

Na podlagi 12. in 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 trgovino z živili Hofer na Vrhniki**

### **I. Uvod**

Ta program priprave se nanaša na pripravo in sprejem občinskega lokacijskega načrta za trgovino z živili Hofer na Vrhniki (v nadaljnjem besedilu: občinski lokacijski načrt).

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

Po uveljavitvi zadnjih sprememb in dopolnitev Prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Vrhnika za obdobje 1986-2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Vrhnika za obdobje 1986-1990 (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. 272/01, 277/01, 304/04) v letu 2004 je 1. območje kmetijskih zemljišč Kralovše na Vrhniki postalo zazidljiva površina za poslovno storitvene dejavnosti.

Obravnavano območje leži v vmesnem pasu med avtocesto Ljubljana-Postojna in regionalno cesto RII-409 Ljubljana-Vrhnika, na prehodu Vrhniko v Sinjo Gorico. Na severu meji na nadvoz v Sinjo Gorico ter na jugu na naselje enodružinskih hiš. Zaradi svoje atraktivne lege je postalo zanimivo za številne investitorje. Tako je na njegovem južnem delu v pripravi gradnja trgovskega centra Spar z navezavo na regionalno cesto po novem krožnem križišču. Na severozahodnem delu območja pa je v sklopu načrtovane Industrijske cone Sinja Gorica predvideno večje krožno križišče na regionalni cesti, kot glavni dostop v načrtovano Industrijsko cono Sinja Gorica in povezava po nadvozu v Sinjo Gorico s proizvodno poslovno cono Tojnice.

Zaradi funkcionalne pridobitve zazidljivih površin se bo občinski del nadvoza v Sinjo Gorico ustrezno prestavil. Z izgradnjo krožnega križišča bodo imela zemljišča na Kralovšah dobro prometno navezavo na državno cestno omrežje.

Pobudo za izdelavo občinskega lokacijskega načrta, št. 5/06-350-05-12/2005, z dne 13. 9. 2005 je v imenu investitorja Kranjske investicijske družbe d.o.o., Poljanski nasip 6, Ljubljana, podal s strani investitorja izbrani načrtovalec Primis d.d., Tržaška cesta 23, Vrhnika.

Z občinskim lokacijskim načrtom se podrobneje načrtuje prostorska ureditev za gradnjo trgovine z živili Hofer na Vrhniki oziroma umestitev načrtovane ureditve v prostor z vso pripadajočo prometno, energetske, komunalno in drugo infrastrukturo, s prikazom vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji, z rešitvami in ukrepi za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin ter z rešitvami in ukrepi za obrambo in za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Prostorska ureditev je utemeljena, ker:

- je gradnja trgovine Hofer predvidena na območju stavbnih zemljišč S, za katere je določena izdelava občinskega lokacijskega načrta št. 153 za območje Kralovš,
- občinski lokacijski načrt št. 153 predvideva gradnjo enega ali več oblikovno usklajenih poslovno-storitvenih objektov s skupno prometno in komunalno infrastrukturo.

Priprava občinskega lokacijskega načrta je utemeljena v:

- Dolgoročnem planu Občine Vrhnika za obdobje 1986-2000 in srednjeročnem družbenem planu Občine Vrhnika za obdobje 1986-1990 (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. 272/01, 277/01, 304/04).

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

Predmet občinskega lokacijskega načrta so vse prostorske ureditve, vezane na izgradnjo trgovine z živili Hofer.

Predmet občinskega lokacijskega načrta je tudi program opremljanja zemljišč za gradnjo, ki ga po naročilu Občine Vrhnika zagotovi investitor.

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

Določitev prostorskih ukrepov na območju občinskega lokacijskega načrta ni predvidena.

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta se nahaja med nadvozom Sinja Gorica, avtocesto Ljubljana-Postojna, regionalno cesto RII-409 (Ljubljana-Vrhnika) in trgovino Saniker. Ureditveno območje zajema zemljišče lastniških parcel št. 2727/1 in 2725 k.o. Vrhnika s skupno površino cca 13.000,00 m<sup>2</sup>.

Ureditveno območje meji na območje sprejetega Občinskega lokacijskega načrta za javno prometno, energetska, vodovodno, komunalno, vodno in drugo gospodarsko infrastrukturo v Industrijski coni Sinja Gorica na Vrhniki (Ur. l. RS, št. 75/05) in na območje sprejetega Občinskega lokacijskega načrta za trgovski center Spar na Vrhniki (Ur. l. RS, št. 107/05).

Načrtovana prostorska ureditev predvideva:

- tipski objekt, neto tlorisne velikosti cca 1.000,00 m<sup>2</sup> in višine cca 5,5 m,
- parkirne površine (cca 122 parkirnih mest) in komunikacijske poti s skupno površino cca 5700 m<sup>2</sup> ter zelene površine s skupno površino cca 5800 m<sup>2</sup>,
- prometne, energetske, komunalne in druge infrastrukturne vode in naprave.

Morebitna sprememba načrtovane ureditve krožnega križišča z Občinskim lokacijskim načrtom za javno prometno, energetska, vodovodno, komunalno, vodno in drugo gospodarsko infrastrukturo v Industrijski coni Sinja Gorica na Vrhniki (Ur. l. RS, št. 75/05), ki se načrtuje zaradi priključevanja območja občinskega lokacijskega načrta za trgovino Hofer na predvideno krožno križišče, se skladno z navedenim Odlokom lahko izvede v okviru dovoljenih toleranc in upošteva pri izdelavi predloga tega občinskega lokacijskega načrta.

Na podlagi 40. do 49. člena Zakona o varstvu okolja (Ur. l. RS, št. 41/04) je Ministrstvo za okolje in prostor z odločbe št. 35409-93/2005-JL z dne 7. 11. 2005 ugotovilo, da za nameravano prostorsko ureditev ni potrebno izvesti celovite presojo na okolje.

Dne 24. 11. 2005 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 prostorski konferenci ni bilo danih priporočil glede priprave občinskega lokacijskega načrta oziroma načrtovane prostorske ureditve.

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

Postopek priprave občinskega lokacijskega načrta vodi Občina Vrhnika, Oddelek za okolje prostor in komunalo, Tržaška cesta 1, Vrhnika (v nadaljnjem besedilu: pripravljavec), ki zagotovi sredstva za revizijo občinskega lokacijskega načrta in drugih dokumentov, če se le-ta izkaže za potrebno.

Naročnik strokovnih podlag iz VI.1., VI.2. in VI.3. točke tega programa priprave in občinskega lokacijskega načrta ter investitor načrtovanih prostorskih ureditev je Kranjska investicijska družba d.o.o., Poljanski nasip 6, Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: naročnik), ki zagotovi vsa sredstva za izdelavo strokovnih podlag, geodetskega načrta ter občinskega lokacijskega načrta.

Izdelovalec občinskega lokacijskega načrta, ki izpolnjuje pogoje, določene v ZUreP-1, je Primis Vrhnika 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 zdravje, Zdravstveni inšpektorat RS, Območna enota Ljubljana, Vilharjeva 33, 1000 Ljubljana,
2. Ministrstvo za obrambo, Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, Urad glavnega inšpektorja, Kardeljeva ploščad 21, 1000 Ljubljana,
3. Ministrstvo za obrambo, Inšpektorat RS za obrambo, Kardeljeva ploščad 25, 1000 Ljubljana,
4. Ministrstvo za obrambo, Uprava za zaščito in reševanje, Kardeljeva ploščad 21, 1000 Ljubljana,
5. Ministrstvo za obrambo, Urad za obrambne zadeve, Sektor za civilno obrambo, Kardeljeva ploščad 25, 1000 Ljubljana,
6. Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje – Sektor za varstvo okolja, Vojkova cesta 1b, 1000 Ljubljana,
7. Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje – Sektor za upravljanje z vodami, Einspillerjeva 6, p.p. 2608, 1109 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. Ministrstvo za promet, Direktorat za ceste, Langusova 4, 1000 Ljubljana
11. Ministrstvo za promet, Direkcija RS za ceste, Sektor za upravljanje, vzdrževanje in varstvo cest, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana,
12. DARS, Družba za avtoceste v Republiki Sloveniji, d.d., Dunajska 7, 1000 Ljubljana,
13. Zavod RS za varstvo narave, Kersnikova 3, 1000 Ljubljana,
14. Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana,
15. Telekom Slovenije d.d., Cigaletova ulica 15, 1000 Ljubljana,
16. Komunalno podjetje Vrhnika d.d., Pot na Tojnice 40, 1360 Vrhnika (javna kanalizacija, javni vodovod, javna razsvetljava, plinovod, javna higiena),
17. Občina Vrhnika, Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika,

18. drugi organi in organizacije, za katere se v postopku priprave državnega lokacijskega načrta izkaže, da rešitve posegajo v njihovo delovno področje.

## **VI. Strokovne podlage**

### ***VI.1 Seznam potrebnih strokovnih podlag***

Strokovne podlage za občinski lokacijski načrt in način njihove pridobitve navedene v tem programu priprave so določene na podlagi strokovne ocene.

Pripravljaec lahko med postopkom priprave lokacijskega načrta določi izdelavo dodatnih strokovnih podlag, če to izhaja iz smernic, ki so jih podali nosilci urejanja prostora.

Če se izkaže za potrebno, je investitor v postopku izdelave predloga občinskega lokacijskega načrta dolžan zagotoviti izdelavo dodatnih strokovnih podlag, ki niso našteje v tem programu priprave.

Zaradi načrtovane prostorske ureditve se glede na značilnost prostora izdelajo naslednje strokovne podlage s katerimi se zlasti:

- analizira stanje v prostoru (fizične lastnosti, pravno stanje), problemi, ki izhajajo iz dosedanjega prostorskega razvoja, teženje in možnosti glede načrtovanja prostorske ureditve ter izdelajo druge analize na podlagi katerih se pripravi strokovna rešitev prostorske ureditve, kot celovita urbanistična, krajinska in arhitekturna oz. gradbeno tehnična strokovna rešitev,
- analizirajo pričakovanih vplivi prostorske ureditve na posamezne sestavine prostora.

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.

Strokovna rešitev prostorske ureditve se izdela najmanj v vsebini, kot je določena za idejno zasnovo v predpisih, ki določajo vsebino projektne dokumentacije. Je podlaga za izdelavo predloga lokacijskega načrta, in vključuje:

- rešitve novih objektov,
- rešitve priključkov oziroma novih ali prenovljenih omrežij gospodarske javne infrastrukture,
- rešitve, ki se načrtujejo kot ukrep varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine oziroma morebitne druge rešitve in ukrepe,
- rešitve trajnostne rabe naravnih dobrin,
- rešitve za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- prikaz vplivnega območja pričakovanih vrst vplivov načrtovanih objektov na okolico, ki se izdela v skladu s predpisi, ki določajo vsebino projektne dokumentacije.

Pri izdelavi strokovnih podlag in lokacijskega načrta se uporabijo:

- 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.

### ***VI.2 Način pridobitve strokovnih rešitev***

Strokovna rešitev prostorske ureditve, ki je podlaga za izdelavo predloga občinskega lokacijskega načrta se pridobi z izborom ene od dveh variantnih rešitev. O izboru variantne rešitve odloči pripravljavec.

Variantni rešitvi lahko izdelata en ali dva različna načrtovalca. Variantni rešitvi morata biti izdelani tako, da je možna njihova medsebojna primerjava. Ob upoštevanju smernic nosilcev urejanja prostora ter izdelanih strokovnih podlag se predlagana načrtovana ureditev optimizira.

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

### ***VI.3 Način pridobitve geodetskih podlag***

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.

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

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

- Načrtovalec zagotovi gradivo za pridobitev smernic (situativni prikaz prostorske ureditve s tehničnim poročilom),
- Pripravljaivec pridobi smernice za načrtovanje s strani nosilcev urejanja prostora iz V. točke tega programa priprave, ki dajejo smernice in mnenja,
- Nosilci urejanja prostora podajo smernice v 30 dneh po prejemu poziva,
- 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, analize razvojnih možnosti v prostoru izdelata usmeritve za načrtovanje prostorske ureditve,
- Pripravljaivec in naročnik potrdita usmeritve za načrtovanje prostorske ureditve.

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

- Naročnik na podlagi usmeritev zagotovi izdelavo strokovnih podlag iz VI. točke tega programa priprave,
- Načrtovalec po prevzemu vseh strokovnih podlag ter v skladu z usmeritvami za načrtovanje prostorske ureditve izdelata predlog občinskega lokacijskega načrta,
- Pripravljaivec 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,
- Pripravljaivec po potrebi zagotovi recenzijo predloga občinskega lokacijskega načrta,
- Načrtovalec po posredovanju pripomb recenzenta s strani pripravljavca, dopolni predlog občinskega lokacijskega načrta.

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

- Župan s sklepom odredi javno razgrnitev predloga občinskega lokacijskega načrta na Občini Vrhnika in v Krajevni skupnosti Vrhnika-Breg,
- Javna razgrnitev traja najmanj 30 dni,
- Pripravljaivec obvesti lastnike nepremičnin na območju občinskega lokacijskega načrta o kraju in času javne razgrnitve in javne obravnave pisno ali pa z javnim naznanilom,
- Pripravljaivec 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,
- Pripravljaivec v času javne razgrnitve organizira javno obravnavo,

- Pripravljaivec v času javne razgrnitve evidentira vse pisne in ustne pripombe in predloge organov, organizacij in posameznikov,
- Pripravljaivec v sodelovanju z načrtovalcem in naročnikom prouči pripombe in predloge,
- Pripravljaivec in načrtovalec pripravita predlog stališč glede njihovega upoštevanja,
- Pripravljaivec 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,
- Pripravljaivec pisno seznaniti lastnike nepremičnin na območju občinskega lokacijskega načrta s stališči do njihovih pripomb in predlogov,
- Pripravljaivec odloči o upoštevanju pripomb in predlogov.

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

- Naročnik zagotovi izdelavo potrebnih dopolnjenih strokovnih podlag po sprejemu odločitve o upoštevanju pripomb in predlogov,
- Načrtovalec izdelava dopolnjen predlog občinskega lokacijskega načrta po prevzemu vseh morebitnih dopolnjenih 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,
- Pripravljaivec 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,
- Pripravljaivec v času pridobivanja mnenj po potrebi zagotovi recenzijo dopolnjenega predloga občinskega lokacijskega načrta,
- Pripravljaivec posreduje naročniku mnenja nosilcev urejanja prostora in recenzijo z namenom, da načrtovalec izdelava usklajen dopolnjen predlog občinskega lokacijskega načrta.

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

- Pripravljaivec 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.

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

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

Številka: 5/06-350-05-12/2005  
Vrhnika, dne 17. 2. 2006

Župan  
dr. Marjan RIHAR l.r.