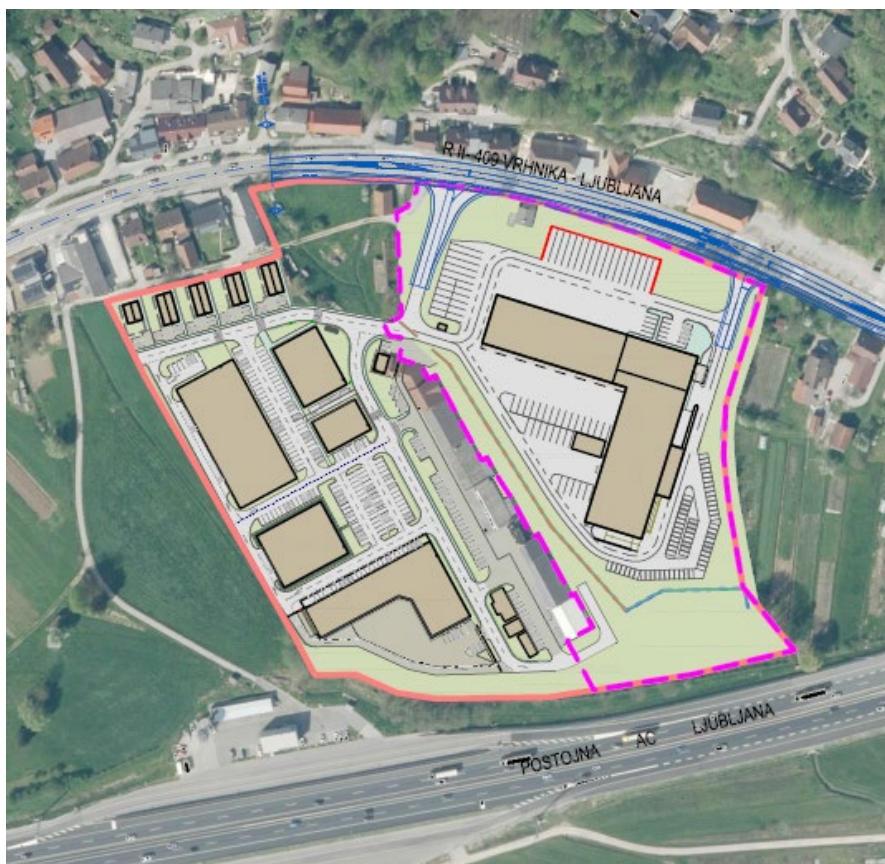


Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Maribor
Poslovalnica: Kraljeviča Marka 14, 2000 Maribor
tel.: 031-612-870
e-pošta: info@pro-moc.si



ELABORAT EKONOMIKE

ZA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA POSLOVNO PROIZVODNO CONO NA LOGU – ZAHODNI DEL



IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

IZDELANO: Junij 2026

PROJEKT: **ELABORAT EKONOMIKE ZA SPREMEMBE IN DOPOLNITVE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA POSLOVNO PROIZVODNO CONO NA LOGU – ZAHODNI DEL**

FAZA SD OPPN: **OSNUTEK**

NAROČNIK: **BIRO BIRO, arhitektura, oblikovanje in svetovanje, d.o.o.**
Beloruska ulica 7, 2000 Maribor

IZDELAL: **PRO-MOČ, svetovanje in druge storitve, d.o.o.**
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru

NOSILKA NALOGE: Špela Frumen, mag. inž. log.

ŠTEV. PROJEKTA: 75/2026

IZDELANO: Junij 2026

Direktor:
Aljaž KUNST, mag. posl. ved

PRO-MOČ d.o.o.
Jelenče 9, 2211 Pesnica pri Mariboru
PE: Ulica Kraljeviča Marka 14, 2000 Maribor,
info@pro-moc.si, 031-612-670

VSEBINA:

Tekstualni del:

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV	5
1. NAMEN IN CILJI NALOGE	7
2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE	8
3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA S SD OPPN	10
4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	17
4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	17
4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve	17
4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura.....	18
4.1.2.1. Prometna ureditev in mirujoč promet	18
4.1.2.2. Kanalizacijsko omrežje.....	20
4.1.2.3. Meteorna kanalizacija	21
4.1.2.4. Sanitarna kanalizacija	22
4.1.2.4. Vodovodno omrežje	23
4.1.2.5. Elektroenergetsko omrežje	24
4.1.2.6. Plinovodno omrežje.....	26
4.1.2.7. Komunikacijsko omrežje.....	27
4.1.2.8. CaTV omrežje.....	27
4.1.2.9. Javna razsvetljava	27
4.1.2.9. Javna higiena	28
4.1.2.10. Grajeno javno dobro, grajeno vodno javno dobro in skupne površine	28
4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike... 30	
4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	31
4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	32
4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	33
5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA.....	34

Grafični del:

Seznam slik:

Slika 1: Širše območje	10
Slika 2: Ožje območje	11
Slika 3: Prikaz ureditev v veljavnem OPPN - Arhitektonsko zazidalna situacija in zunanja ureditev, z mejo SD OPPN v rumeni barvi	12
Slika 4: Vizualizacija objekta, pogled na severovzhodni del objekta.....	14
Slika 5: Prikaz ureditev v veljavnem OPPN	15
Slika 6: Prikaz ureditev v SD OPPN	15
Slika 7: Izsek iz SD OPPN – Ureditvena situacija	16
Slika 8: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.	29

POVZETEK KLJUČNIH UGOTOVITEV

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah takšnih ali drugačnih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture.

Temu namenu sledi tudi predmetni elaborat ekonomike, izdelan za Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno proizvodno cono na Logu – zahodni del (v nadaljevanju: SD OPPN).

Območje SD OPPN obsega parcele in dele parcel: 1519/1, 2032/21, 1512/2, 1514/3, 1522/15, 1522/16, 1522/17, 1522/21, 1522/18, 1522/19, 1522/20, 1522/8, 1522/9, 1522/10, 1512/5, 1511, 103, 1513, 1514/4, 1514/5, 1512/3, vse k.o. (1996) Log. Velikost zemljišča je 32 798 m².

S spremembami in dopolnitvami OPPN se načrtuje en poslovno storitveni objekt oz. servisni center za prodajo in servisiranje tovornih vozil z manipulativnimi zunanji in prometnimi, parkirnimi površinami, zelenico ter drugimi ureditvami.

Elaborat ekonomike je namenjen opredelitvam komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki je potrebna za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev za območje s SD OPPN načrtovano stanovanjsko gradnjo, prav tako pa tudi ocenam vplivov načrtovanih prostorskih ureditev na kapacitete posameznih vrst družbene infrastrukture.

Načrtovane ureditve so opredeljene na ravni natančnosti, ki jo omogočajo razpoložljivi podatki in jih bo v kasnejših fazah potrebno še podrobneje preveriti na podlagi bolj podrobnih in natančnih tehničnih in vsebinskih odločitev.

Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je načrtovana z osnovnim OPPN in se s SD OPPN dodatno ne povečuje. Ker s SD OPPN ni načrtovane nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ocene investicij za njeno gradnjo ni mogoče podati. Ocenjene investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ostajajo na ravni, načrtovani z osnovnim OPPN.

Posamezne prostorske enote se lahko gradijo etapno. Gradnja objektov v posamezni etapi lahko poteka sočasno z izgradnjo potrebne komunalne infrastrukture v poslovni coni in izven. Pred pričetkom gradnje je potrebno izvesti tudi vse vodnogospodarske ureditve opredeljene v 50. členu odloka SD OPPN.

Kot družbena infrastruktura v smislu Pravilnika o elaboratu ekonomike je v elaboratu ekonomike upoštevana naslednja družbena infrastruktura:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane s SD OPPN, so namenjene gradnji poslovno storitvenega objekta, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju, s tem pa tudi ne dodatnega povpraševanja oziroma potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike v delu oziroma v vsebini, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo, ni potrebna oziroma niti ni možna.

1. NAMEN IN CILJI NALOGE

Med nove instrumente, ki jih je opredelil že Zakon o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odločba US) in jih je Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25) obdržal, sodi tudi elaborat ekonomike.

Temeljni namen elaborata ekonomike je, da se z njim v vseh fazah priprave prostorskega akta, s katerim se načrtujejo ustrezne prostorske ureditve, preverja racionalnost pri načrtovanju prostorskih ureditev ter da se tisti, ki pripravljajo in sprejemajo prostorske akte, informirajo o posledicah svojih odločitev na obveze v zvezi z zagotavljanjem komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. V elaboratu ekonomike se pripravijo in pridobijo informacije o nekaterih ekonomskih posledicah odločitev, s katerimi se opredelijo pogoji za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev in izpostavijo obveze, ki jih bo morala izpolniti lokalna skupnost oziroma investitor, če se sprejmejo odločitve o načrtovanih prostorskih ureditvah na način, kot jih določa obravnavani prostorski akt.

Pomembno je, da so tisti, ki odločajo in sprejemajo prostorske akte, z opisanimi posledicami seznanjeni dovolj celovito in predvsem pravočasno – to je dovolj zgodaj, da lahko svoje odločitve še ustrezno prilagodijo. To pomeni, da se lahko načrtovane prostorske ureditve še dodatno preverijo, dopolnijo, popravijo, spremenijo, določi primerna etapnost izvajanja ali v skrajnem primeru celo opustijo.

Meseca julija 2019 je pričel veljati Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3). S pravilnikom sta podrobneje določeni vsebina in oblika elaborata ekonomike.

Elaborat ekonomike se pripravi k občinskemu prostorskemu načrtu (OPN) ali občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu (OPPN), z njim pa se preverja racionalnost odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah za prostorski akt, h kateremu oz. na podlagi katerega je pripravljen. Ta preveritev se opravi tako, da se za načrtovane prostorske ureditve v OPN oz. OPPN ocenijo potrebne investicije oz. stroški v najširšem smislu (t.j. negativni primarni in sekundarni učinki) za zagotovitev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter družbene infrastrukture. Potrebno je, da občina pri sprejemanju odločitev o načrtovanih prostorskih ureditvah pozna in se zaveda posledic svojih odločitev na gospodarsko javno in družbeno infrastrukturo, saj s sprejetjem prostorskega akta sprejema tudi določene obveze v zvezi z njihovim zagotavljanjem.

Podlaga, v kateri so predstavljene opisane posledice načrtovanih prostorskih ureditev, je elaborat ekonomike.

Namen te naloge je izdelava elaborata ekonomike k spremembam in dopolnitvam občinskega podrobnega prostorskega načrta.

2. PODLAGE ZA PRIPRAVO ELABORATA EKONOMIKE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

1. pravne podlage;
2. vsebinske podlage.

2.1. PRAVNE PODLAGE

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne:

3. pravne podlage;
4. vsebinske podlage.

2.1. PRAVNE PODLAGE

Pravni podlagi za pripravo predmetnega elaborata ekonomike sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št.199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP in 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US in 75/25; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3);
- Pravilnik o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3); v nadaljevanju: pravilnik.

Temeljno pravno podlago za elaborat ekonomike predstavlja **ZUreP-3**. Poleg same opredelitve elaborata ekonomike so ključnega pomena še tista zakonska določila, ki se nanašajo na opredelitev komunalne opreme, opredelitev druge gospodarske javne infrastrukture in opredelitev družbene infrastrukture. Te opredelitve vplivajo na vsebino elaborata ekonomike neposredno.

Elaborat ekonomike je opredeljen v 68. členu ZUreP-3 na naslednji način:

1. V postopku priprave OPN in OPPN se pripravi elaborat ekonomike, ki vsebuje oceno investicij za graditev ali dograditev komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture ter oceno investicij za zagotovitev družbene infrastrukture glede načrtovanih prostorskih ureditev v OPN in OPPN.
2. Elaborat ekonomike ali njegov povzetek je del gradiva za obravnavo na občinskem svetu.
3. Minister podrobneje predpiše vsebino in obliko elaborata ekonomike.

Zakon določa, da se v elaboratu ekonomike obravnavajo komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ter družbena infrastruktura. Zato je pomembno tudi, ali in kako ZUreP-3 definira komunalno opremo, drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno infrastrukturo.

ZUreP-3 določa navedene vsebine na naslednji način:

- **Komunalna oprema** je del gospodarske javne infrastrukture in jo predstavljajo:

- objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo okolja;
 - objekti oziroma omrežja gospodarske javne infrastrukture za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb v skladu s predpisi, ki urejajo energetiko;
 - javne površine v lasti občine.
- **Druga gospodarska javna infrastruktura** je gospodarska javna infrastruktura, ki ni komunalna oprema, in je namenjena zagotavljanju opremljenosti stavbnega zemljišča kot sta elektroenergetsko omrežje in državna cesta;
- **Družbena infrastruktura** so prostorske ureditve namenjene izvajanju dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo dobrine, ki so v javnem interesu na področju vzgoje in izobraževanja, znanosti, športa, zdravstva, socialnega varstva, kulture ter drugih dejavnosti splošnega in splošno gospodarskega pomena, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti.

Pravilnik podrobneje določa vsebino in obliko elaborata ekonomike. Opredeljuje, kaj je namen elaborata ekonomike in katere so podlage za njegovo izdelavo. Podrobneje določa, kako se pripravi elaborat ekonomike v delu, ki se nanaša na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter kako se pripravi v delu, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo. Opredeljuje tudi obliko elaborata ekonomike.

2.2. VSEBINSKE PODLAGE

Vsebinske podlage za pripravo elaborata ekonomike so vse strokovne podlage, prostorski akt z vsemi sestavinami, različne vrste projektne dokumentacije, različne študije in druga gradiva in dokumentacija, ki omogočajo čim bolj natančno ocenjevanje učinkov prostorskega akta na komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ter družbeno infrastrukturo.

Vsebinske podlage za pripravo predmetnega elaborata ekonomike so:

- Spremembe in dopolnitve občinskega podrobnega prostorskega načrta za poslovno proizvodno cono na Logu – zahodni del (izdelal Urbis d.o.o., št. projekta 2024/SDOPPN-047, maj 2026); v nadaljevanju: SD OPPN;
- Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora k SD OPPN.

Večina podatkov in strokovnih rešitev načrtovanih prostorskih ureditev je povzetih po SD OPPN.

Za pripravo elaborata ekonomike so pomembne vse rešitve, določene s spremembami in dopolnitvami občinskega podrobnega prostorskega načrta, še posebej pa rešitve, ki se nanašajo na pogoje glede gradnje gospodarske javne infrastrukture in priključevanja objektov nanjo.

3. OBMOČJE IN PREDMET NAČRTOVANJA S SD OPPN

Obravnavano območje OPPN leži v občini Log-Dragomer, med zaselkom Log-Vas, pod hribom Rosovše s cerkvijo sv. Janeza in Ljubljanskim barjem. Leži v razširjenem delu vmesnega pasu med avtocesto Ljubljana-Postojna in regionalno cesto RII-409 Ljubljana- Vrhnika, ki je nastal ob graditvi AC, severovzhodno od nekdanje cestninske postaje Log.

Območje je omejeno z:

- avtocesto A1, odsek Brezovica-Vrhnika, na jugu,
- regionalno cesto RII-409 Ljubljana-Vrhnika na severu,
- dostopno ceto za zaposlene do nekdanje cestninske postaje Log na zahodu ter
- do parcele številka 1422/4 na vzhodu, kmetijske površine Kmetije Kozjek.

Ožji vmesni pas med regionalno ceto in cono je pozidan s prosto stoječimi stanovanjskimi in gospodarskimi objekti. V osrednjem delu območja obratuje Mizarstvo Novak, na površini cca 0,59 ha. Ostale površine so nepozidane.

Območje je razen kompleksa Mizarstva Novaki barjanski travnik, prepreden z odtočnimi barjanskimi jarki. Parcele travnikov so večinoma dolge in ozke ter potekajo v smeri od regionalne ceste proti AC.

Območje je dostopno z regionalne ceste:

- po dostopni poti do kompleksa Mizarstva Novaki,
- po kolovozu do kozolca kmetije Remškar,
- po nekdanjem Remškarjevem kolovozu mimo domačije Pajk.

Slika 1: Širše območje

(vir: SD OPPN)



Območje SD OPPN obsega parcele in dele parcel: 1519/1, 2032/21, 1512/2, 1514/3, 1522/15, 1522/16, 1522/17, 1522/21, 1522/18, 1522/19, 1522/20, 1522/8, 1522/9, 1522/10, 1512/5, 1511, *103, 1513, 1514/4, 1514/5, 1512/3, vse k.o. (1996) Log. Velikost zemljišča je 32 798 m².

Slika 2: Ožje območje

(vir: SD OPPN)



Območje posegov se nahaja v naselju Log Dragomer v Občini Log Dragomer. Investitor namerava na stavbnem zemljišču, v severovzhodnem delu veljavnega OPPN, spremeniti oziroma urediti pogoje za gradnjo poslovno storitvenega oziroma servisnega centra za prodajo in servisiranje tovornih vozil. Predvidene ureditve se umešča znotraj načrtovane industrijske cone, v območje industrijskih dejavnosti.

V poslovno proizvodni coni velikosti cca. 2 ha je predvidena gradnja prodajno servisnega objekta s pisarniškim aneksom in objekta z namembnostjo prehodnega skladiščnega prostora.

Investitor načrtuje posege na zemljiških parcel št.:1514/4, 1512/, 1512/5 in 1513, vse k.o. (1996) Log, na površini velikosti 26 174 m².

Načrtuje se umestitev objektov, prometna ureditev, priključitev na obstoječe prometne površine ter funkcionalna ureditev vseh povoznih, utrjenih in zelenih površin.

Na zemljiških predvidenih posegov, sprememb in dopolnitev OPPN, ni obstoječih objektov. Površino na območju bo potrebno deloma nivelirati in prilagoditi uvozu na regionalno cesto.

Skladno z občinskim prostorskim načrtom (OPN Občine Log Dragomer) leži območje SD OPPN na stavbnih zemljiščih, z oznako prostorske enote LO 069 in s podrobnejšo namensko rabo IG – območja proizvodnih dejavnosti, ki so namenjene obrtnim, skladiščnim, prometnim, trgovskim, poslovnim in proizvodnim dejavnostim.

Dopustne so naslednje namembnosti oz. dejavnosti:

- proizvodne dejavnosti, prekladanje in skladiščenje;
- trgovina, storitve, gostinstvo;
- gradbeništvo;
- poslovni prostori (pisarne);

- šport in rekreacija;
- bivanje v gospodarskih conah ni dopustno.

S spremembami in dopolnitvami ne spreminjamo podrobne namenske rabe, dejavnosti in objekti v SD OPPN so skladni z dopustnimi dejavnostmi in objekti iz OPN Občine Log Dragomer.

Območje OPPN je razdeljeno v dva ločena dela:

- Zahodni del – Območje I in
- Vzhodni del – Območje II.

Predmet sprememb in dopolnitev je zahodni del – območje I, natančneje vzhodni del območja I, kjer se spremenijo in dopolnijo veljavne grafične karte v tem delu in tekstualni del odloka, ki se dopolni samo v posameznih členih.

Vzhodno območje – območje II veljavnega OPPN ostaja nespremenjeno v grafičnem delu in tekstualnem delu odloka.

Slika 3: Prikaz ureditev v veljavnem OPPN - Arhitektonsko zazidalna situacija in zunanja ureditev, z mejo SD OPPN v rumeni barvi
(vir: SD OPPN)



Zaradi investicijske namere so posegi predvideni na parcelah št.:1514/4, 1512/3, 1512/5 in 1513, vse k.o. (1996) Log, v velikosti 26 174 m², vendar se območje v prostorskem aktu razširi še na parcele 1519/1, 2032/21, 1512/2, 1514/3, 1522/15, 1522/16, 1522/17, 1522/21, 1522/18, 1522/20, 1522/8, 1522/9, 1522/10, 1511, *103, 1514/5, vse k.o. (1996) Log, zaradi posledic sprememb in dopolnitev, kar predstavlja skupno območje sprememb in dopolnitev OPPN, v velikosti 32 798 m².

Največ vsebinskih sprememb in dopolnitev OPPN v grafičnem delu se zgodi na vzhodnem delu območja, kot je prikazano v sliki 20, obkroženo z rumeno barvo.

Znotraj območja sprememb in dopolnitev se ukinja načrtovane objekte:

- Objekt 6: bencinski servis,
- Objekt 7: avtopralnica, vulkanizerstvo, gostinstvo,
- Objekt 8: trgovsko-poslovni objekt – avtosalon, gostinstvo,
- Objekt 9: trgovsko-poslovni objekt, gostinstvo,
- Objekt 25: TP,

- Objekt 26: trgovsko-poslovni, proizvodni objekt,
- Objekt 27: trgovsko-poslovni objekt.

Spremeni se zahodni uvoz iz regionalne ceste RII-409 Ljubljana-Vrhnika, na tak način, da se načrtuje vzhodnejše. Obstoječa enostanovanjska stavba ob regionalni cesti se v SD OPPN vnaša kot obstoječi objekt.

Na ureditveno območje zgoraj naštetih objekt se načrtuje en objekt poslovno storitvene dejavnosti oz. servisni center za prodajo in servisiranje tovornih vozil z manipulativnimi zunanji in prometnimi, parkirnimi površinami, zelenico ter drugimi ureditvami.

Zaradi novih ureditev, poplavnega območja in nove zakonodaje je potrebno pri načrtovanju in izvedbi posegov v prostor na območjih ogroženih zaradi poplav upoštevati določila iz poplavne uredbe, za kar je bila izdelana hidrološko hidravlična študija. Podani so ukrepi in nova zasnova vodnogospodarskih ureditev, ki se upoštevajo v SD OPPN, tako v grafičnem kot tekstualnem delu.

OPIS NAČRTOVANIH PROSTORSKIH UREDITEV IN ZAZIDALNA ZASNOVA

Načrtovane prostorske ureditve

V poslovno proizvodni coni velikosti cca. 2 ha je predvidena gradnja prodajno servisnega objekta s pisarniškim aneksom in objekta z namembnostjo prehodnega skladiščnega prostora.

Predvideni glavni objekt je maksimalnih tlorskih gabaritov:

- 117,70 m x 102,10 m, višine maksimalno 15,00 m nad talno koto pritličja.

Tlorisno je predvideni objekt L oblike, maksimalne etažnosti K+P+2.

Skupna bruto tlorska površina znaša cca 9425 m².

Predvidena klasifikacija objekta:

- 1220 Poslovne in upravne stavbe;
- 1230 Trgovske stavbe in stavbe za storitveno dejavnost;
- 1242 Garažne stavbe;
- 1252 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe.

Predvideni objekt bo AB skeletne gradnje s toplotnoizolativnimi kovinskimi paneli, temeljeni na AB točkovnih temeljih. Predvidene strehe so ravne, z minimalnimi nakloni.

Glavni vhod v poslovni del objekta objekt bo s severne strani v pritličju, kjer so predvidena parkirišča za osebna vozila obiskovalcev, službeni vhod pa iz vzhodne smeri ob parkiriščih za osebna vozila zaposlenih.

Ostali vhodi služijo servisni delavnic in se nahajajo na severni in južni strani servisnega trakta. Vhod v logistično skladiščni del je predviden na vzhodu skladiščnega trakta objekta.

V pritličju so umeščeni vsi predvideni prostori za uporabo objekta, delno je v nadstropju nad sprejemom izveden v obliki pisarniškega dela, delno pa shramnih prostorov nad servisno delavnico. Večji del pritličja predstavlja servisni del na zahodni strani in skladiščni del na južni strani objekta. Vmesni del je namenjen pisarniško storitveni dejavnosti s tehničnimi in drugimi spremljevalnimi prostori. Etaže bodo med seboj povezane z vertikalnimi komunikacijami.

Na zahodni strani bo ob skladiščnem delu umeščen ekološki otok, dimenzij 16,00 m x 9,00 m.

Izračun urbanističnih kazalcev na območju SD OPPN:

Velikost območja urejanja:	32 798 m ²
Zazidane površine:	5455,4 m ²
Faktor zazidanosti:	0,16
Bruto etažna površina:	9698,4 m ²
Faktor izrabe:	0,29
Zelene površine:	0,31 (10 316 m ²)

Na območju SD OPPN je načrtovanih:

- poslovni prostori, uprava (pisarne) = 1736 m²
- trgovina (prodajni salon) = 429 m²
- obrt, storitve, proizvodnja = 1992 m²

Zelene in druge površine

Podrobnejše usmeritve za vzpostavitev zelenih in drugih površin znotraj ureditvenega območja so razvidne iz grafičnih prilog. Ureditev je zarisana načelno, izbira rastlinskih vrst in druge opreme se natančneje opredeli v projektni dokumentaciji.

Zelene površine naj se uporabijo, kot element členitve prostora in robni deli obravnavanega območja naj se obsadijo z avtohtono drevesno ter grmovno vegetacijo.

Priporoča se, da je pri izdelavi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja vključen krajinski arhitekt.

Dostopi in dovozi do območja

Na območje načrtovanega objekta sta predvidena dva cestna priključka z regionalne ceste, na SV in SZ strani zemljišč posega. Na celotnem območju so ob objektu urejena parkirišča za nova, rabljena in servisirana vozila – tovornjaki in avtobusi ter druga kombinirana vozila, ter parkirna mesta za zaposlene.

Slika 4: Vizualizacija objekta, pogled na severovzhodni del objekta

(vir: SD OPPN)



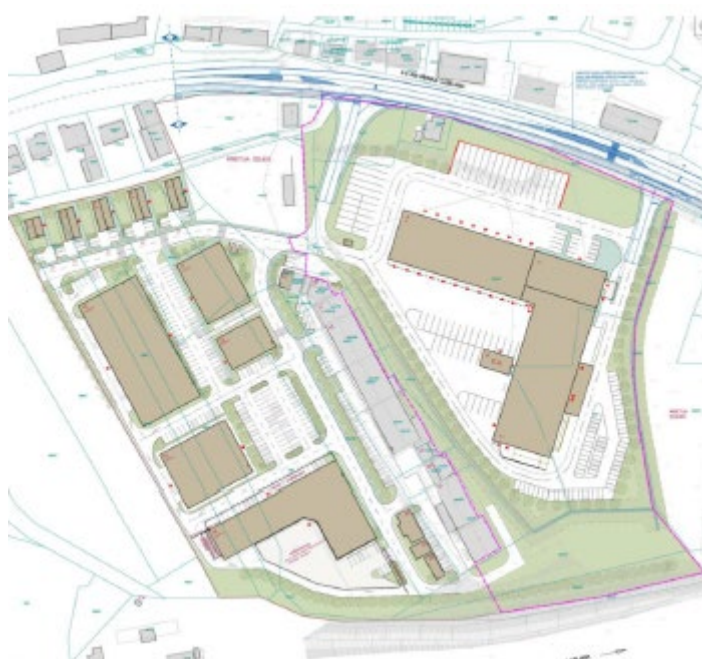
Na spodnjih slikah, je za lažjo predstavbo, vidna razlika v ureditvi na območju veljavnega OPPN in novi ureditvi na območju SD OPPN.

Slika 5: Prikaz ureditev v veljavnem OPPN

(vir: SD OPPN)

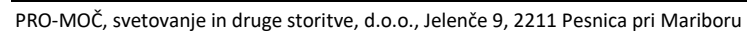


Slika 6: Prikaz ureditev v SD OPPN



Načrtovane prostorske ureditve so podrobneje predstavljene na izseku iz SD OPPN v nadaljevanju:

16



4. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1. OBSTOJEČA IN PREDVIDENA KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

4.1.1. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve

Pravilnik zahteva, da se s OPPN načrtovana komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura členi v dve skupini, in sicer na:

- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi oskrbi območja načrtovane prostorske ureditve in sosednjim poselitvenim območjem ter na
- komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo, ki služi zgolj oskrbi načrtovane prostorske ureditve.

Območje, za katerega se izdeluje SD OPPN, je komunalno opremljeno. Zato komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura ni razdeljena v dve skupini, kot zahteva pravilnik.

4.1.2. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura

Območje je komunalno opremljeno. Obstoječi vodi se zaščitijo oz. po potrebi prestavijo izven območja gradnje prizidave.

4.1.2.1. Prometna ureditev in mirujoč promet

Poslovna cona je umeščena v razširjenem delu vmesnega pasu med avtocesto A1 Šentilj – Srmin, odsek 0052/0652 Brezovica - Vrhnika in regionalno cesto R2-409, odsek 300 Brezovica-Vrhnika. Območje urejanja se nahaja v varovalnem pasu državne ceste R2-409, odsek 300 Brezovica-Vrhnika in se nanjo priključuje preko dveh neurejenih prometnih priključkov.

Dostop do območja je predviden preko dveh križišč. Eno trikrako križišče se nahaja v vzhodnem delu območja, drugo trikrako pa v zahodnem delu. Obe križišči imata na vzhodnem kraku regionalne ceste dodaten pas za leve zavijalce, na južnem kraku, ki vodi v oziroma iz obravnavanega območja, pa sta urejena ločena vozna pasova za leve in desne zavijalce.

V primerjavi s predvideno rešitvijo v veljavnem prostorskem aktu vzhodni prometni priključek ostaja nespremenjen, zahodni priključek pa se načrtuje nekoliko vzhodneje. Uredi se preko trikrakega križišča na regionalni cesti; na vzhodnem kraku regionalke se uredi dodatni pas za leve zavijalce, na južnem kraku, ki vodi v/iz poslovne cone, se uredita ločena pasova za leve in desne zavijalce. Ureditve in prometni priključek na regionalni cesti niso predmet SD OPPN.

Načrtovane prostorske ureditve morajo zagotavljati:

- varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu,
- opremljenost s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa,
- načrtovanje, usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve,
- da s predlaganim posegom komunalne infrastrukture za objekte, ki bodo umeščeni izven varovalnega pasu državne ceste, ne bodo prizadeti interesi varovanja državne ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza oziroma moteno redno vzdrževanje državne ceste idr.
- s predvidenimi posegi se ne sme poslabšati delovanja sistema odvodnjavanja državne ceste R2-409/0300 Brezovica – Vrhnika,
- na zelenih površinah predmetnega območja ne sme biti zasajena vegetacija, ki bi lahko vplivala na preglednost in promet na državni cesti.

Avtocesta

Območje OPPN je severno od avtoceste (AC) A1, odsek Brezovica – Vrhnika, delno v njenem varovalnem pasu, v katerem je raba prostora omejena.

Za naveden AC odsek je v izdelavi projektna dokumentacija PZI za rekonstrukcijo cestnega telesa in objektov na delih odsekov AC Ljubljana (Kozarje) - Brezovica - Vrhnika – Logatec ter priključkih Brezovica in Vrhnika za vzpostavitev 3. prometnega pasu.

Izdelane so strokovne podlage za pobudo in Pobuda/DIIP za državno prostorsko načrtovanje za ureditev ljubljanskega avtocestnega obroča in vpadnih avtocest (izdelovalec JV: PNZ, d. o. o. + LUZ, d. d., št. naloge 17_640, september 2018).

MzI z DRSI, MNVP, MOPE, MOL in DARS d. d. so novembra 2024 skupaj pripravili dokument Ljubljansko prometno vozlišče: Koncept urejanja prometne infrastrukture državnega pomena ter spremljajočih ukrepov, s katerim se je Vlada RS seznanila na svoji 143. redni seji dne 27. 2. 2025 (Sklep št. 37100-1/2025/3 z dne 27. 2. 2025) in iz katerega med drugim izhaja, da se AC od Ljubljane do Vrhnike nadgradi v polno šestpasovno AC.

Območje obravnave je kljub izvedenim protihrupnim ograjam (PHO) obremenjeno s hrupom zaradi prometa na AC.

Pri načrtovanju SD OPPN za poslovno proizvodno cono na Logu – zahodni del je potrebno upoštevati:

1. Treba je upoštevati AC (izvedeno stanje), spremljajoče prometnice in objekte ter vgrajene infrastrukturne vode.

2. Državnim cestam je v skladu z Zakonom o cestah določen varovalni pas, v katerem je raba prostora omejena in meri za AC 40 m od roba cestnega zemljišča na vsako stran. V odloku je navedeno, da bo posege v varovalnem pasu AC možno izvajati le po pridobljenem soglasju/pozitivnem mnenju DARS.

3. Posegi v varovalni pas AC ne smejo biti v nasprotju z njenimi koristmi, ne smejo prizadeti interesov varovanja ceste in prometa na njej, njene širitve zaradi prihodnjega razvoja prometa ter varovanja njenega videza.

4. V grafičnem delu je prikazana meja rešitve iz Pobude za državno prostorsko načrtovanje za ureditev ljubljanskega avtocestnega obroča in vpadnih avtocest. Posegi v pasu za prihodnji razvoj AC niso dovoljeni, izjema je križanje vodov GJI z AC, za katere je treba pridobiti soglasje/pozitivno mnenje DARS.

Območje in rešitve Pobude za to območje se bili pridobljeni pri izdelovalcu strokovnih podlag za Pobudo, to je PNZ, d. o. o. (g. Trdin).

5. V grafičnem delu je prikazana meja cestnega zemljišča AC, varovalni pas 40 m, ki se meri od meje cestnega zemljišča, območje in rešitve iz Pobude za širitev AC oz. 10 m pas za prihodnji razvoj AC, ki se meri od meje cestnega zemljišča AC.

6. Gradnja stanovanjskih stavb v varovalnem pasu AC ni dopustna, prav tako ni dopustna kasnejša sprememba namembnosti stavb iz poslovnih in proizvodnih v stanovanjske.

7. DARS d. d. ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za objekte in njihove funkcionalne površine, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi (prah, vibracije, ipd.), ki so ali bodo posledica obratovanja AC, glede na načrtovane ukrepe zaščite v sklopu njene izgradnje. Izvedba vseh ukrepov za zaščito objektov in območja je obveznost lokalne skupnosti oziroma investitorjev novih ureditev/objektov.

8. V varovalnem pasu AC ni dovoljeno postavljati tabel, napisov in drugih objektov ali naprav za slikovno ali zvočno obveščanje in oglaševanje.

9. Meteorne vode z objektov in pripadajočih površin ne smejo biti speljana v naprave za odvodnjavanje AC. Izvedba odvodnjavanja območja in izvedba nasipavanja območja ne sme poslabšati ali ogroziti obstoječega sistema odvodnjavanja AC in stabilnost cestnega telesa AC.

Mirujoč promet

Na celotnem območju so ob objektu urejena parkirišča za nova, rabljena in servisirana vozila – tovornjaki in avtobusi ter druga kombinirana vozila ter parkirna mesta za zaposlene.

Izračun parkirnih mest

Za izračun potrebnega števila parkirišč glede na dejavnosti oz. namembnosti objekta veljajo naslednja merila (neto površina se izračunava po SIST ISO 9836) – OPN Log:

Poslovni prostori, uprava (pisarne)	1 PM/30 m2 neto površine
poslovni prostori, uprava, delo s strankami	1 PM/20 m2 neto površine
trgovina	1 PM/30 m2 koristne/prodajne površine
obrt, storitve, proizvodnja	1 PM/70 m2 neto površine

Za 1736 m² poslovnih prostorov (uprava, pisarne) je potrebnih 57 PM pri normativu 1 PM/30 m². Načrtovanih je 58 PM, kar pomeni, da je skladno s potrebami in normativom.

Za 429 m² trgovine (prodajni salon) je potrebnih 14 PM pri normativu 1 PM/30 m². Za potrebe trgovine je načrtovanih 15 PM, normativu je zagotovljeno.

Za 1992 m² storitvene in proizvodne dejavnosti je potrebnih 28 PM pri normativu 1 PM/70 m². Načrtovanih je 29 PM, kar je skladno s potrebami in normativom.

Na celotnem območju SD OPPN je glede na dejavnosti in potrebna parkirna mesta zagotovljenih zadostno število parkirnih mest.

4.1.2.2. Kanalizacijsko omrežje

Znotraj PPC Log se predvidi ločen sistem za sanitarne odpadne vode in ločen sistem za meteorne odpadne vode.

Uredi se kanalizacijo za sanitarne odpadne vode za priključitev predvidenih objektov s priključitvijo na čistilno napravo in kanalizacijo za meteorne vode s priključitvijo meteornih voda s strešnih površin objektov in utrjenih površin in odvodom v obstoječi odprti jarek, ki je povezan z obstoječim prepustom pod AC Ljubljana–Koper.

Na vzhodnem delu Območja I. se odvod meteornih vod izvede preko meteorne kanalizacije, lovilcev olj, v ustrezno dimenzionirane zadrževalnika, z izpustom v predvidene vodotoke.

Vsi kanali in jaški morajo biti vodo tesni, zato je pri gradnji potrebno uporabiti materiale, ki to zagotavljajo. Za izgradnjo kanala se uporabijo PVC cevi vrste E (enoslojne) razreda trdnosti SN 8, oziroma cevi, ki imajo identične karakteristike. Revizijski jaški do globine 1,5 m so min. dim. fi 80 cm. Jaški, ki so globlji od 1,5 m, so min. dim. Fi 100 cm, pokriti z LTŽ pokrovi ustrezne nosilnosti in vedno dostopni za pregled in čiščenje kanalizacijskega sistema. Za vse objekte, za katere obstoji nevarnost preplavitve zaradi visoke vode v javnem kanalu, je potrebno predvideti ustrezno zaščito (povratno zaklopko).

Odpadne vode morajo ustrezati pogojem za priključitev na javni kanal oziroma za izpust v okolje.

Križanja kanalizacije z ostalim komunalnimi vodi morajo biti izvedena v skladu s tehničnimi predpisi in normativi. Vsa križanja morajo biti izvedena v zaščitni cevi.

Nad kanalizacijskimi vodi niso dovoljeni gradbeni posegi, gradnja ograj, podpornih zidov in ostalih komunalnih vodov.

Pri projektiranju je potrebno upoštevati tehnične normative in predpise.

Po končani gradnji je potrebno novozgrajen kanal očistiti in pregledati s TV kamero ter izdelati preizkus vodotesnosti.

Izvajalec gradbenih del mora izdelati geodetski posnetek kanala z vsemi odcepi za hišne priključke.

Investitor mora pridobiti soglasja in služnostno pravico lastnikov zemljišč, preko katerih bo potekal javni kanal za namen vzdrževanja kanala.

Investitor je dolžan upravljavcu kanalizacije dostaviti projekt izvedenih del z geodetskim posnetkom.

4.1.2.3. Meteorna kanalizacija

Na območju OPPN se za odvajanje čiste padavinske vode s strešnih površin predvidenih objektov in očiščene padavinske vode s predvidenih cestnih in utrjenih površin, zgradi meteorna kanalizacija, ki je ločena od sanitarne kanalizacije.

Kanalizacija za meteorne vode je iz kanalizacijskih cevi ustreznih profilov, ki so bili določeni s hidravlično presojo in ustreznimi padci in s cevniimi zadrževalniki meteorne vode.

Meteorna kanalizacija poteka v internih cestah do cevniimi zadrževalnikov v napajalnih cestah, od tu preko dušilke odteka skozi prepust pod avtocesto naprej po barjanskih jarkih v Ljubljano.

Meteorna kanalizacija vzhodnega dela Območja I. poteka po internih prometnih površinah do ustrezno dimenzioniranih zadrževalnikov z izpustom v predvidene vodotoke.

Potreben volumen zadrževanja je določen s Hidravličnim izračunom količine meteorne vode in cevniimi zadrževalnikov na kanalih M1, M2, in M4 iz strokovne podlage »Načrt kanalizacije št. 262/v-11 IDZ«, Komunala projekt, d.o.o., marec 2011.

- Kanal M1 je zasnovan po cesti 5 in se v končni priključuje na kanal M. Kanal M1 je zasnovan iz kanalizacijskih cevi profilov $\varnothing$ 300, $\varnothing$ 400 in $\varnothing$ 1200 mm. Kanal M1 je v začetnem delu zasnovan kot cevni zadrževalnik za meteorne vode iz kanalizacijskih cevi profila $\varnothing$ 1200 mm, v dolžini 188.60 m.
- Kanal M2 je zasnovan v celoti po cesti 3 in se v končni priključuje na kanal M1. Kanal M2 je zasnovan iz kanalizacijskih cevi profilov $\varnothing$ 300 in $\varnothing$ 1200 mm. Kanal M2 je v začetnem delu zasnovan kot cevni zadrževalnik za meteorne vode iz kanalizacijskih cevi profila $\varnothing$ 1200 mm, v dolžini 187.00 m.
- Kanal M4 je zasnovan v vzhodni celoti poslovno-proizvodnega centra Log in poteka po cesti 4, ter je zasnovan iz kanalizacijskih cevi profilov $\varnothing$ 1000 mm.
- Kanal M4 je v začetnem delu zasnovan kot cevni zadrževalnik za meteorne vode iz kanalizacijskih cevi profila $\varnothing$ 1000 mm, v dolžini 157.60 m. Pred priključkom kanala v obstoječi odprti jarek je zasnovana dušilka, skozi katero se bo v odprti jarek izlivala samo omejena količina meteorne vode, na vrhu pa je zasnovan varnostni preliv.

Izgradnjo zadrževalnika kot izravnalni omilitveni ukrep je potrebno za posamezno fazo v celoti končati pred začetkom novih gradenj.

Na predvideno meteorno kanalizacijo se priklopi tudi meteorna kanalizacija obstoječih objektov v območju cone.

Meteorne odpadne vode se vodi v odprti barjanski jarek v skladu s pogoji upravljavca vodotoka in v skladu z veljavnimi predpisi in zakonodajo.

Za posege v vodna zemljišča v lasti države mora investitor skleniti Pogodbo o ustanovitvi služnosti po določilih Stvarnopravnega zakonika. Pogodba služi kot dokazilo o pravici graditi na vodnem in priobalnem zemljišču, ki je v lasti države, v skladu z Zakonom o vodah.

Pri projektiranju meteorne kanalizacije je potrebno upoštevati Hidrološko hidravlični elaborat za predvideno pozidavo, ki ga je izdelal IZVO, d.o.o., oktobra 2009, strokovne podlage, ki jih je izdelalo podjetje Komunala projekt, d.o.o. (št. 262/v-11 IDZ, marec 2011) in smernice, ki jih je izdalo Ministrstvo za okolje in prostor, Urad za upravljanje z vodami, Sektor za vodno območje Donave, Oddelek območja srednje Save. Pri odvajanju padavinske odpadne vode v vodotok je potrebno upoštevati:

- izpustna glava iztoka kanala padavinskih voda v strugo vodotoka mora biti oblikovana pod naklonom brežine in ne sme segati v svetli profil vodotoka;
- kota dna iztoka naj bo v višini gladine pri srednjem nizkem pretoku;
- na območju iztoka mora biti struga oziroma brežina vodotoka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo, kar mora biti v dokumentaciji tekstualno in grafično ustrezno obdelano in prikazano;
- detajl iztoka mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja tekstualno in grafično ustrezno obdelan in prikazan.

Za vzhodni del Območja I. je bil izdelan Hidrološko hidravlični elaborat, TEMPOS, okoljsko gradbeništvo, d.o.o., Tehnološki park 21, 1000 Ljubljana, Številka elaborata: 131/2026, Ljubljana, marec 2026, ki ga je potrebno upoštevati pri nadaljnjem projektiranju sistema odvodnje in vodnogospodarskih ureditev.

4.1.2.4. Sanitarna kanalizacija

Na območju OPPN se zgradi sanitarna kanalizacija, na katero se navežejo predvideni in obstoječi objekti.

Kanalizacija za sanitarne odpadne vode je zasnovana iz kanalov Sa, S1, S2 in S3, iz kanalizacijskih cevi profila $\varnothing$ 250 mm.

Sanitarna kanalizacija poteka v napajalnih cestah, v zahodnem delu v smeri proti Cesti 3, v vzhodnem delu pa proti Cesti 4, zbrane sanitarne odpadne vode se priključijo na obstoječo kanalizacijsko omrežje z končno dispozicijo ČČN Log Dragomer.

Očiščene sanitarne odpadne vode iz čistilne naprave vzhodnega dela cone – Območja II se bodo preko kanala izlivala v kanal M4. Kanala sta iz kanalizacijskih cevi profila $\varnothing$ 250 mm.

Sanitarne odpadne vode iz načrtovanega objekta v SD OPPN se navežejo preko novega vakuumskega priključka na obstoječe kanalizacijsko omrežje.

Preko predvidene sanitarne kanalizacije se priklopijo tudi vsi obstoječi objekti v coni ter se njihove greznice odstranijo.

Minimalni horizontalni odmik sanitarne kanalizacije:

- od ostalih komunalnih vodov je 1,5 m,
- od temeljev objekta pa 2,0 m.

Nad kanalizacijskimi vodi niso dovoljeni gradbeni posegi, gradnja ograj, opornih zidov in ostalih komunalnih vodov.

Odpadne vode morajo ustrezati zakonsko določenim pogojem za priključitev na javni kanal oziroma za izpust v okolje.

Vsi materiali, ki se uporabljajo za izvedbo predvidene kanalizacije, morajo glede trdnosti in vodotesnosti odgovarjati vsem veljavnim predpisom in standardom ter zagotoviti dobo trajanja približno 50 let.

Pri polaganju kanalizacije je potrebno upoštevati Pravilnik o tehnični izvedbi in uporabi javnega kanalizacijskega sistema v Občinah Vrhnika, Borovnica in Log - Dragomer.

Po končani gradnji je potrebno novozgrajen kanal očistiti in pregledati s TV kamero. Prav tako je potrebno izdelati preizkus vodotesnosti.

Po končani izvedbi je potrebno kanalizacijo z vsemi podatki vrisati v katastrske karte.

4.1.2.4. Vodovodno omrežje

Priključitev predvidenih objektov na javni vodovod bo možna z dograditvijo sekundarnega omrežja ustreznega profila, dimenzioniranega glede na potrebno porabo vode ter ustrezno požarno zaščito, vgrajenega v cestišču v globini 1,20 m.

Novozgrajeno sekundarno omrežje, ki bo oskrbovalo PPC Log, se priključi na obstoječi primarni vodovod PVC 160 mm.

Vsi objekti se priklopijo na javni vodovod preko lastnega vodovodnega priključka. Dokončna lokacija vodovodnih priključkov bo določena v projektni dokumentaciji posameznega objekta. Pri obstoječih objektih na območju OPPN se obstoječi hišni vodovodni priključki, ki so vezani na ukinjajoči se del obstoječega vodovoda, prevežejo na novo vodovodno omrežje.

Vsi predvideni vodovodi v območju OPPN bodo iz nodularne litine (ductil) in predvidenih premerov cevi DN150 mm, DN100 mm. Cevovodi bodo opremljeni z vso potrebno vodovodno armaturo, kot tudi z nadzemnimi hidranti, kjer je to možno, sicer pa s podtalnimi hidranti. Hidranti morajo biti postavljeni v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov.

Vsa križanja ceste z obstoječimi cevovodi se v celoti zamenjajo in zaščitijo na stroške investitorja.

Statični tlak na odjemnem mestu (vodomeru) bo od 4,5 do 5,0 bar.

Pri načrtovanju in gradnji je potrebno upoštevati odmike in križanja komunalnih vodov z ostalimi komunalnimi vodi v skladu s Pravilnikom o tehnični izvedbi vodovodnih objektov in naprav centralnega vodovoda v Občini Vrhnika in Borovnica.

Minimalni odmik objektov od vodovoda, ki poteka po gradbeni parceli, je 5,00 m.

Pri gradnji je potrebno zagotoviti nemoteno delovanje primarnega voda, to je normalno oskrbo s pitno vodo.

Nad vodovodom niso dovoljeni: gradbeni posegi, dodaten nasip ali odvoz materiala, gradnja ograj, podpornih zidov in ostalih komunalnih vodov.

Upoštevati je potrebno smernice nosilca urejanja prostora in strokovne podlage »Javno vodovodno omrežje (Komunala projekt d.o.o., št. 25/D-10-IDZ, april 2011)«.

Upoštevati je potrebno smernice nosilca urejanja prostora (Javno podjetje Komunalno podjetje Vrhnika d.o.o., št. 922-68/2025/2, julij 2025).

Pred izvedbo vodovodnega omrežja si mora investitor pridobiti soglasje upravljavcev: Telekom, Elektro, ceste in železnice, zaradi možnih križanj s priključkom ter vseh lastnikov zemljišč, po katerih bo potekal priključek.

Vodomeri ustreznih dimenzij, ki jih določi projektant, se vgradijo za vsak objekt ločeno v talni jašek ustreznih dimenzij, v lahko dostopnem prostoru, oddaljen od zunanjega temelja največ 1,0 m in pokrit s pokrovom lahke izvedbe ter toplotno izoliran. Pred vodomeri se vgradijo lovilci nesnage, za vodomeri pa nepovratni ventili. Jasek mora imeti urejen odtok odvečne vode v primeru okvare ali izpusta vode iz omrežja.

Novo položeno instalacijo je potrebno preizkusiti na predpisan tlak, opraviti dezinfekcijo ter predložiti ateste.

Investitor je dolžan upravljavcu vodovoda dostaviti projekt izvedenih del (geodetski posnetek). Upravljavec vodovoda ima pravico, odkloniti izvedbo priključka, če niso izpolnjeni vsi pogoji, ki so navedeni v smernicah.

4.1.2.5. Elektroenergetsko omrežje

Za napajanje predvidenih objektov je potrebno zgraditi nove transformatorske postaje 20/0,4 kV prehodne izvedbe s pripadajočim nizkonapetostnim omrežjem do posameznega odjemnega mesta, ki bodo po konstrukcijski zasnovi in energetske velikosti ustrezale potrebam območja. Predvidene TP 20/0,4 kV bo potrebno opremiti z ustreznimi SN bloki in NN razdelilci, ki bodo zadostili potrebam odjemalcev.

Za napajanje novih objektov z električno energijo bo potrebno zgraditi:

- Monolitno betonsko transformatorsko postajo 20/0.4 kV, 2x1000 kVA, ki bo napajala objekte št. 1, 2, 3, 4, 5, 11, 12, 13, 14.
- Za napajanje načrtovanega objekta 6, 7, 8, se v skladu z izdelano strokovno podlago - Načrt ureditve EE vodov - Idejna zasnova (DPP) je izdelana za območje OPPN za poslovno proizvodno cono – zahodni del, št. 044286, Pelen d.o.o., Osojnikova cesta 3, 2250 Ptuj,

št.načrta P069-25, februar 2026, zgradi nova TP moči 1000 kVA, ki se vzanka v obstoječe SN omrežje.

- Kompaktno pločevinasto transformatorsko postajo 20/0.4 kV, 1x630 kVA, ki bo napajala objekte št. 28, 29, 30, 31, 32.
- Lastno transformatorsko postajo 20/0.4 kV, 1x630 kVA v sklopu objekta št. 10.

Vključitev novih transformatorskih postaj 20/0,4 kV v elektrodistribucijsko omrežje in s tem 4MW priključne moči za napajanje PPC Log se bo lahko zagotovila ob izgradnji novega izvoda »Drenov Grič«, ki bo potekal iz RTP Vrhnika do RP Kozarje. Ta izvod iz RTP Vrhnika bo vzankal že obstoječe transformatorske postaje na območju Drenovega Griča, Loga, vključno z novimi transformatorskimi postajami v PPC Log. Zanka se bo nadaljevala v predvideno TP Log Rosovše oziroma obstoječo TP Log Mole in se nadaljevala z vzankanjem obstoječih transformatorskih postaj na področju Dragomera, Brezovice in se bo zaključila v RP Kozarje. Omenjena vključitev PPC Log je skladna z izdelanim elaboratom Razvoja elektrodistribucijskega omrežja Elektro Ljubljana, področja Notranjska REDOS 2035 št. študije 2071/3, izdelovalca Elektroinštitut Milan Vidmar, november 2011.

Za napajanje objektov iz predvidenih transformatorskih postaj je predvidena večcevna $\varnothing$ 160 mm kanalizacija s kabelskimi jaški notranjih dimenzij 1.6 x 2 x 1.8 m (š x d x gl).

V kanalizaciji so predvidene tudi cevi $\varnothing$ 160 mm za vzankanje transformatorskih postaj v 20 kV mrežo. Pri gradnji je potrebno upoštevati vse obstoječe NN vode, ki napajajo obstoječe objekte v poslovni coni in jih ustrezno zaščititi oziroma prestaviti.

Gradnjo infrastrukture je potrebno pri projektiranju prilagajati faznosti gradnje.

Vso elektroenergetsko infrastrukturo (morebitne prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnje elektroenergetske infrastrukture) je potrebno projektno obdelati v skladu s smernicami, veljavnimi tipizacijami distribucijskih podjetij, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi. ter pridobiti upravno dokumentacijo. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi. V primeru prestavitve vodov mora biti kot soinvestitor naveden tudi Elektro Ljubljana, d.d.

Elektroenergetska infrastruktura v lasti upravljavca distribucijskega omrežja, ki je predvidena za demontažo, se odstrani šele po izgradnji ustrezne nadomestne elektroenergetske infrastrukture ter po podpisu pogodbe med investitorjem in upravljavcem distribucijskega omrežja o predaji le te v osnovna sredstva upravljavca distribucijskega omrežja.

V izogib kasnejšim popravkom soglasij in projektne dokumentacije, si investitor že pred začetkom projektiranja pridobi dokazila o pravici graditi.

V fazi pridobivanja »dokazila o pravici graditi« ali lastninske, druge stvarne oziroma obligacijske pravice, morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Ljubljana, d.d., pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.

Investitorji objektov so dolžni naročiti in plačati vse stroške morebitne prestavitve ali predelave elektroenergetske infrastrukture, ki jih povzročajo z gradnjo, obravnavano v OPPN.

Investitorji objektov nosijo vse stroške priključitve posameznega objekta na distribucijsko elektroenergetsko omrežje, ki so zajeti v predmetnem prostorskem aktu, skladno s smernicami in izdanimi soglasji za priključitev.

4.1.2.6. Plinovodno omrežje

Oskrba Občine Log - Dragomer z zemeljskim plinom se bo vršila preko predvidenega srednjetačnega distribucijskega plinovodnega omrežja z obratovalnim tlakom 0,5–4 bar. Obstoječe glavno plinovodno omrežje (plinovod S 2700, PE225) je trenutno izvedeno do OŠ Log - Dragomer.

Do območja OPPN je v južnem robu Tržaške ceste predvidena gradnja glavnega plinovoda S 2700 v dimenziji DN 150. Namenjen je priključitvi stavb na sistem zemeljskega plina za potrebe ogrevanja, pripravo sanitarne tople vode, kuhe in tehnologije. Zmogljivost obstoječega in predvidenega glavnega plinovodnega omrežja zadošča za priključitev in oskrbo območja OPPN s plinom.

Za priključitev stavb na sistem zemeljskega plina se od predvidenega glavnega plinovoda S 2700 DN 150, s potekom po Tržaški cesti, izvede glavna plinovoda do območja OPPN, glavne plinovode po območju OPPN in priključne plinovode. Glavni plinovod do območja OPPN, s potekom po Tržaški cesti, gradi in financira Javno podjetje Energetika Ljubljana. Gradnja glavnega plinovodnega omrežja do in po območju OPPN je predmet komunalnega opremljanja. Priključni plinovodi do posameznih stavb se zaključijo z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi stavb. Plinovodno omrežje, ki se bo gradilo po območju OPPN mora investitor predati v upravljanje sistemskemu operaterju distribucijskega plinovodnega omrežja Javnemu podjetju Energetika Ljubljana.

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Občine Log - Dragomer, Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar, Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Občine Log - Dragomer in Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav, Javno podjetje Energetika Ljubljana.

Stavbe na območju OPPN se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode, razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije, priključijo na distribucijsko omrežje zemeljskega plina. V primeru, da stavba zadovoljuje potrebe po ogrevanju in pripravi sanitarne tople vode samo delno z obnovljivimi viri energije, za preostali del potreb še vedno velja obveznost priključitve na distribucijsko omrežje zemeljskega plina.

Do izgradnje glavnega plinovoda do območja OPPN se oskrba stavb začasno vrši s postavitvijo dveh skupnih postaj utekočinjenega naftnega plina (UNP) in plinovodnim omrežjem po območju urejanja. Po izgradnji glavnega plinovoda do območja OPPN se začasna oskrba z UNP prekine, stavbe pa priključijo na distribucijsko omrežje zemeljskega plina. Aktivnosti pri gradnji plinovodnega omrežja in notranje plinske napeljave za začasno oskrbo z UNP je potrebno projektno in izvedbeno predvideti tako, da ob prevezavi zgrajenega omrežja na distribucijsko omrežje zemeljskega plina ni tehničnih ovir oziroma neusklajenosti in nikakršnih finančnih ali drugih obveznosti investitorja ali občine do koncesionarja ali lastnikov objektov. Konkretna določila poda Javno podjetje Energetika Ljubljana kot sistemski operater ob izdaji soglasja za izvedbo začasne oskrbe z UNP.

V programu opremljanja območja OPPN se upošteva gradnja novega glavnega plinovodnega omrežja, dimenzije DN 100 in DN 50, v dolžini cca 700 m, skladno s konceptom oskrbe stavb z zemeljskim plinom, ki ga je pripravil Gregor S. Tavčar, s.p.

4.1.2.7. Komunikacijsko omrežje

Obstoječi komunikacijski vod poteka ob levi strani regionalne ceste Vrhnika–Ljubljana.

Za zadostitev potreb po TK priključkih je predvideno mesto za telefonsko centralo.

Predvidena je izgradnja sodobnega optičnega omrežja, ki zagotavlja uporabo širokopasovnih storitev, kot so internet, internetna telefonija in televizija.

Za dostop objektov do TK omrežja je predvidena 2 cevna $\varnothing$ 110 mm + 3 x (2 x $\varnothing$ 50 mm) kanalizacija s kabelskimi jaški $\varnothing$ 80 x 1 m. Kanalizacija je predvidena do priključne točke na obstoječe TK omrežje.

Pri gradnji je potrebno upoštevati vse obstoječe TK vode v predvideni pozidavi in jih ustrezno zaščititi oziroma prestaviti.

Gradnjo infrastrukture je potrebno pri projektiranju prilagajati faznosti gradnje.

4.1.2.8. CaTV omrežje

Predvideno telekomunikacijsko omrežje omogoča instalacijo CaTV omrežja.

Tipizacija samega omrežja je prepuščena ponudnikom komunikacij, ki si bodo pridobili koncesijo na tem področju, za uporabo kanalizacije pa plačevali najemnino ali jo odkupili.

Glavni vodi bodo potekali skupaj z drugo infrastrukturo v območju novih cest.

Priključitev posameznega objekta na CaTV sistem je projektirana tako, da omogoča uporabnikom priključitev TV in radijskega sprejemnika ter ustrezne opreme za prenos podatkov (internet modem).

Ker ponudnik – koncesionar, lahko jih je tudi več, ni poznan, je smiselna izvedba z možnostjo priklopa v več točkah.

4.1.2.9. Javna razsvetljava

Občina Log - Dragomer načrtuje izvedbo javne razsvetljave, tako v naseljih Log in Dragomer kakor tudi ob državni cesti R-II-409, zato se na tem odseku vključi tudi javna razsvetljava v OPPN.

Javna razsvetljava je predvidena za ceste 1, 2, 3 in delno cesto 4.

Predvideni so drogovi višine 9 m, s svetilkami HSE 150 W z redukcijo moči. Svetilke morajo biti v skladu z uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja.

Ostale zunanje funkcionalne površine so predmet interne osvetlitve posameznih objektov, ki ni povezana s sistemom javne razsvetljave.

4.1.2.9. Javna higiena

Dovozna pot mora biti dovolj široka, da je omogočen dostop specialnim komunalnim vozilom.

Ob javni cesti 2 se predvidi lokacijo zbiralnikov za ločeno zbiranje odpadkov, ki ima prost dostop. Znotraj območja objekta 6 je načrtovan nov ekološki otok za potrebe delovanja poslovno storitvenega objekta.

4.1.2.10. Grajeno javno dobro, grajeno vodno javno dobro in skupne površine

V območju OPPN so površine javnega dobra:

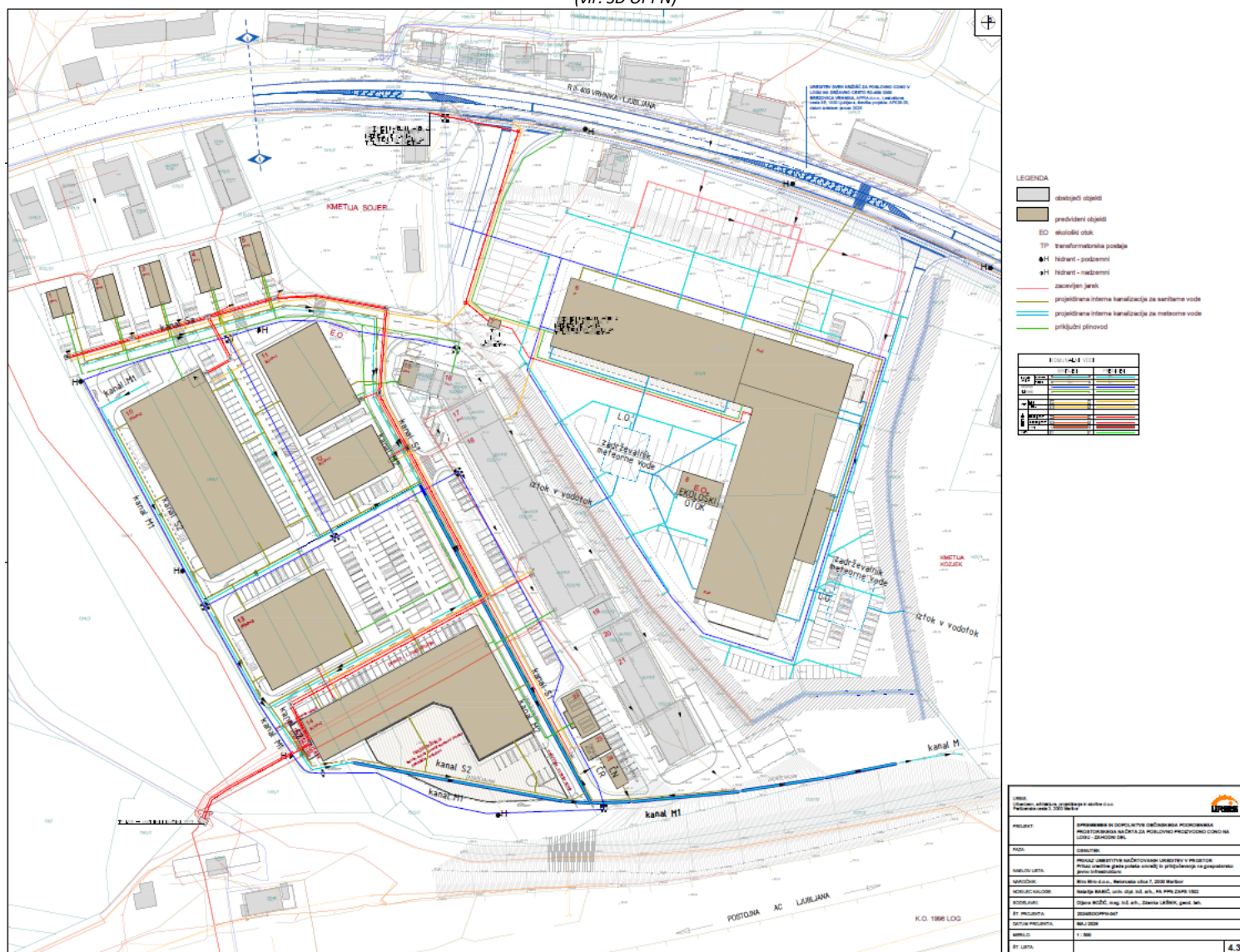
- Grajeno javno dobro so zemljišča vseh navezovalnih in dovoznih cest, vključno z ekološkimi otoki.
- Grajeno vodno javno dobro je zemljišče regulirane struge Jarka 3.

Skupne površine so:

- otok z začasno plinsko postajo za UNP (objekt 22), telefonsko centralo (objekt 23) in začasno biološko čistilno napravo (objekt 24),
- otok s TP (objekt 33) in začasno plinsko postajo UNP (objekt 34),
- severna TP (objekt 7),
- skupne zelene površine.

Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je prikazana na izseku iz SD OPPN v nadaljevanju:

Slika 8: Prikaz ureditve glede poteka omrežij in priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo
(vir: SD OPPN)



4.1.3. Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura za elaborat ekonomike

Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura na območju obravnave s SD OPPN ni načrtovana, saj je le-ta načrtovana že z osnovnim OPPN. Prostorske ureditve, kot jih predvideva SD OPPN, ne povečujejo komunalne opreme in druge gospodarsko javne infrastrukture, ampak gre samo za prilagoditve zaradi sprememb (ukinjajo se objekti 6, 7, 8, 9, 25, 26 in 27). Namesto prej naštetih objektov se načrtuje en objekt poslovno storitvene dejavnosti oz. servisni center za prodajo in servisiranje tovornih vozil.

Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je načrtovana z osnovnim OPPN in se s SD OPPN dodatno ne povečuje.

4.2. OCENA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški posamezne vrste načrtovane komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture obsegajo stroške, ki so povezani s projektiranjem in gradnjo načrtovane infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Sestavljajo jih naslednje stroškovne vrste:

- stroški izdelave raznih vrst in ravni prostorske in druge dokumentacije za novo infrastrukturo, izdelane v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- stroški predhodnih raziskav in študij v zvezi z novo infrastrukturo,
- stroški pridobivanja zemljišč za gradnjo infrastrukture,
- stroški gradnje nove infrastrukture (kot so stroški materiala, stroški dela, stroški gradbene opreme idr.) in
- drugi stroški nove infrastrukture, ki nastanejo zaradi gradnje nove infrastrukture (kot so stroški rušitev objektov, stroški dovoljenj, zavarovanj, nadzora in podobno).

Med stroške nove infrastrukture ni mogoče vključiti naslednjih vrst stroškov:

- vzdrževanje, obnavljanje ali nadomeščanje obstoječe infrastrukture, ki je namenjeno nemotenemu delovanju te infrastrukture,
- prilagajanje obstoječe infrastrukture oskrbnim in tehničnim standardom ter
- odpravljanje manjših pomanjkljivosti na obstoječi infrastrukturi, ki onemogočajo njeno nemoteno delovanje.

Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je načrtovana z osnovnim OPPN. Ker s SD OPPN ni načrtovane nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ocene investicij za njeno gradnjo ni mogoče podati. Ocenjene investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo ostajajo na ravni, načrtovani z osnovnim OPPN.

4.3. MOŽNI VIRI FINANCIRANJA INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Po ZUreP-3 je občina tista, ki mora zagotoviti gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja komunalne opreme so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

V primeru, da občina ne more zagotavljati komunalne opreme, je kot izjemoma možna rešitev dopustna gradnja objektov na neopremljenih ali delno opremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotavlja tudi opremljanje stavbnih zemljišč po pogodbi o opremljanju. Taka rešitev omogoča investitorju hitrejšo realizacijo investicijske namere, saj mu ni potrebno čakati, da bo občina zagotovila potrebno komunalno opremo. V takem primeru se občina in investitor dogovorita, da bo investitor sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za zemljišče, na katerem namerava graditi. Za to skleneta pogodbo o opremljanju in v njej opredelita medsebojne pravice in obveznosti. 167. člen ZUreP-3 pri tem določa, da se šteje, da je investitor, ki gradi komunalno opremo po pogodbi o opremljanju, na ta način plačal komunalni prispevek za novo komunalno opremo, ki jo je sam zgradil. Investitor je poleg komunalnega prispevka za novo komunalno opremo dolžan plačati še pripadajoči del komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo, če se nova komunalna oprema posredno ali neposredno priključuje na obstoječo komunalno opremo oz. bremeni že zgrajeno komunalno opremo.

Drugo gospodarsko javno infrastrukturo financirajo njihovi upravljavci po dogovoru z investitorji oz. občino.

Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura je načrtovana z osnovnim OPPN in se s SD OPPN dodatno ne povečuje, zato ni podanih virov financiranja.

4.4. OPREDELITEV ETAPNOSTI GRADNJE NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Posamezne prostorske enote se lahko gradijo etapno.

Gradnja objektov v posamezni etapi lahko poteka sočasno z izgradnjo potrebne komunalne infrastrukture v poslovni coni in izven.

Pred pričetkom gradnje je potrebno izvesti tudi vse vodnogospodarske ureditve opredeljene v 50. členu odloka SD OPPN.

5. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

V elaboratu ekonomike se obravnavajo najmanj naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole);
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja);
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerim se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Skupni imenovalec potrebam po vseh vrstah družbene infrastrukture je, da jih generirajo (novi) prebivalci, ki bodo uporabniki objektov, ki se načrtujejo s SD OPPN.

V tem elaboratu ekonomike ni potrebno izdelati analize obstoječe družbene infrastrukture in ocene novih potreb po njej, saj načrtovane prostorske ureditve ne vplivajo na obstoječo družbeno infrastrukturo. Prostorske ureditve, načrtovane s SD OPPN, so namenjene gradnji poslovno storitvenega objekta, kar ne predstavlja dodatne poseljenosti in dodatnih prebivalcev na območju, s tem pa tudi ne dodatnega povpraševanja oziroma potreb po posameznih vrstah družbene infrastrukture.

Zaradi tega izdelava elaborata ekonomike v delu oziroma v vsebini, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo, ni potrebna oziroma niti ni možna.