

### III.9 POVZETEK ZA JAVNOST

#### 1. PRAVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26):

- 129. člen, ki določa, da se za postopek priprave in sprejetja OPPN smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN,
- 13. člena Statuta Občine Vrhnika (Naš časopis, št. 430/15, 538/25), ki določa, da prostorske izvedbene akte sprejema Občinski svet.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenih neposrednih pravnih podlag so bili pri pripravi Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za industrijsko cono Tojnice 1 na Vrhniki upoštevani tudi:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Ur. 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., 2/18 – teh. popr., 60/19, 81/19 – teh. popr., 105/23, 37/24, 101/24 – teh. posod.), (v nadaljevanju: OPN) in
- Sklep o pripravi sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za industrijsko cono Tojnice 1 z dne 04.08.2025.

#### 2. STANJE OBSTOJEČEGA PROSTORA, RAZLOGI IN CILJI, ZAKAJ JE SPREMEMBA AKTA POTREBNA

##### Stanje obstoječega prostora

Območje OPPN se nahaja v proizvodno – obrtno – komunalni coni Tojnice na Vrhniki. Na severo-zahodni strani meji z avtocesto A1 Ljubljana–Koper, na vzhodni strani s čistilno napravo Vrhnika, na južni strani pa s Potjo na Tojnice. Na severni strani meji na degradirano območje nekdanjega odlagališča Industrije usnja Vrhnika.

Na območju OPPN se nahajajo objekti nekdanje betonarne, ki so večinoma namenjeni skladiščenju. Nekateri objekti so bili porušeni in vidni so le temelji. Ob Poti na Tojnice se nahaja transformatorska postaja. Stanje v prostoru ostaja podobno kot je bilo v času izdelave OPPN. Porušena sta bila le stanovanjski objekt ob Poti na Tojnice in hala, ki je pogorela. Po sanaciji požarišča je investitor za potrebe opravljanja dejavnosti najemnikov postavilčasne šotore.

Po sprejetju OPPN je investitor izvedel parcelacijo, na podlagi katere so se spremenile parcelne številke v območju OPPN.

##### Obseg območja

Območje OPPN obsega zemljišča z parcelnimi številkami: 2719/12, 2719/13, 2719/15, 2719/16, 2719/17, 2719/18, 2719/19, 2719/20, 2719/21, 2719/22, 2719/23, 2719/24, 2719/25, 2719/26, 2719/27, 2719/28, 2719/29, 2719/30, 2719/31, 2719/32 in 2719/33, vsa v katastrski občini 2002 Vrhnika.

Meja območja OPPN se spremeni, tako da se iz območja OPPN izloči zemljišče s parc. št. 2719/14, k.o. Vrhnika, ki je v lasti Občine Vrhnika. Na zemljišču so urejene površine CČN Vrhnika in postavljena ograja. Na podlagi izvedene parcelacije in uradnih podatkov GURS se uskladi velikost območja iz 41.430 m<sup>2</sup> na 41.243 m<sup>2</sup>.

### **Lastništvo**

Vsa zemljišča v območju OPPN so v lastništvu investitorja CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o..

### **Razlogi in cilji, zakaj je sprememba akta potrebna**

Investitor je naročil izdelavo sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za industrijsko cono Tojnice 1 (v nadaljevanju: OPPN), ki se ureja na podlagi odloka, ki je bil objavljen v Našem časopisu, št. 457 z dne 26.02.2018.

Pred začetkom gradnje z OPPN predvidenih objektov je skladno z določili OPPN potrebno izvesti novo cesto Pot na Tojnice, ki predstavlja protipoplavni ukrep za gradnjo v območju OPPN in omilitveni ukrep (nadomestno retenzijsko površino) na delu zemljišča s parc. št. 1118, k. o. Verd. Stroški izdelave nove ceste Pot na Tojnice vključno s komunalnimi, energetske in TK vodi, površinami za pešce in kolesarje ter protipoplavnih ukrepov, ki so predvideni z OPPN, so za investitorja previsoki, saj krepko presegajo višino komunalnega prispevka za vse načrtovane objekte. Zato se investitor ni odločil za realizacijo načrtovanega projekta. Prav tako ni prišlo do izvedbe predvidenega mostu čez Ljubljanico.

Pri izdelavi OPPN je bilo upoštevano tudi dejstvo, da je bil za prostorsko enoto P1 že znan investitor, ki je odstopil od projekta.

Zaradi izdelave nove poplavne študije za Občino Vrhnika, so se spremenile tudi karte poplavne nevarnosti in pogoji vezani na izvedbo protipoplavnih ukrepov. Glede na novo poplavno študijo, se zemljišča v območju OPPN, z izjemo manjšega dela v skrajno severnem robu, ne nahajajo več v območju poplav. Iz omenjenega razloga predvidenih protipoplavnih ukrepov in retenzijske površine ni potrebno izvesti. Predmet sprememb in dopolnitev OPPN je uskladitev prostorskega dokumenta z novo poplavno študijo in drugimi spremembami OPN, tako, da bo ta usklajen z določili veljavnega OPN.

### **Pobudnik načrta**

Pobudnik za izdelavo sprememb in dopolnitev OPPN je podjetje CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o., Dunajska cesta 9, 1000 Ljubljana.

### **Izdelovalec načrta**

Spremembe in dopolnitve OPPN je izdelalo podjetje CITY STUDIO d.o.o., pod številko projekta CS 1611-25 v marcu 2026.

## **3. PREDVIDENA UREDITEV**

Območje OPPN je namenjeno gradnji nove industrijske cone.

Predvidena je umestitev stavb za izvajanje proizvodnih, skladiščnih, obrtnih in spremljajočih dejavnosti. Načrtovana je tudi ureditev prometne, komunalne, elektronsko komunikacijske in energetske infrastrukture.

S spremembami in dopolnitvami OPPN se ureditve, ki so bile predvidene z OPPN, v večji meri ohranjajo.

Prostorski enoti P1 in P2 se združita v eno prostorsko enoto P1. Namesto objekta 1, ki je bil namenjen znanemu investitorju, se predvidita dva objekta (objekt 1 in objekt 2a-2b), ki sta po gabaritih enaka preostalim objektom vzdolž avtoceste.

V prostorski enoti P1 je predvidena gradnja sedmih novih objektov – industrijskih hal (objekt 1, objekt 2a-2b, objekt 3, objekt 4a-4b, objekt 5a-5b, objekt 6 in objekt 7a-7b) in dveh transformatorskih postaj (objekt 13 in objekt 14) ter ureditev pripadajočih prometnih in zelenih površin (dvorišč, parkirišč in zelenic). Parkirišča za osebna vozila bodo urejena vzdolž avtoceste, parkirišča za tovorna vozila pa na jugo-vzhodni strani prostorske enote P1.

V prostorski enoti P2 (prej P3) je predvidena gradnja petih novih objektov – industrijskih hal (objekt 8a-8b, objekt 9a-8b, objekt 10, objekt 11a-11b in objekt 12a-12b-12c) ter ureditev pripadajočih prometnih in zelenih površin (dvorišč, parkirišč in zelenic). Parkirišča bodo urejena ob predvidenih objektih.

V prostorskih enotah P1 in P2 se s spremembami in dopolnitvami OPPN predvidijo gradbene parcele, ki predstavljajo samostojne zaključene enote.

V prostorski enoti C1 je predvidena izgradnja dovozne ceste, ki se bo preko predvidenega priključka navezovala na rekonstruirano cesto Pot na Tojnice.

Rekonstrukcija ceste Pot na Tojnice se izvede v delu, ki je potreben za dostop do načrtovane poslovno gospodarske cone in sicer od predvidenega uvoza na območje OPPN do križišča pri Komunalnem podjetju Vrhnika ter v obsegu, ki omogoča ustrezen dostop do obravnavanega območja.

Ker se na podlagi novih kart poplavne nevarnosti zemljišča v območju OPPN, z izjemo manjšega dela v skrajno severnem robu, ne nahajajo več v območju poplav, se v spremembah in dopolnitvah OPPN ne predvidi izvedbe protipoplavnih ukrepov in retenzijske površine.

V sklopu sprememb in dopolnitev OPPN so upoštevana tudi druga določila OPN glede dopustnih objektov in dejavnosti, pogojev za gradnjo pomožnih objektov, pogojev za oblikovanje objektov in zunanjih površin, rešitev in ukrepov za varovanje okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave, rešitev in ukrepov za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom ter v zvezi z ureditvijo prometnih površin in mirujočega prometa.

Ker bodoči uporabniki niso znani, se s spremembami in dopolnitvami OPPN določijo tudi večja dopustna odstopanja, ki omogočajo fleksibilnejšo prilagoditev objektov in pripadajočih ureditev različnim dejavnostim in tehnološkim zahtevam.

### **Zmogljivost območja**

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| - površina prostorske enote P1:                            | 24.654 m <sup>2</sup> ,    |
| - BTP načrtovanih stavb nad terenom v prostorski enoti P1: | do 12.000 m <sup>2</sup> , |
| - površina prostorske enote P2:                            | 14.468 m <sup>2</sup> ,    |
| - BTP načrtovanih stavb nad terenom v prostorski enoti P2: | do 9.500 m <sup>2</sup> .  |

### **Etapnost**

S spremembami in dopolnitvami OPPN se deloma spremeni tudi etapnost gradnje.

Pred začetkom gradnje z OPPN predvidenih objektov in pripadajočih ureditev je treba izvesti rekonstrukcijo ceste Pot na Tojnice od predvidenega uvoza na območje OPPN do križišča pri Komunalnem podjetju Vrhnika v obsegu, ki omogoča ustrezen dostop do obravnavanega območja. Rekonstrukcijska dela se izvedejo kot vzdrževalna dela v javno korist.

V območju OPPN je gradnjo objektov s pripadajočimi prometnimi, okoljskimi, energetskimi in elektronsko komunikacijskimi ureditvami dopustno izvajati v posameznih ločenih etapah.

Gradnjo dovozne ceste in dostopnih cest znotraj območja OPPN s pripadajočo komunalno, energetsko, elektronsko komunikacijsko in prometno infrastrukturo je tudi dopustno izvajati etapno.

Predvidene objekte je dopustno izvajati v poljubnem vrstnem redu oziroma sočasno, pod pogojem, da posamezna etapa predstavlja zaključeno celoto in da se predhodno oziroma sočasno izvede tudi pripadajoča prometna, okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura, ki je potrebna za priključitev objektov, ki se bodo izvajali v dotični etapi.

#### **4. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA**

Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta, je obravnavana v elaboratu: Elaborat ekonomike za območje OPPN za industrijsko cono Tojnice 1, št. 1/2026, ki ga je maja 2026 izdelalo podjetje STRUCTURA - geoinformacijske rešitve, Dunja Frelih s.p..