

# Katalog informacij javnega značaja Občine Ig- predpisi

## 4984. Programska zasnova za zazidalni načrt za območje urejanja VP 14/2 Ig–Dobravica, stran 10802.

Na podlagi zakona o planiranju in urejanju prostora v prehodnem obdobju (Uradni list RS, št. 48/90 in 85/00) in na podlagi prvega odstavka 34. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list SRS, št. 18/84, 37/85, 29/86, 43/89 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) ter 30. člena statuta Občine Ig (Uradni list RS, št. 2/00) je Občinski svet občine Ig na 7. izredni seji dne 23. 10. 2002 sprejel

## PROGRAMSKO ZASNOVO za zazidalni načrt za območje urejanja VP 14/2 Ig–Dobravica

### 1. Uvod

Občina Ig namerava v okviru programa priprave za izdelavo zazidalnega načrta VS 14/3 Ig – (Rastovka) in VP 14/2 Ig (Dobravica) za območje urejanja VP 14/2 Ig– Dobravica sprejeti programsko zasnovo za območje za obrtno-podjetniške, proizvodne in poslovne dejavnosti. Predvideno območje pomeni širitev obstoječih proizvodnih in obrtnih površin proti jugovzhodu in zagotovitev zadostnih površin za vse dejavnosti, ki bodo pripomogle k večji programski pestrosti in kvalitetnemu razvoju kraja in širšega območja.

### 2. Povzetek planskih usmeritev

Veljavna planska dokumentacija:

- dolgoročni plan občine in mesta Ljubljane za obdobje 1986–2000 za območje Občine Ig (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 70/98, 23/00),
- odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Ig (Uradni list SRS, št. 4/85, 3/90 in Uradni list RS, št. 40/92, 5/93, 70/98, 12/99, 23/00), oznaka 6E (Silvaproduct) in 6A.

### 3. Ureditveno območje

Ureditveno območje se nahaja na jugovzhodnem delu Iga, južno od ceste proti Kremenci, v izteku ceste Ig–Škofljica, ki je podaljšana tudi skozi ureditveno območje. Proti zahodu meji na območje starejše stanovanjske gradnje na obronkih Kureščka, proti vzhodu meji na delno obdelane barjanske njive in travnike, proti jugu pa na zaščiteno območje krajinskega parka Jezera Drage.

Zemljišče je ravno, nezazidano, razen severozahodnega vogala, ki ga zaseda kompleks Silvaprodukta. V naravi predstavlja barjanske travnike. Prečijo ga izraziti izsuševalni jarki v smeri prvotne njivske parcelacije.

Ureditveno območje meri 111.498 m<sup>2</sup>.

Programska zasnova vključuje naslednja zemljišča v k.o. Dobravica: 85, 86, 87, 88, 89, 1169, 1170, 1171/1, 1171/2, 1171/3, 1171/4, 1171/5, 1171/6, 1173/2, 1186/1, 1186/2, 1186/3, 1246/1, 1246/2, 1246/3, 1247, 1251/1, 1251/2, 1251/3, 1252/1, 1252/2, 1252/3, 1260.

### 4. Organizacija dejavnosti in namenska raba prostora

Ureditveno območje programskih zasnov je pozidano v skrajnem severozahodnem vogalu, kjer se nahaja niz proizvodnih hal.

Območje je namenjeno obrtno-podjetniški, proizvodni in poslovni dejavnosti. V območju so locirane dejavnosti, ki v kraju manjkajo, npr. manjše nakupovalno središče, servisi in uslužne dejavnosti, medicinske storitve, specializirane trgovine, prostori za različne obrti, proizvodnjo, tehnološki oziroma podjetniški park, poleg naštetega pa tudi parkirišča za osebna in tovorna vozila.

Zelene površine so predvidene v trakovih kot cezure med pozidavo in v celem južnem delu območja kot zaščiteno območje pred vstopom v krajinski park.

Predvideni faktor izrabe zemljišča (FSI) je 0,25–0,35.

### 5. Usmeritve za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje

Urbanistična zasnova mora upoštevati izrazito barjansko linearno parcelacijo in smeri izsuševalnih jarkov ter težnjo po organski vključitvi pozidanega v občutljivo naravno okolje. Intenzivnost grajenega naj se zmanjšuje od severa proti jugu, kjer preide v zaščitni pas zelenja.

Odmik objektov od ceste Ig–Kremenca in internih prometnic območja se določi z gradbeno mejo. Medsebojni odmiki objektov so odvisni od zasnove pozidave, tehnologije posameznega objekta in so v skladu s sanitarno tehničnimi predpisi. Večnamenski in večlastniški objekti se v oblikovnem in arhitekturnem smislu upoštevajo kot en objekt. V sklopu gradbenih parcel / funkcionalnih površin objektov so predvidena ustrezno dimenzionirana parkirišča in manipulacijske površine ter skupna parkirišča na skupnem funkcionalnem zemljišču znotraj območja.

Višinski in tlorisni gabariti objektov:

– ob cesti proti Kremenci je niz objektov z modularno zasnovo, ki so namenjeni poslovno-storitvenim, obrtnim in trgovskim dejavnostim dimenzij 10 x 20 m oziroma 10 x 10 m v drugi liniji, ki je od prve oddeljena z interno in parkirno cesto. Moduli se multiplicirajo glede na potrebe uporabnikov. Etažnost objektov je maksimalno P + 2, višine do 9 m. Objekti niso podkleteni. Ob vhodu v območje je dopusten višinski poudarek maksimalno P + 4 višine do 15 m. V drugi liniji niza je možno urediti tudi parkirišče za kamione ter manjši bencinski servis,

– srednji niz je namenjen trgovskim, proizvodnim in storitvenim dejavnostim večjega merila, z zunanjimi prostori za skladišča in parkiranje. Objekti naj tvorijo zaključene funkcionalne celote z dvorišči, ki so namenjena parkiranju in manipulaciji. Površine dvorišč je možno tudi pozidati največ do 40%. Etažnost objektov je P ali P+1 ali P+2. Objekti naj ne presegajo višine 9 m. Objekti niso podkleteni. Posamezni funkcionalni sklopi se lahko ogradijo z ograjo,

– tretji niz je niz paviljonskih objektov v zelenju s poslovnim programom (tehnopark). Njihove parcele so strukturirane tridelno: pas parkirišč, objekt 20 x 20m in ob južnem robu zeleni pas, ki se zaključi s potokom Draščica. Etažnost objektov je P+1 ali P+2. Objekti naj ne presegajo višine 9.00 m. Objekti niso podkleteni.

Skupna površina območja 111.498 m<sup>2</sup>,

Površina brez Silvaprodukta 98.767 m<sup>2</sup>,

BEP 34 600m<sup>2</sup>,

FSI 0,35.

## 6. Zasnova krajinske ureditve

Kot bariera proti zavarovanemu območju ribnikov v Dragi ob južni meji območja se predvidi pas zelenih površin v širini 20 m. V čim večji meri se ohranja obstoječo mrežo izsuševalnih kanalov in se jih vključi v zunanjo ureditev posameznih parcel. V sklopu ureditve cest in parkirišč so drevoredi, zelenice in deli funkcionalnih zemljišč morajo biti parkovno urejeni.

Zasnova mora ohranjati elemente krajinske podobe in ruralne rabe, kot so potok, močvirni biotop, kanali, vrste dreves. Struga in bregovi potoka Draščica morajo ostati v naravnem stanju, zraven se programi navezujejo preko zelenega pasu – parkovne ureditve. Ob vodi se uredi javno pešpot, ki povezuje območje poslovno obrtne cone s središčem lga ter v nasprotni smeri s krajinskim parkom Jezera Drage.

## 7. Usmeritve za prometno urejanje območja

Pri urejanju območja VP 14/2 Ig-Dobravica je potrebno upoštevati planirane ukrepe Direkcije RS za ceste na državno cestnem omrežju (kjer je obstoječa R3-728/1148 Škofljica-Ig v makadamu se predvideva njena ureditev v obstoječih dimenzijah in poteku), upoštevati možnost navezave na predvideno obvozno cesto Škofljica na R3-728/1148 Škofljica-Ig. Pri izdelavi zazidalnega načrta, je potrebno upoštevati interna navodila Direkcije RS za ceste.

Predhodni pogoji, ki so tu navedeni, za izdelavo programske zasnove za zazidalni načrt, so bili podani v dopisu št. 347-09-2169/2002–2003 z dne 17. 4. 2002.

Predvidena je nova lokalna cestna mreža, ki se navezuje na državno cestno omrežje preko obstoječe lokalne mreže oziroma direktno, in sicer na cesto R-728/1148 Škofljica–Ig.

Zahodni del zajema območje Silvaprodukta kateremu se ohrani obstoječi priključek.

Novozgrajeni del območja ima dva priključka. Glavni priključek je iz razširjenega in predelanega križišča cest Ig–Kremenca in Ig–Škofljica. Drugi priključek je na mestu obstoječega dostopa na gojeni travnik.

Znotraj območja so tri vzporedne ceste, ki povezujejo vstopni cesti in omogočajo dostop do posameznih parcel, ki so namenjene za gradnjo objektov obrtnih, trgovskih in proizvodnih dejavnosti. Parkirišča so predvidena v sklopu parcel.

Vsi priključki in interne ceste območja ter površine za mirujoči promet se uredijo s potrebnimi tehničnimi elementi (radiji) za kamionsko dostavo in dovoz osebnih vozil. Zagotoviti je potrebno površine za peš promet in elemente za hendikepirane.

Predviden cestni profil je 7 m vozišča in enostranski pločnik širine 1,50 m na prečnih cestah ter cestni profil 7 m vozišča in enostranski pločnik širine 1,50m z vgreznjenim robnikom za dovoz na parkirna mesta na vzdolžnih cestah.

Število parkirnih mest mora biti ustrezno dimenzionirano. Dovozi do internih parkirišč so izvedeni preko ugreznjenega robnika in potekajo po funkcionalnem zemljišču.

## 8. Usmeritve za komunalno in energetska urejanje

Vodovod (št. VO2012852MBB z dne 22. 4. 2002): oskrba z vodo novo predvidenega območja VP 14/2 – Ig Dobravica, namenjenega obrtno-proizvodnim in trgovskim programom, je možna iz napajalnega vodovoda TE DN 200. Znotraj območja bo potrebno za priključitev posameznih objektov zgraditi sekundarno vodovodno omrežje. Prav tako je potrebno zagotoviti minimalno požarno varnost z izdelavo hidravlične preverbe delovanja vodovodnega sistema Ig. Hidrantno omrežje mora biti ustrezno dimenzionirano s površinskimi hidranti na predpisanih minimalnih odmikih, vodovodne cevi morajo biti ustrezno dimenzionirane.

Kanalizacija (št. KA2012049KŠ z dne 22. 4. 2002): Kanalizacijsko omrežje na obravnavanem območju VP 14/2 Ig Dobravica ni zgrajeno. Za novo predvideno pozidavo je tako potrebno zgraditi kanalizacijsko omrežje ločenega sistema. Komunalne odpadne vode se odvajajo v ČN napravo Ig (razširjeno, ker je obstoječa preobremenjena), padavinske vode pa se odvajajo v najbližji odvodnik. Ponikanje padavinskih vod iz streh zaradi terena ni mogoče (Uradni list RS, št. 35/96). Čiste padavinske vode s strešin se spelje v meteorno kanalizacijo, od tam pa preko skupnega lovilca olj v najbližji odvodnik. Za ureditveno območje VP 14/2 Ig Dobravica je potrebno upoštevati pogoje iz dopisa št. 587-ka/MŠ z dne 3. 5. 2001.

Elektrika (K3-115/2002 Kol/Lu z dne 23. 4. 2002): objekti bodo priključeni na omrežje po pogojih upravljalca. Obstoječi daljnovid za TP Ig-Silvaprodukt na območju urejanja VP 14/2 Ig–Dobravica je potrebno pokablit in upoštevati že obstoječi kabelski odcep za Ig-Šintarija ter predvideti lokacije transformatorskih postaj.

Telefon (št. 02-3571/2-02/bs z dne 9. 5. 2002): objekti bodo priključeni na telefonsko omrežje skladno s pogoji upravljalca ter upoštevanjem obstoječe telefonske mreže. Za vse posege v prostor, kjer je TK omrežje zgrajeno, se bo pridobilo

soglasje Telekom Slovenije, PE Ljubljana. Obstoječe TK omrežje je glede na pozidavo potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti. Za potrebe izdelave zazidalnega načrta je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo po predhodni pridobitvi projektne naloge, katero izdela Telekom Slovenije, PE Ljubljana.

Ogrevanje: (R-175-P-298601/2002 z dne 12. 4. 2002). Za območje se predvidi oskrba s plinom, in sicer v prvi fazi kot začasna lokalna oskrba zaključenih območij preko kontejnerskih postaj na utekočinjeni naftni plin (UNP) vse do vzpostavitve končne plinovodne povezave med zaključenimi območji in novim osrednjim oskrbovalnim sistemom z zemeljskim plinom. Glede na postavljen koncept bo za potrebe zazidalnega načrta potrebno izdelati programsko rešitev oskrbe s plinom.

Sekundarni komunalni in energetski vodi naj zaradi nemotenega vzdrževanja potekajo v javnih prometnih površinah.

Vsi projektirani in obstoječi komunalni in energetski vodi morajo biti medsebojno usklajeni (minimalni predpisani horizontalni in vertikalni odmiki).

## **9. Usmeritve za varovanje naravne dediščine**

Obravnava območja leži znotraj meja Krajinskega parka Ljubljansko barje in meji na območje krajinskega parka Jezera Drage. Vsi posegi in kasnejša raba se morajo podrežati z zakonodajo določenim ekološkim pogojem varovanja naravnega in bivalnega okolja. Skladno z določili 36. člena zakona o ohranjanju narave je na obravnavanem območju VS 14/2 Ig-Dobravica potrebno ohranjati zelene površine, drevesa in skupine dreves, stoječe in tekoče vode. Upoštevati je potrebno 20-metrski odmik pozidave od južne meje območja in ustrezne odmike od vodotokov Draščice in Kremenice.

Upoštevati je potrebno naravovarstvene usmeritve in pogoje za območje urejanja iz dopisa št.: 3-III-155/2-o-02/KG z dne 22. 5. 2002.

## **10. Usmeritve za varovanje kulturne dediščine**

V območju VP 14/2 Ig-Dobravica pozidava ne sme segati do meje varovanega območja »Ribnikov draga«, višinski gabarit pozidave ne sme presegati P + 1 (9 m).

Za območje urejanja je potrebno upoštevati kulturnovarstvene usmeritve iz dopisa št. 205/2002, 206/2002-DP-BV z dne 10. 6. 2002.

## **11. Ukrepi za zaščito voda**

Čiste meteorne vode so lahko speljane preko meteorne kanalizacije v površinske odvodnike. Meteorne vode s povoznih površin naj bodo speljane v meteorno kanalizacijo ali naravne odvodnike preko peskolovov in lovilcev olj, sanitarne odpadne vode pa v javno kanalizacijsko omrežje z odvodom in čistilno napravo. Tehnološke odpadne vode morajo biti pred izpustom v javni kanal primerno očiščene (Uradni list RS, št.35/96), vse odpadne vode s cestnih površin morajo biti očiščene in speljane v skladu z uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Uradni list RS, št. 35/96).

## **12. Potrebne vodnogospodarske ureditve**

Območje Dobravica leži v poplavnem območju Draščice in Kremenice. Globine preplavitve pri Q100 (stoletnih vodah) znašajo ca. 0,50 m. Predlagana je ureditev (poglobitev in razširitev) Draščice in Kremenice na prevodnost Q100 in izvedba zasipa terena v povprečni višini 0,50 m zaradi doseganja ustreznega varnostnega nadvišanja oziroma manjšega nadvišanja v primeru nadvišanja pritličij objektov.

Višina kote pritličja na skrajnem severozahodnem delu območja ne sme biti manjša od kote 292.05, na jugovzhodnem delu pa 292.85. Predlagamo izvedbo zasipa terena v povprečni višini 0,30 m višje od sedanjih kot terena, poleg tega pa enoten dvig kot pritličja za dodatnih 0,20 m od kot novega terena. Višinska regulacija terena je prikazana v situaciji.

Upoštevati je potrebno usmeritve iz Hidrološko-hidravličnega elaborata za območje VP 14/2, št. 2458/02 Vodnogospodarskega biroja Maribor.

## **13. Ukrepi za zagotavljanje požarne varnosti**

Ukrepi za zagotavljanje požarne varnosti bodo podani v fazi izdelave zazidalnega načrta s strani inšpektorata za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, že v fazi načrtovanja internega prometnega omrežja pa je potrebno predvideti intervencijske dostope in možne dovoze do vsakega objekta z intervencijskimi vozili.

## **14. Usmeritve za varovanje in izboljšanje bivalnega in delovnega okolja**

Z namenom preprečevanja škodljivih vplivov na človeka je potrebno upoštevati predpise o dovoljenih emisijah in imisijah na človeka. Moteča zvišana raven hrupa se zmanjša z ohranitvijo in zgoščevanjem zelenih površin.

## **15. Zasnova etapnosti gradnje**

Predvidena prva faza modularne pozidave južno od ceste Ig-Kremenca obsega del območja vzhodno od glavne diagonalne priključne ceste do drugega priključka, enako tudi prva faza karejske pozidave. V naslednjih fazah se zazidava širi proti zahodu in na skrajni vzhodni del, zadnji pride na vrsto južni, paviljonski del. Skladno z vsako fazo gradnje objektov je najprej potrebno urediti cestno in komunalno infrastrukturo.

## **16. Usmeritve za rabo prostora za obrambo in zaščito**

Gradnja objektov in naprav mora zagotavljati varovalne ukrepe v primeru večjih elementarnih nesreč. Potrebno je zagotoviti dostop intervencijskim vozilom, pri gradnji objektov upoštevati varnostne standarde, medsebojne odmike in zagotoviti zadostne količine požarne vode.

#### **17. Dopustne tolerance**

Če se v postopku priprave prostorskega izvedbenega akta za obravnavano območje ugotovi, da je potrebno načrtovane ureditve zaradi funkcionalnega ali okoljevarstvenega vzroka delno spremeniti, se takšna sprememba šteje kot dopustna toleranca, kadar se z njo varujejo naravne in kulturne dobrine, značilnosti krajine, zmanjšujejo obremenitve okolja ter se ne spreminjajo vplivi na načrtovan izgled območja.

#### **18. Finančna sredstva**

Za izdelavo zazidalnega načrta se v proračunu Občine Ig zagotovi finančna sredstva v proračunski postavki – Prostorsko planiranje 18002.

Št. 403-06/01-104

Ig, oktober 2002.

**Župan  
Občine Ig  
Ciril Podržaj l. r.**