



(6.8.) Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta

NAMEN PRIPRAVE OPPN

Priprava in sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljnjem besedilu: OPPN) poteka po postopku, ki je predpisan z Zakonom o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3).

Občina je na podlagi pobud lastnikov zemljišč pristopila k izdelavi OPPN z namenom umestitve poslovno-skladiščnih objektov.

Zasnova organizacije prostora izhaja iz optimalnega izkoristka razpoložljivega zemljišča z upoštevanjem ustvarjenih razmer ter omejitev v prostoru.

OPPN je prostorski akt, s katerim se podrobneje načrtuje prostorske ureditve. Sprejeti OPPN bo podlaga za izdajo gradbenih dovoljenj v skladu s predpisi, ki urejajo graditev ter določajo pogoje za izvedbo drugih posegov v prostor.

OBMOČJE OBRAVNAVE S TEM OPPN

Poseg, načrtovan s tem prostorskim aktom, obravnava celotni del območja OPPN za industrijsko cono Tojnice 2.

Za ureditveno območje je določena enota urejanja prostora (EUP) z oznako območje VR_1868 in podrobnejšo namensko rabo prostora IP - površine za industrijo.

V ŐPN Občine Vrhnika so predpisane Usmeritve za izdelavo občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN) (Priloga 3):

- Območje se prometno navezuje na novo cesto Pot na Tojnice.

ZAKONSKA PODLAGA

OPPN se pripravlja ob upoštevanju:

- Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26),
- Uredbe o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3),
- Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3; 341. člen ZUreP-3),
- Odloka 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 - teh. popr., 9/17, 79/17 - teh. popr., 12/18 - teh. popr., 60/19, 81/19 - teh. popr., 105/23, 37/24, 101/24 - teh. posod., Naš časopis, št. 547/26 – teh. posod.),
- Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za Industrijsko cono Tojnice 2 (Naš časopis, št. 523/24).
- Sklepa o spremembah in dopolnitvah Sklepa o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za industrijsko cono Tojnice 2, št. 3503-5/2023 (5-08) z dne 13. 1. 2026.

SKLADNOST S HIERARHIČNO VIŠJIM AKTOM

Utemeljitev skladnosti s Prostorskim redom Slovenije

Temeljna pravila urejanja prostora določa 18. do 39. člen ZUreP-3.

OPPN je **skladen z 18. – 39. členom ZUreP-3**, saj so bila upoštevana temeljna pravila urejanja, ki so relevantna glede na namen in obseg načrtovanih ureditev prostora.

Skladno z 18. členom se skupaj z Občino, investitorji in NUP opravijo sodelovanja in usklajevanja pri oblikovanju in sprejetju odločitev glede prostorskega razvoja, **skladno z 19.**



členom pa je bila v postopku priprave akta izbrana rešitev, ki je sprejemljiva za prostor. Ovrednotili in upoštevali so se vplivi na različna področja (smiselno glede na velikost območja in vsebino obravnave), od potreb lokalnega prostorskega razvoja, razvoja dejavnosti na območju, gospodarskega in socialnega vidika, varstva okolja in ohranjanja narave, upoštevanje kulturne dediščine in druga relevantna področja za dotičen primer. V postopku priprave so se upoštevala tudi načela urejanja prostora s poudarkom na načelu trajnostnega prostorskega razvoja. Izvedla se je Celovita presoja vplivov na okolje, v kateri so bile podane usmeritve, ki so se vključile v Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za industrijsko cono Tojnice 2. Dejavnost je, **skladno z 21. členom**, umeščena tako, da se prepletajo združljive rabe prostora in ne motijo druga druge, zagotovljena pa je tudi učinkovita dostopnost. Razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter medsebojna povezanost poselitve je racionalno zasnovano. **Skladno z 22. členom** se varuje kakovostne grajene in naravne prvine – novi objekti bodo v sožitju z obstoječimi v prostoru. Upošteva se gradnike prostorske in oblikovne identitete: celovitost zasnove, čitljivost meje naselja, poseg je skladen z naselbinsko tipologijo, ohranja se tudi hierarhična strukturiranost naselja – razmerja med sestavnimi deli in celoto. Silhuete, vedute in dominante naselja s predvideno zazidavo niso razvrednotene. Z OPPN so na podlagi področnih predpisov in strokovnih podlag, ki so bile izdelane v fazi priprave OPPN, določeni pogoji in omejitve, da načrtovane ureditve s svojim delovanjem ne bodo povzročile naravne ali druge nesreče ali povečale ogroženosti prostora, **kar je skladno s 23. členom**.

S predlagano pozidavo v okviru OPPN se **skladno s 27. členom** poveča izkoriščenost nepozidanih zemljišč ob upoštevanju dopustne izrabe z ohranitvijo kakovostnih urbanističnih vzorcev ter prepoznavnih značilnosti naselja in krajine. Na obravnavanem območju se zagotovi ustrezno dostopnost in povezanost z vso potrebno infrastrukturo. **Skladno s 38. členom** so v OPPN določeni pogoji za urbanistično, arhitekturno in krajinsko oblikovanje za območje urejanja, ki temeljijo na določenih OPN Vrhnika, uveljavljanju varstvenih interesov ter strokovnih podlagah. V OPPN so določena tudi dopustna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, ki niso v nasprotju z javno koristjo.

Skladno s 39. členom so v OPPN določene gradbene parcele z upoštevanjem organizacije gradbene parcele, namena, velikosti in zmogljivosti načrtovanih objektov, predpisano stopnja izkoriščenosti ter ostalih meril za velikost in obliko gradbenih parcel.

Temeljna pravila so bila upoštevana že pri pripravi Odloka 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 - teh. popr., 9/17, 79/17 - teh. popr., 12/18 - teh. popr., 60/19, 81/19 - teh. popr., 105/23, 37/24, 101/24 - teh. posod., Naš časopis, št. 547/26 – teh. posod.).

OPPN je **skladen z Uredbo o prostorskem redu Slovenije** (Uradni list RS, št. 122/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

Skladno s 31. in 33. členom je območje proizvodne dejavnosti umeščeno tako, da izkoristi obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo, z ustreznimi ukrepi pa se zagotovi, da se ne poslabšajo bivalne in delovne razmer v neposredni okolici. Zagotavlja se ustrezno ureditev zelenih površin, skladno s potrebami v prostoru. Na območju so določena enotna oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji za urejanje prostora: tipologija zazidave, regulacijske črte, višinski gabariti objektov, stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo (ki so skladna s hierarhično višjim aktom), **kar je skladno s 87. – 94. členom**. Upoštevanji so bili vsi predpisi s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov. Upoštevali in določajo se tudi drugi pogoji in merila za urejanje prostora, kot so velikost in oblikovanje objektov (ki je skladna s hierarhično višjim aktom), velikost in oblika gradbenih parcel in namen, funkcionalna zasnova in lega objektov z upoštevanjem terenskih razmer ter predpisanih odmikov od objektov prometnega omrežja, mej sosednjih zemljišč ter vodotokov. **Skladno s 97. členom** se na podlagi prostorske ureditve in normativov, ki so določeni v OPN, opredeli število parkirnih mest, ki se zagotovijo na gradbeni parceli.



Upošteevane so bile splošne smernice nosilcev urejanja prostora.

Skladno s splošnimi smernicami s področja razvoja poselitve se varuje podobo, merilo in krajinski okvir in se ustvarja novo arhitekturno prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora. Spoštuje se značilnosti prostora in podedovane ter naravne vrednote, poudarja oblikovne vrednote naselja in varuje dominantne poglede. Ohranja se značilni obrisi naselja, višinski gabariti pa sledijo obstoječim in se prilagajajo obstoječi strukturi.

OPPN je skladen z relevantnimi Priporočili za prostorsko načrtovanje.

Priročnik Tipologija stavb – tip stavbe je določen glede na namensko rabo (površine za industrijo) in predvideno dejavnost, upoštevajoč obstoječo urbanistično tipologijo.

Priročnik Načrtovanje in organizacija gradbene parcele stavbe – zasnova gradbene parcele je prilagojena proizvodnemu procesu (dostava in skladiščenje surovin, proizvodnja, skladiščenje in odvoz izdelkov) z umeščanjem zelenih pasov ob robovih gradbene parcele kot zelena bariera.

Priročnik Regulacijski elementi – pri določitvi regulacijskih elementov so bili upoštevani vidiki namena regulacijskih elementov (sanitarno-tehnični, funkcionalni, energetski, naravovarstveni), prav tako so bili upoštevani sektorski predpisi (predvsem zahteve na področju varstva voda ter zahteve na področju infrastrukture in grajenega javnega dobra). Odmiki so skladni z Občinskim prostorskim načrtom Občine Vrhnika.

Priporočila Mirujoči promet v urbanih naseljih - upoštevajo se minimalni parkirni normativi, ki so opredeljeni v OPN.

Priporočila Ozelenitev streh in vertikalnih površin – v sklopu OPPN je možna ureditev zelenih streh.

Utemeljitev skladnosti z Občinskim prostorskim načrtu Občine Vrhnika

Na podlagi 9. člena temeljne usmeritve prostorskega razvoja 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. Na podlagi 10. člena zasnova prostorskega razvoja so na območju Vrhnik predvidene ključne novogradnje, med njimi tudi proizvodno-obrtno-komunalna cona Tojnice, v kateri se nahaja območje urejanje OPPN IC Tojnice 2.

Zasnova ureditve prometne povezave je skladna z usmeritvami za urejanje območja po **Odloku o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika**, ki so podane v poglavju 3.4.14 Območja urejanja z OPPN ter Prilogi 3: Usmeritve za izdelavo občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN).

OPN določa, da za območja, za katera je predvidena izdelava OPPN, veljajo usmeritve za njegovo izdelavo, pri izdelavi OPPN pa so upoštevani tudi drugi relevantni prostorski izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor, ki jih usmeritve za OPPN ne spreminjajo.

Upošteva se 97. člen površine za industrijo – IP, ki opredeljuje namensko rabo, dopustne dejavnosti, objekte in naprave, gradnje in druge posege v prostor, izrabo prostora, višine objektov, oblikovanje in tip objektov ter zelene površine in oblikovanje okolice objektov.

97. člen
(površine za industrijo - IP)

NAMEMBNOST 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: - proizvodne dejavnosti, - skladiščenje, - pod posebnimi pogoji tudi spremljajoče dejavnosti: obrt, trgovske in storitvene dejavnosti, gostinstvo, poslovne dejavnosti.



Dopustni objekti in naprave:			
- industrijski objekti,			
- rezervoarji, silosi, skladišča,			
- čistilne naprave,			
- energetski 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:			
- 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:			
- 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 GP mora biti najmanj 25 dreves/ha.			

(5) Povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatkov o prostorski ureditvi

Območje OPPN se nahaja na severnem delu naselja Vrhnika, v obrtno-komunalni coni Tojnice. Območje OPPN meji na zahodu na avtocesto Ljubljana-Koper, na vzhodu na cesto JP 96671 Ind. cona na Tojnice, na severu na potok Lahovka in na jugu na območje bivše deponije.

Območje OPPN spada v enoto urejanja prostora z oznako VR_1868, ki je po namenski rabi opredeljeno kot območje IP - površine za industrijo, po dejanski rabi pa predstavlja travnik. Površina območja skupno znaša približno 1,81 ha.

Območje OPPN obsega parcele s parc. št. 2708/21, 2708/27, 2708/28, 2708/29, 2708/30, 2708/31, 2708/37, 2708/36, 2708/39, 2708/40, 2708/48, vse k.o. 2002 Vrhnika.

V vsebinsko območje obravnave so vključene tudi površine, ki so potrebne za nemoteno izvedbo in rabo načrtovane prostorske ureditve, z OPPN pa se ureja tudi izvedba priključkov objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro, ki se načrtujejo izven območja OPPN.

Načrtovana prostorska ureditev je prikazana na geodetskem načrtu, ki ga je v septembru 2023 izdelal Konfin d.o.o., Ljubljanska cesta 76, 1230 Domžale (št. geodetskega načrta 132/2023).

OPPN določa območje obravnave, arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorske ureditve, načrt parcelacije, etapnost izvedbe prostorske ureditve, rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave ter rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom in visokimi vodami, pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora, dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev ter usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti podrobnega načrta. OPPN predstavlja podlago za pripravo projektov / dokumentacije za izdajo gradbenih dovoljenj po predpisih za graditev objektov in podlago za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov.

Zasnova organizacije prostora izhaja iz optimalnega izkoristka razpoložljivega zemljišča z upoštevanjem ustvarjenih razmer ter omejitev v prostoru.



S tem OPPN se načrtuje umestitev pretežno proizvodno skladiščnih programov na območju OKC Tojnice. V vsebinskem smislu se določa formiranje dveh vsebinsko pomembnejših stavbnih mas znotraj za ta namen v naprej določenih gradbenih meja. Glede na lego območja v prostoru se v južni del umešča poslovno-skladiščni objekt. Ob objektu se uredijo parkirne površine za zaposlene in obiskovalce ter manipulativne površine. V severni del se umesti objekt pritlične industrijske hale, postavljen vzdolž severovzhodne meje parcele s parc. št. 2708/39, k.o. Vrhnika z možnostjo združevanja v en objekt. Objekt bo namenjen proizvodnji in obdelavi izdelkov iz poliestra, del objekta bo namenjen skladiščenju, najmanjši del bo pa imel tudi nadstropje s pisarnami z ravnimi strešinami. Ob objektu se uredijo parkirne površine za zaposlene in obiskovalce ter manipulativne površine. Ob severnem robu območja se predvidita dva poslovna objekta pravokotne oblike z možnostjo združevanja v en večji objekt, opcijsko pa je možna ureditev parkirišča za osebna vozila. Višinska kota pritličja je na podlagi HH študije 291.29 m n.m. Na zahodnem in severnem robu območja OPPN se predvidi ureditev odprtih skladišč z možnostjo parkiranja tovornih vozil, kota odprtih skladišč, parkirišč in manipulativnih površin znaša 290,35 m n.m..

Za zagotovitev zadostne komunalne opremljenosti se območje urejanja priključi na obstoječo prometno omrežje ter vodovod, kanalizacijo, elektro omrežje in telekomunikacijski vod, katerih vodi potekajo severno in vzhodno od območja urejanja.

Oblikovanje območja OPPN

Območje OPPN je razdeljeno na štiri funkcionalne celote (gradbene parcele):

- FCA: površine, namenjene poslovno proizvodni dejavnosti ter izvedbi zunanjih in parkirnih površin;
- FCB: površine, namenjene poslovno proizvodni dejavnosti ter izvedbi zunanjih in parkirnih površin;
- FCI1: površine, namenjene infrastrukturi;
- FCI2: površine, namenjene infrastrukturi;

Dopustni posegi na območju OPPN

Na območju OPPN se skladno z določili OPN dopuščajo naslednji posegi:

- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- gradnja novih objektov,
- rekonstrukcija, prestavitev in gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- gradnja in urejanje zelenih in utrjenih zunanjih površin,
- gradnja pomožnih objektov.

Namembnost objektov in dopustne dejavnosti na območju OPPN

V funkcionalni celoti FCA so skladno z določili OPN dopustni objekti in dejavnosti:

- CC-SI: 12510 - industrijske stavbe za proizvodnjo in obdelavo izdelkov iz poliestra (vodomerni jaški, cevi, cisterne, črpališča, ... ipd.);
- CC-SI: 12520 - rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe;
- CC-SI: 12203 - druge poslovne stavbe, ki služijo izvajanju osnovne dejavnosti;
- CC-SI: 24206 – odprta skladišča in odprte prodajne površine. Od tega samostojne nepokrite utrjene skladiščne površine.
- CC-SI: 12304 - stavbe za storitvene dejavnosti, ki služijo izvajanju osnovne dejavnosti;
- CC-SI: 121 - gostinske stavbe, ki služijo izvajanju osnovne dejavnosti;
- CC-SI: 12745 – stavbe za funkcionalno dopolnitev;
- CC-SI: 21122 - parkirišča izven vozišča;
- pripadajoče parkirne in manipulacijske površine ter pomožni nezahtevni in enostavni objekti (ograde, podporni zidovi, kolesarnice, ipd.).



V funkcionalni celoti FCB so skladno z določili OPN dopustni objekti in dejavnosti:

- CC-SI: 12510 - industrijske stavbe. Namenijo se za proizvodnjo betonskih izdelkov za gradbeništvo, za proizvodnjo drugih izdelkov iz betona, cementa, mavca, proizvodnjo izdelkov iz vlaknatega cementa, proizvodnjo gradbenih kovinskih izdelkov in druge predelovalne dejavnosti.
- CC-SI: 12520 - rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe. Od tega rezervoarji in cisterne za vodo in druge tekočine, kapnice, stolpni silosi za suhe snovi, silosi za cement in druge suhe snovi, skladiščne stavbe, skladišča nenevarnih odpadkov in pokrite skladiščne površine.
- CC-SI: 12203 - druge poslovne stavbe, ki služijo izvajanju osnovne dejavnosti;
- CC-SI: 23010 - objekti za pridobivanje in izkoriščanje mineralnih snovi. Od tega mobilna betonarna.
- CC-SI: 24203 – objekti za ravnanje z odpadki. Od tega odprta skladišča in odlagališča nenevarnih odpadkov s površinami za obdelavo nenevarnih odpadkov (reciklaža gradbenih odpadkov).
- CC-SI: 24206 – odprta skladišča in odprte prodajne površine. Od tega samostojne nepokrite utrjene skladiščne površine.
- CC-SI: 12304 - stavbe za storitvene dejavnosti, ki služijo izvajanju osnovne dejavnosti;
- CC-SI: 121 - gostinske stavbe, ki služijo izvajanju osnovne dejavnosti;
- CC-SI: 12745 – stavbe za funkcionalno dopolnitev;
- CC-SI: 21122 - parkirišča izven vozišča;
- pripadajoče parkirne in manipulacijske površine ter pomožni nezahtevni in enostavni objekti (ograde, podporni zidovi, kolesarnice, ipd.).

V območju OPPN ni dopustno opravljanje naslednjih dejavnosti:

- kompostiranja;
- bioplinarne;
- asfaltnih baz;
- zbiranje, predelava in odlaganje nevarnih odpadkov, razen, če gre za dejavnost javnega komunalnega podjetja;
- dejavnosti, ki lahko povzročajo prekomerne emisije smradu, prekomeren hrup in druge škodljive vplive na ljudi in okolje.

Skladno z določili OPN je na celotnem območju OPPN dopustna prometna (21 Objekti prometne infrastrukture) in druga gospodarska javna infrastruktura (22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi) s priključki na omrežje.

Oblikovanje objektov na območju OPPN

Skladno z določili OPN so na območju OPPN dopustni tipi objekta oz. zazidave C (svojeviti objekt), D (objekt velikega merila) in E (tehnoški objekti in naprave).

Program območja narekuje tudi oblikovalska izhodišča, ki jih je treba upoštevati tako na urbanističnem kot arhitektonskem in krajinskem segmentu. Z urbanističnega vidika so glede na načrtovan obseg dejavnosti ter lego posameznega območja na posamezni gradbeni parceli (funkcionalni celoti) določeni maksimalni gabariti stavb:

- Objekt O1 je pravokotne oblike in je predvidenih tlorskih dimenzij 17,00 m x 31,00 m.
- Objekt O2 je pravokotne oblike in je predvidenih tlorskih dimenzij 17,00 m x 10,00 m.
- Objekt O3 je pravokotne oblike in je predvidenih tlorskih dimenzij 21,25 m x 68,5 m, s predvidenim pravokotnim izzidkom na SV strani, ki je tlorskih dimenzij 30,00 m x 21,25 m.
- Objekt O4 je nepravilne tlorske oblike in je predvidenih dimenzij 40,00 m x 15,00 m do 41,00 m.

Tlorsni gabariti stavb so opredeljeni z gradbenimi mejami in prikazani v kartografskem delu OPPN.

Velikosti stavb morajo upoštevati gradbene meje, določene v grafičnem delu, razen stopnic, nadstreškov (del objekta, ki služi zaščiti pred zunanjimi vplivi in je konstrukcijsko povezan z



objektom) in nadstrešnic (stavba, ki nima nobene obodne stene, je konstrukcijsko samostojna in lahko se dotika glavnega objekta, ne glede na njeno morebitno fizično povezanost), ki lahko segajo preko določene gradbene meje. Površina posameznih nadstreškov in nadstrešnic ne sme presegati 100,00 m².

Pri določanju velikosti stavb, vključno z nadstreški in nadstrešnicami, je za posamezno gradbeno parcelo potrebno upoštevati faktor zazidanosti (FZ največ 80 %) in faktor odprtih bivalnih površin (FBOP najmanj 15 %, od tega najmanj 70 % raščen teren).

Strehe stavb so ravne strehe praviloma v sivi barvi. Strehe so lahko ozelenjene.

Fasade predvidenih objektov morajo biti zasnovane enotno in sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali. Na fasadah je dopustna uporaba svetlih barv v spektru belih, sivih ter različnih zemeljskih barv v pastelnih tonih. Na fasadi je dopustno uporabiti le tone iste barve. Steklene fasade so dopustne na največ 40 % fasadne površine.

Pri oblikovanju stavbe je treba upoštevati še:

- na strehi stavb je dopustna postavitvev ali vgradnja fotovoltaičnih celic in sončnih sprejemnikov;
- stavba mora upoštevati veljavne standarde za toplotno zaščito.

Lega objektov:

- Novogradnje stavb, prizidave obstoječih stavb, nadstreški, nadstrešnice in gradbene meje morajo biti odmaknjene od meje gradbene parcele najmanj 4 m.
- Pomožni objekti (razen ograj, podpornih in opornih zidov, urbane opreme) morajo biti odmaknjeni od meje gradbene parcele najmanj 1,5 m; s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča je gradnja dopustna do parcelne meje sosednjega zemljišča.

Višinski gabariti objektov na območju OPPN

Skladno z določili OPN, v skladu s potrebami dejavnosti in z upoštevanjem višinskih gabaritov naselja, je dopusten višinski gabarit objektov P + 2, višine 12,00 m. Za silose (CC-SI 12520) in betonarne (CC-SI 23010) je dovoljena višina 17,00 m.

Višina objekta je določena z najvišjo točko objekta ali venca strehe najvišje etaže in se meri od tal. Nad njo je dopustno postaviti tehnične naprave za obratovanje objekta, solarne naprave ter izhode na streho.

V okviru objektov je dopustno izvesti nadstrešnice, ki lahko segajo preko gradbene meje in so lahko pritlične do višine 5,00 m.

POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Občina Vrhnika je na podlagi pobude in spremembe pobude lastnikov zemljišč pristopila k izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Občina je pred sprejemom sklepa o pripravi OPPN, pri Zavodu RS za ohranjanje narave (v nadaljnjem besedilu: ZRSVN) pridobila mnenje o verjetno pomembnih vplivih na varovana območja in o obveznosti izvedbe presoje sprejemljivosti na varovana območja.

Skladno z določili 4. točke 128. člena ZUreP-3 je občina v postopku priprave OPPN zaprosila ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, za mnenje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje.

Ministrstvo je v postopku preučilo tudi obstoj drugih okoljskih razlogov za uvedbo celovite presoje vplivov na okolje in pridobilo mnenja Ministrstva za zdravje, ki je posredovalo mnenje Nacionalnega inštituta za javno zdravje, in Ministrstva za kulturo. Direkcija RS za vode mnenja ni podala. V skladu z zgoraj navedenim je ministrstvo ugotovilo, da je za OPPN treba izvesti celovito presojo vplivov na okolje po določilih 128. člena ZUreP-3.

Na podlagi opravljenih dejanj iz prejšnjega odstavka, je župan sprejel sklep o pripravi OPPN in spremembe in dopolnitve sklepa o pripravi OPPN. Občina je Ministrstvu za naravne vire in prostor posredovala Sklep o pripravi OPPN ter mnenje MOPE in mnenje ZRSVN, skupaj z



vlogo za dodelitev identifikacijske številke prostorskemu aktu. Ministrstvo je sklep o pripravi objavilo in mu dodelilo identifikacijsko številko 4075. Skladno z drugim odstavkom 318. člena ZUreP-3 je občina kot pripravljavec objavila gradivo na spletnih straneh pripravljavca.

ZUreP-3 – 128. člen (5) Ministrstvo, pristojno za celovito presojo vplivov na okolje, o mnenju iz prejšnjega odstavka obvesti občino v 30 dneh po prejetju zaprosila. To mnenje je zavezujoče in se skupaj s sklepom o pripravi OPPN objavi v prostorskem informacijskem sistemu.

Občina je pripravila osnutek OPPN. Osnutek OPPN bo občina javno objavila in pozvala nosilce urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: NUP), da v zakonitem roku (30 dni) podajo svoja mnenja.

V prvih mnenjih NUP preverjajo kako so bili upoštevani predpisi iz njihove pristojnosti.

POSTOPEK PRIPRAVE

Dosedanji koraki:

- izhodišča za pričetek postopka;
- sklep o začetku priprave OPPN IC Tojnice 2;
- pridobitev mnenja zavoda, pristojnega za ohranjanje narave;
- pridobitev mnenja ministrstva, pristojnega za celovito presojo vplivov na okolje o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje;
- pridobitev identifikacijske številke;
- priprava strokovnih podlag (elaborat ekonomike);
- priprava osnutka OPPN IC Tojnice 2 in okoljskega poročila.

Trenutna faza postopka:

- posredovanje osnutka OPPN in okoljskega poročila v mnenja tangiranih NUP.

Nadaljnji koraki:

- priprava dopolnjenega osnutka OPPN in okoljskega poročila;
- obravnava dop. osnutka OPPN na občinskem svetu;
- javna razgrnitev (JR) in javna obravnava (JO) dopolnjenega osnutka OPPN in okoljskega poročila;
- priprava in sprejem stališč do pripomb in predlogov iz JR in JO;
- priprava predloga OPPN IC Tojnice 2;
- posredovanje predloga v (končna) mnenja tangiranim NUP;
- priprava usklajenega predloga OPPN IC Tojnice 2;
- obravnava in sprejem na občinskem svetu;
- objava odloka v uradnem glasilu.