

**POBUDA ZA PRIPRAVO
OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA
ZA OBMOČJE EUP VR_1868 – OPPN IC TOJNICE 2**

Št. projekta: 05/2023

Vsebina pobude:

- (I.) NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN IC TOJNICE 2 ;
- (II.) KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE;
- (III.) POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO;
- (IV.) OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE TER DRUGI RAZVOJNI IN VARSTVENI DOKUMENTI.

I. (NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN IC TOJNICE 2)

(1.1.) Občina Vrhnika je v sprejetem OPN opredelila za območje enote urejanja prostora VR_1868 izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta IC Tojnice 2. Namen občinskega podrobnega prostorskega načrta je izdelava prostorskega akta, s katerim se podrobneje načrtuje prostorske ureditve. Sprejet OPPN je podlaga za izdajo predodločb in gradbenih dovoljenj, v skladu s predpisi, ki urejajo graditev ter določajo pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

(1.2.) Na podlagi prikaza stanja prostora, usmeritev iz občinskega prostorskega načrta in izraženih razvojnih bo izdelan **osnutek** OPPN IC Tojnice 2. Osnutek OPPN bo posredovan nosilcem urejanja prostora, da k njemu predložijo prva mnenja, v katerih bodo navedli tudi potrebe nosilcev urejanja prostora, ki jih bo občina ustrezno vključila v **dopolnjen osnutek** OPPN.

II. (KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN NAMERAVANE REŠITVE)

(2.1.) Obravnavano območje OPPN se nahaja na severnem delu naselja Vrhnika, ob avtocesti Brezovica – Vrhnika, javni poti na Tojnice in potokom Lahovka.

Površina območja obsega zemljišča parcelnih števil oz. dele parcelnih števil 2708/5, 2708/21, 2708/22, 2708/23, 2807/24, 2708/25, 2708/26, 2708/27, 2708/28, 2708/29, 2708/30, 2708/31, 2708/36, 2708/37, 2708/39, 2708/40, vse k.o.: Vrhnika in znaša okvirno 1,81 ha.



Slika 1: Prikaz obravnavanega območja z OPPN VR_1868 – Tojnice 2

(2.2.) Izdelava OPPN je določena v Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 27/14, 50/14-teh. popr., 71/14-teh. popr., 92/14-teh. popr., 53/15, 75/15-teh. popr., 9/17-teh. popr., 9/17, 79/17-teh. popr., 12/18-teh. popr., 60/19, 81/19-teh. popr., 83/2, 105/23). Območje OPPN je v prostorskem aktu opredeljeno kot stavbno zemljišče. Obravnavano območje EUP z oznako VR 1868 je namenjeno območju proizvodnih dejavnosti, površinam za industrijo – IP.

(2.3.) Usmeritve za urejanje območja so določene v Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 27/14, 50/14-teh. popr., 71/14-teh. popr., 92/14-teh. popr., 53/15, 75/15-teh. popr., 9/17-teh. popr., 9/17, 79/17-teh. popr., 12/18-teh. popr., 60/19, 81/19-teh. popr., 83/2, 105/23) v prilogi 3: Usmeritve za izdelavo občinskih podrobnih prostorskih načrtov.

Za pripravo OPPN je potrebno upoštevati skupne usmeritve, ki so podane v (1) odstavku 84. člena, in sicer:

" (1) Za območja, za katera je predvidena izdelava OPPN, veljajo usmeritve za njegovo izdelavo. Pri izdelavi OPPN je treba upoštevati tudi druge PIP tega odloka (splošne, glede na namensko rabo), ki jih usmeritve za OPPN ne spreminjajo.

(3) Za območja, ki se urejajo z OPPN, se pripravi en ali več OPPN, pri čemer je treba zagotoviti, da posamezen OPPN vključuje prostorsko in funkcionalno smiselno

zaključeno enoto in da bo dinamika priprave posameznih OPPN zagotavljala smiselno faznost prostorskih ureditev.

(5) Kjer je pri izvajanju OPPN dopustna etapnost, mora vsaka etapa zajeti vsaj 25 % območja predvidenega za OPPN.

(6) Območje OPPN, ki je določeno s tem odlokom, se v fazi njegove priprave lahko poveča in prilagodi podrobnim programskim zahtevam ter razmeram na terenu pod pogojem, da se sprememba meje utemelji v sklepu o pripravi OPPN."

Poleg določil iz 84. člena je za OPPN potrebno upoštevati tudi podrobnejše usmeritve za tangirane EUP, ki so določene v Prilogi 3 (Usmeritve za izdelavo občinskih podrobnih prostorskih načrtov) in sicer:

"OPPN IC Tojnice 2 (VR_1868, podrobnejša namenska raba: IP):

- območje se prometno navezuje na novo cesto Pot na Tojnice."

(2.4.) Za pripravo OPPN bo upoštevana že izdelana strokovna podlaga – Urbanistični načrt Vrhniko, potrebno pa bo izdelati tudi nove strokovne podlage, in sicer:

- geodetski načrt
- hidrološko-hidravlična analiza/študija
- prikaz stanja prostora
- elaborat ekonomike
- druge študije glede na zahteve nosilcev urejanja prostora.

(2.5.) Grafični prikaz območja s prikazom zasnov načrtovanih objektov in drugih posegov v prostor je razviden iz **delovnega osnutka** OPPN.



Slika 2: Prikaz zasnov načrtovanih ureditev obravnavanega območja OPPN IC Tonjice 2

(2.6.) Prometna ureditev predvideva priključitev območja OPPN na obstoječo kategorizirano občinsko javno pot s št. odseka 966671 "Ind. cona na Tojnice".

(2.7.) Načrtovana gradnja na območju predvideva v severnem, pretežnem delu območja umestitev poslovno-skladiščnega objekta investitorjev in pobudnikov OPPN, podjetje Sisteko, Proizvodnja in prodaja izdelkov iz plastičnih mas, d.o.o. in Gordeja d.o.o.

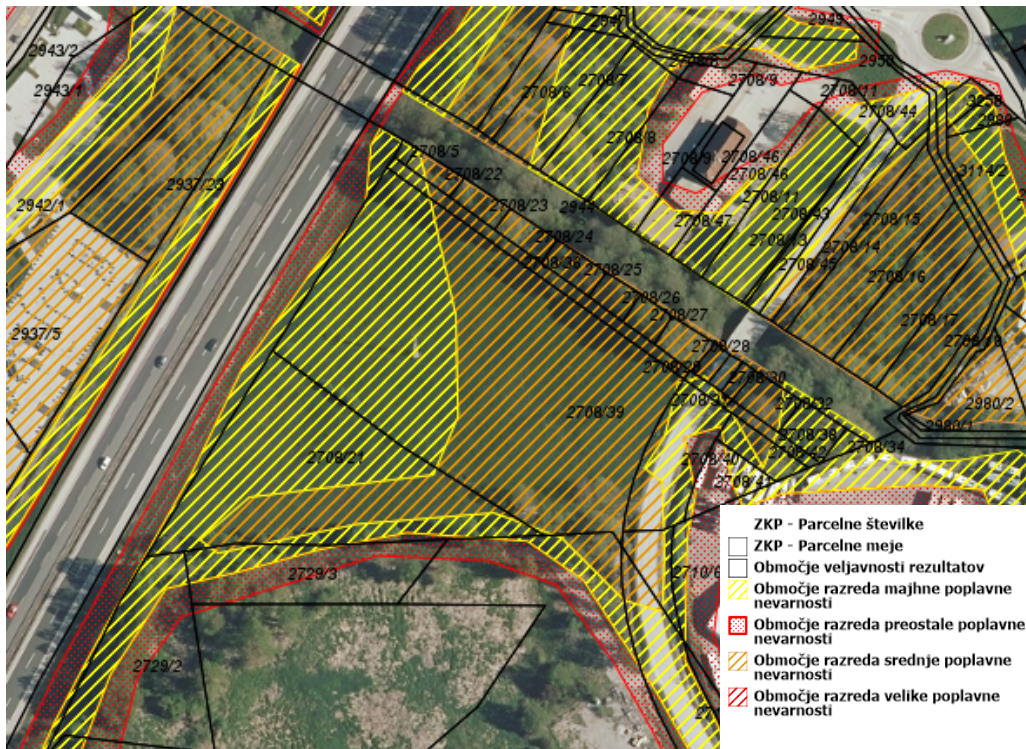
Prvi se ukvarja s proizvodnjo gradbenih izdelkov iz poliestra (vodomerni jaški, cevi, cisterne, črpališča, ... ipd.) na parceli s parc. št. 2708/39, k.o. Vrhnika, ki predstavlja večinski del območja OPPN. V podjetju je zaposlenih do 15 oseb.

Predvideni objekti so predvidoma pritlične industrijske hale, s klasifikacijo po CC-SI: 12510 - Industrijske stavbe (večinski del). Objekti bodo pravokotne oblike, postavljeni vzdolž severovzhodne meje parcele s parc. št. 2708/39, k.o. Vrhnika z možnostjo združevanja v en, podolgovat objekt. Objekti bodo namenjeni proizvodnji in obdelavi izdelkov iz poliestra, del objekta bo namenjen skladiščenju, najmanjši del bo pa imel tudi nadstropje s pisarnami z ravnimi strešinami.

Podjetje Gordeja d.o.o., se ukvarja z gradbeništvom in gostinstvom. V podjetju je zaposlenih cca. 10-15 oseb. Na parceli s parc. št. 2708/21, k.o. Vrhnika, ki predstavlja južni del območja OPPN VR_1868, želi zgraditi poslovno-skladiščni objekt.

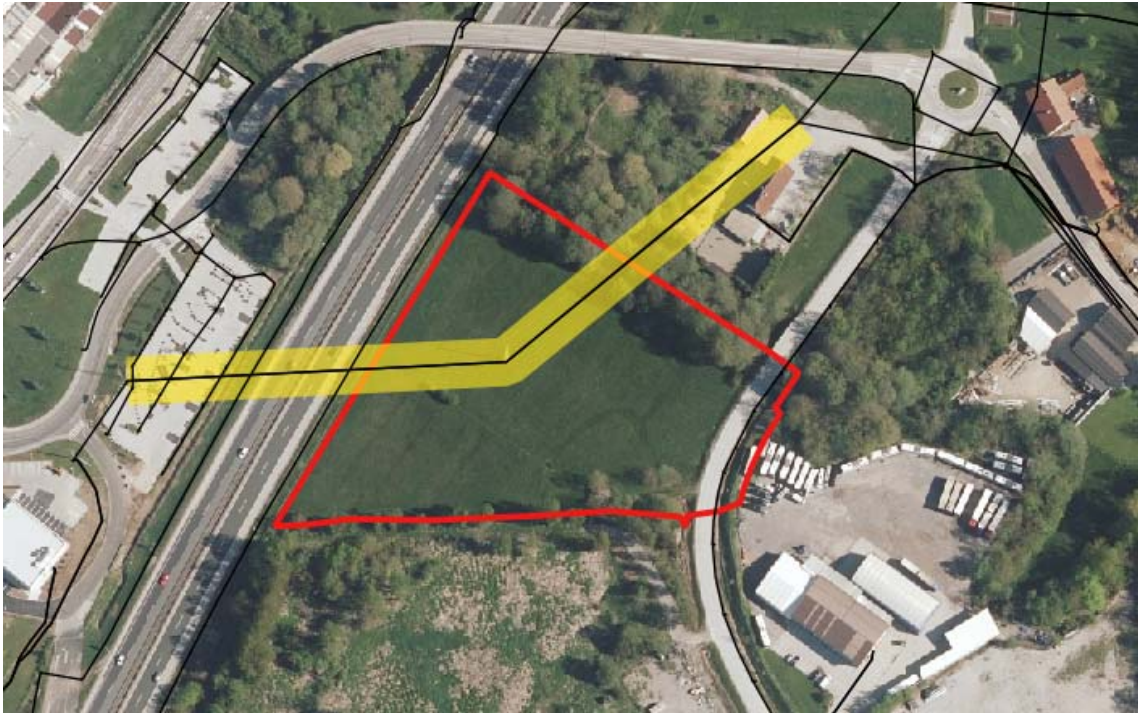
Predviden objekt bo dvoetažen objekt, gabarita P+1 (višina objekta bo največ 9 m), pri čemer bo pritličje namenjeno skladiščenju gradbenega materiala in opreme, nadstropje pa pisarnam in gostinstvu. Klasifikacija pritlične etaže (po CC-SI) bo 12520 - Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe, nadstropne etaže pa 12203 - Druge poslovne stavbe in 121 - Gostinske stavbe.

(2.8.) Skoraj celo območje je poplavno ogroženo in se nahaja v majhni, srednji in preostali poplavni nevarnosti. Ob območju poteka potok Lahovka.



Slika 3: Prikaz območij razredov poplavne nevarnosti na območju OPPN (vir: iObčina, 2023).

(2.9) Čez območje OPPN poteka nadzemni več sistemski daljnovod nazivnih napetosti 20 kW. 2. odstavek 468. člena Energetskega zakona določa širino varovalnega pasu elektroenergetskega omrežja, ki poteka na vsako stran od osi elektroenergetskega voda oziroma od zunanje ograje razdelilne ali transformatorske postaje in znaša 10 m (Uradni list RS, št. 17/2014 z dne 7. 3. 2014: 468. člen EZ-1).



Slika 4: Prikaz območja OPPN, čez katerega poteka prostozačni daljnovod. Prav tako je prikazana širina varovalnega pasu.

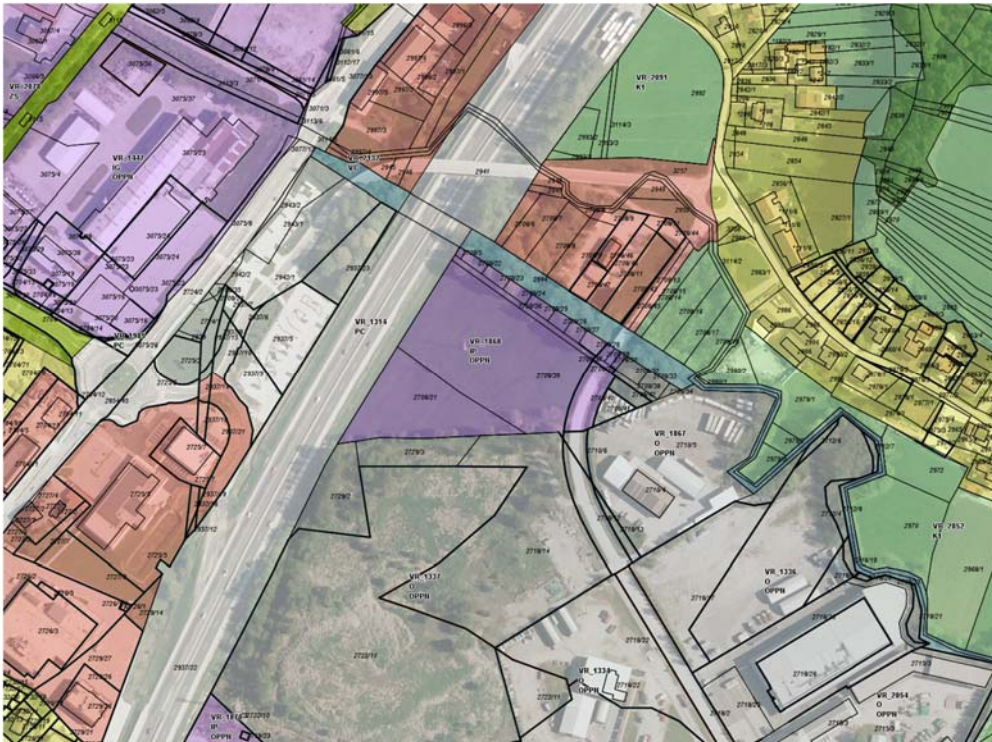
III. (POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO)

Potrebne investicije v komunalno in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo bodo opredeljene v elaboratu ekonomike, ki bo izdelan v fazi priprave osnutka OPPN.

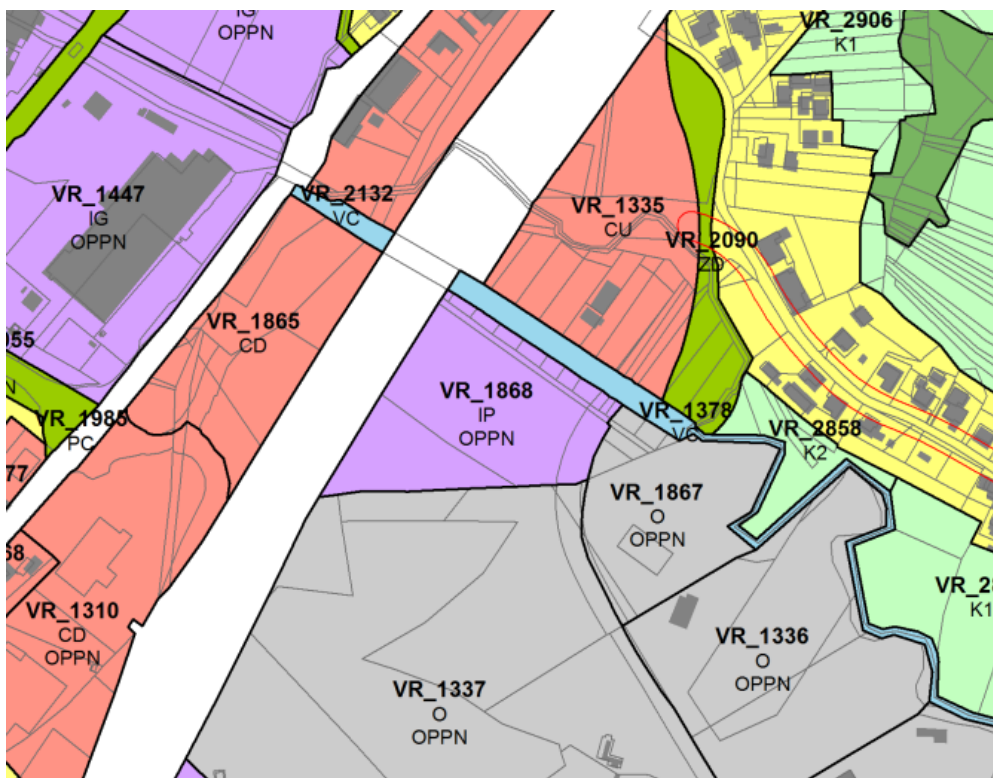
Podatki o komunalni infrastrukturi bodo pridobljeni v sodelovanju z upravljavci gospodarske javne infrastrukture in pristojnimi institucijami občine oziroma na podlagi izdelanih strokovnih podlag.

IV. (OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA NADREJENEGA PROSTORSKEGA AKTA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE TER DRUGI RAZVOJNI IN VARSTVENI DOKUMENTI)

(4.1.) Hierarhično nadrejen prostorski akt je Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika ((Uradni list RS, št. 27/14, 50/14-teh. popr., 71/14-teh. popr., 92/14-teh. popr., 53/15, 75/15-teh. popr., 9/17-teh. popr., 9/17, 79/17-teh. popr., 12/18-teh. popr., 60/19, 81/19-teh. popr., 83/2, 105/23). Obravnavano območje se skladno členitvami teritorija občine Vrhnika na enote urejanja prostora (EUP), nahaja v EUP z oznako VR_1868 z namensko rabo »IP« površine za industrijo. Za izdelavo OPPN so v odloku določene splošne usmeritve za izdelavo OPPN (84. člen).



Slika 5: Izsek območja veljavne namenske rabe po OPN s podloženim DOF (vir: iObčina, 2023).



Slika 6: Izsek območja (EUP VR_1868) iz veljavnega OPN (vir: iObčina, 2023).

(4.2.) V OPN Občine Vrhnika so predpisani prostorski izvedbeni pogoji glede na namensko rabo (97. člen):

97. člen
 (površine za industrijo - IP)

NAMEMBOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR			
Namenska raba			
Površine za industrijo so namenjene industriji, ki potrebuje kompleksne objekte ali druge industrijske objekte z večjo obremenitvijo okolja ter tehnološkim parkom.			
Dopustne dejavnosti, objekti in naprave, gradnje in drugi posegi v prostor			
Dopustne dejavnosti:			
<ul style="list-style-type: none"> - proizvodne dejavnosti, - skladiščenje, - pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: obrt, trgovske in storitvene dejavnosti, gostinstvo, poslovne dejavnosti. 			
Dopustni objekti in naprave:			
<ul style="list-style-type: none"> - industrijski objekti, - rezervoarji, silosi, skladišča, - čistilne naprave, - energetske objekti, - zbirni center za odpadke, - bencinski servisi, - objekti za promet, - pod posebnimi pogoji objekti za spremljajoče dejavnosti. 			
Dejavnosti, objekti in naprave, ki lahko povzročajo onesnaževanje okolja večjega obsega, kot jih določa področna zakonodaja, niso dopustne.			
Posebni pogoji za spremljajoče dejavnosti in objekte:			
<ul style="list-style-type: none"> - da služijo izvajanju osnovne dejavnosti, - dovolj velika površina GP, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje dejavnosti, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami. 			
IZRABA PROSTORA IN VELIKOST OBJEKTOV			
Stopnja izkoriščenosti GP			
Tip zazidave	FZ	FI	FOBP
C, D, E	največ 80 %	/	najmanj 15 %
Višina objektov:			
<ul style="list-style-type: none"> - v skladu s potrebami dejavnosti in z upoštevanjem višinskih gabaritov naselja. 			
OBLIKOVANJE OBJEKTOV			
Tip zazidave:			
<ul style="list-style-type: none"> - C, D, E. 			
ZELENE POVRŠINE IN OBLIKOVANJE OKOLICE OBJEKTOV			
Na GP mora biti najmanj 25 dreves/ha.			

(4.3.) Območje OPPN se nahaja na območju razredov preostale, majhne in srednje poplavne nevarnosti, zato je za obravnavano območje potrebno izdelati hidrološko-hidravlično analizo. Za celotno območje občine je v izdelavi novelacija poplavnih kart (v reviziji), iz katerih izhaja, da je območje v pretežno majhni poplavni ogroženosti in deloma v srednji poplavni ogroženosti. Objekti so v predlogu umeščeni na način, da ne

posegajo v srednjo poplavno ogroženost, zunanje površine pa bodo oblikovane skladno z usmeritvami HH študije in njihovimi omilitvenimi ukrepi.



Slika 7: Prikaz območij razredov poplavne nevarnosti na območju OPPN (v reviziji) (vir: i-Vode, 2023).

Na območju OPPN ni varovalnih gozdov ali gozdnih rezervatov. Območje ne posega na vodovarstvena območja in erozijska območja. Prav tako ne sega v območja Nature 2000, na območju se ne nahajajo naravne vrednote.

Območje OPPN se nahaja na območju kulturne dediščine (pravni režim kulturna krajina Ljubljansko barje, evidenčna številka: 11819; pravni režim arheološko najdišče Ljubljansko barje, evidenčna številka: 9368).

Prav tako se območje OPPN nahaja na ekološko pomembnem območju (EPO) Ljubljansko barje (z evidenčno številko 31400).