

Na podlagi 27. člena Zakona o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 110/02, 8/03-popr. in 85/03-ZZK-1) ter 33. člena Statuta občine Vrhnika (Ur. l. RS, št. 99/99, 39/00, 36/01) sprejme župan Občine Vrhnika

PROGRAM PRIPRAVE **za občinski lokacijski načrt za trgovski center Mercator v Sinji Gorici**

I. Uvod

Ta program priprave se nanaša na pripravo in sprejem OLN za trgovski center Mercator v Sinji Gorici (v nadaljnjem besedilu: OLN).

II. Ocena stanja, razlogi in pravna podlaga za pripravo OLN

Območje prostorske ureditve, ki se načrtuje z OLN, se nahaja v Sinji Gorici. Leži severozahodno ob regionalni cesti RII-409 (Ljubljana-Vrhnika). Širše območje prostorske ureditve se nahaja znotraj Industrijske cone Sinja Gorica, v neposredni bližini poslovno proizvodnih objektov: Unichem, Mizarstvo Vidmar in Kovinarska.

Območje se nahaja v objektu naravne dediščine potok Podlipščica s pritoki in delno poplavnimi mokrotnimi in kmetijskimi površinami. Pred vsakršnim poseganjem v to območje je potrebno pridobiti soglasje pristojne naravovarstvene službe. Na območju ni posebnih varstvenih območij Natura 2000.

V prostorskem planu je območje, na katerem se načrtuje trgovski center Mercator, opredeljeno kot območje P - za proizvodno, obrtno in servisno dejavnost.

V prostorsko ureditvenih pogojih je območje opredeljeno z območjem urejanja V3P/3 in morfološko enoto 6E/3, pri čemer pomenijo oznake:

- P - površine za proizvodno, skladišča,
- 6 - območje za proizvodne dejavnosti,
- E - proizvodni objekti, drugi objekti (skladišča, nadstrešnice).

Celotno območje V3P/3 se ureja z izvedbenimi prostorskimi akti – občinskimi lokacijskimi načrti, ki se izdelajo za funkcionalno zaokrožene celote, skladno z izdelano programsko zasnovo.

Pobudo za izdelavo OLN, št. 5/06-350-03-2/2005, z dne 23.6.2005, je v imenu investitorja Mercator Optima d.o.o., Dunajska 105, Ljubljana, podal izbrani načrtovalec Primis Vrhnika d.d., Tržaška cesta 23, Vrhnika. Pobudo je obravnaval in sprejel Odbor za urejanje prostora ter varstvo naravne in kulturne dediščine Občinskega sveta Občine Vrhnika na 20. seji, dne 29.8.2005.

Pravna podlaga za pripravo OLN so:

- Prostorske sestavine dolgoročnega plana Občine Vrhnika za obdobje 1986-2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Vrhnika za obdobje 1986-1990 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, Naš časopis, št. 272/01, 277/01, 304/04),
- Odlok o splošnih merilih in pogojih prostorskih ureditvenih pogojev za Občino Vrhnika (Ur. l. RS, št. 6/99, Naš časopis, št. 292 - 3/ 03),

- Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto V3: Vrhnika-Sinja Gorica (Ur. l. RS, št. 2/95),
- Strokovne podlage s področja varstva kulturne dediščine za spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Vrhnika (LRZVNKD, marec 2000),
- Strokovne podlage s področja varstva naravne dediščine za spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Vrhnika (LRZVNKD, marec 2000, dopolnitev 2001).

Prostorska ureditev je utemeljena, ker je po določilih prostorskega plana Občine Vrhnika v območju predvidene prostorske ureditve možna servisna dejavnost, kamor se lahko uvršča tudi namembnost predvidene gradnje.

III. Predmet in programska izhodišča OLN

Z OLN se podrobneje načrtuje prostorska ureditev za gradnjo trgovskega centra Mercator v Sinji Gorici oziroma umestitev načrtovane ureditve v prostor z vso pripadajočo prometno, energetske, komunalno in drugo infrastrukturo ter zunanjo ureditvijo.

V trgovskem centru Mercator so skladno z namenom gradnje uredijo sledeči objekti in ureditve:

- objekt za diskontno trgovino Hura, trgovino s tehničnim blagom TDM (tehnična veriga Mercator) in manjšim gostinskim lokalom,
- parkirne in zelene površine,
- prometni, energetski, komunalni in drugi infrastrukturni vodi in naprave.

Tlorisna velikost objektov:	cca 3.900 m ²
Velikost ograjenega dvorišča TDM:	cca 2.300 m ²
Enostavni objekt - skladišče:	cca 400 m ²
Nadstrešnice:	cca 550 m ²
Vozne in parkirne površine:	cca 5.800 m ²
Zelene površine:	cca 2.100 m ²
Število parkirnih mest:	cca 150

Pri načrtovanju predvidene prostorske ureditve je potrebno upoštevati *Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za javno prometno, energetske, vodovodno, komunalno, vodno in drugo gospodarsko infrastrukturo v Industrijski coni Sinja Gorica na Vrhniki (Ur. l. RS, št. 75/05)*.

V skladu z določbami *Zakona o varstvu okolja (Ur. l. RS, št. 41/04, 20/06)* je Ministrstvo za okolje in prostor z odločbo št. 35409-109/2005-IL, z dne 30.11.2005 ugotovilo, da za OLN ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

IV. Okvirno ureditveno območje OLN

Okvirno ureditveno območje OLN se nahaja med regionalno cesto RII-409 (Ljubljana–Vrhnika), lokalno cesto (od RII-409 do Unichema), traso opuščene železniške proge in lastniškimi zemljišči. Okvirno ureditveno območje zajema zemljišča s parcelnimi št. 3061/1, 3061/3 in 3062/1, vse k.o. Blatna Brezovica. Parcele so barjanski travniki, zasuti z obremenilnim nasipom. Ureditveno območje meri cca 1,7 ha in je v lasti Mercatorja.

V. Nosilci urejanja prostora in drugi udeleženci

Državni organi oziroma organi lokalnih skupnosti ter nosilci javnih pooblastil, ki v skladu z Zakonom o urejanju prostora (Ur. l. RS, št. 110/02, 8/03-popr. in 85/03-ZZK-1; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-1) predstavljajo nosilce urejanja prostora, in ki v konkretnem postopku priprave OLN odločajo o zadevah urejanja prostora, so:

1. Ministrstvo za zdravje, Zdravstveni inšpektorat RS, Območna enota Ljubljana, Vilharjeva 33, 1000 Ljubljana,
2. Ministrstvo za obrambo, Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Izpostava Ljubljana, Kardeljeva ploščad 21, 1000 Ljubljana,
3. Ministrstvo za obrambo, Uprava za zaščito in reševanje, Kardeljeva ploščad 21, 1000 Ljubljana,
4. Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Sektor za varstvo okolja, Vojkova cesta 1b, 1000 Ljubljana,
5. Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Sektor za upravljanje z vodami, Einspillerjeva 6, p.p. 2608, 1109 Ljubljana,
6. Ministrstvo za promet, Direkcija RS za ceste, Sektor za upravljanje, vzdrževanje in varstvo cest, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana,
7. Javna agencija za železniški promet RS, Kopitarjeva 5, 2000 Maribor,
8. Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Ljubljana, Kersnikova 3, 1000 Ljubljana,
9. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana,
10. Elektro Ljubljana d.d., Distribucijska enota Ljubljana okolica, Slovenska c. 58, 1516 Ljubljana,
11. Geoplin-plinovodi d.o.o. Ljubljana, Cesta Ljubljanske brigade 11, 1117 Ljubljana,
12. Telekom Slovenije, Regionalna enota TK omrežje Zahod, Stegne 19, 1547 Ljubljana,
13. Komunalno podjetje Vrhnika d.d., Pot na Tojnice 40, 1360 Vrhnika,
14. Občina Vrhnika, Oddelek za okolje, prostor in komunalo, Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika,
15. drugi organi in organizacije, za katere se v postopku priprave OLN izkaže, da rešitve posegajo v njihovo delovno področje.

Postopek priprave in sprejema OLN vodi Občina Vrhnika, Oddelek za okolje prostor in komunalo, Tržaška cesta 1, Vrhnika (v nadaljnjem besedilu: pripravljavec).

Investitor OLN je Mercator Optima d.o.o., Dunajska 105, Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: naročnik).

Izdelovalec OLN, ki izpolnjuje pogoje, določene v ZUreP-1, je Primis Vrhnika d.d., Tržaška cesta 23, 1360 Vrhnika (v nadaljnjem besedilu: načrtovalec).

VI. Strokovne podlage

V postopku izdelave OLN se izdelajo naslednje strokovne podlage:

- analiza stanja glede fizičnih lastnosti prostora,
- analiza pričakovanih vplivov prostorske ureditve na posamezne sestavine prostora oz. prikaz vplivnega območja pričakovanih posameznih vrst vplivov načrtovanih objektov na okolico,
- strokovna rešitev novih objektov,
- strokovne rešitve priključkov oziroma novih ali prenovljenih omrežij prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture,
- strokovne rešitve objektov, ki se načrtujejo kot ukrep ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine,

- strokovne rešitve objektov za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- strokovna rešitev zunanje ureditve in prometnih površin,

Pripravljaec lahko med postopkom priprave OLN določi izdelavo dodatnih strokovnih podlag, če to izhaja iz smernic, ki so jih podali nosilci urejanja prostora, po potrebi tudi strokovnih podlag v zvezi z ukrepi v času gradnje.

Pri izdelavi OLN 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.

Pri izdelavi strokovnih podlag in lokacijskega načrta se uporabijo:

- strokovne podlage nosilcev urejanja prostora,
- podatki o gospodarski javni infrastrukturi iz zbirnega katastra gospodarske javne infrastrukture,
- podatki o pravnih režimih iz zbirke pravnih režimov in drugih uradnih evidenc,
- topografski in katastrski ter drugi geodetski podatki iz uradnih evidenc,
- drugi podatki nosilcev urejanja prostora.

VII. Način pridobitve strokovne rešitve

Strokovna rešitev, ki je podlaga za izdelavo predloga OLN, se pridobi z izborom ene od najmanj dveh variantnih rešitev prostorske ureditve. Lahko jih izdela eden ali več različnih načrtovalcev in sicer v primerni natančnosti kot celovita urbanistična, krajinska in arhitekturna oziroma gradbeno tehnična strokovna rešitev.

Variantne rešitve morajo biti izdelane tako, da je možna njihova presoja in medsebojna primerjava s funkcionalnega, varstvenega in ekonomskega vidika ter z vidika sprejemljivosti v lokalnem okolju.

O izboru variantne rešitve odloči pripravljavec. Ob upoštevanju smernic nosilcev urejanja prostora ter izdelanih strokovnih podlag se predlagana načrtovana ureditev optimizira. Pri pripravi predloga OLN je treba v čim večji meri upoštevati pisna mnenja in pripombe javnosti, dana na predlagano načrtovano prostorsko ureditev.

VIII. Način pridobitve geodetskih podlag

Podlaga za izdelavo OLN je geodetski načrt, izdelan v skladu s *Pravilnikom o geodetskem načrtu (Ur. l. RS, št. 40/04)*. Predlog OLN mora vsebovati tudi podatke o lastnikih in imetnikih drugih stvarnih pravic na zemljiščih in nepremičninah.

IX. Rok za pripravo OLN oziroma njegovih posameznih faz

Prva prostorska konferenca in program priprave

- 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 OLN, je pripravljavec organiziral dne 23.2.2006.
- Vabilo na 1. prostorsko konferenco je bilo objavljeno v dveh sredstvih javnega obveščanja: časopis Delo in radio Orion; en teden pred prostorsko konferenco.
- Program priprave je lahko sprejet najmanj 8 dni po prvi prostorski konferenci in objavljen v Uradnem listu RS oziroma v občinskem uradnem glasilu Naš časopis.

Pridobitev smernic za načrtovanje in strokovnih podlag

- Načrtovalec pripravi gradivo za pridobitev smernic za načrtovanje (situacijski prikaz prostorske ureditve).
- Pripravljavec po sprejemu programa priprave pozove pristojne nosilce urejanja prostora, navedene v točki V. tega programa priprave. Pozivu se priloži program priprave.
- Nosilci urejanja prostora podajo smernice v 30 dneh po prejemu poziva. V skladu z zakonom, ki ureja področje ohranjanja narave, se v primeru, da priprava naravovarstvenih smernic ni možna, rok lahko podaljša, vendar največ do 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 območje urejanja.
- Načrtovalec pregleda smernice in jih analizira.
- Naročnik zagotovi izdelavo strokovnih podlag iz VI. točke tega programa priprave.

Priprava predloga OLN in druga prostorska konferenca

- Naročnik pridobi najmanj dve variantni rešitvi.
- Pripravljavec skupaj z naročnikom izbere variantno rešitev, ki je podlaga za strokovno rešitev.
- Načrtovalec na podlagi smernic, strokovnih podlag in izbora variantne rešitve pripravi predlog OLN.
- Pripravljavec organizira drugo prostorsko konferenco najmanj 14 dni pred javno razgrnitvijo, z namenom, da se pridobijo in uskladijo priporočila, usmeritve in legitimni interesi lokalne skupnosti, gospodarstva in interesnih združenj ter organizirane javnosti glede priprave OLN.
- Vabilo na 2. prostorsko konferenco mora biti objavljeno v dveh sredstvih javnega obveščanja en teden pred prostorsko konferenco.
- Načrtovalec v skladu s priporočili 2. prostorske konference dopolni predlog OLN.

Javna razgrnitev in javna obravnava

- Župan s sklepom odredi javno razgrnitev in javno obravnavo predloga OLN.
- Pripravljavec objavi sklep v uradnem glasilu in na krajevno običajen način najmanj en teden pred začetkom javne razgrnitve.
- Pripravljavec pisno obvesti lastnike nepremičnin na območju OLN o javni razgrnitvi.
- Javna razgrnitev traja 30 dni na Občini Vrhnika in Krajevni skupnosti Sinja Gorica.
- V času javne razgrnitve se organizira javna obravnava predloga OLN.
- Na javni razgrnitvi se razgnejo vse variantne rešitve.
- Pripravljavec v času javne razgrnitve evidentira vse pisne in ustne pripombe in predloge ter do njih zavzame stališča glede njihovega upoštevanja.
- Pripravljavec pisno seznani lastnike nepremičnin na območju OLN o stališčih na njihove pripombe in predloge.
- V primeru, da se zaradi upoštevanja pripomb in predlogov javnosti podanih na javni razgrnitvi in javni obravnavi predlog OLN bistveno spremeni, se spremenjen ponovno razgane.

Dopolnitev predloga OLN in pridobitev mnenj

- Na podlagi sprejetih stališč do pripomb in predlogov načrtovalec dopolni predlog OLN.
- Načrtovalec pripravi gradivo za pridobitev mnenj nosilcev urejanja prostora.
- Pripravljavec pozove nosilce urejanja prostora, določene v točki V. tega programa priprave, da podajo mnenje k predlogu OLN.
- Nosilci urejanja prostora podajo mnenja v 30 dneh po prejemu poziva.

- Načrtovalec izdela dopolnjen predlog OLN glede na mnenja nosilcev urejanja prostora.

Sprejem OLN

- Pripravljavec pripravi gradivo za sprejem odloka o OLN, katerega sestavni del so tudi priporočila obeh prostorskih konferenc in obrazložena stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve.
- Župan Občine Vrhnika predlaga odlok o OLN v sprejem najprej Odboru za urejanje prostora ter varstvo naravne in kulturne dediščine ter nato še Občinskemu svetu Občine Vrhnika.
- Občinski svet Občine Vrhnika sprejme OLN z odlokom, ki se objavi v Uradnem listu RS oziroma v občinskem uradnem glasilu Naš časopis.

X. Obveznosti v zvezi s financiranjem OLN

Finančna sredstva za izdelavo strokovnih podlag, geodetskega načrta, pripravo OLN ter za stroške smernic, mnenj in objav zagotavlja naročnik.

Pripravljavec zagotovi sredstva za morebitno revizijo OLN.

XI. Program opremljanja

Naročnik pridobi program opremljanja, ki se pripravi na podlagi predloga OLN in sprejme kot priloga k OLN. Postopek priprave programa opremljanja vodi Režijski obrat Občine Vrhnika.

XII. Objava in začetek veljavnosti programa priprave

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

Številka: 5/08-350-03-2/2005

Vrhnika, dne 3.3.2006

Župan
dr. Marjan Rihar