

6.9. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OBMOČJA L8 POSLOVNI KOMPLEKS BRNIK – spremembe št. 2

1. UVOD

CTP Ljubljana, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. je kot pobudnik in lastnik dela zemljišč na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta območja L8 Poslovni kompleks Brnik (v nadaljevanju: OPPN), občini podal pobudo za pričetek postopka sprememb in dopolnitev trenutno veljavnega OPPN, ki ureja obravnavano območje.

Območje OPPN se nahaja severozahodno od letališča Jožeta Pučnika na Brniku, na skrajnem zahodnem robu občine Cerklje na Gorenjskem.

Območje OPPN 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).



Slika 1 – Širše območje s prikazom območja OPPN (vir: Google maps)

Pobuda za spremembe in dopolnitve OPPN se nanaša na del območja OPPN in sicer na območje **funkcionalne enote F5**, ki se nahaja na vzhodnem delu obravnavanega območja.

Na podlagi podane pobude je Občina Cerklje na Gorenjskem sprejela **Sklep o začetku priprave 2. sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta L8 Poslovni kompleks Brnik**.

Sklep je bil sprejet dne 11.11.2022 pod št. dokumenta 032-01/2022-07 in je bil objavljen na spletni strani občine ter v Uradnem glasilu slovenskih občin, št. 52/22.

Druge spremembe in dopolnitve OPPN (v nadaljevanju: SD OPPN – št. 2) vsebujejo tekstualni del (odlok in besedilo OPPN), grafični del in spremljajoče gradivo.

Načrtovalec SD OPPN – št. 2 je družba Protim Ržišnik Perc d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 Šenčur.

2. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI SD OPPN – št. 2

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.

Pobudnik in lastnik večinskega deleža zemljišč na območju F5 je imel interes za razvoj tega dela poslovno logistične cone.

Glede na povpraševanja na trgu je ugotavljal, da je območje F5 dokaj veliko za potrebe enega samega investitorja ter, da se bo ta del območja lažje in hitreje razvil v primeru, če bodo ustvarjeni fleksibilnejši pogoji za umeščanje objektov.

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

Če pa se na območje umešča več investitorjev in se posledično določi več gradbenih parcel je trenutno določena gradbena meja omejujoča, saj ne omogoča racionalne izrabe vseh parcel, predvsem tistih ob zahodnem robu območja. Na tem delu je gradbena meja namreč zamaknjena v notranjost območja in zato v primeru delitve funkcionalne enote na več gradbenih parcel, na tem delu ne omogoča umeščanja stavb ob prometnici, ki deli območje OPPN na vzhodni in zahodni del.

Zaradi navedenega je pobudnik predlagal, da se potek gradbene meje na zahodnem robu F5 prilagodi tako, da bo le-ta potekala vzporedno z prometnico, v ustreznem odmiku od roba gradbene parcele.

Opomba:

Po pridobitvi 1. mnenj k osnutku SD OPPN – št. 2 se je na večinskem delu območja F5 spremenilo lastništvo zemljišč. Novi lastnik zemljišč, ki je tudi novi pobudnik in investitor sprememb OPPN je postala družba ATL Alpha Upravljanje nepremičnin d.o.o..

3. OBMOČJE SD OPPN – št. 2

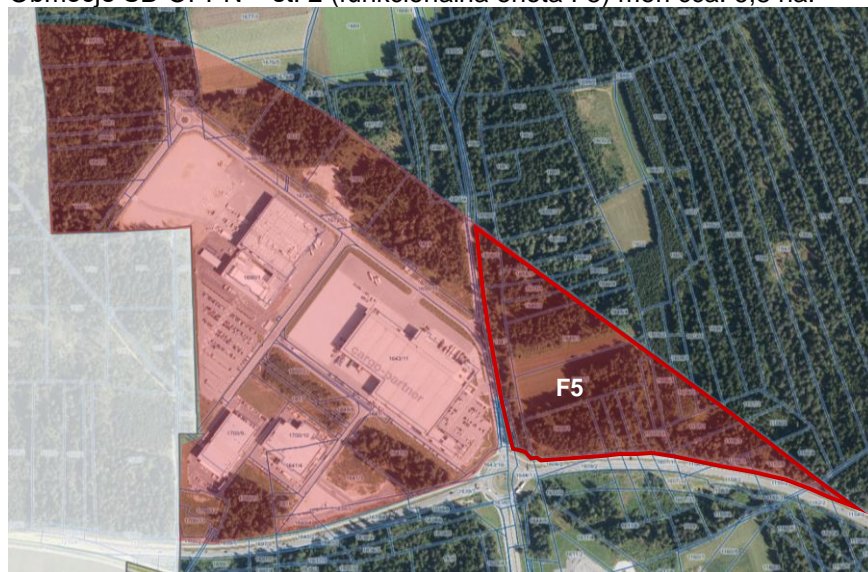
Območje OPPN se nahaja severozahodno od letališča Jožeta Pučnika na Brniku, na skrajnem zahodnem robu občine Cerklje na Gorenjskem in skladno z OPN obsega enoti urejanja prostora z oznako LT8 in LT19.

Območje OPPN se s SD OPPN – št. 2 ne spreminja.

SD OPPN – št. 2 se nanašajo na območje funkcionalne enote F5, ki obsega zemljišča s parc. št.:

- 1603/2, 1604/2, 1605, 1606/1, 1607/17, 1607/19, 1607/21, 1607/23, 1608/1, 1644/6, 1644/12, 1645/3, 1645/5, 1646/3, 1647, 1656/1, 1657/1, 1658/1, 1659/3, 1749/6, 1749/9, vse k.o. Velesovo (2108) in
- 1154/5, 1155/5, 1156/3, 1157/1, 1158/3, 1162/3, 1292/8, vse k.o. Cerklje (2118).

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)

V okviru SD OPPN – št. 2 se aktualizira tudi seznam parcel, ki se urejajo z OPPN ter katastrski načrt območja.

Od sprejema spremembe OPPN v letu 2017 (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 48/17) je bila na podlagi sprejetega OPPN namreč izvedena komasacija dela zemljišč, zato stanje katastra v trenutno veljavnem grafičnem delu OPPN ni več ustrezno.

Celotno območje OPPN meri cca. 36,6 ha in obsega zemljišča s parc. št.:

- 1603/2, 1604/2, 1605, 1606/1, 1607/17, 1607/19, 1607/21, 1607/23, 1608/1, 1639/9, 1639/10, 1639/11, 1639/12, 1640/4, 1640/5, 1641/1, 1641/2, 1641/4, 1641/5, 1641/8, 1641/9, 1643/11, 1644/6, 1644/12, 1645/3, 1645/5, 1646/3, 1647, 1649/2-del, 1649/4, 1649/8, 1649/11, 1649/12, 1649/14, 1650/2, 1650/3, 1650/5, 1650/6, 1650/9, 1650/11, 1650/12, 1650/13, 1650/15, 1650/16, 1650/19, 1650/22, 1650/23, 1650/27, 1655/7, 1656/1, 1657/1, 1658/1, 1659/3, 1666/2, 1672/5, 1672/8, 1672/11, 1675/2, 1675/3, 1684/2, 1686/3, 1686/4, 1686/9, 1686/10, 1687/2, 1688/2, 1688/3, 1690/2, 1690/3, 1693/2, 1700/4, 1700/6, 1700/9, 1700/10, 1700/11, 1700/13, 1743/4, 1749/6-del, 1749/9, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, vse k.o. Velesovo (2108);
- 1154/5, 1155/5, 1156/3, 1157/1, 1158/3, 1162/3, 1292/8, vse k.o. Cerklje (2118).

Meja območja OPPN se uskladi s tehnično posodobitvijo Občinskega prostorskega načrta Občine Cerklje na Gorenjskem (SD OPN št. 23 - TP) (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 56/23).

4. PRAVNA PODLAGA ZA PRIPRAVO SD OPPN – št. 2

4.1 PRAVNI TEMELJI ZA PRIPRAVO SD OPPN – št. 2

Pravni temelji za pripravo SD OPPN - št. 2:

- **Zakon o urejanju prostora** (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24),
- **Statut Občine Cerklje na Gorenjskem** (Uradni vestnik Občine Cerklje na Gorenjskem, št. 7/16, Uradno glasilo slovenskih občin, št. 16/21), ki v 30. členu določa, da občinski svet sprejema prostorske akte in druge plane razvoja občine,
- **Sklep o začetku priprave 2. sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta L8 Poslovni kompleks Brnik** (sprejet dne 11.11.2022, št. dokumenta 032-01/2022-07; Uradno glasilo slovenskih občin, št. 52/22).

4.2 VELJAVNA PROSTORSKA PODLAGA

Obravnavano območje se ureja z naslednjimi prostorskimi akti:

- **Občinski prostorski načrt Občine Cerklje na Gorenjskem** - Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Cerklje na Gorenjskem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 6/23 – UPB-1, 36/23 in 56/23) (v nadaljevanju: OPN)
- **Občinski podrobni prostorski načrt območja L8 Poslovni kompleks Brnik** – Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 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) (v nadaljevanju: OPPN).

4.3 IZVLEČEK IZ OPN

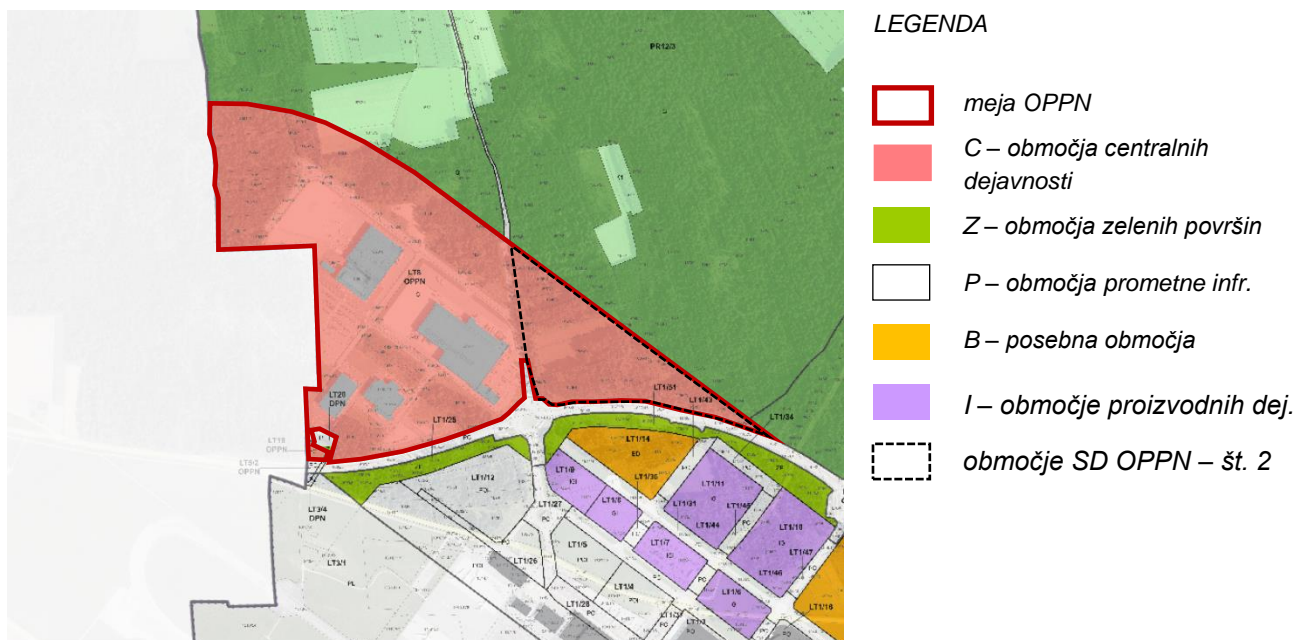
Območje se ureja z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Cerklje na Gorenjskem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 6/23 – UPB-1, 36/23 in 56/23), ki obravnavano območje umešča v enoti urejanja prostora z oznakama **LT 8 in LT19** ter določa urejanje z veljavnim OPPN.

Območje SD OPPN se nahaja v naslednjih enotah in podenotah urejanja prostora:

- oznake enot urejanja prostora: **LT8 in LT19**
- podrobna namenska raba: **C – območja centralnih dejavnosti**

OPN - 120. člen**(A) Namenska raba: C****(B) Območje se ureja z veljavnim OPPN. Usmeritve za spremembe in dopolnitve OPPN:**

- Znotraj načrtovanega koridorja, ki ga določata regulacijski liniji, za izgradnjo izven nivojske železniške proge za povezavo državnega letališča z državnim središčem so dopustne gradnje in prostorske ureditve, ki bodo omogočale kasnejšo izgradnjo izven nivojske železniške proge.
- Na površinah z namensko rabo z oznako C je maksimalni faktor zazidanosti v okviru parcele, namenjene gradnji 0,65, minimalni delež zelenih površin v okviru parcele, namenjene gradnji pa je 5%.



Slika 3: Izsek namenske rabe območja iz kartografskega dela OPN (vir: PISO)

4.4 IZVLEČEK IZ OPPN

Z OPPN je načrtovana izgradnja Poslovnega kompleksa L8 Brnik, ki je namenjen umeščanju objektov za potrebe centralnih dejavnosti.

Glavni dostop do območja je urejen južno preko državne ceste Kranj – Spodnji Brnik (G2 104/1136) in nato iz občinske ceste v osrednjem delu območja OPPN, Letališče - Praprotna Polica (LC 039411).

Dostop do posameznih funkcionalnih enot je urejen preko internih cest znotraj območja OPPN (JP 540034, JP 540035, JP 540036, JP 560037, JP 540038).

Ureditveno območje OPPN je razdeljeno na šest (6) funkcionalnih enot (F1 do F6), ki so z izjemo F6 namenjene gradnji objektov za z OPPN dopustne dejavnosti, ter na funkcionalno enoto FC, ki je namenjena gradnji prometne, komunalne, energetske in druge infrastrukture.

Funkcionalna enota F6 je namenjena umestitvi objektov za oglaševanje.

OPPN za rešitve načrtovanih objektov in površin določa sledeče pogoje (10. člen):

(4) Znotraj posamezne funkcionalne enote se lahko določi ena ali več parcel za gradnjo. Parcela namenjena gradnji, mora biti določena tako, da poleg gradnje stavbe oz. objekta omogoča tudi njegovo nemoteno uporabo in vzdrževanje ter zagotavljanje površin za manipulacijo, mirujoči promet in zelene površine.

(5) Faktor zazidanosti parcele, namenjene gradnji stavb, ne sme preseči 65%.

(6) Znotraj funkcionalnih enot za gradnjo stavb (F1 do F5) so z gradbenimi mejami določene površine, znotraj katerih se lahko umešča eno ali več stavb, v kolikor so med njimi zagotovljeni zadostni požarni odmiki in interventne poti ter odmiki od sosednjih zemljišč. Stavbe morajo biti praviloma orientirane vzporedno z mrežo notranjega prometnega omrežja.

(7) Gradbena meja (GM) je črta, ki je stavbe ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost zemljišč.

(10) Funkcionalna enota z oznako FC je namenjena gradnji prometne, komunalne, energetske in druge infrastrukture.

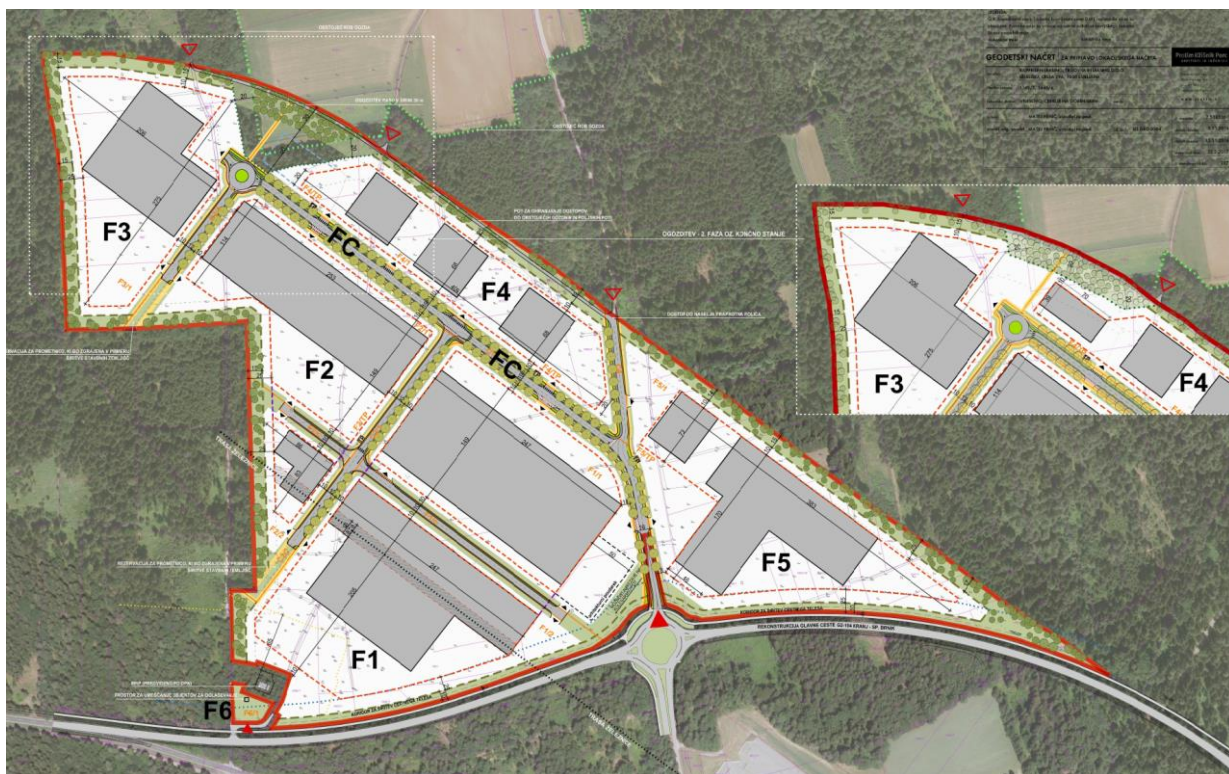
(12) V grafičnem delu OPPN je poleg prikaza območij funkcionalnih enot in območij, znotraj katerih se lahko umeščajo stavbe (omejena so z gradbenimi mejami), prikazana tudi ena izmed možnih variant pozidave območja. Natančna razporeditev, velikost, število in namembnost stavb in drugih objektov po posameznih 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.

Z OPPN določena dopustna odstopanja pri legi in velikosti objektov (36. člen):

(4) Gradbeno mejo lahko presegajo izpostavljeni deli stavb (npr. arhitekturni poudarki, vogali stavb in podobno). Dovoljena so le manjša preseganja gradbene meje (do 2,00 m ter največ na 1/3 dolžine fasade). V primeru poseganja v varovalni pas ceste je za manjši odklik od predpisanega treba pridobiti soglasje pristojnega upravljavca ceste.

(5) Izven območja gradbenih mej se lahko umešča vratarnice, nadstreške, podzemne dele objektov, vključno z uvoznimi klančinami v kletne etaže ter nezahtevne in enostavne objekte, navedene v 14. členu tega Odloka. V primeru poseganja v varovalni pas ceste je za manjši odklik od predpisanega treba pridobiti soglasje pristojnega upravljavca ceste.

(14) Na območju OPPN je dovoljeno združevanje parcel in delitev na manjše parcele, pri čemer je treba ohraniti predvideno mrežo javnih prometnic.



Slika 4 – Zazidalna situacija veljavnega OPPN

4.5 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUreP-3

ZUreP-3 določa temeljna pravila urejanja prostora, ki jih je potrebno upoštevati pri pripravi prostorskih aktov in so bila upoštevana že pri pripravi strateških prostorskih dokumentov, na podlagi katerih je bil sprejet osnovni OPPN.

Območje obravnavanega OPPN je pretežno že realizirano. 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.

Predmet SD OPPN – št. 2 so:

- sprememba poteka gradbene meje na zahodnem robu funkcionalne enote F5;
- dodana je možnost gradnje nadzemnih in podzemnih povezovalnih objektov med funkcionalnima enotama F1 in F5 in
- dopolnjena etapnost izvedbe prostorskih ureditev v funkcionalni enoti FC (do izgradnje predvidenih prometnic se dopusti gradnja parkirišč).

Predlagane spremembe nimajo vpliva na z OPPN predlagano prostorsko ureditev, saj dopuščajo le večje območje znotraj katerega je dopustno umeščanje stavb, med tem ko se z osnovnim OPPN določeni urbanistični parametri (zazidanost zemljišč, zahtevan delež zelenih površin, višina objektov, ...) ne spreminjajo.

4.6 UPOŠTEVANJE PRAVIL PRS

V skladu s 340. členom ZUreP-3 se do uveljavitve oziroma začetka uporabe predpisov iz 15. člena ZUreP-3 še vedno uporablja Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3); PRS).

V skladu z 2. členom PRS se pravila za urejanje prostora med drugim uporabljajo tudi za pripravo poenotnih in strokovno utemeljenih prostorskih aktov.

Predvidene SD OPPN – št. 2 ne predstavljajo spremembe posega v prostor, ki bi predstavljala vpliv na z OPPN načrtovane grajene strukture (namembnost območja, tipologijo predvidene pozidave, višinske gabarite, stopnjo izkoriščenosti zemljišč, oblikovanje objektov in gradbenih parcel, namen, funkcionalno zasnovo in lego objektov) in na potrebno gospodarsko in družbeno infrastrukturo, na načrtovanje območij zelenih površin, površin za mirujoči promet in komunalno opremljenost območja.

Kljub predvidenim spremembam bo za urejanje območja še vedno treba upoštevati vsa pravila, ki jih določa že veljavni OPPN, v okviru katerega so bila pravila PRS že upoštevana.

4.7 UPOŠTEVANJE DOLOČB PRAVILNIKA O VSEBINI, OBLIKI IN NAČINU PRIPRAVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Vsak OPPN kot tudi njegove spremembe in dopolnitve mora biti izdelan skladno z ZUreP-3 in podzakonskim aktom, ki določa vsebino, obliko in način priprave OPPN.

129. člen ZUreP-3 določa, da se za pripravo OPPN uporabljajo 119. do 124. člen tega zakona, za kratek postopek sprememb in dopolnitev OPPN, pa 125. člen tega zakona, če ta zakon ne določa drugače.

Do uveljavitve novega podzakonskega akta, ki bo določal vsebino, obliko in način priprave OPPN se kot predpis iz 2. odstavka 341. člena ZUreP-3 uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

Pri pripravi SD OPPN – št 2 bodo smiselno upoštewane določbe Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta.

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, se spremenijo vsi grafični listi OPPN.

V grafičnem delu OPPN se korigira tudi potek gradbene meje v F5 in prikaže območje, znotraj katerega so dopustni nadzemni in podzemni povezovalni objekti med F1 in F5.

V tekstualnem delu OPPN (odlok) se:

- doda možnost in pogoje za gradnjo nadzemnih in podzemnih povezovalnih objektov (komunikacijskih mostov, infrastrukturnih koridorjev, ipd.) med funkcionalnima enotama F1 in F5;
- dopolni etapnost izvedbe prostorskih ureditev v funkcionalni enoti FC, v območjih C2/2 (zemljišči s parcelnimi št. 1650/13 in 1700/6, k.o. Velesovo (2108)) in C3/2 (zemljišče s parcelno št. 1688/2, k.o. Velesovo (2108)) in
- zaradi izvedene komasacije zemljišč spremeni oz. aktualizira seznam zemljišč v območju OPPN.

4.8 SKLADNOST Z NADREJENIMI PROSTORSKIMI AKTI

Predlagane spremembe so skladne z nadrejenim prostorskim aktom – OPN občine Cerklje na Gorenjskem.

Namembnost in pogoji za umeščanje prostorskih ureditev se ne spreminjajo, spremeni se le del gradbene meje v območju funkcionalne enote F5 in doda možnost in pogoje za umeščanje funkcionalnih povezav med objekti v funkcionalnih enotah F1 in F5.

4.9 ELABORAT EKONOMIKE

Predvidene SD OPPN – št. 2 nimajo vpliva na obstoječa infrastrukturna omrežja, niti zaradi njih ni potrebno predvideti dodatnih infrastrukturnih omrežij.

Zaradi navedenega v postopku sprememb in dopolnitev elaborat ekonomike ni bil izdelan.

Območje OPPN je že komunalno opremljeno.

4.10 SPREMLJAJOČE GRADIVO

V skladu z 55. členom ZUreP-3 mora vsak prostorski izvedbeni akt imeti tudi spremljajoče gradivo prostorsko izvedbenega akta.

Spremljajoče gradivo SD OPPN – št. 2 obsega:

- poročilo o sodelovanju z javnostjo,
- prikaz stanja prostora,
- mnenja nosilcev urejanja prostora,
- mnenje o obveznosti presoje sprejemljivosti na varovana območja,
- obrazložitev in utemeljitev SD OPPN – št. 2,
- povzetek za javnost.

Ker gre za manjše spremembe, ki nimajo bistvenih vplivov na z osnovnim OPPN predvidene prostorske ureditve, strokovne podlage v postopku SD OPPN – št. 2 niso bile izdelane.

Skladno z 128. členom ZUreP-3 za OPPN ni zahtevana izvedba celovite presoje vplivov na okolje, zato tudi mnenje ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje, ni bilo pridobljeno.

Pri izdelavi SD OPPN – št. 2 so bile upoštevane vse pomembnejše usmeritve in zahteve iz veljavnih predpisov s področja razvoja poselitve, ki jih je treba upoštevati v postopkih priprave prostorskih aktov.

5. OPIS PREDVIDENIH SD OPPN – št. 2

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.

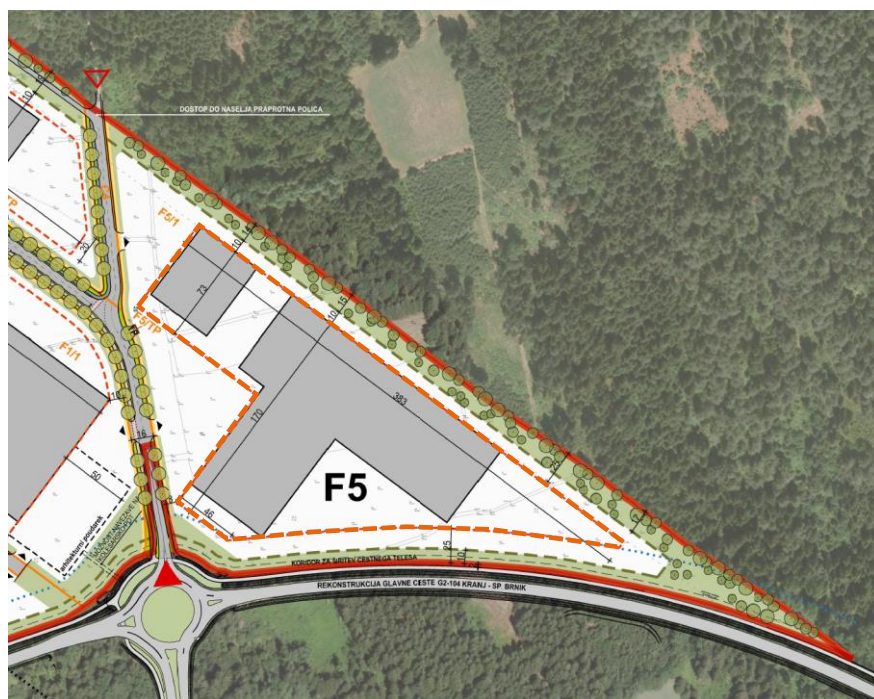
Ker pa investicijska namera, ki je bila aktualna v času priprave OPPN, ni bila realizirana in tudi ni več aktualna, se za doseganje večje fleksibilnosti pri umeščanju stavb na obravnavano območje gradbena meja korigira na način, da po celotnem zahodnem robu funkcionalne enote poteka vzporedno s prometnico, v ustreznem odkliku 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).

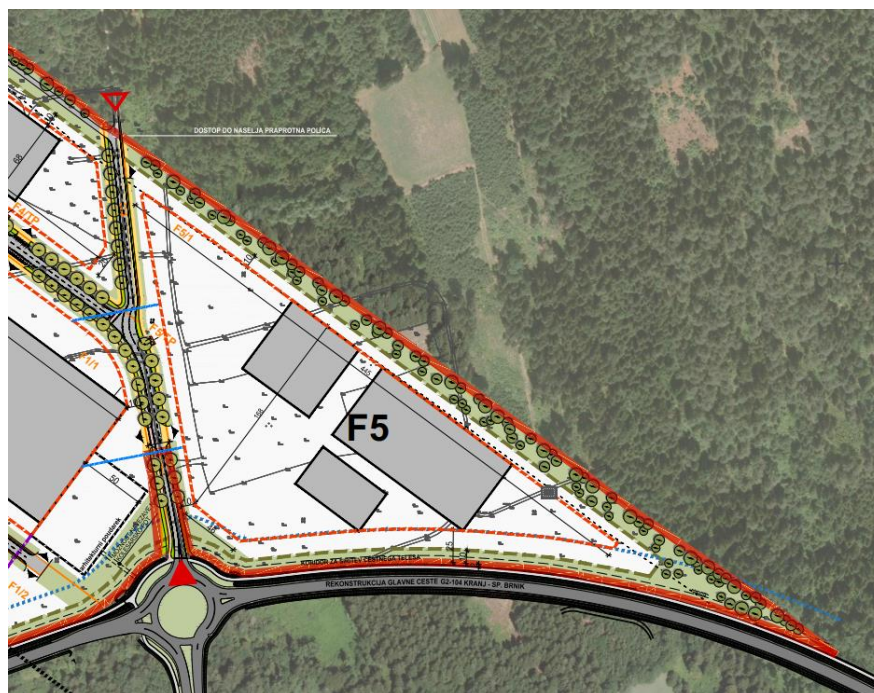
Grafični prikaz območja F5 pred spremembo in po spremembi OPPN:



LEGENDA

- meja območja OPPN
- gradbena meja
- predviden objekt
- uvoz na parcelo
- ▲ dostop na območje
- ozelenitev

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

6. POROČILO O POSTOPKU PRIPRAVE SD OPPN – št. 2

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, ali so bile pri izdelavi gradiva osnutka njihove splošne smernice ustrezno upoštevane.

Seznam pristojnih nosilcev urejanja prostora je določen v Sklepu o začetku priprave 2. sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta območja L8 poslovni kompleks Brnik in je tudi sestavni del gradiva osnutka SD OPPN – št. 2 (0.6.4. Mnenja nosilcev urejanja prostora za spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta območja L8 poslovni kompleks Brnik – seznam NUP).

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 dopoljenega 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 dopoljenega 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 dopoljenega osnutka SD OPPN – št. 2 je bila izvedena 27. 6. 2023 ob 16. uri v veliki sejni sobi Občine Cerklje na Gorenjskem.

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

Ker se je po zaključku javne obravnave investicijska namera spremenila, je bilo gradivo dopoljenega 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 dopoljenega 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.

Ponovna javna razgrnitev bo potekala med 10. 6. 2024 in 10. 7. 2024, javna obravnava bo izvedena 18. 6. 2024.

Gradivo dopoljenega osnutka SD OPPN – št. 2 bo ponovno obravnaval tudi občinski svet in sicer na svoji 10. redni seji dne 19. 6. 2024.

Šenčur, junij 2024

Pripravili:

Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.

Nina Pisk, univ.dipl.inž.arh.

Odgovorni vodja izdelave SD OPPN – št. 2:

Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.