

III.8 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

1. OCENA STANJA, RAZLOGI ZA IZDELAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Investitor CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. je naročil izdelavo sprememb in dopolnitev Občinskega podrobnega prostorskega načrta za industrijsko cono Tojnice 1 (v nadaljevanju: OPPN), ki se ureja na podlagi odloka, ki je bil objavljen v Našem časopisu, št. 457 z dne 26.02.2018.

Na podlagi veljavnega OPPN je investitor izvedel le parcelacijo. S projektom ni nadaljeval iz razlogov, ki so opisani v nadaljevanju.

Pred začetkom gradnje z OPPN predvidenih objektov je skladno z določili OPPN potrebno izvesti novo cesto Pot na Tojnice, ki predstavlja protipoplavni ukrep za gradnjo v območju OPPN in omilitveni ukrep (nadomestno retenzijsko površino) na delu zemljišča s parc. št. 1118, k. o. Verd.

Pred pričetkom izdelave OPPN je Občina Vrhnika sprejela Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za povezovalno cesto Bajerji – Tojnice z mostom čez Ljubljanico (Naš časopis, št. 443/16 z dne 28. 11. 2016) in naročila izdelavo DGD projektne dokumentacije. Pridobila je tudi gradbeno dovoljenje za gradnjo 1. faze omenjene ceste in mostu čez Ljubljanico, a v nadaljevanju izvedbo prestavila za nedoločen čas.

Stroški izdelave nove ceste Pot na Tojnice vključno s komunalnimi, energetskimi in TK vodi, površinami za pešce in kolesarje ter protipoplavnih ukrepov, ki so predvideni z OPPN, so za investitorja previsoki, saj krepko presegajo višino komunalnega prispevka za vse načrtovane objekte. Iz omenjenih razlogov gradnja industrijske cone ni zaživila.

Pri izdelavi OPPN je bilo upoštevano tudi dejstvo, da je bil za prostorsko enoto P1 že znan investitor. Iz omenjenega razloga so bile načrtovane ureditve usklajene s posredovano idejno zasnovo. Ker ni prišlo do izvedbe z OPPN načrtovanih ureditev, je investitor odstopil od projekta.

S spremembami in dopolnitvami OPPN se določijo maksimalni gabariti načrtovanih objektov in tolerance, ki bodo omogočile fleksibilnejšo gradnjo za trg, saj trenutno niso znani bodoči uporabniki.

Zaradi izdelave nove poplavne študije za Občino Vrhnika, so se spremenile tudi karte poplavne nevarnosti in pogoji vezani na izvedbo protipoplavnih ukrepov. Glede na novo poplavno študijo, se zemljišča v območju OPPN, z izjemo manjšega dela v skrajno severnem robu, ne nahajajo več v območju poplav. Iz omenjenega razloga smatramo, da predvidenih protipoplavnih ukrepov in retenzijske površine ni potrebno izvesti. Predmet sprememb in dopolnitev OPPN je uskladitev prostorskega dokumenta z novo poplavno študijo in drugimi spremembami OPN, tako, da bo ta skladen z veljavnim OPN Občine Vrhnika (dejavnosti, faktorji ipd.).

2. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

2.1 OCENA STANJA, RAZLOGI IN CILJI, ZAKAJ JE AKT POTREBEN

Območje OPPN se nahaja v proizvodno – obrtno – komunalni coni Tojnice na Vrhniki. Na severo-zahodni strani meji z avtocesto A1 Ljubljana–Koper, na vzhodni strani s čistilno napravo Vrhnika, na južni strani pa s Potjo na Tojnice. Na severni strani meji na degradirano območje nekdanjega odlagališča Industrije usnja Vrhnika.

Na območju OPPN se nahajajo objekti nekdanje betonarne, ki so večinoma namenjeni skladiščenju. Nekateri objekti so bili porušeni in vidni so le temelji. Ob Poti na Tojnice se nahaja transformatorska postaja. Največja hala je pred nedavnim pogorela in je bila odstranjena. Po sanaciji požarišča je investitor za potrebe opravljanja dejavnosti najemnikov postavil začasne šotore.

Obravnavano območje je dostopno preko obstoječega priključka z makadamske poti Pot na Tojnice (LZ 466091), ki se preko lokalne ceste Sinja Gorica–Bevke I (LC 468061) navezuje na Ljubljansko cesto.

Stanje v prostoru ostaja podobno kot je bilo v času izdelave OPPN. Porušena sta bila le stanovanjski objekt ob Poti na Tojnice in hala, ki je pogorela.

2.2 PREDVIDENA UREDITEV

Območje OPPN je namenjeno gradnji nove industrijske cone.

Predvidena je umestitev stavb za izvajanje proizvodnih, skladiščnih, obrtnih in spremljajočih dejavnosti. Načrtovana je tudi ureditev prometne, komunalne, elektronsko komunikacijske in energetske infrastrukture.

S spremembami in dopolnitvami OPPN se ureditve, ki so bile predvidene z OPPN, v večji meri ohranjajo.

Prostorski enoti P1 in P2 se združita v eno prostorsko enoto P1. Namesto objekta 1, ki je bil namenjen znanemu investitorju, se predvidita dva objekta (objekt 1 in objekt 2a-2b), ki sta po gabaritih enaka preostalim objektom vzdolž avtoceste.

V prostorski enoti P1 je predvidena gradnja sedmih novih objektov – industrijskih hal (objekt 1, objekt 2a-2b, objekt 3, objekt 4a-4b, objekt 5a-5b, objekt 6 in objekt 7a-7b) in dveh transformatorskih postaj (objekt 13 in objekt 14) ter ureditev pripadajočih prometnih in zelenih površin (dvorišč, parkirišč in zelenic). Parkirišča za osebna vozila bodo urejena vzdolž avtoceste, parkirišča za tovorna vozila pa na jugo-vzhodni strani prostorske enote P1.

V prostorski enoti P2 (prej P3) je predvidena gradnja petih novih objektov – industrijskih hal (objekt 8a-8b, objekt 9a-8b, objekt 10, objekt 11a-11b in objekt 12a-12b-12c) ter ureditev pripadajočih prometnih in zelenih površin (dvorišč, parkirišč in zelenic). Parkirišča bodo urejena ob predvidenih objektih.

V prostorskih enotah P1 in P2 se s spremembami in dopolnitvami OPPN predvidijo gradbene parcele, ki predstavljajo samostojne zaključene enote.

V prostorski enoti C1 je predvidena izgradnja dovozne ceste, ki se bo preko predvidenega priključka navezovala na rekonstruirano cesto Pot na Tojnice.

Rekonstrukcija ceste Pot na Tojnice se izvede v delu, ki je potreben za dostop do načrtovane industrijske cone, in sicer od predvidenega uvoza na območje OPPN do križišča pri Komunalnem podjetju Vrhnika ter v obsegu, ki omogoča ustrezen dostop do obravnavanega območja.

Ker se na podlagi novih kart poplavne nevarnosti zemljišča v območju OPPN, z izjemo manjšega dela v skrajno severnem robu, ne nahajajo več v območju poplav, se v spremembah in dopolnitvah OPPN ne predvidi izvedbe protipoplavnih ukrepov in retenzijske površine.

V sklopu sprememb in dopolnitev OPPN so upoštevana tudi druga določila OPN glede dopustnih objektov in dejavnosti, pogojev za gradnjo pomožnih objektov, pogojev za oblikovanje objektov in zunanjih površin, rešitev in ukrepov za varovanje okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave, rešitev in ukrepov za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom ter v zvezi z ureditvijo prometnih površin in mirujočega prometa.

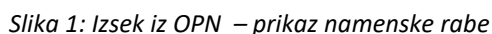
S spremembami in dopolnitvami OPPN se deloma spremeni tudi etapnost gradnje. Pred začetkom je treba izvesti rekonstrukcijo ceste Pot na Tojnice od predvidenega uvoza na območje OPPN do križišča pri Komunalnem podjetju Vrhnika v obsegu, ki omogoča ustrezen dostop do obravnavanega območja. Gradnjo dovozne ceste in dostopnih cest znotraj območja OPPN je dopustno izvajati etapno s tem, da je potrebno sočasno izvesti pripadajočo komunalno, energetska, elektronsko komunikacijsko in prometno infrastrukturo.

Ker bodoči uporabniki niso znani, se s spremembami in dopolnitvami OPPN določijo tudi večja dopustna odstopanja, ki omogočajo fleksibilnejšo prilagoditev objektov in pripadajočih ureditev različnim dejavnostim in tehnološkim zahtevam.

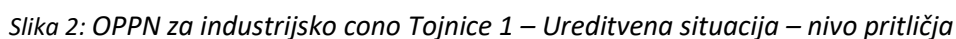
2.3 VELJAVNA URBANISTIČNA DOKUMENTACIJA

Na območju Občinskega podrobnega prostorskega načrta za industrijsko cono Tojnice 1 veljajo naslednji prostorski akti:

- Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Vrhnika (Ur. l. 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, 101/24 – teh. posod.), v nadaljevanju: OPN;
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za industrijsko cono Tojnice 1 (Naš časopis, št. 457/18), v nadaljevanju: OPPN.



Namenska raba v EUP VR_1870 je IP – površine za industrijo.



2.4 LASTNIŠTVO NA OBMOČJU OPPN

Iz območja OPPN se izvzame zemlj. prač. št. 2719/14, v katastrski občini 2002 Vrhnika, ki je v lasti Občine Vrhnika in v naravi predstavlja del funkcionalnega zemljišča čistilne naprave Vrhnika.

Analiza lastništva je predstavljena po podatkih Zemljiške knjige, pridobljenih dne 30.3.2026.

Elaborat lastništva zemljiških parcel vsebuje tabelarični in grafični del.

Tabelarični del prikazuje podatke o lastništvu parcel.

V grafičnem delu je lastništvo parcel prikazano na zemljiško katastrskem načrtu.

Seznam parcel v območju OPPN

zap.št.	št. k.o.	k.o.	št.parc.	Površina (m ²)	Površina znotraj OPPN (m ²)	Delež (%)	Latništvo	barvna oznaka
1	2002	Vrhnika	2719/12	29	29	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	
2	2002	Vrhnika	2719/13	30	30	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	
3	2002	Vrhnika	2719/15	2121	2121	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	
4	2002	Vrhnika	2719/16	461	461	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	
5	2002	Vrhnika	2719/17	213	213	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	
6	2002	Vrhnika	2719/18	282	282	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	
7	2002	Vrhnika	2719/19	183	183	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	
8	2002	Vrhnika	2719/20	222	222	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	

9	2002	Vrhnika	2719/21	142	142	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	
10	2002	Vrhnika	2719/22	295	295	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	
11	2002	Vrhnika	2719/23	32	32	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	
12	2002	Vrhnika	2719/24	2623	2623	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	
13	2002	Vrhnika	2719/25	2058	2058	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	
14	2002	Vrhnika	2719/26	1959	1959	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	
15	2002	Vrhnika	2719/27	1249	1249	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	
16	2002	Vrhnika	2719/28	5046	5046	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	
17	2002	Vrhnika	2719/29	4213	4213	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	
18	2002	Vrhnika	2719/30	2120	2120	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	
19	2002	Vrhnika	2719/31	3651	3651	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	
20	2002	Vrhnika	2719/32	6283	6283	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	
21	2002	Vrhnika	2719/33	8031	8031	100	CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o. Dunajska cesta 009, 1000 Ljubljana	

Vsa zemljišča v območju OPPN so v lastništvu investitorja CEEREF, nepremičninski in gradbeni projekti, d.o.o..



Slika 3: Prikaz lastništva zemljišč v območju OPPN – prikaz na katastrskem načrtu

2.5 SEZNAM SPREJETIH AKTOV O ZAVAROVANJU TER SEZNAM SEKTORSKIH AKTOV IN PREDPISOV

2.5.1 Območja varstva kulturne dediščine

V območju OPPN se nahajajo naslednje enote kulturne dediščine:

- Arheološko območje Ljubljansko Barje (EŠD 9368),
- Kulturna krajina Ljubljansko barje (EŠD 11819).

2.5.2 Območja varstva narave

Območje OPPN se nahaja na ekološko pomembnem območju Ljubljansko barje – ident. št. 31400 (Uredba o ekološko pomembnih območjih, Ur. list RS št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18) in na območju neposrednega vpliva na posebni varstveni območji (območji Natura 2000) SPA Ljubljansko Barje - ident. št. 5000014 in SAC Ljubljansko barje – ident. št. 3000271 (Uredba o posebnih varstvenih območjih – območjih Natura 2000, Ur. list RS št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13 – popr., 39/13 – odl. US, 3/14, 21/16 in 47/18). Območje OPPN se nahaja v življenjskem območju medveda.

2.5.3 Območja varstva voda

Območje OPPN leži izven vodovarstvenih območij.

Južno od obravnavanega območja teče reka Ljubljanica (kategorizirana kot vodotok 1. reda).

Na območju ni predpisanega režima varstva podtalnice.

2.5.4 Območja varstva pred hrupom

Območje OPPN je opredeljeno kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom.

2.5.5 Potresno nevarna območja

Območje OPPN se nahaja znotraj potresno nevarnega območja, kjer pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,25. Objekti morajo biti protipotresno grajeni v skladu s cono potresne ogroženosti.

2.5.6 Poplavno ogrožena območja

Severo-zahodni del območja OPPN se nahaja v območju razreda preostale poplavne nevarnosti, v manjšem delu (kotanji) pa v območju razreda majhne poplavne nevarnosti.

2.5.7 Plazljiva in erozijsko nevarna območja

Območje OPPN ne leži v erozijskem ali plazljivo nevarnem območju.

2.5.8 Prostorski akti v pripravi

Na obravnavanem območju ni v pripravi noben občinski oziroma državni prostorski akt.

3. OPIS IN UTEMELJITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV OPPN

3.1 OBMOČJE OPPN

3.1.1 Obseg in meja območja OPPN

Območje OPPN se nahaja v enoti urejanja prostora (v nadaljevanju: EUP) VR_1870. Zaradi neusklajenosti med katastrskim načrtom in grafičnim delom OPN območje OPPN delno posega tudi v EUP VR_1314 (PC – površine cest) in VR_1337 (O – območja okoljske infrastrukture). Prikaz neujemanja med grafičnim prikazom sprejetega OPN in novo projekcijo zemljiško katastrskega načrta je razviden iz grafične priloge 1.2. »Prikaz neujemanja med grafičnim prikazom sprejetega OPN in novo projekcijo zemljiško katastrskega načrta s pojasnilom«.

Po sprejetju OPPN je investitor izvedel parcelacijo, na podlagi katere so se spremenile parcelne številke v območju OPPN.

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2719/12, 2719/13, 2719/15, 2719/16, 2719/17, 2719/18, 2719/19, 2719/20, 2719/21, 2719/22, 2719/23, 2719/24, 2719/25, 2719/26, 2719/27, 2719/28, 2719/29, 2719/30, 2719/31, 2719/32 in 2719/33, vsa v katastrski občini 2002 Vrhnika.

Meja območja OPPN se spremeni, tako da se iz območja OPPN izloči zemljišče s parc. št. 2719/14, k.o. Vrhnika, ki je v lasti Občine Vrhnika. Na zemljišču so urejene površine CČN Vrhnika in postavljena ograja.

Na podlagi izvedene parcelacije in uradnih podatkov GURS se uskladi velikost območja iz 41.430 m² na 41.243 m².

3.1.2 Prostorske enote

Zaradi odstopa znanega investitorja od investicijske namere v prostorski enoti P1 in spremenjene pozidave, se prostorski enoti P1 in P2 združita v eno prostorsko enoto P1. Prostorska enota P3 postane P2.

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote:

- P1: površine, namenjene gradnji sedmih industrijskih hal vzdolž avtoceste, dveh transformatorskih postaj (v nadaljnjem besedilu: TP) ter izvedbi pripadajočih prometnih in zunanjih površin;
- P2: površine, namenjene gradnji petih industrijskih hal ob CČN Vrhnika ter izvedbi pripadajočih prometnih in zunanjih površin;
- C1: površine, namenjene gradnji dovozne ceste.

Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

3.2 VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora se obravnavajo v ločenem dodanem poglavju »III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA« in ostajajo večinoma nespremenjeni. Razvidni so iz spremenjenega besedila 7. člena odloka o OPPN (vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora).

V vmesnem času je bil izveden nov AC priključek, ki bo po izgradnji mostu čez Ljubljanico omogočil direktno navezavo na AC omrežje.

3.3 ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

Poglavje z naslovom »III. POGOJI ZA URBANISTIČNO, ARHITEKTURNO IN KRAJINSKO OBLIKOVANJE« se preimenuje v »IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV«.

3.3.1 Dopustni objekti in dejavnosti

Naslov 9. člena odloka o OPPN se iz »namembnost objektov« preimenuje v »dopustni objekti in dejavnosti«.

Dopustni objekti in dejavnosti se uskladijo z Uredbo o razvrščanju objektov (Uradni list RS, št. 96/22) in določili OPN in so razvidni iz spremenjenega besedila 9. člena odloka o OPPN.

V prostorskih enotah P1 in P2 so dopustni:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, pod pogojem, da služijo izvajanju osnovne dejavnosti;
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, pod pogojem, da služijo izvajanju osnovne dejavnosti;
- 12203 Druge poslovne stavbe, pod pogojem, da služijo izvajanju osnovne dejavnosti;
- 12301 Trgovske stavbe, od tega le prodajalne pod pogojem, da služijo izvajanju osnovne dejavnosti;
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, pod pogojem, da služijo izvajanju osnovne dejavnosti;
- 12510 Industrijske stavbe;
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča, od tega le skladišča;
- 12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev: nadstreški pred vhodi v stavbe, nadstrešnice nad parkirnimi mesti ter nadstrešnice nad zbirnimi in prevzemnimi mesti za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov;
- 21122 Parkirišča izven vozišča;
- 24205 Objekti za preprečitev zdrsa in ograditev: samo ograje in oporni zidovi.

Na celotnem območju OPPN so dopustni:

1. komunalni objekti, vodi in naprave:
 - za oskrbo s pitno in požarno vodo,
 - za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
 - za prenos in distribucijo zemeljskega plina,
 - za javno razsvetljavo,
 - za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV,
 - za zagotavljanje elektronskih komunikacij,
 - zbirna in prevzemna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov,
 - objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
2. pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,
3. dostopi za funkcionalno ovirane osebe,

4. parkovne površine, drevoredi, posamezna drevesa, površine za pešce in urbana oprema,
5. urejene asfaltirane, tlakovane in utrjene površine,
6. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov,
7. spominska, umetniška in podobna obeležja.

Prepovedana je predelava ter skladiščenje vseh vrst odpadkov ter skladiščenje in predelava okolju nevarnih snovi.

Prepovedane so vse dejavnosti, za katere je po veljavnih zakonih in podzakonskih aktih potrebno pridobiti okoljevarstveno dovoljenje ali okoljevarstveno soglasje in tudi vse dejavnosti, ki potencialno lahko obremenjujejo okolico s prekomernim hrupom, smradom in drugimi izpusti in predstavljajo nevarnost za onesnaženje v primeru nesreče.

Logistične dejavnosti so dopustne le po izvedbi povezovalne ceste Bajerji - Tojnice z mostom preko Ljubljance.

3.3.2 Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

Spremeni se zazidalna zasnova v prostorski enoti P1. Namesto objekta 1, ki je bil namenjen znanemu investitorju, se predvidita dva objekta (objekt 1 in objekt 2a-2b), ki sta po gabaritih enaka preostalim objektom vzdolž avtoceste. Prostorski enoti P1 in P2 se združita. Drugi načrtovani objekti se preštevilčijo.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz spremenjenega besedila 10. člena odloka o OPPN.

V prostorski enoti P1 je predvidena gradnja sedmih novih objektov – industrijskih hal (objekt 1, objekt 2a-2b, objekt 3, objekt 4a-4b, objekt 5a-5b, objekt 6 in objekt 7a-7b) in dveh transformatorskih postaj (objekt 13 in objekt 14) ter ureditev pripadajočih prometnih in zelenih površin (dvorišč, parkirišč in zelenic). Parkirišča za osebna vozila bodo urejena vzdolž avtoceste, parkirišča za tovorna vozila pa na jugo-vzhodni strani prostorske enote P1.

V prostorski enoti P2 (prej P3) je predvidena gradnja petih novih objektov – industrijskih hal (objekt 8a-8b, objekt 9a-8b, objekt 10, objekt 11a-11b in objekt 12a-12b-12c) ter ureditev pripadajočih prometnih in zelenih površin (dvorišč, parkirišč in zelenic). Parkirišča bodo urejena ob predvidenih objektih.

V prostorski enoti C1 je predvidena izgradnja dovozne ceste, ki se bo preko predvidenega priključka navezovala na rekonstruirano cesto Pot na Tojnice.

3.3.3 Pogoji za gradnjo pomožnih objektov

Naslov 11. člena odloka o OPPN se iz »pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov« preimenuje v »pogoji za gradnjo pomožnih objektov«.

Pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov se nadomestijo s pogoji za gradnjo pomožnih objektov, kot jih določa OPN.

Pogoji za gradnjo pomožnih objektov so razvidni iz spremenjenega besedila 11. člena odloka o OPPN.

V območju OPPN je skladno s prostorskimi možnostmi dopustna gradnja pomožnih objektov v skladu z veljavno zakonodajo in podzakonskimi akti ter pogoji OPN Občine Vrhnika.

Dopustni pomožni objekti so:

- *nadstreški pred vhodi v objekte,*
- *nadstrešnice namenjene zaščiti osebnih motornih vozil in koles ter zbirnih mest za komunalne odpadke,*
- *kolesarnice,*
- *varovalne ograje,*
- *podporni in oporni zidovi,*
- *urbana oprema,*
- *objekti za oglaševanje ter*
- *začasni objekti.*

Pomožni objekti morajo biti oblikovani v slogu osnovnega objekta. Dopustni so le pritlični objekti. Dopustne so ravne ali zelene strehe. Objekti so lahko ločeni od osnovnega objekta ali pa se z njim stikajo.

Pomožni objekti ne smejo imeti samostojnih priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture.

Dopustni začasni objekti, ki so namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam, so:

- *kiosk oziroma tipski zabojnik: tlorisna površina največ 20 m² in višina najvišje točke največ 3,5 m, merjeno od najnižje točke objekta, katerega streha je hkrati strop nad prostorom,*
- *odprt sezonski gostinski vrt: urejeno zemljišče kot del gostinskega obrata, tlorisna površina zemljišča največ 50 m² in višina najvišje točke največ 4 m, merjeno od najnižje točke objekta,*
- *pokriti prireditveni prostor: pokrit z napihljivo konstrukcijo ali montažnim šotorom: tlorisna površina do 200 m², višina najvišje točke 6 m, merjeno od najnižje točke objekta;*
- *montažna sanitarna enota: lahko tudi v zabojniku, tlorisna površina do 25 m², višina do 3,5 m.*

Začasni objekti, namenjeni sezonski turistični ponudbi ali prireditvam, se lahko postavijo le začasno, glede na letni čas oziroma za čas trajanja prireditve.

Če leži zemljišče, na katerem naj bi bil zgrajen pomožni objekt, na območju varovalnega pasu ali varovanem območju, mora investitor pridobiti soglasje pristojnega organa.

3.3.4 Pogoji za oblikovanje objektov

Pogoji za oblikovanje objektov se dopolnijo in uskladijo s pogoji glede oblikovanja objektov, kot jih določa OPN.

Pogoji za oblikovanje objektov so razvidni iz spremenjenega besedila 12. člena odloka o OPPN.

Skupni pogoji za oblikovanje objektov so:

- *oblikovni princip ter izbor materialov in barv morata biti za vse objekte na območju OPPN usklajena;*
- *horizontalni in vertikalni gabarit morata biti prilagojena tehnološkemu procesu dejavnosti in optimalni izrabi prostora v povezavi s funkcijo posameznih objektov in prostorskimi karakteristikami lokacije. Določitev vertikalnega gabarita objektov pomeni tudi smiselno izbiro višine, ki omogoča določeno vizualno zaključenost območja.*

Na območju OPPN je treba pri oblikovanju stavb upoštevati naslednje splošne pogoje:

1. strehe objektov so ravne in zaključene s parapetnimi venci;
2. ravne strehe so lahko pohodne ali nepohodne. Dopustna je izvedba zelenih streh;
3. dopustna je vgradnja strešnih oken in svetlobnikov;
4. nad vhodi v objekte in manipulacijskimi površinami vzdolž objektov je dopustno izvesti nadstreške;
5. na fasadah je dopustna uporaba svetlih barv v spektru belih, sivih ter različnih zemeljskih barv v pastelnih tonih. Fasadni poudarki v močnejših barvnih tonih so dopustni do največ 10 % fasadne površine. Dopustna je uporaba največ dveh barv na fasadi objekta;
6. uporaba lesa na fasadi je dopustna na največ 40 % fasadne površine;
7. steklene fasade so dopustne na največ 40 % fasadne površine;
8. stolpiči na fasadah niso dopustni.

3.3.5 Pogoji za oblikovanje zunanjih površin

Pogoji za oblikovanje zunanjih površin se dopolnijo in uskladijo s pogoji glede oblikovanja zunanjih površin, kot jih določa OPN.

Pogoji za oblikovanje zunanjih površin so razvidni iz spremenjenega besedila 13. člena odloka o OPPN.

Odprte površine, ki niso namenjene prometu, skladiščenju in manipulaciji, se zatravi in intenzivno ozeleni z grmovno in drevesno vegetacijo.

V prostorskih enotah P1 in P2 je potrebno zagotoviti minimalno 15 % odprtih bivalnih površin (v nadaljnjem besedilu: OBP). OBP vključujejo najmanj 70 % zelenih površin na raščenem terenu.

Skladno z določili OPN je treba zasaditi najmanj 25 dreves na hektar, kar za obravnavano območje znaša najmanj 104 dreves.

Kot je razvidno iz grafičnih prilog OPPN bodo vse zelene površine urejene na raščenem terenu in zasajene z drevjem. Vzdolž dovozne ceste je predvidena zasaditev dvostranskega drevoreda. Predvidenih dreves je več od zahtevanih.

Pri zasnovi zunanje ureditve morajo biti upoštevani naslednji pogoji za ureditev zunanjih površin:

1. ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi, ki urejajo univerzalno graditev in uporabo objektov;
2. dovozne ceste, povozne in manipulacijske površine ter pešpoti morajo biti utrjene, tlakovane ali asfaltirane ter primerno osvetljene. Nosilnost asfalta mora ustrezati večjim prometnim obremenitvam;
3. pri urejanju zunanjih površin je treba upoštevati obstoječo konfiguracijo terena;
4. višinske razlike morajo biti v čim večji meri urejene z ozelenjenimi brežinami. V primerih, kjer druge tehnične rešitve niso izvedljive, je višinske razlike dopustno premagovati s škarpami, armiranimi zemljinami, podpornimi in opornimi zidovi z višino do 1,5 m;
5. podporni in oporni zidovi so lahko kamniti ali betonski. V primeru, da so betonski, mora biti vidna stran zidu obložena s kamnom ali intenzivno ozelenjena z avtohtonimi rastlinskimi vrstami. Pri gospodarski javni infrastrukturi so izjemoma dopustne tudi drugačne rešitve;
6. za tlakovane ureditve na stiku z raščenim terenom je treba v čim večji možni meri uporabljati porozne materiale ali na drug način zagotoviti vodoprepustnost tlakovane površine;
7. pri novih zasaditvah je treba uporabljati predvsem avtohtone drevesne in grmovne vrste listavcev. Uporaba eksotičnih rastlin ni dopustna. Za zasaditev živic in živih mej se praviloma uporabljajo avtohtone vrste: gaber, javor, bukev ali kalina. Nove zasaditve ne smejo ovirati prometne varnosti oziroma preglednosti;

8. odmik podzemnih komunalnih vodov od debla dreves mora biti najmanj 2,0 m. Če ustreznega odmika ni mogoče zagotoviti, je treba z ustreznimi ukrepi zavarovati komunalne vode pred poškodbami zaradi rasti podzemnih delov dreves;
9. izbor rastlin mora upoštevati specifične rastiščne razmere (barje, prah, plini, deponija) in varnostno – zdravstvene zahteve ter predvidene podnebne spremembe.

Dovozna cesta je predvidena v asfaltni izvedbi in primerno osvetljena. Obcestni prostor bo zatravljen in zasajen z dvostranskim drevoredom.

Dopustna je postavitev ograj. Ograja naj bo žična ali transparentna kovinska, kjer je možno ozelenjena z živo mejo ali popenjavkami. Višina ograje namenjene fizičnem varovanju je lahko največ 3,0 m z zagotavljanjem polja preglednosti.

Dopustna je postavitev mikrourbane opreme (klopi, košev za smeti, skulptur ali drugih prostorskih instalacij, objektov za oglaševanje za lastne potrebe, ipd.).

Postavljanje tabel, napisov in drugih objektov ali naprav za slikovno ali zvočno obveščanje in oglaševanje v varovalnem pasu avtoceste ni dovoljeno.

Zasnova zunanje ureditve je prikazana v grafičnem načrtu 4.1 »Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

3.3.6 Objekti, predvideni za odstranitev

Ni sprememb.

3.3.7 Tlorisni gabariti

Poenotijo se tlorisni gabariti objektov v prostorski enoti P1 (nekdanji P1 in P2). Predvidi se možnost izvedbe povezave med objekti 1 in 2a, 3 in 4a in 5b in 6.

Dodajo se določila glede gradbenih mej, odmikov od sosednjih zemljišč in zmogljivosti območja (faktor zazidanosti).

Tlorisni gabariti so razvidni iz spremenjenega besedila 15. člena odloka o OPPN.

Tlorisne dimenzije stavb nad terenom obsegajo vse dele stavbe nad terenom, brez napuščev in konzolnih nadstreškov.

Tlorisne dimenzije stavb nad nivojem terena so:

- objekt 1	15,0 x 28,0 m,
- povezava med objektoma 1 in 2a	15,0 x 28,0 m,
- objekt 2a-2b	30,0 x 28,0 m,
- objekt 3	15,0 x 28,0 m,
- povezava med objektoma 3 in 4a	15,0 x 28,0 m,
- objekt 4a-4b	30,0 x 28,0 m,
- objekt 5a-5b	30,0 x 28,0 m,
- povezava med objektoma 5b in 6	15,0 x 28,0 m,
- objekt 6	15,0 x 28,0 m,
- objekt 7a-7b	30,0 x 28,0 m,
- objekt 8a-8b	50,0 x 15,0 m,
- objekt 9a-9b	38,0 x 15,0 m,
- objekt 10	25,0 x 15,0 m,
- objekt 11a-11b	38,0 x 15,0 m,

- | | |
|----------------------|----------------|
| - objekt 12a-12b-12c | 90,0 x 15,0 m, |
| - objekt 13 (TP) | 4,1 x 3,2 m, |
| - objekt 14 (TP) | 4,1 x 3,2 m. |

Največje dopustne dimenzije tlorskih gabaritov načrtovanih stavb v območju OPPN so določene v grafičnih načrtih z gradbeno mejo oziroma odmikom od meje sosednjih zemljišč, s tem, da se upošteva tudi pogoj glede največje zmogljivosti bruto etažnih površin (v nadaljnjem besedilu: BTP) območja, ki je določen v 18. členu tega odloka, pogoje glede zagotavljanja OBP, ki so določeni v 13. členu tega odloka ter pogoje glede zagotavljanja zadostnega števila parkirnih mest, ki so določeni v 36. členu tega odloka.

Izvedba stavb nad nivojem terena je dopustna znotraj gradbene meje (v nadaljnjem besedilu: GM).

GM je črta, ki je načrtovane stavbe na terenu in v nadstropjih ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost gradbene parcele (v nadaljnjem besedilu: GP).

Odmik novih zahtevnih in manj zahtevnih stavb od meje gradbene parcele je najmanj 4,0 m. Pri določanju odmika se upošteva odmik najbolj izpostavljenih konstrukcijskih elementov stavbe ali objekta od meje gradbene parcele. Izjemoma je dopustno graditi nad terenom tudi bližje parcelni meji, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih zemljišč in so zagotovljeni s predpisi in OPN določenimi pogoji.

Odmik skrajnih točk objektov od roba avtocestnega sveta mora biti minimalno 40,0 m.

Največji faktor zazidanosti (v nadaljnjem besedilu: FZ) posamezne GP znotraj PE1 in PE2 znaša 0,80.

FZ je razmerje med tlorsno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino GP. Pri tlorsni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo napušči. V izračun FZ se upoštevajo površine tlorsne projekcije največjih dimenzij vseh objektov, skupaj s pomožnimi objekti.

Tlorsne dimenzije stavb so prikazane v grafičnih načrtih št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – strehe in prerezi«.

3.3.8 Etažnost in višina stavb

Naslov 16. člena odloka o OPPN se iz »višinski gabariti« preimenuje v »etažnost in višina stavb«.

Etažnost in višina stavb ostaja nespremenjena.

Besedilo se dopolni.

Nad najvišjo dopustno višino se dopusti izvedba dostopov na streho, prostorov s strojnici za dvigala, dimnikov, odduhov, izpustov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in elektronskih komunikacijskih naprav, kolektorjev za toplo vodo, sončnih zbiralnikov za pridobivanje električne energije, zastorov inštalacij ter zaščitne ograje.

3.3.9 Višinske kote terena

Ni sprememb.

3.3.10 Zmogljivost območja

Zmogljivost območja se uskladi s spremembo prostorskih enot.

Zmogljivost območja je razvidna iz spremenjenega besedila 18. člena odloka o OPPN:

- površina prostorske enote P1: 24.654 m²,
- BTP načrtovanih stavb nad terenom v prostorski enoti P1: do 12.000 m²,
- površina prostorske enote P2: 14.468 m²,
- BTP načrtovanih stavb nad terenom v prostorski enoti P2: do 9.500 m².

BTP je skupna površina vseh etaž stavbe vključno s površinami tehničnih in skladiščnih prostorov, pri čemer se upošteva BTP vseh etaž s svetlo višino nad 2,0 m.

oznaka GP	G1.1	G1.2	G1.3	G1.4	G1.5	G1.6	G1.7	G2.1	G2.2	G2.3	G2.4	G2.5	G2.6
velikost GP v m ²	8254	6060	3880	1891	4213	32	29	2623	2058	1249	1959	5046	30
FZ (največ 0,80)	6603	4848	3104	1512	3370	25	23	2098	1646	999	1567	4036	24
pozidana površina v OPPN v m ²	1684 (0,20)	1685 (0,28)	843 (0,21)	420 (0,22)	839 (0,20)	TP 13 (0,41)	TP 13 (0,45)	745 (0,28)	570 (0,28)	370 (0,30)	570 (0,29)	1345 (0,27)	TP 13 (0,43)
OBP (najmanj 15%)	1238	909	582	284	632	5	4	393	309	187	294	757	5
Zelene površine v OPPN v m ²	2241 (27%)	1015 (17%)	678 (17%)	321 (17%)	1236 (29%)	19 (60%)	16 (55%)	511 (19%)	482 (23%)	228 (18%)	486 (25%)	1396 (28%)	17 (56%)

Kot izhaja iz zgornje tabele, se FZ posamezne GP, ki je namenjena gradnji industrijskih objektov, giblje med 0,20 in 0,30 in je bistveno manjši od FZ, ki ga dopušča OPN, ki znaša 0,80. Bolj pozidane so GP TP, kjer je FZ od 0,41 do 0,45. V primeru združenja G1.3 in G1.4 v eno GP, ki bo merila 5.774,0 m², je predvidena pozidana površina 1.680 m², FZ pa znaša 0,29, kar je tudi manjše od dovoljenega.

Zelene površine na posamezni GP, ki je namenjena gradnji industrijskih objektov, je gibljejo med 17 % in 29 %, kar presega minimalni zahtevani faktor OBP, ki ga določa OPN in znaša 15 %. OBP pri GP TP znašajo od 55 % do 60 %. V primeru združenja G1.3 in G1.4 v eno G, je predvidena zelena površina 999 m², kar znaša 17 %.

3.4 NAČRT PARCELACIJE

V sklopu sprememb in dopolnitev OPPN se predvidi nov načrt parcelacije, ki se v čim večji možni meri prilagodi izvedeni parcelaciji na obravnavanem območju.

Načrt parcelacije je razviden iz spremenjenega besedila 19. člena odloka o OPPN.

Območje OPPN je razdeljeno na naslednje GP:

1. Prostorska enota P1:

- G1.1: GP namenjena gradnji objekta 1 in objekta 2a-2b ter ureditvi pripadajočih površin, ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/33 ter del zemljišča s parc. št. 2719/32, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G1.1 meri 8.254,0 m²;

- G1.2: GP namenjena gradnji objekta 3 in objekta 4a-4b ter ureditvi pripadajočih površin, ki obsega del zemljišča s parc. št. 2719/32, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G1.2 meri 6.060,0 m²;
- G1.3: GP namenjena gradnji objekta objekta 5a-5b in ureditvi pripadajočih površin, ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/31 in del zemljišča s parc. št. 2719/30, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G1.3 meri 3.880,0 m²;
- G1.4: GP namenjena gradnji objekta 6 in ureditvi pripadajočih površin, ki obsega del zemljišča s parc. št. 2719/30, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G1.4 meri 1.891,0 m²;
- G1.5: GP namenjena gradnji objekta 7a-7b in ureditvi pripadajočih površin, ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/29, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G1.5 meri 4.213,0 m²;
- G1.6: GP namenjena gradnji objekta 13 (TP), ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/23, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G1.6 meri 32,0 m²;
- G1.7: GP namenjena gradnji objekta 14 (TP), ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/12, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G1.7 meri 29,0 m².

2. Prostorska enota P2:

- G2.1: GP namenjena gradnji objekta 8a-8b in ureditvi pripadajočih površin, ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/24, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G2.1 meri 2.623,0 m²;
- G2.2: GP namenjena gradnji objekta 9a-9b in ureditvi pripadajočih površin, ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/25, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G2.2 meri 2.058,0 m²;
- G2.3: GP namenjena gradnji objekta 10 in ureditvi pripadajočih površin, ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/27, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G2.3 meri 1.249,0 m²;
- G2.4: GP namenjena gradnji objekta 11a-11b in ureditvi pripadajočih površin, ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/26, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G2.4 meri 1.959,0 m²;
- G2.5: GP namenjena gradnji objekta 12a-12b-12c in ureditvi pripadajočih površin, ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/28, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G2.5 meri 5.046,0 m²;
- G2.6: GP obstoječe TP, ki obsega zemljišče s parc. št. 2719/13, v katastrski občini 2002 Vrhnika. Površina G2.6 meri 30,0 m².

Lega stavb je s točkami v državnem koordinatnem sistemu D96/TM določena v grafičnih načrtih št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu« in št. 3.4. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu«.

3.5 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

V sklopu sprememb in dopolnitev OPPN se deloma spremeni tudi etapnost gradnje, ki bo investitorju omogočila gradnjo v več manjših etapah.

Zaradi spremenjenih poplavnih kart rekonstrukcija ceste Pot na Tojnice ne predstavlja več protipoplavnega ukrepa, ki ga je bilo potrebno izvesti pred pričetkom gradnje na območju OPPN. Prav tako ni več potrebno izvesti omilitvenega ukrepa – nadomestne retenzijske površine na delu zemlj. parc. št. 1118, k. o. Verd.

Pot na Tojnice se rekonstruira le v delu in obsegu, ki bo omogočal ustrezen dostop do območja OPPN, to je od predvidenega uvoza na območje OPPN do križišča pri Komunalnem podjetju Vrhnika.

Etapnost gradnje je razvidna iz spremenjenega besedila 21. člena odloka o OPPN.

Pred začetkom gradnje z OPPN predvidenih objektov in pripadajočih ureditev je treba izvesti rekonstrukcijo ceste Pot na Tojnice od predvidenega uvoza na območje OPPN do križišča pri Komunalnem podjetju Vrhnika v obsegu, ki omogoča ustrezen dostop do obravnavanega območja. Rekonstrukcijska dela se izvedejo kot vzdrževalna dela v javno korist.

V območju OPPN je gradnjo objektov s pripadajočimi prometnimi, okoljskimi, energetskimi in elektronsko komunikacijskimi ureditvami dopustno izvajati v posameznih ločenih etapah.

Gradnjo dovozne ceste in dostopnih cest znotraj območja OPPN je dopustno izvajati etapno. Sočasno je potrebno izvesti pripadajočo komunalno, energetsko, elektronsko komunikacijsko in prometno infrastrukturo.

Predvidene objekte je dopustno izvajati v poljubnem vrstnem redu oziroma sočasno, pod pogojem, da posamezna etapa predstavlja zaključeno celoto in da se predhodno oziroma sočasno izvede tudi pripadajoča prometna, okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura, ki je potrebna za priključitev objektov, ki se bodo izvajali v dotični etapi.

Za vsako posamezno etapo je dopustno pridobiti ločeno gradbeno dovoljenje (v nadaljnjem besedilu: GD).

3.6 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine ostajajo nespremenjeni.

Besedilo 22. člena odloka o OPPN se dopolni s podrobnejšim opisom določila glede ukrepanja ob najdbi arheološke dediščine.

Ob vseh posegih v zemeljske plasti je obvezen splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije (v nadaljnjem besedilu: ZVKDS), 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.

3.7 REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

Besedilo 23. člena odloka o OPPN (splošno), ki se glasi: »Ureditveno območje OPPN se nahaja na ekološko pomembnem območju Ljubljansko barje in na območju neposrednega vpliva na posebni varstveni območji Natura 2000 in SPA Ljubljansko Barje.«, se črta, saj se besedilo podvaja v 26. členu OPPN.

Naslov 23. člena odloka o OPPN se iz »splošno« preimenuje v »varstvo tal«.

Doda se besedilo z vsebino varstva tal.

Posegi v tla se izvedejo tako, da je prizadete čim manj talne površine. Pri gradnji se uporabljajo takšni materiali, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje.

Pri gradnji stavb je treba rodovitno zemljo, odrinjeno pri gradbenih posegih, ki nima nevarnih lastnosti in ki zaradi fizikalnih, kemičnih in mikrobioloških lastnosti omogoča rast rastlin, ki jo je v skladu z zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča, treba varovati pred trajno izgubo, in jo je treba zbirati ločeno od preostalega zemeljskega izkopa in jo ločeno oddajati, če se zemeljski izkop, katerega sestavni del je, ne uporabi za gradnjo v svojem prvotnem stanju na mestu, kjer je bil izkopen.

3.7.1 Varstvo voda in podzemnih voda

V 24. členu odloka o OPPN se naslov člena spremeni tako, da se glasi: »(varstvo voda in podzemnih voda)«.

Besedilo se deloma dopolni.

3.7.2 Varstvo pred poplavami

V sklopu izdelave nove poplavne študije za Občino Vrhnika, so se spremenile karte poplavne nevarnosti in pogoji vezani na izvedbo protipoplavnih ukrepov. Glede na novo poplavno študijo, se zemljišča v območju OPPN, z izjemo manjšega dela v skrajno severnem robu, ne nahajajo več v območju poplav. Iz omenjenega razloga predvidenega protipoplavnega ukrepa (izvedba nove ceste Pot na Tojnice) in omilitvenega ukrepa (nadomestna retenzijska površina na delu zemljišču s parc. št. 1118, k. o. Verd) ni potrebno izvesti.

Besedilo 25. člena odloka o OPPN (varstvo pred poplavami) se v celoti nadomesti s sledečim besedilom:

»Severo-zahodni del območja OPPN se nahaja v območju razreda preostale poplavne nevarnosti, v manjšem delu (kotanji) pa v območju razreda majhne poplavne nevarnosti.

Na poplavnih območjih je pri načrtovanju prostorskih ureditev oziroma izvajanju posegov v prostor treba upoštevati predpis, ki določa pogoje in omejitve za posege v prostor in izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav. Pri tem je treba zagotoviti, da se ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na poplavnem območju in izven njega.

Na poplavnih območjih so prepovedane vse dejavnosti in vsi posegi v prostor, ki imajo ob poplavah škodljiv vpliv na vode, vodna in priobalna zemljišča ali povečujejo poplavno ogroženost območja, razen posegov, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda.«.

3.7.3 Varstvo narave

V 26. členu odloka o OPPN (varstvo narave) se zbrišejo citirane Uredbe. Besedilo drugega odstavka se črta.

3.7.4 Varstvo zraka

Besedilo 27. člena odloka o OPPN (varstvo zraka) se dopolni.

Prezračevanje objektov je treba izvesti naravno ali prisilno. Zajem zraka za prisilno prezračevanje je treba predvideti umaknjeno od obodnih cest. Odvod dimnih plinov je treba izvesti nad strehami objektov.

S stališča ohranjanja kakovosti zunanjega zraka naj se za ogrevanje in hlajenje objektov v čim večji meri uporabljajo obnovljivi viri energije (sonce, voda, zrak, geotermalna energija) ali elektrika in zemeljski plin oziroma lesna biomasa v skupni kotlovnici. Uporaba lesne biomase se načrtuje le, če se hkrati načrtuje tudi njena uporaba v sodobnih napravah v skladu z Uredbo o emisiji snovi v zrak iz malih kurilnih naprav.

Umeščanje objektov oziroma dejavnosti, ki so lahko pomembni viri emisij v zrak, ni dovoljeno.

Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja.

V času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečiti nekontrolirano prašenje in upoštevati predpis, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč.

3.7.5 Varstvo pred hrupom

Besedilo 28. člena odloka o OPPN (varstvo pred hrupom) se dopolni.

Upoštevati je treba mejne vrednosti hrupa skladno z veljavnimi predpisi.

Vse prostore, v katerih bodo hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati.

Prezračevalne in druge naprave na vseh stavbah je treba umestiti tako, da ne bodo moteče za sosednje objekte.

Pri projektiranju stavb je treba izdelati elaborat zaščite pred hrupom v stavbah v skladu z zahtevami Pravilnika o zaščiti pred hrupom v stavbah in na podlagi Tehnične smernice TSG -1 - 005: 2012 - Zaščita stavb pred hrupom.

3.7.6 Ravnanje z odpadki

Naslov 29. člena odloka o OPPN se iz »odstranjevanje odpadkov« preimenuje v »ravljanje z odpadki«.

Besedilo 29. člena odloka o OPPN (ravljanje z odpadki) se v celoti nadomesti s sledečim besedilom:

»Zbirna in prevzemna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov morajo biti urejena v skladu s predpisi, ki urejajo javno službo zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov.

Uporabnik je dolžan prepuščati:

- *mešane komunalne odpadke v zabojnike za mešane komunalne odpadke,*
- *odpadni papir in karton, odpadno embalažo iz papirja in kartona, odpadno embalažo iz plastike, kovin in sestavljenih materialov ter odpadno embalažo iz stekla v zabojnike za ločene frakcije v zbiralnicah in zbirnih centrih,*
- *biološke odpadke v zabojnike za biološke odpadke, razen če se hišno kompostirajo,*
- *kosovne odpadke na prevzemno mesto ob določenem času po predhodnem naročilu in*
- *nevarne odpadke v zbirne centre ali v premične zbiralnice nevarnih odpadkov.*

Zbirna in prevzemna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov za posamezne stavbe so načrtovana na posameznih GP.

Dostopi do prostorov za zabojsnike morajo biti dovolj veliki in primerno utrjeni, da omogočajo dostop in obračanje standardnim smetarskim vozilom.

Zbirna in prevzemna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov je treba urediti tako, da bo zagotovljena higiena in da ne bo negativnih vplivov na javno površino ali sosednje stavbe. Posode na zbirnem mestu morajo biti zavarovane pred vremenskimi vplivi tako, da zaradi njih ne pride do onesnaženja okolice in poškodovanja posod.

Zadrževanje, zbiranje ali odlaganje odpadnega materiala izven za to določenih mestih je prepovedano.

Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času odstranitve objektov in času gradnje, je treba v postopku pridobivanja GD izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

Pred začetkom urejanja posamezne faze OPPN morajo biti zagotovljeni ukrepi in rešitve za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali pri urejanju območja, če to zahtevajo predpisi, ki urejajo področje ravnanja z odpadki.

Investitor oziroma lastnik stavbe mora pred izdajo uporabnega dovoljenja skleniti pogodbo s Komunalnim podjetjem Vrhnika o številu in velikosti zabojsnikov za ločeno zbiranje odpadkov in odvozu.

Lokacije zbirnih in prevzemnih mest za zbiranje komunalnih odpadkov, ki so razvidne iz grafičnih načrtov št. 4.3. »Komunalna ureditev« in 4.4. »Prometno tehnična situacija in idejna višinska regulacija«, so informativne in se določijo v fazi izdelave projektne dokumentacije.«

3.7.7 Svetlobno onesnaženje

Določila glede učinkovite rabe energije v stavbah, ki so predmet 30. člena odloka o OPPN postanejo predmet novega 44.a člena spremenjenega besedila odloka o OPPN (ogrevanje in hlajenje).

Naslov 30. člena odloka o OPPN se iz »učinkovita raba energije v stavbah« preimenuje v »svetlobno onesnaževanje«.

Besedilo 30. člena odloka o OPPN se nameni določilom glede svetlobnega onesnaženja.

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.

Varstvo pred svetlobnim onesnaženjem se zagotavlja z zmanjšano porabo električne energije na prebivalca, okolju prijaznim režimom osvetljevanja (nočni varčevalni režim), z daljinskim nadzorom in upravljanjem ter z zamenjavo in uporabo varčnih in okolju prijaznih svetilk in sijalk, v skladu s predpisi s področja svetlobnega onesnaženja okolja.

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

3.8.1 Potresna varnost

Naslov 31. člena odloka o OPPN se iz »splošno« preimenuje v »potresna varnost«.

V 31. členu odloka o OPPN se splošna določila črtajo in nadomestijo z določili glede potresne varnosti.

Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,250 (g) pri povratni dobi 475 let. Pred začetkom projektiranja je treba identificirati tip tal in določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti načrtovani in grajeni potresno odporno v skladu z veljavnim predpisom, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov, ter glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta. Pri načrtovanju konstrukcijskih elementov stavbe je treba smiselno upoštevati predpis, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov.

3.8.2 Ukrepi za varstvo pred požarom

Naslov 32. člena odloka OPPN se iz »hidrantno omrežje« preimenuje v »ukrepi za varstvo pred požarom«.

V 32. členu odloka o OPPN se dopolnijo določila glede ukrepov za varstvo pred požarom, ki obsegajo tudi požarno zaščito z zunanjim hidrantnim omrežjem.

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- *pogoje za varen umik ljudi in premoženja,*
- *odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,*
- *neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila ter*
- *vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.*

Stavbe morajo izpolnjevati bistvene zahteve za varnost pred požarom v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.

Požarna zaščita je načrtovana z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz novega hidrantnega omrežja. Ob cesti Pot na Tojnice sta načrtovana dva nova hidranta, v območju OPPN pa so načrtovani trije novi hidranti.

Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte.

V projektni dokumentaciji je treba načrtovati način varne evakuacije iz stavb na proste površine ob njih. Evakuacija je najprej mogoča preko dvorišč in dostopnih poti in cest do ceste Pot na Tojnice.

Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so prikazane v grafičnem načrtu št. 4.5. »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ter načrt intervencijskih poti«.

3.8.3 Intervencijske poti in površine

V 33. členu odloka o OPPN (intervencijske poti in površine) se dopolnijo določila glede ureditve intervencijske poti in površin namenjenih intervencijskim vozilom.

Dovoz intervencijskih vozil je predviden z južne strani po cesti Pot na Tojnice in načrtovani dovozni cesti.

Intervencijske poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti projektirane skladno z veljavnimi predpisi in standardi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir in tudi ne drevesnih krošenj.

Trase intervencijskih poti so prikazane v grafičnem načrtu št. 4.5. »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ter načrt intervencijskih poti«.

3.9 POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

3.9.1 Pogoji za prometno urejanje

V 34. členu odloka o OPPN (pogoji za prometno urejanje) se dopolnijo določila glede ureditve prometnih površin.

Dovozi na cesto morajo biti urejeni tako, da ne ovirajo prometa.

Obračanje vozil oziroma manipulacijska prometna površina mora biti zagotovljena na posamezni GP, tako da je omogočeno čelno vključevanje vozil na javne ceste.

Zunanje pohodne in povozne površine je treba urediti tako, da zagotavljajo univerzalno dostopnost. Stavbe in zunanje površine morajo biti grajene v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

Na posamezni GP je treba zagotoviti zadostne parkirne površine za zaposlene in obiskovalce.

Povozne in pohodne površine morajo biti ustrezno utrjene, asfaltirane ali tlakovane. Prometne površine in priključke je treba opremiti s predpisano vertikalno in talno prometno signalizacijo.

3.9.2 Ureditev cest in priključevanje na javne ceste

Naslov 35. člena odloka OPPN se iz »motorni promet« preimenuje v »ureditev cest in priključevanje na javne ceste«.

Določila 35. člena odloka o OPPN (ureditev cest in priključevanje na javne ceste) se vsebinsko ne spreminjajo.

3.9.3 Mirujoči promet

Določila 36. člena odloka o OPPN (mirujoči promet) se črtajo in nadomestijo z besedilom, ki je usklajeno z določili OPN.

Površine za mirujoči promet za potrebe načrtovanih stavb je treba zagotoviti na GP. Uredijo se na zunanjih površinah. Dopustno jih je urediti tudi v pritličju objektov. Parkirna mesta je dopustno nadkriti z nadstrešnicami ob upoštevanju ostalih določil tega odloka.

Glede na namembnost ali dejavnost je treba pri izračunu parkirnih mest (v nadaljnjem besedilu: PM) upoštevati minimalno število PM, kot jih določa 54. člen odloka o OPN.

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

DEJAVNOST	MINIMALNO ŠTEVILO PM
Poslovno trgovske dejavnosti	
Stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1 PM/30 m ² BTP, min. 2 PM
Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni program)	1 PM/30 m ² BTP, min. 2 PM
Trgovski lokal (pod 100 m ²)	1 PM/30 m ² BTP, min. 2 PM
Trgovske stavbe (med 100 in 500 m ²)	1 PM/50 m ² BTP, min. 4 PM
Trgovina z neprehrambenimi izdelki	1 PM/80 m ² BTP, min. 2 PM
Obrtno servisne dejavnosti	1 PM/30 m ² BTP, min. 2 PM
Posebne dejavnosti	
Gostilne, restavracije, točilnice, bari	1 PM/4 sedeže + 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, min. 5 PM
Proizvodne dejavnosti	
Industrijske stavbe (do 200 m ²)	1 PM/30 m ² BTP, min. 2 PM
Industrijske stavbe (več kot 200 m ²)	1 PM/50 m ² BTP
Rezervoarji, silosi, skladišča (brez strank)	min. 3 PM
Rezervoarji, silosi, skladišča (razstavnin in prodajni prostori)	1 PM/80 m ² BTP
Delavnice za servis motornih vozil	4 PM/popravilno mesto

oznaka GP	G1.1	G1.2	G1.3	G1.4	G1.5	G2.1	G2.2	G2.3	G2.4	G2.5
velikost GP v m ²	8.254	6.060	3.880	1.891	4.213	2.623	2.058	1.249	1.959	5.046
okvirni BTP objektov v m ²	3368	3370	1686	840	1678	1.490	1.140	750	1.140	2.690
Okvirno potrebna PM za osebna vozila	43	43	21	11	21	19	15	10	15	34
Predvidena PM za osebna vozila	69	47	35	11	37	40	31	19	33	56
PM za tovorna vozila	6									

Ker gre za gradnjo za trg in uporabniki še niso znani, smo pri izračunu potrebnih PM upoštevali, da bodo objekti namenjeni delno proizvodnji, delno skladiščem, v manjši meri pa pisarnam in upoštevali 1 PM/80 m² BTP.

Predvidena parkirna mesta v območju OPPN zadoščajo ocenjenim potrebam in so skladna z določili OPN. Natančnejši izračun parkirnih mest glede na predvidene dejavnosti v posameznem objektu se bo predmet DGD dokumentacije.

Določila 36. člena odloka o OPPN se vsebinsko dopolnijo s sledečim besedilom:

»Pri urejanju parkirnih površin je treba v skladu s predpisi zagotoviti PM rezervirana za funkcionalno ovirane osebe. Pri določanju PM za objekte z javno funkcijo je treba zagotoviti vsaj 5 % ali vsaj eno PM za funkcionalno ovirane osebe.

Od števila parkirnih mest za motorni promet, določenega v drugem odstavku tega člena, je treba zagotoviti še najmanj 20 % PM za kolesa in druga enosledna vozila (vendar ne manj kot 2 PM), ki morajo biti zaščiteni pred vremenskimi vplivi.

V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi je treba upoštevati največje potrebe po istočasnem parkiranju.

Najmanjša dimenzija PM za osebni avtomobil znaša 2,5 x 5 m. Ureditev PM mora omogočati manipulacijo posameznega vozila neodvisno od drugih vozil na GP.

Površine PM, manipulativnih površin in platojev morajo biti utrjene, tako da so nepropustne za vodo in naftne derivate.

Za tlakovanje parkirišč se priporoča uporaba »hladnih materialov« za povečanje refleksije sončnih žarkov (brez bleščanja) ali materiali, ki povečajo permeabilnost padavin v tla, kar poveča učinek hlajenja zaradi evaporacije.

Na parkiriščih je priporočljiva umestitev PM s polnilnicami za električne avtomobile in kolesa.«

3.9.4 Kolesarski in peš promet

V 37. členu odloka o OPPN (kolesarski in peš promet) se dopolnijo določila glede ureditve kolesarskega in peš prometa.

Dostop za pešce in kolesarje je predviden iz južne strani s ceste Pot na Tojnice.

Prostori za parkiranje koles se predvidijo v sklopu stavb ter na zunanjih površinah v območju OPPN. Stojala za kolesa morajo omogočati priklepanje koles.

3.9.5 Splošni pogoji za okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko urejanje

Naslov 38. člena odloka o OPPN se iz »splošni pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje« preimenuje v »splošni pogoji za okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko urejanje«.

Določila 38. člena odloka o OPPN se črtajo in nadomestijo z besedilom, ki je usklajeno z določili OPN.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja priključkov na objekte GJI, vodnih zbiralnikov in pomožnih infrastrukturnih objektov za potrebe načrtovanih objektov.

Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture so:

- *načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetska infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev okoljskih in energetskih vodov;*
- *vsi primarni in sekundarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;*
- *trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti*

medsebojno usklajene z upoštevanjem predpisanih odmikov od obstoječih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav;

- *kadar potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav na svojem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;*
- *gradnja okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov in naprav ter objektov mora potekati usklajeno;*
- *dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega okoljskega oziroma energetskega ali elektronsko komunikacijskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;*
- *obstoječo okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati njeno zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.*

Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev je prikazana v grafičnem načrtu št. 4.3. »Komunalna ureditev«.«.

3.9.6 Kanalizacijsko omrežje

Določila 39. člena odloka o OPPN (kanalizacijsko omrežje) se v večji meri ohranijo in deloma dopolnijo. Sprememba se nanaša le na rekonstrukcijo javnega kanala DN800.

Sočasno z rekonstrukcijo ceste Pot na Tojnice je treba rekonstruirati javni kanal DN800 na odseku med obstoječim jaškom ob CČN in revizijskim jaškom ob uvozu na območje OPPN. Prikluček javnega kanala S se izvede preko revizijskega jaška na kanalu DN800.

3.9.7 Vodovodno omrežje

Določila 40. člena odloka o OPPN (vodovodno omrežje) se ne spreminjajo. Poleg manjših uskladitev se črtajo 13. do vključno 19. odstavek, ki se na kratko povzamejo v 12. odstavku, ki se glasi:

»Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev posameznih stavb in predložiti izvedbeno dokumentacijo.«.

3.9.8 Plinovodno omrežje

Določila 41. člena odloka o OPPN (plinovodno omrežje) se v večji meri ohranijo in deloma dopolnijo, tako da so skladne z odlokom OPN.

Za vse objekte, ki za ogrevanje ne bodo uporabljali obnovljivih virov energije (npr. sončna energija, lesna biomasa, bioplin, geotermalna energija), je priporočljiva priključitev na plinovodno omrežje.

3.9.9 Elektroenergetsko omrežje

Določila 42. člena odloka o OPPN (elektroenergetsko omrežje) se ne spreminjajo. Poleg manjših uskladitev se črtajo 9. do vključno 14. odstavek, ki se na kratko povzamejo v 6., 7. in 8. odstavku, ki se glasijo:

»Priključno merilne omarice je treba postaviti na stalno dostopna mesta.

Po izdaji GD in pred priključitvijo objektov na distribucijsko omrežje mora investitor oziroma lastnik zemljišča pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa objektov na predmetno elektroenergetsko infrastrukturo.

Investitor nosi vse stroške priključitve posameznega objekta na distribucijsko elektroenergetsko omrežje. Prav tako je dolžan plačati vse stroške morebitne predstavitev ali predelave elektroenergetske infrastrukture, ki jih povzroča z gradnjo.«.

3.9.10 Elektronsko komunikacijsko omrežje

Naslov 43. člena odloka o OPPN se iz »telekomunikacijsko in kabelsko omrežje« preimenuje v »elektronsko komunikacijsko omrežje«. Novemu naslovu se prilagodi tudi besedilo.

. Besedilo četrtega odstavka se spremeni tako, da se glasi:

»Za predstavitev in zaščite elektronsko komunikacijskega omrežja ter za izvedbo novih priključkov je treba izdelati projektno dokumentacijo in pridobiti mnenje lastnika oziroma upravljavca tangiranega omrežja. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite in predstavitev elektronsko komunikacijskega omrežja in nadzora krije investitor gradnje na določenem območju. Prav tako bremenijo investitorja vsi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.«.

Peti odstavek se črta.

3.9.11 Razsvetljava območja

Določila 44. člena odloka o OPPN (razsvetljava območja) se v večji meri ohranijo in deloma preoblikujejo.

Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo.

Osvetlitev prometnih in zunanjih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

3.9.12 Ogrevanje in hlajenje

Določila glede ogrevanja in hlajenja so dodana v novem 44.a členu odloka o OPPN (ogrevanje in hlajenje).

Za ogrevanje načrtovanih stavb je priporočljiva uporaba sončnih zbiralnikov, geotermalnih vrtin, toplotnih črpalk, IR panelov, panelov za izkoriščanje sončne energije (fotovoltaike) ter drugih alternativnih obnovljivih virov energije ob upoštevanju ostalih določil tega odloka.

Pri projektiranju stavb je treba upoštevati veljavni predpis, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah. Priporoča se učinkovita raba energije za ogrevanje in hlajenje ter učinkovita raba vode.

Na strehah načrtovanih stavb in nadstrešnicah je dopustna namestitev tehničnih elementov kot so sončni zbiralniki ali sončne celice za potrebe sončne elektrarne.

3.9 PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Členi poglavja PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ (45. – 53. člen), ki obravnava opremljanje stavbnih zemljišč, se črtajo v celoti. Program opremljanja nadomesti Elaborat ekonomike.

3.10 DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

Poglavje z naslovom »XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN« se preimenuje v »XII. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev«.

Določila 54. člena odloka o OPPN (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev), ki se v večji meri ohranijo, se dopolnijo in preoblikujejo na način, da omogočajo večjo prilagodljivost načrtovanih objektov in drugih ureditev uporabnikom, ki še niso znani.

Dopustna odstopanja od v tem odloku načrtovanih rešitev so:

1. Tlorisni gabariti:

- tlorisni gabariti stavb lahko odstopajo od +3,0 m do -6,0 m;
- preko GM in predvidenih tlorisnih gabaritov lahko segajo napušči in nadstreški nad vhodi v objekte in manipulacijskimi površinami;
- dopustna je izvedba vmesne pozidave med objektoma 1 in 2a, med objektoma 3 in 4a ter med objektoma 5b in 6, a le pod pogojem, da se zagotovi potrebno število parkirnih mest znotraj posamezne GP ter da se ustrezno uredijo dostopne poti in površine za potrebe dostave in intervencije;
- izven GM je dopustno graditi TP in pomožne objekte, ki morajo biti odmaknjeni od meje GP najmanj 1,5 m (razen ograj, podpornih in opornih zidov, urbane opreme). S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča je gradnja dopustna do parcelne meje sosednjega zemljišča.

2. Višinski gabariti in etažnost stavb:

- višina stavb lahko odstopa do +1,0 m navzgor in do -6,0 m navzdol;
- etažnost stavb lahko odstopa le navzdol.

3. Višinska regulacija terena in višinska kota pritličja:

- pri višinskih kotah pritličij so dopustna odstopanja do $\pm 0,5$ m;
- pri višinskih kotah zunanje ureditve pri vseh v stavbe so dopustna odstopanja do $\pm 0,5$ m.

4. Vhodi in dostopi:

- mikrolokacije vhodov in dostopov do stavb se lahko spremenijo;
- intervencijske poti je dopustno prilagoditi zasnovi zunanje ureditve.

5. Zmogljivost območja:

- BTP posameznih stavb se lahko spremeni v okviru dopustnih odstopanj pri gabaritih stavb ob upoštevanju največjega dopustnega FZ;
- odstopanje navzgor je dopustno, če so na posamezni GP zagotovljene OBP, v skladu z določili 13. člena tega odloka in PM v skladu z določili 36. člena tega odloka.

6. Parcelacija in zakoličba:

- pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah;
- koordinate zakoličbenih točk objektov lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih in legi stavb;
- dopustna je združitev GP G1.3 in G1.4 v eno GP.

7. Prometna, okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev:

- pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so

primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda;

- *rešitve v zvezi z energetske oskrbo stavb lahko odstopajo, če so skladne s predpisom, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah;*
- *mikrolokacijo zbirnih in prevzemnih mest za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov je dopustno spremeniti, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili.*

3.10 DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

Določila 55. člena odloka o OPPN (obveznosti investitorja in izvajalcev), ki so predmet dodanega poglavja z naslovom »XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN« se deloma preoblikujejo in dopolnijo.

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

- *zagotoviti je treba nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav;*
- *infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;*
- *v fazi izdelave projektne dokumentacije za pridobitev GD je treba raziskati geološko sestavo tal na GP in z dokumentacijo za pridobitev GD zagotoviti ustrezno zaščito gradbene jame pred vplivi gradnje na okoliške objekte;*
- *v času gradnje novih objektov je treba zagotoviti nemoteno delovanje sosednjih objektov;*
- *zagotoviti je treba sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav;*
- *v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor;*
- *promet v času gradnje je treba organizirati tako, da se prometna varnost zaradi gradnje ne poslabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;*
- *v času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za IV. stopnjo varovanja pred hrupom;*
- *prepovedana je uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi škodljive za vodo;*
- *postavitev sanitarij na gradbišču ni dovoljena, razen če se uporabljajo kemična stranišča ali če je urejeno odvajanje iz stranišč v javno kanalizacijo;*
- *investitor mora zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov v skladu s predpisi pred začetkom izvajanja gradbenih del.*

3.11 USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

Določila 56. člena odloka o OPPN (usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN), se uskladijo s preostalim besedilom odloka.

4. USKLAJENOST Z USMERITVAMI ZA IZDELAVO OPPN, PREDPISANIMI Z OPN OBČINE VRHNIKA

S spremembami in dopolnitvami OPPN se ureditve, ki so bile predvidene z OPPN, v večji meri ohranjajo. Namesto objekta 1 se predvidita dva objekta (objekt 1 in objekt 2a-2b), ki sta po gabaritih enaka sosednjim.

Prostorski enoti P1 in P2 se razdelita na več gradbenih parcel, ki predstavljajo samostojne zaključene enote.

Določijo se maksimalni gabariti načrtovanih objektov in tolerance, ki bodo omogočile fleksibilnejšo gradnjo za trg.

Predmet sprememb in dopolnitev OPPN je tudi uskladitev prostorskega dokumenta z novo poplavno študijo in drugimi spremembami OPN.

Vsa določila Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za industrijsko cono Tojnice 1 so skladna z določili OPN Vrhnika.

	ZAHTEV IZ OPN VRHNIKA	DOLOČILO OPPN	SKLADNOST Z OPN VRHNIKA
Tip zazidave	D, E	industrijske hale, TP	DA
Velikost objektov	horizontalni in vertikalni gabarit morata biti prilagojena tehnološkemu procesu dejavnosti in optimalni izrabi prostora	tlorisne dimenzije določene z GM, odmiki od parcelnih mej, FZ in BTP z upoštevanjem optimalne izrabe	DA
Faktor izrabe (FI)	/	višina do P+2	DA
Faktor zazidanosti (FZ)	največ = 0,8	določen z maksimalnim BTP	DA
Faktor odprtih zelenih površin (FOBP)	najmanj 15 %	največ = 0,8 (predviden od 0,2 do 0,3)	DA
Raščen teren	najmanj 70 % zelenih površin na raščenem terenu in največ 30 % tlakovanih površin	najmanj 15 %	DA
Odmiki od sosednjih zemljišč	min. 4,0 m za industrijske objekte, 1,5 m za pomožne objekte, pogojno so dopustni manjši odmiki s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča	najmanj 70 % zelenih površin na raščenem terenu	DA
Drevesa	25 dreves na ha	min. 4,0 m za industrijske objekte, 1,5 m za pomožne objekte. Izjemoma je dopustno graditi bližje parcelni meji, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih zemljišč in so zagotovljeni s predpisi in OPN določenimi pogoji.	DA
Parkiranje	54. člen OPN Vrhnika	25 dreves na ha	DA
		Povzeto po OPN Vrhnika	DA

5. UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUreP-3 IN PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE

5.1. UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUreP-3

Temeljna pravila urejanja prostora določajo 18. do 39. člen ZUEreP-3.

Pri pripravi OPPN so bila upoštevana temeljna pravila, ki so relevantna glede na namen in obseg načrtovanih prostorskih ureditev, na sledeči način:

5.1.1 Racionalna raba prostora

Pri urejanju prostora se racionalna raba prednostno dosega s prenovo ter spremembo rabe obstoječih razvrednotenih in poseljenih območij, pri čemer ima prenova prednost pred novo pozidavo, organizirana gradnja pa pred razpršeno.

OPPN obsega degradirano večinoma nepozidano zemljišče, ki se nahaja v proizvodno – obrtno – komunalni coni Tojnice. Na severo-zahodni strani meji z avtocesto A1 Ljubljana –Koper, na vzhodni strani s CČN Vrhnika, na južni strani pa s Potjo na Tojnice. Na severni strani meji na degradirano območje nekdanjega odlagališča Industrije usnja Vrhnika.

Načrtovana gradnja industrijske cone predstavlja racionalno rabo in revitalizacijo degradiranega prostora.

V območju OPPN je načrtovano ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, skladno z določili OPN Vrhnika. Načrtovane stavbe s pripadajočimi ureditvami se umeščajo v območje, ki bo z izgradnjo predvidenega mostu čez Ljubljanico zelo dobro prometno dostopno, ni pa zadostno opremljeno s komunalno in energetske infrastrukturo. Predmet OPPN je tudi rekonstrukcija dela Poti na Tojnice s pripadajočo gospodarsko javno infrastrukturo.

5.1.2 Prepoznavnost naselij in krajine

Obravnavano območje je neurejeno in nima prepoznavnih prostorskih prvin. Širše območje je v večji meri namenjeno komunalnim obratom in predelavi odpadkov: CČN, kompostarna, KPV, Kemis, ipd.

Območje OPPN je namenjeno razvoju nove industrijske cone znotraj površin že namenjenih za industrijsko dejavnost. Z izgradnjo načrtovanih objektov in pripadajočih ureditev bo na obravnavanem območju zrasla sodobna, arhitekturno privlačna in predvsem zelena industrijska cona, ki bo vidna iz AC Ljubljana – Koper. Sodobno oblikovane hale obdane z veliko zelenih površin bodo doprinesle k prepoznavnosti razvijajoče se industrijske cone in naselja.

5.1.3 Urejanje prostora na območjih z omejitvami

Območje OPPN se ne nahaja na območju z omejitvami.

5.1.4 Notranji razvoj naselij

Izdelava OPPN-ja je skladna s strateškim delom OPN Občine Vrhnika in temeljnimi usmeritvami prostorskega razvoja, med katerimi je predvideno, da bo občina poskrbela za razvoj gospodarstva, ki bo zagotavljalo dolgoročno izboljšanje blagostanja, dvignilo kakovost dela in konkurenčnost v regiji. Gospodarske dejavnosti se bodo prednostno usmerjale v za to dejavnost predvidene industrijske cone. Ena izmed načrtovanih proizvodno-obrtno-komunalnih con so tudi Tojnice. Čez območje naj poteka nova cestna povezava Verd - Sinja Gorica.

Z izvedbo načrtovanih objektov bo dosežena optimalna izkoriščenost zemljišča. Znotraj območja OPPN bo vzpostavljeno ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami. Z načrtovanimi ureditvami bo vzpostavljena nova industrijska cona, ki bo omogočila razvoj gospodarskih dejavnosti v občini.

V sklopu OPPN-ja je predvidena tudi rekonstrukcija dela kategorizirane občinske ceste Pot na Tojnice s pripadajočo gospodarsko javno infrastrukturo, ki bo služila širšemu območju.

5.1.5 Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih

Industrijska cona se nahaja izven poseljenega območja naselja, od katerega je ločena z avtocesto in ni primerna za urejanje javnih površin za potrebe prebivalcev. Kljub temu je z OPPN-jem predvidena vzpostavitev uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami, ki bo pripomoglo k doseganju ugodnih klimatskih in zdravih življenjskih razmer v naselju in bo zagotavljalo zaposlenim prijetnejše okolje za delo.

5.1.6 Načrtovanje družbene infrastrukture

Širše območje je v večji meri namenjeno komunalnim obratom in predelavi odpadkov. V obravnavanem območju ni načrtovanih stanovanj. Zaposleni se bodo vozili v službo iz Vrhnike in bližnjih naselij, zato ni potrebe po načrtovanju nove družbene infrastrukture.

Načrtovana industrijska cona dopolnjuje obstoječe dejavnosti v širšem prostoru.

5.1.7 Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture

Območje OPPN se na južni strani preko predvidenega priključka navezuje na lokalno zbirno cesto Pot na Tojnice (LC 466091), ki je ozka in neasfaltirana. Komunalna opremljenost je pomanjkljiva in neustrezna.

Pred začetkom gradnje z OPPN predvidenih objektov in pripadajočih ureditev je potrebna rekonstrukcija ceste Pot na Tojnice od predvidenega uvoza na območje OPPN do križišča pri Komunalnem podjetju Vrhnika v obsegu, ki omogoča ustrezen dostop do obravnavanega območja.

V sklopu OPPN je načrtovano novo javno vodovodno omrežje, nov ločen sistem javne kanalizacije za (komunalne odpadne vode in padavinske vode), novo elektroenergetsko omrežje z dvema transformatorskima postajama, novo elektronsko komunikacijsko omrežje ter nova cestna razsvetljava vzdolž Poti na Tojnice. Večina načrtovanih javnih komunalnih, energetskih in elektronsko komunikacijskih vodov bo potekala v Poti na Tojnice in bo služila tudi za širše območje.

5.1.8 Določanje prostorskih izvedbenih pogojev

Z OPPN so določeni:

- namembnost posegov v prostor,
- lega, velikost in oblikovanje stavb;
- velikost gradbenih parcel in parcelacija;
- gradnja komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture;
- uveljavljanje varstvenih interesov posameznih resorjev;
- etapnost izvedbe prostorskih ureditev;
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, pomembnih za podrobnejšo projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji.

Prostorski izvedbeni pogoji za načrtovano investicijsko namero temeljijo na določilih OPN Vrhnika, pri čemer je v največji možni meri upoštevan tudi javni interes. Upoštevani so tudi predpisi, ki urejajo graditev. V OPPN so določena tudi dopustna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, ki niso v nasprotju z javno koristjo.

S spremembami in dopolnitvami OPPN za industrijsko cono Tojnice 1 se ohranja osnovni koncept načrtovanih ureditev, obenem pa se bodočim uporabnikom omogoči večjo prilagodljivost glede načrtovanja objektov in pripadajočih zunanjih površin, ki jih narekujejo tehnološke in druge zahteve dejavnosti, ki jih bodo opravljali. Dopustna je tudi etapnost gradnje.

5.1.9 Merila za določanje gradbenih parcel stavb

V prostorskih enotah P1 in P2 se s spremembami in dopolnitvami OPPN predvidijo gradbene parcele, ki predstavljajo samostojne zaključene enote.

Pri določanju meril za velikost in obliko gradbenih parcel v OPPN so bili upoštevani sledeči kriteriji:

- organizacija gradbene parcele na prekriti del in raščeni teren, glede na namembnost objekta;
- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, da se zagotovijo razmere za normalno uporabo in vzdrževanje objekta;
- tlorisna zasnova, tipologija pozidave in predpisana stopnja izkoriščenosti gradbene parcele;
- površina utrjenih zunanjih površin;
- naravne in ustvarjene sestavine prostora;
- možnost priključevanja na komunalno opremo in objekte ter omrežja druge gospodarske javne infrastrukture;
- možnost zagotavljanja dostopa do gradbene parcele;
- možnost zagotavljanja zahtev s področja varnosti pred požarom;
- možnost zagotavljanja ustreznega števila parkirnih mest;
- možnost postavitve pomožnih objektov;
- možnost zagotavljanja primerne oblike ter velikosti odprtih bivalnih in zelenih površin.

5.2 UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL PROSTORSKEGA REDA SLOVENIJE

Pri pripravi OPPN so bila temeljna pravila Prostorskega reda Slovenije (v nadaljevanju: PRS) relevantna za načrtovano ureditev, upoštevana na sledeči način:

5.2.1 Načrtovanje območij proizvodnih dejavnosti (33. člen)

Območje OPPN je namenjeno razvoju nove industrijske cone znotraj površin že namenjenih za industrijsko dejavnost (Tojnice).

V območju OPPN ni načrtovanih stanovanj.

Arhitekturno urbanistična zasnova predvideva tudi ureditev zelenih površin. V območju OPPN je predvidenih 21 % zelenih površin, kar je bistveno več od po določilih OPN zahtevanih zelenih površin, ki znašajo najmanj 70 % od 15 % zahtevanih OBP.

Izdelava OPPN-ja je skladna s strateškim delom OPN Občine Vrhnika in cilji prostorskega razvoja občine, ki med drugim predvideva razvoj industrijske cone Tojnice.

Območje OPPN je ustrezno prometno dostopno (navezava na občinsko cesto, bližina naselja, po izgradnji mostu čez Ljubljanico bo industrijska cona direktno povezana z AC preko že izvedenega AC priključka za Verd).

Območje OPPN se nahaja na ekološko pomembnem območju Ljubljansko barje – ident. št. 31400 in na območju neposrednega vpliva na posebni varstveni območji (območji Natura 2000) SPA Ljubljansko Barje – ident. št. 5000014 in SAC Ljubljansko barje – ident. št. 3000271 ter v življenjskem območju medveda.

Načrtovane ureditve ne bodo imele vpliva na navedena območja z naravovarstvenim statusom.

V območju OPPN se nahajata enoti kulturne dediščine Arheološko območje Ljubljansko Barje (EŠD – 9368) in Kulturna krajina Ljubljansko barje (EŠD – 11819). Upoštevati je potrebno varstveni režim, ki velja za enote registrirane kulturne dediščine in njihova vplivna območja ter varstveni režim, ki velja za registrirano arheološko najdišče.

Območje OPPN leži izven vodovarstvenih območij.

Glede na nove karte poplavne nevarnosti severo-zahodni del območja OPPN delno sega v območje razreda preostale poplavne nevarnosti, v manjšem delu (kotanji) pa v območje razreda srednje poplavne nevarnosti. Preostali del območja OPPN se ne nahaja več v območju poplav.

Na območju ni predpisanega režima varstva podtalnice.

Iz tega sledi, da ne obstajajo prostorske omejitve, ki bi lahko bile v nasprotju z načrtovano ureditvijo.

5.2.2 Načrtovanje grajene strukture (87. – 94. člen)

OPPN določa kateri so dopustni objekti in dejavnosti v posamezni prostorski enoti.

Prav tako določa načrtovano zazidalno zasnovo in zasnovo zunanje, prometne in komunalne ureditve.

OPPN določa tipologijo načrtovanih objektov, maksimalne tlorisne dimenzije, višinske gabarite in etažnost le-teh. Določa tudi zmogljivost območja (izkoriščenost gradbenih parcel) ter pogoje za oblikovanje objektov in za oblikovanje zunanjih površin.

OPPN je usklajen z določili nadrejenega prostorskega akta – OPN Občine Vrhnika.

Pri določitvi meril in pogojev za urejanje prostora so upoštevani predpisi s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov.

Z morfološko analizo obravnavanega območja je bilo ugotovljeno, da na obravnavanem območju ni prisotnih enotnih oz. značilnih morfoloških vzorcev obstoječe grajene strukture, prav tako ni prisotnih značilnih arhitekturnih oblik, materialov, ipd. Iz omenjenih razlogov je načrtovana industrijska cona zasnovana na principu ustvarjanja novih urbanističnih in arhitekturnih kvalitete v prostoru.

V OPPN-ju so podani merila in pogoji, ki določajo enotno oblikovanje načrtovanih objektov in okolice. Načrtovana industrijska cona bo pripomogla k sanaciji in ureditvi degradiranega prostora z vzpostavitev nove urbanistične in arhitekturne kvalitete v prostoru ter k prepoznavnosti naselja.

Horizontalni in vertikalni gabariti so v OPPN-ju določeni s horizontalnimi in vertikalnimi gabariti objektov, dopustnimi odstopanji od načrtovanih rešitev ter regulacijskimi črtami, ki so razvidne iz grafičnega dela OPPN (GM, varovalni pas AC,...). Gabarite objektov bodo narekovali tudi tehnološki procesi, ki se bodo odvijali v posameznem objektu.

V območju OPPN se ne nahajajo površine javnega dobra. Načrtovana dostopna cesta bo internega značaja.

Stopnja izkoriščenosti posamezne gradbene parcele je definirana z maksimalnim FZ, ki znaša 0,80, minimalnim faktorjem OBP, ki znaša 1 5%, gradbenimi mejami, minimalnimi odmiki od sosednjih zemljišč in drugimi določili odloka OPPN, kot je npr. zahtevano min. št. PM. Upoštevati je treba tudi pogoj glede največje zmogljivosti BTP v posamezni PE, ki v PE1 znaša 12.000 m², v PE2 pa 9.500 m².

FZ posamezne GP, ki je namenjena gradnji industrijskih objektov, se giblje med 0,20 in 0,30 in je bistveno manjši od FZ, ki ga dopušča OPN.

Zelene površine na posamezni GP, ki je namenjena gradnji industrijskih objektov, je gibljejo med 17% in 29 %, kar presega minimalni zahtevani faktor OBP, ki ga določa OPN. Odprte zelene površine se v celoti nahajajo na raščenem terenu.

OPPN določa tudi pogoje za oblikovanje objektov (uporabljeni materiali, fasade, strehe, ipd.).

Kriterij za določanje lege objektov v prostoru so predvsem: organizacija dostopov/dostave, internih poti, programske in tehnološke povezave med posameznimi objekti, predpisani odmiki od sosednjih zemljišč, ipd.

Pri izdelavi OPPN so prav tako upoštevani predpisani odmike od objektov prometnega omrežja (AC) in objektov gospodarske javne infrastrukture.

S spremembami in dopolnitvami OPPN za industrijsko cono Tojnice 1 se predvidijo dopustna odstopanja, ki omogočajo fleksibilnejšo prilagoditev gabaritov objektov in pripadajočih ureditev različnim dejavnostim in tehnološkim zahtevam ter gradnjo v več fazah, ki predstavljajo zaključene celote.

5.2.3 Načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen)

Z OPPN je glede na dejavnosti določeno minimalno število potrebnih parkirnih mest za osebna vozila, za kolesa in druga enosledna vozila, skladno z normativi OPN Vrhnika.

Površine za mirujoči promet je treba zagotoviti na posamezni gradbeni parceli.

S spremembami in dopolnitvami OPPN se zahteve glede minimalnega potrebnega števila parkirnih mest se ne spreminjajo.

5.2.4 Opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen)

Spremljajoče gradivo OPPN je elaborat ekonomike, v katerem je preverjena obstoječa komunalna opremljenost območja in obravnavana potrebna nova gospodarska javna infrastruktura.

Območje OPPN je prometno dostopno z lokalne zbirne ceste Pot na Tojnice (LC 466091), ki je preozka in v makadamski izvedbi. Komunalna oprema je pomanjkljiva in neustrezna.

Iz omenjenih razlogov je z OPPN-jem načrtovana rekonstrukcija ceste Pot na Tojnice od predvidenega uvoza na območje OPPN do križišča pri Komunalnem podjetju Vrhnika v obsegu, ki omogoča ustrezen dostop do obravnavanega območja.

V sklopu OPPN je načrtovano novo javno vodovodno omrežje, nov ločen sistem javne kanalizacije za (komunalne odpadne vode in padavinske vode), novo elektroenergetsko omrežje z dvema transformatorskima postajama, novo elektronsko komunikacijsko omrežje ter nova cestna razsvetljava vzdolž Poti na Tojnice. Večina načrtovanih komunalnih, energetskih in elektronsko komunikacijskih vodov bo potekala v Poti na Tojnice in bo služila tudi za širše območje.

Načrtovani objekti bodo priključeni na javni vodovod, javno kanalizacijo (mešan sistem), elektroenergetsko omrežje in elektronsko komunikacijsko omrežje. Predvidena je izvedba dveh novih transformatorskih postaj.

15.3 UPOŠTEVANJE SPLOŠNIH SMERNIC NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

5.3.1 Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve

Načrtovana gradnja predstavlja prenovno degradiranega območja, kjer se nahajajo objekti nekdanje betonarne, ki so večinoma namenjeni skladiščenju. Nekateri objekti so bili porušeni in vidni so le temelji. Ob Poti na Tojnice se nahaja transformatorska postaja. Največja hala je pred nedavnim pogorela in je bila odstranjena. Naknadno so bili postavljeni začasni šotori.

Lokacija je zaradi dobre dostopnosti, bližine avtoceste, oddaljenosti od stanovanjskih objektov, kompatibilnih dejavnosti v neposredni bližini in infrastrukturne opremljenosti širšega območja zanimiva za ureditev - širitev industrijske cone.

Z načrtovano gradnjo bo predmetno zemljišče pridobilo kakovostno urbano podobo s primerno prometno navezavo, urejenimi zunanjimi in parkirnimi površinami ter sodobno oblikovanimi industrijskimi stavbami v zelenju.

5.3.2 Splošne smernice s področja trajnostne mobilnosti

Območje OPPN je dostopno preko predvidenega priključka z rekonstruirane ceste Pot na Tojnice (LZ 466091).

Preko lokalne ceste Sinja Gorica–Bevke I (LC 468061) se navezuje na Ljubljansko cesto, preko novo predvidenega mostu čez Ljubljanico in Ceste k opekarni (JP966601) pa se bo navezovalo na Verd in avtocesto A1, odsek 0652 Brezovica – Vrhnika, ki poteka po zahodni strani obravnavanega območja.

Zaposleni lahko na delavno mesto prihajajo peš, s kolesom in osebnim vozilom.

V bližini obravnavanega območja ne poteka nobena linija javnega avtobusnega prometa.

Vzdolž ceste Pot na Tojnice je v sklopu rekonstrukcije predviden enostranski hodnik za pešce, ki se bo navezal na hodnik za pešce, ki poteka vzdolž ceste Sinja Gorica–Bevke I.

Na območju OPPN je načrtovana nova dostopna cesta. Ločene površine za pešce in kolesarje niso predvidene.

Parkiranje za potrebe zaposlenih in obiskovalcev bo urejeno na nivoju terena.

Zagotovljeno bo zadostno število parkirnih mest za osebna vozila, za osebna vozila rezervirana za funkcionalno ovirane osebe, enosledna vozila in kolesa.

V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi je treba upoštevati največje potrebe po istočasnem parkiranju.

Na parkiriščih je priporočljiva umestitev PM s polnilnicami za električne avtomobile in kolesa.

5.3.3 Splošne smernice s področja energetike

Za ogrevanje načrtovane stavb je priporočljiva uporaba sončnih zbiralnikov, geotermalnih vrtin, toplotnih črpalk, IR panelov, panelov za izkoriščanje sončne energije (fotovoltaike) ter drugih alternativnih obnovljivih virov energije.

5.3.4 Splošne smernice za področje kmetijskih zemljišč

Obravnavano območje ne sodi med kmetijska območja niti ne meji na zemljišča s kmetijsko rabo.

5.3.5 Splošne smernice za področje gozdarstva

Obravnavana zemljišča se ne nahajajo na območju, ki je zavarovano s predpisi o gozdovih.

5.3.6 Splošne naravovarstvene smernice

Območje OPPN se nahaja na ekološko pomembnem območju Ljubljansko barje – ident. št. 31400 in na območju neposrednega vpliva na posebni varstveni območji (območji Natura 2000) SPA Ljubljansko Barje – ident. št. 5000014 in SAC Ljubljansko barje – ident. št. 3000271. Načrtovane ureditve ne bodo imele vpliva na navedena območja z naravovarstvenim statusom. Območje OPPN se nahaja v življenjskem območju medveda.

5.3.7 Splošne smernice s področja upravljanja z vodami

Območje OPPN leži izven vodovarstvenih območij in se ne nahaja na plazljivem in erozijsko ogroženem območju.

Na podlagi novih kart poplavne nevarnosti severo-zahodni del območja OPPN delno sega v območje razreda preostale poplavne nevarnosti, v manjšem delu (kotanji) pa v območje razreda srednje poplavne nevarnosti. Preostali del območja OPPN se ne nahaja več v območju poplav.

Na območju ni predpisanega režima varstva podtalnice.

Načrtovan je nov javni vodovod. Zagotovljena bo ustrezna oskrba s pitno vodo.

V projektu za pridobitev GD je treba načrtovati sodobne tehnične rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode skladno s sodobnimi tehnološkimi rešitvami.

V času gradnje je treba predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi oziroma v primeru nezgod predvideti in zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev. Vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v okolje. Prepovedano je izlivanje nevarnih kemikalij ali tekočih nevarnih odpadkov v tla, vode ali kanalizacijo.

Po končani gradnji je potrebno zagotoviti odstranitev vseh za potrebe gradnje začasno postavljenih objektov in ostankov začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno ustrezno krajinsko urediti.

Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da se ne onemogoči varstva pred škodljivim delovanjem voda.

Na gradbišču je dopustna le postavitev kemičnih stranišč ali stranišč z urejenim odvajanjem odpadne komunalne vode v javno kanalizacijo.

Odvodnjavanje padavinskih vod s prometnih površin je treba ustrezno urediti s prečnimi in vzdolžnimi skloni ter preko vtočnih jaškov in lovilca olj v meteorne kanale, ki bodo navezani na obstoječo meteorno kanalizacijo.

Padavinske odpadne vode je treba voditi ločeno od komunalnih odpadnih vod. Odvajanje padavinskih odpadnih vod z asfaltiranih manipulativnih površin je treba projektirati preko peskolovov in ustrezno dimenzioniranih lovilcev olj.

Vsi kanali morajo biti vodotesni, zato je pri gradnji potrebno uporabiti materiale, ki to zagotavljajo.

Padavinske vode z asfaltiranih manipulativnih površin in s streh objektov se vodijo v odprti vodotok (Ljubljano) skladno z veljavno zakonodajo in pod pogoji upravljavca odprtega vodotoka.

Na kanalizacijskem omrežju za padavinsko vodo je predvideno zadrževanje odpadne vode. Zadrževanje vode je predvideno preko cevnega zadrževalnika.

5.3.8 Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine

V območju OPPN se nahajata enoti kulturne dediščine Arheološko območje Ljubljansko Barje (EŠD – 9368) in Kulturna krajina Ljubljansko barje (EŠD – 11819). Upoštevati je potrebno varstveni režim, ki velja za enote registrirane kulturne dediščine in njihova vplivna območja ter varstveni režim, ki velja za registrirano arheološko najdišče.

5.3.9. Splošne smernice s področja obrambe

Območje OPPN se ne nahaja v območju nadzorovane rabe za potrebe obrambe. Splošne smernice s področja obrambe ne vsebujejo določil, ki jih bi bilo treba upoštevati pri pripravi OPPN.

5.4 SPLOŠNE SMERNICE S PODROČJA VARSTVA PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI TER VARSTVA PRED POŽAROM

Z OPPN so določeni ukrepi za zagotavljanje potresne varnosti in zaklanjane glede na lego v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,25 (g) pri povratni dobi 475 let.

Pred začetkom projektiranja je treba identificirati tip tal in določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti načrtovani in grajeni potresno odporno v skladu z veljavnim predpisom, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov, ter glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta. Pri načrtovanju konstrukcijskih elementov stavbe je treba smiselno upoštevati predpis, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov.

Z OPPN so določeni tudi pogoji za zagotavljanje požarne varnosti objektov. Stavbe morajo izpolnjevati bistvene zahteve za varnost pred požarom v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.

Zagotovljeni so:

- pogoji za varen umik ljudi in premoženja,
- odmiki od meje parcel in med objekti,
- neovirani dovozi in dostopi ter delovne površine za intervencijska vozila,
- viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Požarna zaščita je načrtovana z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz novega hidrantnega omrežja. Ob cesti Pot na Tojnice sta načrtovana dva nova hidranta, v območju OPPN pa so načrtovani trije novi hidranti.