



Obravnava pobud za spremembe in dopolnitve OPN Občine Vrhnika

Merila za vrednotenje pobud

FAZA	Gradivo za obravnavo na OS
ŠTEVILKA PROJEKTA	8894
NAROČNIK	Občina Vrhnika Oddelek za prostor Tržaška cesta 1,1360 Vrhnika
IZDELOVALEC	Ljubljanski urbanistični zavod d. d. žIG Verovškova ulica 64 1000 Ljubljana
ODGOVORNA OSEBA	Tadej Pfajfar univ. dipl. inž. geod.
PODPIS	
DATUM	november 2021



NAROČNIK /
PRIPRAVLJAVEC AKTA

Občina Vrhnika
Oddelek za prostor
Tržaška cesta 1,1360 Vrhnika

IZDELOVALEC

Ljubljanski urbanistični zavod d. d.
Verovškova ulica 64
1000 Ljubljana

ŽIG

PODPIS

ODGOVORNA
PROSTORSKA
NAČRTOVALKA

Karla Jankovič
univ. dipl. inž. kraj. arh.
ZAPS 0865 PKA PPN

ŽIG

PODPIS

DELOVNA SKUPINA

Tina Verbič, univ. dipl. inž. kraj. arh.,
Kaja Krevs, dipl. geog. (UN)

1 UVOD

1.1 NAMEN NALOGE

Občina Vrhnika ima od leta 2014 sprejet Občinski prostorski načrt Občine Vrhnika (v nadaljevanju: OPN), ki je bil od takrat že večkrat spremenjen in dopolnjen, zadnje spremembe in dopolnitve celotnega OPN so bile uveljavljene leta 2019.

Neuradno prečiščeno besedilo Odloka o OPN je na voljo na spletni strani Občine Vrhnika 18820NPB8_Odlok_OPN.pdf (vrhnika.si).

Občina Vrhnika predvideva začetek novega postopka priprave sprememb in dopolnitev OPN. V ta namen je od leta 2019 zbirala zasebne pobude.

Okvirno število pobud za obravnavo je 244. Nekatere pobude obsegajo eno parc. št., druge so kompleksnejše. Okvirna razdelitev je:

- 192 pobud za spremembo namenske rabe iz primarne v stavbno namensko rabo,
- 13 pobud za spremembo namenske rabe iz stavbne v primarno namensko rabo,
- 19 pobud za spremembo iz stavbne v drugo stavbno namensko rabo,
- 3 pobude za spremembo primarne v drugo primarno namensko rabo,
- 17 pobud za spremembo načina urejanja iz OPPN v PIP oz. za spremembo območja EUP.

Predmet naloge je obravnava ustreznosti pobud na občini skladno s 109. členom ZUreP-2 (odzivanje na zasebne pobude v prostoru) in Priročnikom MOP-a za obravnavo pobud za spremembo namenske rabe zemljišč, september 2017.

Namen naloge je na osnovi analize pobud in njihovega vrednotenja pripraviti osnovo za obveščanje pobudnikov o ustreznosti pobud in pridobivanje soglasja lastnika zemljišča za nadaljevanje postopka spremembe namenske rabe prostora. V nadaljevanju elaborat pomeni osnovo za izdelavo izhodišč in osnutka naslednjih sprememb in dopolnitev OPN.

1.2 NAMEN OPREDELITVE MERIL ZA VREDNOTENJE

Zaradi različnih investorjev in namenov ter zaradi enakovredne obravnave in transparentnosti odločanja je k vrednotenju treba pristopiti čimbolj sistematično. Opredelitev do vsake pobude je na osnovi vnaprej postavljenih meril možno argumentirati. Pomembno je, da je rezultat (predlagana sprejemljivost oz. nesprejemljivost pobude) čimbolj objektivni.

1.3 IZHODIŠČA ZA OPREDELITEV MERIL ZA VREDNOTENJE

Osnovo za odločitev o sprejemljivosti pobud, ki so bile podane v okviru priprav sprememb in dopolnitev OPN, predstavljajo zakonska izhodišča. ZUreP-2 v 109. členu določa, da se ustreznost

pobud zasebnih potreb glede prostorskega razvoja, ki predstavlja pobudo za spremembo namenske rabe prostora v OPN obravnava z vidika njihove skladnosti s:

- temeljnimi pravili urejanja prostora,
- cilji prostorskega razvoja občine,
- pravnimi režimi v prostoru ter
- z vidika možnosti opremljanja zemljišča s komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.

Poleg ZUreP-2 so izhodišča za opredelitev tudi drugi predpisi in priporočila, predvsem:

- sektorski predpisi (Zakon o kmetijskih zemljiščih, Zakon o ohranjanju narave, Zakon o gozdovih, Zakon o vodah, Uredbe in odloki o VVO, Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav..., idr.)
- akti o zavarovanjih posameznih območij,
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije (Ur.l. RS, št. 76/04),
- Prostorski red Slovenije (Ur.l. RS, št. 122/04),
- Splošne smernice s področja razvoja poselitve (MOP, št.35001-14/2013/1 z dne 29.1.2013,
- Priročnik za obravnavo pobud za spremembo namenske rabe zemljišč (MOP, september 2017),
- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Ur. l. RS, št. 27/14, 50/14 – teh. popr., 71/14 – teh. popr., 92/14 – teh. popr., 53/15, 75/15 – teh. popr., 9/17, 9/17 – teh. popr., 79/17 – teh. popr., 12/18 – teh. popr., 60/19, 81/19 – teh. popr., Naš časopis, št. 488/20 – lok. prev., Ur. l. RS, št. 83/21 – obv. razl., Naš časopis, št. 496/21 – lok. prev.),
- Strokovne podlage za usmerjanje poselitve in določitev ureditvenih območij naselij v Občini Vrhnika (osnutek november 2021),
- Načrt preskrbe z zemljišči (oktober 2020).

Opozoriti je treba, da bo vse pobude, ki se na podlagi sprejetih meril opredelijo kot potencialno sprejemljive, v postopku sprememb in dopolnitev OPN potrebno potrditi oz. uskladiti s posameznimi nosilci urejanja prostora, predvsem s sektorji varstva okolja (področje ohranjanja narave, voda, varstva zdravja, varstva kulturne dediščine, kmetijstva in gozdarstva) in nosilcem urejanja prostora s področja razvoja poselitve.

1.4 METODA DELA

V prvem koraku se pobude, prejete s strani Občine (pregledna tabela pobud in skenogrami pobud) evidentira (pregled, določitev atributov glede na postopek vrednotenja, namen pobude) in prostorizira (izris dela parcele, če je zeleni del iz pobude jasno razviden oz. izris celotne parcele, če zeleni del ni jasno razviden, prostorski prikaz pobud na digitalnem katastrskem načrtu, na DOF, na pravnih režimih v prostoru in na prikazu GJI iz veljavnega OPN).

V naslednjem koraku se opredelijo merila za vrednotenje pobud, ki se nanašajo na 4 osnovne sklope, določene v 109. členu ZUreP-2.

Zaključni del predstavlja opredelitev do vsake posamezne pobude, vključno z obrazložitvijo. Obravnavane pobude so prikazane tekstualno in grafično (prikaz na namenski rabi veljavnega OPN, lokacija pobude na DOF in lokacija poseganja pobude na varovana območja).

2 MERILA ZA VREDNOTENJE POBUD

Za vse spodaj navedene ocene sprejemljivosti, ki so opredeljene pri posameznem merilu velja, da se nanašajo le na osnovno merilo (npr. temeljna pravila urejanja prostora – vrednotenje vplivov). Za končno oceno sprejemljivosti mora biti pobuda skladna oz. ne sme biti v nasprotju z nobenimi merili (temeljna pravila urejanja prostora, cilji prostorskega razvoja občine, pravni režimi v prostoru, možnost opremljanja zemljišč).

2.1 TEMELJNA PRAVILA UREJANJA PROSTORA

Temeljna pravila urejanja prostora določa 2. poglavje ZUreP-2 (17. – 37. člen). V merila so vključena le tista pravila, ki so relevantna za vrednotenje pobud.

2.1.1 VREDNOTENJE VPLIVOV

Odločitve pri urejanju prostora se sprejemajo na podlagi vrednotenja njihovih vplivov na gospodarstvo, družbo in okolje. Vrednotenje se izvaja v postopku priprave prostorskih aktov.

Sprejemljivost:

Sprejemljivost z vidika vplivov na gospodarstvo in družbo se preverja / zagotavlja v okviru ciljev prostorskega razvoja občine. Vrednotenje vplivov na okolje se preverja / zagotavlja v okviru pravnih režimov v prostoru.

2.1.2 RACIONALNA RABA PROSTORA

Pri urejanju prostora se racionalna raba prostora dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo. V prostoru se prepletajo rabe prostora, ki so medsebojno združljive ali ne motijo druga druge ter se ohranja ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami.

Sprejemljivost:

Sprejemljivost se preverja / zagotavlja v okviru ciljev prostorskega razvoja občine.

V okviru temeljnega pravila veljajo tudi podrobnejši kriteriji:

- pobuda za zmanjšanje poselitvenega območja je sprejemljiva, če izvzem stavbnih zemljišč ne okrne možnosti za razvoj naselja oz. njegovo racionalno zasnovano. Zmanjšanja na pobudo lastnikov so utemeljena predvsem tam, kjer se s tem izboljša oz. ohranja kvalitetna morfološka in strukturna zgradba naselja,
- nova naselja ali območja posamične poselitve se ne vzpostavljajo.

2.1.3 PREPOZNAVOST NASELIJ IN KRAJINE

Pri prostorskem načrtovanju naselij je treba varovati podobo, merilo in krajinski okvir, predvideti sanacijo razvrednotenih območij ter ustvarjati novo arhitekturno in krajinsko prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kakovostmi prostora.

Sprejemljivost:

- Nova ureditev / poseg je sprejemljiva, če upošteva vrednote in prepoznavnosti obstoječih naravnih, grajenih in drugače ustvarjenih struktur, ki zaradi posebnih geografskih, kulturno-zgodovinskih, upravnih, socialno-ekonomskih in drugih pogojev sooblikuje identiteto prostora in določa njegove značilnosti. Prostorski razvoj se prilagaja reliefnim oblikam, omrežjem vodotokov, smerem gospodarske javne infrastrukture ter smerem in konfiguraciji pozidave.

2.1.4 UREJANJE PROSTORA NA OBMOČJIH Z OMEJITVAMI

Prostorski razvoj na območjih z omejitvami je treba načrtovati v skladu z omejitvami, določenimi v področnih predpisih, če ta zakon ne določa drugače.

Sprejemljivost:

Sprejemljivost se preverja / zagotavlja v okviru pravnih režimov v prostoru.

2.1.5 RAZVOJ POSELITVE

Razvoj poselitve se praviloma načrtuje znotraj ureditvenih območij naselij na prostih, razvrednotenih in nezadostno izkoriščenih območjih z zgoščanjem in prenovo, izjemoma pa kot njihova širitev. Obstoječa posamična poselitve se ohranja pod določenimi pogoji. Nova posamična poselitve, ki ni funkcionalno povezana z obstoječo posamično poselitvijo, ni dopustna.

Sprejemljivost:

Sprejemljivost se preverja / zagotavlja v okviru ciljev prostorskega razvoja občine in v okviru pravil »notranji razvoj naselja in širitev ureditvenega območja naselja«.

2.1.6 NOTRANJI RAZVOJ NASELJA IN ŠIRITEV UREDITVENEGA OBMOČJA NASELJA

Pr načrtovanju notranjega razvoja naselja je treba zagotavljati:

- kakovostno prenavo naselja ali njegovega dela, ki ima prednost pred novo pozidavo ali nadomestno gradnjo;
- boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih ali razvrednotenih zemljišč v ureditvenem območju naselja;
- ohranitev ali vzpostavitev uravnoveženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami v naselju;
- zgoščanje ekstenzivno izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč;
- ohranitev in razvoj kakovostnih urbanističnih vzorcev ter prepoznavnih značilnosti naselja in krajine;
- varovanje tipologije in morfologije kulturne dediščine v naseljih;
- ohranjanje narave in varovanje povezanosti ekosistemov;
- zadostno povezanost na infrastrukturo,
- Širitev ureditvenega območja naselja je dopustna, če utemeljeno razvoja ni mogoče zagotoviti z notranjim razvojem v ureditvenem območju naselja. Širitve potekajo etapno, skladno z utemeljenimi potrebami posameznega naselja.

Sprejemljivost:

Sprejemljivost se preverja / zagotavlja v okviru ciljev prostorskega razvoja občine.

2.1.7 ZAGOTAVLJANJE ZADOSTNIH JAVNIH POVRŠIN V NASELJIH

Pri načrtovanju razvoja poselitve je treba v ureditvenih območjih naselij in njihovih delih zagotavljati zadosten obseg javnih površin. Območij javnih zelenih in grajenih odprtih površin se praviloma ne spreminja v drugo namensko rabo, razen kadar se zagotovi enakovredno velika in namenu primerna površina za nadomestitev opuščenega območja teh površin v ureditvenem območju naselij.

Sprejemljivost:

Sprejemljivost se preverja / zagotavlja v okviru ciljev prostorskega razvoja občine.

2.1.8 NAČRTOVANJE DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

Načrtovanje družbene infrastrukture je načrtovanje novih območij in objektov ter posodabljanje obstoječih območij in objektov družbene infrastrukture za namen zagotavljanja dostopnosti in kakovosti do storitev splošnega pomena.

Sprejemljivost:

Sprejemljivost se preverja / zagotavlja v okviru ciljev prostorskega razvoja občine.

2.1.9 OHRANJANJE POSAMIČNE POSELITVE

Obstoječa posamična poselitve se ohranja z rekonstrukcijo, prizidavo in nadomestno gradnjo obstoječih objektov ter gradnjo pomožnih objektov, dopušča pa se tudi načrtovanje novih objektov za obstoječe dejavnosti pod pogoji, da:

- se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, tako da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih,
- je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,
- se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal in
- so načrtovani posegi v prostor skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami.

Sprejemljivost:

Sprejemljivost se preverja / zagotavlja v okviru ciljev prostorskega razvoja občine in pravnih režimov v prostoru. Upošteva se razlike med vrstami posamične poselitve (A in Ag).

2.1.10 NAČRTOVANJE PROSTORSKIH UREDITEV V DRUGIH UREDITVENIH OBMOČJIH

Izven območja naselja se lahko načrtujejo nove prostorske ureditve:

- za postavitev gospodarske javne infrastrukture;
- za splošno rabo (državno in lokalno grajeno javno dobro);
- za izvajanje ukrepov na področju varstva okolja, ohranjanja narave in varstva kulturne dediščine ter ohranjanja prepoznavnih značilnosti krajine;
- za namen turizma, športa in rekreacije;
- za izvajanje kmetijske in gozdarske dejavnosti;
- za rabo naravnih dobrin in sanacijo opuščanih območij izkoriščanja;
- za namene obrambe;
- za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;

- za izvajanje drugih dejavnosti razen stanovanjskih stavb, ki jih zaradi tehničnih, tehnoloških ali prostorsko funkcionalnih razlogov ni smotno načrtovati v obstoječem območju naselja.

Sprejemljivost:

- Pobuda je sprejemljiva, če je namen skladen z določili ZUreP-2 in ni v nasprotju z drugimi kriteriji.
- Pobuda za novo območje za turizem, šport in rekreacijo izven območja naselja ni sprejemljiva. V občini je še velik delež prostih površin namenske rabe BT.

2.1.11 NAČRTOVANJE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture je načrtovanje nove infrastrukture in rekonstrukcij obstoječe infrastrukture, določanje njene lokacije ter naprav in ukrepov v zvezi z njeno gradnjo in obratovanjem ob upoštevanju ciljev urejanja prostora. Pri umeščanju je treba ob upoštevanju tehnologije in ekonomske učinkovitosti upoštevati vidno izpostavljenost in povezanost infrastruktur (skupni koridorji, skupna gradnja ipd.).

Sprejemljivost:

- Pobuda je sprejemljiva, če je namen skladen z določili ZUreP-2 in ni v nasprotju z drugimi kriteriji.

2.2 CILJI PROSTORSKEGA RAZVOJA OBČINE VRHNIKA

Strateški cilji prostorskega razvoja občine Vrhnika so določeni v 8. členu OPN Vrhnika.

2.2.1 POLICENTRIČNI RAZVOJ

Cilj občine je zagotavljanje policentričnega razvoja, z razvojem Vrhnike kot medobčinskim središčem ter z razvojem lokalnih centrov, kar bo okrepilo povezovanje tudi na regionalnem nivoju

Sprejemljivost:

- Pobuda je sprejemljiva, če se nanaša na razvoj dejavnosti, ki krepijo položaj Vrhnike kot medobčinskega središča ali če dejavnost pomeni krepitev lokalnega središča (Vrhnika, Podlipa, Drenov Grič, Bevke). Tovrstne dejavnosti so: centralne / družbene dejavnosti (zdravstvo, socialno varstvo, predšolska vzgoja, šolstvo, kultura, zelene in športno rekreacijske površine, gasilci).
- Dopustijo se širitve stavbnih zemljišč Vrhnike kot zapolnjevanje vrzeli, ki so obdane s stavbnim zemljiščem naselja.

- Gospodarske dejavnosti (obrt, proizvodnja, skladiščenje ipd.) se usmerjajo v obstoječe IG in IP cone.

2.2.2 PREDNOSTNO USMERJANJE POSELITVE V OBSTOJEČA UREDITVENA OBMOČJA NASELIJ, KJER SO ŠE NEIZKORIŠČENE PROSTORSKE KAPACITETE

Cilj je skladen s temeljnimi pravili urejanja prostora.

Sprejemljivost

- Večja območja širitev stavbnih zemljišč naselij, ki imajo še neizkoriščene prostorske kapacitete, niso sprejemljiva.
- Pri oceni sprejemljivosti se upošteva tudi namen pobude / dejavnosti (najbolj se omejuje stanovanjska gradnja, manj se omejuje razvoj kmetijstva, gospodarskih dejavnosti in družbenih dejavnosti).

2.2.3 UMIRJANJE RAZVOJA NA PODROČJU STANOVANJSKE GRADNJE Z DOLOČITVIJO FAZNOSTI IZVAJANJA STANOVANJSKIH NOVOGRADENJ TER USTREZNIH GOSTOT IN IZRAB

Cilj je skladen z aktualno analizo nezazidanih stavbnih zemljišč in načrtom preskrbe z zemljišči v občini Vrhnika (2020). Glede na obstoječe možnosti za gradnjo, obstoječa večja območja naselij, predvsem območja, kjer je predvidena večstanovanjska gradnja, ostajajo v obstoječih plansko opredeljenih mejah. Poselitev se lahko zgošča in dopolnjuje tako, da se usmerja v zaokroževanje obstoječih manjših naselij z eno ali dvostanovanjskimi gradnjami pri čemer se ohranja površine zelenega sistema. Novih naselij in širitev za večstanovanjsko gradnjo se ne načrtuje.

Sprejemljivost:

- Odobrijo se pobude za eno in dvostanovanjsko gradnjo v velikosti do 600 m², v smislu zapolnjevanja in zaokroževanja naselja. Pobuda se mora stikati s stavbnim zemljiščem naselja najmanj na dveh stranicah.

2.2.4 ZAGOTAVLJANJE BIVANJA DOMAČEGA PREBIVALSTVA IN PRIRASTKA LE TEGA TUDI Z DOPOLNJEVANJEM OBSTOJEČIH NASELIJ Z ENO ALI DVOSTANOVANJSKO GRADNJO, OB UPOŠTEVANJU OMEJITEV GLEDE NA URBANISTIČNE, PROSTORSKE IN OKOLJSKE DEJAVNIKE

Cilj je skladen s temeljnimi pravili urejanja prostora, pri čemer je treba upoštevati pogoje za širitev naselij in pogoje za širitev posamične poselitve, kot jih določa ZUreP-2. Za širitev posamične poselitve ZUreP-2 določa, da se le ta omejuje.

V strateškem delu OPN je opredeljenih nekaj širših območij razpršene poselitve (Podlipska dolina, Smrečje, Zaplana in Pokojišče na območju Menišije). Ta območja predstavljajo poselitev nizke gostote in so avtohtoni poselitveni vzorec, ki se ga v največji možni meri skuša ohranjati. Usmeritve za razvoj razpršene poselitve so varovanje obstoječe avtohtone razpršene poselitve in razvoj poselitve, ki z dejavnostjo prispeva h kvalitetnemu poselitvenemu vzorcu v krajini. Širitev poselitvenega območja je dovoljena za manjše dopolnitve obstoječih naselij. Širitve počitniških območij oziroma sprememb namenske rabe iz počitniških v stanovanjske namenske rabe niso dopustne. Znotraj območij pretežne razpršene poselitve se omejuje neustrezno razpršeno gradnjo.

Znotraj območij pretežne razpršene poselitve se pojavljajo posamezni objekti, ki predstavljajo degradacijo prostora in jih je kot razpršeno gradnjo treba omejevati. Območja Drenovega Griča, Lesnega Brda in Zaplane so območja razpršene gradnje, razpršene poselitve in strnjenih naselij. Razpršena gradnja je poselitev v odprtem prostoru, brez navezave na strnjeno naselje in s tem pomeni neracionalno izrabo prostora z značilnostmi nizke gostote pozidave, neizrabljenih prostih površin, nezadostnih javnih površin, opremljenosti in izrabljenosti infrastrukture. Taka razpršena gradnja je nedopustna. Izjeme predstavljajo posegi, ki so skladni s strateškimi cilji razvoja gospodarstva (kmetijstva ali turizma ter drugih gospodarskih dejavnosti).

V obstoječih strnjenih naseljih se poselitev zgošča tako, da se ohranja obstoječa kvaliteta prostora in da se preprečuje nadaljnjo širitev razpršenih gradenj. Na območju Ljubljanskega barja (naselja Bevke, Blatna Brezovica, Sinja Gorica) se dovoli širitve stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo. Širitve so dovoljene kot zapolnjevanje vrzeli, zaokroževanje in manjša širitve.

Sprejemljivost:

V okviru temeljnega pravila veljajo tudi podrobnejši kriteriji:

- pobuda za širitev stavbnih zemljišč naselja (SS, SK) je sprejemljiva (za 600 m²), v območju, ki je v strokovnih podlagah za ureditveno območje naselja določeno kot potencialno območje širitve (se vedno navezuje na obstoječa stavbna zemljišča in se z dveh strani stika s stavbnim zemljiščem, ne posega v ogrožena območja in v območja strožjih varstvenih režimov);
- pobuda za širitev posamične poselitve (A) je sprejemljiva, če gre za potrebe razvoja obstoječe dejavnosti (kmetijstvo in gozdarstvo, dopolnilne dejavnosti na kmetiji, gospodarstvo, družbene dejavnosti) ali bivanja lastnikov/prevzemnikov kmetije (za 600 m²), če so izpolnjeni pogoji, da:
 - se ohranja obstoječi arhitekturni in tipološki vzorec posamične poselitve, tako da nove površine stavbnih zemljišč ne presežejo obsega obstoječih,
 - je obstoječa posamična poselitev ustrezno komunalno opremljena, dostop do javne ceste pa se praviloma zagotavlja preko obstoječih dovozov,
 - se vpliv na okolje in na obstoječo posamično poselitev ne bo bistveno povečal in
 - so načrtovani posegi v prostor skladni s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami,

- se za razvoj dejavnosti (kmetijstvo in gozdarstvo, dopolnilne dejavnosti na kmetiji, gospodarstvo, družbene dejavnosti), ki lahko presegajo 600 m², določijo posebni prostorski izvedbeni pogoji, s katerimi se zagotavlja namen širitve SZ;
 - območje posamične poselitve še ni bilo razširjeno z lokacijsko preveritvijo;
- pobuda za novo (razpršeno) posamično poselitev je nesprejemljiva,; preselitev kmetije je dopustna, če gre za preselitev iz strnjenege dela vasi, kjer ji ni omogočena ustrezna širitev ali pa je moteča za obstoječe bivalno okolje, če se s tem ohranjajo sklenjene obdelovalne površine (določijo posebni prostorski izvedbeni pogoji, s katerimi se zagotavlja namen širitve SZ),
- nova območja za turizem (BT) se ne vzpostavljajo, turizem se usmerja v že opredeljena tovrstna območja; izjemoma se dopusti umestitev parkiranja za avtodome na primernih lokacijah. Kot primerna lokacija se šteje lokacija v mestu Vrhnika, ob regionalni cesti, v bližini turističnih območij),
- območja razpršene gradnje (Ag) se ne širijo, nova območja Ag niso dovoljena,
- legalnim objektom brez stavbnega zemljišča, se vriše stavbno zemljišče v velikosti 600 m²,
- pobuda za širitev stavbnih zemljišč za zaokrožitev funkcionalnega zemljišča obstoječega objekta, je sprejemljiva, na način, da dodatna stanovanjska gradnja ni možna,
- pobuda za širitev stavbnih zemljišč je sprejemljiva pod pogojem, da je skladna z obstoječim kakovostim ali tradicionalnim morfološkim vzorcem poselitve (upoštevajo se naravne meje / robovi, antropogene meje /robovi, ločitve med naselji ipd.),
- pobuda za širitev stavbnih zemljišč je sprejemljiva pod pogojem, da sta obstoječa in predlagana namenska raba kompatibilni, pri načrtovanju gospodarskih dejavnosti se upošteva načelo, da imajo prednost pri njihovem umeščanju v prostor območja ob obstoječih gospodarskih conah in območja opuščeni gospodarskih rab (gre za upoštevanje načela racionalne rabe prostora in izrabe obstoječe komunalne in energetske infrastrukture). To pomeni, da se pri načrtovanju prostorskega razvoja gospodarskih dejavnosti spodbujajo dopolnitve in nadomestne ureditve v obstoječih conah, s katerimi se sanirajo degradirana območja,
- pobuda za širitev stavbnih zemljišč je sprejemljiva pod pogojem, da nova prostorska ureditev ne bo moteča v kakovostnih in značilnih pogledih v prostoru in ni moteča do dediščinskih in drugih kakovostnih objektov in območij,
- pobuda za širitev stavbnih zemljišč je sprejemljiva pod pogojem, da ne poslabšuje bivalnih pogojev obstoječi pozidavi,
- počitniškim naseljem Krošljev Hrib, Trčkov Grič, Strmica, Jerinov Grič in Prezid se spremeni namenska raba iz počitniškega naselja v stanovanjsko (SS). Naselja se nahajajo na robu območja Zaplana, so prometno dobro dostopna v bližini regionalne ceste Vrhnika – Logatec oz. lokalne ceste Smrečje – Žiri,
- dopustne so manjše zaokrožitve počitniških naselij (SP), posamična pobuda za 800 m², če se območje pobude najmanj z dveh strani stika s stavbnim zemljiščem naselja.

2.2.5 OHRANJANJE IN NAČRTOVANJE KAKOVOSTNEGA BIVALNEGA OKOLJA

Cilj je skladen s temeljnimi pravili urejanja prostora. Pomeni ustrezno zasnovane bivalne objekte, dobro dostopnost do vseh vrst infrastrukture, dostopne in urejene zelene površine ter ohranjanje oz. izboljšanje kvalitete stanja okolja.

Sprejemljivost:

Sprejemljivost se preverja / zagotavlja v okviru temeljnih pravil urejanja prostora.

2.2.6 RAZVOJ GOSPODARSTVA

Dejavnosti se 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;

Sprejemljivost:

- Pobude za širitev obrtno gospodarskih dejavnosti na zemljiščih med AC in regionalno cesto Brezovica-Vrhnika in med regionalno cesto in opuščeno železnico so pogojno sprejemljive v območju od Lesnega Brda do Frtice. Pogoji je, da se upoštevajo omejitve poplavne varnosti in da se ne umešča posameznih lokacij na osnovi individualnih pobud. Umeščanje posameznih lokacij vodi v nefunkcionalne, programsko in oblikovno neskladne in prometno nevarne rešitve.
- Pobude za zmanjšanje območij I (IP, IG, IK) niso sprejemljive, zaradi pomanjkanja površin in objektov za poslovne, obrtne in proizvodne dejavnosti v občini.
- Pobude za nova območja IG in za umeščanje objektov za dopolnilne dejavnosti na kmetiji, ki so lokacijsko odmaknjene od osnovnih objektov kmetije in so v naseljih ali v neposredni bližini naselja, zaradi vpliva na bivanjske kakovosti niso sprejemljive.

2.2.7 VARSTVO NARAVNIH VIROV IN NJIHOVO TRAJNOSTNO IZKORIŠČANJE

Sprejemljivost:

Sprejemljivost se preverja / zagotavlja v okviru temeljnih pravil urejanja prostora in v okviru pravnih režimov v prostoru.

2.2.8 SANACIJA OBMOČIJ RAZPRŠENE GRADNJE

Sprejemljivost:

- Pobuda, ki se nanaša na celovito urejanje območij razpršene gradnje (vrsta posamične poselitve) je sprejemljiva. Celovito urejanje pomeni načrtovanje z OPPN in komunalno opremljanje.

2.2.9 DOPOLNJEVANJE IN UREJANJE ZELENIH IN ŠPORTNO REKREACIJSKIH POVRŠIN TER KRAJINE

Sprejemljivost:

Sprejemljivost se preverja / zagotavlja v okviru v okviru drugih ciljev občine in v okviru temeljnih pravil urejanja prostora in v okviru pravnih režimov v prostoru.

2.3 PRAVNI REŽIMI V PROSTORU

Pravni režimi se nanašajo na tiste omejitve oziroma varstvene zahteve, ki so določene s področno zakonodajo in so namenjeni varovanju javnega interesa v postopkih prostorskega načrtovanja in pridobivanja gradbenega dovoljenja. To so predvsem omejitve rabe prostora, ki so določene s:

- prostorskimi akti, ki predpisujejo namensko rabo prostora in določajo dovoljene posege v prostor,
- režimi varstva naravnih dobrin in naravnih virov,
- predpisi, ki na varstvenih, zavarovanih, degradiranih, ogroženih in drugih območij vzpostavljajo poseben pravni režim,
- predpisi in akti o varstvu kulturne dediščine in ohranjanju narave v prostoru in
- predpisi o določitvi varstvenih pasov ob objektih gospodarske javne infrastrukture.

V tem sklopu varujemo tiste sestavine na območju občine Vrhnika, ki so varovane z državnimi ali občinskimi predpisi oziroma jih kot posebno varovane izpostavljajo pristojni nosilci urejanja prostora (gozd, območja ohranjanja narave, kulturna dediščina, vodni viri, poplavna območja, erozijska območja ter poplavna območja, kmetijska zemljišča). Gre za tako imenovane varstvene režime in varstvene pasove. Glede na predpisane varstvene režime oziroma omejitve se posamezne kategorije navedenih sestavin smatrajo kot izločitveni kriteriji za širitev poselitve.

2.3.1 PROSTORSKI AKTI

V okviru skladnosti s prostorskimi akti se preverjajo pobude, ki se nanašajo na širitve stavbnih zemljišč, na spremembe osnovne ali podrobne namenske rabe prostora ali na spremembe prostorskih izvedbenih pogojev.

Sprejemljivost:

- Pobuda, ki posega v območje veljavnega državnega prostorskega načrta (DPN) ali DPN v pripravi, ni sprejemljiva.
- Pobuda, ki se nanaša na spremembo načina urejanja iz OPPN v PIP oz. spremembo usmeritev za pripravo OPPN oz. spremembo določil v območju veljavnega OPPN, ni sprejemljiva, razen v primeru zmanjševanja števila predvidenih stanovanjskih enot, za gradnjo družbene infrastrukture, okoljsko ustrežnejših rešitev ipd. V takem primeru se za načrtovano ureditev pripravi posebne PIP;
- Pobuda za spremembo prostorskih izvedbenih pogojev za legalizacijo obstoječe gradnje ni sprejemljiva, legalizacija se izvaja v skladu z gradbenim zakonom; izjema je dopustnost več stanovanjske stavbe namesto 1 do 2 stanovanjske stavbe, če se na osnovi podrobnejše analize ugotovi, da so zagotovljeni vsi prostorski izvedbeni pogoji za SSV (št. parkirnih mest, faktorji, zelene površine) Režimi varstva naravnih dobrin in naravnih virov.

2.3.2 REŽIMI VARSTVA NARAVNIH DOBRIN IN NARAVNIH VIROV

V okviru skladnosti z režimi varstva se preverja, v katere varovane naravne dobrine in naravne vire pobuda posega in kako omejujoč je varstveni režim.

Sprejemljivost:

Pobuda je nesprejemljiva, če posega:

- v varovalni gozd in gozd s posebnim namenom;
- vodovarstveno območje, pri čemer se upoštevajo varstveni režimi,
- vrtače, ki so določene v OPN;
- priobalna zemljišča v skladu z Zakonom o vodah;
- kmetijska zemljišča z boniteto zemljišč nad 60, razen kadar gre za zapolnitev vrzeli v že pozidanih kompleksih.

2.3.3 PREDPISI, KI NA VARSTVENIH, ZAVAROVANIH, DEGRADIRANIH, OGRŹENIH IN DRUGIH OBMOČJIH VZPOSTAVLJAJO POSEBEN PRAVNI REŽIM

V okviru skladnosti z varstvenimi režimi se preverja, v katere varstvene režime pobuda posega in kako omejujoč je varstveni režim.

Sprejemljivost:

Pobuda je nesprejemljiva, če posega:

- v poplavna območja (razredi poplavne nevarnosti, razen v razredu preostale nevarnosti, če gre za zapolnitev vrzeli - Integralna karta razredov poplavne nevarnosti). Za potencialna območja širitev stavbnih zemljišč za gospodarske dejavnosti med AC in

regionalno cesto Brezovica-Vrhnika na območju Drenovega Griča so pobude pogojno sprejemljive, kar pomeni, da morajo biti za njihovo uveljavitev izpolnjeni pogoji zagotavljanja poplavne varnosti;

- plazljiva območja (območja, kjer je zaradi pojava vode in geološke sestave tal ogrožena stabilnost zemeljskih ali hribinskih sestojev).

2.3.4 PREDPISI IN AKTI O VARSTVU KULTURNE DEDIŠČINE IN OHRANJANJU NARAVE V PROSTORU

V okviru skladnosti s predpisi o varstvu kulturne dediščine in ohranjanju narave se preverja, v katera varovana območja pobuda posega in kako omejujoč je varstveni režim.

Sprejemljivost:

Pobuda je nesprejemljiva, če posega v:

- Območja naravnih vrednot na način, da bi bila naravna vrednota prizadeta;
- Zavarovana območja na način, ki ni skladen z varstvenim režimom;
- Natura 2000 na način, da bi bilo varovano območje prizadeto;
- Življenjski prostor medveda na način, da bi bil življenjski prostor prizadet oz. bi prihajalo do konfliktov med človekom in naravo;
- Območja nepremične kulturne dediščine in vplivnih območjih enot kulturne dediščine na način, ki ni skladen z varstvenim režimom.

2.3.5 PREDPISI O DOLOČITVI VARSTVENIH PASOV OB OBJEKTIH JAVNE INFRASTRUKTURE

V okviru skladnosti s predpisi o varstvenih pasovih se preverja, v katere varstvene pasove pobuda posega in kako omejujoči so sektorski predpisi.

Sprejemljivost:

Pobuda je nesprejemljiva, če posega v spodaj navedene varovalne pasove in če predlagana raba ni skladna s področnimi predpisi, ki varujejo infrastrukturo in hkrati omejujejo rabe, za katere bi delovanje infrastrukture pomenilo nezdravo bivalno okolje (hrup, EMS, prah ipd).

- Varovalni pas avtoceste (40 m);
- Varovalni pas elektrovida 220/400 kV (40 m);
- Varovalni pas elektrovida 110 kV (15 m);
- Varovalni pas magistralnega plinovoda (65 m);
- Varovalni pas primarnega vodovoda (3 m).

2.4 MOŽNOSTI OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ S KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

2.4.1 KOMUNALNA OPREMLJENOST Z VIDIKA RACIONALNOSTI IN ZAGOTAVLJANJA VARSTVA OKOLJA

Poselitev se usmerja kot dopolnitev v obstoječa strnjena naselja in lokalna središča. Komunalna infrastruktura predstavlja enega temeljnih pogojev za življenje in delo v naseljih, zato se poselitev po ustrezno opredeljenih časovnih fazah usmerja na opremljena stavbna zemljišča.

Sprejemljivost:

- pobuda za širitev stavbnih zemljišč je sprejemljiva pod pogojem, da je glede na oddaljenost od obstoječe poselitve mogoča izraba obstoječe komunalne opreme brez večjih dodatnih posegov v prostor in stroškov.
- pobuda za širitev stavbnih zemljišč je sprejemljiva pod pogojem, da je zemljišče možno ustrezno (neposredno) navezovati na obstoječe dovoze.