



OBČINA CERKLJE NA GORENJSKEM

Trg Davorina Jenka 13
4207 Cerklje na Gorenjskem
e-mail: obcinacerklje@siol.net
☎ 04/ 28 15 800

Številka: 032-04/2022-174

Datum: 5. 6. 2024

OBČINSKI SVET OBČINE CERKLJE NA GORENJSKEM

ZADEVA:	ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU OBMOČJA L8 POSLOVNI KOMPLEKS BRNIK – SPREMEMBE ŠT. 2 (SD OPPN – ŠT. 2)
PRAVNA PODLAGA:	129. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 - ZUreP-3), 16. in 30. člena Statuta Občine Cerklje na Gorenjskem (Uradni vestnik Občine Cerklje na Gorenjskem, št. 7/16, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 16/21)
PREDLAGATELJ:	Župan, g. Franc Čebulj
PRIPRAVLJALCI:	Evgenija Petak, Protim Ržišnik Perc d.o.o., Šenčur
NAMEN:	Obravnava dopolnjenega osnutka odloka (ponovna prva obravnava)

OBRAZLOŽITEV:

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA PRIPRAVO

Območje OPPN območja L8 se nahaja severozahodno od letališča Jožeta Pučnika na Brniku, na skrajnem zahodnem robu občine Cerklje na Gorenjskem. Skladno z OPN obsega enoti urejanja prostora z oznako LT8 in LT19.

Podrobno se ureja z Odlokom o OPPN območja L8 Poslovni kompleks Brnik (Uradni list RS, št. 78/09, Uradni vestnik Občine Cerklje na Gorenjskem, št. 5/11 – popravek in št. 4/2014 – obvezna razlaga, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 48/2017 – spremembe).

Pretežni del območja OPPN je že realiziran. Zgrajena so z OPPN predvidena infrastrukturna omrežja in pretežni del z OPPN predvidenih objektov. Nepozidana zemljišča so le še na severnem robu ter na vzhodnem delu območja OPPN.

Območje SD OPPN – št. 2 (funkcionalna enota F5) meri cca. 6,8 ha.



LEGENDA

- območje OPPN
- meja območja SD OPPN – št. 2

Slika 2 – Območje OPPN in/območje SD OPPN – št. 2 (vir: PISO)

SD OPPN – št. 2 tangirajo predvsem območje funkcionalne enote z oznako F5, ki je trenutno še nepozidana. Poleg spremembe poteka zahodne gradbene meje v F5, se s SD OPPN – št. 2 dodaja tudi možnost in pogoje za gradnjo nadzemnih in podzemnih povezovalnih objektov (komunikacijskih mostov, infrastrukturnih koridorjev, ipd.) med funkcionalnima enotama F1 in F5 ter dodaja možnost, da se v funkcionalni enoti FC (v C2/2 in C3/2) do izgradnje predvidenih prometnic dopusti gradnja parkirišč. Novi lastnik zemljišč, ki je tudi novi pobudnik in investitor sprememb OPPN je družba ATL Alpha Upravljanje nepremičnin d.o.o. Načrtovalec SD OPPN – št. 2 je družba Protim Ržišnik Perc d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 Šenčur.

2. POSTOPEK PRIPRAVE

Pobudnik in takratni lastnik večinskega dela zemljišč (CTP Ljubljana, poslovanje z nepremičninami, d.o.o.) je v juniju 2022 Občini Cerklje na Gorenjskem podal pobudo za pričetek postopka sprememb OPPN območja L8 Poslovni kompleks Brnik.

Mnenje Zavoda RS za varstvo narave glede obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti plana na varovana območja je bilo pridobljeno v oktobru 2022.

Občina je v začetku novembra 2022 sprejela Sklep o začetku priprave 2. sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta območja L8 Poslovni kompleks Brnik.

Ob upoštevanju splošnih smernic je bil v novembru 2022 izdelan osnutek SD OPPN – št. 2, ki je bil posredovan vsem pristojnim nosilcem urejanja prostora, da podajo svoje prvo mnenje glede tega, ali so bile pri izdelavi gradiva osnutka njihove splošne smernice ustrezno upoštevane.

Prva mnenja k SD OPPN – št. 2 so bila pridobljena od decembra 2022 do maja 2023. Ob upoštevanju pogojev iz prvih mnenj nosilcev urejanja prostora je bil v juniju 2023 izdelan dopolnjen osnutek SD OPPN – št. 2.

Ker zaradi predvidenih sprememb gradnja nove oz. dograditev obstoječe komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture ni potrebna, elaborat ekonomike ni bil izdelan.

Prav tako zaradi minimalnih sprememb OPPN, ki na z osnovnim OPPN predvidene prostorske ureditve nimajo bistvenih vplivov, v postopku SD OPPN – št. 2 ni bilo izdelanih nobenih dodatnih strokovnih podlag.

Ker se je v fazi priprave dopolnjenega osnutka spremenilo lastništvo večinskega dela zemljišč, je novi lastnik (ATL Alpha Upravljanje nepremičnin d.o.o.) postal tudi novi pobudnik in investitor SD OPPN – št. 2.

Gradivo dopolnjenega osnutka SD OPPN – št. 2 je bilo javno razgrnjeno v prostorih Občine Cerklje na Gorenjskem in na spletni strani občine med 16. 6. 2023 in 18. 7. 2023. Javna obravnava dopolnjenega osnutka SD OPPN – št. 2 je bila izvedena 27. 6. 2023 ob 16. uri v veliki sejni sobi Občine Cerklje na Gorenjskem.

Gradivo dopolnjenega osnutka SD OPPN – št. 2 je na svoji 5. redni seji, ki je potekala dne 21. 6. 2023 obravnaval in v prvi obravnavi potrdil tudi občinski svet Občine Cerklje na Gorenjskem.

Ker se je po zaključku javne obravnave investicijska namera spremenila, je bilo gradivo dopolnjenega osnutka SD OPPN – št. 2 dopolnjeno in delno spremenjeno.

Poleg spremenjene investicijske namere in posledično prostorske rešitve na območju F5, so bile v gradivo odloka o SD OPPN dodane tudi nekatere druge spremembe, ki se nanašajo tudi za zemljišča izven F5, zaradi Tehnične posodobitve Občinskega prostorskega načrta Občine Cerklje na Gorenjskem (SD OPN št. 23 - TP) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 56/23) in posledično uskladitve meje OPPN z aktualnim stanjem katastra, pa so bili spremenjeni tudi vsi grafični listi osnovnega OPPN.

Ker javnost s spremembami, ki so bile v gradivo dopolnjenega osnutka dodane po zaključku javne razgrnitve, še ni bila seznanjena, bo dopolnjeni osnutek SD OPPN – št. 2 ponovno javno razgrnjen in ponovno predložen občinskemu svetu v prvo obravnavo.

Gradivo dopolnjenega osnutka SD OPPN – št. 2 z obrazložitvijo se javnosti predstavi na ponovni javni razgrnitvi, ki poteka od 10. 6. 2024 in 10. 7. 2024 v prostorih Občine Cerklje na Gorenjskem in na spletni strani Občine Cerklje na Gorenjskem. Javna obravnava gradiva bo v torek, 18. 6. 2024, ob 16.00 uri, v veliki sejni sobi Občine Cerklje na Gorenjskem.

Gradivo javne razgrnitve je objavljeno na povezavi:

<https://www.cerklje.si/objava/779883>

V času javne razgrnitve ima javnost pravico podati pisne pripombe in predloge na razgrnjeno gradivo SD OPPN – št. 2. Občina bo podane pripombe in predloge javnosti proučila in do njih zavzela stališče, ki ga bo objavila na občinski spletni strani. Na

podlagi tega bo izdelan predlog SD OPPN – št. 2, ki bo v nadaljevanju posredovan nosilcem urejanja prostora v pridobitev končnih mnenj in občinskemu svetu v sprejem.

3. OBRAZLOŽITEV

SD OPPN – št. 2 tangirajo predvsem območje funkcionalne enote z oznako F5, ki je trenutno še nepozidana. Poleg spremembe poteka zahodne gradbene meje v F5, se s SD OPPN – št. 2 dodaja tudi možnost in pogoje za gradnjo nadzemnih in podzemnih povezovalnih objektov (komunikacijskih mostov, infrastrukturnih koridorjev, ipd.) med funkcionalnima enotama F1 in F5 ter dodaja možnost, da se v funkcionalni enoti FC (v C2/2 in C3/2) do izgradnje predvidenih prometnic dopusti gradnja parkirišč.

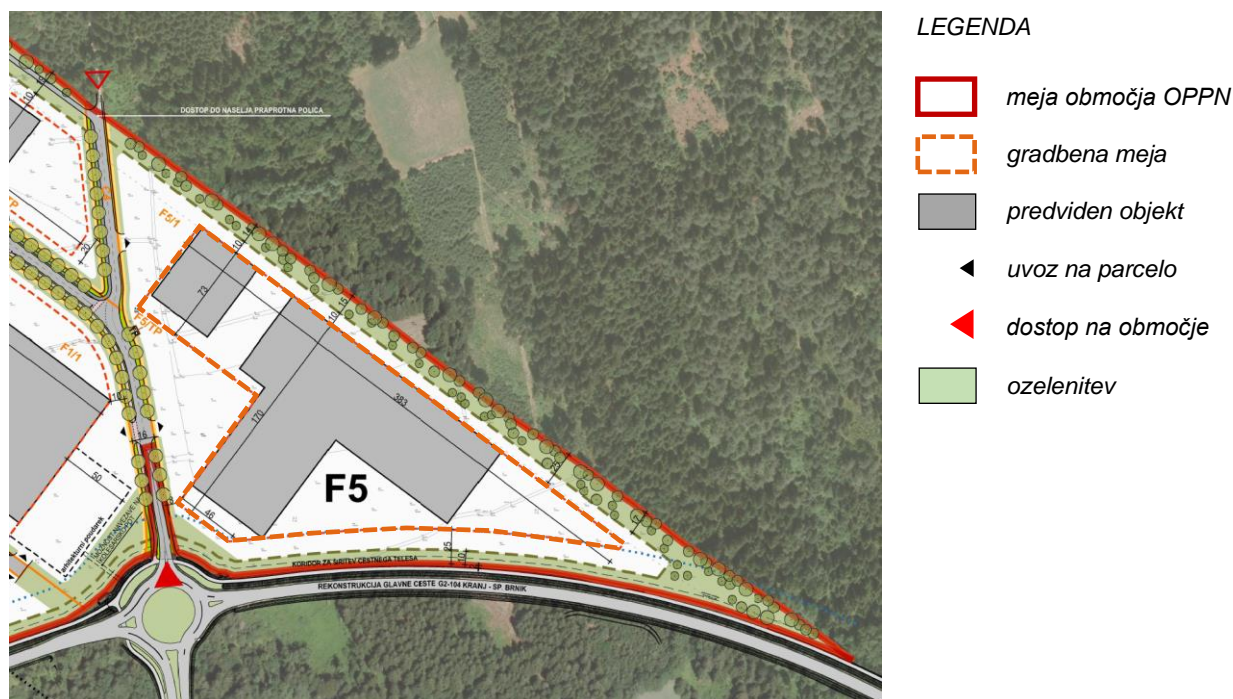
Gradbena meja v trenutno veljavnem OPPN je bila za območje funkcionalne enote F5 določena na podlagi strokovne rešitve, ki je na to območje umeščala konkreten poslovni kompleks.

Ker pa investicijska namera, ki je bila aktualna v času priprave OPPN, ni bila realizirana in tudi ni več aktualna, se za doseganje večje fleksibilnosti pri umeščanju stavb na obravnavano območje gradbena meja korigira na način, da po celotnem zahodnem robu funkcionalne enote poteka vzporedno s prometnico, v ustreznem odmiku min. 10 m od roba ceste oz. od parcelne meje.

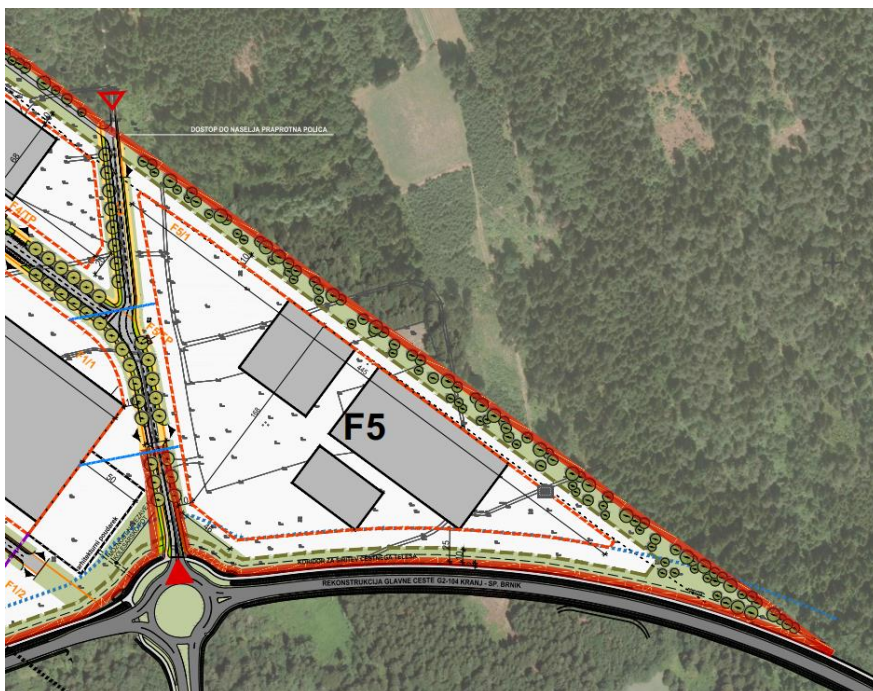
S prilagoditvijo poteka zahodne gradbene meje bodo na območju F5 ustvarjeni fleksibilnejši pogoji za umeščanje objektov.

Poleg spremenjene gradbene meje se v grafičnem delu OPPN (v zazidalni situaciji) prikaže tudi območje, znotraj katerega se dopusti gradnja funkcionalnih povezav med objekti v F1 in F5 in spremeni prikazana varianta pozidave v območju F5 (gre le za eno izmed možnih variant pozidave območja; natančna razporeditev, velikost, število in namembnost stavb in drugih objektov po posameznih funkcionalnih enotah se opredeli v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, ob upoštevanju določil tega odloka in veljavnih predpisov za vrsto objekta, ki se gradi).

Grafični prikaz območja F5 pred spremembo in po spremembi OPPN:



Slika 5 – Prikaz gradbene meje in varianta pozidave v F5 veljavnem OPPN



Slika 6 – Prikaz spremenjene gradbene meje in nova varianta pozidave v F5 v SD OPPN – št. 2

4. Finančne posledice

Sprejem Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu območja L8 Poslovni kompleks Brnik – spremembe št. 2 (SD OPPN – št. 2) za proračun Občine Cerklje na Gorenjskem ne bo imel finančnih posledic.

5. Predlog sklepa

Občinskemu svetu Občine Cerklje na Gorenjskem predlagamo, da se priložen dopolnjen osnutek Odloka skladno z 99. členom Poslovnika občinskega sveta Občine Cerklje na Gorenjskem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 23/2018 in 32/2020) obravnava in sprejme v ponovni prvi obravnavi.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Cerklje na Gorenjskem sprejme dopolnjen osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu območja L8 Poslovni kompleks Brnik – spremembe št. 2 (SD OPPN – št. 2), v predloženem besedilu.

Občina Cerklje na Gorenjskem
Franc Čebulj, župan

Priloge:

1. Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu območja L8 Poslovni kompleks Brnik – spremembe št. 2 (SD OPPN – št. 2) – dopolnjen osnutek (junij 2024),
2. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu območja L8 Poslovni kompleks Brnik – neuradno prečiščeno besedilo,
3. Grafični načrt: 4.1 Zazidalna situacija,
4. Grafični načrt: 4.3 Prometno tehnična situacija.