



Številka: 3505-39/2006 (5/06)  
Datum: 23. 1. 2007

Na podlagi 12. in 27. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 110/02, 8/03-popr. in 58/03-ZZK-1; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-1) ter 33. člena Statuta Občine Vrhnika (Ur. l. RS, št. 99/99, 39/00, 36/01, 77/06) sprejme župan Občine Vrhnika

## **PROGRAM PRIPRAVE**

### **za občinski lokacijski načrt za stanovanjsko pozidavo Drenov Grič 1**

#### **I. Uvod**

Ta program priprave se nanaša na pripravo in sprejem občinskega lokacijskega načrta za prostorsko ureditev občinskega pomena (v nadaljnjem besedilu: občinski lokacijski načrt) za stanovanjsko pozidavo Drenov Grič 1.

#### **II. Ocena stanja, razlogi in pravna podlaga za pripravo občinskega lokacijskega načrta**

Priprava in sprejem občinskega lokacijskega načrta se nanaša na parcele številka 1472/4, 1478/1, 1478/2, 1478/3, 1478/5 in delno 1478/4, vse v k.o. Velika Ligojna. Parcele tvorijo ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta v velikosti cca 1,5 ha. Območje se nahaja v naselju Drenov Grič in je omejeno z regionalno cesto Ljubljana-Vrhnika, nepozidano parcelo številka 1472 k.o. Velika Ligojna, lokalno cesto Bevke-Drenov Grič-Horjul in obstoječo stanovanjsko pozidavo. V prostorskih dokumentih Občine Vrhnika (prostorski plan, prostorski ureditveni pogoji) je opredeljeno v območju, ki ga sestavljata L1S/1-območje za stanovanjsko gradnjo in L1O/1- območje za osrednje dejavnosti, in se ureja z izvedbenim prostorskim aktom-občinskim lokacijskim načrtom.

Obe območji sta bili načrtovani v prvem lokacijskem načrtu oziroma zazidalnem načrtu, ki je bil sprejet v letu 1980, in je zajel celotno današnje naselje Drovega Griča pod Papeževim gričem, v velikosti cca 24 ha. Na njegovi podlagi se je takrat začela gradnja stanovanjskih objektov (vrstne hiše...) južno od opuščene trase železniške proge, ki se je po letu 1984, ko je bila sprejeta nova prostorska zakonodaja, zaustavila.

Zaradi številnih pobud za drugačno urbanistično ureditev območja in potrebne uskladitve z novo zakonodajo so bile izdelane variantne zasnove, kot strokovne podlage za izdelavo novih prostorskih izvedbenih aktov. Ker v postopku usklajevanja nobena varianta ni bila javno podprta, se potrebni prostorski akti niso sprejeli.

Skladno s sedanjo prostorsko zakonodajo in prostorskim planom Občine Vrhnika je pobuda za začetek postopka izdelave občinskega lokacijskega načrta na pridobljenih parcelah znotraj območja L1S/1 podal LIZ INŽENIRING, Podjetje za pripravo in izvedbo investicij, d.d., Vurnikova 2, Ljubljana. Pobuda zajema gradnjo stanovanjskih objektov, razdeljenih v tri osnovne tipe: prevladujoče vrstne hiše, trojčke in dvojčke z vso potrebno komunalno, energetske, prometno in drugo infrastrukturo.

Pobuda je bila obravnavana in sprejeta na 30. seji Odbora za urejanje prostora ter varstvo naravne in kulturne dediščine Občinskega sveta Občine Vrhnika, ki je bila 11. 9. 2006.

Z občinskim lokacijskim načrtom se podrobneje načrtujejo posamezne prostorske ureditve za gradnjo stanovanjskih objektov z vso pripadajočo prometno, energetske, komunalno, vodno in drugo infrastrukturo.

Prostorska ureditev je utemeljena, ker je gradnja stanovanjskih objektov predvidena na območju stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo, za katerega je določena izdelava občinskega lokacijskega načrta.

Priprava občinskega lokacijskega načrta za stanovanjsko pozidavo Drenov Grič 1 je utemeljena v Dolgoročnem in srednjeročnem družbenem planu občine Vrhnika za obdobje 1986-1990 in 1986-2000 (Uradne objave NČ, št. 4/87, 13/88, Ur. l. RS, št. 21/90, 41/94, 50/94, 63/96, 70/97, 73/97, 76/98, 69/99, Uradne objave NČ, št. 272/01, 277/01, 304/04).

### **III. Predmet in programska izhodišča ter okvirno ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta**

Predmet prostorskega akta so vse prostorske ureditve vezane na izgradnjo stanovanjskih objektov z vso pripadajočo prometno, energetske komunalno in drugo gospodarsko infrastrukturo.

V coni so predvideni naslednji objekti in ureditve:

- cca 16 vrstnih hiš
- cca 11 dvojčkov
- cca 2 trojčka
- prometne in parkirne površine;
- zelene površine;
- komunalna in energetska infrastruktura.

Okvirno ureditveno območje:

Okvirno ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta je omejeno z regionalno cesto Ljubljana - Vrhnika na jugu, nezazidanim stavbnim zemljiščem na severu, lokalno cesto Bevke-Drenov Grič-Horjul na zahodu in obstoječo stanovanjsko pozidavo na vzhodu.

Obvezna sestavina prilog občinskega lokacijskega načrta je tudi program opremljanja zemljišč za gradnjo. Program opremljanja se sprejme kot sestavni del odloka o lokacijskem načrtu.

Program opremljanja oziroma njegove dopolnitve pripravi pristojni organ občinske uprave. Sredstva za njegovo pripravo zagotovi naročnik občinskega lokacijskega načrta.

Občinski lokacijski načrt lahko določi tudi obveznost sklenitve urbanistične pogodbe med investitorjem in občino.

Dne 21. 12. 2006 je Občina Vrhnika v skladu z 28. členom ZUreP-1 sklicala prvo prostorsko konferenco z namenom, da se pridobijo in uskladijo priporočila, usmeritve in legitimni interesi lokalne skupnosti, gospodarstva in interesnih združenj ter organizirane javnosti glede priprave prostorskega akta oziroma predvidene prostorske ureditve.

Na podlagi priporočil se v postopku priprave občinskega lokacijskega načrta za prostorsko ureditev občinskega pomena proučita prometna in komunalna ureditev z možno fazno gradnjo. Prometna ureditev mora upoštevati varovano traso opuščene železniške proge, ki se trenutno uporablja kot dostopna cesta do obstoječih objektov.

Na podlagi 40. do 49. člena Zakona o varstvu okolja (Ur. l. RS, št. 41/04) je Občina Vrhnika z obvestilom o nameri izdelave občinskega lokacijskega načrta za stanovanjsko pozidavo drenov Grič 1, št. 3505-211/2006 (5/06) z dne 23. 10. 2006, zaprosila Ministrstvo za okolje in prostor za izdajo odločbe. Ministrstvo za okolje in prostor je z Odločbo št. 35409-312/2006 z dne 21. 11. 2006 ugotovilo, da občinski lokacijski načrt ne bo pomembno vplival na okolje, zato presoja vplivov na okolje ni potrebna.

#### **IV. Nosilci nalog in njihove obveznosti pri financiranju priprave občinskega lokacijskega načrta**

Postopek priprave občinskega lokacijskega načrta vodi Oddelek za okolje prostor in komunalo, Tržaška cesta 1, Vrhnika (v nadaljnjem besedilu: pripravljavec), ki po potrebi zagotovi sredstva za morebitno revizijo izvedbenega prostorskega akta in drugih dokumentov.

Naročnik strokovnih podlag iz VII. točke tega programa priprave in občinskega lokacijskega načrta ter investitor načrtovanih prostorskih ureditev je LIZ INŽENIRING (v nadaljnjem besedilu: naročnik), ki zagotovi vsa sredstva za izdelavo strokovnih podlag, geodetskega načrta ter občinskega lokacijskega načrta in stroške objav.

Izdelovalec občinskega lokacijskega načrta, ki izpolnjuje pogoje, določene v ZUreP-1, je po izboru naročnika Primis, d.d., Tržaška cesta 23, 1360 Vrhnika (v nadaljnjem besedilu: načrtovalec).

#### **V. Nosilci urejanja prostora in drugi udeleženci**

Državni organi oziroma organi lokalnih skupnosti ter nosilci javnih pooblastil, ki v skladu z ZUreP-1 predstavljajo nosilce urejanja prostora, in ki v konkretnem postopku priprave občinskega lokacijskega načrta odločajo o zadevah urejanja prostora, so:

1. Ministrstvo za obrambo, Urad za obrambne zadeve, Sektor za civilno obrambo, Vojkova cesta 55, 1000 Ljubljana
2. Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje – Sektor za upravljanje z vodami, Vojkova cesta 1b, 1000 Ljubljana
3. Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje – Sektor za ohranjanje narave, Vojkova cesta 1b, 1000 Ljubljana
4. Ministrstvo za promet, Direkcija RS za ceste, Sektor za planiranje, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana
5. Javna agencija za železniški promet RS, Kopitarjeva 5, 2000 Maribor
6. Zavod RS za varstvo narave, Kersnikova 3, 1000 Ljubljana
7. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana
8. ELES – Elektro Slovenije d.o.o., Hajdrihova ulica 2, 1000 Ljubljana
9. Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana okolica, Slovenska cesta 58, 1516 Ljubljana
10. Telekom Slovenije d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana
11. Komunalno podjetje Vrhnika d.d., Pot na Tojnice 40, 1360 Vrhnika
12. Občina Vrhnika, Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika
13. drugi organi in organizacije, za katere se v postopku priprave državnega lokacijskega načrta izkaže, da rešitve posegajo v njihovo delovno področje

#### **VI. Način pridobitve strokovnih rešitev**

Strokovna rešitev prostorske ureditve se na predlog načrtovalca pridobi z izborom treh variant.

Predlagana variantna rešitev se ob upoštevanju smernic nosilcev urejanja prostora ter izdelanih strokovnih podlag optimizira.

Pri pripravi predloga občinskega lokacijskega načrta je treba v čim večji meri upoštevati pisna mnenja in pripombe javnosti, dana na predlagano načrtovano ureditev.

## **VII. Seznam potrebnih strokovnih podlag**

Pri izdelavi strokovnih podlag in občinskega lokacijskega načrta je potrebno upoštevati vse predhodno izdelane strokovne podlage in vsa druga gradiva, relevantna za izdelavo naloge s področja prostorskega razvoja, varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine.

**VII.1** V postopku izdelave občinskega lokacijskega načrta se izdelajo naslednje strokovne podlage:

- analiza fizičnih lastnosti in pravnega stanja prostora, problemov, ki izhajajo iz dosedanjega prostorskega razvoja, ugotovitev novih razvojnih potreb, teženj in različnih pobud na obravnavanem območju, analiza možnosti glede načrtovanja prostorske ureditve, analiza pričakovanih vplivov prostorske ureditve na posamezne sestavine prostora, vrednotenje ter priprava predlogov strokovnih rešitev;
- idejna zasnova načrtovane prostorske ureditve, izdelana na način, ki vključuje vse funkcionalne, urbanistične, krajinske in arhitekturne rešitve in ureditve z ustreznim poročilom in utemeljitvijo;
- idejna zasnova posameznih elementov prostorske ureditve, izdelana kot posamezni načrti, ki vključuje vse funkcionalne, urbanistične, krajinske in arhitekturne rešitve in ureditve, z ustreznimi poročili in utemeljitvami, če se izkaže za potrebno;
- idejna zasnova nove prometne ureditve;
- idejne zasnove novih energetski, vodovodnih, komunalnih, vodnih in drugih infrastrukturnih priključkov in ureditev ter zaščite, ukinitvev in prestavitvev morebitnih obstoječih energetskih, vodovodnih in drugih komunalnih priključkov in ureditev z upoštevanjem izdelanih strokovnih podlag;
- idejna zasnova rešitev in ukrepov za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- prikaz vplivnega območja pričakovanih posameznih vrst vplivov načrtovanih objektov na okolico;
- morebitne druge strokovne podlage, ki bodo izhajale iz smernic nosilcev urejanja prostora, po potrebi tudi strokovne podlage v zvezi z ukrepi v času gradnje.

Podlaga za izdelavo predloga občinskega lokacijskega načrta je geodetski načrt, izdelan v skladu s Pravilnikom o geodetskem načrtu (Ur. l. RS, št. 40/04).

Predlog občinskega lokacijskega načrta mora vsebovati tudi podatke o lastnikih in imetnikih drugih stvarnih pravic na zemljiščih in nepremičninah.

Če se izkaže kot potrebno, je naročnik v postopku izdelave občinskega lokacijskega načrta dolžan zagotoviti izdelavo dodatnih strokovnih podlag, ki niso našteve v tem programu priprave.

**VII.2** V postopku priprave občinskega lokacijskega načrta zavod, pristojen za varstvo kulturne dediščine zagotovi izdelavo morebitnih strokovnih zasnov s področja kulturne dediščine v skladu z zakonom, ki ureja varstvo kulturne dediščine, in jih posreduje pripravljavcu.

V postopku priprave občinskega lokacijskega načrta zavod, pristojen za varstvo narave izdelava morebitne naravovarstvene smernice v skladu z zakonom, ki ureja ohranjanje narave, in jih posreduje pripravljavcu.

## **VIII. Postopek in roki za pripravo občinskega lokacijskega načrta**

### **VIII.1 Pridobitev smernic za načrtovanje**

- pripravljavec najmanj 8 dni pred sprejemom programa priprave organizira 1. prostorsko konferenco z namenom, da se pridobijo in uskladijo priporočila, usmeritve in legitimni interesi lokalne skupnosti, gospodarstva in interesnih združenj ter organizirane javnosti glede priprave občinskega lokacijskega načrta oziroma predvidene prostorske ureditve;
- načrtovalec zagotovi gradivo (obvestilo za javnost) za sklic 1. prostorske konference;
- pripravljavec po sprejetju programa priprave pridobi smernice za načrtovanje s strani nosilcev urejanja prostora iz V. točke tega programa priprave, ki dajejo smernice in mnenja;
- načrtovalec zagotovi gradivo za pridobitev smernic (situativni prikaz prostorske ureditve s tehničnim poročilom);
- nosilci urejanja prostora podajo smernice v 30 dneh po prejemu poziva. V skladu z zakonom, ki ureja področje ohranjanja narave, se v primeru, da strokovna priprava naravovarstvenih smernic v roku 30 dni ni možna, rok lahko podaljša, vendar največ 60 dni, o čemer pristojni zavod obvesti pripravljavca;
- nosilci urejanja prostora v tem roku posredujejo tudi strokovne podlage, s katerimi razpolagajo in se nanašajo na območju urejanja oziroma so predmet načrtovanja;
- načrtovalec pregleda smernice in jih analizira. Ob upoštevanju te analize, analize stanja in teženj v prostoru ter analize razvojnih možnosti v prostoru izdelava usmeritve za načrtovanje prostorske ureditve;
- pripravljavec in naročnik potrdita usmeritve za načrtovanje prostorske ureditve.

### **VIII.2 Izdelava predloga občinskega lokacijskega načrta**

- naročnik na podlagi usmeritev zagotovi izdelavo strokovnih podlag iz VII. točke tega programa priprave;
- načrtovalec po prevzemu vseh strokovnih podlag ter v skladu z usmeritvami za načrtovanje prostorske ureditve izdelava predlog občinskega lokacijskega načrta;
- pripravljavec najmanj štirinajst dni pred javno razgrnitvijo prostorskega akta organizira drugo prostorsko konferenco z namenom, da se na predvidene rešitve v predlogu občinskega lokacijskega načrta pridobijo in uskladijo priporočila, usmeritve in legitimni interesi (mnenja) lokalne skupnosti, gospodarstva, interesnih združenj in organizirane javnosti;
- načrtovalec v skladu s priporočili druge prostorske konference zaključi predlog občinskega lokacijskega načrta;
- pripravljavec po potrebi zagotovi recenzijo predloga občinskega lokacijskega načrta;
- načrtovalec po posredovanju pripomb recenzenta s strani pripravljavca, dopolni predlog občinskega lokacijskega načrta.

### **VIII.3 Javna razgrnitev in javna obravnava**

- župan s sklepom odredi javno razgrnitev predloga občinskega lokacijskega načrta na občini in v Krajevni skupnosti Drenov Grič;
- javna razgrnitev traja najmanj 30 dni;
- pripravljavec obvesti lastnike nepremičnin na območju občinskega lokacijskega načrta o kraju in času javne razgrnitve in javne obravnave pisno ali pa z javnim naznanilom;
- pripravljavec obvesti javnost o kraju in času javne razgrnitve in javne obravnave z objavo sklepa v Uradnem listu RS ter na krajevno običajen način najmanj en teden pred začetkom javne razgrnitve;

- pripravljavec pisno obvesti o kraju in času javne razgrnitve in javne obravnave člane Odbora za urejanje prostora ter varstva naravne in kulturne dediščine najmanj en teden pred začetkom javne razgrnitve;
- pripravljavec v času javne razgrnitve organizira javno obravnavo;
- pripravljavec v času javne razgrnitve evidentira vse pisne in ustne pripombe in predloge organov, organizacij in posameznikov;
- pripravljavec v sodelovanju z načrtovalcem in naročnikom prouči pripombe in predloge;
- pripravljavec in načrtovalec pripravita predlog stališč glede njihovega upoštevanja;
- pripravljavec s pripombami in predlogi ter predlogom stališč seznaniti tudi tiste nosilce urejanja prostora, na katerih delovno področje bi se predlagane spremembe lahko nanašale ter pridobi njihovo predhodno mnenje;
- pripravljavec pisno seznaniti lastnike nepremičnin na območju občinskega lokacijskega načrta s stališči do njihovih pripomb in predlogov;
- pripravljavec odloči o upoštevanju pripomb in predlogov.

#### **VIII.4 Izdelava dopolnjenega predloga občinskega lokacijskega načrta**

- naročnik zagotovi izdelavo potrebnih dopoljenih strokovnih podlag po sprejemu odločitve o upoštevanju pripomb in predlogov;
- načrtovalec izdela dopolnjen predlog občinskega lokacijskega načrta po prevzemu vseh morebitnih dopoljenih strokovnih podlag in ga posreduje pripravljavcu za pridobitev mnenj;
- načrtovalec po potrebi dopolni in zaključi analizo smernic, ter jo priloži k dopolnjenemu predlogu občinskega lokacijskega načrta in h gradivu za pridobitev mnenj;
- naročnik zagotovi gradivo za pridobitev mnenj;
- pripravljavec pridobi mnenja nosilcev urejanja prostora iz V. točke tega programa priprave k dopolnjenemu predlogu občinskega lokacijskega načrta;
- nosilci urejanja prostora podajo mnenje v 30 dneh po prejemu poziva;
- pripravljavec v času pridobivanja mnenj po potrebi zagotovi recenzijo dopolnjenega predloga občinskega lokacijskega načrta;
- pripravljavec posreduje naročniku mnenja nosilcev urejanja prostora in recenzijo z namenom, da načrtovalec izdela usklajen dopolnjen predlog občinskega lokacijskega načrta.

#### **VIII.5 Sprejem občinskega lokacijskega načrta**

- pripravljavec pripravi gradivo za sprejem občinskega lokacijskega načrta, katerega sestavni del so priporočila obeh prostorskih konferenc ter stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve. Stališča do pripomb in predlogov lastnikov nepremičnin na območju občinskega lokacijskega načrta morajo biti Občinskemu svetu Občine Vrhnika posebej utemeljena in obrazložena;
- Občinski svet Občine Vrhnika sprejme občinski lokacijski načrt z odlokom;
- odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije ali v občinskem glasilu Naš časopis.

### **IX. Objava in začetek veljavnosti programa priprave**

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

Župan  
Občine Vrhnika  
dr. Marjan RIHAR, l.r.