



Številka: 3505-29/2018-181
Datum:

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVILA: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,
Oddelek za urejanje prostora

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem
načrtu 75 Gospodarska cona Agrokombinatska S - del

POROČEVALCI: mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje
prostora
mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske
izvedbene akte in prenovo

PRISTOJNO
DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora in urbanizem

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 75 Gospodarska cona Agrokombinatska S - del.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:
– dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 119. in 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 75 Gospodarska cona Agrokombinatska S - del

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 75 Gospodarska cona Agrokombinatska S – del (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) Ta odlok določa:

- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

(1) S tem odlokom je načrtovana gradnja gospodarske cone »Agrokombinatska S - del«.

(2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN in pogoje za:

- gradnjo novih objektov,
- posege na obstoječih objektih,
- odstranitev obstoječih objektov,
- ureditev utrjenih in zelenih površin,
- varovanje okolja in ohranjanje narave
- gradnjo prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.

3. člen

(sestavni deli OPPN)

(1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del odloka obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora
- 1.1 Izsek iz OPN MOL ID

M 1:5000

2.	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	
2.1	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1:2500
3.	Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1	Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:1000
3.2	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbene točke	M 1:1000
3.3	Površine, namenjene javnemu dobru	M 1:1000
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorske ureditve	
4.1	Arhitekturno zazidalna situacija	M 1:1000
4.2	Prometna situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:1000
4.3	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:1000
4.4	Rušitve	M 1:1000

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz OPN MOL ID,
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage,
4. okoljsko poročilo,
5. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
6. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
7. elaborat ekonomike,
8. povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova ulica 64, Ljubljana, pod številko projekta 8698 v mesecu septembru 2021.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) PO-583 in dele EUP PO-920 in PO-841.

(2) Območje OPPN obsega naslednje parcele v katastrski občini 1770 Kašelj: 2/2, 2/5, 2/7, 2/8, 2/10, 64/1, 64/4, 64/7, 65/1, 67/1, 67/2, 87/48, 87/53, 95/23, 96/21, 96/22, 97/4, 97/5, 98, 2463/4, 2463/7, 2568, 2569, 2570, 2571/1, 2571/2, 2572/1, 2572/2, 2572/3, 2573/1, 2573/2, 2574/3, 2574/4, 2574/5, 2576/2, 2576/4, 2576/5, 2578, 2581/2, 2581/3, 2581/4, 2581/5, 2584/1, 2585/2, 2586/1, 2588/1, 2588/3, 2588/4, 2588/5, 2588/6, 2588/7, 2588/8, 2588/9, 2588/10, 2588/11, 2588/12, 2588/13, 2588/14, 2588/15, 2588/18, 2588/20, 2588/21, 2588/22, 2588/23, 2588/24, 2588/25, 2588/26, 2588/27, 2588/28, 2588/29, 2588/31, 2588/32, 2588/33, 2588/34, 2591/4, 2650/3, 2657/2, 2660/2, 2660/3, 2660/4, 2661/1, 2662 in 2663/2.

(3) Površina območja OPPN znaša 120.372 m².

(4) Območje OPPN je razdeljeno na pet prostorskih enot, ki so namenjene gradnji objektov gospodarske cone (PE1, PE2, PE3, PE4 in PE5), dve prostorski enoti, ki sta namenjeni varovalnemu pasu plinovoda (PE6 in PE7) in dve prostorski enoti, ki sta namenjeni gradnji gospodarske javne infrastrukture in rezervatom zanjo (C1 in C2).

- (5) Izven območja OPPN potekajo objekti, vodi in naprave gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni za izvedbo tega OPPN. Gospodarska javna infrastruktura izven območja OPPN poteka preko naslednjih parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 2/2, 2/5, 55/9 in 2463/1.
- (6) Meja območja OPPN in prostorske enote so določene v grafičnih načrtih št. 3.1 »Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja OPPN«, št. 3.2 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbene točke« in št. 3.3 »Površine, namenjene javnemu dobru«.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

7. člen

(vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) Območje OPPN zajema območje gospodarske cone Agrokombinatska S, kjer se bodo uredile površine za odstranitev, prizidavo in novogradnjo stavb industrijske, logistično-distribucijske in storitvene dejavnosti, skladišč, upravnih in trgovskih stavb s spremljajočimi tehničnimi objekti in manipulativnimi površinami ter potrebnimi zelenimi površinami.
- (2) V okviru OPPN se predvideva deviacija obstoječe trase Agrokombinatske ceste, tako da slednja poteka v zvezni liniji od krožišča z industrijsko cesto in se naveže na obstoječo traso v višini obstoječe avtobusne niše »Zeleni gaj«. Deviirana Agrokombinatska cesta je glavna prometna nosilka območja. Nanjo so vezani dostopi do posameznih prostorskih enot predmetnega OPPN in priključki stranskih dovoznih cest, ki rešujejo dostop do zemljišč ob njenem neposrednem robu.
- (3) Z ureditvijo deviirane Agrokombinatske ceste in ukinitvijo obstoječega poteka se na njeni južni strani sprostí večja površina primernejše oblike za nove prostore ureditve.
- (4) Območje OPPN se preko rekonstruiranega obstoječega ali novih cestnih priključkov navezuje na javno cestno omrežje. Javno cestno omrežje predstavljata deviirana Agrokombinatska cesta (prostorska enota C1) in nova dovozna cesta (prostorska enota C2). Prostorska enota C2 se priključuje na Agrokombinatsko cesto z novim T-križiščem.
- (5) Izvedba ceste v prostorski enoti C2 pomeni izboljšanje dostopnosti za območje JATE EMONA d.o.o. in kmetijskih površin v zaledju ter omogoča razvoj gospodarske cone ob cesti.
- (6) Deviacija Agrokombinatske ceste na zahodnem delu v dolžini 100 m (merjeno od središča krožnega križišča) v celoti povzame ureditev, ki jo predvideva projekt za izgradnjo povezovalne zahodne Industrijske ceste v Zalogu (faza PGD), v nadaljevanju pa se na to ureditev naveže nov 684 m dolg cestni odsek, ki poteka znotraj EUP PO-841. Na skrajnem vzhodnem delu se tik za območjem, kjer sta tudi že v obstoječem stanju urejeni obojestranski avtobusni postajališči »Zeleni gaj«, naveže na obstoječo prometno ureditev.
- (7) Območje OPPN se navezuje na javni prevoz linijskega prevoza potnikov. Znotraj območja OPPN je na vzhodni strani predvidena ohranitev obstoječih obojestranskih postajališč linijskega prevoza potnikov.
- (8) Na območju stanovanjskih objektov v naselju Zalog se stanje okolja zaradi načrtovanih dejavnosti v prostoru ob predpisanih prostorskih in okoljskih ureditvah ne bo poslabševalo.
- (9) Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora so prikazani v grafičnem načrtu št. 2.1 »Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora«.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

8. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

- (1) V prostorskih enotah PE1, PE2, PE3, PE4 in PE5 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
 - 12203 Druge poslovne stavbe,
 - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
 - 12510 Industrijske stavbe,
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje: ograje in oporni zidovi,
 - 32110 Ekološki otoki.
- (2) V prostorski enoti PE1 so dopustni tudi naslednji objekti in dejavnosti:
 - 12420 Garažne stavbe,
 - 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe,
 - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo zaklonišča in nadstrešnice,
 - 22232 Čistilne naprave,
 - 23020 Elektrarne in drugi energetske objekti,
 - 24203 Objekti za ravnanje z odpadki.
- (3) V prostorskih enotah PE2, PE3, PE4 in PE5 so dopustni tudi naslednji objekti in dejavnosti:
 - 12520 rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe.
- (4) V prostorski enoti PE3 so dopustni tudi naslednji objekti in dejavnosti:
 - 24203 Objekti za ravnanje z odpadki: samo skladišča za predelavo in skladiščenje nenevarnih gradbenih odpadkov.
- (5) V prostorskih enotah C1 in C2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
 - 21121 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste,
 - 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
 - 3211 Gradbeni posegi za opremo odprtih površin:
 - 32120 Urbana oprema,
 - 32130 Objekti za oglaševanje in informacijski panoji: samo informacijske table.
- (6) Na celotnem območju OPPN so dopustni tudi naslednji objekti, oziroma posegi v prostor:
 - komunalni objekti, vodi in naprave,
 - oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon,
 - pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste in dostopne ceste do objektov, prometne površine zunaj vozišča, parkirišča, obračališča, servisne površine, površine za pešce in kolesarje ter trgi,
 - prometna signalizacija in prometna oprema.

9. člen (zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

- (1) V prostorski enoti PE1 je predvidena novogradnja objektov, prizidave in/ali rekonstrukcije obstoječih objektov, gradnja tehnologij k pripadajočim objektom, objektov gospodarske infrastrukture za delovanje objektov, pripadajočih manipulativnih in parkirnih ter zelenih površin. Dostop do objektov se uredi preko rekonstruiranega obstoječega priključka na Agrokombinatski cesti.
- (2) Sklop objektov A1 in A2 - dva obstoječa objekta in predvidena novogradnja A2a:
 - obstoječi objekti so locirani v središču prostorske enote PE1, so pravokotne oblike, z daljšo stranico obrnjeni skoraj v smeri severozahod - jugovzhod,
 - na južni strani objekta A2 je načrtovana novogradnja novega industrijskega objekta A2a, z isto orientacijo kot obstoječa objekta A1 in A2,
 - zunanje površine k sklopu objektov A1 in A2 so utrjene, praviloma asfaltirane površine.

(3) Sklop objektov A3 - obstoječ objekt skladišča moke in soli in prizidave:

- Objekt A3 je lociran ob severni meji prostorske enote PE1, je pravokotne oblike in z daljšo stranico orientiran v smeri severozahod - jugovzhod, vzporedno s potekom parcelne meje,
- predvidena je novogradnja – prizidava A3a industrijskega objekta s pripadajočimi tehnologijami A3b,
- zunanje površine na južni strani objekta A3 so utrjene, praviloma asfaltirane površine. V čim večji možni meri se na južni strani ohranijo zelene površine na raščenem terenu, na severni strani objekta, se ohranjajo in uredijo zelene površine na raščenem terenu.

(4) Sklop objektov A4 - dva obstoječa objekta - centralno skladišče in skladiščni prostor za prevzem kož s hladilnico. V sklop A4 sodi še vodnjak:

- sklop A4 je lociran v središču prostorske enote PE1, zahodno od sklopov A1 in A2, orientacija obstoječih objektov je enaka orientaciji objektov v sklopih A1, A2 in A3,
- zunanje površine k sklopu objektov A1 so utrjene, praviloma asfaltirane površine.

(5) Sklop objektov A5 - več obstoječih objektov in objektov pripadajočih tehnologij - predelovalna obrata ŽSP K1 in K2 za čisti in nečisti del, maščobni terminal K1, OJO in LOM, skladišče nevarnih snovi in kemikalij ter transformatorska postaja:

- sklop objektov A5 je lociran na jugovzhodnem delu prostorske enote PE, orientacija objektov je v osnovi enaka orientaciji objektov ostalih sklopov A, raščenost dozidav pa tvori objekt nepravilne oblike,
- predvidena je novogradnja - prizidava treh novih industrijskih objektov,
- ob južnem in vzhodnem robu se uredijo v čim večji možni meri zelene površine na raščenem terenu,
- možna je zasaditev visokoraslih dreves.

(6) Sklop objektov B1 - obstoječi objekti - kotlovnica, biološka čistilna naprava, transformatorska postaja, SBR reaktor biološke čistilne naprave in tehnologija za kogeneracijo:

- sklop objektov B1 je lociran na vzhodni strani prostorske enote PE, značilno za sklop je razpršen razpored manjših objektov pravilnih oblik, ki so bodo z novimi posegi delno med seboj povezali,
- predvidena je novogradnja – prizidava več novih reaktorjev čistilne naprave različnih velikosti,
- ob vzhodni strani, na meji prostorske enote PE1 se uredijo zelene površine na raščenem terenu z možnostjo zasaditve visokoraslih dreves,
- obstoječe zelene površine, vezane na sklop objektov B1, se v čim večji možni meri ohranjajo.

(7) Sklop objektov B2 - obstoječi objekti biofiltra:

- sklop objektov B2 je lociran v severovzhodnem delu prostorske enote PE1, orientacija objektov je v osnovi enaka orientaciji objektov ostalih sklopov A in B, novogradnje osnovne orientacije obstoječih objektov ne bodo spreminjale,
- predvidena je novogradnja objektov za biofilter B2a in B2b,
- zelene površine na raščenem terenu se v največji možni meri ohranjajo.

(8) Sklop objektov C1 - obstoječi in novi objekti bioplinke naprave s pripadajočo tehnologijo za čiščenje biometana, predvidena je nadgradnja bioplinarne - novogradnja nove čistilne naprave in novih reaktorjev bioplinarne (C1a) in s tem povečanje zmogljivosti Bioplinarne KOTO na 28.000 t/leto:

- sklop objektov je lociran v skrajnem severovzhodnem delu prostorske enote PE1, orientacija obstoječe bioplinke naprave sledi orientaciji sklopa A3, nova čistilna naprava se umešča za obstoječe objekte biofiltra, novi reaktorji bioplinarne se umeščajo v prostor med obstoječo bioplinsko napravo in obstoječe objekte biofiltra,

- zelene površine na raščenem terenu se uredijo na vzhodni strani za objektom C1, v največji možni meri se ohranjajo na zahodni strani, pred obstoječima objektoma biofiltra.
- (9) Sklop objektov C2a - obstoječa plinska postaja:
- za sklop C2a je značilen razpršen razpored manjših objektov pravilnih oblik, ki so bodo z novimi posegi delno med seboj povezali, lociran je na vzhodnem delu PE1, med sklopom objektov A1 in A2 ter B1, orientacija objektov se navezuje na orientacijo sosednjih sklopov A1, A2 in B1,
 - predvidena je preureditev - novogradnja obstoječega skladišča kurilnega olja in zajem odpadne toplote,
 - obstoječe zelene površine na raščenem terenu se v največji možni meri ohranjajo.
- (10) Objekt C2b - novogradnja industrijskega objekta:
- predviden je objekt pravilne, pravokotne oblike, orientacija novogradnje sledi orientaciji sklopa objektov A4, umeščen je na severozahodno stran PE1,
 - na južni strani objekta je predvidena ureditev parkirišč za kombinirana tovorna vozila, zelene površine na raščenem terenu se uredijo na zahodni in severni strani objekta.
- (11) Objekt C2c - novogradnja industrijskega objekta:
- predviden je objekt pravilne, pravokotne oblike, orientacija novogradnje sledi orientaciji sklopa objektov A3 in C5, umeščen je na skrajni severozahodni vogal PE1,
 - na južni in vzhodni strani objekta je predvidena ureditev utrjenih manipulacijskih površin, zelene površine na raščenem terenu se uredijo na zahodni in severni strani objekta.
- (12) Sklop objektov C2d - obstoječ objekt avtomehaničnih delavnic (10), novogradnja skladiščno predelovalnega objekta, pisarna za sprejem s treba tehnologijo in nadstrešek:
- sklop objektov C2d je umeščen na južni rob enote PE1, predvidene novogradnje povzemajo gabarite in orientacijo obstoječega objekta avtomehaničnih delavnic (10),
 - na južni strani sklopa objektov C2d je predvidena ureditev parkirišča za osebna vozila in dovozna pot, iz ostalih strani je objekt omejen z manipulacijskimi površinami,
 - zelene površine na raščenem terenu se uredijo na južni strani predvidenega parkirišča, možna je zasaditev visokoraslih dreves.
- (13) Objekt C3 - nova poslovna stavba:
- predviden je objekt pravilne, pravokotne oblike, orientacija daljših stranic je usmerjena v smeri SZ-JV, objekt je umeščen na skrajni jugovzhodni vogal PE1,
 - na zahodni strani objekta je predvidena ureditev parkirišča za osebna vozila, s priključevanjem na Agrokombinatsko cesto,
 - objekt je predviden kot samostojna gradnja v zelenju, ureditev zelenih površin na raščenem terenu obdaja objekt z vseh strani, predvidena je zasaditev visokoraslih dreves, predvsem na južni in vzhodni strani.
- (14) Objekt C4a - nova stavba za storitvene dejavnosti - avtopralnica za tovorna vozila:
- predviden je objekt pravilne, pravokotne oblike, orientacija objekta se prilagaja geometriji zemljišča in predvideni zunanji ureditvi, objekt je umeščen na zahodno stran PE1 in na vzhodno stran območja parkirišča za tovorna vozila,
 - na severni strani je predvidena ureditev zelenih površin na raščenem terenu.
- (15) Objekt C4c - plato za odpadke:

- predviden plato je pravilne, pravokotne oblike, orientacija objekta sledi orientaciji sklopov objektov A3 in C5, objekt je umeščen pod južno stranico objekta C2c,
- na zahodni strani so zelene površine na raščenem terenu, na južni in vzhodni strani so predvidene utrjene manipulacijske površine.

(16) Objekt C4d - vstopno izstopni objekt (vratarnica):

- na mestu odstranjene vratarnice je načrtovana nova stavba za sprejemnico z nadstreškom nad tehtnicami, pravilne, pravokotne oblike, orientacija objekta sledi orientaciji sklopov objektov A3 in C5, objekt je umeščen pod vzhodno stranico objekta C2d,
- objekt se navezuje na utrjene manipulacijske površine.

(17) Objekt C4e - nova merilno regulacijska postaja:

- je pravilne, pravokotne oblike, orientacija objekta sledi orientaciji sklopov objektov A3 in C5,
- objekt je umeščen v skrajni severovzhodni vogal prostorske enote PE1, med objekt C5 in obstoječo plinsko postajo,
- z vseh štirih strani je v čim večji možni meri predvidena ureditev zelenih površin na raščenem terenu, dostop do objekta je zagotovljen preko utrjenih povoznih površin.

(18) Objekt C4f - nova transformatorska postaja:

- je pravilne, pravokotne oblike, orientacija sledi orientaciji objekta C2b, umeščen je ob severovzhodni vogal objekta C2b,
- z vseh štirih strani meji na utrjene povozne manipulativne površine.

(19) Objekt C5 - obstoječ predelovalni obrat ŽSP K3 – čisti in nečisti del s prizidavami:

- na južni strani je k obstoječemu objektu ŽSP K3 (23) predvidena prizidava novega industrijskega objekta, na vzhodni strani pa prizidava objekta, v katerega se umesti potrebna pripadajoča tehnologija,
- predvidene prizidave so pravilne, pravokotne ali kvadratne oblike, orientacija sledi orientaciji obstoječega objekta C5, umeščen je ob severno mejo prostorske enote PE1, med sklop objektov A3 in C4e,
- na južni in severni strani objekta so predvidene utrjene manipulacijske površine.

(20) V prostorski enoti PE2 je načrtovan proizvodno skladiščni objekt Z1 z dopolnilno poslovno in storitveno dejavnostjo, gradnja manipulativnih površin, ki služijo za manevriranje in parkiranje osebnih in tovornih vozil ter ureditev zelenih površin na raščenem terenu:

- objekt je umeščen ob skrajno severovzhodno mejo prostorske enote PE2, orientacija objekta sledi reliefnim značilnostim zemljišča tako, da sta daljši stranici objekta orientirani v smeri jugozahod - severovzhod,
- na jugozahodni strani objekta se uredijo utrjene povozne manipulacijske površine in parkirišče za osebna vozila,
- zelene površine na raščenem terenu so predvidene na severozahodni, severovzhodni in jugovzhodni strani objekta, na severozahodni in severovzhodni strani je možna zasaditev visokoraslih dreves,
- dostop do objektov znotraj prostorske enote PE2 je zagotovljen preko novega skupnega priključka s prostorske enote PE3 s ceste C2.

(21) V prostorski enoti PE3 je načrtovan proizvodno skladiščni objekt Z2 z dopolnilno poslovno dejavnostjo s pripadajočimi manipulativnimi površinami, parkirišči za tovorna in osebna vozila ter zelenimi površinami na raščenem terenu:

- objekt je umeščen ob skrajno jugozahodno mejo PE3, orientacija objekta sledi orientaciji objekta C2b v PE1 tako, da sta daljši stranici objekta orientirani v smeri jugozahod severovzhod,

- na severovzhodni strani objekta se uredijo utrjene povozne manipulacijske površine s parkirišči za tovorna in osebna vozila,
- zelene površine na raščenem terenu so predvidene na zahodni, vzhodni in južni strani objekta, na zahodni in vzhodni strani je možna zasaditev visokoraslih dreves.
- dostop do objektov znotraj prostorske enote PE3 je zagotovljen preko novega skupnega priključka s prostorsko enoto PE2 s ceste v prostorski enoti C2.

(22) V prostorski enoti PE4 je načrtovan proizvodno skladiščni objekt Z3 z dopolnilno poslovno in storitveno dejavnostjo, s pripadajočimi manipulativnimi površinami s parkirišči za tovorna in osebna vozila ter ureditev zelenih površin na raščenem terenu:

- objekt je umeščen ob skrajno severovzhodno mejo prostorske enote PE4, orientacija objekta sledi orientaciji objekta Z2 v prostorski enoti PE3 tako, da sta daljši stranici objekta orientirani v smeri jugozahod - severovzhod,
- na jugozahodni strani objekta se uredijo utrjene povozne manipulacijske površine s parkirišči za osebna vozila,
- zelene površine na raščenem terenu so predvidene na zahodni, severni in vzhodni strani objekta, na zahodni in severni strani je možna zasaditev visokoraslih dreves,
- dostop do objektov znotraj prostorske enote PE4 je zagotovljen preko novega skupnega priključka s prostorsko enoto PE5 s ceste v prostorski enoti C2.

(23) V prostorski enoti PE5 sta načrtovana proizvodno skladiščna objekta Z4 in Z5 z dopolnilno poslovno, storitveno in gostinsko dejavnostjo, s pripadajočimi manipulativnimi površinami, parkirišči za tovorna in osebna vozila ter ureditev zelenih površin na raščenem terenu:

- objekta sta umeščena ob skrajni južni rob prostorske enote PE5, orientacija objektov sledi poteku Agrokombinarske ceste v prostorski enoti C1 tako, da sta daljši stranici objekta orientirani praktično v smeri sever - jug,
- na S strani objektov se uredijo utrjene povozne manipulacijske površine s parkirišči za osebna in tovorna vozila,
- zelene površine na raščenem terenu so predvidene na zahodni, severni in južni strani,
- dostop do objektov znotraj prostorske enote PE5 je zagotovljen preko novega priključka na južni strani z Agrokombinarske ceste v prostorski enoti C1 in novega skupnega priključka s prostorske enote PE4 s ceste v prostorski enoti C2.

(24) Prostorski enoti C1 in C2 sta namenjeni urejanju prometnih površin.

(25) Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturno zazidalna situacija«.

10. člen (pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Na območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih cestnih in komunalnih objektov v skladu z določili, opredeljenimi v pogojih glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

(2) V prostorskih enotah PE1, PE2, PE3, PE4 in PE5 je dopustno postaviti ali urediti naslednje enostavne in nezahtevne objekte:

- majhna stavba,
- majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave,
- druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo nadstrešnice,
- pomožni objekt v javni rabi,
- ograje (do 3,00 m višine),
- podporni zid,

- rezervoar,
- objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode,
- ekološki otok,
- urbana oprema,
- objekti za oglaševanje in informacijski panoji (samo za lastne potrebe),
- spominska obeležja,
- merilna mesta za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja: samo objekti in naprave za monitoring stanja okolja,
- rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo rezervoarji in cisterne za vodo in druge tekočine,
- priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
- vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje samo: vodni zbiralnik in bazen za gašenje požara.

11. člen **(pogoji za oblikovanje objektov)**

- (1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za oblikovanje objektov:
- fasade stavb morajo biti zasnovane sodobno ter iz kakovostnih in trajnih materialov, skladne v barvah in uporabljenih materialih, v liniji fasade je dopustna tudi ozelenitev in instalacija fotonapetostnih sistemov,
 - barvni poudarki so lahko na četrtini fasadnih površin,
 - ograje morajo biti oblikovane enotno oziroma oblikovno usklajene,
 - strehe stavb so ravne ali z naklonom do 5 °,
 - strehe je dopustno ozeleniti ali nameniti instalaciji fotonapetostnih sistemov,
 - tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte,
 - strehe nad prostori za zbiranje odpadkov morajo biti oblikovno skladne z osnovnimi stavbami h katerim spadajo,
 - na strehi, ki ima več kot 600,00 m² neto površine brez svetlobnikov, strojnic, dimnikov, odduhov, izpustov, izhodov na streho in pohodnih teras, ki so dostopne neposredno iz njih, ter drugih objektov na strehi, je treba urediti zeleno streho. Izjema so strehe na katerih je urejeno parkirišče ali strehe, ki zaradi tehnološkega procesa v stavbah ne dopuščajo ureditve zelene strehe.
- (2) Oblikovanje dozidav, nadzidav, nezahtevnih in enostavnih objektov:
- pri dozidavah ali nadzidavah stavb je treba zagotoviti oblikovno skladnost z objektom, ki se dograjuje,
 - vsi enostavni in nezahtevni objekti ter prostostoječi deli stavb morajo biti oblikovno skladni z osnovnimi stavbami, h katerim spadajo,
 - gostinske vrtove je dopustno urediti samo kot fiksne ali sezone nadstrešnice, fiksno zapiranje gostinskih vrtov po obodu ni dopustno,
 - strehe nad prostori za zbiranje odpadkov morajo biti oblikovno skladne z osnovnimi stavbami h katerim spadajo.

12. člen **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

- (1) Pogoji za ureditev zunanjih površin v prostorskih enotah PE1, PE2, PE3, PE4 in PE5 so:
- ob gradnji stavb je treba znotraj posamezne prostorske enote zagotoviti najmanj 15% zelenih površin na raščenem terenu,
 - severni rob območja OPPN je treba zasaditi z visokoraslimi drevesi in grmičevjem avtohtonih vrst (gaber, vrba, jelša, hrast, jesen...),
 - zunanjo ureditev je treba načrtovati tako, da bo ob zvišanih vrednostih urnih količin padavin urejeno ustrezno zadrževanje,

- pešpoti in ploščadi morajo biti utrjene s poroznimi materiali in opremljene z osnovno urbano opremo ter primerno osvetljene,
- ureditev površin ob objektih mora omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi,
- elementi urbane opreme znotraj prostorske enote morajo biti oblikovani usklajeno,
- intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo do 10 ton,
- parkirne površine za osebna vozila na nivoju terena, ki so večje od 10 parkirnih mest (v nadaljnjem besedilu: PM), je treba ozeleniti, zasaditi je treba vsaj eno drevo na 4 PM, drevesa morajo biti po parkirišču razporejena čim bolj enakomerno, za tlakovanje je treba uporabiti porozne materiale,
- predpisano zasaditev površin je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,20 m, izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve,
- obstoječa drevesa, ki se ohranijo in izpolnjujejo pogoje iz prejšnje alineje, se štejejo v zahtevano število dreves,
- ograjo je dopustno postavljati do meje parcele, na kateri se gradi; če se gradi na meji, se morajo lastniki zemljišč, na katerih gradnja meji, o tem pisno sporazumeti. Ograje, ki omejujejo posamezne prostorske enote morajo biti oblikovane enotno in morajo biti transparentne.

(2) Pogoji za ureditev zunanjih površin v prostorski enoti C1 so:

- prometne ureditve morajo biti oblikovane tako, da se zagotavlja varnost vseh udeležencev v prometu in da se povečuje atraktivnost potovanja s trajnostnimi prevoznimi sredstvi ter da se omogoča varno zavijanje težkih tovornih vozil z Agrokombinatske ceste (prostorska enota C1) na cesto v prostorski enoti C2,
- vodenje kolesarjev in pešcev mora biti urejeno prepoznavno, enostavno in udobno,
- kolesarske in peš površine morajo biti nivojsko ločene od vozišča.

(3) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturno zazidalna situacija«.

(4) Prikaz dreves v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturno zazidalna situacija« je zgolj informativen, pozicije dreves se določi v projektni dokumentaciji.

13. člen **(tlorisni gabariti)**

(1) Tlorisni gabariti objektov so na območju OPPN določeni z največjimi dopustnimi dimenzijami, znotraj katerih so posegi dopustni.

1. Tlorisne dimenzije objektov nad terenom v prostorski enoti PE1 so:

- | | |
|---------------|---------|
| – objekt A2a: | |
| – dolžina: | 56,50 m |
| – širina: | 17,50 m |
| – objekt A3a: | |
| – dolžina: | 18,60 m |
| – širina: | 25,30 m |
| – objekt A3b: | |
| – dolžina: | 29,50 m |
| – širina: | 15,00 m |

– objekt B2a:	
– dolžina:	50,00 m
– širina:	5,50 m
– objekt B2b:	
– dolžina:	22,70 m
– širina:	21,50 m
– objekt C1b:	
– dolžina:	18,50 m
– širina:	7,00 m
– objekt C2a:	
– dolžina:	35,50 m
– širina:	25,70 m
– objekt C2b:	
– dolžina:	64,00 m
– širina:	47,00 m
– objekt C2c:	
– dolžina:	38,50 m
– širina:	25,00 m
– objekt C2d:	
– dolžina:	24,00 m
– širina:	20,00 m
– objekt C3:	
– dolžina:	40,00 m
– širina:	12,00 m
– objekt C4a:	
– dolžina:	20,00 m
– širina:	10,00 m
– objekt C4c:	
– dolžina:	25,00 m
– širina:	3,00 m
– objekt C4d:	
– dolžina:	15,50 m
– širina:	8,00 m
– objekt C4e:	
– dolžina:	22,00 m
– širina:	22,00 m
– objekt C5a:	
– dolžina:	20,00 m
– širina:	20,00 m
– objekt C5b:	
– dolžina:	25,30 m

- širina: 9,00 m
- 2. Tlorisne dimenzije objektov nad terenom v prostorski enoti PE2 so:
 - objekt Z1:
 - dolžina: 51,50 m
 - širina: 26,00 m
- 3. Tlorisne dimenzije objektov nad terenom v prostorski enoti PE3 so:
 - objekt Z2:
 - dolžina: 49,00 m
 - širina: 20,00 m
- 4. Tlorisne dimenzije objektov nad terenom v prostorski enoti PE4 so:
 - objekt Z3:
 - dolžina: 43,00 m
 - širina: 20,00 m
- 5. Tlorisne dimenzije objektov nad terenom v prostorski enoti PE5 so:
 - objekt Z4:
 - dolžina: 80,00 m
 - širina: 30,00 m
 - objekt Z5:
 - dolžina: 70,00 m
 - širina: 30,00 m
- (2) Tlorisne dimenzije objektov so določene v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija«.
- (3) Situacija in velikost tehnoloških objektov in naprav k pripadajočim objektom ter objekti gospodarske infrastrukture za delovanje objektov so podane kot usmeritev.

14. člen **(višinski gabariti in etažnost)**

- (1) Etažnost stavb nad terenom se prilagaja programu in tehnološkimi procesom v objektu, razen objekta C3 v prostorski enoti PE1, ki ima določeno etažnost do P+4.
- (2) Višina stavb (h) je največ:
 - 1. prostorska enota PE1:
 - objekt C4a: do 10,00m
 - objekti C3, A2a, A3a, C2a, C2b, C2c, C2d, C5a, C5b: do 20,00m
 - 2. prostorska enota PE2:
 - objekt Z1: do 20,00 m
 - 3. prostorska enota PE3:
 - objekt Z2: do 20,00 m
 - 4. prostorska enota PE4:
 - objekt Z3: do 20,00 m
 - 5. prostorska enota PE5:

- objekt Z4 in Z5: do 20,00 m

(3) Višina objekta je razdalja med koto terena ob vhodu v pritličje stavbe in najvišjo točko venca stavbe z ravno streho. Nad predpisano višino je dopustna izvedba dimnikov, odduhov, izpustov, izhodov na streho z nadstrešnicami, tehničnih naprav, strojnih inštalacij, dvigalnih jaškov, ograj in naprav elektronske komunikacijske infrastrukture. Ob Agrokombinatski cesti morajo biti od zaključnega venca fasade umaknjeni najmanj za svojo višino.

(4) Višina tehnoloških objektov in naprav k pripadajočim objektom ter objekti gospodarske infrastrukture za delovanje objektov se prilagajajo tehnološkimi procesom.

(5) Največja dopustna višina za enostavne in nezahtevne objekte, merjeno od kote zunanje ureditve, je +3,00 m.

(6) V območju OPPN je gradnja podzemnih etaž dopustna, kjer in v obsegu, kot to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov.

(7) Višinski gabariti stavb so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturno zazidalna situacija«.

15. člen **(višinske kote urejenega terena in pritličja)**

(1) Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopnih poti in uvozom na parkirna mesta oziroma v podzemne garaže, kotam raščenege terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah je treba pred vhodi prilagajati kotam pritličja.

(2) Višinske kote terena so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Prometna situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«. Višinske kote so zgolj informativne. Natančne višinske kote se določi v projektni dokumentaciji.

16. člen **(zmogljivost območja)**

(1) Zmogljivost prostorske enote PE1:

- površina prostorske enote: 77.130 m²
- bruto tlorisne površine (v nadaljnjem besedilu: BTP) stavb: največ 32.000 m²

(2) Zmogljivost prostorske enote PE2:

- površina prostorske enote: 3.850 m²
- BTP stavba Z1: največ 1.500 m²

(3) Zmogljivost prostorske enote PE3:

- površina prostorske enote: 4.570 m²
- BTP stavba Z2: največ 1.000 m²

(4) Zmogljivost prostorske enote PE4:

- površina prostorske enote: 2.255 m²

- BTP stavba Z3: največ 900 m²

(5) Zmogljivost prostorske enote PE5:

- površina prostorske enote: 13.155 m²
- BTP stavba Z4: največ 5.000 m²
- BTP stavba Z5: največ 3.500 m²

(6) BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836. Izračun BTP nad terenom vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda.

17. člen
(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

(1) Na obstoječih stavbah, ki se ohranijo, so dopustni samo:

- odstranitev objektov,
- vzdrževalna dela,
- rekonstrukcija,
- posegi za izboljšanje energetske učinkovitosti stavb,
- izraba izkoriščenega podstrešja (Po),
- sprememba namembnosti skladno z dopustnimi dejavnostmi v prostorski enoti PE1.

(2) Na obstoječih stavbah, predvidenih za odstranitev, navedenih v prvem odstavku 18. člena tega odloka, so dopustna vzdrževalna dela.

18. člen
(objekti, predvideni za odstranitev)

(1) V območju OPPN je predvidena odstranitev objektov:

- objekt 1: Upravna stavba,
- objekt 2: Garaža,
- objekt 3: Vratarnica,
- objekt 4: Sprejem surovin in mostna tehničnica,
- objekt 5: Skladišče,
- objekt 11: Osnovni objekt za mehansko čiščenje tehnoloških vod iz vseh objektov,
- objekt 32: Naprava za čiščenje odpadne vode.

(2) Dopustno je odstraniti ograje ali dele ograj.

(3) Objekti, ki so predvideni za odstranitev, so določeni v grafičnem načrtu št. 4.4 »Rušitve«.

V. NAČRT PARCELACIJE

19. člen
(načrt parcelacije)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

1. Prostorska enota PE1:

- P1/1: gradbena parcela, namenjena gradnji objektov in zunanjim ureditvam, ter obsega naslednje parcele v katastrski občini 1770 Kašelj: 2581/2, 2581/3, 2581/4, 2581/5, 2585/2, 2588/3, 2588/4, 2588/5, 2588/6, 2588/7, 2588/8, 2588/9, 2588/10, 2588/11, 2588/12, 2588/13, 2588/14, 2588/15, 2588/18, 2588/20, 2588/21, 2588/22, 2588/23, 2588/24, 2588/25, 2588/26, 2588/27, 2588/31, 2650/3, 2657/2, 2660/3, 2660/4, in dele parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 2576/2, 2576/4, 2578, 2584/1, 2588/28, 2588/29, 2588/32, 2588/33, 2588/34, 2660/2. Površina P1/1 meri 77.130 m².
- 2. Prostorska enota PE2:
 - P2/1: gradbena parcela, namenjena gradnji objekta Z1 in zunanjim ureditvam, ki obsega parcelo v katastrski občini 1770 Kašelj: 2569. Površina P2/1 meri 3.850 m².
- 3. Prostorska enota PE3:
 - P3/1: gradbena parcela, namenjena gradnji objekta Z2 in zunanjim ureditvam, ter obsega del parcele v katastrski občini 1770 Kašelj: 2571/1. Površina P3/1 meri 4.570 m².
- 4. Prostorska enota PE4:
 - P4/1: gradbena parcela, namenjena gradnji objekta Z3 in zunanjim ureditvam, ter obsega del parcele v katastrski občini 1770 Kašelj: 2572/1. Površina P4/1 meri 2.255 m².
- 5. Prostorska enota PE5:
 - P5/1: gradbena parcela, namenjena gradnji objekta Z4 in Z5 in zunanjim ureditvam, ter obsega dele parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 2573/1, 2574/3, 2576/5, 2578. Površina P5/1 meri 13.155 m².
- 6. Prostorska enota PE6:
 - P6/1: gradbena parcela, namenjena varovalnemu pasu plinovoda, ki obsega del parcele v katastrski občini 1770 Kašelj: 2/2. Površina P6/1 meri 482 m².
- 7. Prostorska enota PE7:
 - P7/1: gradbena parcela, namenjena varovalnemu pasu plinovoda, ki obsega del parcele v katastrski občini 1770 Kašelj: 2570, 2586/1, 2588/1. Površina P7/1 meri 790 m².
- 8. Prostorska enota C1:
 - C1/1: gradbena parcela, namenjena gradnji prometne infrastrukture, ki obsega parcelo 97/4 v katastrski občini 1770 Kašelj ter naslednje dele parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 2/2, 2/5, 2/7, 2/8, 64/1, 64/4, 64/7, 65/1, 67/1, 67/2, 87/48, 87/53, 95/23, 96/21, 96/22, 97/5, 98, 2463/4, 2463/7, 2574/3, 2574/4, 2574/5, 2576/2, 2576/4, 2576/5, 2584/1, 2588/32, 2588/33, 2660/2, 2661/1, 2662, 2663/2. Površina C1/1 meri 14.185 m².
- 9. Prostorska enota C2:
 - C2/1: gradbena parcela, namenjena gradnji prometne infrastrukture, ki obsega naslednje dele parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 2/2, 2/10, 2568, 2571/1, 2571/2, 2572/1, 2572/2, 2572/3, 2573/1, 2573/2, 2574/3, 2591/4. Površina C2/1 meri 3.330 m².

(2) Parcelacija zemljišč in geokordinatne točke za zakoličbo so določene v grafičnem načrtu št. 3.2 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbene točke«. Točke zakoličbe objektov so določene v D96/TM koordinatnem sistemu.

20. člen (javne površine)

(1) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo zemljišča za gradnjo javnih cest in komunalnih naprav v območju OPPN z oznakama C1 in C2.

(2) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo parcelo 97/4 v katastrski občini 1770 Kašelj ter naslednje dele parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 2/2, 2/5, 2/7, 2/8, 64/1, 64/4, 64/7, 65/1, 67/1, 67/2, 87/48, 87/53, 95/23, 96/21, 96/22, 97/5, 98, 2463/4, 2463/7, 2568, 2571/1, 2571/2, 2572/1, 2573/1, 2573/2, 2574/3, 2574/4, 2574/5, 2576/2, 2576/4, 2576/5, 2584/1, 2588/32, 2588/33, 2591/4, 2660/2, 2661/1, 2662, 2663/2.

(3) Površine, namenjene javnemu dobru, merijo skupaj 17.515 m².

(4) Površine, namenjene javnemu dobru, so določene v grafičnem načrtu št. 3.3 »Površine namenjene javnemu dobru«.

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

21. člen (etapnost gradnje)

(1) Gradnja objektov se lahko izvaja etapno po prostorskih enotah in znotraj posamezne prostorske enote. Med seboj se lahko izvajajo časovno neodvisno. Zaključeno etapo predstavljajo objekti ali njihovi deli s pripadajočo zunanjo ureditvijo, prometno in komunalno infrastrukturo.

(2) Pred pričetkom oziroma sočasno z gradnjo objektov ali njihovih delov v prostorskih enotah PE2, PE3, PE4 ali PE5 je treba realizirati komunalno in prometno infrastrukturo v prostorski enoti C1.

(3) Pred pričetkom oziroma sočasno z gradnjo objektov ali njihovih delov v prostorskih enotah PE2, PE3 ali PE4 je treba realizirati komunalno in prometno infrastrukturo v prostorski enoti C2.

(4) V primeru, da se objekte v prostorski enoti PE5 gradi pred izgradnjo nove povezave prenosnega sistema zemeljskega plina do nove merilno regulacijske postaje na severovzhodnem območju OPPN, je znotraj prostorske enote PE5 dopustno obstoječ plinovod prestaviti iz območja gradnje teh objektov.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

22. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma se ne omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

23. člen (varstvo voda in podtalnice)

(1) Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanja voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda in zagotavlja ohranjanje naravnih procesov.

- (2) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z uredbama, ki se nanašata na emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo in na odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode.
- (3) Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je treba preveriti vodotesnost internega kanalizacijskega omrežja s standardiziranimi postopki.
- (4) Pri načrtovanju, gradnji in vzdrževanju bioplinarne je treba pri predelavi biološko razgradljivih odpadkov za odpadne vode, ki nastajajo v bioplinarni, in pri predelavi biološko razgradljivih odpadkov izcedne vode iz skladiščenih pošilk odpadkov zagotoviti zajem in vračanje v ponovno uporabo ali odvajanje urediti v skladu s predpisi, ki urejajo emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo.
- (5) Vse padavinske vode z javnih cest morajo biti speljane in očiščene na način kot to predvideva uredba, ki se nanaša na emisijo snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest.
- (6) Vse manipulativne, intervencijske površine, tla na območju kompostarne in bioplinarne in površine mirujočega oziroma parkirišča, razen parkirišč za osebna vozila, morajo biti utrjeni, neprepustni za vodo in nevarne snovi. Odvodnjavanje mora biti speljano preko zadrževalnikov, usedalnikov in lovilcev olj.
- (7) V primeru odvoda voda s površin zadnjih kletnih etaž je za primer požara treba zagotoviti avtomatsko zaporo na sistemu za odvod voda iz teh kletnih etaž. S tem bo celotna zadnja kletna etaža predstavljala lovilni bazen za zajem požarnih voda.
- (8) Vsi prostori in površine, kot so strojnice, oziroma tehnični prostori idr., kjer se bodo skladiščile, pretovarjale, uporabljale, odstranjevale (embalaža in ostanki) tudi male količine nevarnih snovi, morajo biti urejeni kot lovilna skleda, vodotesno, brez odtokov, neprepustni za vodo in možne nevarne snovi, tlaki morajo biti odporni na snovi ob razlitju ali raztrosu, da se prepreči vsak možen vpliv na površinske in podzemne vode zaradi varovanja virov pitne vode.
- (9) Prostor za oskrbo gradbenih strojev z gorivom ali oljem mora biti urejen tako, da je tudi pri morebitnem razlitju goriva omogočen zajem tega goriva in onemogočen izliv v tla. Urejen mora biti na neprepustno utrjeni površini, v obliki lovilne sklede ustreznega volumna. V neposredni bližini mora biti na voljo absorpcijsko sredstvo za takojšnje ukrepanje v primeru razlitja.
- (10) Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je treba v skladu z zakonom, ki ureja področje voda pridobiti vodno soglasje. Vodno soglasje je treba pridobiti za poseg odvajanja odpadnih voda.

24. člen **(varstvo zraka)**

- (1) Pri načrtovanju, gradnji in vzdrževanju je treba dosledno spoštovati določila veljavne zakonodaje s področja biološko razgradljivih odpadkov.
- (2) Na območju kompostarne ali bioplinarne mora biti nameščena oprema za spremljanje temperature in vlage v zraku ter smeri in hitrosti vetra.
- (3) V sklopu kompostarne ali bioplinarne je treba pri skladiščenju biološko razgradljivih odpadkov zagotoviti zaprte zalogovnike z avtomatskim zapiranjem ter zagotoviti odsesavanje in odvajanje plinov iz zalogovnika prek enote za čiščenje odpadnih plinov.
- (4) Prezračevanje podzemnih garaž se izvede z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren.
- (5) Odvod zraka iz sanitarnih prostorov je treba speljati nad strehe objektov.

- (6) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo ustrezati zakonskim zahtevam glede emisije v zrak.
- (7) V času gradnje je treba upoštevati predpis, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč.

25. člen **(varstvo pred hrupom in vibracijami)**

- (1) Prostorske enote PE1, PE2, PE3, PE4, PE5, C1 in C2 so v skladu z OPN MOL ID opredeljene kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom.
- (2) Dopustna mejne ravni hrupa morajo biti v skladu z veljavnimi predpisi.
- (3) V fazi gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje hrupa in vibracij, zmanjšajo naj se na najmanjšo možno raven. Uporablja naj se najmodernejša tehnologija, delovni stroji naj bodo v času, ko ne delajo izključeni, smiselno naj se uporabljajo določila uredbe, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju.
- (4) Stanovalci, ki bivajo v bližini, naj bodo o času in trajanju izvajanja del pravočasno in natančno obveščeni, da se hrupu po možnosti lahko izognejo.
- (5) V fazi obratovanja mora biti zagotovljeno, da hrup dejavnosti na območju OPPN ne presega mejnih vrednosti pri stavbah z varovanimi prostori. Redno in dosledno naj se obravnava pritožbe stanovalcev zaradi hrupa v okolju. Obremenjenost s hrupom naj se s časom in razvojem tehnologije postopno in dolgoročno stalno zmanjšuje.

26. člen **(odstranjevanje odpadkov)**

- (1) Zbirna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov je treba urediti na zasebnih površinah tako, da je zagotovljena higiena in da ni negativnih vplivov na javno površino ali sosednje stavbe. Posode na zbirnih mestih morajo biti zavarovane pred vremenskimi vplivi tako, da zaradi njih ne pride do onesnaženja okolice in poškodovanja posod.
- (2) Izvajalcu javne službe zbiranja odpadkov je treba zagotoviti dostop do prevzemnih mest na območju OPPN skladno s trenutno veljavnimi predpisi o zbiranju komunalnih odpadkov.
- (3) Z odpadki je treba ravnati v skladu z uredbo, ki določa pravila ravnanja z odpadki. Povzročitelj odpadkov mora imeti načrt gospodarjenja z odpadki, v skladu s katerim izvaja ukrepe preprečevanja in zmanjševanja nastajanja odpadkov ter ravnanja s posameznimi vrstami odpadkov.
- (4) Odpadke iz papirja, kovine, plastike in stekla je treba zbirati ločeno. Ločeno je treba zbirati tudi odpadke, za katere je vzpostavljen sistem ločenega zbiranja v skladu s posebnim predpisom, ki ureja ravnanje s posameznim tokom ali vrsto odpadkov.
- (5) Na območje kompostarne ali bioplinarne je treba preprečiti dostop nepooblaščenim osebam in živalim.

27. člen **(svetlobno onesnaženje)**

- (1) Postavitev in jakost svetilk pri osvetljevanju objektov in zunanjih površin morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

- (2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.
- (3) Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.
- (4) Obstoječe svetilke na območju OPPN, ki so po predpisih neustrezne, je treba zamenjati.

28. člen
(raba naravnih virov)

- (1) Ob izkopih na začetku gradnje je treba odstraniti plodno zemljo, jo deponirati in jo v nadaljnjih fazah uporabiti za urejanje zunanjih površin.
- (2) Za zalivanje zelenic in sanitarno vodo je dopustna uporaba deževnice, ki se zbira v ustreznih zadrževalnikih.

29. člen
(podnebne spremembe, samooskrba)

- (1) V skladu s prilagajanjem podnebnim spremembam skupaj z zelenim prehodom je treba na objektih v čim večji meri predvideti izvedbo zelenih streh in zelenih fasad, fotonapetostnih sistemov, zadrževanje in ponovno uporabo padavinske vode. Za tlakovanje peščevih površin in površin parkirišč za osebna vozila je treba uporabiti porozne materiale.
- (2) Treba je načrtovati poplavno odporno izvedbo pritličij in kleti ter pri načrtovanju upoštevati tudi močnejše vetrove ob neurjih.

30. člen
(gradnja objektov ob gozdnem robu)

Priporočena varnostna razdalja stavb od posamičnega gozdnega drevja je najmanj ena drevesna višina odraslega gozdnega sestoja oziroma najmanj 25 m.

IX. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

31. člen
(potresna nevarnost in zaklanjanje)

- (1) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije, kjer znaša ocenjeni pospešek tal 0,260 (g) pri povratni dobi 475 let. Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost.
- (2) Stavbe morajo biti grajene potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnost objekta.
- (3) Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo tako, da zdrži rušenje objektov nanjo.

32. člen
(ukrepi za varstvo pred požarom)

- (1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi iz stavbe in njihovo zbiranje na varnem mestu izven stavbe,
 - ustrezne odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
 - prometne in delovne površine za intervencijska vozila in
 - vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (2) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba za stavbe, če to zahtevajo požarni predpisi, izdelati zasnovo požarne varnosti za požarno manj zahtevne objekte oziroma študijo požarne varnosti za požarno zahtevne objekte.
- (3) Do objektov morajo biti izvedeni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi standardi.
- (4) Poti, zelenice in druge površine morajo biti v območju, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, utrjene na osni pritisk 10 ton. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir. Intervencijske poti morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi.
- (5) Delovne površine za intervencijska vozila so načrtovane na dostopnih cestah in utrjenih površinah. Dimenzije delovnih površin morajo biti v skladu z veljavnimi standardi.
- (6) Voda za gašenje je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem. Predvideno je zunanje javno hidrantno omrežje ter interno hidrantno omrežje. V kolikor zagotavljanje zadostne količine vode za gašenje iz vodovodnega omrežja ni mogoče, je treba urediti zbiralnik vode.
- (7) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Prometna situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

X. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

33. člen (pogoji za prometno urejanje)

- (1) Vse prometne površine ter intervencijske poti morajo biti asfaltirane in utrjene na predpisano nosilnost, hkrati pa morajo zagotavljati prevoznost, varnost, stabilnost in ustrezno torni sposobnost. Zunanje površine za mirujoči promet morajo biti utrjene in morajo zagotavljati dostopnost osebnim oziroma drugim vozilom, za katera so le-te namenjene. Število parkirnih mest za gibalno ovirane mora biti skladno z določili predpisov, ki urejajo zagotavljanje dostopa gibalno oviranim osebam in določili Mobilnostnega načrta za območje OPPN 75 Gospodarska cona Agrokombinatska S, LUZ, d.d., julij 2021.
- (2) Površine za promet pešcev, kolesarjev in glavni vhodi do objektov morajo zagotavljati uporabo brez grajenih ovir skladno s predpisi, ki urejajo zagotavljanje dostopa gibalno oviranim osebam.
- (3) S prometno signalizacijo je treba promet tovornih vozil voditi prek Agrokombinatske ceste na povezovalno Industrijsko cesto ter naprej po Cesti v Prod do štajerske avtoceste.
- (4) Prometne ureditve so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Prometna situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

34. člen (ureditev cest in priključevanje na javne ceste)

- (1) Javne ceste je treba urediti v prostorskih enotah C1 in C2.

(2) Agrokombinatsko cesto, ki v prostorski enoti C1 poteka v smeri zahod-vzhod, je treba na zahodnem robu navezati na obstoječo ureditev Industrijske ceste, na vzhodnem robu pa na obstoječo ureditev Agrokombinatske ceste v naselju Zalog. Na vmesnem odseku je za ureditev Agrokombinatske ceste predviden nov cestni koridor, ki v premi poteka tik ob južnem robu PE1 in PE5. Agrokombinatsko cesto je treba na območju prostorske enote C1 izvesti kot dvopasovno asfaltirano cesto, s širino vozišča 2 x 3,25 m in dodatnim voznim pasom širine 3,25 m za zavijanje v levo na območju cestnih priključkov. Ob severnem robu vozišča je treba urediti povozno bankino širine 0,75 m, ob južnem robu pa vmesno zelenico širine 2,00 m in skupne površine za kolesarje in pešce v širini 3,00 m.

(3) Ob severnem robu Agrokombinatske ceste v prostorski enoti C1 je treba do izravnave terena urediti zelenico, ki vključuje tudi zasaditev enostranskega drevoreda.

(4) Dovozno cesto v prostorski enoti C2 je treba urediti na mestu obstoječe makadamske poti, ki v smeri sever-jug poteka ob zahodnem robu območja OPPN. Dovozno cesto v prostorski enoti C2 je treba izvesti kot dvopasovno asfaltirano cesto, s širino vozišča 2 x 3,25 m, povozno bankino širine 0,75 m in enostranskimi hodniki za pešce ob vzhodnem robu vozišča, širine 1,50 m.

(5) Dovozna cesta v prostorski enoti C2 se na skrajnem južnem delu v štirikrakem nesemaforiziranem križišču navezuje na Agrokombinatsko cesto v prostorski enoti C1.

(6) Tipiski prečni prerez Agrokombinatske ceste v prostorski enoti C1:

– skupne površine za kolesarje in pešce	3,00 m
– zeleni	2,00 m
– vozni pas	3,25 m
– vozni pas za leve zavijalce	3,25 m
– vozni pas	3,25 m
– bankina	0,75 m
– zelenica	3,50 m
– skupaj	19,00 m

(7) Tipiski prečni prerez dovozne ceste v prostorski enoti C2:

– hodnik za pešce	1,50 m
– vozni pas	3,25 m
– vozni pas	3,25 m
– bankina	0,75 m
– skupaj	8,75 m

(8) Na Agrokombinatsko cesto v prostorski enoti C1 se iz severne strani navežejo trije nesemaforizirani cestni priključki za dostop do območja OPPN, pri čemer je treba preko zahodnega cestnega priključka urediti dostop do prostorske enote PE5, preko ostalih dveh priključkov pa do prostorske enote PE1.

(9) Na Agrokombinatsko cesto v prostorski enoti C1 se iz južne strani navežejo štirje nesemaforizirani cestni priključki. Preko treh cestnih priključkov se Agrokombinatsko cesto v prostorski enoti C1 poveže z obstoječim cestnim omrežjem na južnem delu industrijske cone, na skrajnem vzhodnem robu prostorske enote C1 pa se ohrani obstoječ priključek Kekčeve ulice.

(10) Na dovozno cesto v prostorski enoti C2 se iz vzhodne strani navežeta dva nesemaforizirana cestna priključka za dostop do območja OPPN. Preko severnega cestnega priključka je treba urediti dostop do prostorskih enot PE2 in PE3, preko južnega cestnega priključka pa do prostorskih enot PE4 in PE5. Iz zahodne strani se na dovozno cesto v prostorski enoti C2 naveže nesemaforiziran priključek za tovorni promet do objektov podjetja JATA EMONA d.o.o.

(11) Cestni priključki za dostop do območja OPPN se navezujejo na interno notranje cestno omrežje oziroma prometne površine v posamezni prostorski enoti.

- (12) Cestni priključki na javno cestno omrežje morajo biti dimenzionirani tako, da omogočajo normalno prevoznost merodajnega vozila (vlačilec).
- (13) Cestne priključke na območju OPPN je treba opremiti z ustrezno vertikalno in talno prometno signalizacijo, skladno s predpisi, ki urejajo postavitve prometne signalizacije oziroma prometne opreme na javnih cestah.
- (14) Odvodnjavanje padavinske vode s prometnih površin v prostorskih enotah C1 in C2 je na mestih, kjer cestni elementi to omogočajo, treba urediti v obliki razpršenega razlivanja padavinske vode preko bankin. Na mestih, kjer prečni nakloni vozišča oziroma postavitve robnikov ne omogočajo razpršenega razlivanja, je treba padavinsko vodo preko cestnih požiralnikov kontrolirano odvajati v ponikovalnice, ki se jih predvidi na območju obcestnih zelenic.

35. člen **(mirujoči promet)**

- (1) Površine namenjene mirujočemu prometu (parkirišča) je na obravnavanem območju OPPN 75 treba urediti v prostorskih enotah PE1, PE2, PE3, PE4 in PE5. Mirujoči promet se v vseh prostorskih enotah uredi na nivoju terena, z dostopom preko notranjega cestnega omrežja.
- (2) Število PM na območju OPPN se določi na podlagi izdelanega mobilnostnega načrta: »Mobilnostni načrt za območje OPPN 75 Gospodarska cona Agrokombinatska S«, LUZ, d.d., julij 2021.
- (3) Z mobilnostnim načrtom je določeno minimalno število PM za osebna vozila, ki jih je treba zagotoviti na območju OPPN ter maksimalno dovoljeno število PM za osebna vozila, s čimer se sledi načelom Celostne prometne strategije MOL po zmanjšanju motornega prometa na mestnem cestnem omrežju.
- (4) Na podlagi določil mobilnostnega načrta mora biti minimalno 5 % PM za osebna vozila prilagojenih gibalno oviranim osebam, skladno s predpisi s področja zagotavljanja neoviranega dostopa funkcionalno oviranim osebam. PM za gibalno ovirane osebe morajo biti umeščena v bližino vstopov v stavbe, dvigala oziroma ob ostalih komunikacijskih površinah.
- (5) Vse nove parkirne površine je treba opremiti s polnilnimi mesti za polnjenje električnih vozil, in sicer najmanj 1 PM na vsakih 100 PM. Zaradi pričakovanega povečanja deleža uporabe tovrstne oblike mobilnosti v prihodnje, je v mobilnostnem načrtu priporočeno, da se infrastrukturo za napeljavo vodov električnih kablov namesti na večjem deležu PM za osebna vozila, kot to predvideva splošno določilo, s čimer bo naknadno omogočena hitra nadgradnja oz. povečanje števila naprav za polnjenje električnih vozil, brez večjih gradbenih posegov.
- (6) Na območju OPPN je treba na nivoju terena zagotoviti ustrezno število PM za tovorna vozila. PM za tovorni promet morajo biti umeščena tako, da omogočajo neoviran dostop za merodajna tovorna vozila, hkrati pa ne ovirajo dostopa do PM za druge oblike mobilnosti.
- (7) Od števila PM za osebna motorna vozila je treba na podlagi mobilnostnega načrta zagotoviti dodatnih 5 % PM za druga enosledna vozila. Število PM za druga enosledna vozila navzgor ni omejeno.
- (8) Z mobilnostnim načrtom je določeno minimalno število PM za kolesa, ki jih je treba zagotoviti na območju OPPN. Število PM za kolesa navzgor ni omejeno. Poleg ustreznega števila PM za kolesa je treba na območju OPPN urediti varovane in pred zunanjimi vplivi zaščitene kolesarnice oziroma nadstrešnice, ustrezne dostopne poti in drugo potrebno infrastrukturo (garderobe za preoblačenje, tuše, ...).
- (9) Preko PM na nivoju terena ne sme biti urejeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov. Objekti za zbiranje odpadkov morajo biti umeščeni tako, da dostop do njih ne poteka neposredno preko parkirnih prostorov (lahko pa so na ali ob parkirišču).

(10) Oblikovanje PM mora omogočati parkiranje merodajnega vozila. Dimenzije običajnega PM za osebna vozila morajo biti širine vsaj 2,50 m in dolžine 5,00 m. Dimenzija PM za gibalno ovirane osebe mora biti širine vsaj 3,50 m in dolžine 5,00 m. Dimenzije PM za električna vozila ustrezajo PM za osebna vozila. Parkirna mesta za tovorna vozila morajo biti dimenzijsko prilagojena merodajnemu tovornemu vozilu.

36. člen **(peš poti, kolesarski in javni potniški promet)**

- (1) Ločene površine za kolesarje in pešce se na območju OPPN uredi ob javnem cestnem omrežju v prostorskih enotah C1 in C2.
- (2) V prostorski enoti C1 je treba ob južnem robu Agrokombinatske ceste urediti enostranske skupne površine za kolesarje in pešce, širine 3,00 m, ki se jih od vozišča nivojsko loči z robniki in zelenico, širine 2,00 m. Skupne površine za kolesarje in pešce se na zahodnem robu območja OPPN naveže na obstoječo infrastrukturo za kolesarje in pešce ob Industrijski cesti, na vzhodnem robu območja OPPN pa na obstoječo ureditev Agrokombinatske ceste v naselju Zalog.
- (3) V prostorski enoti C2 je treba ob vzhodnem robu ceste urediti enostranski hodnik za pešce, širine 1,50 m, ki se ga od vozišča nivojsko loči z robniki. Ureditev ločenih površin za kolesarje v prostorski enoti C2 ni predvidena.
- (4) Ureditev ločenih površin za kolesarje in pešce ob notranjem cestnem omrežju na območju OPPN ni predvidena, kolesarski promet in peš poti pa se v mešanem profilu, skupaj z motornim prometom, uredita preko notranjih internih prometnih površin.
- (5) PM za kolesa je treba zaščititi z nadstrešnicami, ki zagotavljajo zaščito koles pred vremenskimi vplivi. Dostop do nadstrešnic je treba urediti preko dostopnih poti ob objektih. Nadstrešnice morajo biti postavljene tako, da ne ovirajo poti pešcev.
- (6) Prehode za pešce in kolesarje na območju OPPN je treba označiti z ustreznimi talnimi označbami. Na območju prehodov za pešce se izvede poglobitev robnikov, na območju skupnih prehodov za pešce in kolesarje pa je treba poleg poglobljenih robnikov urediti tudi klančine, s čimer se zagotovi ustrezno prevoznost za kolesarje.
- (7) Javno infrastrukturo za pešce je treba opremiti s talnim taktilnim vodilnim sistemom.
- (8) Na območju OPPN sta ob Agrokombinatski cesti v prostorski enoti C1 predvidena dva para avtobusnih postajališč. Na vzhodnem robu območja OPPN je treba rekonstruirati obstoječi avtobusni postajališči »Zeleni gaj«, na zahodnem robu območja OPPN pa je ob zahodnem robu Agrokombinatske ceste, tik za priključkom JATA EMONA d.o.o., treba urediti novo avtobusno postajališče. Avtobusno postajališče na južnem robu se na tem delu ohrani v obstoječi ureditvi.
- (9) Na območju avtobusnih postajališč je treba urediti ustrezne dostopne poti za pešce oziroma čakališča (perone), ki jih je treba opremiti z predpisano urbano opremo (nadstrešnice).

37. člen **(intervencijske poti in površine)**

- (1) Do obstoječih in novih objektov je treba urediti dovoze in površine za delovanje intervencijskih poti skladno z veljavnimi predpisi.
- (2) Intervencijska, dostavna in komunalna vozila do objektov znotraj območja OPPN dostopajo preko javnega cestnega omrežja v prostorskih enotah C1 in C2, cestnih priključkov in preko notranjih internih prometnih površin.

- (3) Notranje prometne površine in komunikacijske poti morajo biti utrjene na ustrezno nosilnost in morajo omogočati neovirano prevoznost intervencijskih in drugih servisnih vozil:
- v prostorski enoti PE1 je treba dostop intervencijskih vozil zagotoviti preko cestnih priključkov na javno cestno omrežje v prostorski enoti C1. Izvoz intervencijskih vozil iz PE1 se lahko naveže na intervencijsko pot v PE2,
 - v prostorskih enotah PE2, PE3 in PE4 je treba dostop intervencijskih vozil zagotoviti preko javne ceste v prostorski enoti C2. Intervencijske poti je treba zagotoviti ob južni oziroma severni strani objektov Z1, Z2 in Z3,
 - v prostorski enoti PE5 je treba dostop intervencijskih vozil zagotoviti preko obeh priključkov na javni cesti v prostorskih enotah C1 in C2. Intervencijske poti je treba zagotoviti ob severni, vzhodni oziroma zahodni strani objektov Z4 in Z5.
- (4) Na intervencijskih poteh je treba zagotoviti krožno vožnjo oziroma ustrezna obračališča.
- (5) Tehnični elementi cestnih priključkov (zavijalni radiji, širina) morajo omogočati neovirano vožnjo merodajnim intervencijskim, dostavnim in komunalnim vozilom.
- (6) Trase intervencijskih poti so določene v grafičnem načrtu 4.2 »Prometna situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

38. člen **(splošni pogoji za urejanje okoljske, energetske in elektronske komunikacijske** **infrastrukture)**

- (1) Splošni pogoji za potek ter gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:
- načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno in elektroenergetsko omrežje, pri čemer se upošteva, da v primeru uporabe obnovljivih virov energije priključevanje na plinovodno omrežje ni obvezno. Poleg tega so načrtovane stavbe lahko priključene še na elektronska komunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti pod pogoji posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture,
 - praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati v javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje,
 - kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
 - trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur,
 - gradnja okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture mora potekati usklajeno,
 - dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora,
 - dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev vodov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno etapo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN,
 - obstoječo okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo v območju OPPN je dopustno zaščititi, rekonstruirati, predstavljati, dograjevati in ji povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci,
 - kadar izvajalec del pri izvajanju del opazi neznano okoljsko, energetsko ali elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih vodov,

- pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in varstvo pred elektromagnetnim sevanjem.
- (2) Ureditev okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture je določena v grafičnem načrtu št. 4.3 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

39. člen **(vodovodno omrežje)**

- (1) Stavbe v prostorskih enotah PE2, PE3, PE4 in PE5 je treba za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo priključiti na centralni vodovodni sistem Ljubljane.
- (2) Na južni strani območja OPPN, v Agrokombinatski cesti, poteka obstoječi vodovod LŽ DN 150mm in NL DN 150mm. Na vzhodnem delu območja OPPN je zgrajeno interno vodovodno omrežje.
- (3) Za oskrbo načrtovanih stavb v prostorskih enotah PE2, PE3, PE4 in načrtovane stavbe Z4 v prostorski enoti PE5 s pitno, sanitarno in požarno vodo je treba v načrtovani cesti v prostorski enoti C2 zgraditi nov vodovod NL DN 100 mm z navezavo na obstoječi vodovod LŽ DN 150 mm v Agrokombinatski cesti. Načrtovana stavba Z5 v prostorski enoti PE5 se bo s pitno, sanitarno in požarno vodo oskrbovala preko priključka na obstoječi vodovod LŽ DN 150 mm v križišču na jugovzhodnem območju OPPN, kjer se načrtovana Agrokombinatska cesta naveže na obstoječo Agrokombinatsko cesto. Načrtovane stavbe v prostorski enoti PE1 se bodo s pitno, sanitarno in požarno vodo oskrbovale preko obstoječega internega vodovodnega sistema.
- (4) Pri projektiranju vodovoda na obravnavanem območju je treba upoštevati projektno nalogo Gradnja javnega vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje objektov v OPPN Gospodarska cona Agrokombinatska S-del, št. projekta 2866V, JP VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o., junij 2021.
- (5) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati veljavne predpise, ki urejajo oskrbo s pitno vodo, ter interni dokument JP VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.: Tehnična navodila za vodovod EAD 116242.
- (6) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje k priključitvi posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

40. člen **(kanalizacijsko omrežje)**

- (1) Na južni strani območja OPPN, na območju načrtovane ceste v prostorski enoti C1, poteka kanalizacijski zbiralnik z oznako C0 dimenzije DN 1400 mm. Na vzhodnem delu območja OPPN je zgrajeno interno kanalizacijsko omrežje z lastno čistilno napravo, ki je na jugovzhodnem delu območja OPPN priključeno na kanalizacijski zbiralnik z oznako C0.
- (2) Za odvajanje komunalne odpadne vode iz načrtovanih stavb v prostorskih enotah PE2, PE3, PE4 in načrtovane stavbe Z4 v prostorski enoti PE5 je treba v načrtovani cesti v prostorski enoti C2 zgraditi nov kanal za odvod odpadne komunalne vode GRP DN 250 mm z navezavo na kanalizacijski zbiralnik z oznako C0. Za odvajanje komunale odpadne vode iz načrtovane stavbe Z5 v prostorski enoti PE5 je treba v delu načrtovane Agrokombinatske ceste – prostorski enoti C1 zgraditi nov kanal za odvod komunalne odpadne vode GRP DN 250 mm z navezavo na kanalizacijski zbiralnik z oznako C0. Odvajanje komunalne odpadne vode iz načrtovanih stavbe v prostorski enoti PE1 se uredi v okviru internega kanalizacijskega omrežja in lastne čistilne naprave.
- (3) Padavinske odpadne vode s streh načrtovanih objektov in načrtovanih utrjenih površin se ponika znotraj gradbene parcele posamezne stavbe ali uporabi za namen sanitarne vode za sekundarne potrebe

ali zalivanje zelenih površin in vegetacije. Vso padavinsko odpadno vodo z načrtovanih utrjenih povoznih površin se ponika preko lovilcev olj.

(4) Priključevanje objektov je možno z direktnim priključkom samo za odtoke s pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je možen le preko črpalšč.

(5) Pred priključitvijo posameznih stavb na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljalca javne kanalizacije za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

(6) Pri projektiranju kanalizacije na obravnavanem območju je treba upoštevati projektno nalogo Gradnja javnega vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje objektov v OPPN Gospodarska cona Agrokombinatska S-del, št. projekta 3477K, JP VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o., junij 2021.

(7) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevani veljavni predpisi in pravilniki, ki urejajo odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih voda, ter interni dokument JP VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.

41. člen (prenosno plinovodno omrežje)

(1) Na območju OPPN sta prenosna plinovoda LJ-10700 od L10000 do MRP Zalog dimenzije DN 150 mm in LJ-10730 MRP Zalog do MP KO-TO dimenzije DN 100 mm.

(2) Izvesti je treba novo povezavo prenosnega sistema zemeljskega plina DN 150 mm do nove merilne regulacijske postaje na severovzhodnem območju OPPN.

(3) V varnostnem pasu (2 x 5 m) prenosnega sistema zemeljskega plina se ne smejo načrtovati in graditi drugi objekti, naprave in napeljave ter izvajati dela, razen v primeru, da je to nujno potrebno za gradnjo, rekonstrukcijo, obratovanje, nadzor ali vzdrževanje infrastrukture oziroma gospodarske javne infrastrukture po predpisih o graditvi objektov in v primeru, da investitor oziroma izvajalec del pridobi soglasje operaterja tega prenosnega sistema pred začetkom izvajanja del.

(4) Za obstoječa prenosna plinovod in načrtovani plinovod, ki bosta pod voznimi površinami, je treba v fazi izdelave projektne dokumentacije opraviti analizo mehanskih obremenitev na plinovode in predvideti morebitno zaščito pred temi vplivi.

(5) Pri hortikulturni obdelavi (drevored ali drevju podobna zasaditev), postavitvi ograje in njenih stebričkov, elektro in drugih drogov, reklamno informacijskih tabel oziroma logotipov oziroma podobno se upošteva najmanj 2, 5 m odmik od plinovoda. Pri merilno regulacijski postaji se predvidi morebitno zasaditev nižje rasti.

(6) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s trenutno veljavnimi predpisi za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov in notranjih plinskih napeljav ter trenutno veljavnimi Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana. Za poseganje v varovani pas prenosnega plinovoda s tlakom nad 16 barov je treba upoštevati trenutno veljavne predpise o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z delovnim tlakom nad 16 barov ter pogoje za posege v območjih njihovih varovalnih pasov.

42. člen (distribucijsko plinovodno omrežje)

- (1) Stavbe na območju OPPN se za potrebe ogrevanja, priprave sanitarne tople vode, kuhe in tehnologije priključijo na plinovodno omrežje, razen v primeru, da se za ogrevanje uporablja energent, skladno s predpisom o prioritetni rabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana, po vrstnem redu pred oskrbo z zemeljskim plinom.
- (2) V Agrokombinatski cesti na zahodnem delu območja OPPN poteka nizekotlačni distribucijski plinovod N28681 in na vzhodnem delu območja OPPN nizekotlačni distribucijski plinovod N28060 ter srednjetačni distribucijski plinovod S1070. V Agrokombinatski cesti je za izvedbo systemske povezave distribucijskih nizekotlačnih plinovodov N28681 in N28060 načrtovan nov distribucijski nizekotlačni plinovod.
- (3) Za priključitev stavb v prostorskih enotah PE2, PE3, PE4 in PE5 na distribucijsko omrežje zamejskega plina je treba v načrtovani cesti v prostorski enoti C2 izvesti distribucijski plinovod DN 150 mm z navezavo na načrtovan nizekotlačni plinovod po Agrokombinatski cesti in priključne vode do posameznih stavb. Priključki se zaključijo z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi posamezne stavbe.
- (4) Stavbe v prostorski enoti PE1 se lahko priključijo na distribucijsko omrežje zamejskega plina za namen prevzema in/ali oddaje bioplina v plinovodni sistem.
- (5) Gradnja distribucijskega plinovoda v načrtovani cesti v prostorski enoti C2 je predmet komunalnega opremljanja in ga je treba po izvedbi in pridobitvi uporabnega dovoljenja predati v upravljanje systemskemu operaterju distribucijskega plinovodnega omrežja Energetiki Ljubljana d.o.o.
- (6) Pri projektiranju distribucijskega plinovoda na obravnavanem območju je treba upoštevati idejno zasnovo projekta OPPN 75: Gospodarska cona Agrokombinatska S-del, plinovodno omrežje, št. projekta N-28675/42405, Energetika Ljubljana d.o.o., avgust 2021.
- (7) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s trenutno veljavnimi predpisi za graditev, obratovanje in vzdrževanje glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav, trenutno veljavnimi predpisi o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 barov, trenutno veljavnimi Systemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zamejskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana ter trenutno veljavnimi predpisi o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana.

43. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

- (1) Stavbe na območju OPPN se za potrebe oskrbe z električno energijo priključijo na javni sistem električne energije v upravljanju Elektro Ljubljana d.d.
- (2) Za oskrbo stavb z električno energijo v prostorskih enotah PE2, PE3, PE4 in PE5 je treba zgraditi novo transformatorsko postajo, ki bo omogočala vgradnjo dveh transformatorjev nazivne moči, vsak po 1000 kVA. Obstoječe in načrtovane stavbe v prostorski enoti PE1 se z električno energijo oskrbujejo z interne transformatorske postaje TP0730 KOTEKS TOBUS AGROKOMBINATSKA in interne podpostaje, načrtovana pa je tudi dodatna interna transformatorska podpostaja.
- (3) Novo transformatorsko postajo se s kablovodom Al preseka 240 mm² vključi v 20 kV izvod J20_KB Zadobrovska 27. Za povečavo električne priključne moči v PE1 je treba izvesti prehod na 20 kV napetostni nivo in transformatorsko postajo TP0730 KOTEKS TOBUS AGROKOMBINATSKA s kablovodom Al 240 mm² vključiti v 20 kV izvod J20_KB Zadobrovska 27.
- (4) Nizekonapetostni kablovodi bodo potekali po novozgrajeni elektrokabelski kanalizaciji do posameznih omaric PSPMO, ki so predvidene pri posameznih stavbah.

(5) Na širšem območju OPPN je zgrajena obstoječa elektro kabelska kanalizacija, deloma kot 4-cevna in deloma kot 6-cevna. Za uvek srednje in nizko napetostnih vodov je treba zgraditi novo elektro kabelsko kanalizacijo, in sicer:

- od obstoječega kabelskega jaška KJ2 preko načrtovanih KJ2 in KJ1 do transformatorske postaje TP0730 KOTEKS TOBUS AGROKOMBINATSKA se zgradi: 6×PVC cev ø160 mm in PEHD 2×ø50 mm,
- od načrtovanega kabelskega jaška KJ2 preko načrtovanih KJ3 in KJ4 do obstoječega KJ04807 se zgradi: 6×PVC cev ø160 mm in PEHD 2×ø50 mm,
- načrtovan kabelski jašek KJ4 se zgradi na način, da se vanj ujame obstoječa 4-cevna elektro kabelska kanalizacija, ki poteka med obstoječim KJ04808 in obstoječim KJ3: 4×PVC cev ø160 mm in PEHD 2×ø50 mm,
- od načrtovanega kabelskega jaška KJ4 preko načrtovanih KJ5 in KJ9 do načrtovanega KJ10 se zgradi: 6×PVC cev ø160 mm in PEHD 2×ø50 mm,
- od načrtovanega kabelskega jaška KJ5 se preko načrtovanega KJ6 do načrtovane transformatorske postaje AGROKOMBINATSKA se zgradi: 9×PVC cev ø160 mm in PEHD 2×ø50 mm,
- od načrtovanega kabelskega jaška KJ6 se preko načrtovanega KJ7 do načrtovanega KJ8 zgradi: 4×PVC cev ø160 mm in PEHD 2×ø50 mm,
- od načrtovanega kabelskega jaška KJ8 do načrtovane omarice PSPMO2 se zgradi: 2×PVC cev ø160 mm,
- od načrtovanega kabelskega jaška KJ7 do načrtovane omarice PSPMO3 se zgradi: 2×PVC cev ø160 mm,
- od načrtovanega kabelskega jaška KJ9 preko načrtovane omarice PSPMO5 do načrtovane omarice PSPMO4 se zgradi: 2×PVC cev ø160 mm,
- od načrtovanega kabelskega jaška KJ10 do načrtovane omarice PSPMO6 se zgradi: 2×PVC cev ø160 mm.

(6) Vsi predvideni posegi na elektroenergetskem omrežju morajo biti izvedeni v skladu z idejno rešitvijo: EE napajanje za OPPN 75 Gospodarska cona Agrokombinatska S - del, Elektro Ljubljana d.d., št. 13/21, maj 2021.

(7) Pred izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.

44. člen **(elektronsko komunikacijsko omrežje)**

(1) Na širšem območju OPPN so obstoječi elektronsko komunikacijski vodi Telekom Slovenije, d.d.

(2) Zaradi načrtovanih ureditev in priključitev načrtovanih stavb na elektronsko komunikacijsko omrežje je treba zgraditi nadomestno cevno kabelsko kanalizacijo ter prestaviti oziroma nadomestiti obstoječe telekomunikacijske kable z novimi. Na posameznih odsekih se dopušča možnost zaščite obstoječih vodov.

(3) Objekti na območju OPPN imajo možnost priključitve na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij.

45. člen **(javna razsvetljava)**

(1) Načrtovani cesti v prostorskih enotah C1 in C2 se opremi z javno razsvetljavo.

- (2) Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih in internih dovoznih cestah je internega značaja.

46. člen
(učinkovita raba energije v stavbah in raba obnovljivih virov)

- (1) Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati veljavni predpis, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.
- (2) Vse načrtovane stavbe v območju OPPN naj za energetske potrebe prioriteto zagotovijo uporabo obnovljivih virov energije.
- (3) Dopustna je namestitev fotonapetostnih sistemov na strešinah in južno usmerjenih fasadah objektov.

XII. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

47. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so:

1. višinske kote terena:
 - dopustno odstopanje višinskih kot terena je največ $\pm 1,00$ m,
2. parcelacija:
 - dopustno je odstopanje zakoličbenih točk objektov skladno s spremembami v okviru dopustnih odstopanj tlorisnih gabaritov objektov,
3. kapacitete:
 - dopustno je odstopanje BTP skladno z navedbo tlorisnih in višinskih gabaritov objektov, odstopanje BTP je lahko največ 10%,
4. komunalne in energetske ureditve:
 - z upoštevanjem pogojev pristojnih nosilcev urejanja prostora ter z njihovim soglasjem so v skladu s tehničnimi rešitvami, ki ne poslabšujejo prostorskih in okoljskih razmer, so dopustne spremembe poteka tras, dimenzij, ureditev objektov, naprav in priključkov posamezne komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture in ureditev površin,
5. prometne ureditve:
 - z upoštevanjem pogojev pristojnih nosilcev urejanja prostora ter z njihovim soglasjem so v skladu s tehničnimi rešitvami dopustne spremembe intervencijskih poti,
 - z upoštevanjem pogojev pristojnih nosilcev urejanja prostora ter z njihovim soglasjem so dopustna odstopanja od dimenziji in priključkov posamezne prometne infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki omogočajo ustrezno prometno funkcioniranje in dostopnost območja ter ne poslabšujejo prostorskih, oblikovnih in okoljskih razmer,
6. etapnost:
 - z upoštevanjem pogojev pristojnih nosilcev urejanja prostora ter z njihovim soglasjem so dopustna odstopanja od etapnosti gradnje, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki omogočajo ustrezno prometno, komunalno in energetsko funkcioniranje območja ter ne poslabšujejo prostorskih, oblikovnih in okoljskih razmer.

XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**48. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zagotavljanje kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- organizirati promet med gradnjo tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
- območje gradbišča ne sme posegati na zemljišča izven območja OPPN, z izjemo začasnega sidranja zaščite gradbene jame v primeru, da je pridobljeno soglasje lastnika zemljišča,
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav,
- pred pričetkom gradnje objekta raziskati geološko sestavo tal na parceli, namenjeni gradnji, in s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja zagotoviti ustrezno zaščito gradbene jame pred vplivi gradnje na okoliške objekte,
- v času gradnje zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z nadzorom stanja sosednjih objektov in terena,
- pri zemeljskih delih omogočiti izvedbo strokovnega arheološkega konservatorskega nadzora in ustavitve gradbenih del v primeru odkritja arheoloških ostalin,
- uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi škodljive za vodo, je prepovedana,
- za ravnanje z gradbenimi odpadki na gradbišču je v celoti odgovoren investitor,
- gradbeni odpadki se morajo na gradbišču začasno skladiščiti ločeno po posameznih vrstah odpadkov in ločeno od drugih odpadkov tako, da ne onesnažujejo okolja, z njimi pa je treba ravnati tako, da jih je mogoče predati v nadaljnjo obdelavo,
- zagotoviti oddajo gradbenih odpadkov zbiralcu gradbenih odpadkov ali izvajalcu obdelave teh odpadkov, naročilo pa mora zagotoviti pred začetkom izvajanja gradbenih del,
- za viške zemeljskega izkopa, ki jih ne bo možno uporabiti v okviru zunanjih ureditev, zagotoviti izdelavo dokumentacije s podatki o prostornini zemeljskega izkopa, vključno s podatki o njegovi sestavi ali s podatki analiz zemeljskega izkopa s preskusnimi metodami v skladu s predpisom, ki ureja ravnanje z odpadki,
- v primeru začasnega skladiščenja viška zemeljskega izkopa začasno deponijo urediti tako, da se ne pojavlja erozija in da ni oviran odtok zalednih voda, po končani gradnji pa jo je treba v celoti odstraniti, vse z gradnjo prizadete površine pa krajinsko ustrezno urediti,
- postavitve sanitarij na gradbišču, razen če se uporabljajo kemična stranišča ali če je urejeno odvajanje iz stranišč v javno kanalizacijo, je prepovedana,
- investitor mora omogočiti brezplačno služnost za potrebe izgradnje javne prometne, komunalne, energetske, telekomunikacijske infrastrukture.

**49. člen
(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)**

Po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:

- odstranitev naprav in objektov,
- vzdrževalna dela, rekonstrukcije in novogradnje na mestu odstranjenih stavb v skladu s pogoji za lego, velikost in oblikovanje stavb, ki jih določa ta odlok,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN,
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je na parceli, namenjeni gradnji, zagotovljeno zadostno število parkirnih mest in zelenih površin,
- posegi za izboljšanje energetske učinkovitosti stavbe.

XIII. KONČNE DOLOČBE

50. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana,
- Četrtni skupnosti Polje.

51. člen (uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3505-29/2018-

Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV**dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 75 Gospodarska cona Agrokombinatska S - del****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelji za sprejem akta so:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), ki v 119. členu določa, da se za postopek priprave in sprejetja občinskega podrobnega prostorskega načrta smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja občinskega prostorskega načrta; v 115. členu med drugim določa, da občina po potrditvi predloga občinski prostorski načrt sprejme z odlokom, in v drugi alineji četrtega odstavka 289. člena določa, da do začetka uporabe storitev za elektronsko poslovanje na področju prostorskega načrtovanja, občina, ne glede na določbe potrditve predloga in sprejema občinskega prostorskega načrta, sprejme občinski podrobni prostorski načrt po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga občinskega podrobnega prostorskega načrta na okolje sprejemljivi, ter
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da prostorske izvedbene akte sprejema mestni svet po dvostopenjskem postopku.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenih neposrednih pravnih podlag so bili pri pripravi dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 75 Gospodarska cona Agrokombinatska S - del (v nadaljnjem besedilu: OPPN) kot temeljni upoštevani tudi:

- 87. člen Statuta Mestne občine Ljubljana, ki določa, da mestni svet prostorske akte sprejema po dvostopenjskem postopku,
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID),
- Sklep o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta 75 Gospodarska cona Agrokombinatska S - del, ki je bil 7. 1. 2021 objavljen na spletnih straneh MOL (<https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi/pia/> in <https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/sklepi-o-zacetku-priprave-obcinskihprostorskih-aktov/>), s katerim se je priprava OPPN začela.

2. Ocena stanja, razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

Podlaga za pripravo OPPN so podane različne investicijske namere posameznih investorjev. Pobudnik je podjetje KOTO d.o.o., ki želi z predlagano ureditvijo okrepiti obstoječe dejavnosti na lokaciji, posodobiti procese in razširiti dejavnosti. Ostali investitorji želijo na svojih zemljiščih na zahodu območja OPPN zgraditi različne proizvodno skladiščne objekte, pisarne, parkirišča in spremljajočo infrastrukturo.

S sprejetjem OPPN bo omogočena gradnja za krepitev obstoječe dejavnosti, smiselna posodobitev in razširitev dejavnosti na lokaciji z izboljšano povezanostjo in varnejšo dostopnostjo območja ter ureditev območju primernih dodatnih dejavnosti.

V okviru OPPN je predvidena tudi deviacija obstoječe trase Agrokombinatske ceste. Z deviacijo Agrokombinatske ceste in priključitvijo na Industrijsko cesto bo promet preusmerjen proti avtocesti in s tem bo poselitveni prostor v okolici razbremenjen hrupa in onesnaženja ki so posledica prometa težkih vozil, posledično se bo v naseljih povečala varnost prometnih udeležencev.

3. Poglavitne rešitve

Zasnova prostorske ureditve

Območje OPPN je razdeljeno na pet prostorskih enot namenjenih za gradnjo objektov in dveh prostorskih enot, ki sta namenjeni gradnji prometne infrastrukture.

Osrednja je prostorska enota P1 na vzhodni strani območja. Obsega območje kompleksa KOTO d.o.o., predvidena je novogradnja objektov, prizidave in/ali rekonstrukcije obstoječih objektov, gradnja tehnologij k pripadajočim objektom, objektov gospodarske infrastrukture za delovanje objektov, poslovne stavbe in pripadajočih manipulativnih in parkirnih ter zelenih površin. Objekti so razdeljeni na več sklopov glede na funkcijo v prostoru. Sklop A obravnava preureditev/rekonstrukcijo/prizidavo v obstoječih objektih ter ureditev novih dejavnosti. Sklop B obravnava širitev tehnoloških naprav za izboljšanje ekoloških rezultatov. Sklop C obravnava novogradnje za potrebe obstoječih in novih dejavnosti, vključno z večjimi kapacitetami bioplinarne.

Na zahodni in delno na južni strani med objekte KOTO d.o.o. in JATA EMONA d.o.o. so od severa proti jugu ob novi cesti urejene štiri manjše prostorske enote P2, P3, P4 in P5, razmejene glede na lastniško stanje investitorjev. V posameznih prostorskih enotah so predvideni proizvodno skladiščni objekti orientirani v smeri vzhod-zahod.

Napajanje iz devrirane Agrokombinatske ceste je urejeno za prostorske enote PE1 in PE5. Napajanje prostorskih enot PE2, PE3, PE4 in PE5 je urejeno preko nove ceste v prostorski enoti C2.

Dosežen faktor zazidanosti v območju OPPN bo okoli 33%.

Ureditev zelenih površin

V novih enotah znotraj OPPN so posamezne nove zelene površine predvidene ob načrtovanih in dograjenih objektih. Obstoječe zelene površine se bodo ohranjale v največji možni meri. Prevideno bo na območju OPPN faktor zelenih površin znašal 26%. Vse pešpoti in ploščadi bodo primerno utrjene in bodo opremljene z osnovno urbano opremo in bodo primerno osvetljene.

Etapnost

Ureditve, ki jih določa OPPN, se lahko izvaja etapno po prostorskih enotah in znotraj posamezne prostorske enote. Med seboj se lahko izvajajo časovno neodvisno, vendar je pogoj predhodna ali sočasna izgradnja komunalne in prometne infrastrukture. Zaključeno etapo predstavljajo objekti ali njihovi deli s pripadajočo zunanjo ureditvijo, prometno in komunalno infrastrukturo. Pred gradnjo v prostorskih enotah PE2, PE3, PE4 in PE5 je treba urediti devijacijo Agrokombinatske ceste. V primeru, da se objekte v PE5 gradi pred izgradnjo nove povezave prenosnega sistema zemeljskega plina do nove merilno regulacijske postaje na severovzhodnem območju OPPN, je znotraj prostorske enote PE5 dopustno obstoječ plinovod prestaviti iz območja gradnje teh objektov.

Varovanje okolja

Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanja voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda in zagotavlja ohranjanje naravnih procesov. Vsi prostori in površine, kjer se bodo skladiščile, pretovarjale, uporabljale, odstranjevale tudi male količine nevarnih snovi, morajo biti urejeni kot lovilna skleda, vodotesno, brez odtokov, neprepustni za vodo in možne nevarne snovi, tlaki morajo biti odporni na snovi ob razlitju ali raztrosu, da se prepreči vsak možen vpliv na površinske in podzemne vode zaradi varovanja virov pitne vode.

V fazi obratovanja mora biti zagotovljeno, da hrup dejavnosti na območju OPPN ne bo presegal mejnih vrednosti.

Okoljska, energetska in elektronsko komunikacijska infrastruktura

Načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno in elektroenergetsko omrežje; pri čemer se upošteva, da v primeru uporabe obnovljivih virov energije priključevanje na plinovodno omrežje ni obvezno. Poleg tega so načrtovane stavbe lahko priključene še na elektronska komunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture.

Vodovodno omrežje

Za oskrbo načrtovanih stavb v prostorskih enotah PE2, PE3, PE4 in načrtovane stavbe Z4 v prostorski enoti PE5 s pitno, sanitarno in požarno vodo je potrebno v načrtovani cesti v prostorski enoti C2 zgraditi nov vodovod NL DN 100 mm z navezavo na obstoječi vodovod LŽ DN 150 mm v Agrokombinatski cesti. Načrtovana stavba Z5 v prostorski enoti PE5 se bo s pitno, sanitarno in požarno vodo oskrbovala preko priključka na obstoječi vodovod LŽ DN 150 mm v križišču na jugovzhodnem območju OPPN, kjer se načrtovana Agrokombinatska cesta naveže na obstoječo Agrokombinatsko cesto. Načrtovane stavbe v prostorski enoti PE1 se bodo s pitno, sanitarno in požarno vodo oskrbovale preko obstoječega internega vodovodnega sistema.

Kanalizacijsko omrežje

Za odvajanje komunalne odpadne vode iz načrtovanih stavb v prostorskih enotah PE2, PE3, PE4 in načrtovane stavbe Z4 v prostorski enoti PE5 je potrebno v načrtovani cesti v prostorski enoti C2 zgraditi nov kanal za odvod odpadne komunalne vode GRP DN 250mm z navezavo na kanalizacijski zbiralnik z oznako C0. Za odvajanje komunalne odpadne vode iz načrtovane stavbe Z5 v prostorski enoti PE5 je potrebno v delu načrtovane Agrokombinatske ceste – prostorski enoti C1 zgraditi nov kanal za odvod komunalne odpadne vode GRP DN 250mm z navezavo na kanalizacijski zbiralnik z oznako C0. Odvajanje komunalne odpadne vode iz načrtovanih stavb v prostorski enoti PE1 se uredi v okviru internega kanalizacijskega omrežja in lastne čistilne naprave.

Padavinske odpadne vode s streh načrtovanih objektov in načrtovanih utrjenih površin se ponika znotraj gradbene parcele posamezne stavbe ali uporabi za namen sanitarne vode za sekundarne potrebe ali zalivanje zelenih površin in vegetacije. Parkirne površine za osebni promet in tlakovane peš površine morajo biti tlakovane z poroznimi materiali.

Plinovodno omrežje

Izvesti je treba novo povezavo prenosnega sistema zemeljskega plina DN 150mm do nove merilno regulacijske postaje na severovzhodnem območju OPPN.

Za priključitev stavb v prostorskih enotah PE2, PE3, PE4 in PE5 na distribucijsko omrežje zamejskega plina je potrebno v načrtovani cesti v prostorski enoti C2 izvesti distribucijski plinovod DN 150mm z navezavo na načrtovan nizkotlačni plinovod po Agrokombinatski cesti in priključne vode do posameznih stavb.

Elektroenergetsko omrežje

Za oskrbo stavb z električno energijo v prostorskih enotah PE2, PE3, PE4 in PE5 je potrebno zgraditi novo transformatorsko postajo.

Za vzžikanje nove transformatorske postaje za oskrbo stavb z električno energijo v prostorskih enotah PE2, PE3, PE4 in PE5 je potrebno zgraditi novo elektro kabelsko kanalizacijo in položiti nove SN kablove. Novo elektro kabelsko kanalizacijo je potrebno zgraditi tudi za vzžikanje obstoječe TP0730 KOTEKS TOBUS AGROKOMBINATSKA v obstoječe 20kV SN kabelsko omrežje.

Elektronsko komunikacijsko omrežje

Zaradi načrtovanih ureditev in priključitev načrtovanih stavb na elektronsko komunikacijsko omrežje je treba zgraditi nadomestno cevno kabelsko kanalizacijo ter prestaviti oziroma nadomestiti obstoječe telekomunikacijske kable z novimi. Na posameznih odsekih se dopušča možnost zaščite obstoječih vodov.

Javna razsvetljava

Načrtovani cesti v prostorskih enotah C1 in C2 se opremi z javno razsvetljavo.

Priključitve je treba izvesti po pogojih upravljavcev posamezne infrastrukture, izdelane so projektne naloge in idejne rešitve.

Prometna zasnova

Ureditev obodnega cestnega omrežja je predvideno v prostorskih enotah C1 in C2, ob južnem in zahodnem robu območja OPPN. V sklopu prometnih ureditev se poleg vozišča, cestnih priključkov in križišč, uredi tudi ločene površine za kolesarje in pešce, avtobusna postajališča ter vmesne zelenice z drevoredi. V vsaki prostorski enoti na območju OPPN je predvidena ureditev notranjega internega cestnega omrežja in površin za mirujoči promet, ki se preko cestnih priključkov in križišč navezuje na obodno cestno omrežje.

4. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka

Stroški investicij za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN 75 so ocenjeni na 6.316.128,00 EUR z DDV.

Stroški investicij MOL v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so ocenjeni na 2.921.112,00 EUR z DDV in zajemajo stroške dograditve javnih cest (vključno z odvodnjavanjem in odkupi zemljišč), javne razsvetljave, vodovoda, kanalizacije in distribucijskega plinovoda v prostorski enoti C2.

V komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo za opremljane stavbnih zemljišč na območju OPPN 75 investirajo še Plinovodi d.o.o., Energetika Ljubljana d.o.o. in drugi.

Investitorju gradnje se bo obračunal komunalni prispevek, ki bo znan v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in bo izračunan na podlagi projektne dokumentacije in programa opremljanja. Program opremljanja zemljišč se sprejme s posebnim odlokom, na podlagi veljavnega OPPN. Plačan komunalni prispevek bo neposreden prihodek občinskega proračuna.

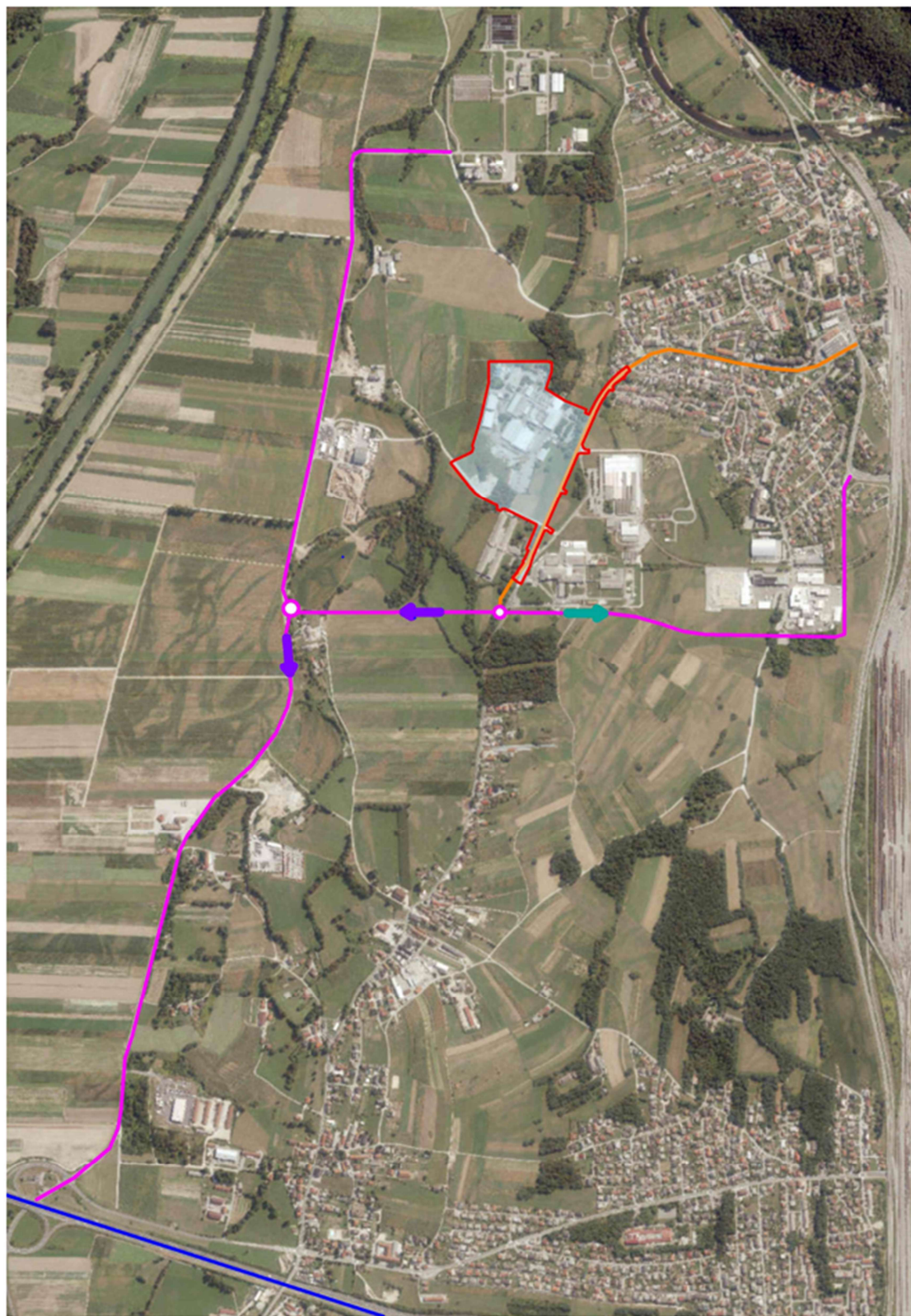
Pripravil:

Evgen Čargo, univ. dipl. inž. arh.
višji svetovalec

mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh.
vodja Odseka za PIA in prenovno

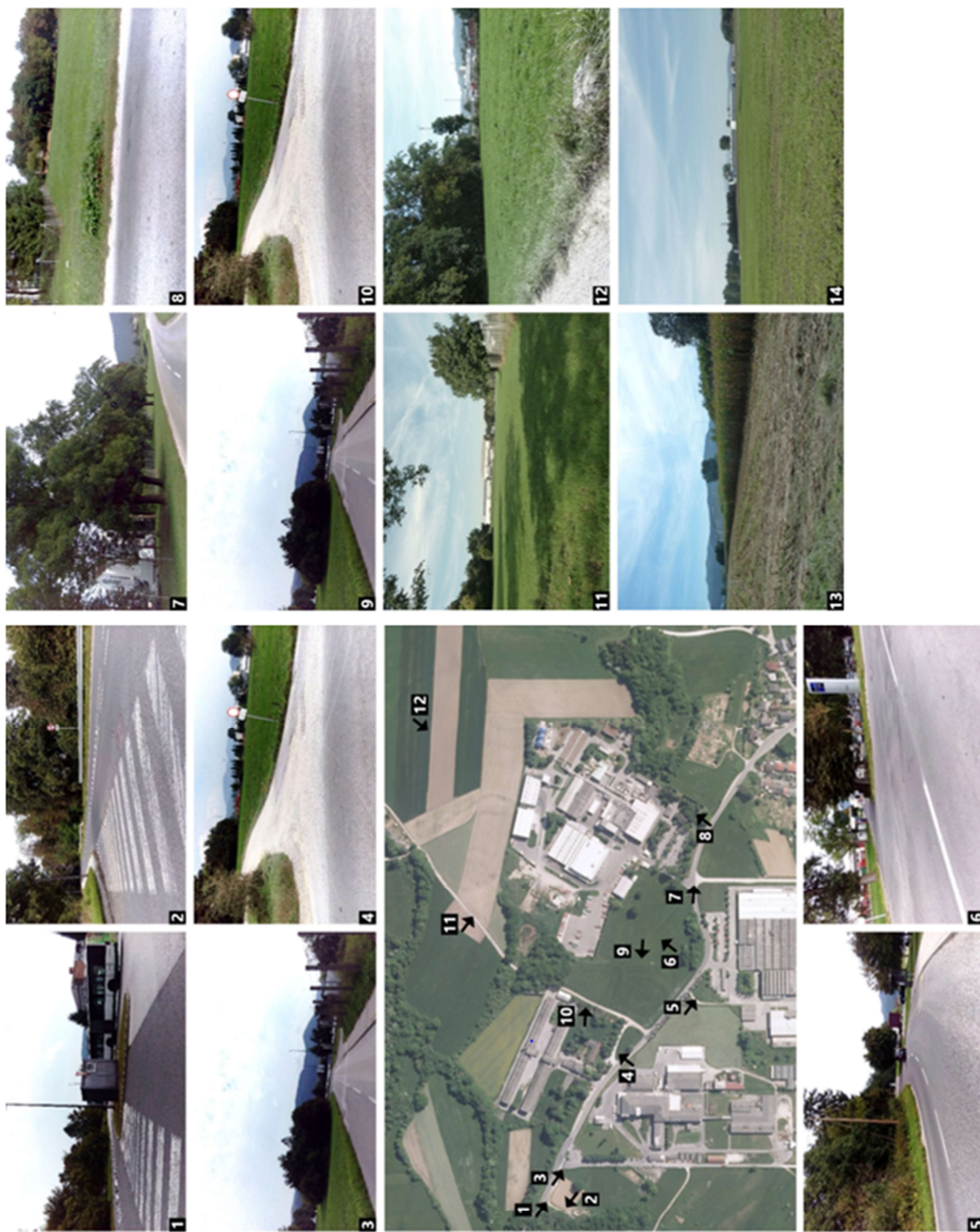
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
vodja Oddelka za urejanje prostora

Območje OPPN 75 Gospodarska cona Agrokombinatska S s prikazom prometnih navezav



OPPN 75 Gospodarska cona Agrokombinatska S

Prikaz obstoječega stanja



OPPN 75 Gospodarska cona Agrokombinatska S

Arhitekturno zazidalna situacija



OPP 75 Gospodarska cona Agrokombinatska S

