



**OBČINA DOBROVA- POLHOV GRADEC
ŽUPAN**

Stara cesta 13,
1356 Dobrova
Tel.: 3601-800, Fax.:3601-805

Številka: 007- 0017/2013

Datum: 04.07. 2013

**ČLANOM OBČINSKEGA SVETA
OBČINE DOBROVA – POLHOV GRADEC**

ZADEVA: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za VP 41/1-1-del in VP 41/1-del Polhov Gradec

NAMEN: Prva obravnava

Predlagatelj: Župan Franc Setnikar

Poročevalci: Riko Gantar,
Mojca Kalan Šabec

PRAVNA OSNOVA: 16. člen Statuta Občine Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 26/12), ki med drugim določa pristojnost Občinskega sveta občine Dobrova-Polhov Gradec, da sprejema odloke in druge občinske akte, 74. člen Poslovnika Občinskega sveta Občine Dobrova – Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 31/12), 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010 – ZUPUDPP, 106/2010 – popr. ZUPUDPP, 43/2011-ZKZ-C, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012 in 35/2013 Skl.US: U-I-43/13-8).

Predlog članom občinskega sveta:

SKLEP:

Občinski svet sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za VP 41/1-1-del in VP 41/1-del Polhov Gradec v predlaganem besedilu, v skladu s 5. odstavkom 74. člena Poslovnika.

1. Obrazložitev:

Priprava Občinskega prostorskega načrta za območje VP 41/1-1 Polhov Gradec se je pričela že leta 2006 na pobudo investitorja Konstrukcije Schwarzman d.o.o, s katerim je bila tudi podpisana Urbanistična pogodba o pripravi Občinskega lokacijskega načrta za območje VP 41/1-1 Polhov Gradec. Postopek se je pričel na osnovi zakona o urejanju prostora ZUreP-1 (Uradni list RS, 110/02, 8/03). Na osnovi navedene zakonodaje je bila 11.10.2006 izvedena tudi prva prostorska konferenca. Izvedba prve prostorske konference je bila osnova za izdelavo Programa priprave Občinskega lokacijskega načrta VP41/1-1-del Polhov Gradec, ki je bil sprejet 20.10.2006. Leta 2007 se je prostorska zakonodaja spremenila in je obstoječi zakon nadomestil zakon o prostorskem načrtovanju – ZPNačrt (Uradni list RS, 33/07) na osnovi katerega je

občina sprejela Ugotovitveni sklep o pričetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta prostorske enote VP 41/1-1-del Polhov Gradec. Smernice nosilcev urejanja prostora so bile osnova za izdelan dopolnjen osnutek Odloka o OPPN za območje urejanja VP 41/1-1 del Polhov Gradec (Odlok). V obdobju od 12.01.2009 do 12.02.2009 je potekala javna razgrnitev predlaganega dopolnjenega osnutka Odloka in dne 28. 01.2009 je bila izvedena Javna obravnava dopolnjenega osnutka Odloka. Na podlagi pripomb, ki so bile podane v času javne razgrnitve, je župan dne 23.04.2009 sprejel stališče do pripomb, danih v času javne razgrnitve na predlagani odlok. Dne 13.05.2009 je občina dala pozitivno mnenje na predlog Odloka. V prej navedem obdobju sta sodelovala tudi Odbor za komunalo in Odbor za prostorsko planiranje, gospodarjenje z nepremičninami in varstvo okolja. Na žalost pa so spremembe zakonodaje na področju voda za posege v prostor, ki se izvajajo na poplavnih območjih zelo zaostrole in pripravljen Odlok ni pridobil pozitivnega mnenja od Agencije Republike Slovenije za okolja (ARSO). Tako ni bilo mogoče zaključiti navedenega postopka sprejemanja Odloka.

Dne 15.02.2012 je Župan sprejel Sklep o dopolnitvi ugotovitvenega sklepa o pričetku priprave Občinskega Podrobnega prostorskega načrta Prostorske enote VP 41-1-1 del. Navedeni Sklep že potekajoč postopek sprejemanja novega akta dopolnjuje z razširitvijo še na čistilno napravo in objekta namenjeni trgovskim in drugim centralnim dejavnostim. Oba objekta se nahajata v območju, ki zahteva usmerjanje s Podrobnim občinskim prostorskim načrtom. Smernice nosilcev urejanja prostora so bile osnova za izdelan dopolnjen osnutek Odloka.

V obdobju od 17.09.2012 do 17.10.2012 je potekala javna razgrnitev predlaganega dopolnjenega osnutka Odloka in dne 03.10.2012 je bila izvedena Javna obravnava dopolnjenega osnutka Odloka. Na podlagi pripomb, ki so bile podane v času javne razgrnitve je župan dne 29.05.2013 sprejel stališče do pripomb, danih v času javne razgrnitve. V vsem tem času država pripravljala tudi Državni prostorski načrt (DPN) za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v Občini Dobrova – Polhov Gradec. Za pripravo tega akta država potrebuje karte poplavne nevarnosti, ki jih je tudi naročila. Narejene karte poplavne nevarnosti, ki jih je naročila država, so bile osnova za nadaljevanje že prej začetega in ustavljenega postopka sprejemanja odloka. Na osnovi kart poplavne nevarnosti so izdelani Hidrološko – hidravličnih elaborati, ki predvidevajo izravnalne in umilitvene ukrepe na poplavnem območju izdelave OPPN-ja (navedeni so v 29. členu Odloka) ter pripravljenega osnutka Uredbe DPN za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v Občini Dobrova – Polhov Gradec, se je lahko pridobilo pozitivno mnenje ARSO.

S sprejemom vseh pozitivnih mnenj, ki jih dajejo pristojni nosilci urejanja prostora na Odloka, so tako izpolnjeni vsi pogoji za obravnavo in sprejem, zato predlagam, da se Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za VP 41/1-1-del in VP 41/1-del Polhov Gradec sprejme na Občinskem svetu.

S sprejetjem OPPN bo občina ustvarila pogoje za izgradnjo trgovsko storitvenega centra v Polhovem Gradcu in ureditev obrtno-poslovne cone za potrebe obrti in obrti sorodnih dejavnosti na območju, ki je bil za ta namen predviden v prostorskih aktih občine ter čistilne naprave za potrebe Polhovega Gradca.

Vsebina predlaganega odloka z obrazložitvami je v prilogi.

Pripravila:
Boris Krnjajič
Riko Gantar

ŽUPAN
Franc Setnikar

Priloge:

- I. Naslov odloka, II. Uvod,
- III. Besedilo in členi odloka, IV. Obrazložitev odloka.

Posebne priloge:

- Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za VP 41/1-1-del in VP 41/1-del Polhov Gradec k prilogi III.,
- Obrazložitev in utemeljitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta k prilogi IV.

I. NASLOV ODLOKA

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za VP 41/1-1- del in VP 41/1- del Polhov Gradec

II. UVOD

1 . Razlogi, zaradi katerih je akt potreben

S sedaj veljavnim Prostorskim planom in Prostorskimi ureditveni pogoji, ki urejata pogoje posegov v prostor je potrebno za območje VP 41/1-1-del in VP 41/1-del sprejeti Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN), ki bo omogočal gradnjo v navedenem območju. Do sprejema tega akta gradnja ni mogoča. Območje OPPN leži v k.o. Polhov Gradec, v naselju Pristava pri Polhovem Gradcu in v Polhovem Gradcu ob vodotoku Božni. S sprejemom OPPN-ja bo možno v prostoru realizirati pobudo po gradnji na levi strani vodotoka Božne (Pristava pri Polhovem Gradcu) za obrtno – poslovno dejavnost in na desni strani (Polhov Gradec) gradnjo čistilne naprave ter gradnjo objekta, namenjenega trgovskim in drugim centralnim dejavnostim. Sama realizacija tega OPN-ja bo v prostor prinesla veliko pozitivnih sprememb. Stara čistilna naprava v Polhovem Gradcu ne zagotavlja več čiščenja odpadnih voda v skladu z zakonodajo ter tudi ni več možno priključiti novih objektov na to čistilno napravo. V Polhovem Gradcu je sedaj zgrajeno kar nekaj kanalizacije, kjer pa se bodo objekti lahko priključili šele z izgradnjo nove Čistilne naprave. Na ta način se bosta kvaliteta življenja in varstvo okolja bistveno izboljšali. Trgovina v Polhovem Gradcu, ki je bila v preteklosti zadovoljiva rešitev, sedaj ne omogoča več zahtevanih potreb krajanov. Tako bo izgradnja novega objekta, ki bo namenjen trgovinski in drugim centralnim dejavnostim omogočila višjo kvaliteto storitev za krajanje. V delu Pristave pri Polhovem Gradcu (delo na območju bivše Hoje), kjer je bila dana tudi podjetniška pobuda za sprejem OPPN-ja, bo omogočena pobudniku širitev njegove dejavnosti ter dolgoročno zagotovljena prostorska rešitev za obrtno dejavnost v Polhovem Gradcu. Sprejem obravnavanega OPPN-ja bo tako omogočil nadaljnji razvoj kraja.

2. Ocena stanja, cilji in načela odloka

Območje OPPN-ja leži v k.o. Polhov Gradec, v naselju Pristava pri Polhovem Gradcu in v Polhovem Gradcu in zajema dela enot urejanja prostora VP 41/1-1 in VP 41/1 Polhov Gradec. Del območja, kjer je predvidena ureditev uvozov in cest sega tudi v enoto urejanja prostora VS 41/1-1. Površina območja OPPN znaša 31.671 m² (vzhodni del - 25.467 m², zahodni del 4.313 m², srednji del 1.891 m²). Vzhodni del območja OPPN se nahaja med zemljiščem tovarne Hoja in vodotokom Božna. Obravnavano zemljišče je v naravi ravna travnata površina z rahlim nagibom proti zahodu. Na območju se nahajajo stavbe podjetja Schwarzmann. Zahodni del območja se nahaja ob glavni cesti v Polhovem Gradcu. Obravnavano zemljišče je v naravi ravna travnata površina z nagibom proti jugovzhodu. Srednji del območja se nahaja na zahodni strani vodotoka Božna in predstavlja območje obstoječe čistilne naprave. Lastniki večjega dela območja OPPN so podjetje M-Schwarzmann, d.o.o. in zasebni lastniki, obstoječe poti in ceste so javno dobro, srednji del, ki je namenjen Čistilni napravi pa je v lasti Krajevne skupnosti Polhov Gradec. Enoti urejanja prostora z oznakama VP 41/1 in VP 41/1-1 Polhov Gradec sta opredeljeni kot območji za obrtno podjetniške, proizvodne, poslovne in trgovinske dejavnosti. PUP za območje zahteva izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Dopolnjeni osnutek OPPN je izdelan na podlagi stanja prostora, programa investitorjev, izbrane variantne rešitve, smernic nosilcev urejanja prostora in strokovnih podlag. Pripravljenih je bilo več

rešitev prostorske ureditve, med katerimi sta investitorja izbrala najbolj primerno za njune potrebe, hkrati pa zagotavlja najboljšo postavitev stavb glede na lastnosti terena, kakovostno snuje prometno omrežje in prometne tokove ter racionalno rabi prostor in se prilagaja njegovim značilnostim.

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote:

- PE1 – površine, namenjene gradnji trgovsko - poslovne stavbe,
- PE2 – površine, namenjene gradnji čistilne naprave,
- PE3 – površine, namenjene gradnji industrijsko-poslovnih stavb.

V prostorski enoti PE1 je vzporedno z regionalno cesto postavljena stavba z oznako A. Glavni vhod v trgovino je na severni strani. Na zahodni strani je predviden dovoz za dostavo s ceste 1. , ki je nižji od nivoja pritličja. Na severni in vzhodni strani zemljišča so parkirna mesta. Zunanje površine med stavbo in parkiriščem na severni strani so oblikovane kot enotna tlakovana površina, ki je višinsko prilagojena koti pritličja. Med parkiriščem in regionalno cesto je zelen pas, zasajen z drevjem.

V prostorski enoti PE2 je predvidena rekonstrukcija čistilne naprave. Proste površine ob čistilni napravi so deloma tlakovane in deloma ozelenjene ter ograjene. Stavba Č1 je namenjena upravnemu objektu. Stavba Č2 je namenjena prostoru mehanskega predčiščenja.

V prostorski enoti PE3 je sedem novih poslovno – industrijskih stavb in ena stavba kot prizidek k obstoječi stavbi. Umestitev stavb in zunanje ureditve ob njih sledijo obstoječi pozidavi. Stavbe so postavljeni vzporedno z novo cesto 3. Zahodno od ceste so stavbe z oznakami B1, B2 in B3, vzhodno od ceste so stavbe C1, C2, C3 in D. Stavba E je zasnovana kot dozidava k obstoječi stavbi O1. Med stavbami so tlakovane manipulacijske in parkirne površine. Ob levem bregu vodotoka Božna je načrtovan protipoplavni nasip. Južni, severni in zahodni robovi prostorske enote PE2 so intenzivno ozelenjeni in zasajeni z drevjem.

Posegi so razdeljeni v tri faze, ki jih je mogoče izvajati med sabo neodvisno, za vsako pa je treba predhodno urediti ustrezno infrastrukturo, ki omogoča delovanje oziroma uporabo posameznih zgrajenih objektov. Faza 3, ki obsega gradnjo stavb in pripadajočih ureditev v prostorski enoti PE3, je razdeljena na tri etape, ki obsegajo gradnjo posameznih stavb.

Cilji in načela sprejetja OPPN-ja je omogočiti nadaljnji razvoj Polhovega Gradca na način, ki bo ljudem omogočal boljše in kvalitetnejše bivalne pogoje in razvoj obrti.

3 . Ocena finančnih in drugih posledic odloka

Sprejem odloka na občinski proračun ne bo imel direktnih posledic.

III. BESEDILO ČLENOV ODLOKA

Posebna priloga

IV. OBRAZLOŽITEV ODLOKA

Posebna priloga