

Na podlagi 23. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 110/02, 8/03 – popr. in 58/03-ZZK-1) in 20. člena Statuta Občine Vrhnika (Ur. l. RS, št. 99/99, 39/00, 36/01) je Občinski svet Občine Vrhnika na 3. seji, dne 15. 3. 2007 sprejel

## **ODLOK**

### **o občinskem lokacijskem načrtu za stanovanjsko naselje Gabrče 3 na Vrhniki**

#### I. UVODNE DOLOČBE

##### 1. člen (predmet odloka)

- (1) S tem odlokom se, na podlagi *Prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Vrhnika za obdobje 1986 do 2000 in srednjeročnega plana Občine Vrhnika za obdobje 1986 do 1990 s spremembami in dopolnitvami (Uradne objave Naš časopis, št. 4/87, 13/88, Ur. l. RS, št. 21/90, 41/94, 50/94, 63/96, 70/96, 73/97, 76/98, 69/99, Uradne objave Naš časopis, št. 40/01, 272/01, 277/01, 304/04)*, sprejme občinski lokacijski načrt za gradnjo stanovanjskih objektov na območju urejanja Gabrče 3 na Vrhniki (v nadaljnjem besedilu: lokacijski načrt), ki vsebuje:
- ureditveno območje lokacijskega načrta,
  - umestitev načrtovane ureditve v prostor,
  - zasnovo projektnih rešitev prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture in obveznosti priključevanja objektov nanjo,
  - rešitve in ukrepe za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin,
  - rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
  - načrt parcelacije,
  - etapnost izvedbe prostorske ureditve ter drugi pogoji in zahteve za izvajanje lokacijskega načrta,
  - usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti lokacijskega načrta,
  - roki za izvedbo prostorske ureditve in za pridobitev zemljišč.
- (2) Sestavine iz prejšnjega odstavka so obrazložene in grafično prikazane v lokacijskem načrtu, ki je skupaj z obveznimi prilogami na vpogled na Občini Vrhnika.

##### 2. člen (izdelovalec lokacijskega načrta)

Lokacijski načrt je izdelalo podjetje POPULUS, Prostorski inženiring d.o.o., pod številko naloge 272/13/05, januarja 2006, na podlagi idejnih zasnov objektov ter zasnov prometne, komunalne in energetske infrastrukture.

##### 3. člen (terminologija)

- (1) Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani stanovanjski objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.
- (2) Gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado postavljeni stanovanjski objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije (upoštevanje tolerance).

- (3) Gradbena linija v kleti (GLk) je črta, na katero morajo biti z enim robom postavljeni objekti, in sicer pod pritlično etažo (klet). Dovoljeni so le manjši zamiki fasade od gradbene linije pod pritlično etažo (upoštevanje tolerance).
- (4) Faktor izrabe gradbene parcele (i) je določeno kot razmerje med bruto tlorisno površino objekta (nad terenom in pod njim) in celotno površino gradbene parcele.

## II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE

### 4. člen

Z lokacijskim načrtom se znotraj ureditvenega območja predvidi gradnja treh (GP1, GP2, GP22) prostostoječih enostanovanjskih in štirih (GP46, GP47, GP48, GP49) prostostoječih dvostanovanjskih objektov ter 42 enostanovanjskih objektov, tipologija: dvojček, ureditev krožne dovozne poti s krakom slepe ulice z obračališčem in servisne ceste, ureditev infrastrukturnih objektov in naprav: rekonstrukcija transformatorske postaje, plinska postaja in plinovod; priključki na vode: elektroenergetsko omrežje, javni vodovod, sanitarna kanalizacija s črpališčem, javna razsvetljava, telekomunikacijsko omrežje, kabelska televizija, ekološki otok – ločeno zbiranje odpadkov ter ureditev zelenih površin in otroškega igrišča.

## III. UREDITVENO OBMOČJE LOKACIJSKEGA NAČRTA

### 5. člen

Lokacijski načrt obsega zemljišča s parc. št. 1053/4, 1062, 1064, 1070/4, 1053/5 k.o. Vrhnika, v približni velikosti 21.000 m<sup>2</sup>. Območje leži severno ob magistralne ceste Vrhnika - Logatec. Zemljišče je v naklonu in pada od juga proti severu ter od zahoda proti vzhodu. Na zahodnem delu območja le-to prečka t.i. tankovska cesta.

## IV. UMEŠTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

### 6. člen

(opis vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji)

- (1) Vplivno območje posegov, opredeljenih v lokacijskem načrtu, ne bo segalo zunaj območja lokacijskega načrta, ne v času gradnje kot ne v času uporabe objektov.
- (2) Stanovanjsko naselje Gabrče 3 se bo komunalno in prometno navezovalo na območje Vrhniko preko tankovske ceste. Obenem pa bo imelo vsebinske in oblikovne navezave na sosednja stanovanjska območja Gabrč.
- (3) Vsi predvideni posegi v ureditvenem območju so trajni.
- (4) Posegi izven ureditvenega območja so predvideni zaradi ureditve komunalne (javni vodovod), elektroenergetske in telekomunikacijske infrastrukture na delih zemljišč s parc. št. 1059, 1057/1, 2866/4 k.o. Vrhnika, ter na zemljišču s parc. št. 1096 k.o. Vrhnika za rekonstrukcijo transformatorske postaje (v nadaljnjem besedilu: TP).
- (5) Ureditve so razvidne iz kartografskega dela občinskega lokacijskega načrta.

### 7. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

- (1) Območje bo pozidano s prostostoječimi stanovanjskimi objekti in dvojčki. Zasnove objektov si bodo enotne v razmerju stranic, oblikovanju in uporabi materialov ter oblikovanju strehe. Objekti imajo podolgovato zasnovo s simetrično dvokapnico,

- vzporedno s plastnicami. Uporabljeni so štirje različni tlorisi. Faktor izrabe GP bo od 0,6 do 0,9 pri objektih dvojčkih in od 0,3 do 0,6 pri prostostoječih objektih.
- (2) Osnovni tloris stanovanjske enote predstavlja objekt s stranicami 6,0 x 10,0 m, etažnosti K+P+M. Klet je vsaj z ene strani vkopana. Etažna višina je od 2,80 do 3,30 m.
  - (3) Streha objektov je simetrična dvokapnica z naklonom od 35 do 40°. Kritina je rdeča, opečna na celotnem območju. Frčade so pravokotne oblike, v dolžini določeni za vsako morfološko enoto, kritina frčad je baker. Izvedena je lahko tudi kot izzidek.
  - (4) Fasade: Možno je oblikovanje balkonov. Dovoljeno je oblikovanje izzidka z namenom vetrolova ob glavnem vhodu, dimenzije 2,0 x 2,0 m ob upoštevanju GL. Fasadne obloge so svetle pastelne barve (rumene, oker, sive, bele) ter kombinirane z lesom.
  - (5) Pomožni objekti: Dovoljena je gradnja garaže/nadstrešnice z enim ali dvema parkirnim mestoma, kot in kjer je to določeno v grafiki. Nadstrešek/garaža tlorisnih dimenzij 6,0 x 5,5 m je lesen, s streho enokapnico v naklonu 5°, ki pada od objekta proti cesti z bitumensko kritino rdeče opečne barve (v barvi strehe). Max višina je enaka višini etaže, 3,0 m. Dovoljeno je zapiranje nadstrešnice v celoti z lesom, zidano do višine 1,8 m. Odpiranje z rolo vrati.
  - (6) Poleg teh je dovoljena gradnja zimskega vrta na tlorisu terase z odmikom od parcelne meje nad 3,0 m (ob upoštevanju določil Pravilnika o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči, Ur. I. RS, št. 114/03, 130/04, 100/05).
  - (7) Teren bo nivojsko preoblikovan v smislu zmanjšanja nivojskih razlik z vkopi in nasutji. Višinske razlike se rešujejo z brežinami, kjer se to ne da, se zgradi oporne zidove. Lahko so betonski, kamniti zid, zid obložen s kamenjem, ometan. Izvedejo se od 0,5 do 2,8 m, kjer je mogoče, se izvedejo kaskadno. Oporni zidovi, ki so višji od 1,0 m, morajo imeti varovalno ograjo.
  - (8) Grmovno in drevesno rastje na robovih območja se ohrani, prav tako se, kjer je mogoče, ohranijo dominantna drevesa.
  - (9) Pretežni del gradbenih parcel se uredi kot vrtove. Del gradbene parcele pred objektom se uredi kot dvorišče z možnostjo parkirnega mesta ter možnostjo ureditve cvetličnih gredic.
  - (10) Kot skupne površine se uredita otroško igrišče z zelenico in servisna površina plinske postaje.
  - (11) Ograje se izvede kot varovalne ali razmejitvene. Varovalne ograje so višinsko omejene od 1,0 do 1,2 m in so kovinske ali lesene. Razmejitvene ograje so višinsko omejene do 1,8 m ter izvedene kot betonske, zidane, lesene ali iz umetnih mas ter ozelenjene z živo mejo.

## 8. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

- (1) Morfološka enota 1 (objekt P1): Prostostoječ enostanovanjski objekt s stranicami 6,0 x 12,0 m, etažnosti P+M, frčade: južna stran 1 x 1,7 m, severna stran 1 x 1,7 m. Vhod z J strani, na nivoju pritličja. Ureditev bivalne terase na nivoju urejenega terena. Pomožni objekt garaža/nadstrešnica z 2 parkirnim mestoma.
- (2) Morfološka enota 2 (objekt P2 - klet v zamiku): Prostostoječ enostanovanjski objekt s stranicami 6,0 x 10,0 m, z izzidkom za vetrolov v kletni etaži dolžina 2,6 m, globina 2 m. Frčade: južna stran 1 x 1,7 m, severna stran 2 x 1,7 m (skupna dolžina 3,5 m). Etažnost K+P+M. Vhod s S strani, na nivoju kleti. Ureditev bivalne terase na nivoju urejenega terena na J strani objekta.
- (3) Morfološka enota 3 (objekta P3,4): Enostanovanjski objekti, tipologije dvojček, s stranicami ene bivalne enote 6,0 x 10,0 m, z izzidkom za vetrolov na severni strani, dolžina 2,6 m, globina 1,6 m, v vseh etažah. Frčade: južna stran 1 x 1,7 m, severna stran 6 m (izzidek + frčada). Etažnost K+P+M. Vhod s S strani, na nivoju kleti. Ureditev bivalne terase na nivoju urejenega terena na J strani objekta.

- (4) Morfološka enota 4 (objekti P5-16 - klet v zamiku): Enostanovanjski objekti, tipologije dvojček, s stranicami ene bivalne enote 6,0 x 10,0 m, z izzidkom na severni strani, dolžina 2,6 m, globina 2 m, v kleti.

Frčade:

- objekti P5, P6, P9, P10, P13, P14
  - južna stran 2 x 1,7 m (skupna dolžina 3,5 m)
  - severna stran 1 x 1,7 m
- objekti P7, P8, P11, P12, P15, P16
  - južna stran 1 x 1,7 m
  - severna stran 2 x 1,7 m (skupna dolžina 3,5 m)

Etažnost K+P+M. Tloris kleti je zamaknjen. Vhod s S strani, na nivoju kleti. Ureditev bivalne terase na nivoju urejenega terena na J strani objekta.

- (5) Morfološka enota 5 (objekti P17-21, P29): Enostanovanjski objekti, tipologije dvojček, s stranicami ene bivalne enote 6,0 x 12,0 m, etažnosti P+M, frčade: južna stran 1 x 1,7 m, severna stran 1 x 1,7 m. Vhod z J oz. JV strani, na nivoju pritličja. Ureditev bivalne terase na nivoju urejenega terena na S oz. Z strani objekta.

- (6) Morfološka enota 6 (objekt P22 - klet v zamiku): Prostostoječ enostanovanjski objekt s stranicami 6,0 x 10,0 m, z izzidkom na severni strani, dolžina 2,6 m, globina 2 m, v kletni etaži. Frčade: južna stran 1 x 1,7 m, severna stran 2 x 1,7 m (skupna dolžina 3,5 m). Etažnost K+P+M. Tloris kleti je zamaknjen. Vhod s SZ strani, na nivoju kleti. Ureditev bivalne terase na nivoju urejenega terena na JV strani objekta.

- (7) Morfološka enota 7 (objekti P23-28 - klet v zamiku): Enostanovanjski objekti, tipologije dvojček, s stranicami ene bivalne enote 6,0 x 10,0 m, z izzidkom na severni strani, dolžina 2,6 m, globina 2 m, v kletni etaži.

Frčade:

- objekti P23, P24, P27, P28
  - južna stran 1 x 1,7 m
  - severna stran 2 x 1,7 m (skupna dolžina 3,5 m)
- objekti P25, P26
  - južna stran 2 x 1,7 m (skupna dolžina 3,5 m)
  - severna stran 1 x 1,7 m

Etažnost K+P+M. Tloris kleti je zamaknjen. Vhod s S oz. SZ strani, na nivoju kleti. Ureditev bivalne terase na nivoju urejenega terena na J oz. JV strani objekta.

- (8) Morfološka enota 8 (objekti P30-37 - klet v zamiku): Enostanovanjski objekti, tipologije dvojček, s stranicami ene bivalne enote 6,0 x 10,0 m. Frčade: južna stran 1 x 1,7 m, severna stran 2 x 1,7 m (skupna dolžina 3,5 m). Etažnost K+P+M. Tloris kleti je zamaknjen. Vhod z J oz. JV strani, na nivoju pritličja. Ureditev bivalne terase na nivoju urejenega terena na S oz. SZ strani objekta. Dovoljena je zasteklitev balkona na S strani objekta.

- (9) Morfološka enota 9 (objekti P38-41): Enostanovanjski objekti - dvojčki s stranicami ene bivalne enote 6,0 x 10,0 m, z izzidkom na severni strani, dolžina 2,6 m, globina 1,4 m, v vseh etažah.

Frčade:

- objekta P38, P39
  - južna stran 2 x 1,7 m (skupna dolžina 3,5 m)
  - severna stran 6 m (izzidek + frčada)
- objekta P40, P41
  - južna stran 1 x 1,7 m
  - severna stran 6 m (izzidek + frčada)

Etažnost K+P+M. Vhod s S oz. SZ strani, na nivoju kleti. Ureditev bivalne terase na nivoju urejenega terena na J oz. JV strani objekta.

- (10) Morfološka enota 10 (objekti P42-45 - klet v zamiku): Enostanovanjski objekti, tipologije dvojček, s stranicami ene bivalne enote 6,0 x 10,0 m, z izzidkom na severni strani, dolžina 2,6 m, globina 2 m, v kletni etaži.

Frčade:

- objekta P42, P43
  - južna stran 2 x 1,7 m (skupna dolžina 3,5 m)
  - severna stran 1 x 1,7 m
- objekta P44, P45
  - južna stran 1 x 1,7 m
  - severna stran 2 x 1,7 m (skupna dolžina 3,5 m)

Etažnost K+P+M. Tloris kleti je zamaknjen. Vhod s S strani, na nivoju kleti. Ureditev bivalne terase na nivoju urejenega terena na J strani objekta.

- (11) Morfološka enota 11 (objekti V1-4): Prostostoječi dvostanovanjski objekti s stranicami 6,0 x 10,0 m, z izzidkom za vetrolov v vseh etažah. Frčade: 2 x 1,7 m na stranico (skupna dolžina 3,5 m). Etažnost K+P+M. Tloris kleti je lahko zamaknjen. Vhod z Z strani. Možnost ureditve bivalne terase na nivoju urejenega terena.
- (12) Morfološka enota 12 (dovozna cesta 1 in 2): Dvosmerna dovozna in enosmerna interna krožna interna dovozna cesta 1, ki se bo priključila na staro tankovsko cesto z neposrednim priključkom. Na cesto 1 se bo priključevala še druga interna dvosmerna dovozna cesta 2.
- (13) Morfološka enota 13 (skupne površine SP2): Zelene površine in otroško igrišče, ki ne sme segati preko meje morfološke enote. Dovoljena je zasaditev drevesnega in grmovnega rastja. Dominantna drevesa naj se ohranijo.
- (14) Morfološka enota 14 (ekološki otok in plinska postaja): Javne površine (JP3) – ekološki otok (EO) za ločeno zbiranje odpadkov, ki ima dostop s ceste 3 - servisne ceste. Ob ekološkem otoku se uredi asfaltna servisna ploščad dim. 13,5 x 3,5 m, ki se nameni servisnim vozilom. Skupne površine (SP1): skupna plinska postaja za ogrevanje stanovanjskih objektov ter skupne zelene površine zahodno in južno od EO ter severno od plinske postaje.
- (15) Morfološka enota 15 (JP2 - tankovska cesta): Odsek obstoječe tankovske ceste se rekonstruira. Rekonstrukcija sega tudi izven območja, ki se ureja s tem OLN in se izvede po ločenem projektu.

## V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

### 9. člen (dostop do območja)

- (1) Dostop do območja je predviden po tankovski cesti (JP 966361), ki se na severu priključuje na Betajново cesto.
- (2) Tankovska cesta se rekonstruira v delu od križišča z Betajnovno cesto do dovoza za objekt P1. Cesta bo asfaltirana v širini 7,5 m (2 x 2,50 m vozišče, 1,5 m dvignjen enostranski hodnik za pešce, 2 x 0,5 m bankina).
- (3) Rekonstrukcija tankovske ceste se, kot enostavni objekt, izvede na podlagi lokacijske informacije (Pravilnik o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči, Ur. l. RS, št. 114/03, 130/04, 100/05). Pred začetkom del mora investitor pridobiti služnosti lastnikov zemljišč.

### 10. člen (prometna ureditev v naselju)

- (1) V naselju je predvidena krožna dovozna cesta 1, ki se bo priključila na tankovsko cesto z neprednostnim priključkom. Cesta 1 je v prvem delu dvosmerna, v drugem pa enosmerna. Na cesto 1 se bo priključevala dvosmerna cesta 2, ki se konča z

obračališčem. Cesta 3 je servisna cesta za dostop do ekološkega otoka. Objekt P1 ima posebej urejen dostop in sicer iz križišča tankovske ceste in severnega kraka Notranjske ceste (JP 966382).

(2) Širine cest:

- cesta 1 - 1. del A1-A5: 7,0 m (hodnik za pešce 1 x 1,50 m, vozišče 2 x 2,50 m, robni pas 1 x 0,50 m),
- cesta 1 – 2. del A5-A15: 6,00 m (hodnik za pešce 1 x 1,50 m, vozišče 2 x 2,00 m, robni pas 1 x 0,50 m),
- cesta 1 – 2. del A15-A23: 6,00 m (robni pas 1 x 0,50 m, vozišče 2 x 2,00 m, hodnik za pešce 1 x 1,50 m),
- cesta 2: 4,0 m (vozišče z muldo 2 x 2,00 m),
- cesta 3: vozišče 3,5 m.

Ceste bodo opremljene z ustrezno vertikalno in horizontalno prometno signalizacijo.

- (3) Hodniki za pešce so od vozišča ločeni z dvignjenim betonskim grednim robnikom 15/25 cm, pri uvozih s pogreznjenim robnikom. Hodnik za pešce ob cesti 1 se navezuje na hodnik za pešce ob tankovski cesti.
- (4) Dovozi do objektov bodo urejeni preko uvozov min. širine 3,5 m.
- (5) Parkiranje za potrebe stanovanjskih objektov je zagotovljeno na posamezni gradbeni parceli. Po dve parkirni mesti na stanovanjsko enoto sta različno urejeni:
- eno garažno parkirno mesto v kleti objekta ter eno parkirno mesto na dvorišču,
  - dve parkirni mesti v pomožnem objektu garaža ali nadstrešnica.
- (6) Dostop intervencijskih vozil do objektov je predviden po cesti 1 s priključka na tankovsko cesto. Dostop po cesti 2 pa bo imelo samo reševalno vozilo, ki bo lahko obrnilo na obračališču.
- (7) Dve parkirni mesti za obiskovalce sta predvideni na otoku v križišču enosmerne dovozne ceste, kot je prikazano v grafični prilogi List 5: Načrt prometne ureditve.

## 11. člen

(splošni pogoji za urejanje komunalne in ostale infrastrukture)

- (1) Izdelava projektne dokumentacije in gradnja komunalnih naprav mora potekati istočasno in medsebojno usklajeno, z upoštevanjem potrebnih odmikov med posameznimi omrežji (vzporedni poteki, križanja ipd.).
- (2) Vsa omrežja se izvedejo podzemno.
- (3) Odstopanja od določil lokacijskega načrta so dovoljena v primeru ustrežnejših tehničnih rešitev, ob pogoju, da so le-te še usklajene z načrtovano prostorsko ureditvijo.
- (4) Pred začetkom del je potrebno obstoječe vode zakoličiti in jih po potrebi ustrezno zaščititi.
- (5) Za posege na parcele, ki niso v lasti investitorja, je potrebno pridobiti služnosti lastnikov parcel.

## 12. člen

(kanalizacijsko omrežje)

- (1) Sanitarna kanalizacija bo potekala gravitacijsko po dovoznih cestah (kanali S1, S2, S2a – PVC DN 250 mm) v smeri proti SV delu naselja do črpališča. Črpališče bo prečrpavalo komunalno odpadno vodo preko tlačnega cevovoda (kanal S-tlačni vod - PEHD DN 150 mm) v obstoječo javno kanalizacijo PVC DN 250 mm, ki poteka v tankovski cesti.
- (2) Na javno kanalizacijo za komunalne odpadne vode bodo priključene komunalne odpadne vode iz stanovanjskih objektov (hišni priključki - PVC cevi DN 150 mm). Priključki iz kletnih etaž, ki so na nižjem nivoju kot teren nad javnim kanalom na mestu priključka morajo biti izvedeni s črpališčem.

- (3) Odvod padavinske odpadne vode z dovoznih cest je predviden preko cestnih požiralnikov, opremljenih z lovilcem olj in bencina, povezanih s ponikovalnicami, ki so locirane izven voznih površin.
- (4) Padavinske vode iz zunanjih parkirnih površin objektov se bo prav tako ponikalo na parceli objekta preko lovilcev olj. Čiste padavinske vode iz streh objektov je potrebno preko peskolovov speljati v ponikovalnice.

13. člen  
(vodovodno omrežje)

- (1) Vodovod PE 110 mm se zgradi s priključkom na obstoječ sekundarni vodovod PE 110 mm visoke cone, ki poteka v cestnem telesu Notranjske ceste. Potek trase od priključka pa do ureditvenega območja se določi glede na tehnične možnosti in možnosti pridobitve soglasij lastnikov prizadetih zemljišč.
- (2) Notranji razvod bo potekal po trasi dovoznih cest 1 in 2 s priključki za posamezno stanovanjsko enoto.

14. člen  
(plinovodno omrežje)

- (1) Objekti bodo za ogrevanje in kuho uporabljali energent propan butan. Sistem je zasnovan s skupno plinsko postajo, ki se nahaja na zahodnem delu ureditvenega območja in notranjim zemeljskim razvodom do objektov v trasi dovoznih cest 1 in 2.
- (2) Ko se bo stanovanjsko območje »Gabrče« opremljalo z mestnim plinovodnim omrežjem, se zagotovi tudi povezava na plinovodno omrežje območja naselja »Gabrče 3«.

15. člen  
(elektroenergetsko omrežje)

- (1) Predvidena je rekonstrukcija obstoječe TP ob Notranjski cesti ter povezava le-te z ureditvenim območjem z nizkonapetostnim kabelskim vodov. Potek trase od TP do območja lokacijskega načrta se določi glede na tehnične možnosti in možnosti pridobitve soglasij lastnikov prizadetih zemljišč.
- (2) Notranji razvod na ureditvenem območju se izvede podzemno v kabelski kanalizaciji v trasi dovoznih cest 1 in 2.

16. člen  
(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Predviden je razvod telekomunikacijskega omrežja in kabelske televizije v kabelski kanalizaciji z navezavo na obstoječe omrežje na Notranjski cesti. Potek trase od priključka do ureditvenega območja se določi glede na tehnične možnosti in možnosti pridobitve soglasij lastnikov prizadetih zemljišč.
- (2) Notranji razvod na ureditvenem območju se izvede podzemno v kabelski kanalizaciji v trasi dovoznih cest 1 in 2.

17. člen  
(javna razsvetljava)

Predvidena je javna razsvetljava dovoznih cest 1 in 2 z razvodom podzemnega omrežja in napajanjem iz rekonstruirane transformatorske postaje ob Notranjski cesti.

18. člen  
(javna higiena)

- (1) Na zahodni strani tankovske ceste bo nameščen ekološki otok, ki ima dostop s ceste 3 - servisne ceste oz. servisne ploščadi dimenzij 13,5 x 3,5 m, ki je namenjena servisnim vozilom.
- (2) Vsaka stanovanjska enota bo imela dva manjša smetnjaka (90 l) za biološke in mešane odpadke, ki ju v času odvoza postavi na rob ceste 1. Za objekte ob cesti 2 pa se bodo skupni zabojniki (3 x 500 l) nahajali na začetnem ovinku dovozne ceste 2.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO  
KULTURNE DEDIŠČINE TER TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

19. člen  
(varstvo tal)

Gradbišče mora biti omejeno na ureditveno območje lokacijskega načrta.

20. člen  
(varstvo voda in podtalnice)

- (1) 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 zaščiteni pred možnostjo izliva v tla in vodotok.
- (2) 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.
- (3) 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, št. 35/96). 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).

21. člen  
(varstvo zraka)

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.



22. 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 II. 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. 309/04).
- (4) V bližini ureditvenega območja se nahaja vojaško vadbišče Tičnica, ki je namenjeno usposabljanju Slovenske vojske. Hrup se lahko pojavi zaradi prometa vojaških vozil po tankovski cesti ter vaj na vojaškem vadbišču. Ministrstvo za obrambo, Direktorat za obrambne zadeve, Sektor za civilno obrambo priporoča postavitev protihrupnih ograj ali nasipov na obrobju območja urejanja.

23. 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.

24. člen  
(varstvo kulturne dediščine)

Na obravnavanem območju skladno z Zakonom o varstvu kulturne dediščine 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 kulturne dediščine.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED  
NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

25. člen

- (1) Za potrebe požarne vode bo v območju zgrajeno hidrantno omrežje z osmimi nadzemnimi hidranti.
- (2) S prostorskimi, gradbenimi in tehničnimi ukrepi je potrebno zagotoviti:
  - pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja (če niso podani s posebnim predpisom, se do izdaje slovenskega predpisa pri načrtovanju upošteva ustrezne tehnične smernice primerljive tuje države),
  - potrebne odmike med objekti ali potrebno požarno ločitev objektov, s čimer bodo zagotovljeni pogoji za omejevanje širjenja ognja ob požaru (če odmiki niso določeni s posebnim predpisom, se lahko uporabi smernica SZPV 204, požarnovarnostni odmiki med stavbami),
  - prometne in delovne površine za intervencijska vozila (SIST DIN 14090, površine za gasilce na zemljišču),

- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje (Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov, Ur. l. SFRJ, št. 30/91).

## VIII. NAČRT PARCELACIJE

### 26. člen (načrt parcelacije)

Elementi parcelacije in zakoličbe objektov so razvidni iz kartografskega dela lokacijskega načrta, list 9: »Načrt parcelacije s tehničnimi elementi za zakoličbo in faznost izvedbe« ter obrazložitve lokacijskega načrta.

### 27. člen (javno dobro)

Javno dobro predstavljajo površine notranjih cest 1, 2, 3 (JP1), površina tankovske ceste z zelenimi površinami (JP2) ter servisne površine - ekološki otok (JP3).

## IX. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE LOKACIJSKEGA NAČRTA

### 28. člen (etapnost)

Prostorske ureditve po tem načrtu se izvajajo v štirih fazah:

- I. faza: višinska regulacija, izvedba dovoznih cest (1, 2 in 3) in komunalne opreme znotraj ureditvenega območja ter z navezavami na obstoječa omrežja na Notranjski cesti (elektroomrežje, javni vodovod, telekomunikacije),
- II. faza: gradnja stanovanjskih objektov, pomožnih objektov, ureditev GP (GP1-45, objekti P1-45) in ureditev otroškega igrišča,
- III. faza: rekonstrukcija tankovske ceste se izvede pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za prvi objekt,
- IV. faza: gradnja stanovanjskih objektov, pomožnih objektov in ureditev GP (GP46-49, objekti V1-4).

II. in IV. faza se lahko združita.

### 29. člen (obveznosti investitorja in izvajalcev)

- (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) 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,
  - promet v času gradnje naj poteka po tankovski cesti do Stare Vrhnike in naprej po Robovi cesti do Tržaške ceste in obratno,
  - 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 imisije hrupa tako, da v dnevnem času niso prekoračene kritične ravni hrupa predpisane za posamezna območja varovanja pred hrupom.
- (3) Investitor in izvajalec morata poleg urbanistično arhitektonskih pogojev upoštevati vsa navodila in pogoje posameznih nosilcev urejanja prostora, ki so sestavni del tega prostorskega akta.
- (4) 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.

### 30. člen (dovoljena odstopanja)

- (1) Tolerance za vse gabarite stanovanjskih in garažnih objektov so do 1,0 m, za frčade pa 30 cm, ob pogoju, da so izpolnjeni urbanistični pogoji. Tolerance za stanovanjske objekte so možne v smeri, kjer odmik od parcelne meje ostaja večji od 4,0 m.
- (2) Pri realizaciji lokacijskega načrta so dopustni premiki tras komunalnih naprav in prometnih ureditev od prikazanih v primeru ustrežnejših tehničnih rešitev, ob pogoju, da so le-te še usklajene z načrtovano prostorsko ureditvijo.
- (3) Pod enakimi pogoji je za izboljšanje stanja opremljenosti območja možno izvesti dodatno podzemno gospodarsko javno infrastrukturo.
- (4) Pri realizaciji lokacijskega načrta so dovoljeni odmiki parcelnih mej od načrta parcelacije OLN za največ 2,5 m, ob pogoju, da so izpolnjeni urbanistični pogoji.

### 31. člen (nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

## X. KOMUNALNI PRISPEVEK

### 32. člen (obračunski stroški)

- (1) Investitor mora pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja plačati komunalni prispevek. Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja zemljišč za gradnjo za stanovanjsko naselje Gabrče 3 na Vrhniki, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, z datumom september 2006, številka projekta 6117.
- (2) Podlage za odmero odločbo o komunalnem prispevku:
- v območju OLN Gabrče 3 je vsota gradbenih parcel vseh načrtovanih objektov 16.529,2 m<sup>2</sup>, vsota neto tlorisnih površin objektov na gradbenih parcelah pa 9.962,7 m<sup>2</sup>;
  - v območju V2S/2 – 2a/4 je vsota gradbenih parcel načrtovanih objektov 20.798 m<sup>2</sup>, vsota neto tlorisnih površin objektov na gradbenih parcelah pa 6.041,8 m<sup>2</sup>.
- (3) Stroški, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka, so naslednji:

- skupni obračunski stroški, ki so osnova za odmero komunalnega prispevka, znašajo na dan 31. 8. 2006 za vso komunalno infrastrukturo 1.133.536,55 EUR (271.640.698,84 SIT), od tega za novo komunalno infrastrukturo 1.058.022,28 EUR (253.544.459,18 SIT) in za obstoječo komunalno infrastrukturo 75.514,27 EUR (18.096.239,66 SIT);
  - obračunsko območje za cestno omrežje v območju OLN Gabrče 3, vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, omrežje javne razsvetljave in ureditev javnih površin je ureditveno območje OLN Gabrče 3. Investitorji v območju OLN Gabrče 3 so zavezanci za plačilo komunalnega prispevka v tem obračunskem območju;
  - celoten strošek investicije za rekonstrukcijo Tankovske ceste znaša 214.776,28 EUR (51.468.987,00 SIT);
  - obračunsko območje za rekonstrukcijo Tankovske ceste sta območje OLN Gabrče 3 v 60 % deležu (kar znaša 128.865,77 EUR (30.881.392,00 SIT)) in območje V2S/2 – 2a/4 v 40 % deležu (kar znaša 85.910,51 EUR (20.587.595,00 SIT)). Zavezanci za plačilo komunalnega prispevka v tem območju so investitorji gradnje v teh območjih;
  - za ureditev Tankovske ceste mora občina Vrhnika zagotoviti drugi vir financiranja v višini 85.970,51 EUR (20.587.594,62 SIT), ki predstavlja delež območja V2S/2 – 2a/4 pri rekonstrukciji Tankovske ceste. Drugi vir so lahko plačani komunalni prispevki v območju V2S/2 – 2a/4 po tem programu opremljanja;
  - podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,5 : 0,5, faktor dejavnosti je 1, olajšav za zavezance ni;
  - v komunalnem prispevku za območje OLN Gabrče 3 so vključeni stroški za del rekonstrukcije Tankovske ceste, cestno omrežje v območju OLN Gabrče 3, vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje, omrežje javne razsvetljave in ureditev javnih površin;
  - v komunalnem prispevku za območje V2S/2 – 2a/4 je vključen strošek za del rekonstrukcije Tankovske ceste. Za gradnjo v območju V2S/2 – 2a/4 je treba plačati še preostali del komunalnega prispevka za ostalo komunalno infrastrukturo po določenih odloka o komunalnem prispevku (Naš časopis, št. 304/2004 Vrhnika);
  - stroški opremljanja m<sup>2</sup> gradbene parcele z vso komunalno infrastrukturo v območju OLN Gabrče 3 je 68,58 EUR/m<sup>2</sup> (16.434,51 SIT/m<sup>2</sup>), stroški opremljanja m<sup>2</sup> neto tlorisne površine z vso komunalno infrastrukturo v območju OLN Gabrče 3 pa je 113,78 EUR/m<sup>2</sup> (27.266,24 SIT/m<sup>2</sup>);
  - stroški opremljanja m<sup>2</sup> gradbene parcele zaradi rekonstrukcije Tankovske ceste v območju V2S/2 – 2a/4 je 4,13 EUR/m<sup>2</sup> (989,71 SIT/m<sup>2</sup>), stroški opremljanja m<sup>2</sup> neto tlorisne površine zaradi rekonstrukcije Tankovske ceste v območju V2S/2 – 2a/4 pa je 14,22 EUR/m<sup>2</sup> (3.407,68 SIT/m<sup>2</sup>);
  - stroški se indeksirajo za obdobje celih koledarskih let, ki pretečejo od 1. januarja leta po sprejemu programa opremljanja oz. njegove morebitne zadnje indeksacije do 31. decembra leta pred izdajo odmerne odločbe. Za indeksiranje se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru GZS, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«;
  - vsi stroški v odloku navedeni v EUR brez DDV.
- (4) V 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. V kolikor 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.

33. člen  
(pogodba)

- (1) Izgradnja obravnavane javne komunalne infrastrukture se s pogodbo med občino in investitorjem lahko preda investitorju oz. zavezancu za plačilo komunalnega prispevka v obravnavanem območju.
- (2) Dogovor iz zgornjega odstavka je lahko vključen tudi v urbanistično pogodbo oz. pogodbo o oddaji gradnje objektov in omrežij komunalne infrastrukture ali v pogodbo o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno infrastrukturo, v skladu s predpisi o urejanju prostora.
- (3) Če se občina in zavezanec dogovorita, da bo zavezanec zgradil komunalno infrastrukturo, ki bi jo sicer morala zagotoviti občina, se zavezancu dogovorjena obveznost lahko odšteje od komunalnega prispevka vendar največ do višine, ki se za takšno vrsto komunalne infrastrukture v posameznem obračunskem območju lahko odmeri.
- (4) V primeru iz prejšnjega odstavka se zavezancu izračuna komunalni prispevek ter tak izračun navede v odločbo o odmeri komunalnega prispevka. Če med občino in zavezancem ni dogovorjeno drugače oziroma če poseben sklep Občinskega sveta Občine Vrhnika ne določa poročuna medsebojnih obveznosti, se le-ta opravi pri prenosu komunalne infrastrukture v javno last na pobudo zavezanca.

XI. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU  
VELJAVNOSTI LOKACIJSKEGA NAČRTA

34. člen

Po prenehanju veljavnosti lokacijskega načrta se ureditveno območje ureja s prostorskim redom občine.

XII. ROKI ZA IZVEDBO PROSTORSKE UREDITVE IN ZA PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ

35. člen

Za izvedbo prostorske ureditve ni predpisanih rokov. Zemljišča so že pridobljena.

XIII. KONČNE DOLOČBE

36. člen  
(vpogled)

Lokacijski načrt je stalno na vpogled na Občini Vrhnika, Oddelek za okolje, prostor in komunalo.

37. člen  
(uveljavitev)

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

Št. 350-05-10/2005 (5-08)  
Vrhnika, dne 16. 3. 2007

Župan  
Občine Vrhnika  
dr. Marjan Rihar l.r.