

Na podlagi 39. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86, 43/89, 29/86, Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 71/93, 44/97) in na podlagi 20. člena statuta Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 99/99, 39/00 in 36/01), je Občinski svet občine Vrhnika na 17. seji dne 7. 6. 2001 sprejel

## **O D L O K**

### **o zazidalnem načrtu Vrtnarija 2 - za območje dopolnilne blokovne gradnje in širitve parkirnih površin**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

S tem odlokom se sprejme zazidalni načrt Vrtnarija 2 - za območje dopolnilne blokovne gradnje in širitve parkirnih površin (v nadaljevanju: ZN), ki ga je izdelal Primis, d.d., Vrhnika, pod številko projekta 41/00, v novembru 2000.

##### **2. člen**

ZN Vrtnarija 2 se sprejme z namenom, da se uskladi z zazidalnim načrtom Vrtnarija (Uradni list SRS, št. 18/80) načrtovana prostorska ureditev z novo nastalimi pogoji glede lastništva ter urbanistično arhitektonskega oblikovanja objektov in zunanjih površin, predvsem mirujočega prometa. Le-ta se, zaradi z leti občutno povečanega števila osebnih avtomobilov rešuje tako za obstoječe kot predvidene stanovanjske bloke.

##### **3. člen**

Strokovne osnove za izdelavo tega ZN so, na podlagi zgoraj navedenega ZN, izdelani naslednji projekti in dokumentacija:

- LD, PGD, PZI Zunanja ureditev za območje zazidalnega načrta,
- LD, PGD, PZI Komunalni vodi in naprave: ceste, vodovod, kanalizacija, elektrika, javna razsvetljava, telefon, plinovod,
- LD, PGD, PZI za stanovanjske bloke V1 do V6,
- LD, PGD, PZI za poslovni objekt in trgovino,
- LD, PGD, PZI za garaže.

Za izdelavo tega ZN se upoštevajo še druge strokovne osnove:

- IP za objekta V7 in V8,
- Študije rešitev mirujočega prometa na območju Vrtnarije. V primeru nejasnosti, ki bi izhajale iz tega ZN, je treba pri pripravi projektov za gradbeno dovoljenje smiselno upoštevati strokovne osnove iz prvega in drugega odstavka tega člena. Strokovne osnove iz prvega in drugega odstavka tega člena so na vpogled na oddelku za urejanje prostora in komunalne zadeve Občine Vrhnika.

#### 4. člen

Zazidalni načrt vsebuje:

A) Besedni del:

- odlok,
- soglasja pristojnih organov in organizacij,
- obrazložitev odloka.

B) Grafični del:

- izsek iz občinskega dolgoročnega plana,
- kopijo katastrskega načrta,
- geodetski in katastrski načrt s prikazom meje območja urejanja,
- pogoje za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje,
- numerične podatke,
- pogoje za prometno urejanje,
- pogoje za urejanje zunanjih površin,
- pogoje za komunalno in energetska urejanje,
- predlog parcelacije.

## II. OPIS MEJE OBMOČJA UREJANJA

#### 5. člen

Zazidalni načrt obsega naslednje parcele ali dele parcel v k.o. Vrhnika:

2899, 2699/122, 2699/120, 2699/72, 2699/121, 2699/128, 2699/123, 2699/126, 2699/14, 2699/1 (v varianti 3), 2897, 2860/1, 2697, 2663, 2698 in 2662.

## III. FUNKCIJA OBMOČJA S POGOJI ZA IZRABO IN KVALITETO GRADITVE

#### 6. člen

Posegi v območju urejanja ZN so skladni z usmeritvami dolgoročnega plana Občine Vrhnika. Namenska raba površin in etapnost izgradnje pa sta skladni z usmeritvami srednjeročnega družbenega plana.

#### 7. člen

Namenska raba površin v območju urejanja predvideva:

- gradnjo stanovanjskih blokov na zahodnem delu Vrtnarije v skladu z zazidalnim načrtom iz 2. člena tega odloka kot dopolnitev načrtovane pozidave,
- izvedbo parkirišč pod Hruševco, kot razširitev območja ZN Vrtnarija,
- urejanje zelenic, otroških igrišč, cest in poti ter izvedbo komunalne in energetske infrastrukture v skladu s projektno dokumentacijo iz 2. člena tega odloka, kot dograjevanje obstoječe ureditve.

#### 8. člen

Prostorski pogoji za realizacijo planskih odločitev iz prejšnjega člena so podani v treh variantah. Posamezna varianta predstavlja zaključeno gradbeno fazo. Za izdajo lokacijskega dovoljenja se smiselno upoštevajo vse tri variante.

## 9. člen

Pri načrtovanju prostorskih ureditev je potrebno upoštevati naslednje pogoje, ki se nanašajo na varstvo okolja:

- za zagotavljanje požarne varnosti se upoštevajo določila 22. člena zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 71/93),
- za zagotavljanje pogojev obrambe in zaščite se upoštevajo predpisi, ki veljajo ob sprejetju tega ZN; uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96),
- sanitarne odpadne vode se po javni kanalizaciji speljejo v čistilno napravo,
- meteorne vode iz utrjenih površin oziroma parkirišč se morajo prečistiti v usedalnikih z lovilci olj,
- gospodinjski odpadki se odvažajo na komunalno deponijo po pogojih upravljalca.

## IV. POGOJI ZA URBANISTIČNO IN ARHITEKTONSKO OBLIKOVANJE

### 10. člen

Pri urbanistični zasnovi je potrebno dosledno upoštevati regulacijske elemente, ki so prikazani v zazidalni situaciji in izhajajo iz obstoječe in načrtovane ureditve.

To so: zakoličbene osi, gradbene linije, obvezni odmiki in tlorisni gabariti objektov.

- zakoličbeni osi: os 3 in os 4 ležita v sredini glavnih peš poti. Os 3 se nahaja v smeri vzhod-zahod in os 4 v smeri sever-jug.
- gradbene linije so linije, ki označujejo lego določenih fasad v pritličju obstoječih objektov.

Novi in obstoječi objekti morajo biti z enakimi fasadami postavljeni ob isto gradbeno linijo. Zamiki teh fasad niso dovoljeni.

- obvezni odmik je odmik načrtovanega posega od izbrane, v naravi znane točke.
- tlorisni gabariti novih objektov se v velikosti in obliki prilagajajo obstoječim objektom.

### 11. člen

Pri načrtovanju zunanjih površin je potrebno v največji možni meri upoštevati obstoječe in načrtovane ureditve. Nasipi za postavitve objektov in ureditev dostopnih poti naj se v višini in obliki prilagajajo obstoječim ureditvam. Enako velja za kote pritličij v posameznih objektih. Numerični podatki z dovoljenimi tolerancami so razvidni iz grafičnih prilog.

### 12. člen

Stanovanjske bloke sestavljajo tipične lamele A, B in C. Pri načrtovanju števila stanovanjskih enot v posamezni lameli oziroma stanovanjskem bloku se mora upoštevati veljavne standarde, ki določajo velikost in organizacijo posamezne stanovanjske enote in normative, ki določajo število parkirnih mest na stanovanjsko enoto. Blok V7 sestavljajo lamele C, B, C. V velikosti in obliki je, enak obstoječemu bloku V4. Višina objekta je  $P + 2 + M$ . Tlorisni gabarit je 60,90 m x 19,90 m z dovoljeno toleranco 0,5 m. V objektu je načrtovanih 44 stanovanjskih enot, od tega 15 stanovanj v lameli C in 14 stanovanj v lameli B. Blok V8 sestavljajo lamele B in C. V velikosti in obliki je enak obstoječemu bloku V3. Višina objekta je  $P + 2 + M$ . Tlorisni gabarit je 38,90 m x 19,90 m z dovoljeno toleranco 0,5m. V objektu je načrtovanih 29 stanovanjskih enot, od tega 14 stanovanj v lameli B in 15 stanovanj v lameli C. Blok V9 ( 2. faza) sestavlja lamela C. Tlorisni gabarit je 21,90 m x 19,90 z dovoljenima tolerancama 4,0 m v vzdolžni smeri in 0,5 m v prečni smeri. Višina objekta je  $P+3 +M$ . V objektu je načrtovanih 19 stanovanjskih enot. Blok V9 (3. faza) sestavljajo lamele A, B in C. Tlorisni gabarit je 60,90 m x 19,90 m z dovoljeno toleranco 0,5 m. Višina objekta je  $P + 3 + M$ . V objektu je načrtovanih 50 stanovanjskih enot. Zahodni garaži, z višino P (1. faza), sta glede velikosti in oblikovanja enaki obstoječim južnim garažam. V obeh objektih je 28 parkirnih mest. Objekta sta zaključena z obojestransko lopo za gospodinjske odpadke.

Severne garaže, z višino P + 1 (2. in 3. faza), je potrebno načrtovati v skladu z namembnostjo, funkcionalno zasnovo in tipologijo obstoječe pozidave. V eni garaži je predvidenih 84 parkirnih mest v velikosti 3 m x 5 m. Posamezen objekt obsega 84 garaž. Tlorisni gabarit v pritličju je 63 m x 10 m in v nadstropju je 63 m x 16 m z dovoljeno toleranco ±1 m. Dovozna klančina v nadstropje je dolga najmanj 15 m. Poslovno trgovski objekt se izvede v skladu z izdanimi dovoljenji kot dozidava obstoječe trgovine.

#### 13. člen

Pri oblikovanju objektov, predvsem streh, fasad in funkcionalnih elementov, kot so vhodi, nadstreški in vhodna zunanja stopnišča je potrebno pri izboru in oblikovanju materialov upoštevati elemente, ki so bili uporabljeni pri oblikovanju bloka V5 in V6.

### V. POGOJI ZA PROMETNO IN HORTIKULTURNO UREJANJE

#### 14. člen

Prometna ureditev obravnavanega območja obsega urejanje dostopne ceste kot navezave na obstoječe cestno omrežje in površin za mirujoči promet. Zasnova dostopnih cest temelji na ZN Vrtnarija (Uradni list SRS, št. 18/80) in se ureja na podlagi lokacijskega dovoljenja št. 3/8-351-1111/87 z dne 6. 1. 1987 in gradbenega dovoljenja št. 3/8-351-1111/87 z dne 13. 3. 1991. Priključevanje dostopnih cest na R II 409 se ureja na podlagi odloka o spremembah lokacijskega načrta za del območja Tržaške ceste oziroma Ljubljanske ceste od križišča pri Črnem orlu do uvoza v industrijsko cono v Sinji Gorici na Vrhniki (Uradni list RS, št. 56/93). Načrtovano število parkirnih mest znaša 1,3 do 1,5 PM na stanovanjsko enoto + 10 % za obiskovalce.

V ureditvenem območju se načrtuje:

1. Za obstoječe stanovanjske bloke V1, V2, V3, V4 in V5, v katerih je 190 stanovanjskih enot, je potrebno zagotoviti 247 PM + 10 % za obiskovalce, skupaj ca. 272 PM.

V varianti 1 je zagotovljenih 269 PM, od tega:

- 92 PM je obstoječih na parkirišču PO
- 7 PM je dopolnitev obstoječih parkirišč
- 42 PM je novih na parkirišču P3
- 64 PM je novih na parkirišču P4
- 64 PM je novih na parkirišču P5

2. Za obstoječi stanovanjski blok V6, v katerem je 55 stanovanjskih enot in obstoječi ter predviden poslovni objekt, je potrebno zagotoviti 74 PM (po pogoju iz uporabnega dovoljenja 22 novih PM za blok V6) + 10 % za obiskovalce, skupaj ca. 81 PM.

V vseh variantah je zagotovljenih 74 PM, od tega:

- 44 PM je obstoječih na parkiriščih P in v garažah G
- 30 PM je novih na parkirišču P1a
- manjkajočih 7-9 PM se zagotovi na parkirišču P1b

3. Za predvidena stanovanjska bloka V7 in V8, v katerih je skupaj 73 stanovanjskih enot (V7:44, V8:29), je potrebno zagotoviti 95 PM + 10 % za obiskovalce, skupaj ca. 104 PM.

V vseh variantah je zagotovljenih 113 PM, od tega:

- 48 PM je novih na parkirišču P1b
- 28 PM je novih na parkirišču P2
- 28 PM je novih v garažah G1

4. Za predviden stanovanjski blok V9, v varianti 2, v katerem je 19 stanovanjskih enot, je potrebno zagotoviti 25 PM + 10 % za obiskovalce, skupaj ca. 28 PM. V varianti 2 je za stanovanjske bloke V1 do V5 in predviden V9, kot možna varianta zagotovljenih 240 PM, od tega:

- 35 PM je na parkirišču P2
- 84 PM je v garaži G3
- 84 PM je v garaži G4
- 32 PM na parkirišču P3.

5. Za predviden stanovanjski blok V9, v varianti 3, v katerem je 50 stanovanjskih enot, je potrebno zagotoviti 65 PM + 10% za obiskovalce, skupaj ca. 71 PM. V varianti 3, je za stanovanjske bloke V1 do V5 in predviden V9, kot možna varianta zagotovljenih 294 PM, od tega:

- 42 PM je na parkirišču P2,
- 252 PM v garažah G1, G2 in G3.

#### 15. člen

Predvidena parkirišča pod Hruševco je možno načrtovati kot kombinacijo vseh treh variant, pod pogojem, da je zagotovljena površina za načrtovano dovozno pot po parkirišču P3 in da je zagotovljena načrtovana površina za ureditev parkirnih mest za končno število stanovanjskih enot.

### VI. POGOJI ZA KOMUNALNO UREJANJE

#### 16. člen

Območje se priključuje na obstoječo komunalno in energetska infrastrukturo na podlagi novelirane projektne dokumentacije. Pri načrtovanju je obvezno upoštevati vsa odstopanja, ki so nastala pri izgradnji obstoječega dela.

### VII. ETAPE IZVAJANJA

#### 17. člen

Zazidalni načrt se izvaja v etapah. V prvi fazi se izvedejo posegi, načrtovani v varianti 1 za znanega investitorja. Zemljišča, ki se ne bodo urejala v tej fazi obdržijo dosedanje namembnost.

### VIII. DRUGI POGOJI

#### 18. člen

Drugi pogoji se nanašajo na pogoje soglasij pristojnih soglasjedajalcev in so sestavni del tega ZN.

Varstvo naravne in kulturne dediščine:

- novi stanovanjski bloki naj se po oblikovanju in višinskem gabaritu prilagodijo obstoječim objektom. Izdela naj se načrt ureditve zunanjih površin z zasaditvenim načrtom,
- vsi posegi v zemeljske plasti morajo potekati pod arheološkim nadzorom. Zato je ta dela investitor dolžan pravočasno, pisno prijaviti LRZVNKD, ki bo nadzor izvajal.

Komunalna in energetska infrastruktura:

- pri širitvi javne razsvetljave je potrebno upoštevati enako razporeditev svetilk z žarnicami in

- enake materiale kot pri urejanju bloka V6,
- projektant javne razsvetljave mora sodelovati z vzdrževalcem javne razsvetljave,
  - sekundarno plinsko omrežje mora investitor zgraditi na lastne stroške,
  - pri projektiranju notranjega plinskega priključka je potrebno upoštevati tlak v omrežju 1 bar in predvideti regulatorje tlaka pri vstopu priključka v objekt. V primeru spremembe tlaka na 0,1 bar se priključki izvedejo z vstavitvijo prehodnih kosov,
  - odpadki se morajo zbirati ločeno, v za to predvidenih zabojnikih. Način zbiranja odpadkov in velikost zabojnikov se določi pred uporabnim dovoljenjem.

## IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

### 19. člen

Pri izdelavi projektne dokumentacije so investitorji in izvajalci dolžni upoštevati določila, ki izhajajo iz strokovnih osnov in tega odloka. Večja odstopanja oziroma odstopanja, ki presegajo dovoljena s tem odlokom, je potrebno pred izdelavo nove izvedbene dokumentacije uskladiti z izdelovalcem tega ZN.

## X. KONČNE DOLOČBE

### 20. člen

Z dnem uveljavitve tega ZN preneha veljati zazidalni načrt Vrtnarija (Uradni list SRS, št. 18/80) na območju, ki se nahaja izven območja urejanja s tem ZN. To območje se ureja z merili in pogoji PUP, ki veljajo za morfološko enoto, v kateri se območje nahaja.

### 21. člen

Ta zazidalni načrt je stalno na vpogled pri občinskem upravnem organu, pristojnem za urejanje prostora in sedežu krajevne skupnosti.

### 22. člen

Nadzorstvo nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

### 23. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan od objave v Uradnem listu RS.

Št. 11/1-017/01  
Vrhnik, dne 8. junija 2001.

**ŽUPAN**  
**OBČINE VRHNIKA**  
Vincencij Tomšič l. r.