



Občinski podrobni prostorski načrt 75: Gospodarska cona Agrokombinatska S - del

FAZA

Predlog

ŠTEVILKA
PROJEKTA

8698

PRIPRAVLJAVEC

Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava
Oddelek za urejanje prostora
Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana

NAROČNIK

KOTO d.o.o., Agrokombinatska cesta 80, 1000
Ljubljana
DIMING d.o.o., Pot na Visoko 15r, 1261 Ljubljana –
Dobrunje
HLEBŠ FRANC, Sneberska cesta 34, 1260 Ljubljana
– Polje
RESAL, GRADBENIŠTVO IN PREVOZNIŠTVO
d.o.o., Mala Sela 3, 1252 Vače

IZDELOVALEC

Ljubljanski urbanistični zavod d. d.
Verovškova ulica 64
1000 Ljubljana

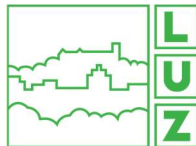
ODGOVORNA
OSEBA

Tadej Pfajfar
univ. dipl. inž. geod.

PODPIS IN ŽIG

DATUM

maj 2022



IZJAVA

Na osnovi 16. člena Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. l. RS, št. 99/07)

odgovorna prostorska načrtovalka
Janja SOLOMUN, univ. dipl. inž. arh.

izjavljam, da je

Občinski podrobni prostorski načrt 75: Gospodarska cona Agrokombinatska S - del

izdelan v skladu s prostorskimi akti in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju občinskega prostorskega načrta MOL ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

ODGOVORNA
PROSTORSKA
NAČRTOVALKA

Janja SOLOMUN,
univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1520 A PPN

ŽIG

PODPIS



NAROČNIK /
PRIPRAVLJAVEC AKTA

KOTO d.o.o., Agrokombinatska cesta 80, 1000 Ljubljana
DIMING d.o.o., Pot na Visoko 15r, 1261 Ljubljana – Dobrunje
HLEBŠ FRANC, Sneberska cesta 34, 1260 Ljubljana – Polje
RESAL, GRADBENIŠTVO IN PREVOZNIŠTVO d.o.o., Mala Sela 3, 1252 Vače

POOBlašČENI
PREDSTAVNIK
NAROČNIKA /
PRIPRAVLJAVCA AKTA

Matej Resnik

IZDELOVALEC

Ljubljanski urbanistični zavod d. d. ŽIG
Verovškova ulica 64
1000 Ljubljana

PODPIS

ODGOVORNA
PROSTORSKA
NAČRTOVALKA

Janja SOLOMUN,
univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 1520 A PPN

ŽIG

PODPIS

SPREJEL

Mestni svet
Mestne občine Ljubljana

ŽIG

PODPIS

DATUM SPREJEMA

NAŠ ČASOPIS, ŠT.

ŠTEVILKA ODLOKA

IZDELOVALCI NALOGE

ODGOVORNI VODJA
IZDELAVE PROJEKTA

Janja SOLOMUN, univ. dipl. inž. arh.



DELOVNA SKUPINA

Urbanizem:

Janja SOLOMUN, univ. dipl. inž. arh.

Ines ROT, univ. dipl. inž. arh.

dr. Jure ZAVRTANIK, univ. dipl. inž. arh.

Promet:

Klemen MILOVANOVIĆ, univ. dipl. inž. grad.

Rok VODOPIVEC, mag. inž. grad.

Komunala:

Marko FATUR, univ. dipl. inž. grad.

mag. Shuchita Špela LOŽAR, univ. dipl. inž. grad.

mag. Lidija KMET, univ. dipl. inž. geod.



KAZALO VSEBINE

I.	Odlok OPPN
II.	Grafični del OPPN
III.	Spremljajoče gradivo



I.

Odlok občinskega podrobnega prostorskega načrta



II.	Grafični del	
1.1	Izsek iz OPN MOL ID	M 1:5000
2.1	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1:2500
3.1	Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M1:1000
3.2	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbene točke	M 1:1000
3.3	Površine namenjene javnemu dobru	M 1:1000
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



III.	Spremljajoče gradivo
III.1.	Izvleček iz OPN
III.2.	Prikaz stanja prostora – posebna mapa
III.3.	Okoljsko poročilo – posebna mapa
III.4.	Strokovne podlage in posebni elaborati – posebne mape
III.5.	Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
III.6.	Obrazložitev in utemeljitev OPPN
III.7.	Potrebne investicije v komunalno opremo in družbeni infrastrukturo v povezavi z izdelavo OPPN
III.8.	Okvirni roki za izvedbo postopka OPPN in načrtovanih investicij
III.9.	Povzetek za javnost

1 ANALIZA SPLOŠNIH SMERNIC IN UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z NADREJENMI PROSTORSKIMI AKTI

1.1 ANALIZA SPLOŠNIH SMERNIC

Splošne smernice so izdane za postopke priprave občinskega prostorskega načrta (OPN), ki so bile že upoštevane pri izdelavi občinskega prostorskega načrta 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) in občinskega prostorskega načrta 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 in 42/18, 59/22; v nadaljevanju OPN MOL ID).

1.1.1 Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve

točka 2.2.1 - Splošne usmeritve glede razvoja naselij

Skladno z usmeritvami za načrtovanje poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij se z načrtovano ureditvijo razvija urbane funkcije naselja. Hkrati se s širitvijo in novimi objekti povečuje faktorje izrabe prostorske enote. Omogočen bo lažji gospodarski dostop do industrijske dejavnosti. Krepitev in obseg sistemov proizvodne dejavnosti se smiselno nadaljuje ob cesti, po kateri je predviden avtobusni potniški promet.

točka 2.2.2 - Podrobnejše usmeritve za razvoj naselij

Načrtovana je širitev in posodobitev proizvodne dejavnosti na območju, kjer se takšna dejavnost že izvaja in gre za smiselno nadaljevanje rabe prostora. Območje od stanovanjske rabe ločuje obstoječi gozd, ki s tem preprečuje prostorske konflikte, saj je širitev predvidena v smeri, kjer ni stanovanjske rabe. Z upoštevanjem posodobljenega koridorja Agrokombinatske ceste bo v teh obcestnih naseljih zagotovljeno kvalitetnejše in privlačnejše bivalno in naravno okolje, ustvarjene bodo možnosti za gospodarski razvoj območja in poslovno – logistične cone.

točka 2.4.3.3 - Usmeritve po posameznih dejavnostih – proizvodne dejavnosti

Širitev obstoječe proizvodne dejavnosti je umeščena tako, da izkorišča bližino obstoječe in načrtovane cestne infrastrukture. Z načrtovano ureditvijo se ne poslabšuje bivalnih razmer v neposredni okolici območja in se ne zmanjšuje dostopnosti do drugih območij. Izboljšujejo se delovne razmere zaradi novih načrtovanih in prenovljenih objektov.

Z ureditvijo se zagotavlja in izkorišča pogoje za razvoj sodobno opremljene gospodarske cone, ki izkorišča optimalno obstoječo in načrtovano prometno omrežje. Zaradi nove ceste se izboljša dostopnost do območja.

1.1.2 Splošne smernice s področja trajnostne mobilnosti

Ljubljana ima sprejeto Celostno prometno strategijo Mestne občine Ljubljana. Vizija Ljubljane je v spodbujanju trajnostne mobilnosti, ki pomembno vpliva na dvig kakovosti življenja prebivalcev in obiskovalcev ter vodi v še bolj zeleno skupno prihodnost, izboljšanje mobilnosti ljudi, njihovo varnost in zdravje. Načrtovanje prometa mora biti zato usmerjeno v sobivanje vseh udeležencev v prometu, prednost pa se mora dati tistim oblikam mobilnosti, ki so z vidika onesnaževanja zraka, povzročanja hrupa, porabe energije in prostora najugodnejše.

V bližini je na cestnem omrežju predvidena linija avtobusnega JPP, ki omogoča dostop na območje. S predvidenimi cestnimi povezavami opremljenimi s kolesarskimi potmi in potmi za pešce v okolici se izboljšuje dostopnost za kolesarje in pešce. Splošne smernice se smiselno upošteva v okviru dejanskih prostorskih možnosti.

1.1.3 Splošne smernice s področja energetike

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 ter elektroenergetsko omrežje, pri čemer se upošteva, da v primeru uporabe obnovljivih virov priključevanje na plinovodno omrežje ni obvezno skladno z Odlokom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana (Ur. l. RS, št. 41/16). Poleg tega so načrtovane stavbe lahko priključene še na elektronsko komunikacijsko omrežja. Priključitev je treba izvesti po pogojih 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 odmkov in odmkov od ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture mora potekati usklajeno,
- 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,
- pri projektiranju stavb v obravnavanem območju je treba upoštevati predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije.

V OPPN je prikazan potek javne razsvetljave, vodovodnega, kanalizacijskega, elektroenergetsko in plinovodno omrežja, katerih potek je načrtovan v javnih površinah z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmkov in odmkov od ostalih naravnih ali grajenih struktur.

1.1.4 Splošne smernice za področje kmetijskih zemljišč

Zaradi izrednega zmanjševanja obsega kmetijskih zemljišč kot nenadomestljivega vira za zagotavljanje prehranske varnosti prebivalstva v državi, je vsaka občina dolžna skrbeti za varovanje kmetijskih zemljišč, preprečevati nesmotrno poseganje na kmetijska zemljišča ter načrtovati in skrbeti za prostorski in proizvodni razvoj kmetijstva. Ureditve predvidene z OPPN ne posegajo na območja kmetijskih zemljišč.

1.1.5 Splošne smernice za področje gozdarstva

Ureditve predvidene z OPPN ne posegajo na območja gozdov.

1.1.6 Splošne naravovarstvene smernice

Območje OPPN se nahaja v območju pozidanih zemljišč, v območju ni varovanih območij narave, zato splošne smernice za obravnavano območje niso relevantne. Ureditve predvidene z OPPN ne posegajo na območja ohranjanja narave.

1.1.7 Splošne smernice s področja upravljanja z vodami

Območje OPPN se ne nahaja na vodovarstvenem območju. Prav tako se območje OPPN ne nahaja na območju opredeljenih razredov poplavne nevarnosti.

1.1.8 Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine

Prostorske ureditve morajo biti prilagojene celostnemu ohranjanju kulturne dediščine tudi v vplivnem območju kulturnega spomenika ali dediščine, ki pomeni širšo okolico nepremičnega kulturnega spomenika ali dediščine in je določeno z zgodovinskega, funkcionalnega, prostorskega, simbolnega in socialnega vidika in se v njej presojajo vplivi na kulturno dediščino.

Kulturno dediščino je potrebno varovati pred poškodovanjem ali uničenjem tudi med gradnjo – čez objekte in območja kulturne dediščine ne smejo potekati gradbiščne poti, obvozi, vanje ne smejo biti premaknjene potrebne ureditve vodotokov, namakalnih sistemov, komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, ne smejo se izkoriščati za deponije viškov materialov ipd.

Območje OPPN ne posega v območje zavarovane kulturne dediščine.

1.1.9 Splošne smernice za področja obrambe

Območje OPPN se ne navezuje in ne posega na območja za izvajanje raznih aktivnosti za potrebe obrambe. Načrtovane prostorske ureditve ne omejujejo ali kakor koli onemogočijo rabe prostora za Občina mora pri pripravi prostorskega akta pridobiti posebne smernice za potrebe obrambe.

1.1.10 Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom

Načrtovane prostorske ureditve ne omejujejo ali kakor koli onemogočijo rabe prostora za delovanje sistema varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

1.2 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA TEMELJNIH PRAVIL ZUreP-2

Pri pripravi OPPN so bile upoštevane usmeritve temeljnih pravil urejanja prostora, glede na načrtovane spremembe še posebej glede:

Območje je že danes prepoznano kot manjša gospodarska cona, zato bo s predvideno širitvijo in posodobitvijo, ki se prilagaja gospodarski javni infrastrukturi in naravnim danostim ohranjena prepoznavnost naselja oz. krajine. Z boljšim izkoristkom obstoječega prostora se varuje podoba in merilo prostora. V območju bodo združene in urejanje dejavnosti, ki si ne nasprotujejo oz. ki niso v konfliktu. Ohranja se gozdna in kmetijska zemljišča v okolici.

Upošteva se racionalna in učinkovita raba zemljišč in objektov, saj gre za posodobitev obstoječih objektov in novogradnje na območju, ki smiselno dopolnjuje obstoječo rabo in predvideva dopolnitev dejavnosti. Načrtovane rabe so medsebojno združljive in ne motijo druga druge. Z rekonstrukcijo ceste se izboljšuje povezanost in dostopnost na infrastrukturo.

1.3 UTEMELJITEV V SKLADNOSTI S PROSTORSKIM REDOM SLOVENIJE

V skladu z določili PRS so upoštevana pravila za OPPN: s širitvijo dejavnost se zagotavlja vzdržen prostorski razvoj. Predvidena je boljša izkoriščenost prostora, območje bo z novo cesto z javnim potniškim prometom bolj dostopno.

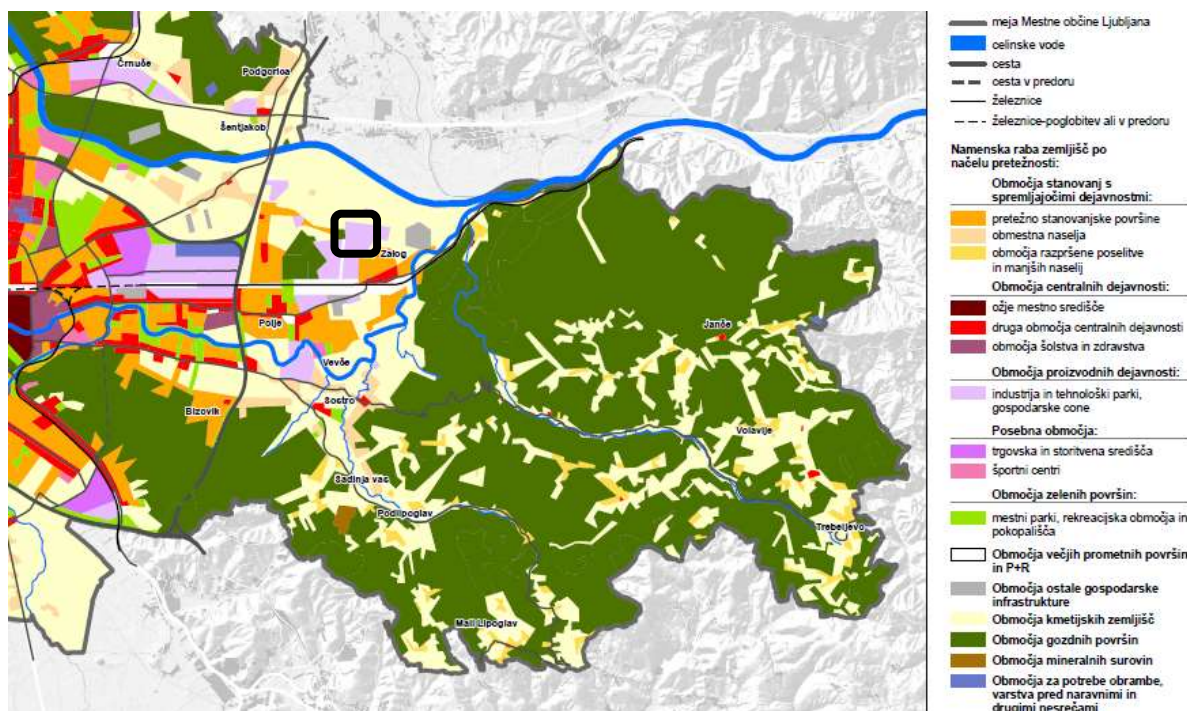
S posodobitvijo tehnoloških procesov in umestitvijo novih, sodobnih proizvodnih in skladiščnih procesov na območju OPPN se upošteva varovanje okolice in zmanjšuje vpliv s prekomernim hrupom. Ob dostopnih cestah na območje gospodarske cone in na vzhodnem robu OPPN so predvideni zeleni

pasovi z ustrezno zasaditvijo, ki blažijo hrup. Zeleni ločilni pasovi so prav tako predvideni ob rekonstruirani Agrokombinatski cesti. Znotraj območja OPPN so med posameznimi objekti zeleni pasovi z drevoredi in posamičnimi drevesi.

1.4 IZVLEČEK IZ OPN MOL IN UTEMELJITEV SKLADNOSTI

1.4.1 IZVLEČEK IZ OPN MOL – STRATEŠKI DEL

V obmestju je treba uveljavljati racionalno rabo prostora z zgostitvami poselitve znotraj sedanjih zazidalnih površin (zapolnitve, zaokrožitve, prenove) ter sanirati obstoječo in preprečevati novo razpršeno gradnjo. Večje razvojne projekte in posege, ki zahtevajo velike površine, se usmerja v za to opredeljena nova razvojna območja in območja širitve poselitve.



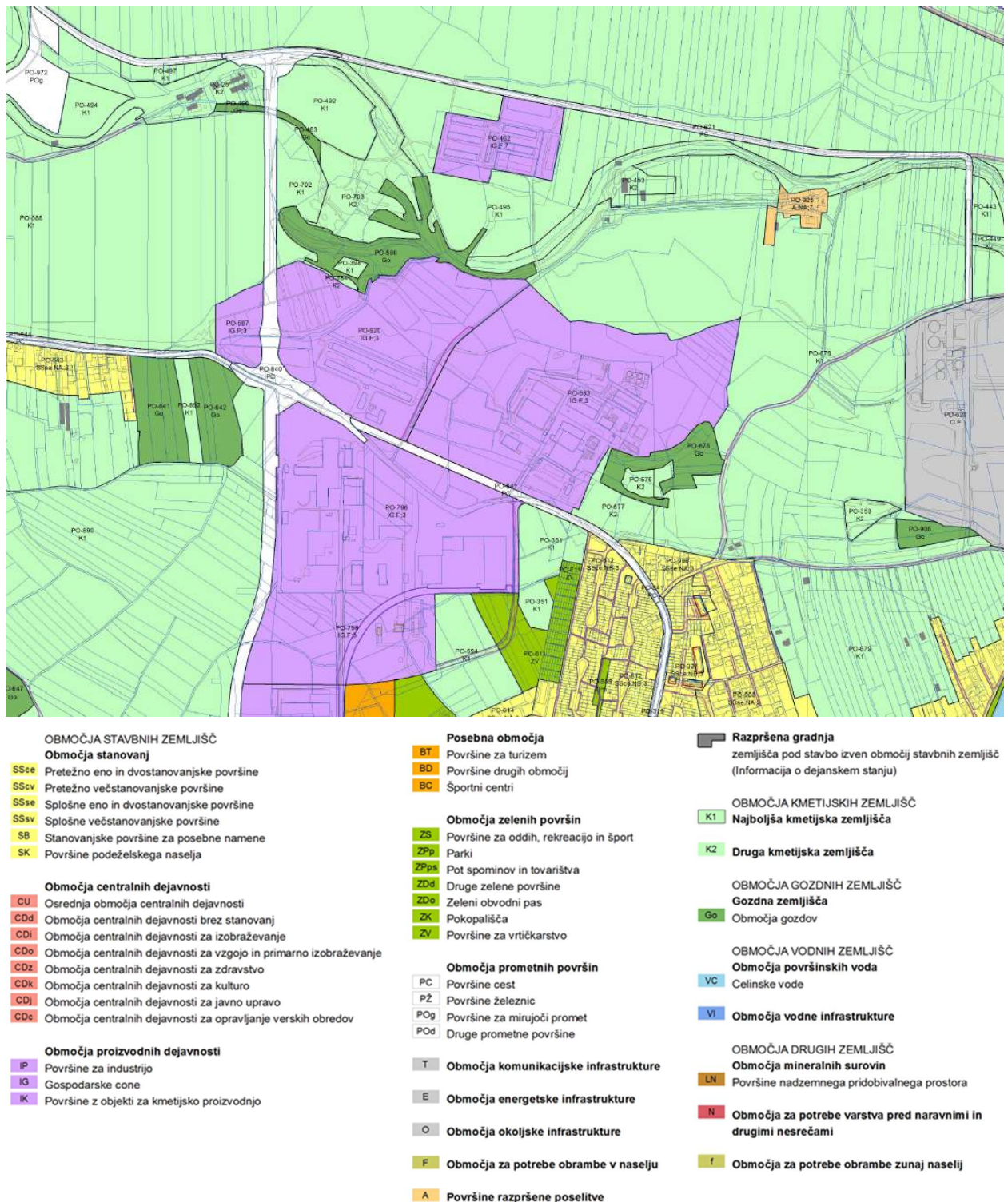
Slika 1: OPN MOL SD – izsek iz karte Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč; Vir: OPN MOL SD

Utemeljitev skladnosti z OPN MOL Strateški del

OPN MOL SD v usmeritvah za razvoj poselitve območju obravnave določa namensko rabo industrija in tehnološki parki ter gospodarske cone. Opredeljeno je kot novo razvojno območje s širitvijo (Zalog III), namenjeno je predvsem za razvoj prometno intenzivnih proizvodnih dejavnosti. Podrobnejše usmeritve določajo, da je lokacija KOTO d.o.o., Agrokombinatska cesta, še naprej namenjena obdelavi (predelavi) oziroma ravnanju z živalskimi odpadki z visokim tveganjem in drugimi organskimi odpadki.

1.4.2 IZVLEČEK IZ OPN MOL – IZVEDBENI DEL

Po določitih veljavnega Odloka o OPN MOL ID ima območje, ki se ureja s podrobnim prostorskim aktom – OPPN 75: Gospodarska cona Agrokombinatska S določeno namensko rabo prostora IG - območja proizvodnih dejavnosti.



Slika 2: Izsek iz OPN MOL ID, Karta 3.1: Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev z označenim območjem OPPN, Vir: Urbinfo

Dopustni objekti in dejavnosti

V območjih s podrobno namensko rabo IG (gospodarske cone) so po določilih OPN MOL ID dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe,
- 12303 Oskrbne postaje,

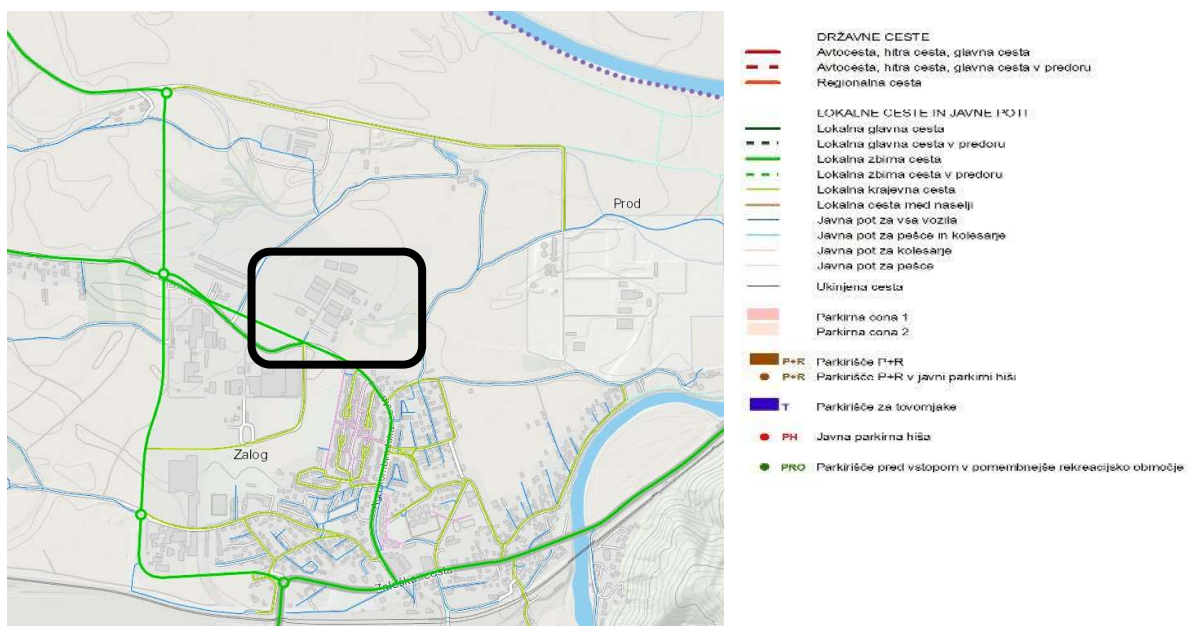
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične dejavnosti,
 - 12203 Druge poslovne stavbe,
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
 - 12650 Stavbe za šport,
 - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom,
 - 12420 Garažne stavbe,
 - 21301 Letališke steze in ploščadi: samo heliport,
 - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo za potrebe zaposlenih v območju,
- Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:
- 12301 Trgovske stavbe (do 2000,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
 - 21122 Samostojna parkirišča,
 - 31130 Utrjene površine: samo utrjene skladiščne površine,

Zelene površine in zasaditev dreves

Faktor zelenih površin (FZP) je za območje OPPN določen z najmanj 15%. Zelene površine so namenjene ureditvam ob objektu na raščenem terenu. V EUP z namensko rabo IG se v primeru prizidav ali rekonstrukcij FZP lahko zmanjša za največ polovico, če se zagotovi ponikanje padavinske vode oziroma zbiranjem voda za ponovno uporabo skladno s pogoji Odloka in če se manjkajoče zelene površine na raščenem terenu zagotovijo z izvedbo zelenih streh na delih stavb in nadstreških. V tem primeru se, glede na delež zmanjšanega FZP, proporcionalno zmanjša tudi število zahtevanih dreves iz 34. člena odloka

Prometne površine

Pri rekonstrukciji in novogradnji cestne infrastrukture je treba upoštevati usmeritve o tipologiji in o prečnih profilih posameznih kategorij cest, ki so določene s predpisi s področja projektiranja cest. Odstopanja so dopustna v primeru prostorskih omejitev. Odstopanja od funkcionalnih in oblikovnih meril morajo upoštevati predpise s področja prometne varnosti. Na jugu je načrtovan nov potek Agrokombinatske ceste, ki je označena kot lokalna cesta.



Slika 3: Prometna infrastruktura, cestno omrežje - veljavni OPN MOL ID; Vir: Urbinfo

Tipi objektov

V IG se umešča pretežno objekte tipa F – Objekt velikega merila in tehnološka stavba. V EUP, kjer je določen tip objektov F, je dopustna tudi gradnja objektov tipov V in C. OPN MOL ID podaja naslednji opis tipov objektov (15. člen, 1. odstavek, Preglednica 5):

Tipi objektov		
Oznaka tipa obj.	Tip objekta	Opis tipa objekta
F	Objekt velikega merila in tehnološka stavba	Pritlični ali večnadstropni objekt velikih razponov, kot so proizvodne in športne hale, nakupovalna središča, sejmišča in zabavišni parki (dvorane, hale), infrastrukturni objekti in podobno s spremljajočimi dejavnostmi, ki služijo za funkcioniranje osnovne dejavnosti
V	Visoka prostostoječa stavba	– Stolpi: stolpnica, stolpič – Bloki: osnovni, ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, visoki, terasni, verižni, zloženka, skladanka, sestavljanke, vila blok – Ploščica, hiša v terasah
C	Svojstvena stavba	Stavba s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo (kot na primer cerkev, stavbe za izobraževanje, znanstvenoraziskovalno delo in zdravstvo, poslovne stavbe in druge stavbe, ki jih zaradi svojstvenega oblikovanja ni mogoče umestiti med druge tipe stavb)

Velikost in zmogljivost objektov

Merila za določanje velikosti objektov so:

- faktor izrabe (FI),
- faktor zazidanosti (FZ),
- faktor odprtih bivalnih površin (FBP),
- faktor zelenih površin (FZP) ter
- višina objektov (V), opredeljena v metrih ali s številom etaž.

Velikost objektov določajo tudi ukrepi za zagotavljanje požarnovarnostnih odmkov, ki omogočajo dostop gasilskih vozil v skladu s predpisi o površinah za gasilce ob zgradbah, oziroma ukrepi za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte. Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele, je opredeljena z enim ali z več faktorji (FI, FZ, FBP ali FZP). Splošna določila za območja IG – Gospodarske cone so naslednja (20. člen, Preglednica 6: Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele, po območjih namenske rabe):

FZ (največ)	FBP (najmanj)	FZP (najmanj)	FI (največ)
60 %	Ø	15 %	/
Ø – faktor za namensko rabo EUP ni relevanten			
/ – faktor je za namensko rabo EUP posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti: FZ, FBP, FZP, FI ali višino			

Višine nestanovanjskih objektov glede na namensko rabo

Če ni s PPIP določeno drugače, veljajo naslednje omejitve glede višine oziroma velikosti objektov (21. člen, preglednica 8):

Višina nestanovanjskih objektov v EUP glede na namensko rabo	
Namenska raba	Višina objektov
IG	Višina objektov ne sme presegati višine 20,00 m oziroma se prilagaja višini že zgrajenih objektov v EUP, razen če je to potrebno zaradi tehnološkega procesa.

Lega objektov in odmiki

Regulacijske črte določajo urbanistične razmejitve ali razmejitve površin javnega in zasebnega interesa (23.člen). Regulacijska linija (RL) je črta, ki obstoječe in predvidene javne površine ločuje od površin v zasebni lasti. Cesta zahodno od kompleksa KOTO d.o.o. je omejena z regulacijsko linijo, kar pomeni, da predstavlja javno površino.

V OPPN, gradbenem dovoljenju za cesto ali objekte okoljske in energetske infrastrukture ali v projektu za izvedbo rekonstrukcije ceste ali objektov okoljske in energetske infrastrukture lahko ob soglasju

organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet ali gospodarske javne službe, projektna rešitev trase ceste ali objektov okoljske in energetske infrastrukture odstopa od regulacijske linije ceste oziroma ROE.

Lego objektov in odmike določa 24. člen odloka OPN MOL ID, ki predpisuje najmanjše zahtevane odmike stavb od meje sosednjih parcel in med objekti, pri čemer oddaljenost stavbe od parcelne meje definira kot najkrajšo razdaljo med mejo sosednjega zemljišča in tej meji najbližjo zunanjo točko najbolj izpostavljenega dela objekta, kot je napušč, konzolna konstrukcija, balkon in podobno.

Če ni z gradbeno črto oziroma z drugimi določili tega odloka določeno drugače, mora biti odmik stavb tipa C in F (nad terenom) od meje sosednjih parcel najmanj 4,00 m, če so te stavbe visoke do 14,00 m oziroma 5,00 m, če so višje od 14,00 m, odmik stavb tipa V (nad terenom) od meje sosednjih parcel pa mora biti najmanj 5,00 m.

Odmik stavb (nad terenom) od meje sosednjih parcel je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, vendar ne manj kot 1,50 m od parcelne meje za stavbe, ki so nižje od 14,00 m ter 3,00 m od parcelne meje za stavbe, ki so višje od 14,00 m.

V EUP z namensko rabo IG morajo biti nove stavbe odmaknjene od meje javnih površin najmanj 5,00 m. Odmik stavb mora biti tudi skladen s predpisi, ki urejajo varstvo pred požarom.

Odmik objektov okoljske, energetske in elektrokomunikacijske, katerih višina ne presega 4,00 m, mora biti najmanj 1,00 m od meje sosednjih parcel. Če so navedeni objekti višji od 4,00 m, mora biti njihov odmik najmanj 4,00 m od meje sosednjih parcel oziroma najmanj 1,00 m, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel. Podzemne dele teh objektov je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo.

Odmiki ali protipožarne ločitve objektov od parcelnih mej morajo preprečevati možnost širjenja požara na sosednje objekte. Pri določanju odmkov ali protipožarnih ločitev je treba upoštevati predpise o požarni varnosti v stavbah in predpise o požarnovarnostnih odmiki ali požarnih ločitvah za druge objekte. Če odmiki ne zagotavljajo predpisanih požarnovarnostnih zahtev, je treba načrtovati protipožarne ločitve v skladu s predpisi o požarni varnosti v stavbah.

Parcelacija

Pri določitvi velikosti in oblike gradbene parcele je treba upoštevati:

- tip objekta in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, FBP oziroma FZP, FI, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij in podobno),
- velikost in tlorisno zasnovo objektov,
- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov,
- možnost priključitve na infrastrukturne vode, objekte in naprave,
- krajevno značilno obliko parcel,
- naravne razmere,
- omejitve uporabe zemljišča,
- lastniško in obstoječo parcelno strukturo zemljišča.

Pri določitvi velikosti in oblike gradbene parcele je treba zagotoviti:

- spremljajoče dejavnosti osnovnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti, parkirni prostori, manipulativne površine in zelene površine z zahtevanim številom dreves),
- predpisane intervencijske dostope in površine za gasilska in druga reševalna vozila,
- potrebne odmike ali požarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje parcele v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.

Površina dostopne poti od javne ceste do parcele, namenjene gradnji, se ne upošteva v izračunu FZ, FI, FBP ali FZP in pri velikosti gradbene parcele.

Vsaka stavba s pripadajočimi enostavnimi in nezahtevnimi objekti mora imeti svojo gradbeno parcelo.

Gradbena parcela, na kateri stoji objekt oziroma je bilo zanj pridobljeno gradbeno dovoljenje, je lahko predmet parcelacije samo v primerih, če sprememba meje ali površine parcele ne bo povzročila kršitve predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za objekt (velikost gradbene parcele, FZ, FBP ali FZP, FI, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij, normativi za parkirne površine in podobno) (25. člen).

V OPPN ima lahko več glavnih objektov enotno gradbeno parcelo (93. člen).

Nezahtevni in enostavni objekti

Enostavni in nezahtevni objekti niso namenjeni bivanju. Stavba, h kateri se gradijo nezahtevni in enostavni objekti, mora biti zgrajena zakonito.

Za določanje dimenzij in za druge pogoje gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov se upoštevajo predpisi s področja graditve objektov ter drugih področnih predpisov. Vrste nezahtevnih in enostavnih objektov ter prostorski izvedbeni pogoji so glede na namen, lokacijo in namensko rabo prostora določeni v Prilogi 4 odloka OPN MOL ID .

Zelene površine, zeleni klini in zasaditev dreves

Območje obdelave se ne nahaja znotraj območja zelenega klina. Zeleni klini sicer zagotavljajo ekološke, klimatske in funkcionalne povezave urbanega dela mesta z njegovim naravnim zaledjem.

Za nestanovanjske stavbe se uporablja faktor zelenih površin (FZP). V območjih z namensko rabo IG, je splošno določen FZP najmanj 15 %, to je faktor zelenih površin, ki jih je treba zagotoviti na parceli, namenjeni gradnji objekta, oziroma na območju OPPN. Zelene površine so namenjene ureditvam ob objektu na raščenem terenu.

V namenski rabi IG se FZP lahko zmanjša za največ polovico, če se zagotovi ponikanje padavinske vode skladno s pogoji za gradnjo kanalizacijskega sistema in če se manjkajoče zelene površine na raščenem terenu zagotovijo na delih stavb in nadstreških.

Na vseh objektih, ki imajo ravno streho z več kot 400,00 m² neto površine (brez svetlobnikov, strojnic in drugih objektov na strehi), je treba urediti zeleno streho v obsegu najmanj 75 % neto površine strehe, vendar ne manj kot 400,00 m² . To določilo ne velja v primeru prizidav, rekonstrukcij ali spremembe namembnosti objektov, ki imajo ravno streho z več kot 400,00 m² neto površine, če bi bila s tem ogrožena statična stabilnost objekta, kar je treba dokazati s statičnim izračunom..

Na parceli, namenjeni gradnji, je treba na raščenem terenu zasaditi naslednje število dreves:

Najmanjše število dreves na parceli, namenjeni gradnji	
Območje	Najmanjše število dreves
IG	Vsaj 25 dreves/ha

Tabela 1: Najmanjše dopustno število dreves na parceli

Do 30 % dreves, ki jih je treba posaditi na gradbeni parceli je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami. Število dreves, ki je zahtevano za posamezno območje namenske rabe, se lahko zmanjša pri dejavnostih, ki imajo posebne pogoje zaradi varstva pred požarom. 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 ustrezajo zgornjim pogojem, se lahko šteje v predpisano število dreves.

Parkirne površine in garažne stavbe

Območje OPPN 75 se v celoti nahaja na območju parkirne cone 3.

Na parceli, namenjeni gradnji (ali v EUP, kadar je to določeno), je treba za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti parkirna mesta (PM) skladno z določili, ki predpisujejo naslednje najmanjše število PM (38. člen, 1 odstavek, Preglednica 11):

Najmanjše število PM		
Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesarski promet
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12510 Industrijske stavbe (več kot 200,00 m ²)	1 PM/60,00 m ² BTP objekta	1 PM/80,00 m ² BTP objekta
12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank)	3 PM	3 PM

Tabela 2: Najmanjše dopustno število parkirnih mest

Vsako parkirišče z več kot 100 parkirnimi mesti za motorni promet mora imeti tudi eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov.

Na parcelah, namenjenih gradnji, je treba od števila PM za osebna motorna vozila, zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila. To določilo se upošteva, če je v objektu na podlagi izračuna treba zagotoviti več kot 20 PM.

Odstopanja od normativov za določanje PM

Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200,00 m in na katerih je uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba. V primeru, da na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest za motorni in kolesarski promet, imajo prednost parkirna mesta za kolesarski promet.

Odstopanja od normativov določenih v zgornji preglednici, so dopustna na podlagi mobilnostnega načrta¹, s katerim se dokaže, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje Prometne politike MOL, sprejete na Mestnem svetu MOL. Mobilnostni načrt je treba izdelati za objekt ali skupino objektov, ki predstavljajo zaključeno celoto in imajo skupaj nad 10.000 m² BTP, in za območja, ki se urejajo z OPPN in imajo skupaj BTP objektov nad 10.000 m².

Parkirne površine in garažne stavbe morajo biti umeščene in zgrajene tako, da njihova uporaba ne škoduje zdravju, da hrup in smrad ne motita bivanja, dela in počitka v okoliških objektih ter da se s tem ne zmanjšuje s prostorskim aktom predpisani FBP oziroma FZP.

Prometna infrastruktura

Znotraj območja OPPN je treba načrtovati ustrezne dovozne ceste do objektov, namenjene vožnji osebnih vozil ter kolesarskemu in peš prometu. Pri čemer je treba upoštevati usmeritve o tipologiji in o prečnih profilih posameznih kategorij cest, ki so določene s predpisi s področja projektiranja cest.

Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto. Priključki na javno cesto morajo biti zgrajeni tako, da ne ovirajo prometa. Izvedejo se na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, ali izvajalca gospodarske javne službe

¹ Mobilnostni načrt določi potrebno število PM glede na število uporabnikov posameznih transportnih sredstev. Pri tem se upoštevajo namembnost posameznih objektov ter tehnološki proces dejavnosti, dostopnost do javnega potniškega prometa, mešana raba parkirišč glede na namembnost objektov in pričakovana zasedenost v najbolj obremenjenem delu dneva. Mobilnostni načrt potrdi organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet.

vzdrževanja državnih cest ter v skladu s standardi, ki omogočajo dostop gasilskih in intervencijskih vozil.

Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti imajo lahko le en samostojen priključek na javno cesto. Če lega v prostoru in prometna varnost to omogočata, se morajo dva ali več objektov priključiti na javno cesto s skupnim priključkom. Odstop od tega pravila je dopusten ob soglasju organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet.

V varovalnih pasovih prometnih omrežij je treba za gradnjo objektov in naprav na podlagi projektnih pogojev pridobiti tudi soglasje pristojnega izvajalca gospodarske javne službe. Posegi v varovalni pas prometnega omrežja ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja prometnega omrežja.

Okoljska infrastruktura

Območje obravnave ima oznako obveznosti priključevanja 3, zato ga je treba priključiti na okoljsko in energetske gospodarsko infrastrukturo (46. člen, odstavek 3, Preglednica 12):

Obveznost priključevanja na okoljsko in energetske gospodarsko javno infrastrukturo	
Obveznost priključevanja na posamezno okoljsko in energetske gospodarsko javno infrastrukturo	Oznaka obveznosti priključevanja 3
Priključitev na javni vodovodni sistem	x
Priključitev komunalnih odpadnih vod na javni kanalizacijski sistem	x
Priključitev na javni sistem zemeljskega plina, razen v primeru uporabe drugih energentov za ogrevanje, ki so skladni s predpisom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana	x
Priključitev na sistem električne energije	x

Tabela 3: Prikaz obveznosti priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo

Za objekte, za katere je priključitev na posamezno okoljsko in energetske gospodarsko javno infrastrukturo obvezna, se izjemoma dovoli uporaba internih sistemov, kadar zaradi fizičnih ovir med objektom in obstoječim ali načrtovanim javnim sistemom (velika višinska razlika, oddaljenost posameznih objektov od omrežja, prečkanje vodotokov ali drugih fizičnih ovir v prostoru) priključitev na javni sistem ni mogoča oziroma smotrna, če investitor v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobi soglasje organa Mestne uprave MOL, pristojnega za gospodarske javne službe, in pozitivno mnenje pristojnega izvajalca gospodarske javne službe.

Za območje obravnave je predpisano urejanje z OPPN, zato velja, da se lahko z OPPN določi tudi obveznost gradnje lokalnega sistema daljinskega hlajenja.

Dopustno je zagotoviti oskrbo objektov z energenti za ogrevanje in električno energijo tudi na način, če ta način oskrbe sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje ter z njim soglašata organ Mestne uprave MOL, pristojen za gospodarske javne službe, in izvajalec gospodarske javne službe, katerega delovno področje ta način oskrbe zadeva.

Varovalni pasovi okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture znašajo (47. člen, 1 odstavek, preglednica 13):

Vsi objekti, morajo imeti urejen sistem zbiranja komunalnih odpadkov. Zbirno mesto zagotavljajo uporabniki na gradbeni parceli. Urejeno mora biti tako, da je zagotovljena higiena ter da ni negativnih vplivov.

Pri umestitvi načrtovanih dejavnosti v prostor je treba upoštevati prenosni sistem zemeljskega plina, širina varovalnega pasu je 65m.

Ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, okolja in naravnih dobrin, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obramba

Gradnja objektov ob gozdnem robu

Pri novogradnjah manj zahtevnih in zahtevnih objektov je treba zagotoviti zadosten varnostni odmik od gozdnega roba, praviloma v širini 25,00 m oziroma najmanj ene sestoje višine odraslega gozda. Za gradnje v 25,00 m širokem pasu, ki meji na EUP z namensko rabo Go, je treba pridobiti soglasje organa, pristojnega za gozdove.

Varstvo okolja in naravnih dobrin

Varovanje in izboljšanje okolja

Gradnja objektov, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave ter spremembe namembnosti v obstoječih objektih so dopustne, če nov poseg ne povzroča večjih motenj v okolju, kot so dopustne s predpisi.

Varstvo in izboljšanje zraka

Pri gradnji objektov in urejanju površin je treba upoštevati predpise s področja varstva zraka.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje obravnave se ne nahaja na območju za potrebe obrambe z režimom omejene in nadzorovane raba prostora.

Varstvo pred požarom

Pri graditvi objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom.

Pogoje za varen umik ljudi ter za gašenje in reševanje je treba zagotoviti z:

- odmiki in požarnimi ločitvami med objekti oziroma s predpisanimi požarnovarnostnimi odmiki od parcelnih mej sosednjih zemljišč,
- intervencijskimi potmi, dostopi, dovozi in delovnim površinami za intervencijska vozila,
- viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje ter
- s površinami ob objektih za evakuacijo ljudi.

Dostopne in dovozne poti ter postavitvene in delovne površine za gasilska vozila morajo biti v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.

K projektnim rešitvam za objekte, za katere je s posebnimi predpisi zahtevana izdelava študije požarne varnosti, mora biti zagotovljena slišnost komunikacijskih sredstev gasilcev v sistemu zvez zaščite in reševanja.

Gradnje in ureditve v prostoru morajo zagotavljati dovoz za gasilska vozila do vodotokov, hidrantov in požarnih bazenov ter zadrževalnih bazenov viškov padavinskih voda.

Velikost objektov določajo tudi ukrepi za zagotavljanje požarnovarnostnih odmikov, ki omogočajo dostop gasilskih vozil v skladu s predpisi o površinah za gasilce ob zgradbah, oziroma ukrepi za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte.

Potresno nevarna območja

Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta. Območje obravnave se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije 0,26 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let.

V vseh objektih je treba stropno konstrukcijo nad kletjo graditi tako, da zadrži rušenje objektov nanjo.

Varovanje zdravja

Varstvo pred hrupom

Območje obravnave je opredeljeno kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom. Pri posegih v prostor je treba upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom glede na stopnje varstva pred hrupom, ki so določene v OPN MOL ID na karti 8 Območja varstva pred hrupom. Na degradiranih območjih s prekomerno obremenitvijo s hrupom ni dopustno graditi stavb z varovanimi prostori, razen če investitor izvede ustrezne ukrepe varstva pred hrupom, s katerimi zagotovi ustrezno zaščito varovanih prostorov. Pri načrtovanju nove prometne infrastrukture oziroma pri njeni rekonstrukciji je treba na območjih, kjer obstoječi hrup že presega mejne vrednosti kazalcev hrupa, izvesti vse ukrepe, da se hrup omeji na zakonske meje oziroma se v največji meri zmanjša. Z novimi posegi hrupa ni dopustno povečevati.

Ob pripravi OPPN je treba v okviru strokovnih podlag za OPPN v elaboratu varstva pred hrupom za območje OPPN, v primerih, ko gre za območje možne degradacije s hrupom, ugotoviti dejansko obstoječe stanje obremenitev s hrupom, izvesti simulacijo sprememb obremenitev s hrupom zaradi novih gradenj ter skladno s tem zagotoviti ustrezne protihrupne ukrepe. Izvedba ukrepov za zaščito novih poselitvenih območij oziroma območij spremenjene rabe prostora je obveznost investitorjev.

Varovanje pred svetlobnim onesnaženjem

Pri osvetljevanju objektov in odprtih površin je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisij svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

Usmeritve za OPPN

V EUP, za katere je predvidena izdelava OPPN, je poleg splošnih prostorskih izvedbenih pogojev treba upoštevati tudi usmeritve za izdelavo posameznega OPPN. Slednje so v Odloku določene v Prilogi 2.

Preglednica 1: Usmeritve za izdelavo OPPN (Priloga 2 OPN MOL ID)

OPPN 75: GOSPODARSKA CONA AGROKOMBINATSKA S	
Usmeritve za celotno območje OPPN	
OZNAKE EUP V OPPN	PO-583
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen odloka OPN MOL ID
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	NE
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	NE
Usmeritve za posamezne EUP v OPPN	
EUP: SO-2899	
RABA	IG
TIPOLOGIJA	F
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	/
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	60
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	Ø
VIŠINA OBJEKTOV	15
USMERITVE ZA EUP	
URBANISTIČNI POGOJI	Višina objektov ne sme presegati višine 20,00 m. Med posameznimi objekti je treba ohraniti nepozidane površine, ki bodo omogočale večji pretok zračnih tokov. Zagotoviti je treba ustrezno ureditev zelenih površin znotraj območja, kar pomeni zasaditev z vegetacijo za filtriranje prahu. Višina objektov se mora zmanjševati proti severnemu robu območja. Za potrebe podjetja KOTO d.o.o. so dopustne tudi dejavnosti ravnanja z odpadki. V območju sta do uveljavitve OPPN poleg posegov iz 95. člena odloka OPN MOL ID dopustni tudi razširitev obstoječe bioplinske naprave in izgradnja biološke čistilne naprave za potrebe podjetja KOTO

PROMETNA INFRASTRUKTURA

d.o.o. ter ureditev parkirišč za tovorna vozila in avtobuse.

Dovoz je treba urediti z Agrokombinatske ceste. S prometno signalizacijo je treba promet za napajanje in obratovanje cone voditi preko Agrokombinatske ceste na povezovalno cesto Agrokombinatska cesta – Hladilniška cesta – Cesta v Prod do AC priključka Sneberje.

Ø – faktor za namensko rabo EUP ni relevanten

/ – faktor je za namensko rabo EUP posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti: FZ, FB, FZP, FI ali višino

Utemeljitev skladnosti z OPN MOL

V OPPN je načrtovana devijacija Agrokombinatske ceste skladnega prečnega profila. Cesta zahodno od kompleksa KOTO d.o.o. je načrtovana znotraj regulacijske linije in je opredeljena za javno površino. Znotraj območja OPPN so načrtovane ustrezne ceste in dovozne ceste do objektov, priključki so optimizirani tako, da je za manjše cone za dva objekta urejen skupen priključek na javno cesto.

Pri načrtovanu števila dreves so upoštevana splošna določila OPN MOL ID. Določila glede števila dreves so določena v 22. členu, v poglavju Varovanje zelenih površin. Ob Agrokombinatski cesti je načrtovan drevored. Zunanje ureditve so v OPPN prikazane informativno, za zagotovitev skladnosti z OPN MOL ID so v odloku navedena določila, ki jih je treba pri projektiranju v kasnejših fazah upoštevati.

Za izračun optimiziranega števila parkirnih mest je izdelan mobilnostni načrt. V območju OPPN so načrtovani objekti za posodobitev obstoječih tehnoloških procesov in objektov za umestitev novih, sodobnih proizvodnih in skladiščnih procesov v območje. Ob umestitvi novih objektov je načrtovana tudi normativna površina zelenih površin. Objekti posodobitve obstoječih tehnoloških procesov in objekti za umestitev novih, sodobnih proizvodnih in skladiščnih procesov v območje so načrtovani kot tip objektov F in tip V. Dosežen faktor zazidanosti v območju OPPN je 33%. Višine objektov ne bodo presegale višine 20,00 m. Z OPPN so dopustni objekti tipa F in poslovni objekt tipa V. Dopustna višina objektov je 20,00m. Za vse objekte znotraj OPPN je omogočeno priključevanje na javno okoljsko in energetsko gospodarsko javno infrastrukturo. Odmiki objektov so skladni z določili OPN MOL ID. Za zagotovitev skladnosti z OPN MOL ID so v odloku navedena določila, ki jih je treba pri projektiranju v kasnejših fazah upoštevati.

2 PRIKAZ STANJA PROSTORA

V ločeni mapi,
hrani MOL, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska 28, Ljubljana

3 STROKOVNE PODLAGE

V ločenih mapah,

hrani: MOL, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska 28, Ljubljana.

- Elaborat ekonomike za Občinski podrobni prostorski načrt 75: Gospodarska cona Agrokombinatska – S, izdelal: Ljubljanski urbanistični zavod d.d., februar 2022, št. 8698
- Hidrogeološko poročilo za pridobitev vodnega dovoljenja za vrtino Koteks-Zalog 0371 pri tovarni KOTO v Ljubljani, izdelal: Geologij d.o.o., Idrija, april 2006, št. 1297-048/2006
- Hidrogeološko izvedensko mnenje o vodnjaku KOTO s predlogom sanacije in projektantskim predračunom, izdelal: Geologij d.o.o., Idrija, avgust 2020, št. 1297-048/2006-02
- Mobilnostni načrt za območje OPPN 75: Gospodarska cona Agrokombinatska S, izdelal: Ljubljanski urbanistični zavod d.d., julij 2021, št. 8868
- SMERNICE POŽARNE VARNOSTI, izdelal: FOJKARFIRE, požarni inženiring d.o.o., september 2021, št. 88/2021
- GRADNJA JAVNEGA VODOVODA IN KANALIZACIJE ZARADI GRADNJE OBJEKTOV V OPPN GOSPODARSKA CONA AGROKOMBINATSKA S-DEL, izdelal: JP VOKA SNAGA d.o.o., TIS/Razvojna služba, junij 2021, št. 2866V, 3477K
- OPPN 75: GOSPODARSKA CONA AGROKOMBINATSKA S-DEL, PLINOVODNO OMREŽJE, izdelal: ENERGETIKA LJUBLJANA d.o.o., avgust 2021, št. N-28675/42405
- NAČRT S PODROČJA ELEKTROTEHNIKE – 3, OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ, izdelal: Novera projekt d.o.o., september 2021, 21-046/EK
- NAČRT S PODROČJA ELEKTROTEHNIKE – 3, OMREŽJE CESTNE RAZSVETLJAVE, izdelal: Novera projekt d.o.o., september 2021, 21-046/CR

Stroški izvedbe z OPPN načrtovanih prostorskih ureditev so opredeljeni v poglavju III.7. Ocena stroškov investicij.

4 OKOLJSKO POROČILO

V ločeni mapi,

hrani: MOL, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska 28, Ljubljana.

5 SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

5.1 Seznam institucij, ki so posredovale konkretne smernice:

Državni nosilci urejanja prostora:		Datum
1	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja	5. 2. 2021
2	Ministrstvo za infrastrukturo	15. 1. 2021 20. 1. 2021
3	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode	26. 2. 2021
4	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje	22. 1. 2021
5	Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje	3. 2. 2021
Lokalni nosilci urejanja prostora:		
6	MOL, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet	4. 2. 2021
7	MOL, Mestna uprava, Oddelek za zaščito, reševanje in civilno obrambo	11. 2. 2021
8	MOL, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami	14. 1. 2021 14. 1. 2021
9	Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odpadkov	3. 2. 2021
10	Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje oskrbe z vodo	26. 1. 2021
11	Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda	18. 1. 2021
12	Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba z zemeljskim plinom	9. 2. 2021
13	Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinski sistem oskrbe s toploto	9. 2. 2021
14	Javna razsvetljava d.d.	25. 1. 2021
Drugi udeleženci:		
15	Elektro Ljubljana d.d.	6. 1. 2021
16	Plinovodi d.o.o.	4. 2. 2021
17	Telekom Slovenije d.d., Dostopovna omrežja, operative TKO osrednja Slovenija, Ljubljana	15. 1. 2021
18	Telemach d.o.o.	25. 1. 2021
Odločba CPVO:		
19	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 48, Ljubljana	11. 5. 2021

5.2 Seznam institucij, ki so posredovale 1. mnenja:

Državni nosilci urejanja prostora:		Datum
1	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana	24. 11. 2021
2	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območje srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana	18. 1. 2022
3	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	3. 11. 2021
4	Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	21. 10. 2021
5	Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje	4. 2. 2022
6/1	Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za energijo, Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana	21. 10. 2021
6/2	Ministrstvo za infrastrukturo – področje rudarstva	2. 11. 2021
Lokalni nosilci urejanja prostora:		
7	MOL, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg MDB 7, 1000 Ljubljana	17. 11. 2021
8	MOL, Mestna uprava, Oddelek za zaščito, reševanje in civilno obrambo, Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana	3. 11. 2021
9	Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odpadkov, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana	23. 11. 2021
10	Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana	22. 10. 2021 / 23. 11. 2021
11	Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana	25. 10. 2021 / 23. 11. 2021
12	Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom in Daljinski sistem oskrbe s toploto, Verovškova ulica 62, 1000 Ljubljana	9. 11. 2021
13	Javna razsvetljava d.d., Litijska cesta 263, 1261 Ljubljana - Dobrunje	8. 11. 2021
Drugi udeleženci:		
14	Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto, Kotnikova ulica 9, 1516 Ljubljana	8. 11. 2021
15	Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11 b, 1 000 Ljubljana	23. 11. 2021
16	Telemach d.o.o., Bmčičeva ulica 49a, 1231 Ljubljana	15. 12. 2021
17	Telekom Slovenije d.d., Sektor za upravljanje omrežja, Center za vzdrževanje omrežja Ljubljana, Ljubljana Stegne 19, 1210 Šentvid Ljubljana	18. 11. 2021
18	MOL, Mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Adamič Lundrovo nabrežje, 1000 Ljubljana	28. 10. 2021

5.3 Seznam institucij, ki so posredovale 2. mnenja:

Nosilci urejanja prostora:	Datum:
1.	

6 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

6.1 SPLOŠNO

Območje obravnave se nahaja v vzhodnem delu Ljubljane v funkcionalni enoti Polje. Leži severno od Agrokombinatske ceste, severno, vzhodno in zahodno od območja se raztezajo kmetijske površine. Na ožjem območju obravnave se nahajajo obstoječi objekti in naprave podjetja KOTO d.o.o., na zahodni in južni strani se nahajajo nepozidane površine .

Z OPPN 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.

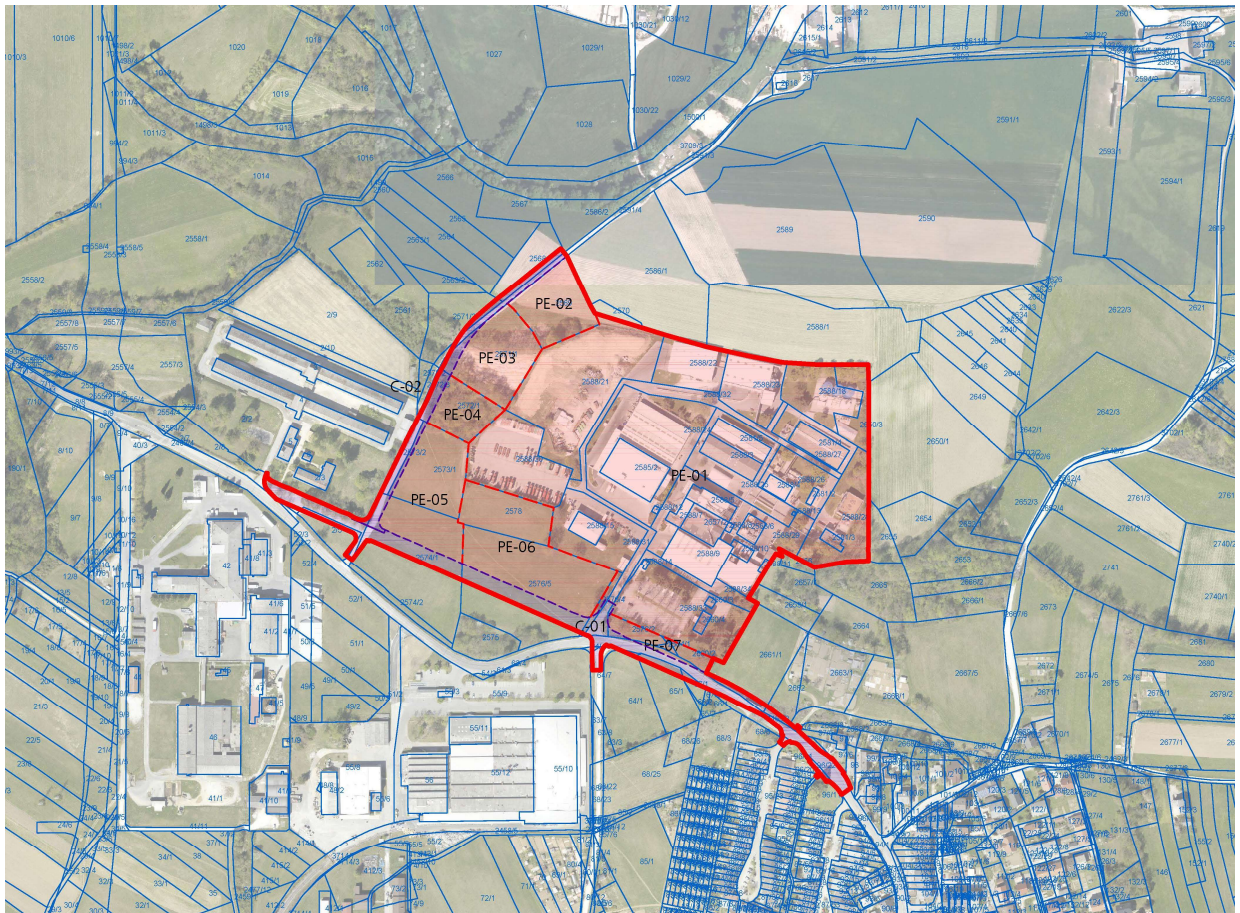
V okviru OPPN se predvideva deviacija obstoječe trase Agrokombinatske ceste, tako da slednja poteka v zvezni liniji od krožišča z industrijsko cesto in se naveže na obstoječo traso v višini obstoječe avtobusne niše »Zeleni gaj«. Nanjo so vezani dostopi do posameznih prostorskih enot OPPN in priključki stranskih dovoznih cest, ki rešujejo dostop do zemljišč ob njenem neposrednem robu.

Zaradi novih ureditev in priključevanja obravnavnih površin znotraj OPPN se predvideva tudi ureditev dovozne poti, ki bo potekala na zahodnem robu območja OPPN in se bo navezovala na Agrokombinatsko cesto.

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.

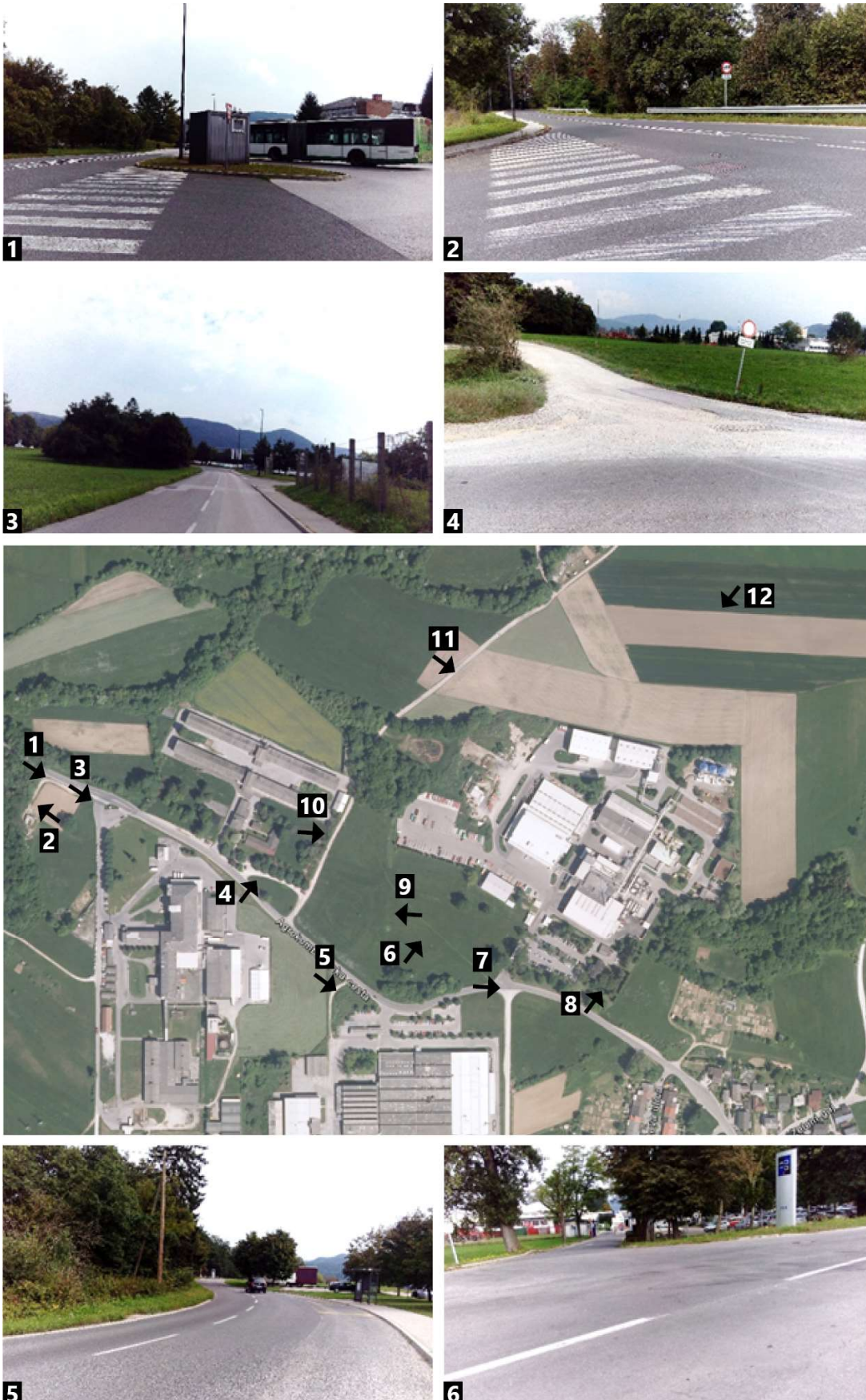
Območje obravnave zajema tudi dva cestna odseka. Predvidena je rekonstrukcija in navezovanje Agrokombinatske ceste na Industrijsko cesto in novogradnja dovozne ceste na zahodni strani za omogočanje ustreznega dostopa do območja, zahodno površin subjekta KOTO, d.o.o..

Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora PO-583 in dele EUP PO-920 in PO-841. Površina območja OPPN znaša 120.372 m².



Slika 4: Prikaz območja OPPN s predvidenimi prostorskimi enotami

6.2 FOTOANALIZA OBMOČJA



Slika 5: Fotoanaliza, 1. del



Slika 6: Fotoanaliza, 2. del

6.3 OPIS PREDLAGANE PROSTORSKE UREDITVE

6.3.1 Urbanistična zasnova

Podlaga za pripravo OPPN so podane investicijske namere posameznih investorjev.

Območje OPPN je razdeljeno na pet prostorskih enot namenjenih za gradnjo objektov), dve prostorski enoti, ki sta namenjeni varovalnemu pasu plinovoda in dveh prostorskih enot, ki sta namenjeni gradnji prometne infrastrukture.

Osrednja in največja je prostorska enota P1 na vzhodni strani območja. Na zahodni in delno na južni strani so od severa proti jugu urejene štiri manjše prostorske enote P2, P3, P4 in P5, razmejene glede na lastniško stanje investorjev.

Z OPN MOL ID je načrtovana devijacija Agrokombinatske ceste, ki je v OPPN opredeljena s prostorsko enoto C1.

Napajanje prostorskih enot P2, P3, P4 in P5 je urejeno preko nove ceste C2. Napajanje iz ceste C1 je urejeno za prostorske enote P1 in P5.



Slika 7: Prikaz ureditev in prostorskih enot v območju OPPN

Prostorska enota PE1

V prostorski enoti PE1, ki obsega območje kompleksa KOTO d.o.o., 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. Objekti v prostorski enoti so razdeljeni na več sklopov.

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.

Sklop objektov A1 in A2: dva obstoječa objekta in predvidena novogradnja A2a, obstoječi objekti so locirani v središču PE1, so pravokotne oblike, z daljšo stranico obrnjeni v smeri skoraj SZ-JV. 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 so utrjene, praviloma asfaltirane površine.

Sklop objektov A3: obstoječ objekt skladišča moke in soli in prizidave. Objekt A3 je lociran ob severni meji PE1, je pravokotne oblike in z daljšo stranico orientiran v smeri SZ-JV, vzporedno s potekom parcelne meje. Predvidena je rekonstrukcija, sprememba namembnosti in novogradnja – prizidava A3a in A3c industrijskega objekta s pripadajočimi tehnologijami A3b in novogradnja objektov za biofilter. Zunanje površine na južni strani objekta A3 so utrjene, praviloma asfaltirane površine.

Sklop objektov A4: dva obstoječa objekta - centralno skladišče in skladiščni prostor za prevzem kož s hladilnico. Sklop A4 je lociran v središču enote PE1, zahodno od sklopa 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.

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 in transformatorska postaja. Sklop objektov A5 je lociran na JV delu 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.

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 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.

Sklop objektov B2: obstoječi objekti biofiltra in čistilne naprave. Sklop objektov B2 je lociran v SV delu 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 čistilno napravo B2b.

Sklop objektov C1: obstoječi in novi objekti bioplinarne naprave s pripadajočo tehnologijo za čiščenje biometana, predvidena je nadgradnja bioplinarne - novogradnja nove čistilne naprave in novih reaktorjev in plinohramov bioplinarne (C1a) in s tem povečanje zmogljivosti Bioplinarne KOTO. Sklop objektov je lociran v skrajnem SV delu PE1, orientacija obstoječe bioplinarne naprave sledi orientaciji sklopa A3, nova čistilna naprava se umešča za obstoječe objekte biofiltra, novi reaktorji in plinohrami bioplinarne se umeščajo v prostor med obstoječo bioplinarno napravo in obstoječe objekte biofiltra.

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

sosejnih sklopov A1, A2 in B1, predvidena je preureditev kotlovnice - novogradnja obstoječega skladišča kurilnega olja in zajem odpadne toplote ter hranilnik električne energije.

Objekt C2b: novogradnja industrijskega objekta. Predviden je objekt pravilne, pravokotne oblike, orientacija novogradnje sledi orientaciji sklopa objektov A4, umeščen je na SZ stran PE1, na južni strani objekta je predvidena ureditev parkirišč za kombinirana tovorna vozila, zelene površine na raščnem terenu se bodo uredila na zahodni in severni strani objekta.

Objekt C2c: novogradnja industrijskega objekta. Predviden je objekt pravilne, pravokotne oblike, orientacija novogradnje sledi orientaciji sklopa objektov A3 in C5, umeščen je na skrajni SZ vogal PE1. Na južni in vzhodni strani objekta je predvidena ureditev utrejenih manipulacijskih površin, zelene površine na raščnem terenu se bodo uredile na zahodni in severni strani objekta.

Sklop objektov C2d: obstoječ objekt avtomehičnih delavnic, novogradnja skladiščno predelovalnega objekta, pisarna za sprejem s potrebno tehnologijo in nadstrešek. Sklop objektov C2d je umeščen na južni rob enote PE1, predvidene novogradnje povzemajo gabarite in orientacijo obstoječega objekta avtomehičnih delavnic, 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 raščnem terenu se bodo uredila na južni strani predvidenega parkirišča.

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 JV 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 raščnem terenu obdaja objekt z vseh strani, predvidena je zasaditev visokoraslih dreves, predvsem na južni in vzhodni strani.

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 Z stran PE1, na vzhodno stran območja parkirišča za tovorna vozila. Na severni strani je predvidena ureditev zelenih površin na raščnem terenu.

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 raščnem terenu, na južni in vzhodni strani so predvidene utrjene manipulacijske površine.

Objekt C4d: vstopno izstopni objekt (vratarnica). Na mestu odstranjene vratarnice je načrtovana nova stavba za sprejemnico z nadstreškom nad tehnicami, 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.

Objekt C4e: nova merilno regulacijska postaja je pravilne, pravokotne oblike, orientacija objekta sledi orientaciji sklopov objektov A3 in C5. Objekt je umeščen v skrajni SV vogal PE1, med objekt C5 in obstoječo plinsko postajo. Z vseh štirih strani je v čimvečji možni meri predvidena ureditev zelenih površin na raščnem terenu, dostop do objekta je zagotovljen preko utrjenih povoznih površin.

Objekt C4f: nova transformatorska postaja je pravilne, pravokotne oblike, orientacija sledi orientaciji objekta C2b, umeščen je ob SV vogal objekta C2b, z vseh štirih strani meji na utrjene povozne manipulativne površine.

Objekt C5: obstoječ predelovalni obrat ŽSP K3 – čisti in nečisti del s prizidavami. Na južni strani je k obstoječemu objektu ŽSP K3 predvidena prizidava novega industrijskega objekta C5a, na zahodni

strani pa prizidava objekta C5b, v katerega se umesti potrebna pripadajoča tehnologija in rezervoarji/skladišča. Predvidene prizidave so pravilne, pravokotne ali kvadratne oblike, orientacija sledi orientaciji obstoječega objekta C5, umeščen je ob S mejo PE1, med sklop objektov A3 in C4e. Na južni in severni strani objekta so predvidene ustrejne manipulacijske površine.

Prostorska enota PE2

Načrtovan je proizvodno skladiščni objekt Z1 z dopolnilno poslovno in storitveno dejavnostjo. Objekt je umeščen ob skrajno SV mejo PE2, orientacija objekta sledi reliefnim karakteristikam zemljišča tako, da sta daljši stranici objekta orientirani v smeri JZ-SV. Na JZ strani objekta se uredijo utrjene povozne manipulacijske površine in parkirišče za osebna vozila. Zelene površine na raščenem terenu so predvidene na SZ, SV in JV strani objekta. Dostop do objektov znotraj PE2 je zagotovljen preko novega skupnega priključka s PE3 s ceste C2.

Prostorska enota PE3

Načrtovan je proizvodno skladiščni objekt Z2, ki je umeščen ob skrajno JZ mejo PE3, orientacija objekta sledi orientaciji objekta C2b v PE1 tako, da sta daljši stranici objekta orientirani v smeri JZ-SV. Na SV strani objekta se uredijo utrjene povozne manipulacijske površine s parkirišči za tovorna in osebna vozila. Zelene površine na raščenem terenu so predvidene na Z, V in J strani objekta. Dostop do objektov znotraj PE3 je zagotovljen preko novega skupnega priključka s PE2 s ceste C2.

Prostorska enota PE4

Načrtovan je proizvodno skladiščni objekt Z3, ki je umeščen ob skrajno SV mejo PE4, orientacija objekta sledi orientaciji objekta Z2 v PE3 tako, da sta daljši stranici objekta orientirani v smeri JZ-SV. Na JZ strani objekta se uredijo utrjene povozne manipulacijske površine s parkirišči za osebna vozila. Zelene površine na raščenem terenu so predvidene na Z, S in V strani objekta. Dostop do objektov znotraj PE4 je zagotovljen preko novega skupnega priključka s PE5 s ceste C2.

Prostorska enota PE5

Načrtovana sta proizvodno skladiščna objekta Z4 in Z5. Objekta sta umeščena ob skrajni J rob PE5, orientacija objektov sledi poteku Agrokombinatske ceste C1 tako, da sta daljši stranici objekta orientirani praktično v smeri S-J. Dostop do objektov znotraj PE5 je zagotovljen preko novega priključka na južni strani z Agrokombinatske ceste C1 in novega skupnega priključka s PE4 s ceste C2. 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 Z, S in J strani.

Prostorska enota C1 in C2

Enoti sta namenjeni urejanju novo dovozne ceste na zahodu in rekonstrukciji Agrokombinatske ceste.

Tipi objektov

V območje se umešča pretežno objekte tipa F – Objekt velikega merila in tehnološka stavba, kombiniranih z manjšimi deli za poslovno dejavnost.

V prostorski enoti P1 je načrtovana nova poslovna stavba tipa V predvidena na mestu obstoječe poslovne stavbe.

Oblikovanje

Fasada stavbe mora biti zasnovana s kakovostnimi, trajnimi in sodobnimi materiali. Fasadni plašč mora biti zasnovan po načelih varčne energetske gradnje, v liniji fasade je dopustna tudi ozelenitev in instalacija fotonapetostnih sistemov.

Strehe stavbe morajo biti ravne ali z naklonom do 5 stopinj, dopustna je pohodna izvedba. Streho je dopustno ozeleniti ali nameniti instalaciji fotonapetostnih sistemov oziroma je izvedba zelene strehe obvezna, če površina strehe brez svetlobnikov, strojnic in drugih objektov na strehi, več kot 600,00 m² neto površine.

Na fasadah stavbe so dopustni oblikovni poudarki in objekti za oglaševanje za lastne potrebe v skladu s področnimi predpisi za oglaševanje ob državni cesti. Klimatske naprave na fasadah, izhod na streho in tehnične naprave na strehi, morajo biti oblikovno zastrte.

Velikost objektov

Velikosti objektov so podane z največjimi dopustnimi dimenzijami znotraj katerih so posegi dopustni.

Prostorska enota P1:

- objekt A2a: 56,50 x 17,50 m
- objekt A3a: 18,60 x 25,30 m
- objekt A3b: 29,50 x 15,00 m
- objekt A3c: 25,30 x 4,50 m
- objekt B2a: 50,00 x 5,50 m
- objekt B2b: 22,70 x 21,50 m
- objekt C1b: 18,50 x 7,00 m
- objekt C2a: 35,50 x 25,70 m
- objekt C2b: 64,00 x 47,00 m
- objekt C2c: 38,50 x 25,00 m
- objekt C2d: 24,00 x 20,00 m
- objekt C3: 40,00 x 12,00 m
- objekt C4a: 20,00 x 10,00 m
- objekt C4c: 25,00 x 3,00 m
- objekt C4d: 15,50 x 8,00 m
- objekt C4e: 22,00 x 22,00 m
- objekt C5a: 20,00 x 20,00 m
- objekt C5b: 25,30 x 4,50 m

Prostorska enota PE2:

- objekt Z1: 51,50 x 26,00 m

Prostorska enota PE3:

- objekt Z2: 49,00 x 20,00 m

Prostorska enota PE4:

- objekt Z3: 43,00 x 20,00 m

Prostorska enota PE5:

- objekt Z4: 80,00 x 30,00 m
- objekt Z5: 70,00 x 30,00 m

Situacija in velikost tehnoloških objektov in naprav k pripadajočim objektom in objekti gospodarske infrastrukture za delovanje objektov so podane kot usmeritev.

Višine nestanovanjskih objektov

Iz določil za OPPN 75 (Priloga 2) izhaja, da višina objektov ne sme presegati višine 20,00 m.

Prostorska enota PE1:

- objekt A2a, A3a, C2a, C2b, C2c, C2d, C3, C5a, C5b: do 20,00
- objekt C4a: do 10,00m

Prostorska enota PE2

- objekt Z1: do 20,00 m

Prostorska enota PE3

- objekt Z2: do 20,00 m

Prostorska enota PE4

- objekt Z3: do 20,00 m

Prostorska enota PE5

- objekt Z4 in Z5: do 20,00 m

Etažnost stavb nad terenom se bo prilagajala programu in tehnološkimi procesom v objektu, razen objekta C3 v prostorski enoti PE1, ki ima določeno etažnost do P+4.

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

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

Zmogljivost območja

Prostorska enota PE1:

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

Prostorska enota PE2:

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

Prostorska enota PE3:

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

Prostorska enota PE4:

površina prostorske enote: 2.255 m²
BTP stavba Z3: največ 900 m²

Prostorska enota PE5:

površina prostorske enote:	13.155 m ²
BTP stavba Z4:	največ 5.000 m ²
BTP stavba Z5:	največ 3.500 m ²

Oblikovanje zunanjih površin

Zasnova odprtih in zelenih površin dopolnjuje zazidalno zasnovo. Faktor zelenih površin (FZP) v območju OPPN je najmanj 15 % na raščenem terenu.

Zunanjo ureditev je treba načrtovati tako, da bo ob zvišanih vrednostih urnih količin padavin urejeno ustrezno zadrževanje. Ob Agrokombinatski cesti je načrtovan drevored.

Pešpoti, ploščadi in klančine morajo biti s poroznimi materiali, opremljene z osnovno mikrourbano opremo in primerno osvetljene. Vse ureditve morajo omogočati dostope funkcionalno oviranim ljudem.

Parkirne površine za osebna vozila na nivoju terena, ki so večje od 10 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 katere gradnja meji, o tem pisno sporazumeti. Ograje, ki omejujejo posamezne prostorske enote morajo biti oblikovane enotno in morajo biti transparentne.

6.3.2 Prometna infrastruktura**Obodno cestno omrežje**

Obodno cestno omrežje na območju OPPN 75 obsega rekonstruirano oziroma v večjem delu novozgrajeno Agrokombinatsko cesto (prostorska enota C1) in rekonstruiran pododsek Agrokombinatske ceste, ki v smeri sever-jug poteka ob zahodnem robu območja OPPN 75. Z rekonstrukcijo obstoječe makadamske ceste v prostorski enoti C2, ki so jo izvede do območja novega priključka do prostorske enote PE2, se uredi dodatno dovozno cesto za dostop do posameznih prostorskih enot na zahodnem delu območja OPPN. Tik za novim priključkom do PE2 se rekonstruirano cesto C2 naveže na obstoječo ureditev makadamske pot.

Za odsek Agrokombinatske ceste na območju obravnave je v OPN MOL ID predviden nov koridor za umestitev ceste, ki bo tik ob južnem robu območja OPPN 75, v premi potekala od naselja Zalog na vzhodu, do navezave na že izvedeno novo prometno ureditev Industrijske ceste na zahodu. Obstoječ cestni odsek Agrokombinatske ceste je treba po izgradnji nove cestne povezave ustrezno rekultivirati. Na novem cestnem odseku Agrokombinatske ceste se uredi dvosmerno vozišče širine 6,50 m (širina voznega pasu 2 x 3,25 m), na območju treh štirikrakovih križišč pa se na Agrokombinatski cesti uredijo dodatni vozni pasovi za levo zavijanje, širine 3,25 m.

Ob severnem robu vozišča se ob Agrokombinatski cesti uredi bankino širine 0,75 m ter zelenico do izravnave terena. Poleg zelenice je ob severnem robu predvidena tudi zasaditev drevoreda. Ob

južnem robu vozišča je na celotnem obravnavanem odseku prdvidena ureditev skupnih površin za kolesarje in pešce širine 3,00 m, ki se jih od vozišča loči z robniki in vmesno zelenico v širini 2,00 m.

Na obravnavanem odseku Agrokombinatske ceste, med naseljem Zalog in navezavo na že izvedeno prometno ureditev Industrijske ceste, se uredijo tri štirikraka nesemaforizirana križišča in trije dodatni cestni priključki, ki se jih izvede v obliki nesemaforiziranih T-križišč. Južni priključni kraki na območju štirikrakah križišč Agrokombinatsko cesto povezujejo z obstoječim cestnim omrežjem, preko katerega je urejen dostop do objektov na južnem delu industrijske cone, na vzhodnem delu prostorske enote C1 pa se na Agrokombinatsko cesto iz južne strani priključuje tudi Kekčeva ulica.

Preko prvega cestnega priključka na severnem robu Agrokombinatske ceste (gledano v smeri zahoda proti vzhodu) se uredi dostop do območja oziroma do objektov podjetja Jata, v prvem štirikrakem križišču se na Agrokombinatsko cesto naveže rekonstruirano dovozno cesto v prostorski enoti C2, v nadaljevanju pa so predvideni še trije cestni priključki za dostop do območja OPPN 75 (en cestni priključek za dostop do prostorske enote PE5 in dva za dostop do prostorske enote PE1).

Na skrajnem zahodnem in vzhodnem delu prostorske enote C1 se ob Agrokombinatski cesti uredita dva para avtobusnih postajališč v nišah ob vozišču.

Novo dovozno cesto v prostorski enoti C2 se uredi na mestu obstoječe makadamske poti, ki v smeri sever-jug preko kmetijskih površin poteka tik ob zahodnem robu območja OPPN 75, in sicer od navezave na Agrokombinatsko cesto na jugu, do novega severnega priključka za dostop do območja OPPN (dstop do prostorskih enot PE2 in PE3). V sklopu obnove je treba urediti asfaltno dvosmerno vozišče širine 6,50 m (širina voznega pasu 2 x 3,25 m) in povozno bankino širine 0,75 m ob zahodnem robu vozišča. Ob vzhodnem robu vozišča je treba urediti hodnik za pešce, ki se ga od vozišča nivojsko loči z robniki.

Na dovozno cesto v prostorski enoti C2 se iz vzhodne strani priključita dva nova cestna priključka, ki se izvedeta kot nesemaforizirani T-križišči, brez urejenih dodatnih pasov za levo zavijanje. Preko obeh cestnih priključkov se zagotovi dostop do območja OPPN 75, pri čemer je preko severnega priključka omogočen dostop do prostorskih enot PE2 in PE3, preko južnega priključka pa do prostorskih enot PE4 in PE5. Tik za novim severnim priključkom se rekonstruirano dovozno cesto naveže na obstoječo ureditev dostopne poti v makadamski obliki. Iz zahodne strani se na dovozno cesto v prostorski enoti C2 naveže nov nesemaforiziran cestni priključek do objektov podjetja Jata. Priključek se nameni predvsem dostopu tovornih vozil do območja Jata. Obravnavana cesta se na južnem delu prostorske enote C2 v obliki nesemaforiziranega križišča priključi na glavni odsek Agrokombinatske ceste.

Vse cestne priključke in križišča na območju prostorskih enot C1 in C2 je treba urediti tako, da bodo priključni radiji omogočali normalno prevoznost tudi večjim tovornim vozilom (vlačilci).

Odvodnjavanje padavinske vode s prometnih površin v prostorskih enotah C1 in C2 se na mestih, kjer cestni elementi to omogočajo, izvede v obliki razpršenega razlivanja padavinske vode preko bankine. Na mestih, kjer prečni nakloni vozišča oziroma postavitev robnikov onemogoča razpršeno razlivanje, se odvodnjavanje padavinske vode izvede preko cestnih požiralnikov. Padavinsko vodo se preko cestnih požiralnikov kontrolirano odvaja v ponikovalnice, ki se jih predvidi v obcestnih zelenicah.

Notranje cestno omrežje

V vsaki prostorski enoti na območju OPPN 75 je treba urediti notranje cestno omrežje, ki se preko posameznih priključkov in križišč navezuje na obodno cestno omrežje. Preko notranjega omrežja se v posamezni prostorski enoti zagotovi dostop do objektov oziroma površin namenjenih mirujočemu prometu, pri čemer je treba ustrezen dostop zagotoviti za različne oblike mobilnosti (osebni promet, tovorni promet, kolesarjenje, hoja).

Celotno notranje prometno omrežje ter vse poti preko novo urejenih površin na območju OPPN 75 je treba urediti tako, da omogočen neoviran dostop in prevoznost za intervencijska oziroma servisna

vozila. Dostava do objektov ter odvoz komunalnih odpadkov bosta potekala preko internih cestnih površin in dovozov ter po intervencijskih poteh na nivoju terena.

Mestni javni, vodni in zračni promet

Linije mestnega avtobusnega prevoza so na območju OPPN predvidene po Agrokombinatski cesti. V sklopu rekonstrukcije Agrokombinatske ceste se na novo uredita dva para avtobusnih postajališč, in sicer na skrajnem vzhodnem delu obravnavanega območja, kjer se v naselju Zalog predvidi obnova obstoječih avtobusnih postajališč »Zeleni gaj« oziroma na skrajnem zahodnem delu obravnavanega območja, kjer se avtobusni postajališči uredita na mestu navezave na že izvedeno prometno ureditev Industrijske ceste. Avtobusno postajališče, ki je na južnem robu Agrokombinatske ceste urejeno že v sklopu projekta izgradnje Industrijske ceste, se na območju navezave delno rekonstruira in prilagodi novemu poteku Agrokombinatske ceste, na severnem robu pa se tik za priključkom do objektov Jata avtobusno postajališče uredi na novo.

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).

Na območju obravnave, razen obstoječega industrijskega tira do južnega predela industrijske cone, ni druge infrastrukture železniškega, vodnega oziroma zračnega prometa

Mirujoči promet

Za potrebe ureditve mirujočega prometa na območju OPPN 75 se v vsaki posamezni prostorski enoti uredi ustrezno število parkirnih mest za motorna vozila. Parkirna mesta za motorni promet se v vseh prostorskih enotah zagotovi na nivoju terena, z dostopom preko notranjega cestnega omrežja.

Za potrebe vseh objektov na območju OPPN 75 je treba zagotoviti ustrezno število parkirnih mest, skladno z izdelanim mobilnostnim načrtom »Mobilnostni načrt za območje OPPN 75: Gospodarska cona Agrokombinatska S«, LUZ d.d., Ljubljana, julij 2021. Mobilnostni načrt določa ustrezno število parkirnih mest za vsako posamezno prostorsko enoto znotraj območja OPPN.

Z mobilnostnim načrtom je določeno minimalno število parkirnih mest za osebna vozila, ki jih je treba zagotoviti na območju OPPN ter maksimalno dovoljeno število parkirnih mest za osebna vozila, s čimer se sledi načelom CPS MOL po zmanjšanju motornega prometa na mestnem cestnem omrežju. Mobilnostni načrt dovoljuje odstopanja od priporočenega števila parkirnih mest za 15 % navzgor oz. za 15 % navzdol.

Del parkirnih mest mora biti namenjen funkcionalno oviranim osebam, skladno s predpisi s področja zagotavljanja dostopa gibalno oviranim osebam. Parkirna mesta za gibalno ovirane osebe morajo biti umeščena v bližino vstopov v stavbe, dvigal oziroma ob ostalih komunikacijskih površinah. Na podlagi določil mobilnostnega načrta je za potrebe gibalno oviranih oseb treba zagotoviti najmanj 5 % od vseh parkirnih mest za osebna vozila.

Od skupnega števila parkirnih mest 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.

Vse nove parkirne površine je treba opremiti s polnilnimi mesti za polnjenje električnih vozil, pri čemer je na podlagi mobilnostnega načrta s polnilnimi mesti za električna vozila treba opremiti najmanj 1 PM na 100 PM. Število parkirnih mest, ki se jih opremi z napravami za polnjenje električnih avtomobilov navzgor ni omejeno. Glede na predvideno povečanje deleža uporabe tovrstne oblike mobilnosti v prihodnje, se v sklopu mobilnostnega načrta priporoča, da se infrastrukturo za napeljavo vodov električnih kablov namesti na večji delež parkirnih mest za osebna vozila, kot to predvideva splošno določilo, s čimer bo v prihodnje omogočena hitra nadgradnja oziroma povečanje števila naprav za polnjenje električnih vozil, brez večjih gradbenih posegov.

Na območju OPPN se na nivoju terena zagotovi ustrezno število parkirnih mest 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.

Z mobilnostnim načrtom je določeno minimalno število parkirnih mest za priklapljanje koles, ki jih je treba zagotoviti na območju OPPN. Število parkirnih mest za priklapljanje koles navzgor ni omejeno. Poleg ustreznega števila PM za priklapljanje koles je treba na območju OPPN urediti varovane in pred zunanjimi vplivi zaščitene kolesarnice oziroma nadstrešnice, ustrezne dostopne poti in vso ostalo potrebno infrastrukturo (garderobe za preoblačenje, tuše ...).

Prek zunanjih parkirnih mest ne sme biti urejeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov. Objekti za zbiranje odpadkov morajo biti umeščeni tako, da dostop do njih ne poteka prek parkirnih prostorov (lahko pa so na ali ob parkirišču).

Oblikovanje parkirnih prostorov mora omogočati parkiranje osebnih vozil. Dimenzije običajnega parkirnega mesta morajo biti širine vsaj 2,50 m in dolžine 5,00 m. Dimenzija običajnega parkirnega mesta za gibalno ovirano osebo pa mora biti vsaj širine 3,50 m in dolžine 5,00 m.

Peš in kolesarski promet

Ločene površine za kolesarje oziroma pešce se na območju OPPN 75 uredi ob Agrokombinatski cesti (prostorska enota C1) in ob rekonstruirani dostopni cesti na zahodnem robu območja obravnave (prostorska enota C2).

V prostorski enoti C1 se ob južnem robu Agrokombinatske ceste uredi skupne površine za kolesarje in pešce v širini 3,00 m, ki se jih od vozišča nivojsko loči z robniki in vmesno zelenico, širine 2,00 m. Skupne površine za kolesarje in pešce se na skrajnem zahodnem delu prostorske enote C1 naveže na izvedeno novo prometno ureditev Industrijske ceste, proti vzhodu pa se ureditev ločenih površin za kolesarje in pešce v opisanem profilu nadaljuje vse do začetka naselja Zalog, kjer se zahodno od priključka Kekčeve ulice, kolesarski promet preusmeri na vozišče. Na krajšem odseku med območjem preusmeritve kolesarjev na vozišče in cestnim priključkom Kekčeve ulice, se ob Agrokombinatski cesti uredi enostranski hodnik za pešce, vzdolžno ob priključku Kekčeve ulice pa se na območju avtobusnih postajališč »Zeleni gaj« hodniki za pešce uredijo obojestransko (rekonstrukcija obstoječih hodnikov). Vzhodno od avtobusnih postajališč se obojestranska hodnika za pešce naveže na obstoječo ureditev, kolesarski promet skozi naselje Zalog pa se uredi na vozišču. Ureditev ločenih površin za kolesarje in pešce ob severnem robu Agrokombinatske ceste, razen na območju posameznih križišč, s čimer se zagotovi ustrezno prometno varnost na območju prehodov za pešce, niso predvidene.

V prostorski enoti C2 se ob vzhodnem robu rekonstruirane dostopne ceste uredijo hodniki za pešce, širine 1,50 m, ki se jih od vozišča nivojsko loči z robniki. Kolesarski promet se na obravnavani dostopni cesti v prostorski enoti C2 uredi neposredno na vozišču.

Ureditev ločenih površin za kolesarje in pešce ob notranjem cestnem omrežju na celotnem območju OPPN 75 ni predvideno.

Na območju posameznih križišč in cestnih priključkov se preko Agrokombinatske ceste in ostalih priključnih krakov uredijo prehodi za kolesarje in pešce. Na območju prehodov za pešce se predvidi poglobitev robnikov, na območju skupnih prehodov za pešce in kolesarje pa se poleg poglobljenih robnikov uredi tudi klančine, s čimer se zagotovi ustrezno prevoznost za kolesarje.

6.3.3 Krajinsko arhitekturna zasnova

Urbanistični pogoji za območje OPPN določajo, da je potrebno zagotoviti vsaj 15% zelenih površin na raščenem terenu. V predvidenih enotah PE1, PE2, PE3, PE4 in PE5 so posamezne nove zelene površine predvidene ob načrtovanih in dograjenih objektih. Obstoječe zelene površine se ohranjajo v največji možni meri.

Dosežen faktor zelenih površin v OPPN znaša 26%.

Dosežen faktor zelenih površin po prostorskih enotah:

PE1=17%

PE2=31%

PE3=26%

PE4=29%

PE5=28%

Na določenih zelenih površinah je načrtovana zasaditev dreves, prikaz dreves na grafičnih kartah je informativen.

Vse pešpoti in ploščadi bodo primerno utrjene in bodo opremljene z osnovno urbano opremo in bodo primerno osvetljene. Znotraj posamezne prostorske enote bodo elementi urbane opreme oblikovno usklajeni.

Ozelenitev in zasaditev dreves je predpisana na vseh parkiriščih, ki imajo več kot 10 PM, predvidena je zasaditev vsaj enega drevesa na 4 PM. Drevesa bodo razporejena enakomerno. Drevesa morajo imeti obseg debla več kot 18 cm z primerno višino debla. Izbor rastlin bo upošteval rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve.

6.3.4 Etapnost gradnje

Ureditve, ki jih določa OPPN, 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.

Pred pričetkom oziroma sočasno z gradnjo objektov ali njihovih delov v prostorskih enotah P2, P3, P4 ali P5 je treba realizirati komunalno in prometno infrastrukturo v prostorski enoti C1.

Pred pričetkom oziroma sočasno z gradnjo objektov ali njihovih delov v prostorskih enotah P2, P3 ali P4 je treba realizirati komunalno in prometno infrastrukturo v prostorski enoti C2.

6.3.5 OKOLJSKA, ENERGETSKA IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA

Priključitve je treba izvesti po pogojih upravljavcev posamezne infrastrukture. Za okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo so izdelane projektne naloge in idejne rešitve, navedene v poglavju 3 Strokovne podlage, ki jih je potrebno upoštevati pri projektiranju.

6.3.5.1 Splošni pogoji za urejanje okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture

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 ter elektroenergetsko omrežje, pri čemer se upošteva, da v primeru uporabe obnovljivih virov priključevanje na plinovodno omrežje ni obvezno. Poleg tega so načrtovane stavbe lahko priključene še na elektronsko komunikacijsko omrežje. Priključitev je treba izvesti po pogojih 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, energetske in elektronske komunikacijske 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 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,
- pri projektiranju stavb v obravnavanem območju je treba upoštevati predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije.

6.3.5.2 Vodovodno omrežje

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.

Na južni strani območja OPPN, v Agrokombinatski cesti, poteka obstoječi vodovod LŽ DN 150 mm in NL DN 150 mm. Na vzhodnem delu območja OPPN je zgrajeno interno 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.

6.3.5.3 Kanalizacijsko omrežje

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.

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 250 mm z navezavo na kanalizacijski zbiralnik z oznako C0. Za odvajanje komunale 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 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.

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.

Priključevanje objektov je možno z direktnim priključkom samo za odtok s pritličij in nadstropij. Otok iz kleti je možen le preko črpališč.

6.3.5.4 Elektroenergetsko omrežje

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

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.

Niskonapetostni kablovodi bodo potekali po novozgrajeni elektro kabelski kanalizaciji do posameznih omaric PSPMO, ki so predvidene pri posameznih stavbah.

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 kablskega jaška KJ9 preko načrtovane omarice PSPMO5 do načrtovane omarice PSPMO4 se zgradi: 2×PVC cev $\varnothing 160$ mm,
- od načrtovanega kablskega jaška KJ10 do načrtovane omarice PSPMO6 se zgradi: 2×PVC cev $\varnothing 160$ mm.

6.3.5.5 Prenosno plinovodno omrežje

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.

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

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

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

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.

6.3.5.6 Distribucijsko plinovodno omrežje

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.

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. Po Agrokombinatski cesti je za izvedbo systemske povezave distribucijskih nizekotlačnih plinovodov N28681 in N28060 načrtovan nov distribucijski nizekotlačni plinovod.

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 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.

Stavbe v prostorski enoti PE1 se lahko priključijo na distribucijsko omrežje zemeljskega plina za namen prevzema in/ali oddaje bioplina v plinovodni sistem.

Gradnja distribucijskega plinovoda v načrtovani cesti v prostorski enoti C2 je predmet komunalnega opremljanja in ga mora investitor po izvedbi in pridobitvi uporabnega dovoljenja predati v upravljanje sistemskemu operaterju distribucijskega plinovodnega omrežja Energetiki Ljubljana d.o.o.

6.3.5.7 Elektronsko komunikacijsko omrežje

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

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.

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

6.3.5.8 Javna razsvetljava

Načrtovani cesti v prostorskih enotah C1 in C2 se opremi z javno razsvetljavo. Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih in internih dovoznih cestah je internega značaja.

6.3.5.9 Raba naravnih virov

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

6.4 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

6.4.1 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.

6.4.2 Varstvo vode in podzemne vode

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. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode. Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je potrebno preveriti vodotesnost internega kanalizacijskega omrežja s standardiziranimi postopki.

Pri načrtovanju, gradnji in vzdrževanju bioplinarne je treba pri predelavi biološko razgradljivih odpadkov za odpadne vode, ki nastajajo v bioplinarni in izcedne vode iz skladiščenih pošilk odpadkov zagotoviti zajem in vračanje v ponovno uporabo pri predelavi biološko razgradljivih odpadkov ali odvajanje urediti v skladu s predpisi, ki urejajo emisije snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Vse padavinske vode z javnih cest morajo biti speljane in očiščene na način kot to predvideva Uredba o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest. Vse manipulativne, intervencijske površine, tla na območju kompostarne in bioplinarne in površine mirujočega prometa oziroma parkirišča morajo biti utrjeni, neprepustni za vodo in nevarne snovi. Odvodnjavanje mora biti speljano preko zadrževalnikov, usedalnikov in lovilcev olj.

V primeru odvoda voda s površin zadnjih kletnih etaž je za primer požara potrebno 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. 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.

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 pa mora biti na voljo absorpcijsko sredstvo za takojšnje ukrepanje v primeru razlitja.

Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je potrebno v skladu z Zakonom o vodah pridobiti vodno soglasje. Vodno soglasje je treba pridobiti za poseg odvajanja odpadnih voda.

6.4.3 Varstvo zraka

Pri načrtovanju, gradnji in vzdrževanju je potrebno dosledno spoštovati določila veljavne zakonodaje s področja biološko razgradljivih odpadkov. Na območju kompostarne ali bioplinarne mora biti nameščena oprema za spremljanje temperature in vlage v zraku ter smeri in hitrosti vetra.

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

Prezračevanje podzemnih garaž se izvede z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren. Odvod zraka iz sanitarnih prostorov je treba speljati nad strehe objektov. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami. V času gradnje je treba preprečiti nekontrolirano prašenje.

6.4.4 Varstvo pred hrupom

Prostorske enote PE1, PE2, PE3, PE4, PE5, C1 in C2 znotraj območja OPPN v skladu z OPN MOL ID opredeljeno kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom. Dopusna mejne ravni hrupa morajo biti v skladu z veljavnimi predpisi. 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 o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju. Stanovalci, ki bivajo v bližini, naj bodo o času in trajanju izvajanja del pravočasno in natančno obveščeni, da se hrupu po možnosti lahko izognejo.

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.

6.4.5 Odstranjevanje odpadkov

Z odpadki je potrebno ravnati v skladu z Uredbo o odpadkih. 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.

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.

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. Na območje kompostarne ali bioplinarne je treba preprečiti dostop nepooblaščenim osebam in živalim.

6.4.6 Svetlobno onesnaženje

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

Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Obstoječe svetilke na območju OPPN, ki so po predpisih neustrezne, je treba zamenjati.

6.4.7 Varstvo gozda

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

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

6.5.1 Ukrepi za varstvo pred naravnimi nesrečami

Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije 0,260 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let. Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost.

Stavbe morajo biti grajene potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnost objekta. Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo tako, da zadrži rušenje objektov nanjo.

6.5.2 Ukrepi za varstvo pred požarom

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti pogoje za varen umik ljudi, 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. V kolikor zagotavljanje zadostne količine vode za gašenje iz vodovodnega omrežja ni mogoče, je treba urediti zbiralnik vode.

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. Do objektov morajo biti izvedeni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi standardi.

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.

Delovne površine za intervencijska vozila so načrtovane na dostopnih cestah in utrjenih površinah. Dimenzije delovnih površin morajo biti v skladu z veljavnimi standardi. Voda za gašenje je predvidena z zunanjim hidrantsnim omrežjem. Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu.

6.6 SEZNAM PARCEL IN KOORDINAT LOMNIH TOČK V OBMOČJU OPPN

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, 2663/2.

Gospodarska javna infrastruktura izven območja OPPN poteka preko naslednjih parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 2/2, 2/5, 55/9, 2463/1.

Površine, namenjene javnemu dobru

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

Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo parcele ali njihove dele 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, 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, 2584/1, 2588/32, 2588/33, 2591/4, 2660/2, 2661/1, 2662, 2663/2.

Seznam koordinat lomnih točk

Zakoličbene točke mej funkcionalnih enot

Št. točke	E	N			
1	469625.45	103273.88	40	470085.83	103242.63
2	469627.77	103278.63	41	470085.40	103238.73
3	469657.93	103340.30	42	470083.88	103235.04
4	469671.96	103367.56	43	470058.07	103235.69
5	469682.79	103390.59	44	470010.18	103251.71
6	469688.02	103402.71	45	470001.24	103237.19
7	469689.61	103405.12	46	469996.36	103229.43
8	469694.41	103413.87	47	469989.16	103217.86
9	469696.78	103418.81	48	469983.91	103209.06
10	469699.30	103423.69	49	469975.65	103195.86
11	469701.95	103428.49	50	469952.67	103136.48
12	469704.75	103433.21	51	469943.23	103140.59
13	469707.68	103437.84	52	469938.30	103130.25
14	469711.66	103443.41	53	469956.17	103121.49
15	469713.77	103446.10	54	469963.77	103117.57
16	469715.97	103448.72	55	469971.27	103113.45
17	469718.24	103451.27	56	469978.65	103109.13
18	469720.60	103453.75	57	469986.98	103103.97
19	469723.03	103456.16	58	469995.38	103098.62
20	469734.75	103466.31	59	470003.59	103092.99
21	469750.72	103479.22	60	470011.60	103087.07
22	469801.96	103520.22	61	470019.41	103080.89
23	469807.48	103513.33	62	470025.21	103075.97
24	469829.08	103467.44	63	470027.11	103074.35
25	469833.53	103459.61	64	470035.27	103066.87
26	469878.00	103446.04	65	470040.77	103061.50
27	469897.91	103439.98	66	470048.40	103053.56
28	469937.12	103428.68	67	470055.01	103046.11
29	469957.46	103424.24	68	470061.03	103038.95
30	469977.12	103420.02	69	470066.05	103032.52
31	470007.40	103414.40	70	470067.49	103030.65
32	470011.83	103414.11	71	470073.50	103022.33
33	470038.28	103412.39	72	470061.30	103013.60
34	470055.35	103412.36	73	470055.48	103021.65
35	470086.86	103412.29	74	470054.04	103023.50
36	470087.28	103395.84	75	470053.17	103024.23
37	470087.27	103330.16	76	470051.36	103025.62
38	470087.27	103288.34	77	470049.49	103026.94
39	470086.99	103242.86	78	470048.18	103025.93
			79	470042.36	103033.08

80	470039.56	103030.13
81	470038.11	103031.51
82	470041.07	103034.61
83	470036.62	103039.71
84	470032.09	103044.67
85	470032.82	103045.35
86	470031.84	103046.44
87	470030.89	103047.57
88	470029.98	103048.73
89	470029.11	103049.91
90	470028.29	103051.13
91	470027.51	103052.38
92	470026.59	103053.85
93	470025.63	103055.29
94	470024.07	103056.82
95	470018.76	103061.65
96	470017.52	103062.78
97	470016.31	103062.93
98	470014.54	103062.84
99	470012.54	103062.29
100	470010.53	103061.05
101	470008.73	103059.17
102	470004.11	103062.99
103	470005.69	103064.94
104	470006.78	103066.92
105	470007.37	103069.11
106	470006.40	103070.03
107	470006.20	103071.50
108	470006.06	103072.33
109	470002.49	103075.16
110	469994.89	103080.77
111	469987.10	103086.11
112	469979.14	103091.18
113	469971.00	103095.98
114	469962.71	103100.50
115	469954.26	103104.73
116	469945.57	103108.71
117	469931.71	103114.78
118	469854.20	103148.73
119	469849.07	103150.98
120	469843.93	103153.23
121	469841.16	103146.62
122	469841.26	103138.13
123	469841.30	103135.28
124	469841.37	103129.63
125	469833.37	103129.54
126	469833.14	103148.28
127	469826.77	103160.74
128	469731.61	103202.42
129	469727.37	103199.04
130	469723.24	103192.63
131	469715.74	103195.49
132	469717.65	103202.73
133	469717.41	103208.64
134	469622.93	103250.02
135	469620.36	103246.90
136	469609.50	103228.24
137	469610.41	103218.17
138	469594.79	103232.11
139	469596.16	103233.62

140	469602.54	103234.05
141	469607.02	103241.31
142	469611.18	103248.75
143	469611.80	103251.81
144	469610.61	103254.75
145	469608.54	103256.31
146	469539.22	103286.69
147	469511.05	103296.12
148	469487.98	103307.45
149	469473.61	103314.72
150	469460.26	103321.60
151	469465.77	103332.23
152	469476.98	103345.79
153	469493.18	103331.83
154	469493.97	103332.79
155	469500.34	103328.83
156	469511.88	103320.23
157	469519.02	103315.63
158	469521.34	103314.70
159	469521.55	103314.34
160	469522.72	103314.85
161	469523.50	103315.94
162	469523.92	103316.90
163	469529.98	103312.39
164	469529.86	103312.09
165	469555.48	103302.88
166	469557.39	103304.96
167	469559.80	103305.51
168	469561.86	103304.87
169	469579.79	103296.92
170	469607.66	103285.31
171	469627.20	103277.46
172	469623.59	103278.66
173	469578.60	103290.64
174	469584.70	103288.08
175	469622.12	103271.70
176	469624.03	103272.74
177	469636.97	103274.17
178	469635.96	103270.29
179	469637.14	103265.12
180	469741.00	103219.64
181	469831.84	103179.86
182	469835.11	103181.98
183	469836.87	103184.08
184	469838.47	103186.73
185	469849.09	103182.07
186	469847.82	103178.45
187	469848.04	103174.94
188	469849.56	103171.77
189	469852.15	103169.39
190	469875.56	103159.04
191	469901.63	103152.11
192	469909.95	103149.12
193	469918.49	103145.28
194	469927.02	103141.43
195	469939.05	103135.53
196	469936.82	103130.97
197	469636.29	103274.47
198	469677.96	103358.55
199	469699.75	103402.53

200	469708.08	103419.33
201	469709.95	103422.94
202	469713.09	103428.39
203	469715.34	103431.92
204	469718.44	103436.36
205	469721.13	103439.89
206	469723.72	103443.03
207	469726.41	103446.08
208	469729.21	103449.03
209	469732.11	103451.88
210	469735.11	103454.63
211	469752.46	103468.60
212	469837.87	103449.44
213	469784.60	103426.75
214	469775.84	103442.60
215	469758.09	103463.80
216	469750.40	103370.60
217	469716.56	103339.22
218	469713.50	103305.46
219	469710.02	103285.72
220	469792.78	103262.00
221	469790.35	103244.30
222	469854.49	103220.47
223	469830.53	103180.43
224	469645.92	103265.07
225	469657.95	103292.55
226	469734.95	103258.84
227	469722.91	103231.36
228	469763.50	103213.53
229	469775.54	103241.01
230	469839.66	103212.91
231	469827.61	103185.43
232	469692.44	103378.77
233	469703.11	103395.68
234	469739.35	103372.84
235	469728.68	103355.92
236	469707.37	103402.45
237	469718.04	103419.37
238	469759.50	103393.23
239	469748.84	103376.31
240	469784.89	103488.52
241	469808.42	103499.60
242	469830.35	103453.00
243	469806.83	103441.93
244	469795.57	103424.90
245	469850.59	103392.20
246	469826.64	103351.91
247	469771.62	103384.60
248	469846.94	103403.21
249	469854.48	103398.71
250	469851.61	103393.92
251	469844.01	103398.33
252	469836.61	103417.80
253	469860.97	103412.16
254	469860.29	103409.24
255	469835.93	103414.88
256	469842.93	103445.08
257	469879.95	103436.50
258	469874.31	103412.15
259	469837.29	103420.72

260	469889.36	103434.32
261	469907.32	103430.16
262	469901.70	103405.43
263	469883.70	103409.60
264	469947.46	103420.98
265	469956.17	103418.89
266	469950.59	103394.34
267	469941.82	103396.31
268	469909.30	103378.92
269	469912.75	103376.88
270	469914.36	103379.61
271	469936.30	103366.61
272	469928.65	103353.70
273	469903.32	103368.82
274	469979.47	103387.65
275	469998.91	103383.22
276	469994.59	103363.70
277	469975.08	103368.08
278	470015.83	103407.70
279	470037.32	103402.99
280	470032.61	103381.50
281	470011.12	103386.21
282	470057.79	103403.90
283	470075.65	103399.91
284	470074.12	103393.08
285	470056.26	103397.06
286	470029.64	103364.80
287	470072.70	103339.39
288	470069.91	103334.65
289	470026.85	103360.06
290	470073.56	103338.88
291	470082.27	103333.73
292	470082.26	103309.12
293	470062.78	103320.64
294	469930.99	103331.80
295	469979.71	103303.19
296	469970.83	103288.08
297	469955.30	103297.20
298	469960.50	103305.73
299	469943.39	103316.24
300	469938.10	103307.64
301	469922.26	103316.94
302	470033.11	103311.75
303	470050.32	103301.56
304	470032.35	103271.28
305	470010.37	103284.46
306	470018.26	103297.85
307	470023.17	103294.95
308	470038.32	103299.61
309	470042.61	103297.04
310	470033.96	103282.60
311	470029.67	103285.17
312	469844.14	103262.48
313	469864.83	103250.32
314	469854.99	103233.58
315	469834.30	103245.74
316	469864.83	103237.07
317	469877.76	103229.47
318	469873.71	103222.58
319	469860.78	103230.18

320	469956.93	103185.66
321	469967.28	103179.59
322	469947.07	103145.07
323	469936.72	103151.14
324	470044.63	103362.16
325	470053.46	103358.67
326	470063.93	103354.54
327	470076.02	103362.76
328	470076.02	103349.76
329	469678.16	103388.42
330	469673.28	103388.42
331	469669.96	103389.62
332	469665.94	103380.47
333	469669.18	103378.24
334	469671.89	103373.47
335	470029.04	103412.99
336	470012.65	103416.58
337	470012.59	103416.30
338	469935.48	103434.14
339	469899.27	103444.58
340	469850.98	103459.30
341	469844.11	103456.38

7 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ

Za oceno stroškov investicij za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN je bil izdelan Elaborat ekonomike za OPPN 75: Gospodarska cona Agrokombinatska – S, LUZ d.d., št. 8698, september 2021, katerega ključne ugotovitve so:

KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN 75 je treba dograditi naslednjo javno komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo:

- cestno omrežje,
- cestno razsvetljavo,
- vodovodno omrežje,
- kanalizacijsko omrežje,
- plinovodno omrežje,
- elektroenergetsko omrežje in
- elektronsko komunikacijsko omrežje.

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** in obsegajo:

Investicija	Strošek gradnje (EUR brez DDV)	DDV	Strošek gradnje (EUR z DDV)	Strošek projektne in upravne dokumentacije do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)		Skupen strošek (EUR z DDV)
Izgradnja ceste v prostorski enoti C1, vključno z avtobusnimi postajami, dostopnimi potmi za pešce, odvodnjavanjem in drevoredom	1.135.000,00	22%	1.384.700,00	20%	276.940,00	1.661.640,00
Izgradnja ceste v prostorski enoti C2, vključno z dostopnimi potmi za pešce in odvodnjavanjem	305.000,00	22%	372.100,00	20%	74.420,00	446.520,00
Cestna razsvetljava v prostorski enoti C1	84.127,95	22%	102.636,10	20%	20.527,22	123.163,32
Cestna razsvetljava v prostorski enoti C2	30.872,05	22%	37.663,90	20%	7.532,78	45.196,68
Vodovod v cesti C2, z odcepi za hidrante	71.900,00	/	71.900,00	20%	14.380,00	86.280,00
Kanalizacija za komunalno odpadno vodo v prostorski enoti C1	28.800,00	/	28.800,00	20%	5.760,00	34.560,00
Kanalizacija za komunalno odpadno vodo v prostorski enoti C2	81.000,00	/	81.000,00	20%	16.200,00	97.200,00
Prenosni plinovod in MRP postaja	1.800.000,00	22%	2.196.000,00	10%	219.600,00	2.415.600,00
Distribucijski plinovod v prostorski enoti C1	140.000,00	22%	170.800,00	20%	34.160,00	204.960,00
Distribucijski plinovod v prostorski enoti C2	83.000,00	22%	101.260,00	20%	20.252,00	121.512,00
Elektrokabelska kanalizacija in kabelski jaški	124.742,27	22%	152.185,57	20%	30.437,11	182.622,68
SN kabel in SN oprema	159.793,81	22%	194.948,45	20%	38.989,69	233.938,14

NN kabel in NN oprema	46.391,75	22%	56.597,94	20%	11.319,59	67.917,53
Transformatorska postaja Agrokombinatska	69.072,16	22%	84.268,04	20%	16.853,61	101.121,65
Telekomunikacije v prostorski enoti C1	94.952,00	22%	115.841,44	20%	23.168,29	139.009,73
Telekomunikacije v prostorski enoti C2	34.048,00	22%	41.538,56	20%	8.307,71	49.846,27
Odkup zemljišč	Površina (m2)		Strošek na enoto (EUR/m2)			Skupaj
Odkup zemljišč za cesto v prostorski enoti C1	7.734,00		30,00			232.020,00
Odkup zemljišč za cesto v prostorski enoti C2	2.434,00		30,00			73.020,00
SKUPAJ						6.316.128,00

Viri financiranja za gradnjo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture so:

Vir financiranja	Strošek (EUR z DDV)
MOL	2.921.112,00
Plinovodi d.o.o.	2.415.600,00
Energetika Ljubljana d.o.o.	204.960,00
Drugi investitorji	774.456,00
SKUPAJ	6.316.128,00

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 dopustna prestavitev prenosnega plinovoda. Ocenjen strošek prestavitve prenosnega plinovoda znaša 245.346,21 EUR, vključno z DDV in stroškom projektne in upravne dokumentacije do gradnje, investicijskim inženiringom in nadzorom, ki predstavlja strošek investitorja objektov v PE5.

DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Zaradi gradnje novo načrtovanih prostorskih ureditev na obravnavanem območju ne bo prišlo do povečanja potreb po družbeni infrastrukturi v MOL. Družbene infrastrukture zaradi načrtovanih prostorskih ureditev ne bo treba zgraditi, dograditi ali je zagotoviti na drug način.

8 OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO POSTOPKA SD ZN IN NAČRTOVANIH INVESTICIJ

a) sklep župana o začetku OPPN	december 2020
b) pridobivanje potrebnih smernic oz. mnenj ter odločb glede CPVO in konkretnih smernic NUP	januar/april 2021
c) priprava osnutka OPPN	september 2021
d) izdelava okoljskega poročila	oktober/ november 2021
d) pridobivanje prvih mnenj NUP na OPPN in OP	november/december 2021
e) priprava dopolnjenega osnutka OPPN in OP	december/januar 2021
f) I. obravnava na OS/odborih	marec 2022
g) javna razgrnitev in javna obravnava	marec/maj 2022
h) priprava in sprejem stališč	maj 2022
i) priprava predloga OPPN	maj 2022
j) pridobivanje drugih mnenj NUP	maj/junij 2022
k) priprava usklajenega predloga OPPN in OP	julij 2022
l) II. obravnava na OS in sprejem	oktober 2022
m) pridobitev gradbenega dovoljenja	december 2022
n) pričetek investicije	marec 2023
o) zaključek gradnje	marec 2024
p) pričetek obratovanja	junij 2024

Podani so okvirni roki, ki se lahko ob izkazani potrebi v postopkih po pripravi dodatnih strokovnih podlag ter drugih nepredvidenih okoliščinah tudi podaljšajo.

9 POVZETEK ZA JAVNOST

9.1 Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelji za sprejem akta so:

- 119. in 289 člen 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);
- 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; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL SD), ki določa izhodišča, cilje in zasnovo prostorskega razvoja v MOL, usmeritve za razvoj poselitve ter usmeritve za prostorske ureditve lokalnega pomena in za umeščanje objektov v prostor;
- 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 in 42/18, 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID), ki določa, da je predpisana izdelava OPPN;
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet Mestne občine Ljubljana ter, da jih sprejema po dvostopenjskem postopku;
- Sklep o začetku postopka priprave o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu 75 Gospodarska cona Agrokombinatska S - del s katerim se je priprava OPPN začela.

9.2 Ocena stanja, razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

Podlaga za pripravo OPPN so podane različne investicijske namere posameznih investitorjev. 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.

9.3 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 devirane Agrokombinatske ceste je urejeno za prostorske enote PE1 in PE5. Napajanje prostorskih enot PE2, PE3, PE4 in PE5 je urejeno preko nove ceste 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 komunale 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 stavbe 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 vzankanje 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 kablovode. Novo elektro kabelsko kanalizacijo je potrebno zgraditi tudi za vzankanje 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.

9.4 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. Ostali investitorji v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo za opremljane stavbnih zemljišč na območju OPPN 75 so: Plinovodi d.o.o., Energetika Ljubljana d.o.o. in drugi investitorji.