



## OBČINA HORJUL

Občinski trg 1

1354 HORJUL

☎ (01) 7591 120, 040 350 273

E-mail: [obcina@horjul.si](mailto:obcina@horjul.si)

Št.: 3504-0001/2022-36

Datum: 5. 12. 2024

Na podlagi 138. člena Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3; Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24) je Občina Horjul proučila pripombe in predloge javnosti ter zavzela

### **STALIŠČE DO PRIPOMBE Z JAVNE RAZGRNITVE ELABORATA LOKACIJSKE PREVERITVE V ENOTI UREJANJA PROSTORA HO\_16**

V gradivu so podana stališča do pripomb na Elaborat lokacijske preveritve v enoti urejanja prostora Ho\_16, podanih v času javne razgrnitve, ki je potekala v obdobju med 17. 10. 2024 in 31. 10. 2024. Razgrnitev je potekala na spletnih straneh Občine Horjul (na spletnem naslovu: <https://www.horjul.si/objava/720414>). Javno naznanilo je bilo objavljeno spletnih straneh Občine Horjul ter v prostorih Občine Horjul. O javni objavi so bili pisno obveščeni lastniki zadevnih zemljišč ter lastniki sosednjih zemljišč.

Na javno razgrnjeno gradivo je bila podana ena anonimna pripomba. Zaradi obsežnosti in raznolikosti problematike so odgovori podani po posameznih segmentih. Najprej je podan povzetek pripombe v nadaljevanju pa stališče in obrazložitev stališča.

1. V primeru, da se potrdi sprememba rabe oz. se dovoli odstopanja od obstoječe namenske rabe zemljišč, mora investitor ali občina zagotoviti enako površino zemljišč z namensko rabo CDo. Zemljišča za zagotavljanje izobraževanja, vzgoje in športa so nujno potrebna.

#### **Pripomba se ne upošteva.**

Namenska raba CDo je v skladu z veljavnim Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Horjul (Ur.l. RS, št. 106/13, 46/15, 77/15, 52/17, 76/18 in 140/20 – obv. razl.) namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovno-storitvenim in gostinskim dejavnosti ter manjši obrti (103. člen). Gre za namensko rabo, ki je opredeljena na robnih območjih poslovne cone in ni namenjena izobraževanju, vzgoji in športu. V namenski rabi, objavljeni v prostorskem informacijskem sistemu PISO je bil pomotoma naveden napačen opis namenske rabe – napaka je že bila odpravljena. Vzgoji in izobraževanju je namenjena namenska raba CDi, ki je v Horjulu opredeljena na lokacijah šole in vrtca in ni predmet lokacijske preveritve. Športu sta primarno namenjeni namenski rabi BC in ZS, ki sta opredeljeni ob šoli, vrtcu in v sklopu športnega parka. Tudi te lokacije niso predmet lokacijske preveritve.

Z lokacijsko preveritvijo se namenska raba ne spreminja. Določajo se le pogoji za posege v obstoječe zakonito zgrajene objekte in njihove gradbene parcele z namenom, da se ohrani



obstoječa dejavnost (selitev dejavnosti bi bila povezana z nesorazmernimi stroški s strani investitorjev). Lokacijska preveritev mora izpolnjevati vse pogoje iz 136. člena 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). Pripravlja se tudi ob upoštevanju Priporočil za izvajanje lokacijske preveritve, ki jih je pripravilo Ministrstvo za okolje in prostor v letu 2018. Izpolnjevanje pogojev preverja tudi Ministrstvo za naravne vire in prostor, ki se je do vsebin izdelanega elaborata lokacijske preveritve opredelilo pozitivno v mnenju št. 35038-6/2023-2550-7 z dne 16. 5. 2024.

2. Lokacija kjer naj bi se gradilo skladišča je neprimerna, saj se zažira v območje SSs na drugi strani pa je nepozidano zemljišče 899/2 k. o. HORJUL z namensko rabo IG, kjer so gradnje kot si jih želi predlagatelj mogoče.

**Pripomba se ne upošteva.**

Poslovna cona Horjul je prostorsko zelo omejena. Vsa zemljišča so v lasti podjetij, ki v tem prostoru že delujejo in želijo dejavnost ohraniti oziroma razvijati. Meja območja poslovne cone je bila opredeljena z veljavnim Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Horjul (Ur.l. RS, št. 106/13, 46/15, 77/15, 52/17, 76/18 in 140/20 – obv. razl.) in predstavlja zaokroženo območje zemljišč, ki so v lasti obstoječih podjetij v coni in so pretežno že opredeljena kot gradbene parcele obstoječih objektov. Lokacijska preveritev je namenjena posegom v obstoječe zakonito zgrajene objekte in njihove gradbene parcele z namenom, da se ohrani obstoječa dejavnost. Selitev dejavnosti bi bila povezana z nesorazmernimi stroški s strani investitorjev. Namen posegov ni povečanje obsega dejavnosti temveč zagotovitev ustrežnejših pogojev za obstoječo dejavnost (skladiščenje materiala v stavbi). Z izvedbo predvidenih posegov se okoljski vplivi dejavnosti tako ne bodo spreminjali.

3. Obremenitev javnih cest in parkirišč se bodo povečale, kar bo poslabšalo in zmanjšalo vrednost nepremičnin v Obrtni ulici, Livade in ulici Na Slape. Ceste je potrebno razširiti in urediti dovoz na glavno cesto za kamjone (po parc.št 1734/1). Ali pa naj se uredi poseben dovoz za proizvodnjo.

**Pripomba se ne upošteva.**

Predvidene ureditve niso namenjene povečanju obsega proizvodnje temveč zagotovitvi ustrežnejših pogojev za obstoječo dejavnost (skladiščenje materiala v stavbi). Z izvedbo predvidenih posegov se okoljski vplivi dejavnosti tako ne bodo spreminjali. Dostop do pretežnega dela poslovne cone je zagotovljen z Vrhniške ceste. Le del podjetij v zahodnem delu cone uporablja dostop preko ulic Livada, Na staje in Obrtne ulice. Zaradi predvidenih posegov ne bi smelo priti do povečanja prometnih obremenitev teh ulic.

Zadostno število parkirnih mest se zagotavlja na zemljiščih v lasti investitorjev.

4. Po območju teče potok Horjulka. S spremembo namembnosti se prekomerno povečuje verjetnost onesnaževanja v primeru nesreč, hkrati pa je večja verjetnost tudi za poplave.

### **Pripomba se ne upošteva.**

Območje poslovne cone je sicer poplavno ogroženo, vendar pa so bili v letih 2017, 2020 in 2021 izvedeni protipoplavni ukrepi, ki so poplavno ogroženost zmanjšali. Zahodni del poslovne cone se po izvedenih protipoplavnih ukrepih pretežno nahaja v razredu preostale poplavne nevarnosti. Pri poseganju na to območje je potrebno upoštevati pogoje iz Zakona o vodah (ZV-1; Ur.l. RS, št 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US, 78/23 – ZUNPEOVE in 52/24 – odl. US) ter Uredba o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Ur.l. RS, št. 89/08 in 49/20). Skladnost načrtovanih ureditev z navedenimi predpisi preverja tudi Direkcija RS za vode, ki se je do vsebin izdelanega elaborata lokacijske preveritve opredelila pozitivno v mnenju št. 35028-52/2024-3 z dne 8. 10. 2024.

Z izvedbo predvidenih posegov se okoljski vplivi dejavnosti tako ne bodo spreminjali. Vplivi na okolje se v postopkih pridobitev gradbenih dovoljenj sicer preverjajo na podlagi Zakona o varstvu okolja (ZVO-2; Uradni list RS, št. 44/22, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 23/24), Uredbe o posegih v okolje, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje (Uradni list RS, št. 51/14, 57/15, 26/17, 105/20 in 44/22 – ZVO-2) in drugih podzakonskih predpisov.

*5. Občina naj podrobno predpiše kaj se lahko tukaj zgradi, ne pa da se povsod gradi kar se investitorjem zahoče. Obvezna mora biti gradnja pločnikov. Kako bodo otroci sami hodili po cesti polni kamionov?*

### **Pripomba se ne nanaša na lokacijsko preveritev.**

Namenska raba CDo je v skladu z veljavnim Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Horjul (Ur.l. RS, št. 106/13, 46/15, 77/15, 52/17, 76/18 in 140/20 – obv. razl.) namenjena trgovskim, oskrbnim, poslovno-storitvenim in gostinskim dejavnosti ter manjši obrti (103. člen). Z lokacijsko preveritvijo se namenska raba ne spreminja. Določajo se le pogoji za posege v obstoječe zakonito zgrajene objekte in njihove gradbene parcele z namenom, da se ohrani obstoječa dejavnost.

Ureditev prometne infrastrukture v občini ni predmet lokacijske preveritve. Občina s prostorskimi akti, predvsem občinskim prostorskim načrtom, deloma pa tudi občinskimi podrobnimi prostorskimi načrti, sicer zagotavlja pogoje, lahko pa tudi zahteve glede izgradnje infrastrukture (npr. izvedba pločnikov). Dejanska izvedba pa je odvisna od drugih dejavnikov, zlasti od prostorskih možnosti, lastniških razmer ter proračunskih sredstev.

*6. Občina ima slabo urejeno gospodarjenje z zemljišči, brez resne usmeritve, nadzora nad gradnjami in brez resnega urbanizma, ki bi skrbel za občane. Še barve fasad po občini so nenadzirane in neprimerne za slovensko pokrajino in kulturno krajino (modre in raznovrstne barve kazijo podobo občine).*

*Občina bi potrebovala strokovnjaka v upravi občine, ki se bo celovito in resno ukvarjal s problemi urbanizma na območju občine Horjul. Nekoga, ki bo imel znanje in vedenje o občinskem prostorskem načrtovanju. Ne pa zunanjih urbanistov, ki ne poznajo lokalnih značilnosti in birokratsko skrbijo za urbanizem desetine občin. Izgled in razvoj občine določa OPN in novi OPN bi moral biti napreden s pogledom v prihodnost, ne pa z manjšimi popravki, ki prikrivajo*



nesposobnost dosedanje uprave in slabo prostorsko načrtovanje. Kje so sodelovanja s krajinskimi arhitekti?

Ta postopek je samo izkaz nesposobnosti občine in župana, da bi se prilagodila na potrebe ljudi in podjetij v občini. Takšno reševanje bo samo zakompliciralo življenje nam, hkrati pa se bo podjetje čez 2 leti spet znašlo s problemom.

Občina naj predvidi industrijsko cono, ki bo podjetjem zagotovila prostor za poslovanje zunaj strnjenegega naselja.

Hkrati pa naj predvidi tudi zemljišča, ki bodo dopuščala turistični, športni in kulinarčni razvoj občine.

#### **Pripomba se ne nanaša na lokacijsko preveritev.**

Strateški cilji prostorskega razvoja občine in prostorski izvedbeni pogoji za umeščanje posegov v prostor so opredeljeni z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Občine Horjul (Ur.l. RS, št. 106/13, 46/15, 77/15, 52/17, 76/18 in 140/20 – obv. razl.). Občinski prostorski načrt med drugim predvideva tako razvoj poslovne cone Horjul kot tudi razvoj različnih dejavnosti splošnega pomena. Občina si prizadeva, da bi bili pomembnejši projekti vključeni v regionalni prostorski plan, ki je v pripravi. V postopku priprave so tudi spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta, v katerih se vodijo nekatere aktualne pobude pravnih in fizičnih oseb. Pri tem je potrebno poudariti, da je občina sicer formalno nosilec prostorskega načrtovanja, vendar pa mora pri umeščanju posegov v prostor upoštevati vse relevantne državne predpise in pridobiti mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora. Možnosti, da se določijo nova stavbna zemljišča so močno omejene in vezane na zagotavljanje nadomestnih kmetijskih zemljišč, protipoplavnih ukrepov ipd. Država si je v Resoluciji o Strategiji prostorskega razvoja Slovenije 2050 (ReSPR50; Ur.l. RS, št. 72/23) zadala cilj ničelne neto letne rasti površin pozidanih zemljišč do leta 2050, kar dodatno omejuje možnost širitve.

Pri tem se vse slovenske občine soočajo s težavami pri zaposlovanju urbanistov – na trgu ni ustrezno usposobljenih kadrov, ki bi jih zanimala zaposlitev v javni upravi. Težave se najbolj pogosto rešujejo z angažmajem pogodbenih urbanistov. Pri pripravi prostorskih aktov praviloma sodelujejo interdisciplinarne ekipe (to zahteva tudi ZUreP-3) – konkretno pri pripravi aktualnih sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta sodeluje tudi krajinski arhitekt.

S pomanjkanjem kadrov se soočajo tudi inšpekcijske službe. Te se zato praviloma ne ukvarjajo z neskladno izvedenimi barvami fasad, čeprav so te v nasprotju z veljavnim občinskim prostorskim načrtom. Se pa strinjamo, da bi bilo ne samo v prostoru naše občine narediti več glede osveščanja javnosti o prostorskih izvedbenih pogojih, ki jih je potrebno upoštevati pri vzdrževalnih posegih na stavbah.

7. Občina, če bi ji bilo. Mar za občane in volilce, bi morala mejaše in stanovalce Obrtne ulice in ulice Na staje, osebno obvestiti o naših možnostih podajanja pripomb, saj vsi vemo, da povečevanje prometa pomeni zmanjšanje kvalitete življenja v naših ulicah in v Horjulu.

#### **Pripomba se ne upošteva.**

Obveščanje javnosti v postopkih lokacijskih preveritev ureja ZUreP-3 v 138. členu. Elaborat lokacijske preveritve se javno objavi za najmanj 15 dni na spletni strani občine. Splošna javnost je bila o javni razgrnitvi obveščena z javnim naznanilom, ki je bilo objavljeno na spletni strani in oglasni deski občine. Lastniki sosednjih zemljišč so bili v skladu z zakonskimi zahtevami dodatno obveščeni tudi pisno po pošti. Vsem je bila v času javne razgrnitve dana možnost podajanja pripomb in predlogov. Stališče do pripomb in predlogov je sestavni del gradiva za obravnavo lokacijske preveritve na občinskem svetu.

Horjul, 5. 12. 2024

Župan

Janko Prebil



