

---

# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA POSLOVNO-STANOVANJSKO STAVBO FORTRADE

investitor

Fortrade d.o.o.  
Pod Hruševco 50, 1360 Vrhnika

naziv gradiva

Izhodišča za pripravo OPPN  
za poslovno-stanovanjsko stavbo Fortrade

izdelovalec



*studio*FORMIKA

*prostorsko in arhitekturno načrtovanje, d. o. o.*  
*Kraška ulica 2, 1380 Cerknica*

odgovorna oseba  
izdelovalca

Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

pooblaščen prostorski  
načrtovalec

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh., PA PPN ZAPS 1694



sodelovali

Nejc Gosak, univ. dipl. inž. arh.  
Mateja Želko Gosak, univ. dipl. biol., prof. biol.

številka projekta

07/2025

kraj in datum

Cerknica, junij 2025,  
dop. okt.-nov. 2025



---

## KAZALO VSEBINE

---

1	NAMEN IZDELAVE OPPN .....	3
2	PRAVNA PODLAGA .....	3
3	OBMOČJE OPPN.....	4
4	GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	5
5	VARSTVENI REŽIMI .....	6
6	PREDVIDENA PROSTORSKA UREDITEV .....	7
7	SKLADNOST PROSTORSKE UREDITVE Z OPN.....	9

### Kratice:

*EUP – enota urejanja prostora*

*OPN – občinski prostorski načrt*

OPN Občine Vrhnika – Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Uradni list RS, št. 27/14,50/14 - teh.popr.,71/14 - teh.popr.,92/14 - teh.popr., 53/15, 75/15 - teh.popr., 9/17 - teh.popr., 9/17, 79/17 - teh.popr., 12/18 - teh.popr., 60/19, 81/19 - teh.popr., 105/23, 37/24 in 101/24)

*OPPN – občinski podrobni prostorski načrt*

*PA – prostorski akt*

*PNRP – podrobnejša namenska raba prostora*

*ZUreP-3 – Zakon o urejanju prostora* (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US IN 75/25)

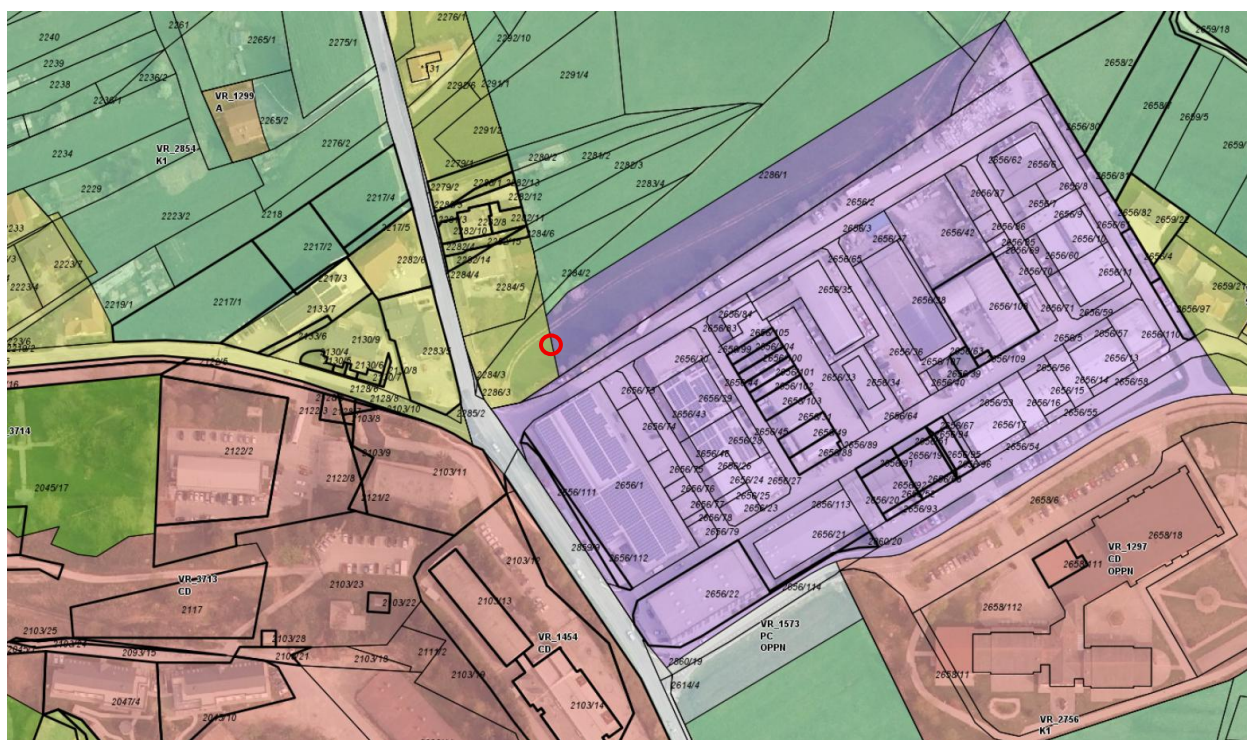


## 1 NAMEN IZDELAVE OPPN

Investitor Fortrade d.o.o. je lastnik poslovnih in skladiščnih stavb na skrajnem zahodnem delu Poslovno obrtne cone Pod Hruševco. Na prostem zemljišču, ki leži severno od obstoječega poslovno-skladišnega kompleksa, želi investitor umestiti v prostor novo poslovno-stanovanjsko stavbo s pripadajočo infrastrukturno in prometno ureditvijo.

Med novo predvideno stavbo in obstoječim kompleksom je predvidena severna obvozna cesta mesta Vrhnika s predvidenim krožiščem na Robovi cesti, neposredno ob obravnavani lokaciji.

Območje urejanja leži delno v EUP VR\_1294 s PNRP SSea (stanovanjske površine za stanovanjske stavbe na ravnem terenu) in delno v EUP VR\_2045 s PNRP IG (gospodarske cone), za slednjo je z OPPN Občine Vrhnika predvidena izdelava OPPN.



Slika 1: Izsek PNRP iz OPPN Občine Vrhnika (● lokacija predvidene nove poslovno-stanovanjske stavbe). Vir: iObčina, junij 2025.

Na podlagi 130. in 309. člena ZUreP-3 se za umestitev nove poslovno-stanovanjske stavbe Fortrade ob stanovanjske površine in z navezavo na obstoječo gospodarsko cono, z OPPN spremeni obstoječa PNRP SSea (stanovanjske površine za stanovanjske stavbe na ravnem terenu) in IG (gospodarske cone) v PNRP CU (osrednja območja centralnih dejavnosti), ki skladno z OPPN Občine Vrhnika vključuje program poslovnih dejavnosti in bivanja ter vzpostavlja okvirno območje vmesne ravni hrupa. Na ta način se lahko zagotovi tako izvedba razvojnega projekta za dopolnitev gospodarske cone kot krožišče na Robovi cesti z navezavo na predvideno severno obvožno cesto mesta Vrhnike.

## 2 PRAVNA PODLAGA

OPPN se izdelava v skladu in na podlagi ZUreP-3 in Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

Na podlagi 130. člena ZUreP-3 se z OPPN v območju urejanja spremeni namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji brez predhodne spremembe OPPN, če je to:



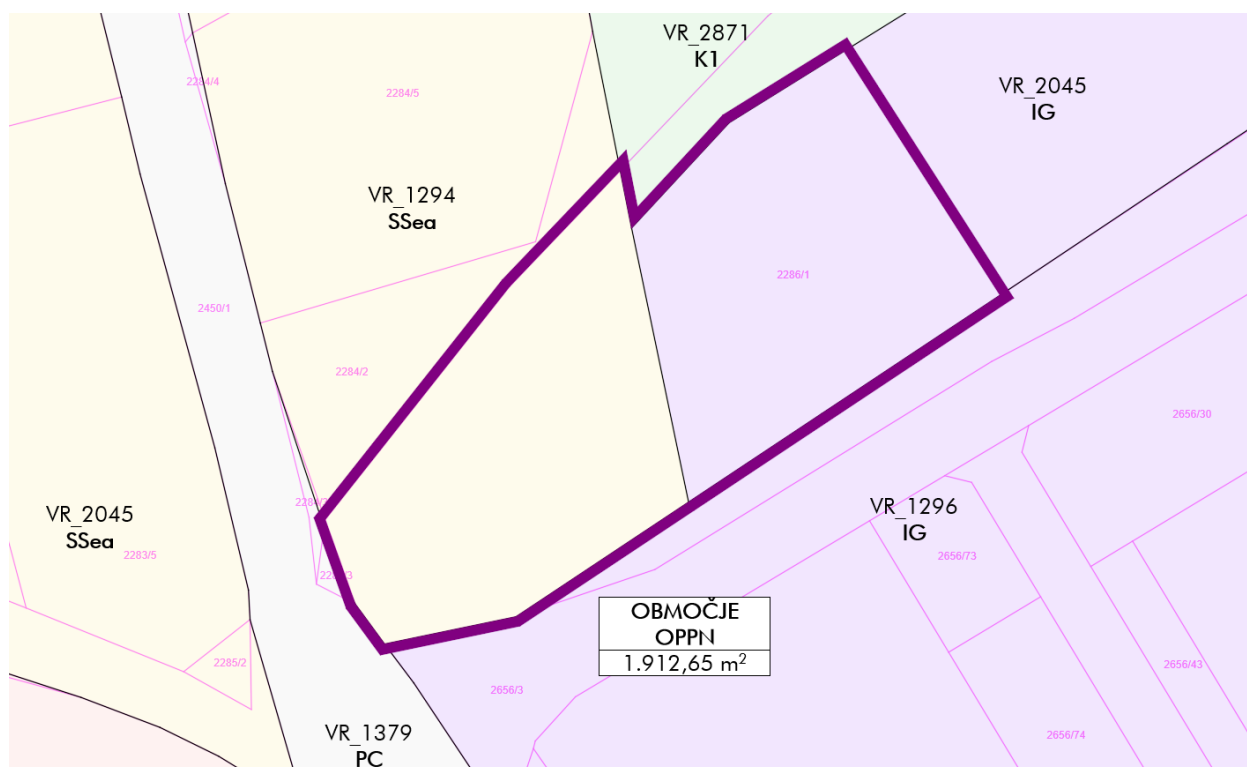
- v skladu s cilji prostorskega razvoja občine: investicijska namera sledi ciljem prostorskega razvoja občine Vrhnika, saj prispeva k »razvoju gospodarstva, s tem da se dejavnosti prednostno usmerjajo v za to dejavnost predvidene gospodarske cone« ter v prostor umešča poslovne in trgovske dejavnosti, ki »ne preobremenjujejo energetske in prometne infrastrukture, so okoljsko sprejemljive /.../ in ki prispevajo k zaposlitvi lokalnega prebivalstva«;
- v skladu s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami: vzhodni del območja OPPN – dovoz in dostop do predvidene stavbe sega na skrajni zahodni rob območja Natura 2000 Ljubljansko barje (SPA SI5000014) in ekološko pomembno območje Ljubljansko barje (ID 31400); z upoštevanjem določil veljavnega PA, veljavne področne zakonodaje, usmeritev in omilitvenih ukrepov za ohranjanje biotske raznovrstnosti na danem območju, bo načrtovani poseg skladen s pravnimi režimi in varstvenimi usmeritvami;
- sprememba namenske rabe prostora na obstoječih stavbnih zemljiščih zaradi izvedbe občinskega razvojnega programa: obravnavana sprememba namenske rabe prostora iz SSea in IG v CU je predvidena na obstoječih stavbnih zemljiščih zaradi izvedbe razvojnega projekta Fortrade za dopolnitev gospodarske cone in hkrati tudi izvedbe severne obvozne ceste mesta Vrhnika s krožiščem na Robovi cesti.

Na podlagi 309. člena ZUreP-3 so z OPPN brez predhodne spremembe OPN dopustne spremembe namenske rabe iz območij proizvodnih dejavnosti (I) v območja centralnih dejavnosti (C) in iz območij stanovanj (S) v območja centralnih dejavnosti (C), čemur investicijska namera ustreza, saj se na območju OPPN spreminja PNRP iz IG (gospodarske cone) in SSea (stanovanjske površine za stanovanjske stavbe na ravnem terenu) v CU (osrednja območja centralnih dejavnosti).

### 3 OBMOČJE OPPN

Območje OPPN leži na skrajnem severozahodnem delu Poslovno obrtne cone Pod Hruševco, neposredno ob Robovi cesti.

Ureditveno območje OPPN obsega del EUP VR\_1294 (obstoječa PNRP SSea) in del EUP VR\_2045 (obstoječa PNRP IG) oziroma zemljiško parc. št. 2286/1-del, k.o. 2201 – Stara Vrhnika, v skupni površini 1.912,65 m<sup>2</sup>.



Slika 2: Ureditveno območje OPPN. Vir: studioFormika, oktober 2025.



Zahodni del območja urejanja omejuje Robova cesta s predvidenim krožiščem, severni del stanovanjske in kmetijske površine, severovzhodni del območja omejuje nepozidan del gospodarske cone, vzhodni in južni del območja pa omejuje predvidena severna obvozna cesta mesta Vrhnika.

Območje OPPN se v postopku priprave lahko spremeni tudi kot posledica usklajevanja z nosilci urejanja prostora ali drugimi udeleženci v postopku.

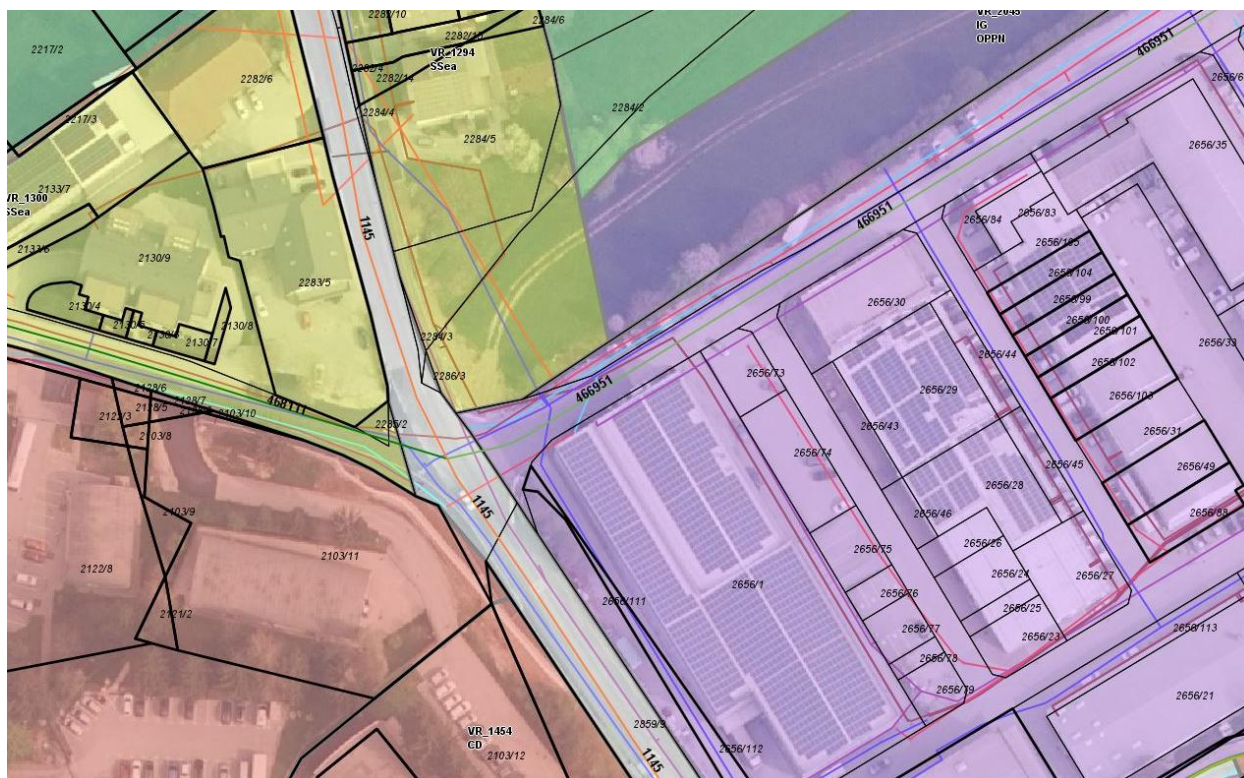
## 4 GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

Območje urejanja je nepozidano in infrastrukturno delno opremljeno.

Območje OPPN se bo z dovozom in dostopom navezovalo na novo severno obvožno cesto mesta Vrhnika s predvidenim krožiščem na Robovi cesti. Za povezavo območja OPPN na novo obvožno cesto se izvede nov cestni priključek.

Območje OPPN ima možnost priključitve na obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo (vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje, omrežje elektronskih komunikacij), ki poteka v pasu nove obvozne ceste, južno od območja OPPN. Povezave do obstoječih komunalnih vodov bodo tako potekale v območju predvidene nove obvozne ceste do točke priključitve.

V območju OPPN se zgradi vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje ter omrežje elektronskih komunikacij. Odvajanje odpadne padavinske vode se lahko zasnuje s ponikanjem ali odvajanjem v skupni padavinski kanal, odpadna komunalna voda se uredi z odvajanjem v obstoječe kanalizacijsko omrežje.



Slika 3: Gospodarska javna infrastruktura na širšem območju OPPN (zelena linija – javna pot; temno rdeča/oranžna linija – elektroenergetsko omrežje; modra linija – vodovodno omrežje; vijolična linija – omrežje javne razsvetljave; svetlo modra linija – kanalizacijsko omrežje; oranžna linija – omrežje elektronskim komunikacij). Vir: iObčina, junij 2025.



## 5 VARSTVENI REŽIMI

Dejanska raba na obravnavanem območju je preplet neobdelanega kmetijskega zemljišča, barjanskega travnika, dreves in grmičevja ter pozidanega in sorodnega zemljišča.



Slika 4: Dejanska raba na območju OPPN in okolice (■ ID 3000 – pozidano in sorodno zemljišče; ■ ID 1222 – ekstenzivni sadovnjak; ■ ID 1321 – barjanski travnik; ■ ID 1500 – drevesa in grmičevje; ID 1600 – neobdelano kmetijsko zemljišče). Vir: iObčina, junij 2025.

Območje OPPN se delno nahaja v območjih, ki so s posebnim aktom oziroma predpisom o zavarovanju opredeljena kot varovana območja in sicer: z vzhodnim delom sega na območje Natura 2000 – posebno območje varstva Ljubljansko barje (SI5000014) in ekološko pomembno območje (EPO) Ljubljansko barje (ID 31400); s severovzhodnim robom sega v območje lokalne naravne vrednote Podlipska dolina; z južnim delom, ki je dejansko pozidano območje pa se nahaja na območju arheološkega najdišča Vrhnika – Arheološko najdišče Nauportus (EID 1-00844).



Slika 5: Prikaz varstvenih režimov na območju OPPN in okolice (■ arheološko najdišče; ■ N2k Ljubljansko barje; ■ EPO Ljubljansko barje; ■ območje NV Podlipska dolina). Vir: iObčina, junij 2025.



Območje OPPN ima ustrezno kapaciteto za dostop interventnih služb ob nesrečah.

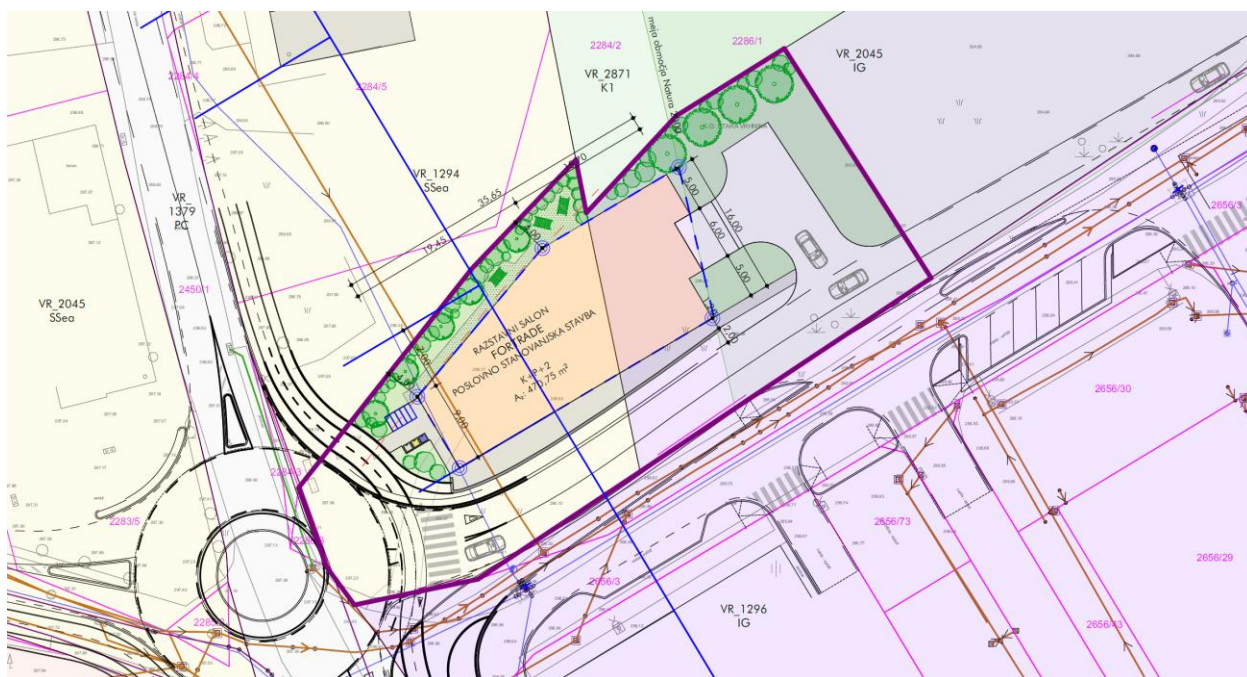
V skladu z veljavno zakonodajo s področja varstva pred hrupom se na območju stavbnih zemljišč določa III. stopnja varstva pred hrupom, razen za območja namenske rabe I, kjer se določa IV. stopnja varstva pred hrupom.

Območje občine Vrhnika je prepoznano kot območje z možnostjo večje izpostavljenosti radonu v zaprtih prostorih, zato je treba gradnjo objektov (nastanitvene kapacitete ipd.) načrtovati na način, ki bo preprečeval vstop radona v stavbo. Pri gradnji je treba upoštevati Smernico za gradnjo radonsko varnih novih stavb novogradenj.

## 6 PREDVIDENA PROSTORSKA UREDITEV

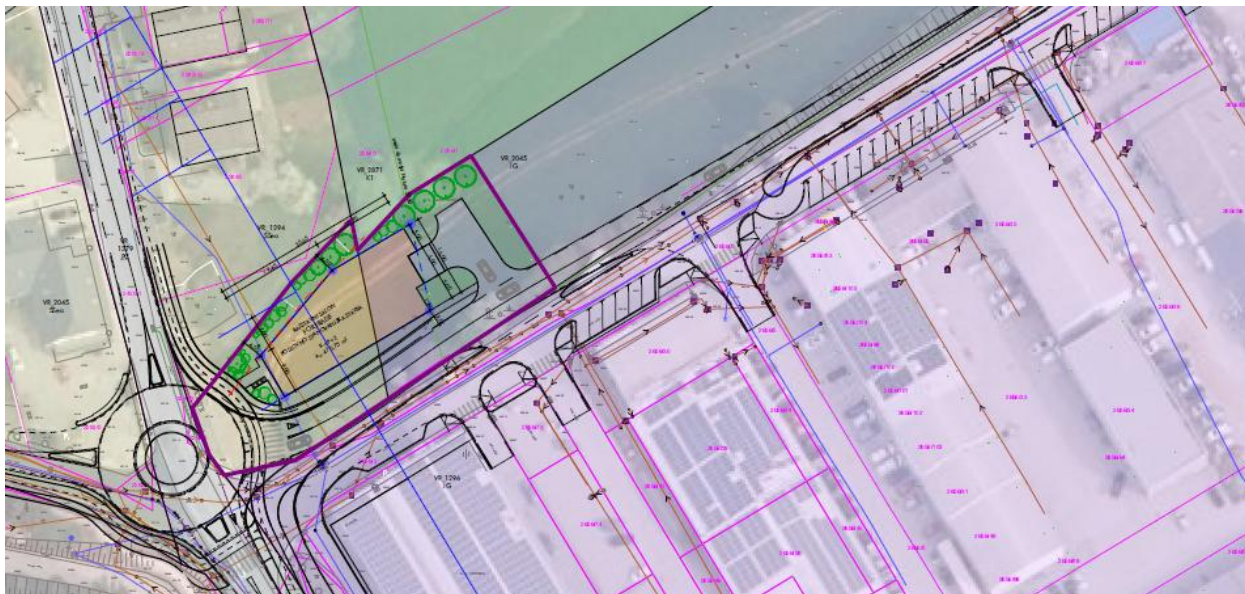
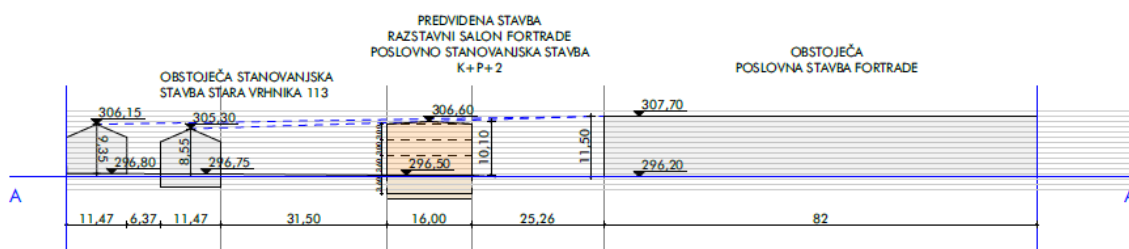
Zasnova načrtovane prostorske ureditve upošteva analizo stanja prostora (potek terena, prometna dostopnost, komunalna opremljenost, stanje in oblikovanost grajenih struktur in površin), pravne in varstvene režime (v območje Natura 2000 sega le dovoz do predvidene stavbe), razpoložljivost gospodarske infrastrukture, nadrejeni prostorski akt, predpise s področja urejanja prostora ter izkazan investicijski interes.

Predvidena stavba bo v pritličju in prvem nadstropju obsegala enovit prostor za poslovne dejavnosti in ločene servisne prostore (čajna kuhinja, jedilnica, sanitarije, dvigalo, stopnišče itd.). Drugo nadstropje bo namenjeno bivanju (predvidoma 5 stanovanj različnih velikosti). V kleti so predvideni skladišče, servisna delavnica ter drugi servisni prostori.



Slika 6: Ureditvena situacija. Vir: studioFORMIKA, november 2025.

Vplivi in povezave s sosednjimi območji oziroma vpetost načrtovane prostorske ureditve s predvidenim krožiščem na Robovi ter severno obvozno cesto v širše območje so razvidni iz spodnje slike.



Slika 7: Ureditvena situacija na DOF podlagi s prečnim prerezom predvidene stavbe in okoliških stavb. Vir: studioFORMIKA, oktober 2025.

Za dostop do predvidene nove stavbe na zemljiški parc št. 2286/1, k.o. 2001 – Stara Vrhnika, je izdano naravovarstveno soglasje št. 35623-541/2024-2560-4 z 29. 7. 2024. Predviden dostop in dovoz na skrajnem vzhodnem delu območja OPPN omogoča nadaljnjo uporabo obstoječe poljske poti, ki poteka vzhodno od območja OPPN.

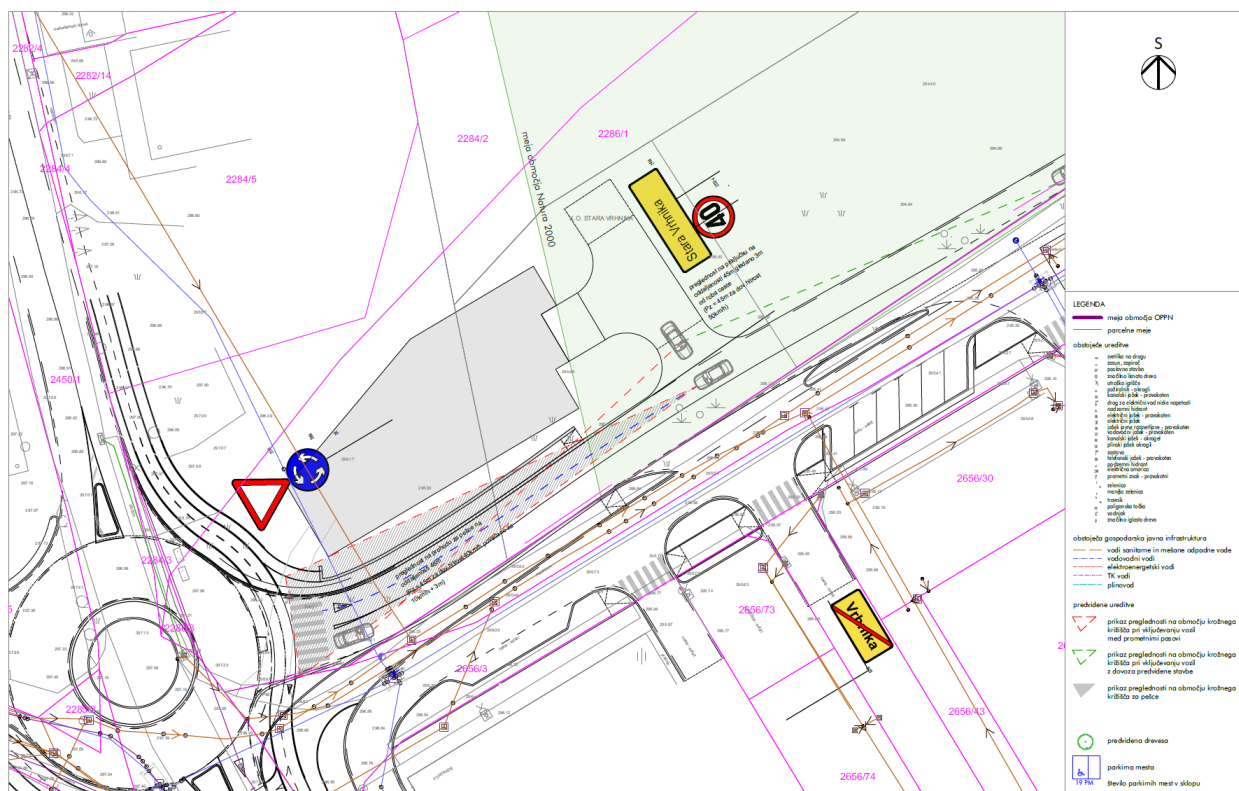
V območju se izvede nova obvozna cesta s krožiščem, ki vpliva na razporeditev prometnih elementov in postavitvev predvidene nove stavbe Fortrade.

Na vzhodni strani predvidene stavbe se izvede cestni priključek z manipulativnimi površinami, ki nadaljuje smer sever-jug notranje povezovalne ceste med stavbami v obstoječi gospodarski coni.

Za tehnično pravilno umestitev stavbe v prostor glede na predlagan potek prometnic in zagotavljanje prometne varnosti je izdelan prikaz preglednostnega trikotnika – Prikaz preglednosti na območju krožnega križišča in preglednost na izvozu iz priključka, City Studio, junij 2025.

Predvidena nova stavba potrebuje 22 parkirnih mest za dvosledna in 5 parkirnih mest za enosledna vozila, ki se lahko zagotavljajo na razpoložljivih zemljiščih ob obstoječi osnovni stavbi Fortrade južno od območja OPPN. Izračun parkirnih mest je razviden v poglavju Skladnost prostorske ureditve z OPN.

Za potrebe mlajših otrok, večjih otrok in mladostnikov ter za počitek stanovalcev se na severnem delu območja lahko zagotovi do 150 m<sup>2</sup> urejenih odprtih bivalnih površin, od tega 20 m<sup>2</sup> igralnih površin (opremljeno otroško igrišče za mlajše otroke).



Slika 8: Prometna ureditev. Vir: studioFORMIKA in City Studio, oktober 2025.

## 7 SKLADNOST PROSTORSKE UREDITVE Z OPN

Za območje OPPN s predvideno PNRP CU (osrednja območja centralnih dejavnosti) so relevantni naslednji PIP Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine in Priloge 3: Usmeritve za izdelavo občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN):

- dopustne dejavnosti: 26. člen (dopustne dejavnosti);

Dejavnosti v predvideni novi stavbi bodo obsegale trgovske, storitvene in poslovne dejavnosti ter bivanje, kar je skladno z dopustnimi dejavnostmi OPN.

- dopustne gradnje in drugi posegi v prostor: 28. člen (dopustne gradnje), 29. člen (dopustni objekti, naprave in ureditve), 30. člen (vzdrževanje objektov);

Predvidena prostorska ureditev in gradnja nove stavbe ter gradnja objektov, vodov in naprav GJI, gradnja podzemne etaže, kjer in v obsegu kot to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov; gradnja javnih površin za pešce in kolesarje, priključka na javno cesto ter cestnih objektov, kot so opredeljene z ureditveno situacijo, so skladne z določili OPN, ki urejajo dopustne gradnje in druge posege v prostor.

- pomožni objekti: 32. člen (skupna določila za pomožne objekte), 33. člen (objekti za lastne potrebe), 38. člen (ograje), 41. člen (objekti za oglaševanje);

Predvidena zunanja ureditev kot je opredeljena v ureditveni situaciji, je skladna z določili OPN, ki urejajo pomožne objekte, ograje ter objekte za oglaševanje.

- lega objektov: 43. člen (lega objektov), 44. člen (dopustna izraba prostora);
- oblikovanje objektov: 45. člen (oblikovanje objektov), 46. člen (tip zazidave);
- zelene površine in oblikovanje okolice objektov: 47. člen (oblikovanje zelenih površin in okolice objektov);



»(2) Za vsako novozgrajeno stanovanje v večstanovanjskih stavbah je treba na GP zagotoviti najmanj 15 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin (OBP). Ta normativ se ne prišteje k normativu za delež odprtih bivalnih površin (FOBP), temveč se upošteva tisti od obeh normativov, ki zagotavlja večjo kvadraturu zelenih površin. Od tega mora biti najmanj 5 m<sup>2</sup> površin urejenih za potrebe večjih otrok in mladostnikov ter najmanj 7,5 m<sup>2</sup> površin urejenih za igro mlajših otrok in za počitek stanovalcev (od tega 4 m<sup>2</sup> igralnih površin (opremljeno otroško igrišče) in 3,5 m<sup>2</sup> zelenih površin). Igrišča za igro otrok morajo biti umaknjena od prometnic oz. zavarovana pred vplivi prometa.«

Predvidene rešitve so v okvirih določil OPN za PNRP CU.

Za potrebe mlajših otrok, večjih otrok in mladostnikov ter za počitek stanovalcev se lahko zagotovi do 150 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin (potrebni je najmanj 75 m<sup>2</sup>), od tega 20 m<sup>2</sup> igralnih površin (opremljeno otroško igrišče za mlajše otroke) na severnem delu območja (umaknjeno od prometnic).

- priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo: 50. člen – 62. člen;

Primarna gospodarska javna infrastruktura (vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje, omrežje elektronskih komunikacij) poteka v pasu nove obvozne ceste, južno od območja OPPN. Povezave do obstoječih komunalnih vodov bodo tako potekale v območju predvidene nove obvozne ceste do točke priključitve.

- zahteve za parkirna mesta (PM): 54. člen (gradnja, urejanje in dimenzioniranje površin za mirujoči promet):

Glede na dejavnosti je treba pri izračunu PM upoštevati naslednje minimalno število PM:

- **zahteva za poslovno trgovski etaži (P+N):**

13 trgovina z neprehrambenimi izdelki = 1 PM/80 m<sup>2</sup> BTP, min. 2 PM  
izračun:  $2 \times 470,75 \text{ m}^2 = 941,50 \text{ m}^2 / 80 \text{ m}^2 = 11,77 \text{ PM (12 PM)}$

- **zahteva za stanovanjsko etažo (2N):**

3 večstanovanjske stavbe	
- za stanovanja do 35 m <sup>2</sup>	1 PM + 10 % za obiskovalce
- za stanovanja do 36 do 60 m <sup>2</sup>	1,5 PM + 10 % za obiskovalce
- za stanovanja od 61 do 100 m <sup>2</sup>	2 PM + 10 % za obiskovalce
- za stanovanja nad 100 m <sup>2</sup>	3 PM + 10 % za obiskovalce

izračun za stanovanja:

$3x < 100 \text{ m}^2 \rightarrow 6 \text{ PM}$

$2x < 60 \text{ m}^2 \rightarrow 3 \text{ PM}$

Stanovanjska etaža skupaj < 420 m<sup>2</sup> površine: 9 PM + 1 PM za obiskovalce

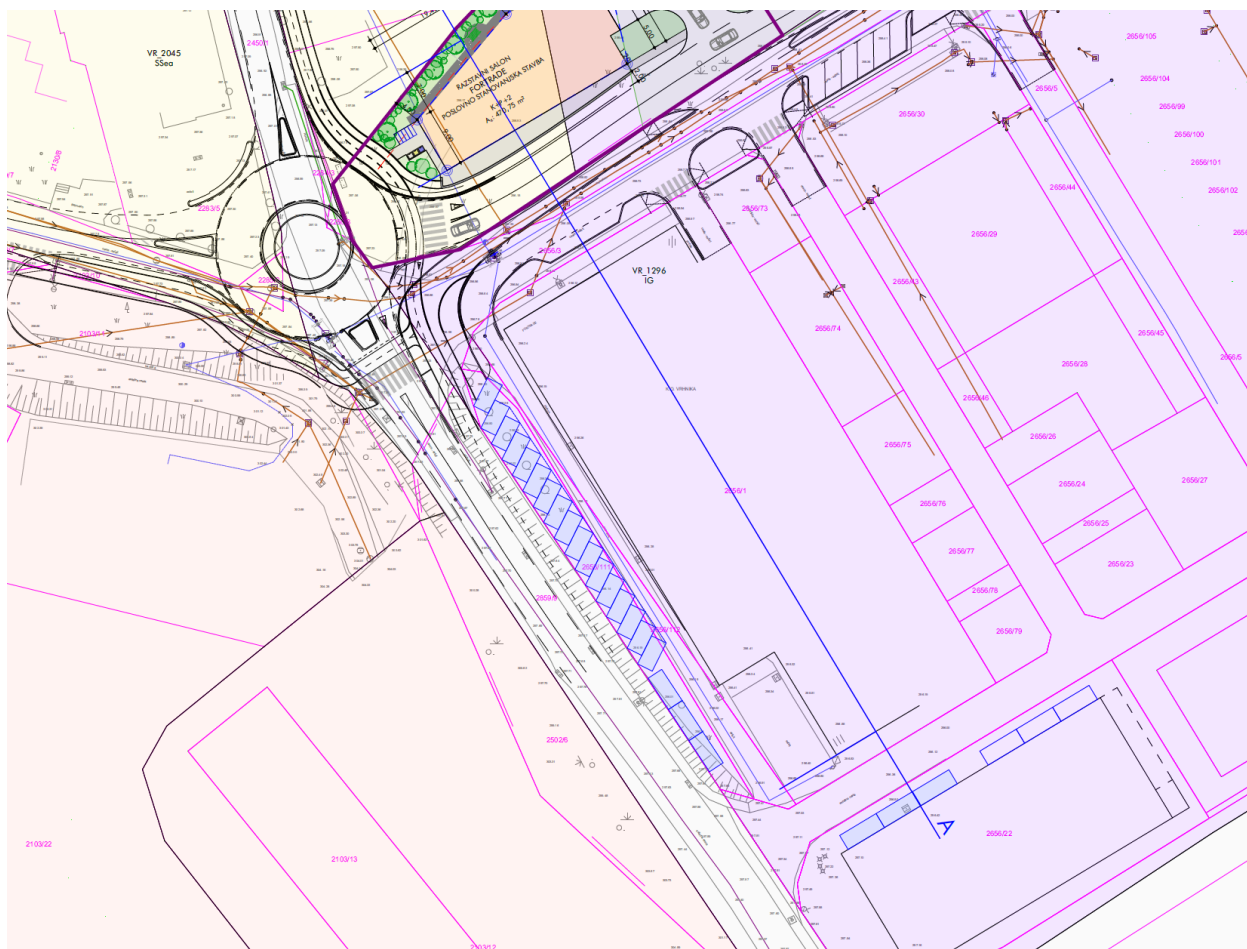
PM za celotno stavbo skupaj: 12 PM + 10 PM = 22 PM, ki se umestijo na zemljiške parcele št. 2656/111, 2656/112 in 2656/22, vse k.o. 2201 – Stara Vrhnika.

- **zahteva za enosledna vozila:**

»(9) Na vseh GP, razen pri stanovanjskih stavbah ter počitniških hišah, je treba od števila PM, določenega v tem členu, zagotoviti še najmanj 20 % PM za kolesa in druga enosledna vozila (vendar ne manj kot 2 PM), ki morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi.«



Zagotoviti je treba tudi 4,4 oziroma 5 PM za enosledna vozila, ki se umestijo na zemljiško parcelo št. 2286/1, k.o. 2201 – Stara Vrhnika in sicer izven območja Natura 2000.



Slika 9: Izsek iz ureditvene situacije – ureditev parkirnih mest. Vir: studioFORMIKA, november 2025.



- PIP glede na namensko rabo prostora, Priloga 3:

95. člen  
(osrednja območja centralnih dejavnosti - CU)

<b>NAMEMBNOST IN VRSTE POSEGOV V PROSTOR</b>			
<b>Namenska raba</b> Osrednja območja centralnih dejavnosti so območja mestnega središča, kjer gre pretežno za prepletanje centralnih dejavnosti in bivanja.			
<b>Dopustne dejavnosti, objekti in naprave, gradnje in drugi posegi v prostor</b> Dopustne dejavnosti: <ul style="list-style-type: none"><li>- trgovske in storitvene dejavnosti,</li><li>- gostinstvo in turizem,</li><li>- poslovne dejavnosti,</li><li>- družbene dejavnosti,</li><li>- druge,</li><li>- bivanje.</li></ul> Dopustni objekti in naprave: <ul style="list-style-type: none"><li>- stanovanjske stavbe,</li><li>- večstanovanjske stavbe,</li><li>- stanovanjske stavbe za posebne namene,</li><li>- stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,</li><li>- objekti za trgovske in storitvene dejavnosti,</li><li>- objekti za gostinstvo in turizem,</li><li>- objekti za poslovne dejavnosti,</li><li>- objekti za družbene dejavnosti.</li></ul>			
<b>Posebni pogoji za dejavnosti in objekte, ki niso namenjeni bivanju:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- da ne vplivajo moteče na druge dejavnosti v EUP, tudi na bivanje,</li><li>- dovolj velika površina GP, ki zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje dejavnosti, vključno z zadostnimi parkirnimi površinami,</li><li>- da je za objekte, ki niso namenjeni izključno bivanju, mogoča neposredna navezava vsaj na javno mestno ali krajevno cesto,</li><li>- parkirne površine za tovorna vozila (razen za manjša dostavna vozila), gradbene stroje ali vozila za prevoz potnikov niso dopustne,</li><li>- v stanovanjskih stavbah ob lokalnih zbirnih cestah (LZ) ali cestah višje kategorije in drugih javnih površinah je treba zagotoviti javna prtiličja.</li></ul>			
<b>IZRABA PROSTORA IN VELIKOST OBJEKTOV</b>			
<b>Stopnja izkoriščenosti GP</b>			
Tip zazidave	FZ	FI	FOBP
AP, BP, BPo, C	največ 60 %	/	najmanj 30 %
<b>Višina objektov:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- v skladu s potrebami dejavnosti in z upoštevanjem višinskih gabaritov naselja,</li><li>- največ do P + 4N ali P + 3N + M ali T.</li></ul>			
<b>OBLIKOVANJE OBJEKTOV</b>			
<b>Tip zazidave:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- AP, BP, BPo, C.</li></ul>			
<b>ZELENE POVRŠINE IN OBLIKOVANJE OKOLICE OBJEKTOV</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>- na GP morajo biti najmanj 4 drevesa/1000 m<sup>2</sup>, razen pri stanovanjskih stavbah.</li></ul>			

**OPPN IG Pod Hruševco**

**VR\_2045** (podrobnejša namenska raba: IG)

Območje se prometno navezuje na obstoječo cesto znotraj EUP VR\_1296.  
V času pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja se v enotah BB\_2073, BB\_2074, BB\_2075, BB\_2076, BB\_3435 in BB\_3436 uredi nadomestne habitate v sorazmerni površini glede na poseg.

Sestavni del OPPN IG Pod Hruševco (**VR\_2045**) je dokumentacija za ureditev nadomestnih habitov v **BB\_2073**, **BB\_2074**, **BB\_2076** (podrobnejša namenska raba: K1), **BB\_2075**, **BB\_3435**, **BB\_3436** (podrobnejša namenska raba: K2)

V fazi priprave OPPN se pripravi projekt vzpostavitve, izvedbe in upravljanja NH, v okviru katerega se natančno opredelijo velikost območja za NH in ukrepi, ki sledijo naslednjim usmeritvam za vzpostavitev NH.

Za zagotovitev ustrezne strukture koščevih habitotov na NH naj se:

- ekstenzivira kmetijsko rabo;
- preprečuje zaraščanje travnikov s tem, da se posegov v lesnato vegetacijo ne izvaja v obdobju med 15. marcem in 30. septembrom;



- zagotovi strukturo: 75 % vlažni, negojeni in redno košeni travniki (predvsem mokrotni travniki z brestovolistnim osladom in zdravilno špajko), 20 % sestoji močvirne vegetacije in 5 % grmišča, posamezna drevesa in mejice;
- primeren delež lesnate vegetacije zagotovi z ohranjanjem in razrastjo obstoječih mejic ter obrežne vegetacije ali z vzpostavitvijo novih krajinskih elementov. Površina posameznih strukturnih elementov krajine naj bi znašala 50 - 150 m<sup>2</sup>;
- zagotovi, da bodo strukture lesnate vegetacije široke 3 - 15 m in vzpostavljene iz lokalno avtohtone lesnate vegetacije, predvsem iz vrb;
- za morebitne njive, intenzivne travnike ali pašnike znotraj območja nadomeščanja zagotovi:
  - med njivami naj se pušča travnate pasove v širini 3 - 5 m;
  - košnja na več kot 5 ha velikih intenzivnih travnikov v obdobju med 1. majem in 1. avgustom naj poteka na način, da se v širini 3 - 5 m pušča nepokošene pasove travniške vegetacije. Jeseni se travniške pasove pokosi. Naslednje leto se jih predvidi na drugi lokaciji;
- primerno floristično sestavo travnikov zagotovi tako, da se v začetku prve sezone intenzivne kmetijske površine razporedi seneni drobir iz bližnjih barjanskih travnikov. Semena brestovolistnega oslada, krilate krčnice, dolgolistne mete, rumenega talina in druge močvirne vegetacije naj se tarčno žanje leto pred načrtovano zasaditvijo po žitni zrelosti naštetih rastlin. Semensko mešanico naj se posuši in skrbno shrani do predvidene zasaditve. Za ustrezno zatravitev njivskih površin naj se poleg semenske mešanice uporabi tudi zaplate ustrezne travnate ruše, ki bodo predstavljale dodaten vir semen in rastlin za doseganje zelene travniške strukture. Zaplate travnate ruše se pridobi iz habitatov nižinskih visokih steblikov iz drugih območij na Barju na način, da donorski travniki ne bodo trajno poškodovani. Zaplate travnate ruše naj se na njive zasadi enakomerno po celotni površini. V primeru nizke uspešnosti kalitve semen je potrebno travnike dosejevati s tarčno semensko mešanico;
- NH ne gnoji in na njih ne uporablja fitofarmaceutskih sredstev. Travnike naj se kosi redno, vsako leto po 1. avgustu. Košenje travnikov naj poteka iz sredine travnika navzven z uporabo strižne kosilnice pri zmanjšani hitrosti in z dvignjeno koso minimalno 10 cm nad tlemi;
- prednostno vzpostavlja kot eno sklenjeno območje oz. naj se območje nadomeščanja ne deli na več kot 7 delov. Najmanjše območje nadomeščanja naj ne obsega manj kot 11 ha;
- pripravi celovit zasaditveni načrt z režimi upravljanja, ki se ga uskladi z lastniki, uporabniki zemljišč in upravljavcem krajinskega parka Ljubljansko barje;
- zemljišča za NH prednostno odkupi. Možna je tudi sklenitev dolgoročne pogodbe z lastniki zemljišč o služnosni pravici pod naravovarstvenimi pogoji;
- območja NH poskuša vključiti v program KOP in sistematično promovira ustrezne podukrepe za kosca;
- preprečuje razrast invazivnih rastlin;
- vzpostavi monitoring stanja populacije kosca v Podlipski dolini in v območju nadomeščanja habitatov ter preveri stanje NH in doseganje zelene floristične strukture.

NH morajo biti polno funkcionalni pred začetkom gradnje industrijskega in stanovanjskega območja v Sinji Gorici. Polna funkcionalnost habitatov pomeni, da je na NH vzpostavljena zelena floristična struktura in da je na območju prisotno predvideno število pojočih koscev.

NH je dopustno izvajati fazno, glede na sorazmerni delež posega zaradi katerega se NH vzpostavlja.

Iz vidika varovanja kmetijskih zemljišč umeščanje NH ni dopustno na kmetijskih zemljiščih, kjer je boniteta višja ali enaka 34 bonitetnim točkam. Prav tako jih ni dopustno umeščati na njivske površine v dejanski rabi, kjer se izkazuje vsaj 5 letni trend njihove pojavnosti. V območju enote BB\_2075 gradnja pomožnih objektov ni dopustna. Na območju se nahaja kultura dediščina Blatna Brezovica – Arheološko najdišče Blatna Brezovica (EŠD 21).

Na obravnavanem območju s predvideno PNRP CU, se smiselno upoštevajo zgoraj navedeni prostorski izvedbeni pogoji.

Območje bo namenjeno trgovski, storitveni in poslovni dejavnosti ter bivanju. Obravnavano območje zagotavlja potrebne površine za normalno funkcioniranje dejavnosti.

Zaradi manjših zavijalnih radijev na dovozu, morebitne preobremenjenosti s hrupom in določil OPN se bo transport za potrebe trgovske dejavnosti na tej lokaciji odvijal z dostavnimi vozili in ne s polprikloniki ali prikloniki.

Na območju ne bo parkirnih površin za tovorna vozila, gradbene stroje ali avtobuse.

Odprte bivalne površine bodo javnega značaja – ne bodo ograjene, dostop bo možen za vse.

Tip zazidave stavbe in oblikovanje stavbe ustreza visokemu prostostoječemu objektu (BP).

Predvidena stavba lahko dosega največjo etažnost K+P+2, kar ustreza določilom glede etažnosti PNRP CU ter hkrati lahko upošteva primerno obremenitev prostora, kot jo določata faktorja stopnje izkoriščenosti gradbene parcele.

Skupna višina stavbe bo 10,10 m ali manj, najvišja točka stavbe bo 306,60 m n.v. ali manj (slika 7). Upoštevani so višinski gabariti sosednjih stavb tako, da stavba z višino oblikuje vizualni prehod med obstoječimi objekti oz. med namenskima rabama IG in SSea.

Gradbena parcela predstavlja del območja OPPN, v katerem ne poteka javna cesta s pripadajočimi cestnimi elementi in znaša 1.252,50 m<sup>2</sup>.



---

Zazidana površina stavbe je 470,75 m<sup>2</sup>.

Faktor zazidanosti (FZ):  $470,75 / 1.252,50 = 0,3758$  oziroma manj kot 60 %, kar ustreza določilu OPN.

Proste površine oz. parter dostopen javnosti na nivoju pešca (gradbena parcela brez stavbe in dovoza) znašajo 606,75 m<sup>2</sup>.

Faktor odprtih bivalnih površin (FOBP):  $606,75 / 1.252,50 = 0,485$  oziroma 49 %, kar ustreza določilu OPN (najmanj 30 %).

Na odprtih bivalnih površinah se z nivoja terena oziroma pritličja omogoči dostop preko ločenega vhoda, stopnišča in dvigala (univerzalna gradnja in raba stavbe) v stanovanjsko etažo (2N).

Na gradbeni parceli se lahko zagotovi najmanj 8 dreves, kar ustreza določilu OPN (najmanj 4 drevesa/1000 m<sup>2</sup>;  $1.252,50 \times 4 = 5,01$  dreves).