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

naročnik

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

pripravljaivec

Občina Vrhnika
Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika

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, januar 2022



KAZALO VSEBINE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | UVODNE OBRAZLOŽITVE..... | 3 |
| 1.1 | NAMEN IN CILJ IZHODIŠČ | 3 |
| 1.2 | NAMEN IN POTREBE PO PRIPRAVI SD OPPN..... | 3 |
| 2 | PRIKAZ STANJA PROSTORA | 3 |
| 2.1 | OPIS OBMOČJA SD OPPN..... | 3 |
| 2.2 | GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA | 4 |
| 2.3 | OBMOČJA VAROVANJ IN POSEBNIH OMEJITEV | 6 |
| 3 | OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA PREDPISOV S PODROČJA UREJANJA PROSTORA, USMERITEV IZ SPLOŠNIH SMERNIC NUP IN NADREJENIH PA..... | 6 |
| 3.1 | SKLADNOST INVESTICIJSKE NAMERE S TEMELJNIMI PRAVILI ZUREP-2 IN PRS | 6 |
| 3.3 | SKLADNOST INVESTICIJSKE NAMERE S SPLOŠNIMI SMERNICAMI NUP | 6 |
| | <i>Skladnost s splošnimi smernicami s področja razvoja poselitve.....</i> | <i>6</i> |
| | <i>Skladnost s splošnimi smernicami s področja varstva kulturne dediščine</i> | <i>7</i> |
| | <i>Skladnost s splošnimi smernicami s področja varstva narave.....</i> | <i>7</i> |
| | <i>Skladnost s splošnimi smernicami s področja energetike</i> | <i>7</i> |
| | <i>Skladnost s splošnimi smernicami s področja trajnostne mobilnosti.....</i> | <i>7</i> |
| | <i>Skladnost s splošnimi smernicami s področja obrambe.....</i> | <i>7</i> |
| | <i>Skladnost s splošnimi smernicami s področja zaščite in reševanja.....</i> | <i>7</i> |
| | <i>Skladnost s splošnimi smernicami s področja upravljanja z vodami.....</i> | <i>7</i> |
| 3.4 | SKLADNOST Z NADREJENIMI PA..... | 7 |
| 4 | ZASNOVA NAMERAVANIH PROSTORSKIH UREDITEV | 10 |
| 5 | POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO | 11 |
| 6 | OKVIRNI ROKI POSAMEZNIH FAZ POSTOPKA PRIPRAVE SD OPPN..... | 11 |
| 7 | PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA | 12 |
| 8 | STROKOVNE PODLAGE IN OBVEZNOSTI | 12 |
| 9 | VIRI..... | 12 |

Kratice:

EUP – enota urejanja prostora

NUP – nosilci urejanja prostora

OPN – občinski prostorski načrt

OPPN – občinski podrobni prostorski načrt

PA – prostorski 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)

ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21)



1 UVODNE OBRAZLOŽITVE

1.1 Namen in cilj izhodišč

Predmetna izhodišča so izdelana v skladu s 110. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17 in 199/21 – ZUreP-3) in predstavljajo podlago za sprejem sklepa o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za trgovino Lidl v Sinji Gorici (Uradni list RS, št. 14/08).

Pri izdelavi izhodišč so bili upoštevani cilji urejanja prostora, podatki iz prikaza stanja prostora, zahteve nadrejenih prostorskih aktov ter sedanje in prihodnje potrebe v prostoru. Z izhodišči so opredeljeni in utemeljeni zlasti:

- namen in potreba po pripravi sprememb in dopolnitev občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju SD OPPN);
- ključni vsebinski predlogi in nameravane rešitve prostorske ureditve, ki se urejajo s SD OPPN, skupaj z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti;
- potrebne investicije v komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo, ki jih bodo terjale vsebinske rešitve iz prejšnje alineje;
- okvirni roki za izvedbo priprave SD OPPN.

1.2 Namen in potrebe po pripravi SD OPPN

Območje obravnavanega OPPN 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 Vrhniki (Uradni list RS, št. 75/05, Naš časopis, št. 338/07 – teh. popr.).

Območje OPPN leži v skrajnem južnem delu industrijske cone 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 OPPN se pripravijo tudi zaradi potrebe po prometni ureditvi dela območja OPPN (ureditev parkirnih površin in površin za pešce) ter posodobitev tekstualnega dela OPPN, ki je potrebna za izvedbo investicijske namere in prihodnjih potreb v prostoru.

SD OPPN se pripravijo za del območja veljavnega OPPN in sicer za območje stavbe Lidl-a s funkcionalnimi zemljišči.

SD OPPN se pripravijo na pobudo Lidl Slovenija d. o. o., k. d. Naročnik PA je Lidl Slovenija d. o. o., k. d., pripravljavec PA je Občina Vrhnika.

2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

2.1 Opis območja SD OPPN

Ureditveno območje veljavnega OPPN je gospodarska cona v EUP VR_1447 s PNRP IG. Območje leži v južnem delu IC Sinja Gorica v Vrhniki, neposredno ob regionalni cesti Brezovica – Vrhnika.



SD OPPN se pripravijo za del EUP VR_1447 in sicer 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 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.

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 OPPN se v postopku priprave lahko spremeni tudi kot posledica usklajevanja z nosilci urejanja prostora ali drugimi udeleženci v postopku.

Območje urejanja je pozidano in infrastrukturno urejeno. Zemljišča na območju urejanja so v lasti Lidl d. o. o., k. d.



Slika 1: Izsek podrobne namenske rabe prostora iz OPN Občine Vrhnika (iObčina, januar 2022).

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 2: 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 3: 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 varovanja.

3 OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA PREDPISOV S PODROČJA UREJANJA PROSTORA, USMERITEV IZ SPLOŠNIH SMERNIC NUP IN NADREJENIH PA

3.1 Skladnost investicijske namere s temeljnimi pravili ZUreP-2 in 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:** na obravnavanem območju gre za intenziviranje dela gospodarske cone s spremembo arhitekturne in programske zasnove trgovine Lidl ter prometno ureditev dela območja pri čemer bo zagotovljeno ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami;
- **notranji razvoj naselja:** s SD se zagotavlja boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo zemljišč ter zgoščanje izrabljenih zemljišč do dopustne stopnje izkoriščenosti zemljišč.

Skupaj s pripravo SD OPPN se kot obvezna strokovna podlaga izdela 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.

3.3 Skladnost investicijske namere s splošnimi smernicami NUP

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 izkoriščenimi zemljišči 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 uresničujeta z dograditvijo in nadzidavo obstoječe stavbe Lidl-a v smiselno in funkcionalno celoto ter prepletom med seboj združljivih dejavnosti (trgovinska, poslovna dejavnost), pri čemer se zagotavlja uravnoteženo



razmerje med grajenimi in zelenimi površinami. Območje SD OPPN je inštruktorno opremljeno, dostopno je tudi peš in z javnim potniškim prometom.

Skladnost s splošnimi smernicami s področja varstva kulturne dediščine

Načrtovane prostorske ureditve ne posegajo v območje varovanja kulturne dediščine.

Skladnost s splošnimi smernicami s področja varstva narave

Območje SD OPPN ni v območju naravnih vrednot ali območjih biotske raznovrstnosti.

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 obrambe

Za območje SD OPPN niso predvideni ukrepi s področja obrambe.

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).

Skladnost s splošnimi smernicami s področja upravljanja z vodami

Območje urejanja se nahaja izven območij razredov poplavne nevarnosti.

3.4 Skladnost z nadrejenimi 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 krepi:

- 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, energetsko, 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.).

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), 33. člen (objekti za lastne potrebe), 38. člen (ograje), 40. člen (urbana oprema), 41. člen (objekti za oglaševanje)

Predvidena zunanja ureditev območja trgovine je skladna z določili OPN, ki urejajo pomožne objekte, urbano opremo ter 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)
- **zelenne 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 ustrezata 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, v primeru poslovnega programa pa je treba zagotoviti približno 50 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)

| NAMENBOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR |
|---|
| Namenska raba Gospodarske cone so namenjene tehnološkemu parku, proizvodnim, obrtnim skladiščnim, prometnim, trgovskim in poslovnim dejavnostim. |
| Dopustne dejavnosti, objekti in naprave, gradnje in drugi posegi v prostor Dopustne dejavnosti: <ul style="list-style-type: none">- proizvodne dejavnosti,- obrt,- skladiščenje,- promet,- trgovina,- poslovne dejavnosti. Dopustni objekti in naprave: <ul style="list-style-type: none">- proizvodni objekti,- rezervoarji, silosi, skladišča,- energetske objekti,- bencinski servisi,- objekti za promet,- poslovni objekti. |
| Posebni pogoji za dejavnosti in objekte: <ul style="list-style-type: none">- 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. Območje je namenjeno trgovini, z dopustnostjo prepleta dejavnosti se v območju trgovine poleg trgovskih in skladiščnih dejavnosti dopustijo tudi poslovne dejavnosti. Obravnavano območje 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+N ter bo upoštevala višinski gabarit okoliških stavb oziroma bo z njimi primerljiva. Na parceli namenjeni gradnji se lahko zagotovi 18 dreves.

4 ZASNOVA NAMERAVANIH PROSTORSKIH UREDITEV

Kompleks trgovine Lidl je s pripadajočimi zunanjimi ureditvami, komunalno, energetsko in prometno infrastrukturo v celoti izveden.

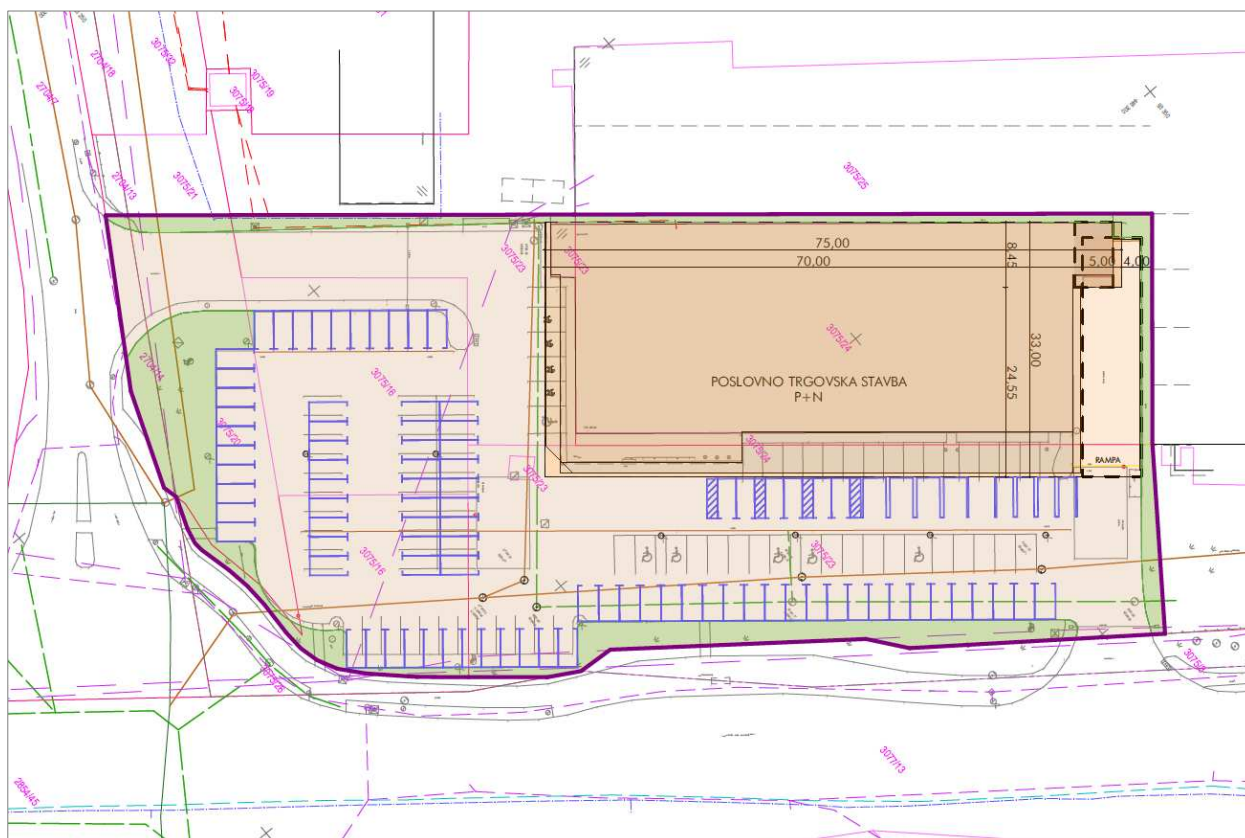
Zaradi načrtovane posodobitve trgovine – posodobitve notranjega programa, tehnologije in delovnega procesa, je potrebno obstoječo stavbo prizidati in sicer na JV in JZ strani, česar pa veljavni PA ne omogoča. S prizidavo stavbe se preuredijo parkirna mesta na parkirnem platuju ob stavbi ter površine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

Zaradi investitorjevih prihodnjih potreb v prostoru se dopusti povečanje horizontalnih gabaritov stavbe z dodatno etažo in sicer v višinskem gabaritu P+N.

Z dopustnostjo prepleta dejavnosti v gospodarski coni, se v območju trgovine poleg trgovskih in skladiščnih dejavnosti dopustijo tudi poslovne dejavnosti.

SD OPPN obsegajo:

- dopolnitev 10. člena glede dovoljenih posegov: dopustita se rekonstrukcija in prizidava objektov,
- dopolnitev 11. člena glede pogojev za gradnjo enostavnih objektov: dopusti se postaveitev (pokritega) prostora za kolesa;
- dopolnitev 13. člena glede lokacijskih pogojev in usmeritev za projektiranje in gradnjo: določijo se novi maksimalni horizontalni in vertikalni gabariti stavbe trgovine (objekta A); določi se nova maksimalna višina droga za reklamno tablo in sicer 10,0 m;
- dopolnitev 20. člena glede mirujočega prometa: glede na novo zasnovo območja trgovine se na novo opredelijo zahteve po PM.



Slika 4: Ureditvena situacija (studioFORMIKA, januar 2022).

5 POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO TER DRUŽBENO JAVNO INFRASTRUKTURO

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

Predvidena rekonstrukcija in prizidava stavbe Lidl-a se bo predvidoma priključevale na obstoječe priključke, zaradi SD OPPN novi samostojni priključki niso predvideni. Morebitno potrebno povečanje priključkov bo preverjeno v fazi priprave SD OPPN pri pristojnih NUP.

6 OKVIRNI ROKI POSAMEZNIH FAZ POSTOPKA PRIPRAVE SD OPPN

| FAZA POSTOPKA PRIPRAVE IN SPREJEMA PROSTORSKEGA AKTA (PA) PO ZUreP-2 | OKVIRNI TERMIN |
|--|------------------------|
| priprava izhodišč za pripravo SD OPPN | januar 2022 |
| sodelovanje zainteresirane javnosti v obliki zbiranja predlogov in pripomb ipd. ter posvetovanje z nosilci urejanja prostora (NUP) in drugimi udeleženci urejanja prostora | - |
| sprejem sklepa o pripravi SD OPPN | januar – februar 2022 |
| pridobitev konkretnih smernic NUP in mnenj NUP o verjetnosti pomembnejših vplivov na okolje | februar – marec 2022 |
| pridobitev mnenja MOP o potrebnosti izvedbe CPVO | marec – april 2022 |
| izdelava osnutka SD OPPN | maj – junij 2022 |
| pridobitev mnenj NUP na osnutek SD OPPN | julij – september 2022 |



| | |
|--|--------------------------|
| izdelava dopolnjenega osnutka SD OPPN za javno razgrnitev (JR) in javno obravnavo (JO) | oktober – november 2022 |
| JR in JO sodelovanje na javni obravnavi | november – december 2022 |
| priprava stališč do pripomb javnosti | januar 2023 |
| sprejem stališč do pripomb javnosti | januar – februar 2023 |
| izdelava predloga SD OPPN | februar – marec 2023 |
| pridobivanje mnenj NUP na predlog SD OPPN | marec – april 2023 |
| izdelava usklajenega predloga SD OPPN | april – maj 2023 |
| potrditev usklajenega predloga SD OPPN na MOP | maj – junij 2023 |
| sprejem SD OPPN na občinskem svetu sodelovanje na seji odbora in občinskega sveta | julij – september 2023 |
| objava odloka v uradnem glasilu | september 2023 |
| oddaja končnega elaborata 10 dni po objavi v uradnem glasilu | september – oktober 2023 |

Roki posameznih faz v postopku priprave SD OPPN so okvirni in se lahko zaradi nepredvidljivih zahtev in pogojev nosilcev urejanja prostora ali drugih udeležencev v postopku, spremenijo.

7 PRISTOJNI DRŽAVNI IN LOKALNI NOSILCI UREJANJA PROSTORA

Državni nosilci urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje:

1. Ministrstvo za kulturo,
2. Ministrstvo za zdravje,
3. Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano,
4. Zavod RS za varstvo narave,
5. Direkcija RS za vode,

Drugi državni in lokalni nosilci urejanja prostora:

6. Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja,
7. Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje,
8. Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet,
9. Elektro Ljubljana, d.d.,
10. Telekom Slovenije, d.d.,
11. JP Komunalno podjetje Vrhnika, d.o.o.,
12. Občina Vrhnika.

V postopek se lahko vključijo tudi drugi nosilci urejanja prostora, če se v okviru postopka priprave ugotovi, da je potrebno njihovo mnenje o načrtovani prostorski ureditvi.

8 STROKOVNE PODLAGE IN OBVEZNOSTI

Podatke za pripravo SD OPPN posreduje investitor, delno se podatki pridobijo iz javno dostopnih evidenc. Geodetski načrt in druge strokovne podlage za izdelavo SD OPPN zagotovi investitor.

9 VIRI

Atlas okolja, <http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/>, januar 2022;

iObčina, <https://gis.iobcina.si/>, januar 2022;

NPB Odloka o OPN Občine Vrhnika, <http://www.pis.gov.si/>, januar 2022;

Odlok o OPPN za trgovino LIDL v Sinji Gorici, Uradni list RS, št. 14/08.