

## NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

Neuradno prečiščeno besedilo vsebuje:

- Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za Trgovski center Spar na Vrhniki (del območja urejanja V3S/6-Kralovše in Mokrice, morfološka enota 3C/1) (Ur. l. RS, št. 107/2005),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za trgovski center Spar na Vrhniki (del območja urejanja V3S/6-Kralovše in Mokrice, morfološka enota 3C/1) (Ur. l. RS, št. 77/2006),
- Tehnični popravek Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za trgovski center Spar na Vrhniki (del območja urejanja V3S/6-Kralovše in Mokrice, morfološka enota 3C/1) (Uradni list RS, št. 107/05 in 77/06) (Naš časopis, št. 330/2006),
- Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za trgovski center Spar na Vrhniki (Naš časopis, št. 453/2017).

### **O D L O K**

#### **o občinskem lokacijskem načrtu za Trgovski center Spar na Vrhniki (del območja urejanja V3S/6-Kralovše in Mokrice, morfološka enota 3C/1)**

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

(podlaga za občinski lokacijski načrt)

- (1) S tem odlokom se, v skladu s Strategijo prostorskega razvoja Republike Slovenije ter prostorskimi sestavinami dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana Občine Vrhnika, sprejme občinski lokacijski načrt za Trgovski center Spar na Vrhniki (del območja urejanja V3S/6, morfološka enota 3C/1) - v nadaljnjem besedilu: občinski lokacijski načrt.
- (2) Občinski lokacijski načrt je izdelal Primis Vrhnika d.d., pod številko naloge 52/04, oktobra 2005 na podlagi idejnih zasnov objektov in prometne ter komunalne in energetske infrastrukture.

##### 2. člen

(vsebina odloka)

- (1) Ta odlok določa: ureditveno območje, zasnovo projektnih rešitev za urbanistično, krajinsko in arhitekturno oblikovanje, zasnovo projektnih rešitev prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture, rešitve in ukrepe za varovanje okolja, ohranjanja narave in trajnostne rabe naravnih dobrin, varovanje kulturne dediščine, etapnost izvedbe, obveznosti investitorja in izvajalcev, tolerance, program opremljanja ter nadzor nad izvajanjem določb tega odloka.
- (2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so obrazložene in grafično prikazane v občinskem lokacijskem načrtu, ki je skupaj z obveznimi prilogami na vpogled na Občini Vrhnika.

#### II. UREDITVENO OBMOČJE

##### 3. člen

(obseg ureditvenega območja)

- (1) Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta obsega zemljišča parcel št. 2726/1, 2726/2, 2726/3, 2726/4, 2726/5, 2729/27, 2729/26, 2729/21 in 2729/22 k.o. Vrhnika.
- (2) Izven ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta se izvedejo še sledeče ureditve:

<i>predviden poseg</i>	<i>na zemljišču delov parcel</i>
– priključitev na električno omrežje:	
– predelava obstoječe TP Vrhnika – Opekarska	2729/25
– kablitev 20 kV voda	2729/20, 2729/25, 2727/1
– kablitev NN voda	2732/1, 2727/3, 2727/7
– priključitev na meteorno kanalizacijo:	2729/14, 2729/24, 2725, 2937/4, 2937/2, 2944
– priključitev na F kanal	2729/14, 2729/24, 2725, 2937/4, 2937/2
– priključek na vodovod:	2729/25, 2854/45
– priključek na TK in CATV:	2854/45
– izgradnja sekundarnega vodovoda	2854/45 in 2944, obe k.o. Vrhnika ter 3114/5, k.o. Blatna Brezovica

#### 4. člen (funkcija ureditvenega območja)

- (1) Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta je namenjeno:
  - površinam za postavitev trgovskega centra s samopostrežno trgovino Spar in dvanajstimi poslovnimi (trgovskimi in storitvenimi) lokali v enem objektu z zunanjo in prometno ureditvijo,
  - površinam za postavitev poslovnega objekta, ki bo dostopen po območju Spara, z zunanjo in prometno ureditvijo,
  - površinam za kablitev in priključitev objektov na javno energetska in komunalno infrastrukturo.
- (2) Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta ne obsega območja predvidenega krožnega križišča na regionalni cesti R II-409, na katerega bo priključeno tudi območje njegove obravnave, ker se gradnja le-tega ureja z ločenim postopkom.

### III. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE INFRASTRUKTURE

#### 5. člen (ureditev prometnih površin)

- (1) Območje občinskega lokacijskega načrta bo dostopno z regionalne ceste RII-409 po predvidenem krožnem križišču, ki mora biti zgrajeno pred ali sočasno z realizacijo predvidene prostorske ureditve.
- (2) Za ureditev priključevanja TC Spar na cesto RII-409, odsek Brezovica – Vrhnika je potrebno izdelati ustrezno projektno dokumentacijo, na katero bo Direkcija RS za ceste izdala projektne pogoje in soglasje pred izdajo gradbenega dovoljenja za TC Spar.
- (3) Za ureditev prometa znotraj območja občinskega lokacijskega načrta se izvedejo: krožna cesta, ki služi za dostop do obeh objektov, s priključkom na regionalno cesto kot je navedeno v prvem odstavku tega člena, ter parkirne in manipulativne površine. Prometne površine se opremijo s horizontalno in vertikalno prometno signalizacijo.
- (4) Krožna cesta je namenjena:
  - dovozu in izvozu dostavnih in osebnih vozil,
  - dostopu do manipulativnih površin za dostavo blaga,
  - dostopu do parkirnih mest,
  - interventnemu dovozu in dostopu,

- dostopom vozil javne higiene.
- Krožna cesta je široka min. 6,5 m. Njeni radiji merijo od min. 5 m do 16 m za tovorna in interventna vozila.
- (5) Kota cestišča mora biti usklajena z višinsko koto krožišča. Vozne in parkirne površine so asfaltirane in zaključene z robniki. Pohodne površine bodo arhitektonsko obdelane v sklopu zunanje ureditve objektov.
  - (6) Priključek na regionalno cesto je opremljen z ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo. Znotraj območja urejajo prometni režim talne obeležbe in prometni znaki.
  - (7) Manipulativna površina za dostavo samopostrežne trgovine Spar leži na jugovzhodnem vogalu objekta Spar. Manipulativna površina poslovnega objekta je urejena na lastnem dvorišču. Dostava v lokale se izvaja s krožne ceste.
  - (8) Parkiranje za potrebe obeh objektov je predvideno na lastnem zemljišču, to je v sklopu funkcionalnega zemljišča posameznega objekta. Za objekt Spar je predvidenih 150 PM, od tega 5 za invalide. Za poslovni objekt je predvidenih 26 PM, od tega 1 za invalide in dodatna 3PM za kolesa.
  - (9) Parkirne površine so asfaltirane in ustrezno označene ter opremljene z lovilci olj.

#### IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTURNO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE

##### 6. člen (oblikovanje odprtega prostora)

- (1) Ob Ljubljanski cesti in zunanjem robu parkirišča na severni strani se zasadi drevored z avtohtonimi visokoraslimi drevesi. Na jugovzhodnem robu parkirišča poslovnega objekta ter v otokih med parkirnimi mesti se uredijo zelene površine.
- (2) Zelene površine so travnate in zasajene s posameznimi drevesi in grmovnicami.
- (3) Parkirišča so intenzivno zasajena z visokimi drevesi avtohtonih vrst.
- (4) Na parcelno mejo med zemljiščema s parc. št. 2729/21 in 2729/28, obe k.o. Vrhnika, se postavi oporni zid višine 0,50 m. Na oporni zid je dovoljeno postaviti žično ograjo (do max. skupne višine 2,20 m). Na parcelno mejo med zemljiščema s parc. št. 2729/26 in 2729/28, obe k.o. Vrhnika, se z namenom preprečevanja prehoda za motorni promet postavi fizične ovire - stebričke (z medosno razdaljo 1,5 m). Vsi posegi se izvedejo na stroške investitorja.

##### 7. člen (urbanistični pogoji)

- (1) Objekt Spar je v prostor postavljen vzporedno z Ljubljansko cesto in odmaknjen od severozahodne parcelne meje 30,00 m, na jugozahodu pa se sme parcelni meji približati na 10 m.
- (2) Poslovni objekt leži vzporedno z objektom Spar tako, da je med njima 12,60 m odmika, jugovzhodni meji OLN pa se sme približati na 6,00 m.
- (3) Tipska transformatorska postaja je v prostor umeščena tako, da leži 1,50 m odmaknjena od severovzhodne meje ureditvenega območja OLN, desni severovzhodni vogal TP pa 2,92 m od severovzhodnega vogala meje ureditvenega območja.
- (4) Drevored ob Ljubljanski cesti predstavlja vizualno in protihrupno ter protiprašno bariero med regionalno cesto območjem OLN.
- (5) Oblikovanje objektov mora biti sodobno in s kvalitetnimi materiali. V prostor ne smeta vnašati historičnih vzorcev, temveč naj bosta v prostoru razpoznavna kot oblikovalska kvaliteta.
- (6) Streha objektov je ravna z minimalnim naklonom.

8. člen  
(objekta)

- (1) Trgovsko poslovni center Spar:
- etažnost P
  - horizontalni gabarit max 67,90 m x 66,90 m (vključno z nadstreški)
  - vertikalni gabarit od 5,80 – 7,20 m, max 10,00 m (brez toleranc) nad koto terena ob pogoju, da je kota terena enaka koti vozišča na regionalni cesti RII-409 v odseku, ki meji na območje OLN
  - namembnost prodajne površine ter skladiščni in pomožni prostori trgovine Spar
  - oblikovanje dvanajst trgovskih in storitvenih lokalov  
objekt bo členjen in višinsko razgiban  
oblikovani elementi na ravni strehi  
oblikovanje mora biti kvalitetno v smislu izpostavljene poslovne trgovske zgradbe ob vstopu v naselje  
na fasadi in strehi bodo uporabljeni sodobni materiali  
dovoljena je uporaba logotipov Spara in lastnikov lokalov.
- (2) Poslovni objekt:
- etažnost: P+1
  - horizontalni gabarit: maks. 29,00 m x 20,00 m
  - vertikalni gabarit: maks. 8,00 m (brez toleranc)
  - namembnost poslovni in pisarniški prostori (klasifikacija dejavnosti:  
122 Poslovne in upravne stavbe,  
12203 Druge poslovne stavbe,  
123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti,  
12301 Trgovske stavbe,  
12304 stavbe za storitvene dejavnosti  
126 Stavbe splošnega družbenega pomena,  
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (zobotehnična ordinacija))
  - oblikovanje objekt bo monoliten kubus z možnostjo dvizhne nakladalne rampe  
oblikovanje objekta bo usklajeno s trgovskim centrom Spar, saj skupaj tvorita celoto, vidno tako z regionalne ceste kot tudi z avtoceste. Sodobni fasadni materiali in ravna streha bosta povezovalna elementa oblikovanja.
- (3) Zunanja ureditev ob objektih in zasnova objektov mora zagotavljati nemoten dostop funkcionalno oviranim osebam.

9. člen  
(tolerance)

Tolerance vseh dimenzij objektov so  $\pm 50$  cm, ob pogoju da so izpolnjeni navedeni urbanistični pogoji.

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV ZA UREJANJE KOMUNALNE, ENERGETSKE IN TELEKOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE

10. člen  
(skupne določbe)

- (1) Zasnova prometne, komunalne in energetske ureditve se navezuje na obstoječo mestno infrastrukturo.
- (2) Izdelava projektne dokumentacije za komunalne naprave mora potekati istočasno in medsebojno usklajeno, z upoštevanjem potrebnih odmikov med posameznimi omrežji (vzporedni poteki, križanja...).
- (3) Vsa omrežja se izvedejo podzemno.
- (4) Komunalni in energetske vodi in priključki se uredijo v skladu s pogoji tega lokacijskega načrta. Dopustna so odstopanja od poteka tras, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Z odstopanji morajo soglašati upravljavci posamezne infrastrukture.
- (5) Za posege v obstoječe vode, ki ležijo na območju prostorske ureditve, je potrebno pridobiti soglasja njihovih upravljavcev.
- (6) Pred pričetkom del je potrebno obstoječe vode zakoličiti in jih po potrebi ustrezno zaščititi.
- (7) Za posege na parcele, ki niso v lasti investitorja, je potrebno pridobiti soglasja lastnikov parcel.

#### 11. člen (vodovod)

- (1) Obstoječe stanje: obstoječi sekundarni vodovod poteka po Kuclerjevi cesti.
- (2) Predvideno stanje: za potrebe območja 3C/1, 3C/2, 3C/3 v V3S/6 in 3C/1 in 8/3 v V3S/3 se zgradi nov sekundarni vodovod z odcepom – priključkom iz jaška ob potoku Lahovka na desni strani Tržaške ceste Vrhnika – Ljubljana, ki se krožno poveže z obstoječim sekundarnim vodovodom na Kuclerjevi cesti.
- (3) Objekta bosta priključena na vodovodno omrežje, ko bo zgrajen nov sekundarni vodovod. Priključevala se bosta s priključno cevjo PE ustrezne dimenzije, ki jo bo določil projektant glede na potrebno porabo vode in ustrezno požarno varnost za vsako poslovno enoto ločeno.
- (4) Pri načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati odmike in križanja komunalnih vodov z ostalimi komunalnimi vodi v skladu s Pravilnikom o tehnični izvedbi vodovodnih objektov in naprav centralnega vodovoda v občini Vrhnika in Borovnica (december 2001).
- (5) Minimalni odmik objekta od vodovoda je 5,00 m.
- (6) Nad vodovodom niso dovoljeni gradbeni posegi, dodaten nasip ali odvoz materiala nad cevovodom, gradnja ograj, podpornih zidov in ostalih komunalnih vodov.
- (7) Izvedena bo ustrezna hidrantna mreža.
- (8) Predvidene potrebe za objekt Spar so 15 l/sek, vodovod pa mora omogočati izvedbo zunanjega in notranjega hidrantnega omrežja.
- (9) Pred izvedbo si mora investitor pridobiti soglasje upravljavcev ostalih komunalnih vodov zaradi možnih križanj z vodovodom ter vseh lastnikov zemljišč, po katerih bo potekal vodovod.
- (10) Investitor mora upravljavcu vodovoda dostaviti projekt izvedenih del (geodetski posnetek).
- (11) Upravljavec vodovoda ima pravico odkloniti izvedbo priključka, če ne bodo izpolnjeni vsi pogoji, ki so navedeni v smernicah k OLN.

#### 12. člen (sanitarna kanalizacija)

- (1) Obstoječe stanje: ob regionalni cesti poteka kanal F javne sanitarne kanalizacije, ki cca 100 m SV od objekta Saniker prečka regionalno cesto in avtocesto ter se usmeri proti čistilni napravi.
- (2) Predvideno stanje: Zgradi se ločen kanalizacijski sistem za sanitarne odpadne vode in ločen kanalizacijski sistem za meteorne odpadne vode.
- (3) Sanitarne odpadne vode se priključi na javni kanalizacijski sistem preko revizijskega jaška na F kanal v območju med avtocesto in Ljubljansko cesto na Vrhnikih. Vse sanitarne odpadne vode iz območja 3C/1, 3C/2 in 3C/3 se priključuje na F kanal z enim priklpom, preko katerega se priključuje tudi sanitarna kanalizacija iz morfološke enote 3C/1 iz območja urejanja V3S/3.
- (4) Za potrebe vzdrževanja, čiščenja in rednega pregledovanja se mora zagotoviti dostop do javnega kanala in jaškov.
- (5) Pred izdajo gradbenega dovoljenja mora biti izdelan idejni projekt sanitarne kanalizacije, na katerega je potrebno pridobiti soglasje upravljavca javnega kanalizacijskega sistema.

### 13. člen (odvodnjavanje)

- (1) Predvideno stanje: Zgradi se ločen kanalizacijski sistem za sanitarne odpadne vode in ločen kanalizacijski sistem za meteorne odpadne vode.
- (2) Meteorne odpadne vode z območja obravnave se speljejo v skladu z vsemi tehničnimi predpisi in normativi preko lovilcev olj in maščob v odprti vodotok Lahovka.
- (3) Pred izdajo gradbenega dovoljenja mora biti izdelan idejni projekt meteorne kanalizacije, na katerega je potrebno pridobiti soglasje upravljavca javnega kanalizacijskega sistema.

### 14. člen (transformatorska postaja, elektrika)

- (1) Obstoječe stanje: preko zemljišča OLN poteka obstoječi sredjenapetostni nadzemni 20 kV vod, ki ima varovalni koridor 15 m. Poleg tega poteka preko območja tudi nizkonapetostni nadzemni vod, ki služi kot priključni vod obstoječih objektov. Ob Kuclerjevi ulici stoji obstoječa TP Vrhnik – Opekarska.
- (2) Predvideno stanje: v vzhodnem vogalu obravnavanega območja je po idejnem projektu Elektro Ljubljana št. ELR3-186/05T, september 2005 predvidena tipska TP Vrhnik – Spar 630 kVA za napajanje predvidenih objektov v območju OLN ter v bodočnosti za potrebe ostalih odjemalcev. Transformatorska postaja mora biti prilagojena za nadaljnjo širitev.
- (3) TP se določi pripadajoča gradbena parcela.
- (4) Obravnavana objekta v območju OLN se priključita na NNO iz te TP.
- (5) Izvede se kablitev obstoječega 20 kV daljnovoda in NN voda po idejnem projektu Elektro Ljubljana št. ELR3-186/05T, september 2005.
- (6) Elektrika je predvidena kot energetski vir za hlajenje prodajnih prostorov in hladilniške opreme trgovskega in skladiščnega dela objekta Spar. Predvidena skupna potrebna priključna moč za objekt Spar bo 220 kW.
- (7) Vse prestavitve oziroma pokablitve daljnovoda zaradi sprostitve prostora bremenijo Občino Vrhnik oziroma investitorja objekta, ki je kot povzročitelj sprememb tudi dolžan pridobiti notarsko overjene služnostne pogodbe za izvajanje kasnejšega vzdrževanja, v katerih bo JP Elektro Ljubljana d.d. zapisano kot služnostni upravičenec.
- (8) Investitor mora pridobiti gradbeno dovoljenje (v katerem je kot investitor navedeno tudi JP Elektro Ljubljana d.d.) za umik oziroma pokablitev 20 kV daljnovoda in NN voda ter plačati umik oz. pokablitev, ki ga izvede JP Elektro Ljubljana d.d. kot lastnik obstoječe elektroenergetske infrastrukture.

- (9) Po predstavitvi oz. pokablitvi je investitor dolžan pridobiti uporabno dovoljenje za nov objekt (NN vod, DV oz. KB) ter le-tega brezplačno predati v osnovna sredstva upravljalca JP Elektro Ljubljana d.d. kot nadomestilo za obstoječi daljnovod skupaj z uporabnim dovoljenjem, projektno dokumentacijo (PID), soglasja k PGD, gradbeno dovoljenje, notarsko overjene služnostne pogodbe, elaborat katastra komunalnih naprav ter uporabno dovoljenje.
- (10) Investitor mora upoštevati tudi ostale pogoje in finančne pogoje, navedene v smernicah k lokacijskemu načrtu.

15. člen  
(plin)

- (1) Obstoječe stanje: v pločniku regionalne ceste poteka nizkotlačni plinovod z urejenim odcepom za priključitev obravnavanega območja.
- (2) Predvideno stanje: objekta se priključita na mestno plinovodno omrežje  $\phi 110$  ob glavni cesti Vrhnika – Ljubljana
- (3) Tlak plina v omrežju bo 100 mbar.
- (4) Objekt Spar bo priključen na zemeljski plin kot energetska vir za ogrevanje.

16. člen  
(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Obstoječe stanje: v pločniku regionalne ceste poteka telekomunikacijsko omrežje.
- (2) Predvideno stanje: objekta se priključita na telekomunikacijsko omrežje v pločniku regionalne ceste.
- (3) Na objektu Spar je potrebno zagotoviti najmanj 12 ISDN priključkov.

17. člen  
(CATV)

- (1) Obstoječe stanje: v pločniku regionalne ceste poteka omrežje kableske televizije (CATV).
- (2) Predvideno stanje: objekta se priključita na CATV omrežje v pločniku regionalne ceste.

18. člen  
(zunanja razsvetljava)

- (1) Obstoječe stanje: vod javne razsvetljave poteka po Ljubljanski in Kuclerjevi cesti. Vod se napaja iz prižigališča na Kuclerjevi cesti. Prižigališče ne dopušča širitve.
- (2) Predvideno stanje: za območje OLN se predvidi zunanja razsvetljava z odjemnim mestom v novi TP Vrhnika – Spar. Prometne površine znotraj območja OLN ne bodo javne, zunanja razsvetljava pa ni predmet kolektivne komunalne rabe.
- (3) Kot svetila se uporabijo ulične svetilke, ki jih določi projektant.

19. člen  
(javna higiena)

- (1) Objekta imata predvideno ureditev ekološkega otoka za organizirano ločeno zbiranje in odvažanje odpadkov z dostopom po priključku na regionalno cesto in vožnjo po obvozni interni cesti.
- (2) Upravitelj objekta mora pred izdajo uporabnega dovoljenja skleniti pogodbo s Komunalnim podjetjem Vrhnika o številu in velikosti zabojnikov za ločeno zbiranje odpadkov.
- (3) Ekološki otok se uredi kot pokrit pomožni objekt.

## VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVE IN KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNE RABE NARAVNIH DOBRIN

### 20. člen (tla)

- (1) Gradbišče je omejeno na območje lokacijskega načrta.

### 21. člen (vodnogospodarske ureditve in zaščitni ukrepi)

- (1) Varstvo voda pred onesnaženjem zagotavlja izgradnja ustrezne kanalizacije.
- (2) Za čas gradnje je nujno predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaženje voda ali podtalnice, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v tla in vodotok.
- (3) Zagotoviti je potrebno, da se po končani gradnji odstranijo vsi za potrebe gradnje postavljeni provizoriji in odstranijo vsi ostanki začasnih deponij. Predvideti je potrebno ustrezno krajinsko in protierozijsko ureditev vseh prizadetih površin.
- (4) Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da se ne onemogoči varstvo pred škodljivim delovanjem voda, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno prikazano in dokazano.
- (5) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Ur.l. RS, št. 105/02 in 50/04).
- (6) V primeru, da bodo s posebnimi strokovnimi podlagami za infrastrukturno opremljanje območja ali zaradi okoljsko ali funkcionalno ugodnejših rešitev dodatno določena tudi zemljišča izven okvirnega ureditvenega območja in bo to hkrati pomenilo tudi posege na vodna in priobalna zemljišča ter varstvena in ogrožena območja, je potrebno za posege na teh zemljiščih pred izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti tudi vodno soglasje.

Pri pripravi projektne dokumentacije morajo biti upoštevani naslednji projektni pogoji:

- (1) Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da se ne onemogoči varstva pred škodljivim delovanjem voda, kar mora biti v projektni dokumentaciji ustrezno prikazano in dokazano (5.člen ZV-1, Uradni list RS, št. 67/2002).
- (2) Padavinsko odpadno vodo je potrebno odvajati v javno kanalizacijo ali neškodljivo ponikati v skladu z določbami Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Ur.l. RS 35/1996). Komunalno odpadno vodo je potrebno odvajati v javno kanalizacijo. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne in padavinske vode (Ur.l. RS, št. 105/02 in 50/04).

### 22. člen (ohranjanje narave)

Na obravnavanem območju skladno z Zakonom o ohranjanju narave ni potrebno izvajati posebnih varstvenih ukrepov. Potrebno je upoštevati vse zahteve, ki jih za načrtovanje predvidene prostorske ureditve določajo predpisi in drugi pravni akti s področja varstva narave.

23. člen  
(varstvo pred hrupom)

- (1) V območju urejanja ni predvidenih storitev, ki bi imele večje zahtevnosti obremenitve s hrupom kot je v skladu z Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur.l. RS, št. 45/95).
- (2) Pri projektiranju, gradnji in obratovanju objektov in naprav morajo projektanti, izvajalci in investitorji upoštevati določbe o maksimalnih dovoljenih ravneh hrupa za III. območje varovanja pred hrupom.
- (3) V območju lokacijskega načrta je potrebno upoštevati določila Zakona o varstvu pred hrupom v naravnem in bivalnem okolju (Ur.l. SRS, št. 15/76, 29/86, Ur.l. RS, št. 23/93, 29/95, 45/95 in 44/96), Uredbo o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Ur.l. RS, št. 45/95, 44/96) in Odlok o varstvu pred hrupom v Občini Vrhnika (Uradne objave NČ, št. 309, 29.11.2004).

24. člen  
(varstvo zraka)

- (1) Med gradnjo je izvajalec dolžan upoštevati naslednje ukrepe za varstvo zraka:
  - zakonsko regulativo v zvezi z emisijskimi normami pri gradbeni mehanizaciji in transportnih sredstvih;
  - preprečevanje prašenja odkritih delov trase in gradbišča: vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin ter preprečevanje raznosa materiala z gradbišča.

25. člen  
(varovanje objektov in območij kulturne dediščine)

- (1) Območje obravnave leži v varovani enoti Vrhnika-arheološko najdišče Trško jedro (EŠD 844), ki mora biti pred gradnjo arheološko raziskano – opraviti je potrebno podpovršinski terenski pregled s testnimi jarki. Na osnovi rezultatov terenskega pregleda bosta določena obseg in način zaščitnih arheoloških raziskav, ki morajo potekati po določilih 59. in 60. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine.
- (2) Arheološke raziskave mora zagotoviti investitor v okviru infrastrukturnega opremljanja zemljišča.
- (3) Robni deli območja trgovskega centra naj bodo obsajeni z drevjem.

26. člen  
(varstvo pred požarom)

- (1) Predvideno stanje: varstvo pred požarom se zagotovi z zunanjim in notranjim hidrantnim omrežjem. Do objektov je možen dostop po novem priključku in z regionalne ceste. Reševanje ljudi in premoženja omogočajo okoliške proste površine.

## VII. OBVEZNOSTI INVESTITORJA IN IZVAJALCEV

27. člen  
(splošne obveznosti)

- (1) Poleg splošnih pogojev morata investitor in izvajalec upoštevati določilo, da se načrtovanje in izvedba posegov opravita na tak način, da sta čim manj moteča ter tako, da ohranijo ali celo izboljšajo gradbeno tehnične in prometno varnostne ter okoljevarstvene razmere.

- (2) Območje OLN delno leži v varovalnem pasu avtoceste, ki meri od zunanjega roba cestnega sveta na vsako stran avtoceste 40 m. Za vse posege v varovalnem pasu avtoceste je potrebno predhodno pridobiti soglasje upravljavca ceste. Poseg v varovalni pas ne sme biti v nasprotju z njenimi koristmi. Investitor mora en izvod vsakršne spremembe ali dopolnitve tehničnih rešitev objekta v varovalnem pasu takoj dostaviti DARS d.d.
- (3) Pri načrtovani gradnji v varovalnem pasu avtoceste DARS d.d. ne prevzema nobenih obveznosti zaradi hrupa, tresenja in drugih vplivov avtoceste.
- (4) Poleg vseh obveznosti, navedenih v predhodnih členih tega odloka, so obveznosti investitorja in izvajalca v času gradnje in po izgradnji tudi:
  - izdelati načrt ureditve gradbišča,
  - promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do poslabšanja prometnih razmer na obstoječem cestnem omrežju,
  - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč,
  - zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode je potrebno takoj obnoviti v primeru poškodb pri gradnji,
  - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo gradbišča za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi; v primeru nesreče zagotoviti takojšnje ukrepanje usposobljene službe,
  - za čas gradnje upoštevati, da se na vseh območjih dovolijo emisije hrupa tako, da v dnevnem času niso prekoračene kritične ravni hrupa predpisane za posamezna območja varovanja pred hrupom.
- (5) Investitor in izvajalec morata poleg urbanistično arhitektonskih pogojev upoštevati vsa navodila in pogoje posameznih nosilcev urejanja prostora, ki so sestavni del tega prostorskega akta.
- (6) Vsak investitor mora pred gradbenim posegom pridobiti gradbeno dovoljenje za gradnjo objektov in naprav na podlagi tega lokacijskega načrta in projektov za pridobitev gradbenih dovoljenj.

## VIII. ETAPNOST IZVEDBE, RAZMEJITEV FINANCIRANJA

### 28. člen (etapnost)

- (1) Prostorske ureditve po tem načrtu se izvajajo sočasno oziroma v soodvisnosti. Etapnost je vezana na ločena investitorja in gradnjo TP.

### 29. člen (razmejitev financiranja prostorske ureditve)

- (1) Investitor prostorske ureditve je Dolenjgrad d.o.o.
- (2) Ostali odnosi se urejajo z urbanističnimi pogodbami.

## IX. TOLERANCE

### 30. člen (dovoljena odstopanja)

- (1) Pri realizaciji lokacijskega načrta so dopustni premiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih, v kolikor gre za prilagajanje stanju na terenu,

izboljšavam tehničnih rešitev, ki so primernejše z oblikovalskega, prometno tehničnega, ozelenitvenega ali okoljevarstvenega vidika, s katerimi pa se ne smejo poslabšati prostorski in okoljski pogoji ali prejudicirati in ovirati bodoče ureditve, ob upoštevanju veljavnih predpisov za tovrstna omrežja in naprave.

- (2) Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatno podzemno gospodarsko javno infrastrukturo.

## X. PROGRAM OPREMLJANJA

### 31. člen

S tem odlokom se določa tudi Program opremljanja zemljišč za gradnjo na območju občinskega lokacijskega načrta Spar (del območja urejanja V3S/6, morfološka enota 3C/1).

### 32. člen

- (1) Investitor mora pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja plačati komunalni prispevek. Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja V3 Vrhnika, f.e.3, ki ga je izdelala GEAS d.o.o., Kotnikova ul. 34, Ljubljana, z datumom november 2005, dopolnjen junij 2006, številka projekta 58/05 KB-dop.
- (2) Podlage in podrobnejša merila za odmerno odločbo o komunalnem prispevku:
- Predvideno komunalno predstavlja gradnja meteorne in odpadne kanalizacije ter vodovoda. Predvidena komunalna poteka po zemljiščih zunaj obračunskega območja in bo napajala tudi preostale gradbene parcele širšega območja v skupni površini 41.000 m<sup>2</sup>. Strošek predvidene komunale je razdeljen na širše območje opremljanja in preračunan na m<sup>2</sup> za predvideno ožje območje opremljanja.
  - Komunalni prispevek je izračunan na podlagi obračunskih stroškov v obstoječo komunalno, zmanjšanih za stroške investicije predvidene gradnje komunalne infrastrukture.
  - Z zavezancem komunalnega prispevka bo podpisana urbanistična pogodba o gradnji sekundarnega vodovoda in kanalizacije znotraj obračunskega ožjega območja in pogodba o gradnji kanalizacije in vodovoda širšega območja.
  - Občina in zavezanec se dogovorita, da bo zavezanec zgradil komunalno infrastrukturo, ki bi jo sicer morala zagotoviti občina, zato se zavezancu dogovorjena obveznost odšteje od komunalnega prispevka vendar največ do višine, ki se za takšno vrsto komunalne infrastrukture v obračunskem območju lahko odmeri.
  - V primeru iz prejšnjega odstavka se zavezancu izračuna komunalni prispevek ter tak izračun navede v odločbi o odmeri komunalnega prispevka. Če med občino in zavezancem ni dogovorjeno drugače, se poračun medsebojnih obveznosti opravi pri prenosu komunalne infrastrukture v javno last na pobudo zavezanca.
- (3) Na dan 1. 6. 2006 velja:
- Komunalni prispevek za trgovski center znaša 32.115.655,20 SIT oziroma 134.017,51 EUR za skupaj 10.262 m<sup>2</sup> gradbene parcele. Kolikor bo investitor zgradil vso potrebno novo infrastrukturo v višini 24.746.813,00 SIT oziroma 103.266,62 EUR, znaša komunalni prispevek za trgovski objekt 7.369.142,20 SIT oziroma 30.750,89 EUR.
  - Komunalni prispevek za poslovno skladiščni objekt znaša 5.762.015,00 SIT oziroma 24.044,47 EUR za skupaj 1.824 m<sup>2</sup> gradbene parcele. V kolikor bo investitor zgradil vso potrebno novo infrastrukturo v višini 4.398.576,00 SIT oziroma 18.354,93 EUR znaša komunalni prispevek 1.363.440,00 SIT oziroma 5.689,53 EUR.
  - Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka je v celoti investitor gradnje objektov na obračunskem območju,
  - Strošek izgradnje dela vodovodnega in kanalizacijskega omrežja zunaj gradbene parcele trgovskega objekta se prenese na pooblaščenega investitorja trgovskega

objekta v celoti. Strošek le-te investicije znaša 78.523.261,00 SIT oziroma 327.671,76 EUR, za kar se sklene pogodba med občino in investitorjem, ki ureja poplačevanje stroškov predmetnega kanalizacijskega in vodovodnega omrežja iz naslova pridobljenih sredstev komunalnega prispevka drugih zavezancev širšega območja opremljanja.

- Stroški se indeksirajo za obdobje celih koledarskih let, ki pretečejo od 1. januarja leta po sprejemu programa opremljanja oziroma njegove morebitne zadnje indeksacije do 31. decembra leta pred izdajo odmerne odločbe.
  - Izhodiščni stroški se indeksirajo s povprečnim letnim indeksom, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru GZS, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«.
- (4) Kolikor bodo površine gradbene parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo povečajo za dodatne stroške, ki se jih izračuna tako, da se za razliko teh površin izračuna obračunske stroške za obstoječo komunalno infrastrukturo na podlagi izračuna v programu opremljanja. Če bodo površine gradbene parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški, določeni v tem odloku in programu opremljanja, ne zmanjšajo.

## XI. NADZOR

### 33. člen

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

**Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za Trgovski center Spar na Vrhniki (del območja urejanja V3S/6-Kralovše in Mokrice, morfološka enota 3C/1) (Ur. l. RS, št. 107/2005) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:**

## XII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 34. člen

Občinski lokacijski načrt s priložo Programom opremljanja je stalno na vpogled na Občini Vrhnika, Oddelek za okolje, prostor in komunalo.

### 35. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije. Objavi pa se tudi v občinskem glasilu Naš časopis.

Št.: 5/06-350-05-3/2004  
Vrhnika, dne 18. 11. 2005

Župan  
Občine Vrhnika  
dr. Marjan Rihar l.r.

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za trgovski center Spar na Vrhniki (del območja urejanja V3S/6-Kralovše in Mokrice, morfološka enota 3C/1) (Ur. l. RS, št. 77/2006) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:**

### 2. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu, objavi pa se tudi v uradnem glasilu Naš časopis.

Št. 6-02-011-1/2006  
Vrhnika, dne 12. julija 2006

Župan  
Občine Vrhnika  
dr. Marjan Rihar l.r.

**Tehnični popravek Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za trgovski center Spar na Vrhniki (del območja urejanja V3S/6-Kralovše in Mokrice, morfološka enota 3C/1) (Uradni list RS, št. 107/05 in 77/06) (Naš časopis, št. 330/2006):**

Štev.: 5/06-350-05-3/2004  
Datum: 6. 10. 2006

Župan  
Občine Vrhnika  
dr. Marjan Rihar l.r.

**Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za trgovski center Spar na Vrhniki (Naš časopis, št. 453/2017) vsebuje naslednje končne določbe:**

### III. Končni določbi

#### 12. člen

Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za trgovski center Spar na Vrhniki je stalno na vpogled na Občini Vrhnika, oddelku pristojnem za urejanje prostora, ter na Upravni enoti Vrhnika.

#### 13. člen

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v občinskem glasilu Naš časopis.

Številka: 3500-2/2016 (5-06)  
Vrhnika, 19. 10. 2017

Župan  
Občine Vrhnika  
Stojan Jakin