Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković, *župan*
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14

Številka: 3505-24/2012-44
Datum: 14. 5. 2014

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA:	**Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana**
PRIPRAVILA:	**Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,** **Oddelek za urejanje prostora in** **Oddelek za ravnanje z nepremičninami**
NASLOV:	**Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 43 Cona Zadobrova - del**
POROČEVALCI:	**mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje prostora** **Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovo** **Simona Remih, univ. dipl. kom., vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami**
PRISTOJNO DELOVNO TELO:	**Odbor za urejanje prostora in urbanizem**

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 43 Cona Zadobrova - del.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:
– dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13 – skl. US) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ..... seji dne ..... sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 43 Cona Zadobrova - del

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 43 Cona Zadobrova - del (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) Ta odlok določa:
- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje naravne dediščine,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- program opremljanja stavbnih zemljišč,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen
(prostorske ureditve, ki se načrtujejo z OPPN)

(1) S tem odlokom se načrtuje gradnja gospodarske cone Zadobrova.

(2) Ta odlok določa celovito prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih zunanjih površin, pogoje za varovanje okolja in ohranjanje narave ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

3. člen
(sestavni deli OPPN)

(1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del odloka vsebuje naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora

1.1	Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) z mejo območja OPPN	
2.	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	
2.1	Ureditvena situacija celotnega območja cone Zadobrova	M 1:2000
3.	Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1	Katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:1000
3.2	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:1000
3.3	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličba objektov na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.4	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličba objektov na geodetskem načrtu	M 1:1000
3.5	Javne površine na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.6	Javne površine na geodetskem načrtu	M 1:1000
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorske ureditve	
4.1	Ureditvena situacija na katastrskem načrtu	M 1:1000
4.2	Ureditvena situacija na geodetskem načrtu	M 1:1000
4.3	Značilni prerezi	M 1:2000
4.4	Načrt odstranitve objektov	M 1:1000
4.5	Prikaz priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo	M 1:1000
4.5.1	Prikaz etape A	
4.5.2	Prikaz etape B	
4.5.3	Prikaz etape C	
4.5.4	Prikaz etape D	
4.5.5	Prikaz etape E	
4.6	Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo terena	M 1:1000
5.	Prikaz ureditev za varovanje	
5.1	Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:1000

4. člen
(priloge OPPN)

Priloge OPPN so:
1. izvleček iz OPN MOL ID,
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. program opremljanja stavbnih zemljišč,
7. povzetek za javnost.

5. člen
(izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem d.o.o., pod številko projekta 344-12 v aprilu 2014.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen
(območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega dele enot urejanja prostora PO-670, PO-555, PO-588 in PO-33.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 910/2 del, 910/5 del, 911/1 del, 941/3 del, 941/8, 941/9, 943/3, 944/1, 944/2, 944/3, 944/4, 944/5 del, 944/6, 944/7, 944/8, 944/9, 945/1, 945/2, 946/1 del, 946/3, 946/4, 946/8 del, 946/9, 950/1, 950/2, 951/1 del, 951/2, 951/5, 951/6 del, 951/10 del, 951/11, 951/12, 951/13, 951/15, 951/16, 951/17, 953/3, 953/5, 953/6, 953/7, 953/11 del, 953/12, 953/13, 954/2 del, 954/3, 955/3, 956/1, 1374/2 del, 1375 del, 1377/1, 1387, 1388, 1389, 1397, 1398, 1399, 1408/1, 1408/2, 1409, 1410/8, 1410/18, 1410/21 del, 1410/23 del, 1493/15 del, 1497/12 del, 1497/54 del, 1513/2 del, 1513/5 del, 1513/8 del, vse katastrska občina 1771-Zadobrova.

(3) Površina območja OPPN znaša 64.019 m2.

(4) Območje OPPN je razdeljeno na sedem prostorskih enot (v nadaljnjem besedilu: PE) namenjenih gradnji objektov gospodarske cone (PE-1, PE-2, PE-3, PE-4, PE-5, PE-6 in PE-7) in pet prostorskih enot, namenjenih gradnji gospodarske javne infrastrukture in rezervatom zanjo (PE-C1, PE-C2, PE-C3, PE-C5 in PE-C6).

(5) Meja območja OPPN je določena v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in št. 3.2 »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

7. člen
(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Območje OPPN je del gospodarske cone Zadobrova, v kateri se bodo v nadaljevanju poleg površin za gradnjo industrijskih stavb, stavb za storitvene dejavnosti, skladišč, upravnih in trgovskih stavb, uredile še površine za parkiranje po sistemu »parkiraj in se pelji« (v nadaljnjem besedilu: P&R), površine in objekti za parkiranje kamionov s spremljajočimi dejavnostmi ter površine zbirnega centra za odpadke Sneberje.

(2) Na javno cestno omrežje se območje OPPN navezuje s priključki na Zadobrovško cesto in Cesto v Prod. Obe cesti omogočata navezavo območja na avtocestni priključek Sneberje.

(3) Na javni prevoz je območje OPPN vezano z dvema linijama linijskega prevoza potnikov. Najbližje postajališče je na Zadobrovški cesti in je oddaljeno cca 400 m od južnega roba območja OPPN. Javni prevoz bo tudi v bodoče potekal po Zadobrovški cesti. V nadaljevanju urejanja je v severnem delu cone v okviru izvedbe parkirišča P&R predvideno dodatno postajališče linijskega prevoza potnikov.

(4) Povezava območja OPPN za kolesarski promet bo potekala po Zadobrovški cesti in Cesti v Prod, ob katerih je predvidena ureditev kolesarskih stez.

(5) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta št. 2.1 »Ureditvena situacija celotnega območja cone Zadobrova«.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

8. člen
(dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V PE-1 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe: do 2.000 m2 bruto tlorisnih površin (v nadaljnjem besedilu BTP) posamezne stavbe,
- 12303 Bencinski servisi,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča,
- 12740 Druge stavbe, ki niso razvrščene drugje: stavbe za nastanitev gasilcev.

(2) V PE-2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti.

(3) V PE-3 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča,
- 12712 Stavbe za rejo živali.

(4) V PE-4 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe: do 2.000 m2 BTP posamezne stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča.

(5) V PE-5 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe: do 2.000 m2 BTP posamezne stavbe,
- 12303 Bencinski servisi,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča,
- 12740 Druge stavbe, ki niso razvrščene drugje: stavbe za nastanitev gasilcev.

(6) V PE-6 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe: do 2.000 m2 BTP posamezne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča.

(7) V PE-7 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe: do 2.000 m2 BTP posamezne stavbe,

- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča.

(8) V PE-C1, PE-C3, PE-C5 in PE-C6 so dopustni naslednji objekti in posegi v prostor:
- izvedba objektov prometne infrastrukture,
- izvedba komunalnih objektov in naprav za oskrbo z vodo, odvajanje odpadne in padavinske vode, distribucijo plina, javno razsvetljavo, distribucijo električne energije, elektronske komunikacije.

(9) V PE-C2 so dopustni naslednji objekti in posegi v prostor:
- izvedba komunalnih objektov in naprav za oskrbo z vodo, odvajanje odpadne vode, distribucijo plina, distribucijo električne energije, elektronske komunikacije.

(10) V PE-1, PE-4, PE-5, PE-6 in PE-7 je dopustna še dejavnost:
- gostilne, restavracije in točilnice; dejavnost je dopustna kot spremljajoči program in je ni možno izvesti v samostojni stavbi.

9. člen
(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) V območju OPPN je zasnovanih pet PE, namenjenih novogradnjam, in dve PE, v katerih so obstoječe dejavnosti. V PE-5, PE-6 in PE-7 je predvidena gradnja stavb večjega merila, v PE-1 in PE-4 so predvidene stavbe srednje velikega merila. V PE-3 (Jata Emona) in v PE-2 (stavba Sneberska cesta 111) je zazidava zaključena, v zasnovi so za ti dve PE predvidene samo manjše dograditve. Za ceste v območju OPPN, ki so del cestne mreže celotne cone, a se bodo realizirale v kasnejših etapah, so v OPPN določeni rezervati.

(2) PE-1:
- obstoječo stavbo z oznako O1 je dopustno ohraniti do izvedbe novogradnje,
- dostopi in vhodi v stavbe so z vzhodne strani,
- zunanja ureditev vključuje površine za dovoz in manipulacijo, površine za mirujoči promet, intervencijske poti in zelene površine na raščenem terenu; zunanja ureditev vključuje del obstoječe zasaditve platan in topola.

(3) PE-2:
- obstoječa stavba Sneberska cesta 111 (oznaka O2) se ohrani; namenjena je poslovnim dejavnostim; dopustno jo je dograjevati v dimenzijah, ki ne presegajo 10 % sedanjih bruto tlorisnih površin (BTP).

(4) PE-3:
- obstoječa stavba Jata Emona d.o.o. (oznaka O3) se ohrani; stavbo je dopustno dograjevati v dimenzijah, ki ne presegajo 10 % sedanjih bruto tlorisnih površin (BTP).

(5) PE-4:
- obstoječo stavbo z oznako O4 je dopustno ohraniti do izvedbe novogradnje,
- dostop in vhod v stavbo je s severne strani,
- zunanja ureditev vključuje površine za dovoz in manipulacijo, del površin za mirujoči promet, intervencijske poti in zelene površine na raščenem terenu.

(6) PE-5:
- dostopi in vhodi v stavbe so z vzhodne, severne in zahodne strani,
- dovozi so z vzhodne strani,
- zunanja ureditev vključuje površine za dovoz in manipulacijo, površine za mirujoči promet, intervencijske poti in zelene površine na raščenem terenu,

– del zemljišča v severnem delu PE-5 v širini 8,0 m je namenjen za javno komunalno infrastrukturo.

(7) PE-6:
– dostopi in vhodi v stavbe so z vzhodne in zahodne strani,
– zunanja ureditev vključuje površine za dovoz in manipulacijo, površine za mirujoči promet, intervencijske poti in zelene površine na raščenem terenu.

(8) PE-7:
– dostopi in vhodi v stavbe so z zahodne strani,
– zunanja ureditev vključuje površine za dovoz in manipulacijo, površine za mirujoči promet, intervencijske poti in zelene površine na raščenem terenu.

(9) Zazidalna zasnova je določena v grafičnih načrtih št. 4.1 »Ureditvena situacija na katastrskem načrtu« in št. 4.2 »Ureditvena situacija na geodetskem načrtu«.

10. člen
(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Na celotnem območju OPPN, razen na površinah, namenjenih dovozom, dostopom, intervencijskim potem in prometni infrastrukturi, je dovoljeno postaviti ali urediti nezahtevne in enostavne objekte, navedene v 2. in 3. odstavku tega člena.

(2) Nezahtevni objekti:
– pomožni infrastrukturni objekti (bazne postaje, namenjene javnim telekomunikacijskim storitvam, pomožni objekti za spremljanje stanja okolja, pomožni objekti vodne infrastrukture, namenjeni spremljanju stanja voda); BTP objektov do 30 m2,
– gostinski vrt ob gostinskem lokalu; tlorisna površina do 50 m2,
– spominska obeležja, skulpture in druge prostorske inštalacije,
– objekti za oglaševanje,
– sprejemnice (stavbe za opravljanje nadzora); BTP do 50 m2.

(3) Enostavni objekti:
− nadstrešnice za kolesa in zbirna mesta za odpadke,
− urbana oprema.

(4) Objekte za oglaševanje je dopustno postavljati na zemljiščih, namenjenih gradnji. Odmiki od roba cestišča ali drugih prometnih površin morajo biti v skladu s predpisi o javnih cestah in varnosti prometa na njih (območje preglednega polja in pregledni trikotnik). Višina samostojnega objekta za oglaševanje ali višina gornjega roba objekta za oglaševanje, postavljenega na stavbo, je lahko do 14,00 m, merjeno od kote zunanje ureditve.

(5) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja infrastrukturnih objektov, kot so opredeljeni v pogojih glede komunalnega, energetskega in telekomunikacijskega urejanja območja.

11. člen
(pogoji za oblikovanje objektov)

(1) Oblikovanje stavb:
– fasade stavb morajo biti zasnovane sodobno ter iz kakovostnih in trajnih materialov, skladne v barvah in uporabljenih materialih,
– barve fasad so svetle in nenasičene, barvni poudarki s temnejšimi in nasičenimi toni so lahko na četrtini fasadnih površin,

(2) Oblikovanje streh:

- strehe stavb so ravne ali z naklonom do 5 º,
- strehe je dopustno ozeleniti ali nameniti instalaciji fotonapetostnih sistemov,
- na ravnih strehah je dopustno urejanje parkirišč;
- tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte,
- strehe nad prostori za zbiranje odpadkov morajo biti oblikovno skladne z osnovnimi stavbami, h katerim spadajo.

(3) Oblikovanje dozidav, nadzidav, nezahtevnih in enostavnih objektov:
- pri dozidavah ali nadzidavah stavb je treba zagotoviti oblikovno skladnost z objektom, ki se dograjuje,
- vsi enostavni in nezahtevni objekti ter prostostoječi deli stavb morajo biti oblikovno skladni z osnovnimi stavbami, h katerim spadajo,
- gostinske vrtove ob gostinskih lokalih je dopustno urediti samo kot fiksne ali sezonske nadstrešnice, fiksno zapiranje gostinskih vrtov po obodu ni dopustno.

12. člen
(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

(1) Ureditve površin ob objektih:
- ureditev površin ob objektih mora omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi;
- intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo do 10 ton.

(2) Ograje:
- parcele, namenjene gradnji, je dopustno ograditi,
- ograje morajo biti transparentne, največja višina ograj je 2,00 m,
- ograje je dopustno postavljati do meje parcele, na kateri se gradi; če se gradi na meji, se morajo lastniki zemljišč, na katere gradnja meji, o tem pisno sporazumeti.

(3) Ureditev zelenih površin na območju OPPN zagotavljala filtriranje prahu iz okolice.

(4) Na parcelah, namenjenih gradnji, je v raščen teren treba zasaditi najmanj naslednje število dreves:
- v prostorski enoti PE-1 – najmanj 16 dreves,
- v prostorski enoti PE-4 – najmanj 8 dreves,
- v prostorski enoti PE-5 – najmanj 42 dreves,
- v prostorski enoti PE-6 – najmanj 36 dreves,
- v prostorski enoti PE-7 – najmanj 26 dreves.

(5) Zunanja parkirišča je treba ozeleniti, minimalno se zasadi 1 drevo / 4 parkirna mesta (v nadaljevanju: PM).

(6) Sadike dreves morajo imeti ob saditvi obseg debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal, in višino debla več kot 2,50 m. Do 30 % dreves, ki jih je treba posaditi na parceli, namenjeni gradnji, je dopustno nadomestiti z visokimi grmovnicami.

(7) Ob cesti C-3 se zasadi enostranski drevored iz visokoraslega drevja, ki v zreli rasti presega višino 10,00 m.

(8) Drevesa, zasajena na parkiriščih, v drevoredu ob cesti C-3 in obstoječa drevesa, ki se ohranijo in izpolnjujejo pogoje, določene v šestem odstavku tega člena, se štejejo v zahtevano število dreves, določenih v četrtem odstavku tega člena.

(9) Zasaditev izrazito alergenih drevesnih vrst na območju OPPN ni dopustna.

(10) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnih načrtih št. 4.1 »Ureditvena situacija na katastrskem načrtu« in št. 4.2 »Ureditvena situacija na geodetskem načrtu«.

13. člen
(tlorisni gabariti novogradenj)

(1) Tlorisni gabariti novogradenj so na območju OPPN določeni z največjimi dopustnimi dimenzijami:
- PE-1: največ 22,00 m x 87,00 m,
- PE-4: največ 25,00 m x 30,00 m,
- PE-5: največ 84,00 m x 72,00 m,
- PE-6: največ 56,00 m x 81,00 m,
- PE-7: največ 28,00 m x 102,00 m.

(2) Tlorisni gabariti stavb so določeni v grafičnih načrtih št. 4.1 »Ureditvena situacija na katastrskem načrtu« in št. 4.2 »Ureditvena situacija na geodetskem načrtu«.

14. člen
(višinski gabariti)

(1) Višinski gabariti so v območju OPPN določeni z višino zaključnega venca fasade. Višina venca (v nadaljevanju: VV) je razdalja med koto zunanje ureditve ob vhodu v stavbo (v nadaljevanju: kota ZU) ter najvišjo točko fasade.

(2) Največja dopustna VV=14,00 m.

(3) Znotraj višin, določenih v drugem odstavku tega člena, je dopustno nad terenom izvesti največ štiri etaže (P+3).

(4) Največje dopustne višine za enostavne in nezahtevne objekte:
- nadstrešnice nad gostinskimi vrtovi, sprejemnice, nadstrešnice za kolesa in zbirna mesta za odpadke: VV = 3,00 m, merjeno od kote ZU,
- pomožni infrastrukturni objekti: antenski drogovi 10,00 m, merjeno od kote ZU.

(5) Največ 2,00 m nad koto zaključnega venca fasade je dopustna izvedba dostopov na streho, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in telekomunikacijskih naprav, ki morajo biti umaknjeni od zaključnega venca fasade najmanj 1,00 m.

(6) Višinski gabariti stavb so prikazani v grafičnih načrtih št. 4.1 »Ureditvena situacija na katastrskem načrtu«, št. 4.2 »Ureditvena situacija na geodetskem načrtu« in št. 4.3 »Značilni prerezi«.

15. člen
(višinske kote urejenega terena in pritličij)

(1) Višinske kote so po posameznih PE naslednje:
- PE-1: kota ZU = 275,60 m n.v.,
- PE-2: kota ZU = 275,60 m n.v.,
- PE-3: kota ZU = 275,45 m n.v.,
- PE-4: kota ZU = 275,45 m n.v.,
- PE-5: kota ZU = 275,05 m n.v.,
- PE-6: kota ZU = 275,05 m n.v.,
- PE-7: kota ZU = 275,05 m n.v.

(2) Nivoji pritličij so enaki ali višji koti ZU.

(3) Navedene kote ZU predstavljajo idejno višinsko regulacijo. Kote ZU se lahko korigirajo, skladno s podrobno določenim višinskim potekom načrtovanih cest v območju OPPN, vendar zaradi varstva pred poplavami ne smejo biti na nobenem delu območja OPPN nižje od 275,05 m.

(4) Višinske kote terena in pritličij so določene v grafičnih načrtih št. 4.3 »Značilni prerezi« in št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo terena«.

16. člen
(zmogljivost območja)

(1) Zmogljivost območja je določena po posameznih PE. Zmogljivost je določena z največjo dopustno zazidano površino, največjimi dopustnimi neto tlorisnimi površinami (v nadaljevanju: NTP) in zahtevanimi zelenimi površinami.

(2) Največja dopustna zazidana površina je določena z največjimi dopustnimi tlorisnimi dimenzijami, določenimi v 13. členu tega odloka in v seštevku ne presega 60 % površine parcele, namenjene gradnji v posamezni PE.

(3) NTP je vsota vseh etažnih površin objekta nad terenom, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836; izračun vključuje površine pod točko a) v odstavku 5.1.3.1 navedenega standarda; navedena je skupna dopustna NTP za celotno PE.

(4) Zahtevane zelene površine so površine, ki so na raščenem terenu in niso tlakovane. Izračunane so ob upoštevanju faktorja zelenih površin FZP in v seštevku presegajo 30 % površine območja, ki se šteje v izračun v posamezni PE. Zahtevane zelene površine morajo po realizaciji vseh dopustnih NTP in v vsaki posamezni fazi gradnje presegati zahtevano površino za posamezno PE.

(5) Zmogljivost območja po posameznih PE je naslednja:

- PE-1:
  - površina PE, površina za izračun zazidanih površin in zahtevanih zelenih površin 6.288 m²
  - NTP stavbe A1 največ 4.480 m²
  - zazidane površine največ 1.914 m²
  - zelene površine najmanj 1.886 m²

- PE-4:
  - površina PE, površina za izračun zazidanih površin in zahtevanih zelenih površin 2.929 m²
  - NTP stavbe A4 največ 1.000 m²
  - zazidane površine največ 750 m²
  - zelene površine najmanj 879 m²

- PE-5:
  - površina PE, površina za izračun zazidanih površin in zahtevanih zelenih površin 16.458 m²
  - NTP stavbe A5 največ 7.280 m²
  - zazidane površine največ 6.048 m²
  - zelene površine najmanj 4.937 m²

- PE-6:
  - površina PE, površina za izračun zazidanih površin in

zahtevanih zelenih površin		14.241	m²
– NTP stavbe A6	največ	5.440	m²
– zazidane površine	največ	4.536	m²
– zelene površine	najmanj	4.232	m²

– PE-7:

– površina PE, površina za izračun zazidanih površin in zahtevanih zelenih površin		10.109	m²
– NTP stavbe A7	največ	3.140	m²
– zazidane površine	največ	2.856	m²
– zelene površine	najmanj	3.033	m²

17. člen
(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

(1) Na obstoječih stavbah, ki se ohranijo, so dopustne:
- vzdrževalna dela,
- rekonstrukcije,
- spremembe namembnosti, skladno z namembnostjo, dopustno v PE, v kateri se stavba nahaja,
- posegi za izboljšanje energetske učinkovitosti stavb.

(2) Na obstoječih stavbah, predvidenih za odstranitev, navedenih v prvem odstavku 18. člena, so dopustna vzdrževalna dela.

18. člen
(objekti, predvideni za odstranitev)

(1) V območju OPPN so za odstranitev predvidene stavbe z oznakami:
- O1; parcelna št. 944/2; BTP 908 m² ,
- O4; parcelna št. 956/1 del, 955/3, 951/10 del, 951/1 del; BTP 1.402 m².
- O5; parcelna št. 941/9 del, 941/10 del; BTP 438 m² .
- O6; parcelna št. 951/2 del; delna rušitev - BTP 100 m²,
- O7; parcelna št. 1409; BTP 320 m²,
- O8; parcelna št. 1389; BTP 785 m²,
- O9; parcelna št. 1398; BTP 782 m²,
- O10; parcelna št. 1408/1; BTP 794 m²,
- O11; parcelna št. 953/3; BTP 788 m.

(2) Vse parcele, navedene v prejšnjem odstavku, so v katastrski občini 1771-Zadobrova.

(3) Stavbe, ki so predvidene za odstranitev, so prikazane v grafičnem načrtu št. 4.4 »Načrt odstranitve objektov«.

V. NAČRT PARCELACIJE

19. člen
(načrt parcelacije)

(1) PE-1:
- gradbena parcela (v nadaljnjem besedilu: GP) 1.0: parcela, namenjena gradnji stavbe A1, obsega zemljišča s parcelnimi številkami 941/8 del, 941/9 del, 943/3, 944/1, 944/2, 944/3 del, 944/4 del, vse katastrska občina 1771-Zadobrova. Površina GP 1.0 meri 6.288 m2.

(2) PE-2:
- GP 2.0: parcela, namenjena obstoječi stavbi O2, obsega zemljišča s parcelnimi številkami 945/1, 945/2, 946/4 del, 946/9 del, vse katastrska občina 1771-Zadobrova. Površina GP 2.0 meri 1.044 m2.

(3) PE-3:
- GP 3.0: parcela, namenjena obstoječi stavbi O3 in delu O6, obsega zemljišča s parcelnimi številkami 944/5 del, 944/6del, 944/7 del, 944/8 del, 944/9 del, 951/2 del, 951/5 del, 951/6 del, 951/16 del, 951/17, 954/2 del, 956/1 del, vse katastrska občina 1771-Zadobrova. Površina GP 3.0 meri 6.102 m2.

(4) PE-4:
- GP 4.0: parcela, namenjena gradnji stavbe A4, obsega zemljišča s parcelnimi številkami 950/1 del, 950/2 del, 951/1 del, 951/10 del, 953/11, 955/3, 956/1 del, vse katastrska občina 1771-Zadobrova. Površina GP 4.0 meri 2.929 m2.

(5) PE-5:
- GP 5.0: parcela, namenjena gradnji stavbe A5, obsega zemljišča s parcelnimi številkami 951/11 del, 951/12 del, 953/5 del, 953/6, 953/7, 953/12 del, 1377/1 del, 1387, 1388 del, 1410/8 del, 1410/18 del, vse katastrska občina 1771-Zadobrova. Površina GP 5.0 meri 15.377 m2;
- GP 5.1: parcela, namenjena zunanjim ureditvam v PE-5 in poteku javne komunalne infrastrukture, obsega zemljišča s parcelnimi številkami 951/11 del, 953/5 del, 953/12, 1377/1 del, 1410/18 del, vse katastrska občina 1771-Zadobrova. Površina GP 5.1 meri 1.081 m2.

(6) PE-6:
- GP 6.0: parcela, namenjena gradnji stavbe A6, obsega zemljišča s parcelnimi številkami 951/5 del, 951/11 del, 951/13, 951/16 del, 953/3, 953/12 del, 954/2 del, 954/3, 1388 del, 1389, 1397, 1398, 1399, 1408/1, 1408/2, 1409 del, 1410/8 del, vse katastrska občina 1771-Zadobrova. Površina GP 6.0 meri 14.121 m2;
- GP 6.1: parcela, namenjena gradnji trafo postaje, obsega zemljišče s parcelno številko 954/2 del, katastrska občina 1771-Zadobrova. Površina GP 6.1 meri 120 m2.

(7) PE-7:
- GP 7.0: parcela, namenjena gradnji stavbe A7, obsega zemljišča s parcelnimi številkami 953/12 del, 953/13 del, 1375 del, vse katastrska občina 1771-Zadobrova. Površina GP 7.0 meri 9.132 m2;
- GP 7.1: parcela, namenjena zelenemu zaščitnemu pasu, obsega zemljišči s parcelnima številkama 1375 del, 1493/15 del, obe katastrska občina 1771-Zadobrova; površina GP 7.1 meri 977 m2.

(8) PE-C1:
- GP C-1.1: parcela, namenjena gradnji severnega dela javne ceste C-1, obsega zemljišča s parcelnimi številkami 944/4 del, 944/5 del, 944/6 del, 944/7 del, 944/9 del, 951/15 del, 951/16, vse katastrska občina 1771-Zadobrova. Površina GP C-1.1 meri 746 m2;
- GP C-1.2: parcela južnega dela javne ceste C-1 obsega zemljišča s parcelnimi številkami 946/4 del, 946/9 del, 950/1 del, 950/2 del, 951/1 del, vse katastrska občina 1771-Zadobrova. Površina GP C-1.2 meri 185 m2;
- GP C-1.5: parcela obstoječe javne ceste C-1 obsega zemljišče s parcelno številko 946/9 del, katastrska občina 1771-Zadobrova. Površina GP C-1.5 meri 210 m2.

(9) PE-C2:
- GP C-2.1: parcela, namenjena gradnji javne komunalne infrastrukture, rezervat za cesto, obsega zemljišči s parcelnima številkama 951/11 del, 1410/8 del, obe katastrska občina 1771-Zadobrova. Površina GP C-2.1 meri 632 m2;

– GP C-2.2: parcela, namenjena gradnji javne komunalne infrastrukture, rezervat za cesto, obsega zemljišči s parcelnima številkama 951/11 del, 951/12 del, obe katastrska občina 1771-Zadobrova. Površina GP C-2.2 meri 989 m2.

(10) PE-C3:
– GP C-3: parcela, namenjena gradnji javne ceste C-3, obsega zemljišča s parcelnimi številkami 953/12 del, 953/13 del, 1374/2 del, 1375 del, 1410/21 del, 1410/23 del, 1493/15 del, vse katastrska občina 1771-Zadobrova. Površina GP C-3 meri 891 m2.

(11) PE-C5:
– GP C-5: parcela, namenjena gradnji javne ceste C-5, obsega zemljišča s parcelnimi številkami 951/2 del, 951/11 del, 951/15 del, 951/16 del, 956/1 del, 1409 del, vse katastrska občina 1771-Zadobrova. Površina GP C-5 meri 1.047 m2;
– GP C-1.3: parcela, namenjena rezervatu za cesto, obsega zemljišča s parcelnimi številkami 941/9 del, 944/3 del, 944/4 del, 944/5 del, 951/15 del, 951/16 del, vse katastrska občina 1771-Zadobrova. Površina GP C-1.3 meri 235 m2;
– GP C-1.4: parcela, namenjena gradnji črpališča odpadne kanalizacije, obsega zemljišče s parcelno številko 951/16 del, katastrska občina 1771-Zadobrova. Površina GP C-1.4 meri 70 m2.

(12) PE-C6:
– GP C-6: parcela obstoječe javne ceste C-6, ki se rekonstruira, obsega zemljišča s parcelnimi številkami 910/2 del, 910/5 del, 911/1 del, 941/3 del, 941/8 del, 944/3 del, 944/4 del, 944/5 del, 944/8 del, 946/1 del, 946/3, 946/4 del, 946/8 del, 946/9 del, 956/1 del, 1497/12 del, 1497/54 del, 1513/2 del, 1513/5 del, 1513/8 del, vse katastrska občina 1771-Zadobrova. Površina GP C-6 meri 1.844 m2.

(13) Parcelacija zemljišč in geokordinatne točke za zakoličbo so določene v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličba objektov na katastrskem načrtu« in št. 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličba objektov na geodetskem načrtu«. Točke zakoličbe objektov so določene v Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu. Točke zakoličbe so navedene v obrazložitvi odloka.

20. člen
(javne površine)

(1) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo zemljišča za gradnjo javnih cest in komunalnih naprav v območju OPPN. Javnemu dobru so namenjene parcele z oznakami GP C-1.1, GP C-1.2, GP C-1.5, GP C1.4, GP C-3, GP C-5 in GP C-6.

(2) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo zemljišča ali njihove dele s parcelnimi številkami: 910/2 del, 910/5 del, 911/1 del, 941/3 del, 941/8 del, 944/3 del, 944/4 del, 944/5 del, 944/6 del, 944/7 del, 944/8 del, 944/9 del, 946/1 del, 946/3, 946/4 del, 946/8 del, 946/9 del, 950/1 del, 950/2 del, 951/1del, 951/2 del, 951/11 del, 951/15del, 951/16 del, 953/12 del, 953/13 del, 956/1 del, 1374/2 del, 1375 del, 1409 del, 1410/21 del, 1410/23 del, 1493/15 del, 1497/12 del, 1497/54 del, 1513/2 del, 1513/5 del, 1513/8 del, vse katastrska občina 1771-Zadobrova.

(3) Površine, namenjene javnemu dobru, merijo skupaj 4.993 m².

(4) Površine, namenjene javnemu dobru, so določene v grafičnih načrtih št. 3.5 »Javne površine na katastrskem načrtu« in št. 3.6 »Javne površine na geodetskem načrtu«.

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

21. člen
(etape in faze gradnje)

(1) Gradnjo na območju OPPN je dopustno načrtovati in izvajati etapno in v fazah. Etape in faze gradnje so lahko samostojne ali sočasne.

(2) Novogradnje stavb v območju OPPN so razdeljene v pet etap :
- etapa A: gradnja stavbe A5 in pripadajočih ureditev PE-5,
- etapa B: gradnja stavbe A1 in pripadajočih ureditev PE-1,
- etapa C: gradnja stavbe A6 in pripadajočih ureditev PE-6,
- etapa D: gradnja stavbe A7 in pripadajočih ureditev PE-7,
- etapa E: gradnja stavbe A4 in pripadajočih ureditev PE-4.

(3) Obvezna prva etapa je etapa A. Etapo B in etapo D je dopustno realizirati po izvedenih pogojih za realizacijo etape A, etapo C in etapo E pa je dopustno realizirati po izvedenih pogojih za realizacijo etap A in B.

(4) Faza gradnje predstavlja gradnjo novih stavb znotraj posamezne PE v več delih, do polne izrabe zemljišč, kot je predvideno po določilih OPPN. V vsaki fazi gradnje morajo biti zagotovljene vse zahteve tega odloka.

(5) Pogoji za gradnjo v etapi A so:
- gradnja stavbe A5 je lahko zaključena v več fazah,
- gradbeno dovoljenje za začetne faze gradnje stavbe A5 mora skupaj obsegati najmanj 3.800 m2 NTP,
- pred ali sočasno s prvo fazo stavbe A5 mora biti izvedena:
  - gradnja ceste C-3, skupaj s ponikanjem padavinske vode,
  - javna razsvetljava z oznako J1 v dolžini 69 m,
  - sekundarno vodovodno omrežje DN100 z oznako V1 v dolžini 459 m,
  - kanalizacija za odpadno vodo – gravitacijski vod DN250 z oznako Kg1 v dolžini 149 m, tlačni vod DN80 z oznako Kt1 v dolžini 290 m,
  - črpališče kanalizacije za odpadno vodo,
  - sekundarno plinovodno omrežje DN150 z oznako P1 v dolžini 294 m in DN100 z oznako P2 v dolžini 49 m.

(6) Pogoji za gradnjo v etapi B so:
- gradnja stavbe A1 je lahko zaključena v več fazah,
- prva faza gradnje stavbe A1 mora obsegati najmanj 3.300 m2 NTP,
- pred ali sočasno z gradnjo prve faze mora biti izvedena:
  - gradnja ceste C-6, skupaj s ponikanjem padavinske vode,
  - javna razsvetljava z oznako J2 v dolžini 159 m,
  - kanalizacija za odpadno vodo – gravitacijski vod DN250 z oznako Kg2 v dolžini 169 m.

(7) Pogoji za gradnjo v etapi C so:
- gradnja stavbe A6 je lahko zaključena v več fazah,
- prva faza gradnje stavbe A6 mora obsegati najmanj 2.600 m2 NTP,
- pred ali sočasno z gradnjo prve faze mora biti izvedena:
  - gradnja cest C-1 (parcela GP-C1.1) in C-5, skupaj s ponikanjem padavinske vode,
  - javna razsvetljava z oznako J3 v dolžini 156 m.

(8) Pogoji za gradnjo v etapi D so:

- gradnja stavbe A7 je lahko zaključena v več fazah,
- prva faza gradnje stavbe A7 mora obsegati najmanj 1000 m2 NTP,
- pred ali sočasno z gradnjo prve faze mora biti izvedeno:
  - sekundarno vodovodno omrežje DN100 z oznako V2 v dolžini 236 m,
  - kanalizacija za odpadno vodo – gravitacijski vod DN250 z oznako Kg3 v dolžini 251 m,
  - sekundarno plinovodno omrežje DN50 z oznako P2 v dolžini 245 m.

(9) Pogoji za gradnjo v etapi E so:
- gradnja ceste C-1 (parcela GP-C1.2).

(10) Pred začetkom gradnje načrtovanih objektov morajo biti znotraj parcele, namenjene gradnji, odstranjene vse obstoječe stavbe, predvidene za odstranitev.

(11) Uporabno dovoljenje se lahko pridobi za posamezno izvedeno fazo.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE NARAVNE DEDIŠČINE

22. člen
(ohranjanje narave)

(1) Na območju PE-1 se nahaja drevesna naravna vrednota lokalnega pomena Ljubljana Zalog – topol, identifikacijska št. 8883 s koordinatami GKY=468172 in GKX= 103734. Drevo se ohranja z naslednjimi usmeritvami:
- vej, debel, skorje in korenin se ne lomi, seka, odsekava ali drugače poškoduje, razen če gre za sanacijske ukrepe na drevesu,
- življenjske razmere na rastišču se ohranja nespremenjene, zato se zemlje ne odstranjuje ali dosipava; rastišče drevesne naravne vrednote predstavlja vertikalna projekcija krošnje, povečana za 2 m v radialni smeri,
- podlage na rastišču se ne utrjuje,
- na rastišču naj se ne postavlja objektov, naprav ali dejavnosti, katerih varnost bi bila ogrožena zaradi naravnega lomljenja vej,
- območje rastišča je treba zaščititi pred pričetkom gradnje in drugimi posegi v njegovi okolici.

(2) V PE-1 se ohrani še naslednje obstoječe drevje:
- platane z oznako D2, D3, D4 in D5.

(3) V severnem delu PE-7 se ohrani pas gozdne vegetacije v širini 20 m. Ohranjena vegetacija ima členitveno, ambientalno in ekološko funkcijo in je del celovite ureditve severnega roba gospodarske cone Zadobrova. V 20 m pas ohranjene vegetacije je dovoljeno posegati le v obsegu, ki je potreben za zagotavljanje prometne varnosti priključka ceste C-3 na Cesto v Prod.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

23. člen
(odkritje arheoloških ostalin)

Odkritje arheološke dediščine ob posegih v zemeljsko plast obvezuje najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

IX. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

24. člen
(varstvo vode in podtalnice)

(1) Pri načrtovanju posegov je treba upoštevati naslednje omejitve:
- za odvod komunalnih in morebitnih tehnoloških odpadnih vod bo na območju zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje,
- interno kanalizacijsko omrežje mora biti priključeno na javno kanalizacijsko omrežje; pred uporabo je treba preveriti vodotesnost internega kanalizacijskega omrežja s standardnimi postopki,
- za odvod padavinske vode bo na območju zgrajeno omrežje za ponikanje; dna ponikovalnih polj morajo biti locirana 1,0 m nad koto 273,0 m.n.v., ki predstavlja najvišjo gladino podzemne vode,
- padavinske vode z javnih cest morajo biti speljane in očiščene na način, kot to predvideva Uredba o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest,
- v času gradnje je treba predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaženje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi na gradbišču; vsa začasna skladišča in pretakališča goriv in maziv ter drugih nevarnih snovi morajo biti zaščitena pred možnostjo izliva v naravno okolje,
- za črpanje ali dreniranje podzemne vode v času gradnje je treba pridobiti vodno soglasje,
- v projektni dokumentaciji je treba prikazati zajem požarnih vod.

(2) V projektu je treba predvideti rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode skladno s sodobnimi tehnološkimi rešitvami.

(3) Za posege, ki se bodo načrtovali v zvezi z vračanjem padavinske vode v podtalje, je treba pridobiti vodno soglasje.

25. člen
(varstvo zraka)

(1) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

(2) Med gradnjo je treba preprečiti prašenje v okolico z vlaženjem sipkih materialov in nezaščitenih gradbenih površin ter preprečiti raznos materiala iz gradbišča.

26. člen
(varstvo pred hrupom)

(1) Območje OPPN je z veljavnimi predpisi določena IV. stopnja varstva pred hrupom.

(2) Dovoljena mejna vrednost hrupa na območju OPPN je v nočnem času $L_{noč}$ 65 (dBA) in v dnevnem času L_{dvn} 75 (dBA).

(3) V času intenzivnih gradbenih del je treba izvajati meritve hrupa. V primeru preseganja dovoljenih ravni hrupa je treba zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe.

27. člen
(zbiranje in odvoz odpadkov)

(1) Skupna zbirna in prevzemna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov se uredijo za posamezno PE. Predvidena so ob nizu parkirišč ob dovoznih cestah. Zbirna mesta se uredijo kot ograjene pokrite niše.

(2) Zbirna in odjemna mesta za posebne odpadke se dimenzionirajo in uredijo ločeno od zbirnih in odjemnih mest za komunalne odpadke. Pri njihovi ureditvi je treba upoštevati veljavne predpise.

(3) Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času gradnje, je treba izdelati ustrezen načrt, skladen z veljavnimi predpisi.

(4) Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je določena v grafičnih načrtih št. 4.1 »Ureditvena situacija na katastrskem načrtu«, št. 4.2 »Ureditvena situacija na geodetskem načrtu« in št. 4.5 »Prikaz priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo«.

28. člen
(svetlobno onesnaženje)

(1) Postavitev in jakost svetilk morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

(3) Obstoječe svetilke na območju OPPN, ki so po veljavnih predpisih neustrezne, je treba zamenjati.

29. člen
(raba naravnih virov)

(1) Ob izkopih na začetku gradnje je treba odstraniti plodno zemljo, jo deponirati na ustreznem mestu in jo v nadaljnjih fazah uporabiti za urejanje zunanjih površin ali sanacijo degradiranih površin.

(2) Za zalivanje zelenic in sanitarno vodo je dopustna uporaba deževnice, ki se zbira v ustreznih zadrževalnikih.

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

30. člen
(ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Objekti morajo biti načrtovani potresno varno. Pri načrtovanju je treba upoštevati projektni pospešek tal na območju gradnje.

(2) Obravnavana lokacija se nahaja v seizmičnem območju s projektno intenziteto pospeška tal 0,285 (g) s povratno dobo 475 let. Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost.

(3) V vseh novih objektih je treba skladno s predpisi izvesti ojačitev prve plošče. V objektih, določenih s predpisi, se gradijo zaklonišča osnovne zaščite.

(4) Območje je razvrščeno v razreda majhne in preostale poplavne nevarnosti. Iz Hidrološko hidravličnega elaborata (DHD, d.o.o., november 2013, št. elaborat 117) izhaja, da načrtovana gradnja na območju OPPN ne povečuje obstoječe poplavne ogroženosti na območju ob reki Savi. Varovalni ukrep za zaščito ureditev znotraj območja OPPN pred poplavami predstavlja višinska regulacija zunanjih ureditev in postavitve objektov, ki določa minimalno koto za vse ureditve 275,05 m.n.v.

(5) V primeru gradnje objektov, kjer obstaja možnost razlitja nevarnih snovi, je treba temu primerno predvideti način gradnje.

(6) V primeru gradnje objektov, kjer obstaja možnost razlitja nevarnih snovi, je treba temu primerno predvideti način gradnje.

31. člen
(ukrepi za varstvo pred požarom)

(1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike med stavbami oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(2) Varnemu umiku ljudi in premoženja v primeru požara so namenjene vse javne površine in interne komunikacije znotraj PE. Evakuacijskih poti ni dopustno načrtovati preko sosednjih zemljišč, razen če to niso javne površine.

(3) Z ustreznimi odmiki objektov od parcelne meje in med objekti, izbranimi materiali na fasadah in drugimi tehničnimi rešitvami je treba preprečiti možnost širjenja požara s stavb na sosednja zemljišča ali sosednje objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji v skladu s požarnimi predpisi.

(4) Intervencijskim dostopom do objektov so namenjene javne ceste C-1, C-3, C-5 in C-6. Znotraj posamezne PE se uredijo intervencijske poti in delovne površine za intervencijska vozila, ki morajo biti dimenzionirane in projektirane na način, da zagotavljajo neoviran in varen dovoz, dostop ter delovne površine za intervencijska vozila. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir.

(5) Voda za gašenje bo zagotovljena iz javnega vodovodnega omrežja. Pri zasnovi požarne varnosti je treba upoštevati razpoložljivi tlak v vodovodnem omrežju. V primeru, da zahtevane količine vode za gašenje iz javnega vodovodnega omrežja ni na voljo, je treba predvideti uporabo bazenov za požarno vodo. V zasnovi ureditve območja je predvidena namestitev ustreznega števila nadzemnih hidrantov, ki bodo locirani na predpisani maksimalni medsebojni razdalji 80 m.

(6) V primeru gradnje bencinskega servisa je pri njegovem načrtovanju treba upoštevati še vse posebne zahteve glede zagotavljanja požarne varnosti, ki se nanašajo na lokacijo bencinskega servisa, na tehnične rešitve v zvezi skladiščenje goriva, polnjenjem goriva, urejanjem prometa na bencinskem servisu ter zagotavljanjem virov za gašenje požarov, kot je opredeljeno v veljavnih predpisih.

(7) V fazi izdelave projektne dokumentacije za gradnjo stavb se izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom dokazuje z ustreznim elaboratom varstva pred požarom. Če to zahtevajo predpisi, je treba za gradnjo objekta pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam.

(8) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 5.1 »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

XI. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

32. člen
(pogoji za prometno urejanje)

(1) Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti utrjene.

(2) Najmanjši notranji radij na križanjih cest znotraj območja OPPN je 12,50 m. Najmanjši notranji radij na uvozih iz javnih cest v posamezno PE je 9,00 m, najmanjši notranji radij pri dovozih na parkirišča za osebne avtomobile je 5,00 m.

(3) Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do stavb, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in druge površine morajo biti urejeni tako, da so zagotovljeni neoviran dostop ter vstop in uporaba stavb za funkcionalno ovirane ljudi.

(4) Prometne ureditve so določene v grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija - nivo terena«.

33. člen
(ureditev cest)

(1) Severni del območja OPPN, prostorski enoti PE-5 in PE-7, je na javno cestno omrežje, na Cesto v Prod, navezan s cesto C-3. Južni del območja, prostorske enote PE-1, PE-2, PE-3, PE-4, PE-6, je na javno cestno omrežje, na Zadobrovško cesto, navezan po cestah C-6, C-1, C-5.

(2) Cesta C-1 ima naslednji profil:
– zelenica na vzhodni strani 0,50 m,
– vozišče 6,50 m,
– hodnik za pešce na zahodni strani 1,50 m,
– skupni profil ceste 8,50 m.

(3) Južni del ceste C-1 (parcela PG C-1.5) ima nespremenjen obstoječi profil.

(4) Cesta C-3 ima naslednji profil:
– hodnik za pešce na vzhodni strani 1,50 m,
– vozišče 6,50 m,
– zelenica na zahodni strani 0,50 m,
– skupni profil ceste 8,50 m.

(5) Cesta C-5 ima naslednji profil:
– zelenica na severni strani 0,50 m,
– vozišče 6,50 m,
– hodnik za pešce na vzhodni strani 1,50 m,
– skupni profil ceste 8,50 m.

(6) Cesta C-6 ima naslednji profil:
– hodnik za pešce na severni ali južni strani 1,50 m,
– vozišče 6,50 m,
– skupni profil ceste 8,00 m.

34. člen
(mirujoči promet)

(1) Površine za mirujoči promet se uredijo na parcelah, namenjenih gradnji, znotraj posamezne PE.

(2) Število PM za osebna vozila in kolesa se določi glede namembnosti stavbe in bruto tlorisne površine stavbe (v nadaljnjem besedilu: BTP). PM je treba zagotoviti za novogradnje in ob spremembah namembnosti. Za vsako stavbo oziroma za posamezni del stavbe, ki je predmet gradnje, je treba zagotoviti najmanj toliko parkirnih mest (v nadaljnjem besedilu: PM), kot je določeno v spodnji preglednici.

Namembnost stavb	Število PM za osebna vozila	Število PM za kolesa
12201 Stavbe javne uprave: samo stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetja	1 PM/60,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	1 PM /100,00 m2 BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe: samo stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetja	1 PM/60,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 10 % PM za obiskovalce	1 PM /100,00 m2 BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (trgovine do 200 m2 BTP)	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe (trgovine od 200 do 500 m2 BTP)	1 PM/40,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	2 PM / 100,0 0m2 BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki)	1 PM/70,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM / 100,00 m2 BTP objekta
12303 Bencinski servisi z osebjem	1 PM/25,00 m2 BTP objekta, ne manj kot 3 PM za obiskovalce	1 PM / 200,00 m2 BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti do 200 m2 BTP)	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (več kot 200 m2 BTP)	1 PM/25,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal	1 PM / 100,00 m2 BTP objekta
12510 Industrijske stavbe (do 200 m2 BTP)	1 PM/30,00 m2 BTP objekta, ne manj kot 2 PM	1 PM / 50,00 m2 BTP objekta
12510 Industrijske stavbe (več kot 200 m2 BTP)	1 PM/60,00 m2 BTP objekta	1 PM / 80,00m2 BTP objekta
12510 Industrijske stavbe (delavnice za servis motornih vozil)	6 PM/ popravljalno mesto	1 PM/ popravljalno mesto
12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank)	3 PM	3 PM
12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča s strankami)	1 PM/150,00 m2 BTP objekta	3 PM

12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (razstavni in prodajni prostori)	1 PM/100,0 m2 BTP objekta	1 PM / 100,00 m2 BTP objekta
12112 Gostilne, restavracije, točilnice	1 PM/4 sedeže in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM /4 sedeže in 1PM/tekoči meter točilnega pulta

(3) Pri rekonstrukciji obstoječega objekta se parkirni normativi iz preglednice iz drugega odstavka tega člena ne uporabljajo pod pogojem, da se ohrani obstoječe število PM.

(4) Od števila parkirnih mest za avtomobile, ki jih je treba zagotoviti za vsako stavbo, je treba zagotoviti predpisan delež v dimenzijah za gibalno ovirane.

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

(6) Parkirna mesta za kolesarski promet morajo omogočati priklepanje koles; kadar so postavljena na javnih površinah, ne smejo ovirati poti pešcev. Nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi, morajo imeti zagotovljeno kolesarnico za zaposlene in za obiskovalce.

(7) Na zemljiščih, namenjenih gradnji, je treba od števila PM za osebna motorna vozila zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila. To določilo se upošteva, če je v objektu na podlagi izračuna iz preglednice iz drugega odstavka tega člena treba zagotoviti več kot 20 PM.

(8) Parkirna mesta za osebna vozila, kolesa in za druga enosledna vozila iz tega člena se v izračunu zaokrožijo navzgor.

35. člen
(peš promet)

Za dostop pešcev znotraj območja OPPN se ob predvidenih cestah uredijo hodniki za pešce. Enostranski hodniki so predvideni ob cestah C-1, C-3, C-5 in C-6.

36. člen
(kolesarski promet)

(1) Daljinska povezava območja OPPN za kolesarski promet bo urejena na Zadobrovški cesti in Cesti v Prod.

(2) Znotraj območja OPPN bo kolesarski promet urejen na voziščih skupaj z motornimi vozili. Na cestiščih je treba urediti piktograme za kolesarje.

(3) Kolesarnice in prostori za kolesa za zaposlene in obiskovalce se uredijo na terenu pred stavbami.

37. člen
(intervencijske poti in površine)

(1) Intervencijske poti in površine je treba urediti skladno z veljavnimi predpisi. Intervencijske vozne poti zunaj vozišč se ustrezno tlakuje in ozeleni.

(2) Trase intervencijskih poti so določene v grafičnem načrtu 5.1 »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

38. člen
(splošni pogoji za komunalno, energetsko in telekomunikacijsko urejanje)

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo javne komunalne in energetske infrastrukture so naslednji:
- načrtovani objekti morajo biti priključeni na komunalno in energetsko infrastrukturno omrežje po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih in energetskih vodov,
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi,
- v primeru, da zemljišče, po katerem potekajo komunalni vodi, ni v javni rabi, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo, uporabo in vzdrževanje načrtovanih komunalnih naprav in energetske infrastrukture na njegovem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnostno pravico,
- gradnja komunalnih in energetskih 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 komunalnega oziroma energetskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN,
- komunalno in energetsko infrastrukturo je po izgradnji dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

(2) Na območju OPPN je poleg javne komunalne in energetske infrastrukture dovoljena gradnja naslednjih infrastrukturnih objektov:
- cestnih ureditev,
- gradnja pomožnih energetskih objektov (razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjeni naftni plin),
- pomožnih komunalnih objektov (čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodna zajetja).

(3) Del energije za potrebe stavb je treba zagotoviti z uporabo obnovljivih virov, ki so na območju na voljo (geotermalna, sončna energij ipd.). Izraba obnovljivih virov se načrtuje in izvaja v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

(4) Komunalna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.5 »Prikaz priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo«. Etapnost izvajanja komunalne ureditve je prikazana na grafičnih načrtih št. 4.5.1 »Prikaz etape A« , št. 4.5.2 »Prikaz etape B«, št. 4.5.3 »Prikaz etape C«, št. 4.5.4 »Prikaz etape D« in št. 4.5.5 »Prikaz etape E«.

39. člen
(vodovod)

(1) Za oskrbo načrtovanih stavb z vodo bo na območju OPPN treba dograditi vodovodno omrežje. Novo omrežje se na obstoječi vodovod NL DN 100 naveže pri kmetiji Samec, na mestu, kjer je zgrajeni vodovod že ustrezno zaključen. Za varnejšo oskrbo predvidenih stavb znotraj območja OPPN se dogradi še dodatna navezava DN 100, kot podaljšek obstoječega voda LZ DN 80, ki bo potekala od objekta Sneberska cesta 109 do križanja ceste C-1 in ceste C-6. Obstoječe vodovodno omrežje na območju OPPN se po izgradnji novega omrežja ukine. Obstoječi porabniki se priključijo na novo omrežje.

(2) Voda za gašenje v primeru požara bo zagotovljena iz predvidenega vodovodnega omrežja. V primeru povečane požarne ogroženosti se v posameznih PE voda za gašenje zagotavlja tudi z izgradnjo požarnih bazenov.

(3) Trase vodovodnega omrežja znotraj območja OPPN bodo potekale v trasah cest, vendar izven vozišč.

(4) Nad trasami novih vodovodov ni predvidena gradnja in sajenje dreves ter grmičevja. Odmik za

sajenje dreves je minimalno 2 m, za grmičevje 1 m. Minimalni odmik podzemnih delov stavb in drugih podzemnih objektov od trase vodovoda je 1,5 m.

(5) Dolžina priključnega voda za posamezno stavbo od navezave na javni vodovod do vodomernega mesta naj ne bo daljša od 50 m.

(6) Pri izvedbi vodovoda vodomernih mest je treba upoštevati visoko stanje podtalnice. Vodomerna mesta se praviloma predvidijo znotraj objekta, izjemoma se lahko ob upoštevanju podatkov o podtalnici izvedejo kot zunanji vodomerni jaški.

(7) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo. Dokumentacija mora biti skladna z načrtovanimi rešitvami v Projektni nalogi za PGD in PZI, Vodovod - Kanalizacija d.o.o. št. projekta 2631 V, december 2012. Priporoča se upoštevanje internega Tehničnega pravilnika za vodovod (VO-KA d.o.o.).

40. člen
(kanalizacija)

(1) Vse odpadne vode iz območja se morajo odvajati v javno kanalizacijo.

(2) Za odvod komunalnih odpadnih vod se na območju OPPN zgradi kanalizacija, ki se bo navezovala na kanal B DN 400, ki poteka v Zadobrovški cesti. Predvideni kanal za odpadno vodo bo potekal od robov območja proti črpališču, ki bo locirano na severozahodnem robu PE-3. Od črpališča do priključka na obstoječi kanal na Zadobrovški cesti bo potekal tlačni kanal. Kanal do črpališča bo dimenzij GRP DN 250, tlačni kanal bo dimenzij PE DN 80. Obstoječ kanal DN 250, ki služi obstoječim objektom na območju, se po izgradnji novega omrežja ukine. Obstoječi uporabniki se priključijo na novo omrežje.

(3) Črpališče bo imelo predvidoma nazivno kapaciteto 5l/s. Območje črpališča je dimenzij 5 x 5 m in bo ograjeno z varovalno ograjo višine 2 m.

(4) Padavinske odpadne vode iz cest, zunanjih ureditev in streh se ponika v podtalje. Ponikanje se izvede kot razpršeno ponikanje, na katero so direktno priključeni cestni požiralniki. V fazi izvedbe se izvede ponikovalni preizkus, s pomočjo katerega se določi obseg ponikovalnih polj in način ponikanja.

(5) Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo. Pri izdelavi izvedbene dokumentacije je treba upoštevati interni Tehnični Pravilnik za kanalizacijo (VO-KA d.o.o.).

41. člen
(plinovod)

(1) 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 stavbe zadovoljujejo potrebe po ogrevanju in pripravi sanitarne tople vode samo z obnovljivimi viri energije, za preostali del potreb še vedno velja obveznost priključitve na distribucijsko omrežje zemeljskega plina.

(2) Distribucijsko plinovodno omrežje na območju je nizkotlačno z delovnim tlakom 50 – 100 mbar.

(3) Glavni distribucijski plinovod z oznako N 28694, dimenzije DN 100 in DN 50, preko katerega

se bo vršila oskrba stavb na območju, je navezan na glavno distribucijsko plinovodno omrežje dimenzije DN 200, ki poteka v Sneberski cesti. Obstoječa navezava se ukine po izgradnji novega distribucijskega voda.

(4) Za priključitev stavb bo treba zgraditi glavno razdelilno plinovodno omrežje in priključne plinovode.

(5) Interni razvod notranje plinske napeljave posamezne stavbe se začne za omarico s plinsko zaporno pipo, ki služi kot zaporni organ za posamezno stavbo. Namestitev omarice in zunanja ureditev ob njej morata omogočati namestitev in neovirano vzdrževanje plinske pipe.

(6) Glavni plinovod, priključni plinovodi in notranje napeljave morajo biti izvedene v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za območje Mestne občine Ljubljana.

(7) Nad podzemnimi plinovodi in nad vidno vodenimi plinovodi ni dovoljena nadgradnja, zazidava in sajenje dreves in grmičevja. Posegi v varovalnem pasu (3 metre) distribucijskega plinovodnega omrežja, brez predhodnega soglasja Energetike Ljubljana d.o.o, niso dovoljeni.

42. člen
(elektroenergetsko omrežje)

(1) Porabniki se bodo z električno energijo napajali iz nadomestne transformatorske naprave (v nadaljevanju besedila: TP), ki bo zamenjala obstoječo TP 0000 0561 Valilnica Zadobrova. Predvidena je vgradnja dveh transformatorjev instaliranih moči 1000 kVA. Lokacija nove TP je na vzhodnem robu PE-3, v bližini obstoječe TP, ki se ukine. Nova TP se vzanka v obstoječo 10kV srednje napetostno omrežje. Obstoječi srednjenapetostni kabli se menjajo ali ustrezno prilagodijo.

(2) Za priključitev novih porabnikov je na območju predvidena izgradnja novo elektro kabelske kanalizacije s kabelskimi jaški ter nizkonapetostnega omrežja.

(3) Pred izdelavo posameznih projektnih dokumentacij za pridobitev gradbenega dovoljenja in pred izdajo gradbenega dovoljenja oziroma dovoljenj mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa. Pred izvedbo priključka mora investitor skleniti pogodbo o priključitvi objekta na elektroenergetsko omrežje.

43. člen
(telekomunikacijsko in kabelsko omrežje)

(1) Na obravnavanem območju je zgrajeno telekomunikacijsko omrežje upravljavca Telekom Slovenije d.d.

(2) Za priključitev novih naročnikov je treba na območju OPPN zgraditi novo kabelsko kanalizacijo (KK) s cevmi ustreznega premera (110 mm) ter kabelskimi jaški.

44. člen
(javna razsvetljava)

(1) Vse javne površine je treba ustrezno osvetliti. Nova, enostransko razporejena javna razsvetljava je predvidena ob cestah znotraj območja OPPN.

(2) Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo. Izbrana mora biti tipizirana oprema za območje Mestne občine Ljubljana.

(3) Osvetlitev funkcionalnih površin ob objektih je internega značaja in ni povezana s sistemi javne razsvetljave.

45. člen
(učinkovita raba energije v stavbah)

Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati veljavni pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah.

XII. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

46. člen
(program opremljanja stavbnih zemljišč)

Program opremljanja stavbnih zemljišč za prostorske enote PE1, PE4, PE5, PE6 in PE7 v območju občinskega podrobnega načrta 43 Cona Zadobrova za del enote urejanja prostora PO-670 (v nadaljnjem besedilu: Program opremljanja) je izdelalo podjetje Genius Loci, d.o.o., Dunajska cesta 158, 1000 Ljubljana, pod številko projekta 344-12, april 2014.

47. člen
(območje programa opremljanja)

(1) Program opremljanja velja na območju prostorskih enot z oznako PE1, PE4, PE5, PE6 in PE7.

(2) Na območju prostorskih enot PE2 in PE3 se za odmero komunalnega prispevka uporabljajo določila Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11 – v nadaljnjem besedilu: PO MOL). Za ceste v območju OPPN, ki so del cestne mreže cone in so v tem OPPN opredeljeni kot rezervati, a se bodo realizirali v kasnejših etapah posameznih OPPN, stroški v programu opremljanja niso upoštevani.

48. člen
(komunalna oprema)

(1) Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:
- primarne in sekundarne ceste s pripadajočimi objekti,
- primarno in sekundarno vodovodno omrežje,
- primarno in sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo (v nadaljevanju: kanalizacijsko omrežje),
- primarno in sekundarno plinovodno omrežje,
- objekte za ravnanje z odpadki,
- primarne in sekundarne druge javne površine.

(2) Ceste in pripadajoči objekti po tem odloku so:
- javne ceste s pripadajočimi objekti,
- javna razsvetljava in semaforizacija,
- kanalizacijsko omrežje za padavinsko vodo (ločen sistem).

49. člen
(obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme)

(1) Načrtovane stavbe na območju prostorskih enot PE1, PE4, PE5, PE6 in PE7 se nahajajo v naslednjih obračunskih območjih predvidene komunalne opreme:
- sekundarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CEP (sekundarne),

– sekundarno vodovodno omrežje z oznako VOP (sekundarno - centralni),
– sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KAP (sekundarno - centralni),
– sekundarno plinovodno omrežje z oznako PLP (sekundarno).

(2) Obračunska območja predvidene komunalne opreme so opredeljena in prikazana v Programu opremljanja.

(3) Načrtovane stavbe na območju prostorskih enot PE1, PE4, PE5, PE6 in PE7 se nahajajo v naslednjih obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme:
– primarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (primarne),
– sekundarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (sekundarne),
– primarno vodovodno omrežje z oznako VO (primarno - centralni),
– sekundarno vodovodno omrežje z oznako VO (sekundarno - centralni),
– primarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (primarno - centralni),
– sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (sekundarno - centralni),
– primarno plinovodno omrežje z oznako PL (primarno),
– sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno),
– objekti za ravnanje z odpadki z oznako OD,
– primarne druge javne površine z oznako JP (primarne),
– sekundarne druge javne površine z oznako JP (sekundarne).

(4) Obračunska območja obstoječe komunalne opreme so opredeljena in prikazana v PO MOL.

50. člen
(skupni in obračunski stroški komunalne opreme)

(1) Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme na dan 31. 3. 2014 po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

Predvidena komunalna oprema	Obračunsko območje predvidene komunalne opreme	Skupni in obračunski stroški (EUR)
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CEP (sekundarne)	1.179.462,67
Sekundarno vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	178.552,83
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno - centralni)	333.099,43
Sekundarno plinovodno omrežje	PLP (sekundarno)	193.643,94
Skupaj		1.884.758,87

(2) Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so opredeljeni v PO MOL.

(3) Skupni in obračunski stroški za ceste s pripadajočimi objekti, plinovodno omrežje in druge javne površine vključujejo DDV. Skupni in obračunski stroški za vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje in objekte za ravnanje z odpadki ne vključujejo DDV.

51. člen
(preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na enoto mere)

(1) Obračunski stroški predvidene komunalne opreme, preračunani na m^2 parcele (v nadaljnjem besedilu: Cp) in na m^2 neto tlorisne površine stavbe (v nadaljnjem besedilu: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih, so:

Predvidena komunalna oprema	Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme	Cp (EUR/m^2)	Ct (EUR/m^2)
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CEP (sekundarne)	23,63	55,27
Sekundarno vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	3,58	8,37
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno - centralni)	6,67	15,61
Sekundarno plinovodno omrežje	PLP (sekundarno)	3,88	9,07
Skupaj		37,76	88,32

(2) Za preračun obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme na enoto mere se upoštevajo površine parcel in neto tlorisne površine iz prvega odstavka 52. člena tega odloka.

(3) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, Cp in Ct, po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih, so opredeljeni v PO MOL.

(4) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme iz prejšnjega odstavka se indeksirajo na dan 31. 3. 2014 ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, in je 1,053431. Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere se za posamezno komunalno opremo zmanjšajo za obračunske stroške iste vrste predvidene komunalne opreme na enoto mere. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek za posamezno obstoječo komunalno opremo ne plača.

(5) Indeksirani in zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se upoštevajo pri izračunu komunalnega prispevka, so:

Obstoječa komunalna oprema	Obračunsko območje	Cp (EUR/m^2)	Ct (EUR/m^2)
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (primarne)	16,09	17,42
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne)	0,00	0,00
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	2,59	2,77
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni)	0,53	0,00
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,50	5,72
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni)	0,91	0,00
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,17	3,28
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	0,24	0,00
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,47	0,52
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	3,01	3,26
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	1,70	2,10
Skupaj		34,21	35,07

52. člen
(merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Površine parcel in neto tlorisne površine, upoštevane v Programu opremljanja, so:

Objekt	Površina parcele (m2)	Neto tlorisna površina stavbe brez delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m2)
PE1	6.288,00	4.480,00
PE4	2.929,00	1.000,00
PE5	16.458,00	7.280,00
PE6	14.121,00	5.440,00
PE7	10.109,00	3.140,00
Skupaj	49.905,00	21.340,00

(2) Razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine (Dt) na vseh obračunskih območjih in za vse vrste komunalne opreme je 0,3:0,7.

(3) Faktor dejavnosti je 0,7 za:
- stavbe, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana,
- dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(4) Za vse ostale stavbe je faktor dejavnosti odvisen od faktorja izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) in:
- je 1,0 za vse stavbe, ki imajo FI manjši od 1,00,
- je 1,3 za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 2,00,
- se za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 1,00 in manjši od 2,00, izračuna po formuli: Kdejavnost = (0,2 * FI) + 0,9.

(5) FI je razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V izračunu FI se ne upoštevajo bruto tlorisne površine kleti, ki so namenjene servisnim prostorom stavbe (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). FI se vedno izračuna na dve decimalni mesti natančno.

53. člen
(izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov za vsako posamezno komunalno opremo, na katero lahko zavezanec priključi svojo stavbo ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.

(2) Komunalni prispevek za vsako posamezno komunalno opremo se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov po posameznih obračunskih območjih te vrste komunalne opreme, v katerih se nahaja stavba.

(3) Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upošteva površina parcele iz prvega odstavka 52. člena tega odloka.

(4) Pri izračunu komunalnega prispevka se za neto tlorisno površino upošteva dejansko neto tlorisno površino stavbe iz projektne dokumentacije. Če se etape izvajajo v fazah, mora biti površina začetnih faz vsaj tolikšna, kot je to določeno za posamezno etapo v 21. členu tega odloka.

54. člen
(odmera komunalnega prispevka)

(1) Za dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije), se komunalni prispevek odmeri samo za ceste in pripadajoče objekte za odvodnjavanje in javno razsvetljavo ter vodovodno omrežje.

(2) Komunalni prispevek se ne odmeri za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z veljavnim predpisom o vrstah objektov glede na zahtevnost.

(3) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja:
- v preteklosti plačani komunalni prispevek za objekte, ki se odstranijo in se nahajajo znotraj parcele, na kateri se gradi stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek,
- v preteklosti plačane stroške za opremljanje parcele, na kateri se nahaja stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek, na podlagi dokazil o plačilih.

(4) O upoštevanju predloženih dokazil o plačilih iz prejšnjega odstavka odloči organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za odmero komunalnega prispevka.

(5) Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (Cpij) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine stavbe z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju (Ctij) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

(6) Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve tega odloka.

55. člen
(oprostitve plačila komunalnega prispevka)

Plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se oprosti za gradnjo neprofitnih stanovanj in gradnjo stavb za zdravstvo (CC-SI 12640), če je 100-odstotni lastnik in investitor teh stavb Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Če je Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana lastnik in investitor samo dela stavbe, se lahko oprostitev upošteva le za ta del stavbe.

56. člen
(pogodba o opremljanju)

(1) Gradnjo predvidene komunalne opreme, ki je upoštevana v Programu opremljanja, lahko Mestna občina Ljubljana s pogodbo o opremljanju odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka.

(2) S pogodbo o opremljanju se zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in Mestna občina Ljubljana dogovorita, da zavezanec za plačilo komunalnega prispevka sam zgradi del ali celotno komunalno opremo za opremljanje parcele, na kateri namerava graditi stavbo. V tem primeru se v pogodbi o opremljanju natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

XIII. DOPUSTNA ODSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

57. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

(1) Parcelacija in zakoličba:
- Parcelacijo zemljišč in zakoličbo objektov, kot je določeno na grafičnem načrtu št. »3.3 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličba objektov na katastrskem načrtu«, je dopustno spremeniti, kadar je sprememba posledica načrtovanja javnih površin. Dopustno odstopanje pri mejah cest je do 0,50 m.

(2) Navezava objektov na javne ceste:
- Dopustna so odstopanja pri lokacijah priključkov posameznih PE na javno cestno mrežo, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali prometnovarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje.

(3) Ureditev mirujočega prometa:
- Dopustna so odstopanja pri lokacijah PM na terenu, če so spremenjene rešitve primernejše glede kapacitet ali omogočajo boljšo organizacijo mirujočega prometa.

(4) Komunalni vodi, objekti in naprave:
- Pri trasah komunalnih in energetskih vodov ter objektov in naprav so dovoljena odstopanja, kadar se s spremembo zagotovi ustreznejše delovanje ali racionalnejša raba prostora. Spremenjene trase morajo biti usklajene s poteki ostalih vodov. Z odstopanji se mora strinjati upravljavec posameznega voda ali naprave.

(5) Mikrolokacija zbirno-prevzemnih mest za odpadke:
- Lokacije so lahko spremenjene pod pogojem, da je predvidena ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili.

XIV. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

58. člen
(geološki in geomehanski pogoji za projektiranje in gradnjo)

(1) Pri načrtovanju in izvedbi komunalne in energetske infrastrukture in drugih posegih v podtalje je treba upoštevati visok nivo podzemne vode. Podzemne vode so pri nizkem in srednjem nivoju na globini okoli 270,0 m.n.v. Pri visokem nivoju so na globini do kote 274,0 m.n.v.

(2) Gradnja in drugi posegi morajo upoštevati pogoje, navedene v preliminarnem geološkem in hidrološkem poročilu (Geologija Idrija d.o.o., št. poročila 2598-090/2012-01) in podrobnejših geoloških in hidroloških raziskavah, ki morajo biti izvedene pred načrtovanjem posegov v prostor. Te raziskave morajo biti obvezno izdelane na podlagi geomehanskih vrtin.

59. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Investitorji in izvajalci imajo med gradnjo in po njej naslednje obveznosti:
- med gradnjo je treba zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav,
- zagotoviti je treba sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev, infrastrukturnih vodov in naprav,
- pred pričetkom izvajanja gradbenih del je treba zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi

odpadki.

60. člen
(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:
- odstranitev naprav in objektov,
- vzdrževalna dela,
- rekonstrukcije,
- spremembe namembnosti, skladno z dopustno namembnostjo in drugimi pogoji, določenimi v OPPN za PE, v kateri se stavba nahaja,
- posegi za izboljšanje energetske učinkovitosti stavbe,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN.

XV. KONČNI DOLOČBI

61. člen
(vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri:
- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana, Izpostavi Moste - Polje,
- Četrtni skupnosti Polje.

62. člen
(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3505-24/2012-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV
dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
43 Cona Zadobrova - del

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelji za sprejem akta so:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 35/13 Sklep US), ki določa:
  - v 61. členu: da občinski svet sprejme občinski podrobni prostorski načrt z odlokom;
  - v 74. členu: da se program opremljanja pripravi na podlagi občinskega podrobnega prostorskega načrta in da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka, s katerim se sprejme prostorski akt občine;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN in 72/13 - DPN) - v nadaljevanju OPN MOL SD;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obvezna razlaga, 9/13, 23/13 - popr. in 72/13 - DPN)- v nadaljevanju OPN MOL ID;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12), ki določa:
  - v 27. členu: da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet;
  - v 87. členu: da Mestni svet sprejema prostorske akte in programe opremljanja zemljišč po dvostopenjskem postopku;
- Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta 43 Cona Zadobrova – za del enote urejanja prostora PO-670 (Uradni list RS, št. 3/13).

2. Ocena stanja, razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

Območje OPPN 43 Cona Zadobrova se nahaja na vzhodni strani avtoceste A1 Ljubljana–Maribor, v neposredni bližini avtocestnega priključka Sneberje. Na severu meji na Cesto v Prod, na vzhodni in južni strani na kmetijska zemljišča, na zahodni strani pa na kmetijska zemljišča in Zadobrovško cesto.

Po določilih OPN MOL ID je za enoti urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) PO-670, ki meri ca 12,7 ha in je namenjeno gospodarski coni (IG), ter PO-669, ki meri ca 1,25 ha in je namenjeno površinam za mirujoči promet, predvideno urejanje z OPPN 43 Cona Zadobrova.

Območje OPPN 43 Cona Zadobrova ima dobro prometno lego z neposredno navezavo na AC priključek Sneberje in optimalno konfiguracijo terena. V naravi predstavlja v večini nepozidan prostor, ki je v enem delu pozidano s proizvodnimi stavbami družbe Jata Emona d.o.o. , Veterinarske postaje Ljubljana d.o.o. ter opuščenimi stavbami živinske farme v lasti družbe AE Nepremičnine d.o.o. Območje je komunalno in prometno pomanjkljivo opremljeno. Lastništvo zemljišč na območju je razdrobljeno.

Pobudo za izdelavo OPPN za gospodarsko cono (EUP PO-670), je v imenu družbe AE Nepremičnine d.o.o. za gradnjo servisnega centra za tovorna vozila in druge storitvene, proizvodne dejavnosti podal iProjekt d.o.o. AE nepremičnine d.o.o. je lastnik ca 31 % zemljišč v gospodarski coni.

Izdelana je bila zazidalna zasnova za celotno območje OPPN 43 Cona Zadobrova, s katero se je določilo cestno mrežo in razporeditev zemljišč za gradnjo. Zasnova je sledila predvsem zahtevi, da se zagotovi čim večje strnjene površine zemljišč, na katerih bi bilo možno realizirati načrtovane programe. Predlagana je bila tudi izvedba pogodbene komasacije, vendar se vsi lastniki s tem niso strinjali. Zato se je območje obravnave zmanjšalo na zemljišča, ki so v lasti pobudnika izdelave OPPN, Sklada kmetijskih in gozdnih zemljišč RS ter Jate Emone, ki tvorijo zaokroženo celoto in jih je

možno uporabiti brez komasacije. Nastalo je zmanjšano območje OPPN 43 Cona Zadobrova, sestavljeno iz dela EUP PO-670 in delov PO-555, PO-588 in PO-33. Površina OPPN je 64.019 m².

Cilj izdelave OPPN je omogočiti gradnjo za aktualne programe za servisne, proizvodne, storitvene dejavnosti z upoštevanjem izdelane zasnove za celotno območje gospodarske cone tako, da bo z etapno izgradnjo prometne in komunalne infrastrukture možno najbolj optimalno izrabiti ugodno lokacijo.

3. Poglavitne rešitve

Izhodišča in programska zasnova

V območju OPPN je pet prostorskih enot, namenjenih novogradnjam ter dve prostorski enoti, v katerih so obstoječe stavbe. V PE-5, PE-6 in PE-7 je predvidena gradnja stavb večjega merila, v PE-1 in PE-4 so predvidene stavbe srednje velikega merila. V PE-3 (Jata Emona) in v PE-2 (stavba Sneberska cesta 111) je zazidava zaključena, v zasnovi so za ti dve PE predvidene samo manjše dogradnje.
Na območju OPPN je dopustno graditi objekte za storitvene dejavnosti, servise, proizvodnjo, skladišča, upravo in pisarne ter bencinski servis, kot spremljajoče dejavnosti še trgovino in gostinstvo. Za obstoječe podjetje Jata Emona je v PE-3 dovoljena tudi reja živine. Namembnost je v OPPN definirana za posamezno prostorsko enoto z naborom dejavnosti, ki so v njej dopustne.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

Zasnova obravnavanega območja upošteva zazidalno zasnovo za celotno območje OPPN 43 Cona Zadobrova. Obravnavano območje je razdeljeno na sedem prostorskih enot (PE) namenjenih gradnji stavb, to so PE-1, PE-2, PE-3, PE-4, PE-5, PE-6 in PE-7 ter pet prostorskih enot, namenjenih ureditvi prometnih površin in gradnji komunalne infrastrukture, to so PE-C1, PE-C2, PE-C3, PE-C5 in PE-C6.
Zazidalna zasnova je opredeljena z gabariti novogradenj, ki zagotavljajo racionalno izrabo prostora, v posameznih prostorskih enotah pa predpisana razmerja med površinami, namenjenimi zazidavi, utrjenimi zunanjimi površinami ter zelenicami. Tlorisni gabariti stavb so določeni z največjimi dopustnimi dimenzijami, višinski gabarit je omejen z višino venca. Znotraj podanih gabaritov je bodočim investitorjem omogočena prilagoditev posameznim programom.
Zasnova ureditve obsega tudi zahteve glede zasaditve dreves in ureditev koridorjev zelenja, ki bodo zagotavljali ustrezne mikroklimatske razmere na območju. Zeleni koridorji potekajo v smeri sever – jug, ob Cesti v Prod pa se ohrani najmanj 20 m pas obstoječih gozdnih sestojev.

Zmogljivost območja		
Površina območja OPPN:	64.019	m²
Površina prostorske enote PE-1	6.288	m²
NTP stavbe A1 - največ	4.480	m²
Zazidane površine - največ	1.914	m²
Zelene površine - najmanj	1.886	m²
Površina prostorske enote PE-2	1.044	m²
Površina prostorske enote PE-3	6.103	m²
Površina prostorske enote PE-4	2.929	m²
NTP stavbe A4 - največ	1.000	m²
Zazidane površine - največ	750	m²
Zelene površine - najmanj	879	m²
Površina prostorske enote PE-5	16.457	m²
NTP stavbe A5 - največ	7.280	m²

Zazidane površine - največ	6.048	m²
Zelene površine - najmanj	4.937	m²
Površina prostorske enote PE-6	14.241	m²
NTP stavbe A6 - največ	5.440	m²
Zazidane površine - največ	4.536	m²
Zelene površine - najmanj	4.232	m²
Površina prostorske enote PE-7	10.108	m²
NTP stavbe A7 - največ	3.140	m²
Zazidane površine - največ	2.856	m²
Zelene površine - najmanj	3.033	m²
Površina prostorske enote PE-C1	1.141	m²
Površina prostorske enote PE-C2	1.621	m²
Površina prostorske enote PE-C3	891	m²
Površina prostorske enote PE-C5	1.352	m²
Površina prostorske enote PE-C6	1.844	m²

Ohranjanje narave
Na območju PE-1 se poleg štirih platan nahaja še drevesna naravna vrednota lokalnega pomena Ljubljana Zalog – topol. Drevesa se ohranja v skladu z usmeritvami ZRSVN.
V severnem delu PE-7 se ohrani pas gozdne vegetacije v širini 20m.

Varstvo pred poplavami
Območje je razvrščeno v razreda majhne in preostale poplavne nevarnosti. Iz Hidrološko hidravličnega elaborata (DHD, d.o.o., november 2013, št. elaborat 117) izhaja, da načrtovana gradnja na območju OPPN ne povečuje obstoječe poplavne ogroženosti. Varovalni ukrep za zaščito ureditev znotraj območja OPPN pred poplavami prestavlja višinska regulacija zunanjih ureditev in postavitve objektov, ki določa minimalno koto za vse ureditve 275,05 m.n.v.

Prometna ureditev
Obravnavano območje bo s severne strani za motorni promet dostopno preko novega cestnega priključka na Cesto v Prod, z zahodne strani pa po preurejeni obstoječi lokalni cesti, ki se priključuje na Zadobrovško cesto.
Znotraj območja je načrtovana ureditev nove cestne mreže. Načrtovane ceste imajo elemente, ki omogočajo dvosmerni promet vsem vrstam motornega prometa, kolesarskemu prometu po vozišču in peš prometu.
Parkirna mesta za avtomobile in kolesa je treba zagotoviti znotraj posameznih parcel, namenjenih gradnji z upoštevanjem podanih normativov za posamezne dejavnosti.
Območje je na javni prevoz vezano z dvema linijama mestnega avtobusa. Ena ima postajališče na oddaljenosti cca 400 m, druga na oddaljena cca 300 m od južnega roba območja OPPN.

Komunalna ureditev
Komunalno infrastrukturo je na območju OPPN treba dopolniti ali zgraditi na novo.
Za oskrbo območja s pitno vodo in požarno vodo bo treba zgraditi novo vodovodno omrežje. Na obstoječe vodovodno omrežje sta predvideni sta dve navezavi, ena iz smeri Zadobrovške ceste, druga iz smeri Sneberske ceste.
Za odvod komunalnih odpadnih vod se na območju zgradi kanalizacija, ki se bo navezovala na obstoječi kanal, ki poteka v Zadobrovški cesti. Zaradi dolžine predvidene kanalizacije, bo kanalizacija opremljena s črpališčem.
Padavinske vode iz zunanjih ureditev in streh se bo ponikalo v podtalje.
Za oskrbo območja z energijo za ogrevanje in pripravo tople vode, se bo na območju izvedlo distribucijsko plinovodno omrežje, ki bo na glavno distribucijsko plinovodno omrežje navezano preko voda, ki poteka po Sneberski cesti.

Z električno energijo se bodo dejavnosti na območju napajale iz nadomestne transformatorske naprave, ki bo zamenjala obstoječo TP 0000 0561 Valilnica Zadobrova. Za priključitev porabnikov je na območju predvidena izgradnja novega nizkonapetostnega omrežja.

Odstranitve objektov
Za gradnjo v območju OPPN je treba odstraniti 9 objektov. Pred začetkom gradnje načrtovanih objektov morajo biti znotraj parcele, namenjen gradnji odstranjene vse obstoječe stavbe, predvidene za odstranitev.

Etapnost izvajanja
Načrtovane ureditve se bodo na območju OPPN izvajale etapno. Predvidoma se bo gradnja izvedla v petih etapah (etape A, B, C, D, E). Etape so opredeljene glede na zahteve za izvedbo komunalnega opremljanja.
Obvezna prva etapa je etapa A v PE-5, ob kateri bo izveden tudi največji del komunalnega opremljanja. Sledi ji etapa B v PE-1. Etapo D v PE-7 je dopustno realizirati po izvedenih pogojih za realizacijo etape A, etapo C v PE-6 in etapo E v PE-4 pa je dopustno realizirati po izvedenih pogojih za realizacijo etap A in B.

Znotraj posamezne etape je gradnja stavb lahko zaključena v več fazah. V odloku so podane najmanjše neto tlorisne površine in pogoji, katera komunalna, prometna in energetska infrastruktura ter ureditve morajo biti izvedeni za morebitno fazo v posamezni etapi.

4. Program opremljanja

Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja. S programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

Za obravnavano območje, ki je del gospodarske cone Zadobrova, je izdelan dopolnjeni osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta 43 Cona Zadobrova za del enote urejanja prostora PO-670 (v nadaljevanju: OPPN). Za opremljanje stavbnih zemljišč znotraj prostorskih enot PE1, PE4, PE5, PE6 in PE7 je v skladu z določili OPPN potrebna novogradnja naslednje komunalne opreme:
- sekundarnih cest znotraj območja OPPN z navezavo na Zadobrovško cesto in Cesto v Prod;
- vodovoda dimenzije 100 mm znotraj območja OPPN, ki se navezuje na obstoječe vodovodno omrežje NL DN 100 pri kmetiji Samec in na obstoječe vodovodno omrežje LZ DN 80 pri objektu Sneberska cesta 109;
- kanalizacijskega omrežje za odvajanje odpadnih komunalnih vod z navezavo na obstoječi kanal DN 400 po Zadobrovški cesti. Predvideni kanal DN 250 za odpadno vodo bo potekal od robov območja proti črpališču (na severozahodnem robu PE-3). Od črpališča bo do priključka na obstoječi kanal na Zadobrovški cesti potekal tlačni kanal PE DN 80. Območje črpališča je dimenzij 5x5m in je javna površina;
- plinovodnega omrežja dimenzije DN 150, DN 100 in DN 50 znotraj območja OPPN z navezavo na obstoječi plinovod DN 200, ki poteka v Sneberski cesti.

V programu opremljanja so ocenjeni skupni stroški gradnje predvidene komunalne opreme, ki so 1.884.758,87 EUR.

Obračunski stroški predvidene komunalne opreme so na podlagi površin parcel in neto tlorisnih površin iz OPPN preračunani na enoto mere in so 37,76 EUR/m2 parcele in 88,32 EUR/m2 neto tlorisne površine.

Načrtovane stavbe na območju OPPN se bodo neposredno oziroma preko nove komunalne opreme

priključevale na obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Ljubljana. Stroški obstoječe komunalne opreme, preračunani na enoto mere, so povzeti iz PO MOL. Stroški za obstoječo komunalno opremo iz PO MOL so indeksirani in zmanjšani ob upoštevanju investicij v novo komunalno opremo. Indeksirani in zmanjšani stroški za obstoječo komunalno opremo so 34,21 EUR/m2 parcele in 35,07 EUR/m2 neto tlorisne površine.

V Programu opremljanja je izdelan informativni izračun komunalnega prispevka., ki je prikazan v naslednji preglednici.

Prostorska enota	Komunalni prispevek (EUR)		
	Predvidena komunalna oprema	Obstoječa komunalna oprema	Skupaj
PE1	348.201,98	174.513,26	522.715,25
PE4	95.003,71	54.609,33	149.613,04
PE5	636.514,94	347.625,17	984.140,12
PE6	496.285,25	278.470,38	774.755,63
PE7	308.642,11	180.832,53	489.474,64
Skupaj	1.884.648,00	1.036.050,68	2.920.698,68

Dejansko odmerjeni komunalni prispevek v fazi odmere komunalnega prispevka lahko odstopa od informativnega izračuna komunalnega prispevka iz Programa opremljanja zaradi upoštevanja dejanskih neto tlorisnih površin iz projektne dokumentacije ter upoštevanja v preteklosti plačanih sredstev za opremljanje stavbnih zemljišč.

5. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so 1.884.758,87 EUR. Komunalni prispevek ob upoštevanju podatkov, znanih v fazi izdelave Programa opremljanja, je 2.920.698,68 EUR.

S plačilom komunalnega prispevka bodo zagotovljena sredstva za gradnjo predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju prostorskih enot PE1, PE4, PE5, PE6 in PE7.

Pripravili:

Evgen Čargo,
univ. dipl. inž. arh.

vodja Oddelka za urejanje prostora:
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

Katja Osolin,
univ. dipl. inž. arh.

vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami:
Simona Remih, univ. dipl. kom.

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA PROSTORSKE ENOTE PE1, PE4, PE5, PE6 IN PE7 V OBMOČJU OBČINSKEGA PODROBNEGA NAČRTA 43 CONA ZADOBROVA ZA DEL ENOTE UREJANJA PROSTORA PO-670 - OSNUTEK (povzetek)

Predvideni objekti in komunalna oprema:

Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme:

Predvidena komunalna oprema	Stroški EUR)
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	1.179.462,67
Sekundarno vodovodno omrežje	178.552,83
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	333.099,43
Sekundarno plinovodno omrežje	193.643,94
Skupaj	1.884.758,87

Informativni izračun komunalnega prispevka:

Prostorska enota	Komunalni prispevek (EUR)		
	Predvidena komunalna oprema	Obstoječa komunalna oprema	Skupaj
PE1	348.201,98	174.513,26	522.715,25
PE4	95.003,71	54.609,33	149.613,04
PE5	636.514,94	347.625,17	984.140,12
PE6	496.285,25	278.470,38	774.755,63
PE7	308.642,11	180.832,53	489.474,64
Skupaj	1.884.648,00	1.036.050,68	2.920.698,68

OPPN 43 CONA ZADOBROVA - DEL DOPOLNJENI OSNUTEK, APRIL 2014

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

Območja stanovanj

- SSce Pretežno eno in dvostanovanjske površine
- SScv Pretežno večstanovanjske površine
- SSse Splošne eno in dvostanovanjske površine
- SSsv Splošne večstanovanjske površine
- SB Stanovanjske površine za posebne namene
- SK Površine podeželskega naselja

Območja centralnih dejavnosti

- CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CDd Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj
- CDi Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje
- CDo Območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje
- CDz Območja centralnih dejavnosti za zdravstvo
- CDk Območja centralnih dejavnosti za kulturo
- CDj Območja centralnih dejavnosti za javno upravo
- CDc Območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov

Območja proizvodnih dejavnosti

- IP Površine za industrijo
- IG Gospodarske cone
- IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

Območja prometnih površin

- PC Površine cest
- PŽ Površine železnic
- POg Površine za mirujoči promet
- POd Druge prometne površine

T **Območja komunikacijske infrastrukture**

E **Območja energetske infrastrukture**

O **Območja okoljske infrastrukture**

F **Območja za potrebe obrambe v naselju**

A **Površine razpršene poselitve**

Razpršena gradnja
zemljišča pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč
(Informacija o dejanskem stanju)

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1 **Najboljša kmetijska zemljišča**
- K2 **Druga kmetijska zemljišča**

S

LEGENDA

MEJE ENOT UREJANJA PROSTORA (EUP)

PO-670 OZNAKE EUP

PE-5 POVRŠINE, NAMENJENE OBJEKTOM GOSPODARSKE CONE
STORITVENE DEJAVNOSTI, SKLADIŠČA, PROIZVODNJA
POSLOVNE, UPRAVNE IN TRGOVSKIH DEJAVNOSTI

PE-8 POVRŠINE, NAMENJENE UREDITVI PARKIRIŠČ PO SISTEMU PARKIRAN IN PELJI (P&R)

PE-9 POVRŠINE, NAMENJENE UREDITVI PARKIRIŠČ ZA KAMIONE

PE-11 POVRŠINE, NAMENJENE UREDITVI OKOLIŠKE INFRASTRUKTURE, ZBIRNI CENTER ZA ODPADKE

OBSTOJEČI OBJEKTI, PROIZVODNA DEJAVNOST JATA EMONA D.O.O., KI SE OHRANIJO

DRUGI OBSTOJEČI OBJEKTI, KI SE OHRANIJO

cesta C-3 OZNAKE PREDVIDENIH CEST

UVOZI / IZVOZI IZ OBMOČJA GOSPODARSKE CONE

DOVOZI DO OBJEKTOV

PARKIRNA MESTA

ZELENICE

PREDVIDENO DREVJE

OBSTOJEČE DREVJE, KI SE OHRANI

PROMETNA INFRASTRUKTURA

DC AVTOCESTA - A1 LJUBLJANA MARIBOR

LC-LK LOKALNA CESTA - LOKALNA KRAJEVNA CESTA

OP-JP LOKALNA CESTA - JAVNA POT ZA VSA VOZILA

MESTNI PROMET

25 12 LINIJE MESTNEGA PROMETA

KOLESARSKI PROMET

CESTA S KOLESARSKIMI STEZAMI
KOLESARSKA POT V SISTEMU DRŽAVNEGA KOLESARSKEGA OMREŽJA

ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

VP D6 VAROVALNI PASOV INFRASTRUKTURE - DALJNOVODNO OMREŽJE

VP P6 VAROVALNI PASOV INFRASTRUKTURE - PLINOVODNO OMREŽJE

VODOVARSTVENA OBMOČJA

III. III. ŠIRŠE VODOVARSTVENO OBMOČJE

POPLAVNA NEVARNOST - STANJE PRED OPPN

Pp OBMOČJE PREOSTALE POPLAVNE NEVARNOSTI

Pm OBMOČJE MAJHNE POPLAVNE NEVARNOSTI

DOPOLNJENI OSNUTEK

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN)
43 : CONA ZADOBROVA - DEL

2.1 VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI

UREDITVENA SITUACIJA CELOTNEGA OBMOČJA CONE ZADOBROVA

genius loci

PRIPRAVLJALEC :	MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
POBUDNIK / INVESTITOR :	IPROJEKT, d.o.o., Kajuhova ulica 32b, 1000 Ljubljana
ŠT. PROJEKTA :	344-12
FAZA:	dopolnjen osnutek
DATUM IZDELAVE OPPN / FAZA:	april 2014
DATUM IZDELAVE GEODETSKEGA NAČRTA :	junij 2012
ODGOVORNI VODJA IZDELAVE OPPN :	Dejan Bevc, ucls, ZAPS 0068 A

S

LEGENDA

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJE ENOT UREJANJA PROSTORA (EUP)
- PO-670 OZNAKE EUP
- MEJE PROSTORSKIH ENOT (PE)
- PE-5 PE-C3 OZNAKE PE
- 853/13 OBSTOJEČA PARCELACIJA
- PREDVIDENA NOVOGRADNJA
- A5 OZNAKE PREDVIDENIH NOVOGRADENJ
- 28,0 NAJVEČJE DOPUSTNE TLORISNE DIMENZIJE (V METRIH)
- VV=14.0 NAJVEČJA DOPUSTNA VIŠINA ZAKLJUČNEGA VENCA (V METRIH)
- OBSTOJEČI OBJEKTI, KI SE OHRANJO
- OBSTOJEČI OBJEKTI, KI DO RUŠITVE OHRANJO DOPUSTNE DEJAVNOSTI
- O3 OZNAKE OBSTOJEČIH OBJEKTOV
- PREDVIDENE CESTE
- cesta C-3 OZNAKE PREDVIDENIH CEST
- UTRJENE POVRŠINE, DOVOZI, MANIPULATIVNE POVRŠINE, PARKIRANJE NA TRENU
- ZELENE POVRŠINE NA RAŠČENEM TERENU
- UVOZI / IZVOZI IZ OBMOČJA OPPN
- UVOZI / IZVOZI DO OBJEKTOV V POSAMEZNI PE
- VHODI V OBJEKTE
- PARKIRNO MESTO ZA OSEBNE AVTOMOBILE
- PARKIRNO MESTO ZA FUNKCIONALNO OVIRANE
- PARKIRNA MESTA ZA KOLESA IN KOLESA Z MOTORJEM
- TP PREDVIDENA TRAFO POSTAJA
- ZBIRNA IN ODJEMNA MESTA ZA ODPADKE
- PREDVIDENO DREVJE
- D6 OBSTOJEČI DREVESNI SESTOJ Z OZNAKO D6, KI SE OHRANIJO
- D1 OBSTOJEČE DREVO Z OZNAKO D1, REGISTRIRANA ENOTA NARAVNE VREDNOSTI LOKALNEGA POMENA *LJUBLJANA - ZALOG TOPOL* (ID 8883)
- D2 OBSTOJEČA DREVESA Z OZNAKAMI D2, D3, D4, D5, KI SE OHRANI
- VP-DV VAROVALNI PAS - DALJNOVODI
- IR VODOVARSTVENO OBMOČJE - III. ŠIRŠE OBMOČJE VAROVANJA PODTALNICE

DOPOLNJENI OSNUTEK

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN)
43 : CONA ZADOBROVA - DEL

4.1 NAČRT ARHITEKTURNIH, KRAJINSKIH IN OBLIKOVALSKIH REŠITEV PROSTORSKE UREDITVE

UREDITVENA SITUACIJA NA KATASTRSKEM NAČRTU

genius loci
Inštitut za urbanistično in arhitekturno, d.o.o.
Dunajska 156, 1000 Ljubljana

PRIPRAVLJALEC :	MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
POBUDNIK / INVESTITOR :	IPROJEKT, d.o.o., Kajuhova ulica 32b, 1000 Ljubljana
ŠT. PROJEKTA :	344-12
FAZA:	dopolnjeni osnutek
DATUM IZDELAVE OPPN / FAZA:	april 2014
DATUM IZDELAVE GEODETSKEGA NAČRTA :	junij 2012
ODGOVORNI VODJA IZDELAVE OPPN :	Dejan Bevc, udia, ZAPS 0098 A