



Izvajalec Ljubljanski urbanistični zavod d.d.
Verovškova 64, Ljubljana

Naročnik Občina Vrhnika
Št. naloge: 5803

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT - IZHODIŠČA STRATEŠKEGA DELA

September 2007

KAZALO

Občinski prostorski načrt – izhodišča strateškega dela	4
<u>Tekstualni del</u>	
1. Uvod	4
2. Stanje, cilji in izhodišča za oblikovanje zasnove strateškega dela občinskega prostorskega načrta	4
2.1 Opredelitev izhodišč in ciljev razvoja občine Vrhnika in prostorskega razvoja občine Vrhnika	
2.2 Zasnova strateškega dela občinskega prostorskega načrta	5
3. Delovni osnutek strateškega dela občinskega prostorskega načrta	6
3.1 Usmeritve za namensko rabo z razvojem poselitve in krajine	6
3.2 Zasnova prostorskega razvoja	6
3.3 Zasnova območij naselij, območij razpršene gradnje in razpršene poselitve	7
3.4 Zasnova prometne infrastrukture	7
3.5 Zasnova komunalne in energetske infrastrukture	7
<u>Grafični del</u>	
karta 1: Usmeritve za namensko rabo z razvojem poselitve in krajine	
karta 2: Zasnova prostorskega razvoja	
karta 3: Zasnova območij naselij, razpršene gradnje in razpršene poselitve	
karta 4: Zasnova prometne infrastrukture	
karta 5: Zasnova komunalne in energetske infrastrukture	

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT – IZHODIŠČA STRATEŠKEGA DELA

1 Uvod

Strateški del občinskega prostorskega načrta v skladu z Zakonom o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, 33/2007) določa izhodišča in cilje prostorskega razvoja občine, zasnovo prostorskega razvoja ter usmeritve za razvoj poselitve, infrastrukture in krajine. Grafični prikazi v skladu s cilji prostorskega razvoja vključujejo:

- 1/ Usmeritve za razvoj poselitve, usmeritve za razvoj v krajini ter za določitev namenske rabe zemljišč
- 2/ Zasnovo prostorskega razvoja občine ter zasnovo razvoja gospodarske javne infrastrukture, z območji celovite prenove naselij
- 3/ Okvirna območja naselij z območji razpršene gradnje, ki se sanirajo ter območja razpršene poselitve.
- 4/ Zasnovo prometne infrastrukture
- 5/ Zasnovo komunalne in energetske infrastrukture

2 Stanje, izhodišča in cilji za oblikovanje zasnove strateškega dela občinskega prostorskega načrta

2.1 Opredelitev izhodišč in ciljev razvoja občine Vrhnika in prostorskega razvoja občine Vrhnika

Občina Vrhnika želi postati medobčinsko središče, ki zagotavlja kakovostno življenje vsem svojim prebivalcem in je odprta za medobčinsko sodelovanje. Občina želi postati poznana po spoštljivem odnosu do naravne in kulturne dediščine ter prevzema pobudo pri skupnem razvoju in varstvu Ljubljanskega barja. Občina Vrhnika z umirjenim razvojem sledi načelom trajnostnega razvoja, vključno z uspešnim in vitalnim gospodarstvom, turizmom in kmetijstvom, ki ohranja kakovosti prostora in okolja in z zmerno rastjo števila prebivalcev, ki se priseljujejo zaradi prepoznane kvalitete bivanja.

Temeljni cilji razvoja občine Vrhnika so:

- 1 Vrhnika – medobčinsko središče
- 2 Umirjen razvoj
- 3 Kvaliteten prostor in bivanje
- 4 Razpoznavnost in povezovanje v regionalnem okolju

Strateška izhodišča prostorskega razvoja občine so rezultat analiz prostora v občini Vrhnika in so smiselno usklajene s strateškimi razvojnimi cilji občine:

- neizkoriščene kapacitete za razvoj poselitve, ki omogočajo ohranjanje kvalitetnega prostora in bivanja zunaj obstoječih poselitvenih območij,

- policentričen razvoj, z razvojem Vrhnike kot medobčinskim središčem ter z razvojem lokalnih centrov, kar bo okrepilo povezovanje tudi na regionalnem nivoju,
- upoštevanje območij omejitev, pomembnih za razpoznavnost in kvaliteto prostora,
- razvoj gospodarstva (poslovno-obrtna cona Sinja Gorica) in načrtovana gradnja severne obvoznice, kot del umirjenega razvoja, ki poleg razvoja gospodarstva predvideva razvoj poselitve predvsem znotraj obstoječih poselitvenih območij.

Strateški cilji prostorskega razvoja občine so:

- širjenje poselitve znotraj obstoječih ureditveni območij naselij,
- razvoj lokalnih centrov,
- razvoj Vrhnike kot medobčinskega središča,
- sanacija območij razpršene gradnje,
- dopolnjevanje in urejanje zelenih in športno rekreacijskih površin ter krajine.

2.2 Zasnova strateškega dela občinskega prostorskega načrta

Vrhnika je ena izmed občin Ljubljanske urbane regije, leži v osrednji Sloveniji, na stiku med krasom, Barjem in Polhograjskim hribovjem, kar ji daje svojevrsten pečat. V občini živi okrog 15000 prebivalcev (po podatkih Občine Vrhnika, pridobljenih 12.7.2007, 15053), od tega jih 7675 živi v mestu Vrhnika. Število prebivalstva zadnjih 10 let stalno raste, najbolj v Bistri, Bevkah, Podlipi, Verdu in Zaplani.

Vrhnika ima približno 10% (natančneje 8,9%) površine plansko namenjene razvoju poselitve, proizvodnje, centralnih dejavnosti ter mestnih zelenih in rekreacijskih površin. Analize poselitve kažejo, da je velik del teh površin še neizkoriščen (Priloga 2: Analiza potencialnih novih stanovanjskih enot v obstoječih ureditvenih območjih naselij). Po ocenah možnosti razvoja poselitve znotraj obstoječih ureditvenih območij naselij, imajo naselja na Vrhniki neizkoriščen prostorski potencial, ki bi lahko zadovoljil potrebe slabih 6000-ih novih prebivalcev. To je več kot tretjina trenutnega števila prebivalcev v občini.

Javna infrastruktura trenutno zadovoljivo krije potrebe znotraj celotnega območja občine. To drži za področja šolstva, zdravstva, uprave, športa, posebej pa na področju kulture, kjer Vrhnika izstopa v odnosu do drugih mest primerljive velikosti. Vrhnika se v skladu z Državno strategijo razvoja prostora razvija policentrično. Na območju občine se nekatera naselja razvijajo v smeri oblikovanja lokalnih centrov, ki z dopolnjeno infrastrukturo krijejo potrebe sosednjih območij. Gospodarstvo je panoga, ki je Vrhniki prostor v preteklosti močno zaznamovala, v zadnjih obdobjih pa je bila deležna nekaterih večjih sprememb, predvsem na račun prestrukturiranja večjih industrij in razvoja večjega števila mikrogospodarstev. Vrhnika ima interes razvoja na področju gospodarstva, za kar po obstoječih prostorskih aktih namenja velik del prostora v okolici Sinje Gorice, razvoj pa bo podkrepila še načrtovana cestna obvoznica. Enega izmed poslovnih izzivov predstavlja razvoj turizma kot gospodarske panoge, saj ima Vrhnika poleg močno razvitih kulturnih ustanov tudi izvrstne prostorske danosti, ki so dobra podlaga za kvaliteten razvoj rekreacijskih in turističnih kapacitet, prepoznavnih na nacionalnem nivoju.

Infrastruktura in gospodarski razvoj potekata usklajeno z razvojem poselitve. Najbolj intenzivno poseljeni del občine je Vrhnika, ki se z Verdom, Mirkami, Sinjo Gorico in Staro Vrhniko povezuje v somestje. Načrtovana obvoznica, ki Vrhniko zaokroža s severne strani, bo proces urbanizacije in pritiske investitorjev na poselitev gotovo še povečala. Urbanizacija in zgoščanje prebivalstva ustvarja potrebe po razvoju javne infrastrukture in po novih, v sistem povezanih odprtih površinah.

Prometna infrastruktura je zaradi tranzitne lege Vrhnike pod vse večjim pritiskom. Razvoj infrastrukture, izvedba načrtovane severne obvoznice, bo zmanjšal prometno obremenitev središča Vrhnike, s tem pa ponudil Vrhniki priložnost za obnovo, ki bo lahko mesto približala ne-motoriziranim prebivalcem.

Hribovita območja in nekatere ravninske dele med naselji zaznamuje razpršenost gradnje in poselitve. Razpršena gradnja je posledica neustrezno umeščenih gradenj in povzroča različne probleme, kot so neracionalna izraba prostora, nezadostna opremljenost, vizualna degradacija ali nevarnost erozije ter onesnaženja vodnih virov. Razpršenost gradnje je v prostoru ena najočitnejših nevarnosti in ovira za usklajen prostorski razvoj. Problem razpršene gradnje dopolnjuje tudi problem gradnje izven poselitvenih območij. Ta se po eni strani koncentriira na območjih nastajanja somestja, med Verdom, Mirkami in Vrhniko, na drugi strani pa v težje dostopnih območjih, kot sta Zaplana, pa tudi Podlipska dolina, kjer, predvsem v slednji, povzroča degradacijo kvalitetne obstoječe kulturne krajine.

Avtohtona razpršena poselitev, ki je običajno vezana na kmetijsko dejavnost, pozitivno prispeva h kvalitetni krajinski sliki, sestavlja kulturno krajino in omogoča razvoj krajine. Zato se območja kvalitetne razpršene poselitve varuje.

Vrhnika ima ugodna izhodišča za razvoj iz več vidikov. S svojo geografsko lego v neposredni bližini glavnega mesta, s svojo kulturno dediščinsko zapuščino in naravnimi danostmi, je dobro prepoznavna na regionalnem in nacionalnem nivoju. Z vidika razvoja prostora ima še neizkoriščene kapacitete, z vidika gospodarskega razvoja se ji odpirajo nekatere nove možnosti. Za usklajen prostorski razvoj je pomembno, da občina ob velikih prostorskih možnostih in ob intenzivnemu razvoju, skrbi tudi za skrbno ohranjanje in varstvo svojega naravnega in prostorskega potenciala.

3 Delovni osnutek strateškega dela občinskega prostorskega načrta

3.1 Usmeritve za namensko rabo z razvojem poselitve in krajine (karta 1)

- Poselitev se usmerja predvsem v ravninski del občine.
- Največje poselitveno območje je Vrhnika-Verd-Mirke-Sinja Gorica.
- Vsa obstoječa poselitvena območja ostajajo v obstoječih plansko opredeljenih območjih.
- Relativno velik del območja občine zaznamuje preplet kmetijskih in gozdnih površin. V teh območjih se poselitev ohranja v obstoječem obsegu, razen znotraj

strnjenih naselij in razen v kolikor s kmetijsko dejavnostjo ne prispeva k ohranjanju prepleta gozda in obdelovalnih površin.

- Kmetijstvo prevladuje v zahodnem delu občine.
- Ohranjajo se obstoječe gozdne površine, predvsem na območju Menišije.

3.2 Zasnova prostorskega razvoja (karta 2)

- Vrhnika se razvije v medobčinsko središče, ki s svojimi kapacitetami javne infrastrukture krije tudi lokalne potrebe naselij Verd, Mirke, Stara Vrhnika in Sinja Gorica.
- Občina se razvija policentrično, poleg somestja Vrhnika-Verd-Mirke-Sinja Gorica sta pomembnejši lokalni središči še Drenov grič, Bevke in Podlipa.
- Na področju javne infrastrukture se skladno z razvojem poselitve krepi:
 - šolstvo in uprava na Vrhniki,
 - oskrba in storitev v sklopu poslovno obrtne cone Sinja Gorica
 - oskrba in storitev v krajih Verd, Stara Vrhnika, Podlipa, Drenov Grič, Bevke.
- Območje somestja Vrhnika, Verd, Mirke, Sinja Gorica in Stara Vrhnika se ureja z Urbanističnim načrtom.
- Turizem in rekreacija se razvijata na Vrhniki, na območju Barja, ob vodotokih in kraških izvirih južno od Verda, v Bistri in v Podlipski dolini.
- Na območju Vrhnik se predvidene nekatere ključne novogradnje:
 - Obrtno-poslovna cona
 - Stanovanjska gradnja
 - Severna obvoznica.
- Predvideni sta širitvi kamnolomov Verd in Lesno Brdo.
- Na območju občine so predvidene nekatere prenovе:
 - prenova območja Tržaške ceste po izgradnji severne obvoznice,
 - prenova lokalnega turističnega centra Ulovka,
 - prenova proizvodnih območij.

3.3 Zasnova območij naselij, območij razpršene gradnje in razpršene poselitve (karta 3)

- V občini sta dve večji območji razpršene poselitve, in sicer na območju Podlipske doline in na območju Menišije
- Znotraj območij pretežne razpršene poselitve se pojavljajo posamezni objekti, ki predstavljajo degradacijo prostora in jih je kot razpršeno gradnjo treba sanirati.
- Dve območji v nižinskem delu občine in območje Rovtarskega hribovja so pretežna območja razpršene gradnje.
- Predlagani načini sanacije razpršene gradnje so:
 - zaokroževanje naselij: posamezna manjša obstoječa območja razpršene gradnje se priključujejo k obstoječim večjim območjem poselitve tako, da skupaj tvorijo zaključeno celoto;
 - omejevanje poselitve: nova razpršena gradnja je v prostoru nedopustna;

- polnjenje obstoječih poselitvenih območij: razpršeno gradnjo znotraj poselitvenih območij se sanira z zgoščitvijo poselitve.
- Usmeritve za razvoj razpršene poselitve so varovanje obstoječe avtohtone razpršene poselitve in razvoj poselitve, ki z dejavnostjo prispeva h kvalitetnemu poselitvenemu vzorcu v krajini.
- Posamezno razpršeno gradnjo znotraj območij pretežne razpršene poselitve se omejuje.
- V obstoječih strnjenih naseljih (Vrhnika, Bevke, Blatna Brezovica, Velika in Mala Ligojna, Podlipa) se poselitev zgošča tako, da se usmerja v že zazidljiva območja pri tem pa ohranja površine zelenega sistema.

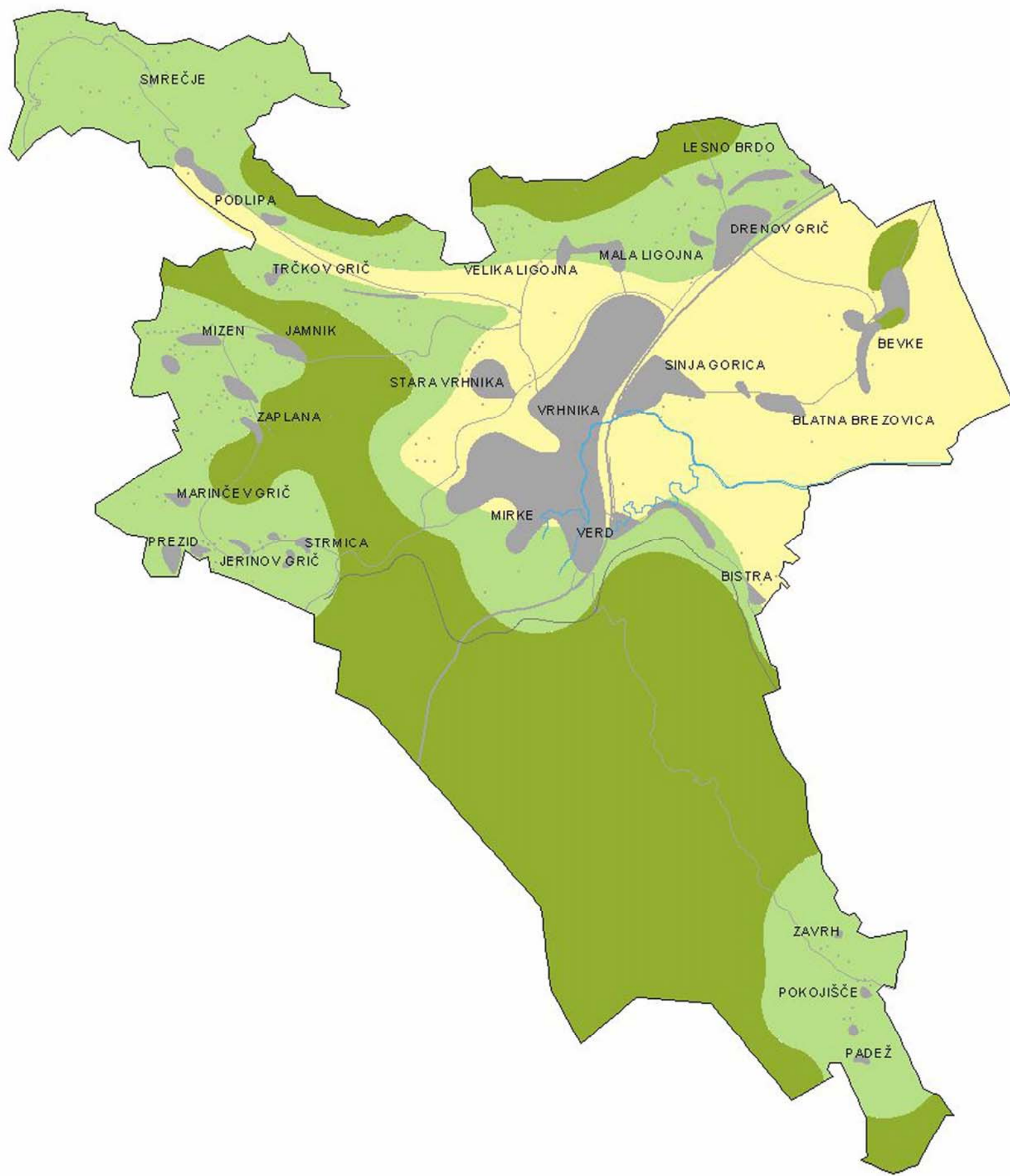
3.4 Zasnova prometne infrastrukture (karta 4)

- Načrtuje se izboljšanje navezovanja na AC Ljubljana – Vrhnika – Logatec na okoliške izvore prometa (smer Borovnica, Horjul, kamnolom Verd) - uredi se nov oboje smerni priključek pri Verdu ter dva enosmerna priključka pri Sinji Gorici in priključek ob uvozu na severno obvoznico pri Sinji Gorici.
- Načrtuje se izgradnja severne obvoznice po trasi Sinja Gorica - Stara vrhnika - Vrhniški klanec, ki bo kategorizirana kot regionalna cesta.
- Tržaška cesta se po izgradnji severne obvoznice prekategoriizira v lokalno cesto.
- Načrtuje se drugačno zasnovo starega mestnega jedra, Staro cesto se uredi kot cono za pešce.
- Načrtuje se tudi preureditev in prepoved tranzitnega prometa za ta del ceste.
- Načrtuje se premaknitev Borovniške ceste.
- Cesta Verd – Pokojišče se uredi kot lokalna cesta.
- Mirujoči promet se koncentrira na območju med Vrhniko in Sinjo Gorico.
- Uredi se regionalna železnica, ki Vrhniko povezuje z Ljubljano.
- Na Vrhniki se uredi centralna potniška postaja (za avtobusni in železniški promet).
- Glede na funkcijo in razporeditev mestnih četrti se načrtuje primarne peš povezave, še posebej šolske poti in mrežo peš poti v in med rekreacijskimi območji (Trojica in Tičnica, Močilnik, Retovje in obrežni pas Ljubljanice).
- Uredi se kolesarsko omrežje, vključno z državno kolesarsko stezo skozi Vrhniko.

3.5 Zasnova komunalne in energetske infrastrukture (karta 5)

- **Vodovodno omrežje:**
 1. vodni viri za centralni vodovodni sistem: Borovniški vršaj v občini Borovnica (program zaščite vodnih virov), dodatni vir Bevke, rezervni viri Malence in Breg-Pako v občini Borovnica
 2. vodni viri za lokalne vodovodne sisteme: Pokojišče, Staje –Gačnik na Zaplani, Mala in Velika Ligojna, Podlipa
 3. centralni vodovodni sistem: omrežje z vodohrani in črpališči za oskrbo Vrhnike, Verda, Sinje Gorice, Blatne Brezovice, Bevk, Drenovega griča in Zaplane v občini Vrhniki ter Loga in Dragomerja ter Borovnice, Laz in Brega v sosednjih občinah
 4. lokalni vodovodni sistem Pokojišče (v upravljanju KPV)

5. lokalni vodovodni sistemi Mala in Velika Ligojna ter Podlipa (v upravljanju KS) - potrebna navezava na centralni vodovodni sistem
 6. potrebna sanacija omrežja (izgube na omrežju zaradi starosti omrežja, značilnosti barjanskih tal, zastarelosti in tehnične neustreznosti cevovodov) in zagotavljanje oskrbe višinski con
 7. kvalitetna oskrba višinskih con
 8. povezava s sosednjimi vodovodnimi sistemi (centralni vodovodni sistem Ljubljane)
- **Kanalizacijsko omrežje:**
 1. dograditev CČN Vrhnika – Tojnice
 2. dograditev centralnega kanalizacijskega sistema na Vrhniku (Vas, Stara Vrhnika), Verdu (Verd, Mirke, Podgora), Sinji Gorici in Drenovem griču (Drenov grič, Lesno brdo, Kurja vas), 1. faza najgosteje poseljena še nekanalizirana območja
 3. širitev centralnega kanalizacijskega sistema na Vrhniku na vsa območja kompleksnih novogradenj (Vrtnarija, IC Sinja Gorica, Vas)
 4. izgradnja lokalnih kanalizacijskih sistemov s pripadajočimi čistilnimi napravami (Blatna Brezovica, Bevke, Mala in Velika Ligojna, Podlipa)
 5. novelacija generalne rešitve kanalizacijskega omrežja
 - **Odpadki**
 1. Komunalna cona Tojnice – Center za ravnanje z odpadki (zbiranje in predelava odpadkov)
 2. Verd – možna lokacija regijskega odlagališča za nenevarne odpadke
 3. nujno regijsko povezovanje
 - **Plinovodno omrežje:**
 1. širitev distribucijskega plinovodnega omrežja na pretežni del že poseljenega območja Vrhnik (Janezova vas, Lošca – 1. faza, zahodni del Vrhnik – Vas, jugozahodni del Vrhnik, Verd, Mirke, Stara Vrhnik – nadaljnje faze)
 2. širitev plinovodnega omrežja na vsa območja kompleksnih novogradenj (Vrtnarija, IC Sinja Gorica, Vas)
 3. dolgoročno potencialna območja za širitev distribucijskega plinovodnega omrežja Drenov grič,
 4. nujna izdelava energetskega koncepta občine!
 - **Elektroenergetsko omrežje**
 1. RTP Vrhnik s priključnim 110 kV daljnovodom,
 2. prenosno elektroenergetsko (daljnovodno) omrežje 220 kV Kleče – Divača
 3. distribucijsko elektroenergetsko (daljnovodno) omrežje 110 kV Kleče – Logatec (dva daljnovoda)
 4. distribucijsko elektroenergetsko omrežje 20 kV s pripadajočimi transformatorskimi postajami,
 5. dolgoročno pokablitev distribucijskih elektroenergetskih vodov v gosto naseljenih območjih (Vrhnik)



izdelovalec: Ljubljanski urbanistični zavod d.d.
Verovškova 64, Ljubljana

naročnik: Občina Vrhnika
Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika

kalogra: 5803

odgovorna prostorska načrtovalka: Karla Jankovič, univ. dipl. inž. kraj. arh.
ZAPS 0023 P

direktor: Tadej Pfajfar, univ. dipl. inž. geod.

LEGENDA

— meja občine

■ območja poselitve

■ območja prepleta kmetijskih
in gozdnih površin

■ območja kmetijstva

■ območja gozdov



OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT - STRATEŠKI DEL

DELOVNI OSNUTEK

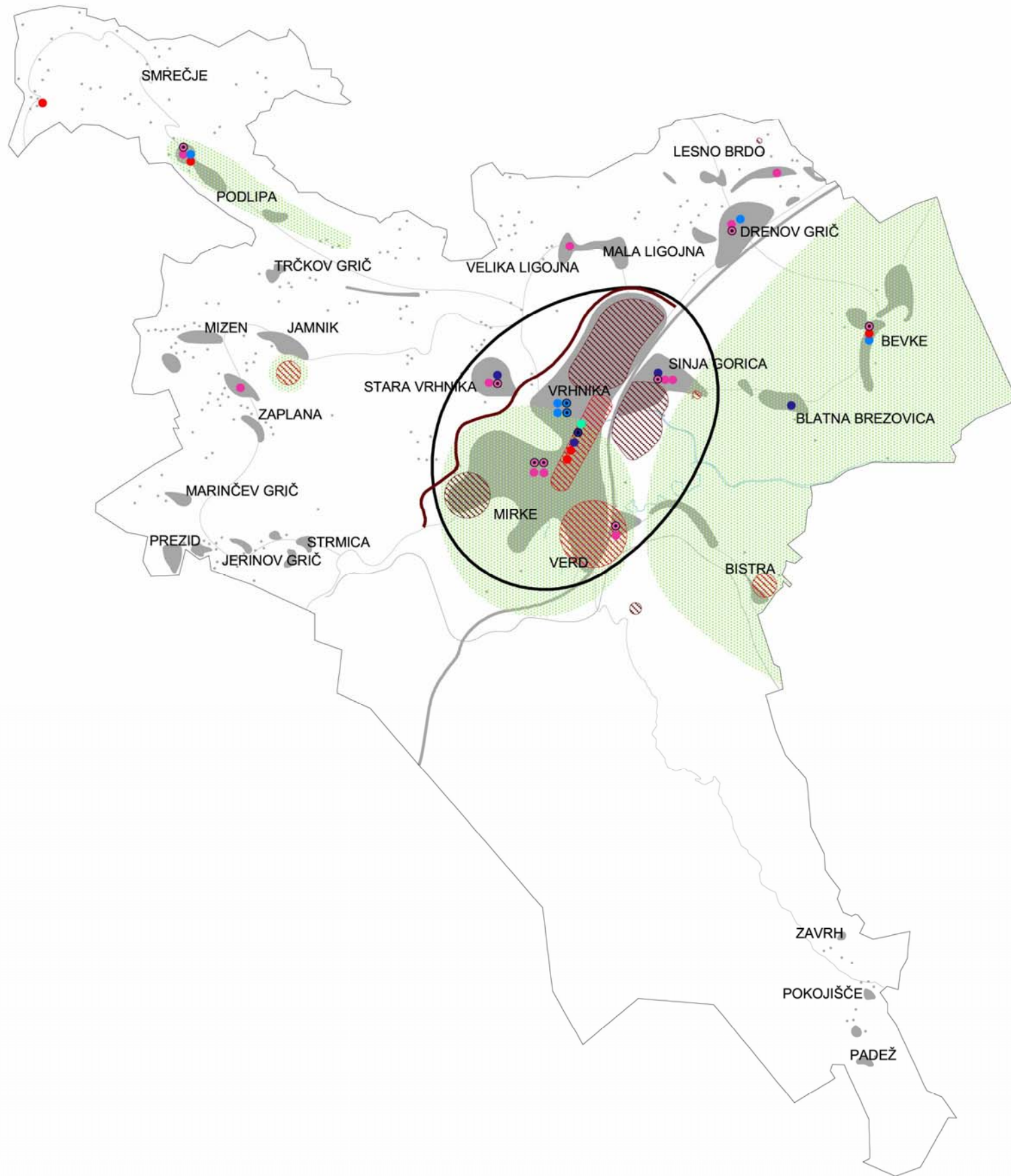
USMERITVE ZA NAMENSKO RABO
Z RAZVOJEM POSELITVE IN KRAJINE

list št. 1

merilo: 1:65.000

datum: avgust 2007

kartografska podloga: TK 25, GURS



izdelovalec Ljubljanski urbanistični zavod d.d.
Verovškova 64, Ljubljana

naročnik Občina Vrhnika
Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika

naloga št. 5803

odgovorna prostorska načrtovalka Karla Jankovič, univ.dipl.inž.kraj.arh.
ZAPS 0023 P

direktor Tadej Pfajfar, univ.dipl.inž.geod.

LEGENDA

območja obstoječih javnih funkcij

- kultura
- šolstvo
- oskrba in storitev
- uprava
- zdravstvo

območja dopolnitev javnih funkcij

- uprava
- šolstvo
- oskrba in storitev

— meja občine

▭ okvirno območje UN

■ območja poselitve

▨ območja prenov

▩ območja novogradenj

▨ območja razvoja turizma in rekreacije



OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT - STRATEŠKI DEL

DELOVNI OSNUTEK

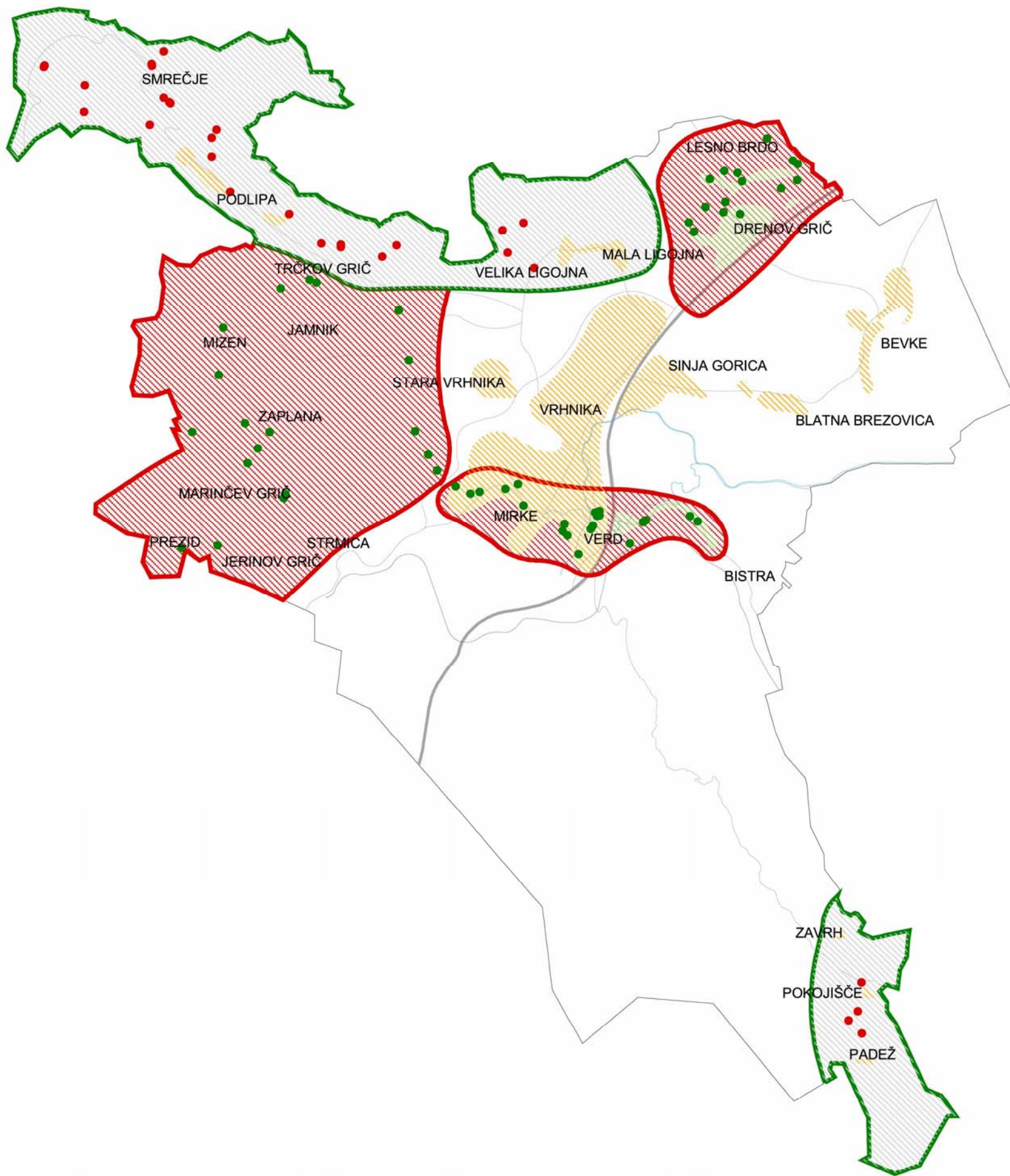
ZASNOVA PROSTORSKEGA RAZVOJA

list št. 2

merilo 1:65.000

datum avgust 2007

kartografska podloga TK 25, GURS



izdelovalec Ljubljanski urbanistični zavod d.d.
Verovškova 64, Ljubljana

naročnik Občina Vrhnika
Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika

naloga št. 6175

odgovorna prostorska načrtovalka Karla Jankovič, univ.dipl.inž.kraj.arh.
ZAPS 0023 P

direktor Tadej Pfajfar, univ.dipl.inž.geod.

LEGENDA

- meja občine
- območja razpršene gradnje in razpršene poselitve
- ▭ pretežna območja razpršene poselitve
- posamezni objekti razpršene poselitve
- ▭ pretežna območja razpršene gradnje
- posamezni objekti razpršene gradnje
- usmeritve za urejanje razpršene gradnje in razpršene poselitve
- ▨ ohranjanje poselitve
- ▨ omejevanje poselitve
- ▨ polnjenje obstoječih poselitvenih območij
- ▨ zaokroževanje obstoječih poselitvenih območij



OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT - STRATEŠKI DEL

DELOVNI OSNUTEK

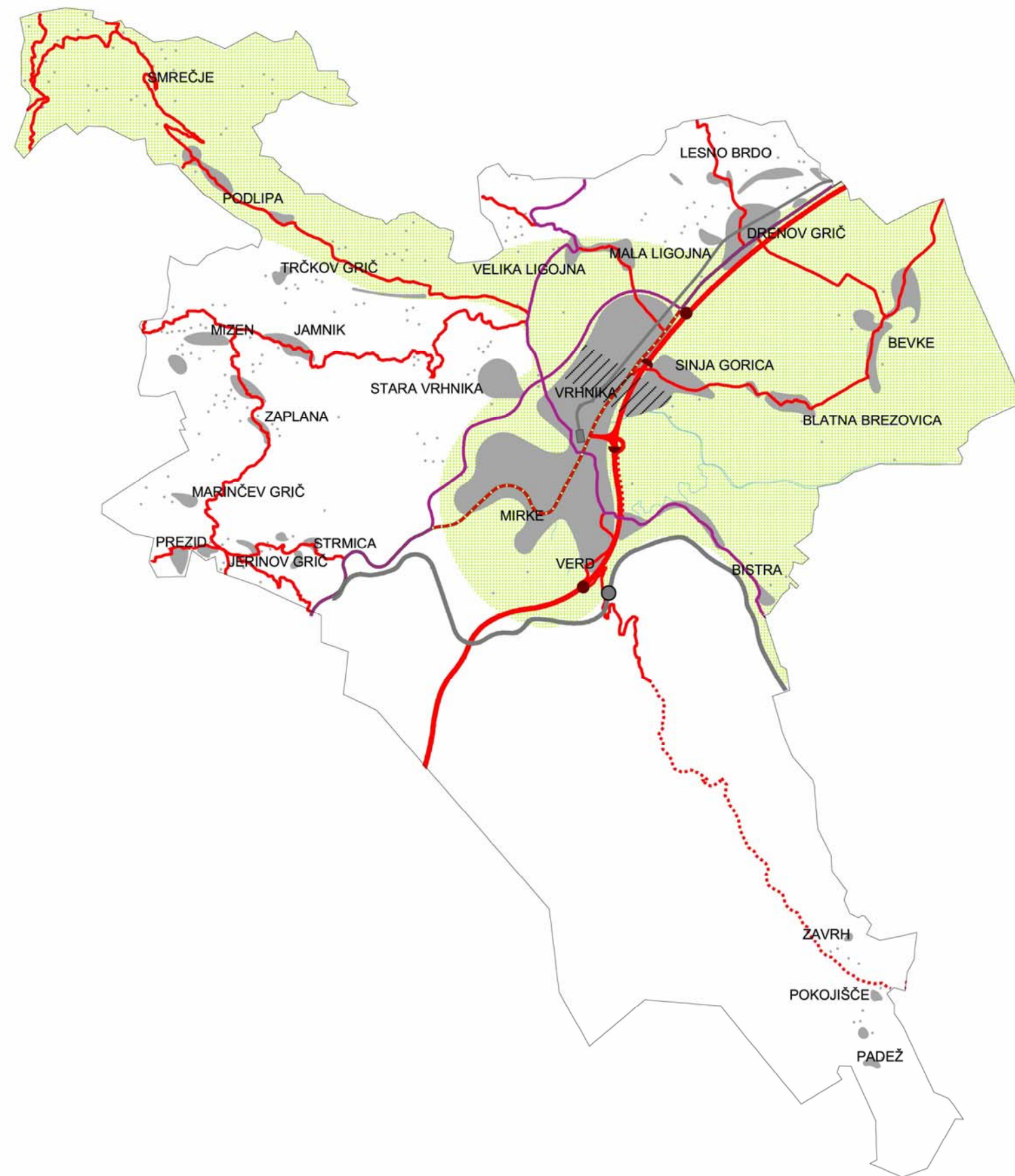
ZASNOVA OBMOČIJ NASELIJ,
OBMOČIJ RAZPRŠENE GRADNJE IN RAZPRŠENE POSELITVE

list št. 3

merilo 1:65.000

datum avgust 2007

kartografska podloga TK 25, GURS



izdelovalec Ljubljanski urbanistični zavod d.d.
Verovškova 64, Ljubljana

naročnik Občina Vrhnika
Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika

naloga št. 5803

odgovorna prostorska načrtovalka Karla Jankovič, univ.dipl.inž.kraj.arh.
ZAPS 0023 P

direktor Tadej Pfajfar, univ.dipl.inž.geod.

LEGENDA

- | | |
|-----------------------------|---|
| meja občine | ukinitvev tranzitnega prometa |
| območja poselitve | ureditev državne kolesarske poti |
| avtoceste | območja urejanja mirujočega prometa |
| regionalne ceste | območja dopolnjevanja peš in kolesarskih poti |
| lokalne ceste | centralna potniška postaja |
| nova ureditev lokalne ceste | železniška postaja |
| glavna železnica | polovični avtocestni priključek |
| regionalna železnica | nov avtocestni priključek |



OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT - STRATEŠKI DEL

DELOVNI OSNUTEK

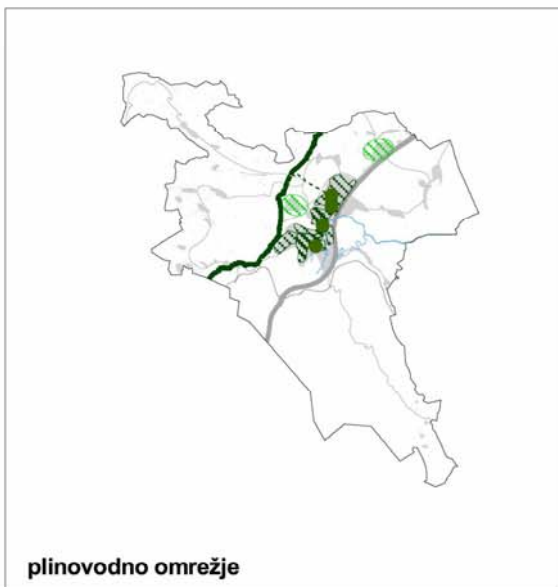
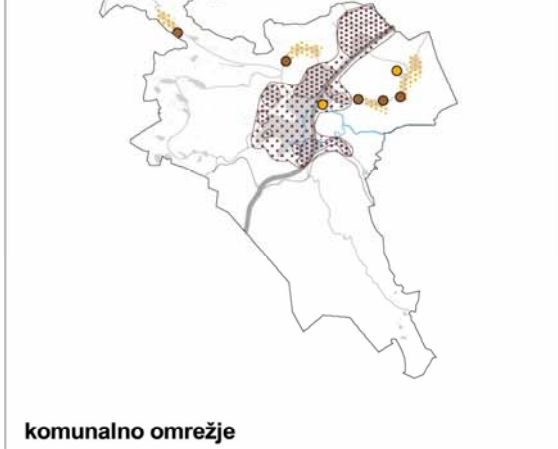
ZASNOVA PROMETNE INFRASTRUKTURE

list št. 4

merilo 1:65.000

datum avgust 2007

kartografska podloga TK 25, GURS



izdelovalec Ljubljanski urbanistični zavod d.o.o.
Verovškova 64, Ljubljana

naročnik Občina Vrhnika
Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika

naloga št. 5803

odgovorna prostorska načrtovalka Karla Jankovič, univ.dipl.inž.kraj.arh.
ZAPS 0023 P

direktor Tadej Pfajfar, univ.dipl.inž.geod.

LEGENDA

- | | | | |
|-------------------------------------|--|--|--|
| — | meja občine | | |
| ■ | območja poselitve | | |
| plinovodno omrežje | | | |
| — | prenosno plinovodno omrežje
M3 Šempeter - Ljubljana | | |
| ⋯ | priključno prenosno plinovodno omrežje | | |
| ● | merilna razdelilna postaja | | |
| ▨ | območje obstoječega distribucijskega
plinovodnega omrežja | | |
| ▧ | območje širitve distribucijskega
plinovodnega omrežja | | |
| ▩ | območje potencialne širitve distribucijskega
plinovodnega omrežja | | |
| elektroenergetsko omrežje | | | |
| — | prenosno elektroenergetsko daljnovidno omrežje
220 KV Kleče - Divača | | |
| — | prenosno elektroenergetsko daljnovidno omrežje
2 x 110 KV Kleče - Vrhnika - Logatec | | |
| ⋯ | distribucijsko elektroenergetsko primarno omrežje
- 20 KV | | |
| ● | RTP | | |
| komunalno omrežje | | | |
| ▨ | območje centralnega
kanalizacijskega sistema | | |
| ▩ | območje načrtovanega lokalnega
kanalizacijskega sistema | | |
| ▧ | razširitev znotraj centralnega
kanalizacijskega sistema | | |
| ● | obstoječa ČN | | |
| ● | načrtovana ČN | | |
| vodovodno omrežje in odpadki | | | |
| ▨ | območja lokalnih
vodovodnih sistemov | | |
| — | primarno vodovodno omrežje | | |
| ⊙ | vodohram | | |
| ravnanje z odpadki | | | |
| ■ | komunalna cona - zbiranje
in predelava odpadkov | | |
| ⊙ | možna lokacija za
regijsko odlagališče | | |



OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT - STRATEŠKI DEL

DELOVNI OSNUTEK

ZASNOVA KOMUNALNE IN ENERGETSKE INFRASTRUKTURE



Izvajalec Ljubljanski urbanistični zavod d.d.
Verovškova 64, Ljubljana

Naročnik Občina Vrhnika
Št. naloge: 5803

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT - MERILA ZA VREDNOTENJE POBUD

September 2007

KAZALO

Merila za vrednotenje pobud	3
<u>Tekstualni del</u>	
1. Uvod	3
1.1 Namen meril za vrednotenje	3
1.2 Metoda dela	3
2 Preliminarna analiza pobud	4
2.1 Skupne ugotovitve	4
2.2 Prostorska razporeditev	5
2.3 Namen pobud	5
3. Merila za vrednotenje pobud	6
3.1 Izhodišča za opredelitev meril	6
3.2 Merila, ki jih določa strateški del OPN	6
3.3 Podrobnejša merila	7
<u>Grafični del</u>	
karta 6: Pregledna karta pobud	

MERILA ZA VREDNOTENJE POBUD

1. UVOD

1.1 Namen opredelitve meril za vrednotenje

Zaradi velikega števila pobud, različnih investitorjev in namenov, je k vrednotenju, zaradi enakovredne obravnave in transparentnosti odločanja, potrebno pristopiti čimbolj sistematično. Opredelitev do vsake pobude je na podlagi v naprej postavljenih meril možno argumentirati. Pomembno je, da je rezultat (predlagana sprejemljivost oz nesprejemljivost pobude) čimbolj objektivni.

Osnovo za odločitev o sprejemljivosti pobud, ki so bile podane v okviru priprav novih prostorskih aktov občine Vrhnika, predstavljajo zakonska izhodišča (Zakon o prostorskem načrtovanju in sektorski zakoni), Občinski prostorski načrt - strateški del s konceptualnimi usmeritvami za razvoj poselitve in Stokovne podlage za pripravo Občinskega prostorskega načrta z varstveni režimi in obstoječim stanjem v prostoru. Hkrati analiza posameznih pobud služi kot eno izmed izhodišč pri načrtovanju nadaljnjega prostorskega razvoja.

Posebej je treba opozoriti, da bo vse pobude, ki se na podlagi sprejetih meril opredelijo kot sprejemljive, potrebno potrditi oz. uskladiti s posameznimi nosilci urejanja prostora, predvsem s sektorji varstva okolja (področje ohranjanja narave, vode), varstva kulturne dediščine in kmetijstva.

1.2 Metoda dela

V prvem koraku je bila izvedena preliminarna analiza pobud, v kateri so bile vse pobude pregledane in razvrščene po namenu in pravnem statusu vlagatelja. Vse pobude so bile prostorizirane, vnesene v digitalni kataster.

V naslednjem koraku je treba opredeliti merila za vrednotenje pobud. Občina sprejema odločitev, da se pristopi k obravnavi vsake pobude, po vnaprej določenih merilih.

Zaključni del je opredelitev do vsake posamezne pobude, vključno z obrazložitvijo. Predlogi za upoštevanje pobud v novih prostorskih aktih se prikažejo tekstualno (v tabelah) in grafično, kot sestavni del novega prostorskega akta (kartografski prikaz predlaganih širitvev v okviru spremembe namenske rabe prostora).

- Preliminarna analiza pobud (že izvedena faza)

1. evidentiranje pobud
(pregled, določitev atributov glede na vlagatelja, vrsto pobude, namen pobude/posega)
2. prostorski prikaz pobud
(prikaz maske pobud na digitalni katastrski načrt, tudi glede na veljavne prostorske akte)

- 3 ugotovitve glede na preliminarno analizo pobud (značilnosti prostorske razporeditve, namena,...)
- **Opredelitev meril za vrednotenje pobud (tekoča faza)**
- 4 predlog meril za vrednotenje (strokovni predlog)
- 5 potrditev meril za vrednotenje (potrditev s strani občinskega sveta)
- **Vrednotenje pobud (predvidena faza)**
- 6 vrednotenje pobud (opredelitev do vsake pobude)
- 7 priprava tabel in grafičnega dela za spremembe območij naselij (predlog se upošteva v izvedbenem delu Občinskega prostorskega načrta)

2 PRELIMINARNA ANALIZA POBUD

2.1 Skupne ugotovitve

V prvem koraku je bila izvedena preliminarna analiza pobud, v kateri so bile vse pobude pregledane in razvrščene po namenu in pravnem statusu vlagatelja. Vse pobude so bile prostorizirane, vnesene v digitalni kataster. Pobude so zbrane tudi v pregledni tabeli, iz katere je razvidna zaporedna številka pobude, datum vloge, lokacija (parcela) pobude, ime in prebivališče vlagatelja, sprememba namembnosti in vrsta namembnosti na katere se nanaša pobuda, status vlagatelja (fizična oseba ali konkretna pravna oseba).

Analiza zajema 298 pobud, ki so bile vložene na Občino Vrhnika do 15.4.2007. Veliko večino pobud so oddale fizične osebe, 14 pobud pa pravne osebe. Med 298 pobudami je tudi 26 pobud, ki so bile v zadnjem postopku sprememb in dopolnitev prostorskega plana leta 2004 že potrjene s sklepom vlade, vendar so zaradi razveljavitve sprememb in dopolnitev plana s strani ustavnega sodišča, predmetna zemljišča v veljavnem planu še vedno opredeljena kot nezazidljiva.

Večina pobud občanov se nanaša na individualne vloge posameznikov, ki želijo graditi stanovanjske objekte za svoje potrebe. Tako se na stanovanjske dejavnosti nanaša 71% vseh pobud, 12% pobud na mešano rabo, 8% pobud na gospodarske dejavnosti, 6% na infrastrukturo, 4% na šport in rekreacijo in le nekaj procentov (1 – 2%) na kmetijske in na družbene dejavnosti.

Velika večina pobud (78%) se nanaša na prošnjo za širjenje zazidljivega zemljišča. Približno 7% pobud se nanaša na prošnje za spremembe namembnosti rabe znotraj poselitvenega območja, kar pomeni, da gre za spremembe podrobnejše namenske rabe, npr. za spremembo iz zelenih površin naselja v površine za stanovanjsko gradnjo. Le nekaj pobud se nanaša na zmanjšanje poselitvenega območja, na legalizacijo ali na ažuriranje statusa

zazidljivosti (objekti zgrajeni z gradbenim dovoljenjem, ki pa v planu nimajo opredeljenih stavbnih zemljišč).

2.2 Prostorska razporeditev pobud

Prostorska razporeditev pobud je razvidna iz grafičnih prilog (Karta 6: Pregledna karta pobud), iz katerih je razviden tudi odnos po obstoječe namenske rabe (predvsem ureditvenih območij naselij in razpršene gradnje).

Maska zemljišč, na katera se nanašajo pobude, prikazuje tendence prostorskega razvoja na podlagi želja in potreb prebivalstva ter deloma gospodarstva. Po pregledu prejetih pobud je možno povzeti nekatere ugotovitve:

- Prostorska razporeditev pobud kaže, da je največ pobud skoncentriranih v ravninskem delu občine, nekaj pa tudi na območju Zaplane.
- V ravninskem delu občine se pobude pojavljajo ob robovih obstoječih naselij, posebej na jugozahodnem delu Vrhlike, ob vznožju Polhograjskega hribovja ob Veliki in Mali Ligojni, na jugu Rovtarskega hribovja ob Jerinovem griču, Strmici, Prezidu in Marinčevem griču, vzdolž magistralne ceste Ljubljana Vrhlike pri Drenovem griču in ob Bevkah na Barju.
- Le nekaj pobud je evidentiranih za območje Podlipske doline in Pokojišča.

2.3 Namen pobud

- Stanovanjski objekti

Večina pobud občanov se nanaša na individualne vloge posameznikov, ki želijo graditi stanovanjske objekte za svoje potrebe. V večini primerov gre za manjše parcele, katerih lastniki so tudi sami vlagatelji, le te pa so v neposredni bližini njihovih sedanjih bivališč. Pojavljajo se tudi pobudniki za spremembe, lastniki zemljišč, ki niso prebivalci občine. Pojavljajo se tudi pobude za ažuriranje podatkov, gre za objekte, ki so legalno zgrajeni (z gradbenim dovoljenjem), vendar niso zavedeni v prostorskih aktih.

Prisotnih je tudi nekaj pobud za gradnjo večstanovanjskih objektov, na primer na območjih Podlpe, Velike Ligojne, Vrhlike in Stare Vrhlike.

Nekatere pobude se nanašajo tudi na širjenje območij, namenjenih počitniških hišic.

- Turizem, šport, rekreacija

Pobude iz sklopa športa in rekreacije so maloštevilne. Pojavljajo se nekatere pobude za športne dejavnosti, ki so vezane na zelena zaledja poselitvenih območij. Nekatere pobude, ki se vežejo na dejavnosti športa in rekreacije, so vezane na posebna stanovanjska območja.

- Infrastruktura

Pobude glede infrastrukture so zelo redke. Izstopa pobuda za izgradnjo severne obvoznice. Ostale pobude, vezane na infrastrukturo, se nanašajo na fizične osebe, ki si želijo urediti dostope ali parkirišča.

- Gospodarstvo

Pobude za turizem se pojavljajo na območjih Podlipske doline, Blatne Brezovice, Stare Vrhnike, Zaplane. Med pobudami za ostale gospodarske dejavnosti prevladujejo kmetijske in poslovne ter storitvene dejavnosti. Locirane so ob robovih ureditvenih območij in v odprtem prostoru. Večinoma gre za potrebe spremembe namembnosti za gradnjo kmetijskih objektov oz. postavitvev lop za shranjevanje ali gospodarskih objektov, širitev obstoječih kapacitet, nadgradnjo ali legalizacijo obstoječih.

3 MERILA ZA VREDNOTENJE POBUD

3.1 Izhodišča za opredelitev meril

Izhodišča za opredelitev meril so:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007),
- Sektorski zakoni (Zakon o kmetijskih zemljiščih, Zakon o ohranjanju narave, Zakon o gozdovih, Zakon o vodah idr.),
- akti o zavarovanih posameznih območij,
- Strategija prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04),
- Prostorski red Slovenije (Uradni list RS, št. 122/04),
- Strokovne podlage za Občinski prostorski načrt (LUZ d.d., 2007),
- Strateški del občinskega prostorskega načrta.

V Strokovnih podlagah za pripravo Občinskega prostorskega načrta Vrhnika je bilo ugotovljeno, da je na Vrhniku še toliko nezazidanih zazidljivih območij, da bi lahko občina za tretjino povečala število prebivalstva. Glede na stanje v prostoru in načrtovani razvoj infrastrukture ter na strategijo razvoja občine, ki predvideva umirjen razvoj, večanje obstoječih stanovanjskih površin ni utemeljeno. Za izjemne okoliščine, v katerih so posamezne širitve poselitvenega območja vendarle smiselne, so v nadaljevanju opisani podrobni kriteriji.

3.2 Merila, ki jih določa strateški del Občinskega prostorskega načrta

V okviru tega sklopa se dosega cilje, ki so: zaokroženost in zaključenost poselitvenih površin ter usmerjanje poselitve v naselja, kjer bo njihovo opremljanje ekonomično. Strateški del občinskega prostorskega načrta določa naslednja izhodišča in merila:

- (1) Poselitev se usmerja predvsem v obstoječa strnjena naselja in lokalna središča v ravninskem delu občine. Komunalna infrastruktura predstavlja enega temeljnih pogojev za življenje in delo v naseljih, zato se poselitev usmerja na opremljena stavbna zemljišča.
- (2) Glede na obstoječe možnosti za gradnjo, vsa obstoječa območja naselij praviloma ostajajo v obstoječih plansko opredeljenih mejah (izjeme so opredeljene v nadaljevanju). Poselitev se zgošča tako, da se usmerja v že zazidljiva območja, pri tem pa se ohranja površine zelenega sistema. Novih naselij in širitev za stanovanjsko gradnjo se ne načrtuje.

- (3) V strateškem delu Občinskega prostorskega načrta Vrhnika je opredeljenih več širših območij razpršene gradnje, ki so neprimerna za širjenje poselitve ker (1) predviden razvoj infrastrukture ni kompatibilen s širitvijo poselitve (2) razpršenost gradnje ni v skladu s krajinsko sliko območja ali (3) je območje opredeljeno kot bivanjsko neustrezno. To so obstoječa območja razpršene gradnje.
- (4) V strateškem delu Občinskega prostorskega načrta Vrhnika je opredeljenih nekaj širših območij razpršene poselitve, kjer je širitev poselitvenega območja dovoljena samo v navezavi na dopolnjevanje z ustrezno gospodarsko dejavnostjo.
- (5) Širitev stavbnih zemljišč se lahko odobri za kmetijska gospodarstva, ali za druge gospodarske in družbene (rekreacijske) dejavnosti, v kolikor so sprejemljive z okoljskega in prostorskega (urbanističnega) vidika. Izven obstoječih območij naselij se na območju razpršene poselitve (Podlipska dolina in območje Menišije) poselitev širi le, v kolikor s kmetijsko dejavnostjo prispeva k ohranjanju prepleta gozda in obdelovalnih površin. Pobude se vrednotijo pozitivno, v kolikor se nanašajo na razvoj turizma in rekreacije na območju Barja, ob vodotokih in kraških izviroh južno od Verda in v Podlipski dolini.
- (6) Znotraj območij pretežne razpršene poselitve se omejuje neustrezno razpršeno gradnjo.

3.3 Podrobnejša merila

(1) Varstveni režimi in omejitve

Pobude, ki so v nasprotju z naslednjimi omejitvami in varstvenimi režimi, so nesprijemljive:

- varovalni gozd, gozd s posebnim namenom (v kolikor raba oz. pobuda ni skladna s funkcijo gozda),
- območja naravnih vrednot, zavarovana območja in Natura 2000,
- območjih nepremične kulturne dediščine in vplivnih območjih enot kulturne dediščine, (v kolikor raba iz. pobuda ni skladna s celovitim varstvom kulturne dediščine)
- 1. območja varovanja vodnih virov,
- območja erozijskih žarišč in območja strogega erozijskega varovanja
- vsa poplavna območja,
- najboljša kmetijska zemljišča (razen kadar gre za zapolnitev vrzeli na zemljiščih z nižjim pridelovalnim potencialom),
- varnostni pas daljnovoda, varnostni pas glavnega plinovoda in cestni koridorji.

Obrazložitev :

V tem sklopu varujemo tiste sestavine na območju občine Vrhnika, ki so varovane z državnimi ali občinskimi predpisi oz. 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 t.i. varstvene režime. Glede na predpisane varstvene režime oz. omejitve se posamezne kategorije navedenih sestavin smatrajo kot izločitveni kriteriji za širitev poselitve.

(2) Zmanjšanja poselitvenih območij

Pobude, ki se nanašajo na zmanjšanja poselitvenega območja so pogojno sprejemljive.

Obrazložitev:

Praviloma se ne zmanjšuje v sedanjem planu opredeljenih ureditvenih območij razpršene poselitve in naselij, razen izjemoma oz. na željo lastnikov zemljišč. Zmanjšanja na željo lastnikov zemljišč niso možna v primerih, ko bi izvzem zemljišč okrnili možnosti za razvoj naselja oz. njegovo racionalno zasnovo. Zmanjšanja na željo lastnikov so utemeljena predvsem tam, kjer se s tem izboljša oz. ohranja kvalitetno morfološko in strukturno zgradbo naselja.

(3) Širitev razpršene gradnje

Pobude, ki se nanašajo na širitev razpršene gradnje, so nesprejemljive

Obrazložitev:

Širitve obstoječe razpršene gradnje, ki je evidentirana kot stanje v prostoru ali ki ima v veljavnem planu opredeljena le stavbna zemljišča, niso sprejemljive. V okviru tega sklopa se dosega cilje, ki so: zaokroženost in zaključenost poselitvenih površin ter usmerjanje poselitve v naselja, kjer bo njihovo opremljanje ekonomično.

Znotraj območij pretežne razpršene poselitve se omejuje neustrezno razpršeno gradnjo. V strateškem delu Občinskega prostorskega načrta Vrhnika je opredeljenih več širših območij razpršene gradnje, ki so neprimerna za širjenje poselitve ker (1) predviden razvoj infrastrukture ni kompatibilen s širitvijo poselitve (2) razpršenost gradnje ni v skladu s krajinsko sliko območja ali (3) je območje opredeljeno kot bivanjsko neustrezno. To so obstoječa območja razpršene gradnje.

Širitve poselitvenega območja v odprtem prostoru, brez navezave na strnjeno naselje, brez obstoječe ustrezne infrastrukture se smatrajo kot razpršena gradnja in so zato nedopustne. Izjeme predstavljajo pobude, ki so skladne s strateškimi cilji razvoja gospodarstva (kmetijstva ali turizma ter drugih gospodarskih dejavnosti) v občini Vrhnika. Odprti prostor občine predstavlja kvaliteten prostor in vključuje: območje Barja, strnjena območja odprtih zelenih (kmetijskih) površin, strnjena območja odprtih zelenih (kmetijskih) površin z zaplatami ravninskega gozda, druge strnjene gozdne površine na reliefno izpostavljenih pobočjih, reliefno razgiban svet, reliefno izpostavljena območja, rečni in obrečni prostor ter cezure med naselji, ki so še posebej pomembne zaradi ohranjanja identitete posameznih območij.

(4) Nova razpršena gradnja

Nova razpršena gradnja ni sprejemljiva.

Obrazložitev:

V okviru tega sklopa se dosega cilje, ki so: zaokroženost in zaključenost poselitvenih površin ter usmerjanje poselitve v naselja, kjer bo njihovo opremljanje ekonomično.

(5) Nova območja naselij in širitve za stanovanjsko gradnjo

Nova območja naselij in širitve za stanovanjsko gradnjo niso sprejemljive

Obrazložitev

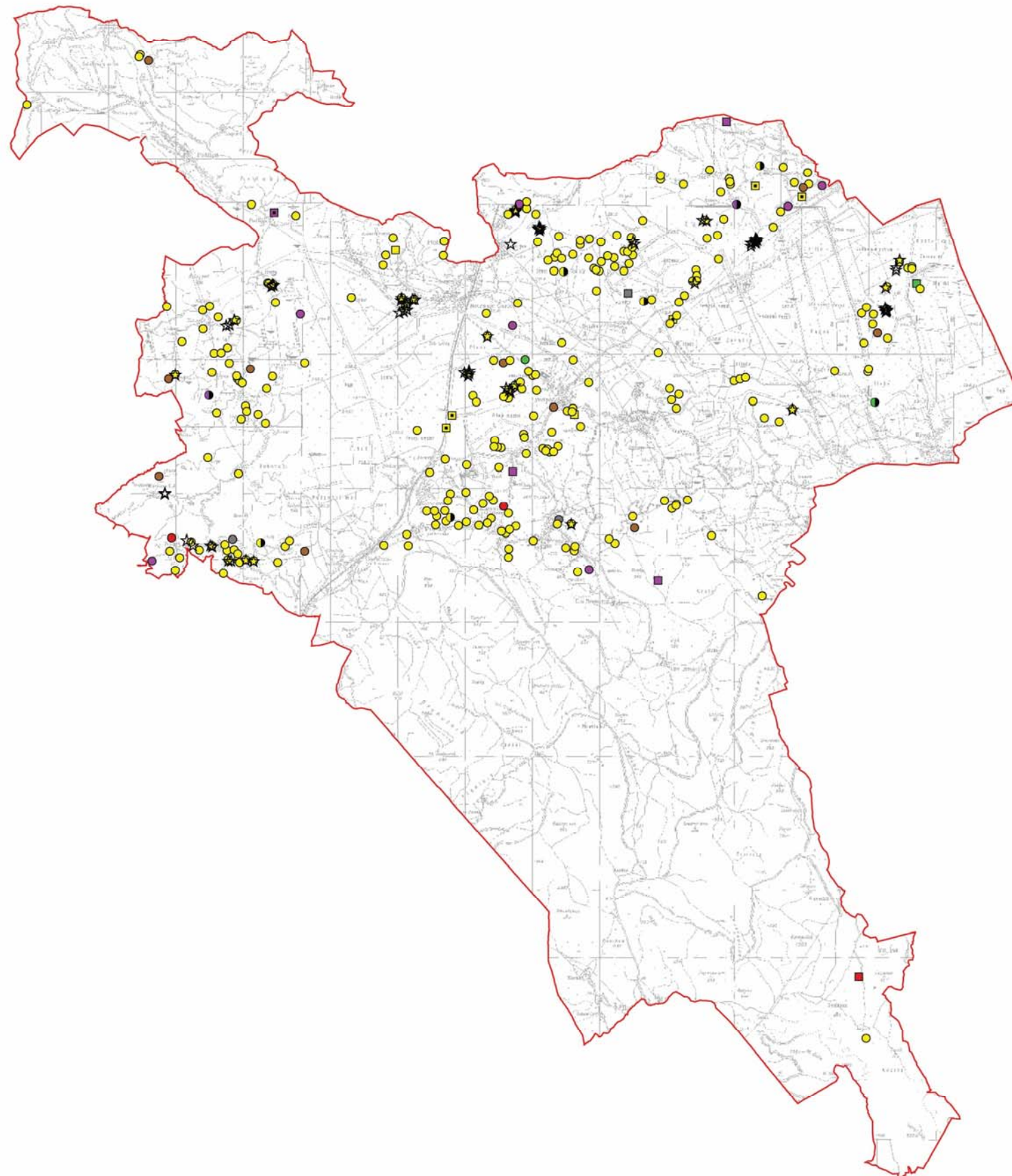
V Strokovnih podlagah za pripravo Občinskega prostorskega načrta Vrhnika je bilo ugotovljeno, da je na Vrhniki še toliko nezazidanih zazidljivih območij, da bi lahko občina za tretjino povečala število prebivalstva. Glede na stanje v prostoru in načrtovani razvoj infrastrukture ter glede na strategijo razvoja občine, ki predvideva umirjen razvoj, je večanje obstoječih stanovanjskih površin nesmiselno.

(6) Širitve za gospodarske, kmetijske in turistično rekreacijske dejavnosti

Širitve so sprejemljive, v kolikor so skladne s strateškimi izhodišči občinskega prostorskega načrta in so okoljsko in prostorsko sprejemljive

Obrazložitev

Širitve morajo biti urbanistično in krajinsko sprejemljive, kar pomeni da se morajo navezovati na obstoječo zasnovo naselja ter upoštevati njegovo identiteto, značilno rast, zaokroženost, prehode v krajino, kvaliteto bivalnega okolja, možnost racionalne izrabe idr.



izdelovalec: Ljubljanski urbanistični zavod d.d.
Verovškova 64, Ljubljana

naročnik: Občina Vrhnika
Tržaška cesta 1, 1360 Vrhnika

naloga št. 6175

odgovorna prostorska načrtovalka: Karla Jankovič, univ.dipl.inž.kraj.arh.
ZAPS 0023 P

direktor: Tadej Pfajfar, univ.dipl.inž.geod.

LEGENDA

— meja občine

☆ pobude - ustavno sodišče

POBUDE - fizične osebe

- družbene dejavnosti
- gospodarske dejavnosti
- stanovanjska gradnja
- kmetijske dejavnosti
- infrastruktura
- šport in rekreacija
- mešane dejavnosti (barva - prevladujoča dejavnost)

POBUDE - pravne osebe

- družbene dejavnosti
- gospodarske dejavnosti
- stanovanjska gradnja
- kmetijske dejavnosti
- infrastruktura
- šport in rekreacija
- mešane dejavnosti (barva - prevladujoča dejavnost)



STROKOVNE PODLAGE ZA OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT

DELOVNI OSNUTEK

EVIDENTIRANE POBUDE

list št. 6

merilo 1:65.000

datum avgust 2007

kartografska podloga TK25, GURS