

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA TRGOVINO LIDL V SINJI GORICI

ID PA v zbirki PA 2984

naročnik Lidl Slovenija d. o. o., k. d.
Pod Lipami 1, 1218 Komenda

pripravljaivec Občina Vrhnika
Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika

faza PA usklajeni predlog

datum sprejema PA

datum objave PA

podpis in žig Župan občine Vrhnika, Daniel Cukjati

izdelovalec

 **studio**FORMIKA

prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o.
Kraška ulica 2, 1380 Cerknica

odgovorna oseba
izdelovalca Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.



pooblaščen prostorski
načrtovalec

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.
PA PPN ZAPS 1694



sodelovali

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.
Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

številka projekta

01/2022

kraj in datum

Cerknica, april 2024



KAZALO VSEBINE

1	TEKSTUALNI DEL	3
2	GRAFIČNI DEL.....	4
3	SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA.....	5
	OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV	6
1	IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SD OPPN	6
2	PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA	7
2.1	OBMOČJE SD OPPN	7
2.2	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	8
2.3	OBMOČJA VAROVANJ IN POSEBNIH OMEJITEV	9
3	NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE OZIROMA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PA....	9
4	STROKOVNE PODLAGE.....	11
5	SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	11
6	OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI PREDVIDENIH PROSTORSKIH UREDITEV	12
6.1	SKLADNOST Z NADREJENIM PA	12
6.2	SKLADNOST S TEMELJNIMI PRAVILI ZUREP-2 IN PRAVILI PRS	15
6.3	SKLADNOST S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NOSILCEV UREJANJA PROSTORA.....	15
	<i>Skladnost s splošnimi smernicami s področja razvoja poselitve</i>	<i>15</i>
	<i>Skladnost s splošnimi smernicami s področja energetike</i>	<i>16</i>
	<i>Skladnost s splošnimi smernicami s področja trajnostne mobilnosti</i>	<i>16</i>
	<i>Skladnost s splošnimi smernicami s področja zaščite in reševanja</i>	<i>16</i>
7	IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA	16

Kratice:

EUP – enota urejanja prostora

podEUP – podenota urejanja prostora

NUP – nosilec/-ci urejanja prostora

OPN – občinski prostorski načrt

OPPN – občinski podrobni prostorski načrt

PA – prostorski akt

PIA – prostorski izvedbeni akt

PIP – prostorski izvedbeni pogoji

PNRP – podrobna namenska raba prostora

SD OPPN – spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta

ZUreP-2 – Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US)

ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24)



1 TEKSTUALNI DEL



2 GRAFIČNI DEL



3 SPREMLJAJOČE GRADIVO PROSTORSKEGA IZVEDBENEGA AKTA



OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV

1 IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SD OPPN

Območje trgovine Lidl v Sinji Gorici se ureja z Odlokom o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za trgovino Lidl v Sinji Gorici (Uradni list RS, št. 14/08) in Odlokom o občinskem lokacijskem načrtu za javno prometno, energetska, vodovodno, komunalno, vodno in grugo gospodarsko infrastrukturo v industrijski coni Sinja Gorica v Vrhniku (Uradni list RS, št. 75/05, Naš časopis, št. 338/07 – teh. popr.). Območje OPPN leži v skrajnem južnem delu industrijske cone (IC) Sinja Gorica, v EUP VR_1447 s PNRP IG (gospodarske cone).

Po uveljavitvi OPPN v letu 2008 je prišlo do spremenjenih okoliščin in s tem investicijskih namer, ki vplivajo na programsko in arhitekturno zasnovo stavbe Lidl-a (potreba po optimizaciji stavbe, reorganizacija prostorov in namembnosti znotraj stavbe), zaradi katerih se predlagajo SD. SD se pripravijo tudi zaradi potrebe po prometni ureditvi dela območja OPPN (ureditev parkirnih površin in površin za pešce), posodobitve tekstualnega dela OPPN, ki je potrebna za izvedbo investicijske namere ter prihodnjih potreb v prostoru.

SD OPPN se pripravijo za del območja veljavnega OPPN in sicer za območje stavbe Lidl-a s funkcionalnimi zemljišči. SD se pripravijo na pobudo investitorja – Lidl Slovenija d. o. o., k. d.



Slika 1: Izsek podrobne namenske rabe prostora iz OPN Občine Vrhnika z označenim območjem SD OPPN, ki je funkcionalno zaključena celota (modra puščica = uvoz na območje SD OPPN, ki se ne spreminja; črna puščica = obstoječi uvoz za preostali del območja veljavnega OPPN, ki zagotavlja dostop stavbam Kovinarske); iObčina, januar 2022.

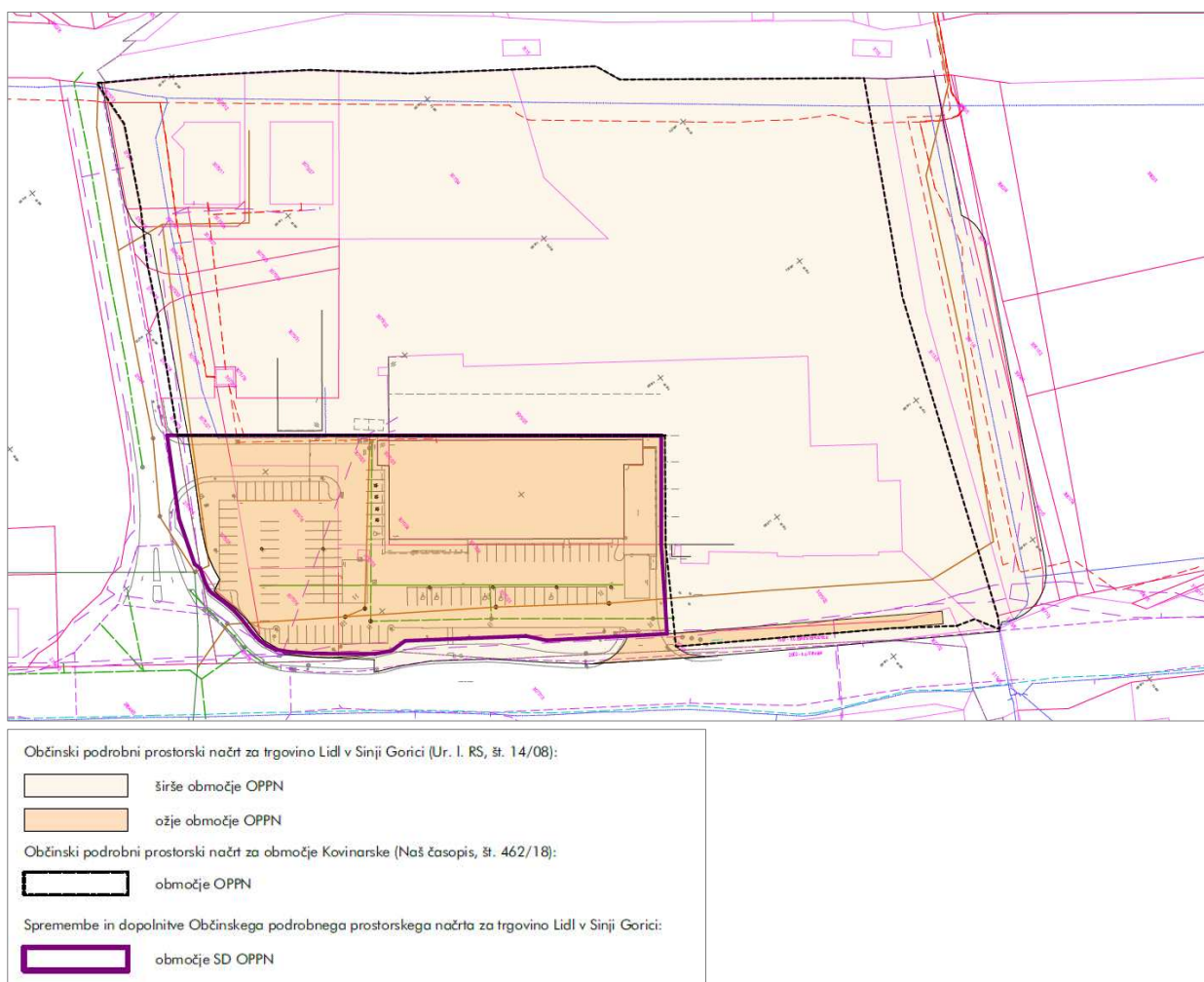


2 PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA

2.1 Območje SD OPPN

Območje veljavnega OPPN je določeno z Odlokom o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za trgovino Lidl v Sinji Gorici (Uradni list RS, št. 14/08). Ta PA določa ožje in širše območje OPPN. Ožje območje OPPN obsega stavbo trgovine Lidl ter njene funkcionalne, zelene in prometne površine. Za ožje območje OPPN so bili določeni vsi PIP. Širše območje OPPN obsega sosednje industrijske stavbe, za katere odlok iz leta 2008 ne določa vseh PIP. Za večji del širšega območja velja Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Kovinarske (Naš časopis, št. 462/18).

Glede na veljavni OPN Občine Vrhnika ležijo omenjeni podrobni PA v EUP VR_1447 s PNRP IG.



Slika 2: Prikaz območja OPPN in SD OPPN; studioFORMIKA, april 2024.

SD OPPN se pripravijo za del EUP VR_1447 in sicer za funkcionalno zaključeno celoto v lasti investitorja, to je za območje trgovine Lidl v obsegu stavbe in funkcionalnih zemljišč s parc. št. 3075/16, 3075/20, 3075/23, 3075/24, vse k.o. 1997 – Blatna Brezovica ter parc. št. 2704/14, k.o. 2002 – Vrhnika, v skupni površini 7.328,00 m².

Območje SD OPPN je večje od t.i. ožjega območja OPPN, ker obsega vse zelene, funkcionalne in prometne površine, ki so vezane na trgovino Lidl, vse do jugozahodne meje EUP VR_1447. S tem se uskladi veljavnost in zveznost OPN in OPPN tudi z mejami na grafičnih načrtih. Odstopanja obodnih meja so tudi posledica spreminjanja parcelnega stanja, prav tako je bil osnovni OPPN



načrtovan na osnovi drugih podlag – morfoloških enot starejših PA. Območje SD ne obsega javnih površin za pešče – pločnika, saj ni v lasti investitorja in je del EUP VR_2055 s PNRP ZD oziroma EUP VR_1985 s PNRP PC.

Odstopanje meje SD OPPN od meje EUP je v skladu z določili Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZureP-2), saj je izkazan investicijski interes v skladu s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine Vrhnika in PIP, ki veljajo za obravnavano območje. Območje SD, ki obsega trgovino Lidl, njeno parkirišče in pripadajoči urbani prostor kot funkcionalno zaključeno celoto, nima neposredne cestne povezave s preostalim delom območja OPPN, ki pa ima s primanim cestnim skeletom vzpostavljene dostope in dovoze na drugih točkah (slika 1). Takšna delitev območja, ki je vpeta med infrastrukturne gradnike in naravne robove, ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine, saj zaključena manjša podenota ne zavira razvoja preostalega območja. Prav tako so vse podenote in sestavni deli koherentno povezani in lahko opravljajo svojo funkcijo. PIP, ki veljajo za predlagano območje, se s SD OPPN ne spreminjajo, saj SD ne posegajo v koncept omrežij in grajenih struktur, ne v opravljanje gospodarskih dejavnosti, niti v stavbno razporeditev oz. morfološko sliko grajenih struktur.

Območje SD je na J in V vpeto ob regionalno cesto II. reda 0300 – Brezovica – Vrhnika, na JZ ob dostopno cesto G do gospodarske cone, na Z in S pa ob obstoječe stavbe in funkcionalna zemljišča podjetja Kovinarska Vrhnika d.o.o. Območje urejanja je pozidano in infrastrukturno urejeno. Zemljišča na območju urejanja so v lasti Lidl d. o. o., k. d.

Območje SD OPPN se v postopku priprave lahko spremeni tudi kot posledica usklajevanja z NUP ali drugimi udeleženci v postopku.

2.2 Gospodarska javna infrastruktura

Območje SD OPPN se navezuje na regionalno cesto Brezovica – Vrhnika, neposredno preko uvoza z regionalne ceste ter posredno preko dostopne poti – ceste G in krožišča. V območju trgovine potekajo notranje povezave na nivoju urejenih dvorišč in večjih parkirnih površin.

Priključki na javno pot in regionalno cesto se s SD ne spreminjajo.



Slika 3: Javne ceste na območju SD OPPN in širše (javna pot 966656 – Cesta G; regionalna cesta 0300 – Brezovica – Vrhnika); iObčina, januar 2022.



Na območju SD OPPN je urejeno javno vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje sanitarnih in padavinskih odpadnih voda, elektroenergetsko in TK omrežje, plinovodno omrežje in javna razsvetljava.



Slika 4: Gospodarska javna infrastruktura (rumena linija – plinovodno omrežje; temno rdeča linija – kanalizacijsko omrežje sanitarnih odpadnih voda; rdeča linija – elektroenergetsko omrežje; temno modra linija – vodovodno omrežje; svetlo modra linija – omrežje padavinskih odpadnih voda; temno vijola linija – javna razsvetljava; oranžna linija – TK omrežje); iObčina, januar 2022.

2.3 Območja varovanj in posebnih omejitev

Območje SD OPPN se s povsem skrajnim JZ robom nahaja v območju arheološke dediščine, Vrhnika – arheološko najdišče Nauportus (EŠD 844). Načrtovane prostorske ureditve ne posegajo v območje varovanj.

3 NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE OZIROMA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE PA

Kompleks trgovine Lidl je s pripadajočimi zunanjimi ureditvami opremljen s komunalno, energetska in prometno infrastrukturo.

Zaradi načrtovane posodobitve trgovine – posodobitve notranjega programa, tehnologije in delovnega procesa, je potrebno obstoječo stavbo prizidati in sicer na JV in JZ strani, česar pa veljavni PA ne omogoča. S prizidavo stavbe se preuredijo parkirna mesta na parkirnem platuju ob stavbi ter površine za pešce ob vstopu v kompleks.

Zaradi investitorjevih prihodnjih potreb v prostoru (širjenje obstoječe dejavnosti) se dopusti povečanje horizontalnih gabaritov stavbe.

SD OPPN obsegajo naslednje spremembe in dopolnitve:

- 3. člen (sestavni deli OPPN): posodobijo se grafični načrti;
- 4. člen (obvezne priloga OPPN): obvezne priloge OPPN se dopolnijo v skladu z ZUreP-2;
- 5. člen (obseg območja OPPN): posodobi se navedba ožjega območja OPPN;
- 8. člen (opis rešitev načrtovanih objektov in površin): posodobijo se grafični načrti;



- 9. člen (trajne in začasne ureditve): četrti in peti odstavek se črtata – začasne/trajne prometne ureditve so izvedene;
- 10. člen (dovoljeni posegi): zaradi investicijske namere se dopustijo sprememba namembnosti, manjša rekonstrukcija, rekonstrukcija, novogranja, vzdrževalna dela v javno korist;
- 11. člen (pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov): zaradi uskladitve z veljavno zakonodajo s področja graditve se dopustijo tudi nezahtevni objekti; zaradi investicijske namere in ureditve okolice se dopustijo postavitve še pokritega prostora za kolesa, nadstrešnice kot samostojnega objekta (je dopolnitev urbane opreme) ali kot del objekta, električne polnilnice, zunanja naprava in zunanja oprema za proizvodnjo in shranjevanje električne energije iz obnovljivih virov energije ter objekti za oglaševanje;
- 12. člen (urbanistični pogoji za oblikovanje objektov in površin): zaradi nove arhitekturne in funkcionalne zasnove, ki upošteva požarne odmike in obstoječe parcelno in gradbeno stanje, se spremeni odmik stavbe Lidl-a od stavbe Kovinarske na 0,50 m; posodobijo se grafični načrti;
- 13. člen (lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo): določi se enotna klasifikacija vrst objektov (CC-SI) za objekt A; zaradi nove zasnove trgovine se določijo novi maksimalni horizontalni gabariti in višina osnovne stavbe trgovine in nadstrešnice kot del osnovnega objekta, nova maksimalna višina droga za reklamno tablo ter faktorji izrabe prostora in velikosti objektov ter zelenih površin;
- 15. člen (ostranitve objektov in spremembe namembnosti): člen se črta – nanaša se na že izvedene posege;
- 16. člen: člen se črta – izvedeno, posodobijo se grafični načrti;
- 17. člen (načrt parcelacije): posodobijo se grafični načrti;
- 18. člen (splošni pogoji): posodobijo se grafični načrti;
- 20. člen (mirujoči promet): glede na novo zasnovo območja trgovine se na novo opredelijo zahteve po PM;
- 23. člen (vodovodno omrežje): 3. odstavek se črta – poseg je izveden; 4. odstavek se črta – v skladu z nomotehničnimi smernicami je stanje na infrastrukturnem omrežju v pristojnosti področnega nosilca urejanja prostora, ki o tem vodi evidenco in lahko predpiše minimalno zahtevano stanje, opremo ali standard;
- 24. člen (elektroenergetsko omrežje): zaradi posodobitve tehnologije in vzpostavitve polnilnih mest za električne avtomobile se okvirna potreba po električni moči poveča na 250 kW;
- 38. člen (splošne obveznosti): 4. in 5. odstavek se črtata – izvedeno;
- 39. člen (program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo): se črta – opredeljeno v elaboratu ekonomike;
- 42. člen: posodobijo se grafični načrti;
- 40. člen (pogodba o opremljanju): člen se črta – izvedeno.
- tehnični in drugi popravki besedila odloka zaradi zakonodajnih sprememb na področju urejanja prostora, graditve, varstva okolja, odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode, emisij snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo, mejnih vrednosti kazalcev hrupa v okolju, varnosti pred požarom (12. odstavek 22. člena ipd.).

Območje SD OPPN je infrastrukturno opremljeno. Infrstrukturna omrežja potekajo po javnih prometnih površinah. Zaradi predvidenih SD se obseg in kapaciteta gospodarske javne infrastrukture ne bosta spremenila.

Predvidena rekonstrukcija in prizidava stavbe Lidl-a se bo priključevala na obstoječe priključke,



zaradi SD novi samostojni priključki niso predvideni. Morebitno potrebno povečanje priključkov bo preverjeno v fazi priprave SD OPPN pri pristojnih NUP.

4 STROKOVNE PODLAGE

Kot obvezna strokovna podlaga SD OPPN se izdelata Elaborat ekonomike. Z elaboratom ekonomike se v vseh fazah postopka preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev.

5 SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

smernice in mnenja k PA s področja pristojnosti posameznega nosilca urejanja prostora			
št.	Nosilca urejanja prostora	št. in datum mnenja k osnutku	št. in datum mnenja k predlogu
1	Ministrstvo za naravne vire in prostor Direktorat za prostor, graditev in stanovanja	35034-38/2023-2550-2, 23. 3. 2023	35034-38/2023-2550-4 5. 3. 2024; 35034-38/2023-2550-7 15. 5. 2024
2	Ministrstvo za infrastrukturo	350-100/2023/6-02411764, 5. 4. 2023	350-33/2024/6-02411765 7. 3. 2024
3	Ministrstvo za obrambo Uprava RS za zaščito in reševanje	350-56/2023-3 – DGZR, 22. 3. 2023	350-56/2023-6 – DGZR 13. 3. 2024
4	Ministrstvo za obrambo Direktorat za logistiko	/	350-11/2024-2 28. 2. 2024
5	JP Komunalno podjetje Vrhnika, d.o.o.	922-32/2023/2, 6. 4. 2023	922-11/2024/2 4. 3. 2024
6	Občina Vrhnika Oddelek za prostor	3500-5/2022 - 3 (6-08), 19. 4. 2023	3505-7/2009 (3-01) 1. 3. 2024
7	Občina Vrhnika Oddelek za družbene dejavnosti in gospodarstvo	3505-7/2099 (3-01), 5. 4. 2023	e-pošta 25. 3. 2024
8	Elektro Ljubljana, d.d.	3565, 28. 3. 2023	3816 4. 3. 2024
9	Telekom Slovenije, d.d.	118489 – LJ/920-IB, 9. 3. 2023	128901 – LJ/283-MB 13. 2. 2024
mnenja o verjetnosti pomembnejših vplivov PA na okolje državnih nosilcev urejanja prostora			
1	Ministrstvo za okolje in prostor Direktorat za prostor	35409-202/2022-2550-5, 20. 7. 2022	
2	Ministrstvo za okolje in prostor Direktorat za prostor – področje odpadkov	35400-337/2022-2550-2, 26. 5. 2022	
3	Ministrstvo za zdravje Direktorat za javno zdravje	350-48/2022-4, 19. 5. 2022	
4	NIJZ	350-28/2022-2 (256), 18. 5. 2022	
5	Ministrstvo za okolje in prostor Direkcija RS za vode	/	



6 OBRAZLOŽITEV SKLADNOSTI PREDVIDENIH PROSTORSKIH UREDITEV

6.1 Skladnost z nadrejenim PA

Na območju SD OPPN ni veljavnega ali predvidenega državnega prostorskega načrta.

Nadrejeni prostorski akt OPN občine Vrhnika temelji na ugotovitvah obveznih strokovnih podlag, ki so bile narejene kot obvezne na podlagi PRS.

Strateški del OPN – občinski prostorski plan

SD OPPN so skladne s strateškim delom OPN Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 27/14, 50/14, 71/14, 92/14, 53/15, 75/15, 9/17, 9/17, 79/17, 12/18, 60/19, 81/19 in 83/21) in sicer:

– **z izhodišči in cilji prostorskega razvoja občine:**

5. člen (Vrhnika – medobčinsko središče) navaja:

(2) ...Občina Vrhnika ...načrtuje...razvoj in krepitev upravnega središča, ureditev prometne infrastrukture, razvoj proizvodno obrtne in servisne cone Sinja Gorica in pripravo projektov s sosednjimi občinami.

8. člen (cilji prostorskega razvoja občine) navaja:

Strateški cilji prostorskega razvoja občine so:

- razvoj gospodarstva, s tem da se dejavnosti prednostno usmerjajo v za to dejavnost predvidene gospodarske cone... Sprejemljive so dejavnosti, ki ne preobremenjujejo energetske in prometne infrastrukture, so okoljsko sprejemljive, imajo gabarite objektov, ki so skladne z merilom naselja in ki prispevajo k zaposlitvi lokalnega prebivalstva;

- **z zasnovo prostorskega razvoja občine:**

9. člen (temeljne usmeritve prostorskega razvoja) navaja:

(4) Mimo umirjenega razvoja stanovanjske gradnje bo občina poskrbela za razvoj gospodarstva, ki bo zagotavljalo dolgoročno izboljšanje blagostanja, dvignilo kakovost dela in konkurenčnost v regiji. Gospodarske dejavnosti se bodo prednostno usmerjale v za to dejavnost predvidene gospodarske cone.

10. člen (zasnova prostorskega razvoja) navaja:

(5) Na področju javne infrastrukture se skladno z razvojem poselitve krepiti:

- oskrba in storitev v sklopu poslovno-obrtnih con Sinja Gorica in Pod Hruševco, industrijske cone Sinja Gorica ter obrtno-komunalne cone Tojnice,

17. člen (usmeritve za razvoj na območju urbanističnega načrta) navaja:

(2) Območje Sinje Gorice: ... Ureditev cone in dejavnosti v njej naj zasledujejo cilj zmanjšanja negativnih vplivov na okolje in prostor.

Glede na zgoraj navedeno, so spremembe in dopolnitve OPPN za trgovino Lidl v Sinji Gorici smiselne, saj s tem pripomorejo k razvoju gospodarske cone, gospodarstva in dejavnosti, ki zagotavljajo dolgoročno izboljšanje blagostanja v občini.

Izvedbeni del OPN – občinski prostorski načrt

Območje obravnavanega OPPN leži v EUP VR_1447 s PNRP IG (gospodarske cone). Ureja se z Odlokom o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za trgovino Lidl v Sinji Gorici (Uradni list RS, št. 14/08) in Odlokom o občinskem lokacijskem načrtu za javno prometno, energetska, vodovodno, komunalno, vodno in grugo gospodarsko infrastrukturo v industrijski coni Sinja Gorica v Vrhniki (Uradni list RS, št. 75/05, Naš časopis, št. 338/07 – teh. popr.).



SD OPPN so skladne z izvedbenim delom OPN Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 27/14, 50/14, 71/14, 92/14, 53/15, 75/15, 9/17, 9/17, 79/17, 12/18, 60/19, 81/19 in 83/21) in sicer:

- **podrobna namenska raba prostora:** 23. člen (vrste namenske rabe prostora)

Podrobna namenska raba območja OPPN se s predvidenimi SD ne spreminja, ostaja kot IG (gospodarske cone) (slika 1).

- **dopustne dejavnosti:** 26. člen (dopustne dejavnosti)

Nameravane prostorske ureditve – posodobitev obstoječe trgovine so skladne z dopustnimi dejavnostmi OPN.

- **dopustne gradnje in drugi posegi v prostor:** 28. člen (dopustne gradnje), 29. člen (dopustni objekti, naprave in ureditve), 30. člen (vzdrževanje objektov)

Nameravane prostorske ureditve (rekonstrukcija, prizidava stavbe ipd.) so skladne z določili OPN, ki urejajo dopustne gradnje in druge posege v prostor.

- **pomožni objekti:**

32. člen (skupna določila za pomožne objekte),

»(1) Pomožni objekti so: objekti za lastne potrebe, pomožni kmetijsko-gozdarski objekti, začasni objekti, vadbene objekti, objekti za spremljanje stanja okolja, ograje, podporni zidovi, urbana oprema, objekti za oglaševanje in spominska obeležja.«

33. člen (objekti za lastne potrebe), 38. člen (ograje), 40. člen (urbana oprema),

41. člen (objekti za oglaševanje)

»Dopustne lokacije objektov za oglaševanje glede na območje namenske rabe so določene v prilogi 1, ki je sestavni del tega odloka...«

Priloga 1 k Odloku o OPN navaja, da so kolesarnica/pokriti prostor za kolesa in nadkrita čakalnica/nadstrešnica kot samostojni objekt, del urbane opreme, ki je kot pomožni objekt dopusten s PIP za PNRP IG. Vsi objekti za oglaševanje (obvestilni, promocijski in komercialni) so dopustni v območju PNRP IG.

PIP za PNRP IG določa višino oglaševalnih objektov, ki naj bo v skladu s potrebami dejavnosti ter z upoštevanjem višinskih gabaritov naselja. V naselju Vrhnika so v neposredni bližini stavbe Lidla večstanovanjske stavbe etažnosti P+4 ali več, ki jih predvideni oglaševalski objekt ne bo presegal.

Predvidena zunanja ureditev območja trgovine je skladna z določili OPN, ki urejajo pomožne objekte, urbano opremo in objekte za oglaševanje oziroma se posodobi na način kot ga ureja OPN.

- **lega objektov:** 43. člen (lega objektov), 44. člen (dopustna izraba prostora)
- **oblikovanje objektov:** 45. člen (oblikovanje objektov), 46. člen (tip zazidave)
- **zeleno površine in oblikovanje okolice objektov:** 47. člen (oblikovanje zelenih površin in okolice objektov)

Lega in oblikovanje stavbe trgovine se s SD bistveno ne spreminjata. Predvidene rešitve in odstopanja so v okvirih določil OPN glede lege, oblikovanja in tipa zazidave. Izraba prostora in velikost objektov s pripadajočimi faktorji ustrežata podrobnim PIP za namensko rabo prostora IG – gospodarske cone.



– **priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo:** 50. člen – 62. člen

Primarna gospodarska javna infrastruktura je na območju SD OPPN izvedena in se ne spreminja. Sekundarni vodi se posodobijo v primeru novogradnje ter izvedejo v skladu z določili OPN. Zahteva po parkirnih mestih na m² bo opredeljena na način, kot je to določeno z veljavnim OPPN. Investitorjev normativ glede zagotavljanja minimalnega števila parkirnih mest je sicer strožji od zahtevanega v OPN. V skladu z določili OPN glede zagotavljanja parkirnih mest, je v največjem možnem obsegu trgovine treba zagotoviti 40 parkirnih mest na etažo. Na območju SD OPPN je v sklopu zunanje ureditve predvidenih od 90 do 100 parkirnih mest.

– **PIP glede na namensko rabo prostora:** 98. člen (gospodarske cone – IG)

NAMEMBNOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR			
Namenska raba Gospodarske cone so namenjene tehnološkemu parkom, proizvodnim, obrtnim skladiščnim, prometnim, trgovskim in poslovnim dejavnostim.			
Dopustne dejavnosti, objekti in naprave, gradnje in drugi posegi v prostor Dopustne dejavnosti: - proizvodne dejavnosti, - obrt, - skladiščenje, - promet, - trgovina, - poslovne dejavnosti. Dopustni objekti in naprave: - proizvodni objekti, - rezervoarji, silosi, skladišča, - energetske objekti, - bencinski servisi, - objekti za promet, - poslovni objekti.			
Posebni pogoji za dejavnosti in objekte: - dovolj velika površina parcele, namenjene gradnji, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje dejavnosti, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami, - skladišča so dopustna le kot sestavni del osnovne dejavnosti.			
IZRABA PROSTORA IN VELIKOST OBJEKTOV Stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji			
Tip zazidave	FZ	FI	FOBP
C, D, E	največ 80 %	/	najmanj 15 %
Višina objektov: - v skladu s potrebami dejavnosti in z upoštevanjem višinskih gabaritov naselja.			
OBLIKOVANJE OBJEKTOV			
Tip zazidave: - C, D, E.			
ZELENE POVRŠINE IN OBLIKOVANJE OKOLICE OBJEKTOV			
Na parceli, namenjeni gradnji, mora biti najmanj 25 dreves/ha.			

Na obravnavanem območju v gospodarski coni s PNRP IG, kjer stoji kompleks trgovine Lidl, se smiselno upoštevajo zgoraj navedeni prostorski izvedbeni pogoji 98. člena odloka o OPN občine Vrhnika. Obravnavano območje je namenjeno trgovini in zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje dejavnosti, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami. Tip zazidave stavbe in oblikovanje stavbe ustreza objektu velikega merila (D). FZ predvidene stavbe v maksimalnem obsegu je 32%. FOBP predvidene prostorske ureditve je 16%. Višina predvidene stavbe bo v višinskem gabaritu P ter bo upoštevala višinski gabarit okoliških stavb oziroma bo z njimi primerljiva. Na parceli namenjeni gradnji se lahko zagotovi 18 dreves.



6.2 Skladnost s temeljnimi pravili ZUreP-2 in pravili PRS

ZUreP-2 določa temeljna pravila urejanja prostora, ki jih je treba pri pripravi OPPN ali njegovih SD upoštevati. Glede na namen in obseg načrtovanih prostorskih ureditev so zlasti pomembna temeljna pravila, ki se nanašajo na:

- **racionalno rabo prostora:** načrtovana prostorska ureditev pomeni intenziviranje dela gospodarske cone s spremembo arhitekturne in programske zasnove trgovine Lidl pri čemer se zagotavlja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami. S SD se stavbi trgovine omogoči prizidavo, obstoječe površine mirujočega prometa se notranje preoblikujejo. Temu primerno se preuredijo obstoječe zelene površine. Delež zelenih površin bo s preureditvijo ostal v zahtevanih deležih (najmanj 15 %);
- **prepletanje združljivih rab:** S PIP za PNRP IG so določene dopustne dejavnosti in prepletanje združljivih rab, kjer so navedene dopustne dejavnosti: proizvodne dejavnosti, obrt, skladiščenje, promet, trgovina, poslovne dejavnosti. S SD se raba prostora (trgovina), kot jo določa veljavni PA ne spreminja, določijo pa se dopustne stavbe v skladu z enotno klasifikacijo vrst objektov;
- **notranji razvoj naselja:** s SD se zagotavlja boljše izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo zemljišč ter zgoščanje izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč;
- **prepoznavnost naselij in krajine oz. vzpostavljanje kakovostne prepoznavnosti prostora:** v območju obravnavane enote urejanja prostora, ki jo obdajajo druge prostorske strukture gre za vzpostavitev in ohranjanje gospodarskih in trgovskih dejavnosti. V območju prevladujejo utilitarni oziroma industrijski objekti večjega merila, ki nimajo izrazite prevladujoče višine nad ostalim delom naselja Vrhnike. Kot dopolnitev tako oblikovanega prostora je smiselno slediti obstoječi grajeni strukturi na način, da ne pride do vidnega razvrednotenja prostora z izstopajoče neskladnimi objekti. Predvidene spremembe gabaritov stavbe trgovine sledijo merilu in videzu obstoječe grajene strukture.

Skupaj s pripravo SD OPPN se kot obvezna strokovna podlaga izdelata elaborat ekonomike, s katerim se v vseh fazah postopka preverja ekonomičnost načrtovanih prostorskih ureditev.

Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04; 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – ZureP-2; v nadaljnjem besedilu: PRS) v 33. členu podrobneje določa načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti.

Usmeritve PRS so bile upoštevane že pri pripravi veljavnjega OPPN, prav tako bodo upoštevane pri načrtovanih prostorskih ureditvah. Območje SD OPPN je del izvedene gospodarske cone, ki je infrastrukturno in prometno ustrezno opremljena ter dostopna; zagotovljena je ustrezna ureditev zelenih površin; območje nima posebnih prostorskih omejitev, ki bi izhajale iz naravne ali kulturne krajine ali lastnosti tal itd.

6.3 Skladnost s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora

Skladnost s splošnimi smernicami s področja razvoja poselitve

»Pri načrtovanju poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij je treba zagotavljati:

- razvoj urbanih funkcij naselij;
- prepletanje združljivih rab in raznolikost dejavnosti po vrsti, obsegu in razmestitvi;
- ustrezno ponudbo funkcionalno in tehnološko različnih infrastrukturno opremljenih površin za proizvodne dejavnosti.

Notranji razvoj naselja in racionalno rabo zemljišč se uresničuje s spremembo rabe obstoječih objektov in zemljišč, z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin, s prenovo, obnovo, reurbanizacijo, rekonstrukcijo...



Načrtovanje na območjih z nezadostno izkoriščenih zemljiščih se izvaja z nadzidavo in dograditvijo obstoječih objektov, kadar to dovoljujejo oblikovna merila in pogoji ter tehnični pogoji gradnje.«

Investicijska namera je skladna s splošnimi smernicami s področja poselitve. Območje SD OPPN je urbanizirano. Notranji razvoj in racionalna raba zemljišč se uresničujeja z dograditvijo obstoječe stavbe Lidl-a v smiselno in funkcionalno celoto ter prepletom med seboj združljivih dejavnosti (trgovinska, storitvena dejavnost), pri čemer se zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami. Območje SD OPPN je infrastruktarno opremljeno, dostopno je tudi peš in z javnim potniškim prometom.

Skladnost s splošnimi smernicami s področja energetike

Obstoječa stavba trgovine Lidl se ogreva s toplotno črpalko. Možno je ogrevanje z zemeljskim plinom iz plinohrama oziroma obstoječega distribucijskega plinovodnega omrežja.

Skladnost s splošnimi smernicami s področja trajnostne mobilnosti

Zaradi dozidave obstoječe stavbe na JV in JZ strani se prilagodi in preuredi parkirna ploščad za eno- in dvosledna vozila. Poleg klasičnih parkirnih mest se predvidijo tudi parkirna mesta za družine in gibalno ovirane osebe.

Pločniki za pešce in kolesarje se s SD OPPN ne spreminjajo.

V neposredni bližini trgovine je ob regionalni cesti avtobusno postajališče v paru.

Skladnost s splošnimi smernicami s področja zaščite in reševanja

Pri projektiranju stavb je treba predvideti seizmični pospešek tal z vrednostjo 0,2 (Atlas okolja, Karta potresne nevarnosti).

7 IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorni prostorski načrtovalec izjavljam, da je usklajeni predlog

SPREMEMB IN DOPOLNITEV

OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA TRGOVINO LIDL V SINJI GORICI

izdelan v skladu z občinskimi prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju podrobnega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

01/2022
(št. projekta)

Nejc GOSAK, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1694
(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

Cerknica, april 2024
(kraj in datum)



(osebni žig, podpis)