ki so relevantni za predvideno začasno rabo.

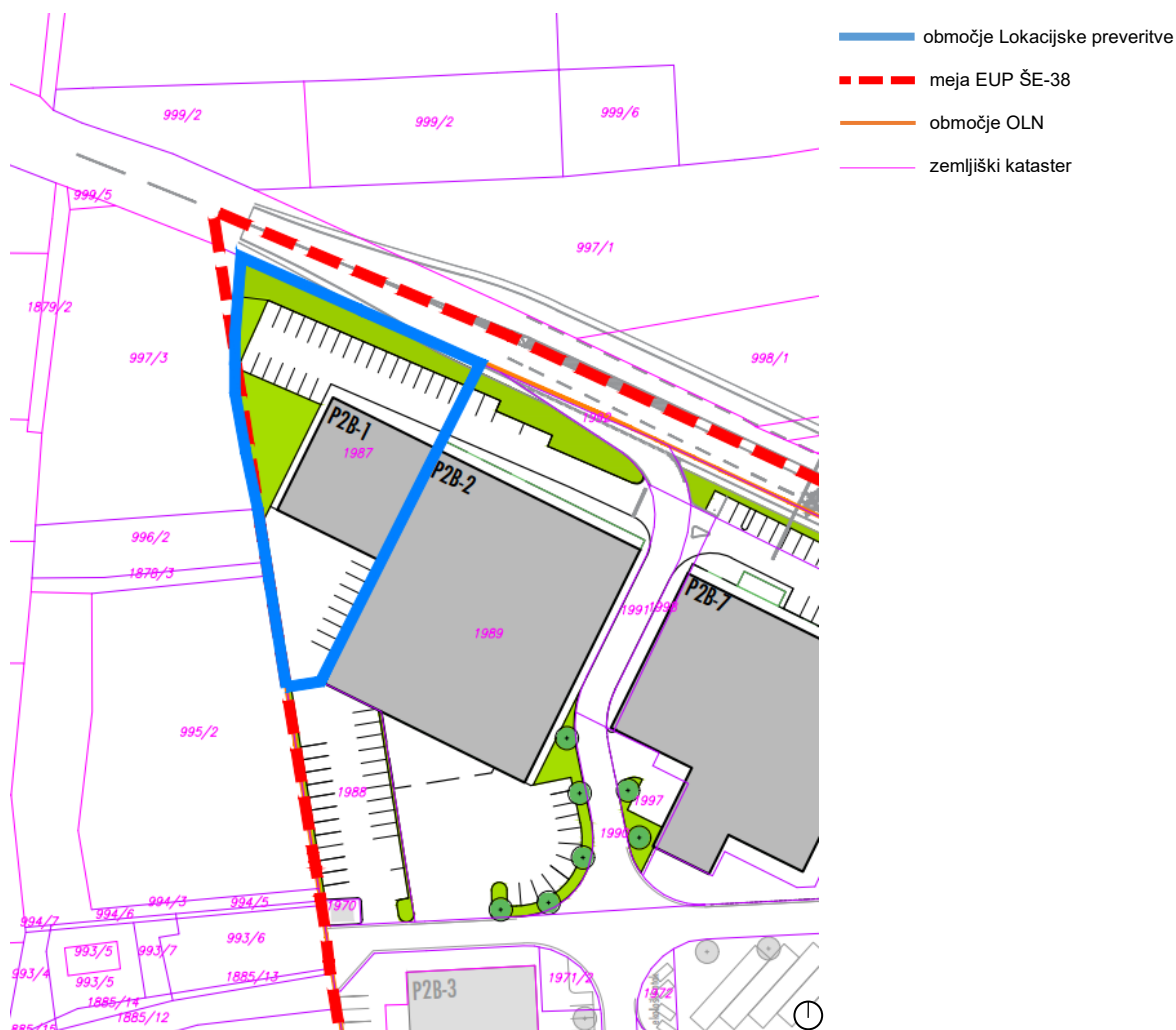
6. člen (opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

Objekt P2B 1

Tlorisne dim.: 22,40 m X 24,50 m

Etažnost: 2K+P+2

Namembnost: Poslovno storitvena, proizvodna, gostinska, skladiščna dejavnost, distribucija, veleprodaja, maloprodaja, veterinarska klinika



Slika 3: Prikaz območja lokacijske preveritve na izseku iz OLN Šenčur – jug OPC P2B.

8. člen (vrste gradenj)

Dopustne so naslednje vrste prostorskih ureditev in gradenj:

- gradnja novih objektov
- gradnja in ureditev zunanjih površin
- spremembe namembnosti stavb
- gradnja gospodarske javne infrastrukture in drugih omrežij.

Dopustne so tudi odstranitve objektov, rekonstrukcije objektov ter dozidave in nadzidave objektov do opredeljenih gabaritov in dopustne izrabe po tem odloku.

10. člen (lega objektov na zemljišču)

Lega objektov je prikazana na načrtu Ureditvena situacija.

Objekti morajo upoštevati regulacijske elemente, ki so prikazani v načrtu Gradbene linije.

Gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti.

Izven okvirov gradbenih linij je dovoljena gradnja nadstreškov ter enostavnih in nezahtevnih objektov ter manjši zamiki delov fasade od gradbene linije (do 2,00 m globine).

Za objekte so v grafičnem delu podane fiksne točke (Zakoličbena situacija)

Objekti morajo biti od parcelnih meja (meja gradbene parcele) oddaljeni najmanj 4,00 m oziroma v skladu s predpisi s področja graditve objektov in varstva pred požarom.

Objekti, zunanje ureditve in parkirišča morajo biti ustrezno odmaknjeni od roba vozišča državne ceste.

Pri postavitvi črpalke za točenje goriva in vkopanih rezervoarjih je potrebno upoštevati zahtevane odmike v skladu s Pravilnikom o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi (Ur. list RS št. 114/04).

11. člen (ureditev okolice)

Parkiranje bo zagotovljeno v sklopu gradbene parcele posameznega objekta.

Gradbene parcele posameznih objektov bodo namenjene parkiriščem, dovozu, dostavi in manipulativnim površinam ali pa bodo zazelenjene in hortikulturno urejene.

Na posameznih gradbenih parcelah se v skladu z Ureditveno situacijo v pasu od 2,00 m do 3,50 m od roba asfalta cest zagotovi drevoredna zasaditev z drevesi vrste javor.

Utrjene površine namenjene parkiriščem, dovozom in manipulaciji bodo tlakovane, asfaltirane oziroma betonirane ter izvedene v ustreznih naklonih z urejenim odvodnjavanjem in opremljene z lovilec olj.

Okoli zemljišč objektov je možna postavitve ograj, višine do 2,00 m. Ograje je možno postaviti na mejo gradbene parcele ali znotraj same gradbene parcele, oziroma v skladu z zakonodajo s področja graditve objektov. Od roba utrjene bankine javnih cest morajo biti ograje odmaknjene najmanj 0,5 m.

Po zaključevanju del je investitor dolžan plodno zemljo uporabiti za ponovno ureditev zelenih površin.

Ugotovitev:

Umeščanje parkirišč na obravnavano območje je dopustno tako z OPN kot z OLN.

Predlagana začasna raba ni v nasprotju z namensko rabo prostora in ne onemogoča izvajanja prostorskih ureditev, ki jih na obravnavanih ali sosednjih območjih predvidevajo veljavni prostorski akti. Predlagana začasna raba omogoča začasno izvajanje dejavnosti na obravnavanih zemljiščih (ureditev parkirišč) ter s tem smotrno aktivacijo zemljišč, ki trenutno niso v uporabi.

3. SEZNAM ZEMLJIŠČ, NA KATERE SE LOKACIJSKA PREVERITEV NANAŠA

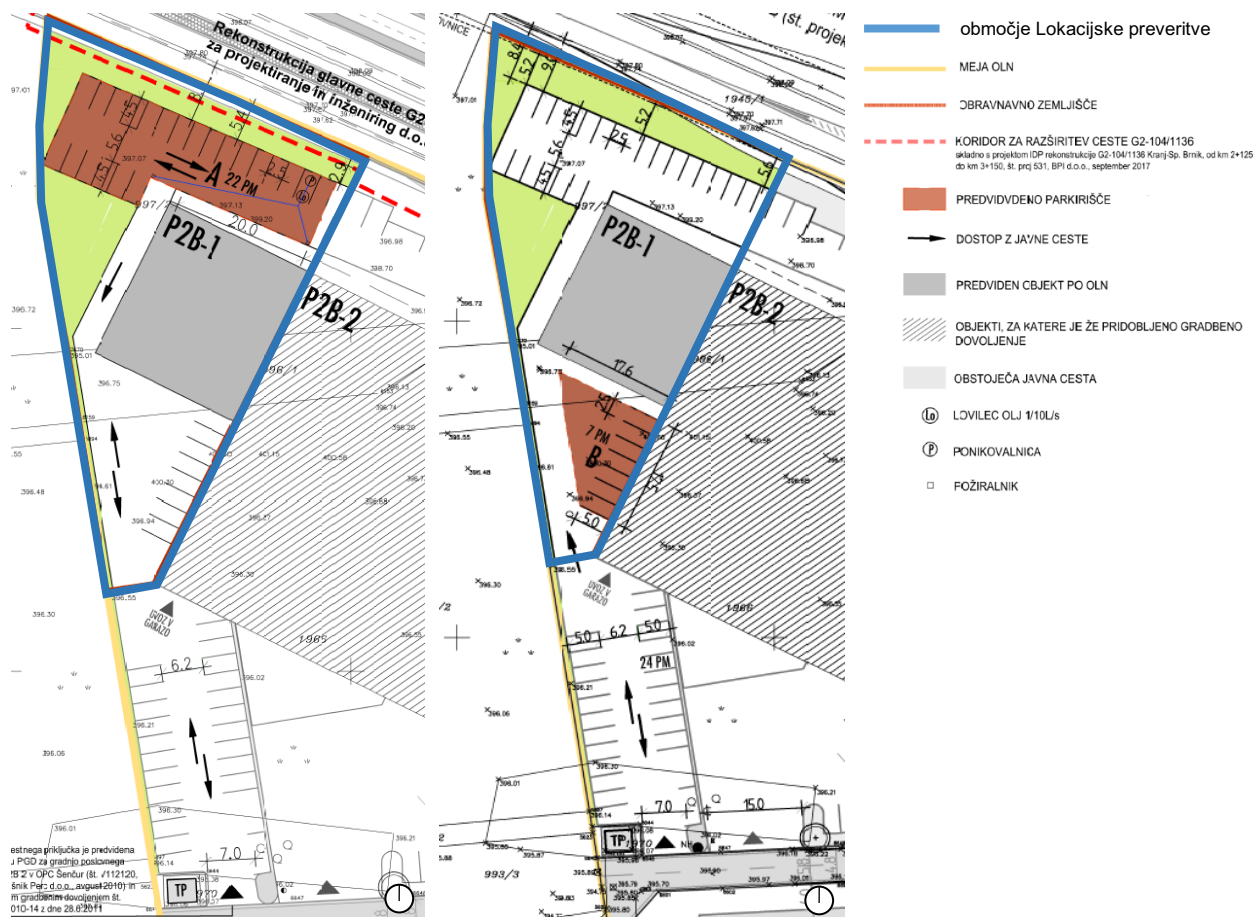
Območje lokacijske preveritve obsega zemljišče s parc. št. 1987, k.o. Šenčur (2119), v velikosti 2.229 m².



Slika 4: Prikaz območja Lokacijske preveritve na izseku iz zemljiškega katastra.

4. OPREDELITEV NAMERAVANEGA POSEGA

Na obravnavanem območju naročnik namerava urediti začasno parkirišče za osebna vozila. Na severnem in južnem delu območja se nahajata obstoječa sklopa parkirišč (A in B). Dostop do javne ceste je mogoč preko južnega parkirišča, ki se navezuje na obstoječo javno cesto.



Slika 5 in 6: Izsek iz ureditvene situacije – prikaz na kartografskem delu OLN (DNZO za ureditev samostojnega parkirišča, levo št. projekta K 151020 -A, desno št. projekta K 151020 -B) z označenim območjem Lokacijske preveritve.

Namen Lokacijske preveritve je omogočiti ureditev parkirišč na celotnem obravnavanem območju, za čas trajanjačasne rabe. Parkirišče se bo napajalo z južne strani, preko obstoječega cestnega omrežja v Poslovni coni Šenčur.

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 začasnega parkirišča, se bo tako do izgradnje trajnega objekta smiselno uporabilo. 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;

Izhodišča, cilji ter zasnova prostorskega razvoja Občine Šenčur so določeni v strateškem delu OPN. Območje Lokacijske preveritve se skladno z zasnovo OPN nahaja v naselju Šenčur, na območju zazidljivih stavbnih zemljišč. Območje Lokacijske preveritve se skladno z usmeritvami za določitev

namenske rabe nahaja na območju namenske rabe IG – gospodarske cone. Strateški del OPN 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 začasnega parkirišča 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 pripravljalnih del zanje;

Začasno parkirišče predstavlja začasno ureditev, ki bo v uporabi le do začetka gradnje trajnega objekta na območju (torej stavbe P2B-1, ki je predvidena z OLN). Pred začetkom gradnje stavbe P2B- bo začasno parkirišče odstranjeno, tako da bo omogočena 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 začasnega parkirišča ne bo spremenila možnosti pozidave sosednjih zemljišč. Čez območje Lokacijske preveritve ne potekajo javne ceste, prav tako na območju ni predvidenih cest. Predvidena je umestitev začasnega parkirišča med že obstoječa sklopa parkirišč (A in B) v lasti naročnika, ki se nahajata na severnem in južnem delu obravnavanega območja. Dostop do javne ceste je mogoč preko južnega parkirišča, ki se navezuje na obstoječo javno cesto. Priključevanje na državno cestno ni predvideno. Lokacija začasnega parkirišča 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 Poslovne cone Šenčur že izvedena. Zaradi umestitve začasnega parkirišča ne bo potrebna gradnja nove ali povečanje obremenitve gospodarske javne infrastrukture. S predlagano začasno rabo prostora se na obravnavanih zemljiščih namesto gradnje stavb predvidi ureditev parkirišč.

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. Predvideno začasno parkirišče je ploskovni gradbeno inženirski objekt, ki ne bo presegal določenih omejitvenih ravni 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,

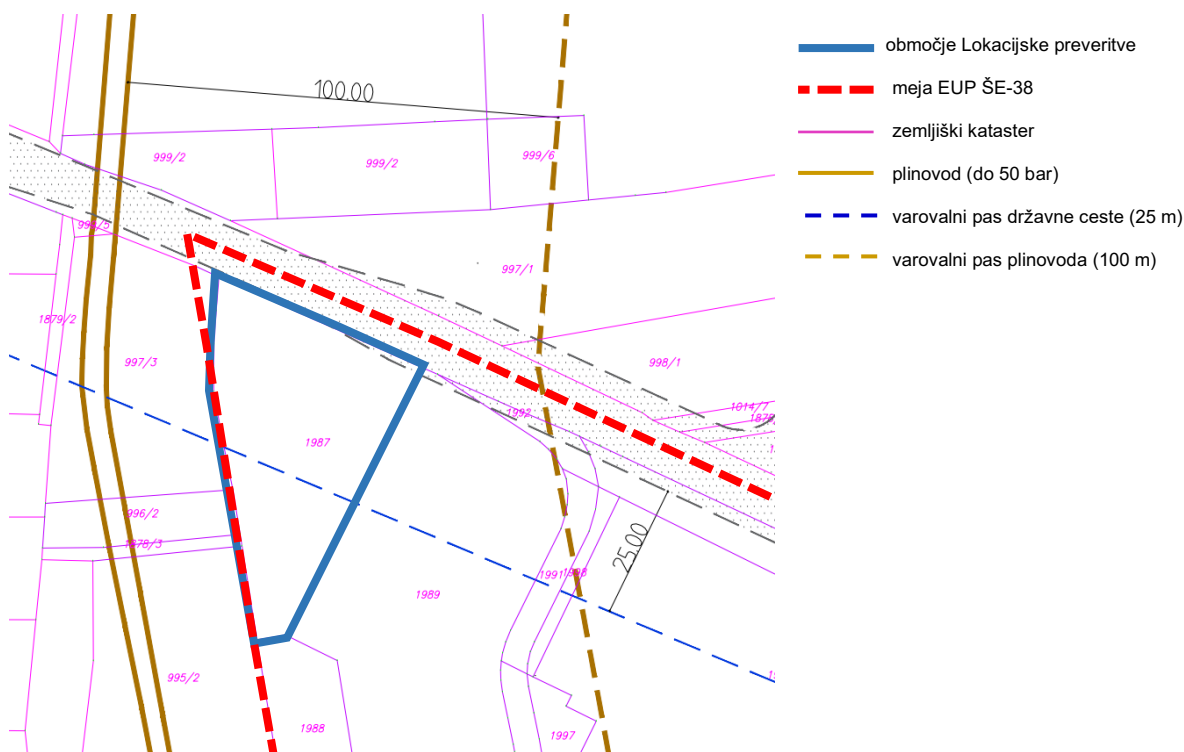
Mejne vrednosti kazalcev hrupa, ki so določene v navedeni Uredbi, v času gradnje in obratovanja začasnega parkirišča ne bodo presežene.

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 je začasno parkirišče manjših dimenzij, ni pričakovati dolgotrajne gradnje.

V času obratovanja bodo hrup povzročala vozila, ki bodo uporabljala začasno parkirišče.

Že veljavni OLN na območju gradbene parcele objekta P2B 1 predvideva ureditev parkirnih površin, zato lahko ocenimo, da začasna raba prostora ne bo povzročala bistveno večjih vplivov na raven hrupa na območju, kot predvidena raba po veljavnem OLN.

B. Na območju Lokacijske preveritve ni obstoječih ali predvidenih komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov. Območje se nahaja znotraj varovalnega pasu prenosnega plinovoda (100 m) in varovalnega pasu državne glavne ceste II. reda, G2-104/1136 (25 m).



Slika 7: Prikaz območja Lokacijske preveritve in varovalnih pasov infrastrukture.

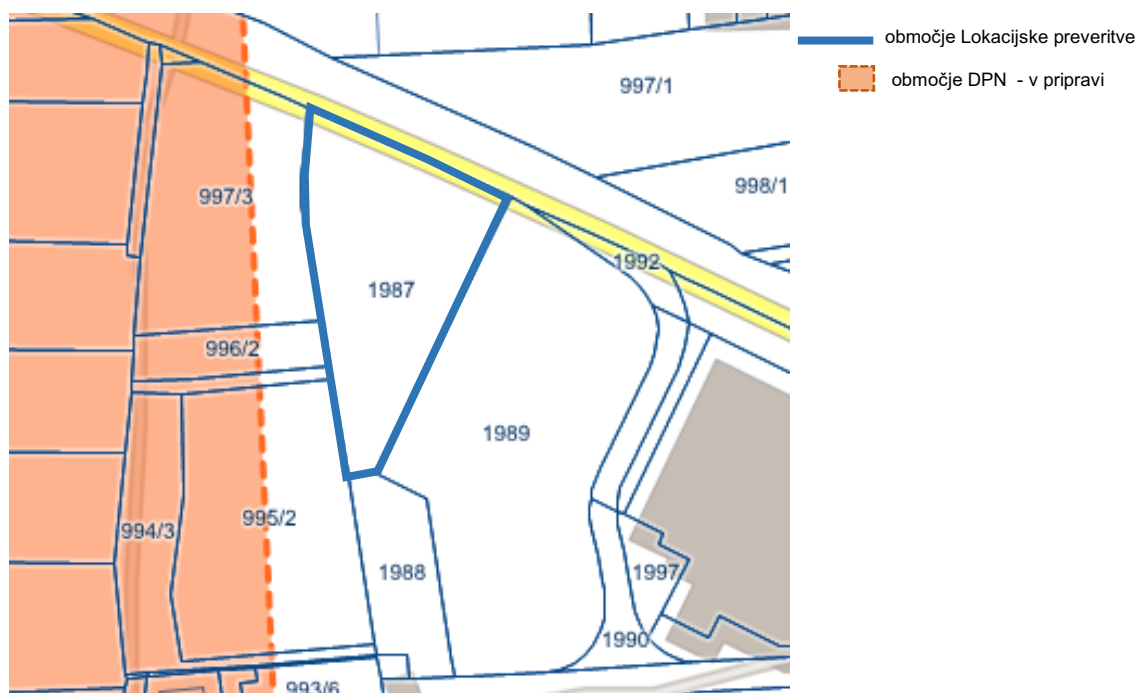
Predvidena začasna raba (parkirišče) se nahaja znotraj varovalnega pasu državne ceste G2-104/1136. Posegi in rešitve ne bodo negativno vplivali na območje državnih cest in na promet. Za obratovanje predvidenega parkirišča ni predvidena preureditev ali poseg na območje državne ceste. Dostop do parkirišča je predviden na južnem delu območja in preko občinskega cestnega omrežja v Poslovni coni Šenčur. Priključevanje na državno cesto za potrebe parkirišča ni predvideno.

Ob obratovanju predvidenega parkirišča bo generiran promet z osebnimi vozili, ki bodo do parkirišča dostopala preko obstoječega cestnega omrežja v Poslovni coni Šenčur, ki se na severni strani navezuje na državno cesto G2-104/1136 preko obstoječih priključkov.

Za obratovanje predvidenega parkirišča je obstoječe prometno omrežje ustrezno, saj se zaradi obratovanja parkirišča obstoječe število prometa bistveno ne povečuje in ne spreminja tip prometa, kot je v obstoječem stanju.

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

V bližini se na zahodu nahaja DPN v pripravi - Državni prostorski načrt za prenosni plinovod M10 Vodice-Rateče, za katerega je bila izdelana pobuda in ni v veljavi.



Slika 8: Prikaz območja Lokacijske preveritve in območij DPN.

Začasna raba ni v nasprotju s pravnimi režimi.

6. PIP ZA IZVAJANJE ZAČASNE RABE PROSTORA

Na zemljišču s parc. št. 1987, k.o. Šenčur (2119) se dopusti začasna umestitev parkirišča, klasifikacije CC-SI 21122 Samostojna parkirišča. Čas izvajanja začasne rabe je 7 let.

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, 58/2017, 4/2018, 25/2019);
- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za območje Šenčur – jug OPC P2B (Uradni vestnik Gorenjske, št. 30/2005, 3/2009, 12/2009, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 50/2015);
- Prostorsko informacijski sistem občin - PISO Občine Šenčur;
- GURS - prostorski portal RS;
- podatki investitorja o nameravani začasni rabi.

8. GRAFIČNI DEL

8.1. Prikaz območja Lokacijske preveritve v vektorski obliki

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	2228.67	Površina območja v m ²

8.2. Prikaz izvornega območja 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-38	Oznaka enote urejanja prostora
PEUP_OZN	/	Oznaka podenote urejanja prostora (ni definirana)
POV	50962.47	Površina območja v m ²

8.3. Izsek iz zemljiškokatastrskega prikaza za parcele na območju 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.

9. PRILOGE

1. Izsek iz OPN (namenska raba prostora)
2. Katastrski načrt
3. Izsek iz občinskega lokacijskega načrta za območje Šenčur – jug OPC P2B