



Številka: 3505-31/2017-61
Datum: 15. 5. 2020

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

**ZUNANJI
STROKOVNJAK:** Genius loci, d.o.o.

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 121
Poslovna cona Vižmarje

POROČEVALCA: mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje prostora
Irena Ostojič, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske izvedbene
akte in prenovo

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 121: Poslovna cona Vižmarje.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:
– dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 61. 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, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 121 Poslovna cona Vižmarje

I. UVODNE ODLOČBE

1. člen

(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 121 Poslovna cona Vižmarje (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 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,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

(1) S tem odlokom je načrtovana gradnja poslovne cone Vižmarje.

(2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih 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 obsega 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 | M 1:5000 |
| 2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | |
| 2.1 Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:3000 |
| 3. Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1 Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:500 |
| 3.2 Prikaz prostorski enot in enot urejanja prostora | M 1:500 |
| 3.3 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in gradbenih mej | M 1:500 |
| 4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorske ureditve | |
| 4.1 Arhitekturna zazidalna situacija in prerezi | M 1:500 |
| 4.2 Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred | |

naravnimi in drugimi nesrečami

M 1:500

4.3.1 Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav – zahodni del

M 1:500

4.3.2 Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav – vzhodni del

M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz OPN MOL ID,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem d.o.o., Ljubljana, pod številko projekta 425-18, v februarju 2020.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ŠE-518 in dele EUP ŠE-752 in ŠE-697.

(2) Območje OPPN obsega naslednje parcele ali dele parcel št.: 909 – del, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916/1, 916/2, 917/3, 917/4, 917/5, 917/6, 918/1, 918/3, 918/4 – del, 919/1, 919/3, 919/4 – del, 920/1, 920/3 – del, 921/1, 921/3 – del, 922/3 – del, 922/5 – del, 923/19 – del, 924/3 – del, 925 – del, 926/4 – del, 927/4 – del in 1779, vse v katastrski občini 1753 Vižmarje.

(3) Površina območja OPPN znaša 34.294 m².

(4) Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti PE1 in PE2, ki sta namenjeni ureditvam in gradnji objektov poslovne cone ter prostorsko enoto C1, ki je namenjena ureditvi interne dovozne poti.

(5) Meja območja OPPN in meje prostorskih enot (v nadaljnjem besedilu: PE) so določene v grafičnih načrtih št. 3.1 »Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in št. 3.2 »Prikaz prostorskih enot in enot urejanja prostora«.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

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

(1) Območje OPPN zajema območje poslovne cone Vižmarje, kjer se bodo uredile površine za gradnjo stavb logistično-distribucijske in storitvene dejavnosti, skladišč ter hotelskih, poslovnih in trgovskih stavb s spremljajočimi tehničnimi objekti in manipulativnimi površinami.

(2) Nove ureditve v območju OPPN se navezujejo na javno cestno omrežje v križišču Celovške ceste in odseka LC 213281 preko obstoječe interne prometne povezave v EUP ŠE-697 in ŠE-752. Ob obstoječi interni prometni povezavi se uredijo ločene prometne površine za vodenje kolesarjev in pešcev.

(3) V podaljšku obstoječe interne prometne povezave v EUP ŠE-697 in ŠE-752 je na severnem delu predviden

železniški nadhod ali podhod, na južnem pa možnost preoblikovanja križišča s Celovško cesto v krožno križišče.

(4) Območje OPPN se navezuje na javni prevoz z linijo linijskega prevoza potnikov. Predvideno je končno postajališče linijskega prevoza potnikov v območju P+R (EUP ŠE-788) na drugi strani Celovške ceste in postajališče linijskega prevoza potnikov na Celovški cesti v EUP ŠE-516. Postajališče na Celovški cesti je dostopno po pločnikih in kolesarskih stezah. Postajališče v območju P+R je dostopno preko prehoda za pešce in kolesarje na Celovški cesti in po Dolharjevi ulici.

(5) Območje OPPN se navezuje na obstoječe objekte, vode in naprave gospodarske javne infrastrukture izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo tega OPPN, po parcelah št.: 927/4, 928/3, 929/3, 930/7, 1714/11, 1716/7, 1714/10, 1716/5, 1701/24, 1701/2, 1701/29, 1700/11, 1699/7, 1699/8, 1698/7, 1697/10 in 1693/12, vse v katastrski občini 1753 Vižmarje.

(6) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so prikazani v grafičnem načrtu št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora« in št. 4.3.2 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav – vzhodni del«.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

8. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V območju prostorske enote PE1 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12303 Bencinski servisi in oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo za nenevarne snovi,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12650 Stavbe za šport,
- 21122 Samostojna parkirišča,
- 24110 Športna igrišča,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas;

(2) V območju prostorske enote PE2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo za nenevarne snovi,

- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12650 Stavbe za šport,
- 21122 Samostojna parkirišča;

(3) V območju prostorske enote C1 so dopustne naslednje dejavnosti:

- 12420 Garažne stavbe – samo pod nivojem terena,
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste: samo ne kategorizirane interne ceste
- 21122 Samostojna parkirišča.

9. člen **(dopustne vrste posegov)**

(1) V prostorskih enotah PE1 in PE2, ki sta namenjeni ureditvam in gradnji objektov poslovne cone, so znotraj gradbene meje (v nadaljnjem besedilu: GM) in v skladu z določili OPPN možne časovno medsebojno neodvisne novogradnje posameznih stavb, dozidave in nadzidave stavb, odstranitve obstoječih in novozgrajenih stavb ter spremembe namembnosti stavb s pripadajočimi zunanjimi ureditvami. Znotraj GM so objekti lahko grajeni v nizu ali kot samostojni objekti.

(2) GM je črta, ki jo načrtovane stavbe ne smejo presegati v nobeni etaži, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost parcel, namenjenih gradnji. GM lahko presegajo nadstreški, senčila, uvožno-izvozne rampe do podzemnih etaž, nakladalne rampe in deli stavb pod nivojem terena.

(3) V prostorski enoti C1, ki je namenjena skupni interni dovozni cesti, so možne gradnje utrjenih, prometnih ter zelenih površin.

(4) Gradnja znotraj 10 m pasu od osi skrajnega tira železniške proge št. 20 Ljubljana – Jesenice – državna meja ni dovoljena.

(5) V nadaljnjih fazah projektiranja je treba upoštevati veljavne predpise glede varnosti in vplivov železniške proge pri gradnji.

10. člen **(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)**

(1) V območju prostorske enote PE1 je predvidena gradnja pretežno trgovsko-poslovnih in nastanitvenih stavb. V območju prostorske enote PE2 je predvidena gradnja pretežno skladiščno-distribucijskih, poslovnih in trgovskih stavb. Okoli stavb je znotraj prostorskih enot PE1 in PE2 predvidena ureditev utrjenih površin, letnih vrtov, zelenih površin, zasaditev visokoraslih dreves in okrasnih rastlin, manipulativnih površin, ki služijo dostavi in odpremi blaga in parkiranju tovornih vozil, parkirišč za osebna vozila z zelenimi površinami in drevesi, ureditev uvozov in izvozov, dovoznih in nakladalnih ramp, ki služijo dostavi, gostom in zaposlenim v območju posamezne prostorske enote. V območju prostorske enote C1 je za potrebe programov v prostorskih enotah PE1 in PE2 predvideno urejanje skupnih internih dovoznih in peš površin.

(2) Stavbe v prostorski enoti PE1 so umeščene med železniško progo, obstoječo interno prometno povezavo v EUP ŠE-697 in ŠE-752 in Celovško cesto znotraj dveh zaključenih gradbenih mej. Za stavbe ob železniški progi se vhodi uredijo na južni strani oziroma iz parkirišča za osebna vozila preko tlakovanih oziroma utrjenih površin, ki lahko služijo tudi za potrebe letnih vrtov. Servisni vhodi in manipulacijske površine se uredijo na severni strani z interne dovozne ceste ob gorenjski progi iz prostorske enote C1. Stavbe, umeščene vzdolžno s Celovško cesto, imajo predviden višinski poudarek – stolp na svojem jugovzhodnem delu. Vhodi v stavbe se uredijo na vzhodni strani iz parkirišča in na jugovzhodni strani iz trga v križišču Celovške ceste in obstoječe interne prometne povezave v EUP ŠE-697 in ŠE-752. Na severozahodni strani ali iz parkirišča je dopusten uvoz v kletne etaže.

(3) Stavbe v prostorski enoti PE2 so umeščene v severozahodni trikotni del območja OPPN med gorenjsko progo in Celovško cesto znotraj zaključene gradbene meje. Manipulacijske površine in vhodi v stavbe se

uredijo po celotnem obodu vzdolž interne krožne dovozne ceste. Okoli stavb je dopustna ureditev parkirišč za osebna vozila.

(4) V območje prostorske enote C1 je umeščena interna dovozna pot, ki poteka vzdolž železniške proge in med prostorskima enotama PE1 in PE2. Interna dovozna pot je namenjena dovozu tovornih in osebnih vozil do manipulativnih površin za potrebe programov v prostorski enoti PE2, osebnim vozilom do podzemne garaže v prostorski enoti PE1 ter dostopu pešcev do programov v prostorskih enotah PE1 in PE2.

(5) V prostorski enoti PE1 se pas med interno dovozno potjo ob prostorski enoti PE2 ter parkiriščem v prostorski enoti PE1, pas na jugovzhodni strani prostorske enote PE1 s podaljškom med parkirišči in obstoječo interno prometno povezavo v EUP ŠE-697 in ŠE-752 ter pas med prostorsko enoto PE1 in Celovško cesto zasadi z visokoraslimi drevesi v raščenem terenu. Ob obstoječo interno prometno povezavo v EUP ŠE-697 in ŠE-752 se pred višinskim poudarkom – stolpom uredijo utrjene površine in zelenice z gredicami in drevesi. Parkirišče v prostorski enoti PE1 se zasadi z visokoraslimi drevesi v pasovih med parkirnimi površinami.

(6) Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija in prerezi«.

11. 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 dopustno postaviti ali urediti naslednje enostavne in nezahtevne objekte:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe: samo stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo rezervoarji in cisterne za vodo in druge tekočine,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo nadstrešnice,
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste: samo prometne površine zunaj vozišča, parkirišča, obračališča, servisne površine, površine za pešce in kolesarje, trgi, prometna signalizacija, prometna oprema,
- 22122 Objekti za črpanje, filtriranje in zajem vode,
- 22130 Daljinsko (hrbtensko) komunikacijsko omrežje,
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo druga javna igrišča, javni vrtovi in parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste,
- 24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje,
- 31110 Nasipi,
- 31120 Izkopi in odkopi,
- 31140 Utrjene brežine,
- 32110 Ekološki otoki,
- 32120 Urbana oprema,
- 32130 Objekti za oglaševanje in informacijski panoji
- 32140 Spominska obeležja,
- 33140 Merilna mesta za opazovanje naravnih pojavov, naravnih virov in stanja okolja: samo objekti in naprave za monitoring stanja okolja.

(2) Enostavni in nezahtevni objekti morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, odmaknjeni najmanj 1,00 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo. Ograjo je dopustno postaviti na parcelno mejo.

(3) Na območju OPPN je dopustna postavitev enotno oblikovane mikrourbane opreme: klopi, koši za odpadke, stojala za kolesa, informacijske table. Prostor s stojali za kolesa mora biti osvetljen in nadkrit.

(4) Na prometnih površinah, ki niso javne in niso javno dostopne, je dopustno postaviti opremo za kontrolo dostopa (dvižne rampe, količki).

- (5) Na parkiriščih je treba postaviti opremo za napajanje vozil na električni pogon.
- (6) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih cestnih in komunalnih objektov v skladu z določili tega odloka, ki urejajo pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.
- (7) V območju OPPN je dopustno postaviti samostojne in stenske table in napise. V območju med stavbami ali ob stavbah je dopustna postavitve enega označevalnega stolpa z višino do največ 12,00 m.

12. člen **(pogoji za oblikovanje stavb)**

- (1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za oblikovanje stavb:
- fasade stavb morajo biti zasnovane sodobno ter iz kakovostnih in trajnih materialov, skladne v barvah in uporabljenih materialih, v liniji fasade je dopustna tudi vgradnja fotonapetostnih sistemov,
 - barvni poudarki so lahko na četrtini fasadnih površin,
 - strehe stavb so ravne ali z naklonom do 5°,
 - strehe morajo biti zakrite s fasadnim vencem in sleme objekta ne sme presegati venca na fasadi,
 - strehe je dopustno ozeleniti ali nameniti vgradnji fotonapetostnih sistemov,
 - na strehi, ki ima več kot 600,00 m² neto površine brez svetlobnikov, strojnic, dimnikov, odduhov, izpustov, izhodov na streho, pohodnih teras, ter drugih objektov na strehi, ki so dostopne neposredno z njih, je treba urediti zeleno streho. Izjema so strehe, na katerih je urejeno parkirišče, ali ki zaradi tehnološkega procesa v stavbah ne dopuščajo ureditev zelene strehe,
 - tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte.
- (2) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za oblikovanje dozidav, nadzidav, objektov v nizu, nezahtevnih in enostavnih objektov:
- pri dozidavah, nadzidavah stavb in pri objektih v nizu je treba zagotoviti oblikovno skladnost,
 - vsi enostavni in nezahtevni objekti ter prostostoječi deli stavb morajo biti oblikovno skladni z osnovnimi stavbami, h katerim spadajo,
 - gostinske vrtove je dopustno urediti samo kot fiksne ali sezone nadstrešnice, fiksno zapiranje gostinskih vrtov po obodu ni dopustno.
 - strehe nad prostori za zbiranje odpadkov morajo biti oblikovno skladne z osnovnimi stavbami, h katerim spadajo.

13. člen **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

- (1) Ob izgradnji posamezne stavbe v prostorskih enotah PE1 in PE2 je treba zagotoviti najmanj 20 % odprtih zelenih površin glede na velikost zemljišč znotraj gradbene parcele.
- (2) Ob izgradnji posamezne stavbe v prostorskih enotah PE1 in PE2 je treba zagotoviti vsaj 15 dreves/ha, ki jih je treba zagotoviti na zemljiščih parcel, namenjenih gradnji.
- (3) Parkirne površine na nivoju terena je treba ozeleniti. Zasaditi je treba vsaj eno drevo na 4 parkirna mesta (PM). Drevesa morajo biti po parkirišču razporejena čim bolj enakomerno.
- (4) V območju OPPN se lahko postavlja ograje do višine 2,20 m, ki morajo biti enotno oblikovane in transparentne. Ograje so lahko ozelenjene.
- (5) Dovoljeno je nasipavanje terena v sklopu spreminjanja konfiguracije terena za zunanjo hortikulturno ureditev.
- (6) Dovoljena je postavitve opornih zidov do višine 1,20 m, za premoščanje višinskih razlik v terenu.
- (7) 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.

(8) V primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotoviti ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti velika najmanj 3,00 m².

14. člen **(tlorisni gabariti)**

(1) Tlorisni gabariti novogradenj so na območju OPPN določeni z največjimi dopustnimi dimenzijami – GM, znotraj katerih so novogradnje dopustne. GM so opredeljene s točkami zakoličbe in geokoordinatami točk.

(2) Izven GM so dopustni enostavni in nezahtevni objekti.

(3) Tlorisne dimenzije stavb – GM so določene v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija in prerezi« in št. 3.3 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in gradbenih mej«. Točke zakoličbe GM so določene v D96/TM koordinatnem sistemu.

15. člen **(višinski gabariti)**

(1) Etažnost stavb nad terenom se prilagaja programu in tehnološkemu procesu v stavbah.

(2) Višina stavb (h) je največ:

- prostorska enota PE1 (parcela, namenjena gradnji P1/1): 12,0 m,
- prostorska enota PE1 (parcela, namenjena gradnji P1/2): 16,5 m, višinski poudarek 30,0 m,
- prostorska enota PE2: 12,0 m.

(3) Višina stavbe je razdalja med koto terena ob vhodu v pritličje stavbe in najvišjo točko venca stavbe z ravno streho.

(4) Največja dopustna višina za enostavne in nezahtevne objekte (razen ograj), merjeno od kote zunanje ureditve, je 3,00 m.

(5) Nad predpisano višino je dopustna izvedba dimnikov, odduhov, izpustov, izhodov na streho z nadstrešnicami, tehničnih naprav, strojnih inštalacij, dvigalnih jaškov, ograj in naprav elektronske komunikacijske infrastrukture, ki morajo biti od zaključnega venca fasade umaknjeni najmanj za svojo višino.

(6) Pod stavbami je dovoljena gradnja kletnih etaž znotraj GM. Temelji kletne etaže morajo biti en meter nad najvišjo gladino podzemne vode.

(7) Višinski gabariti stavb so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija in prerezi«.

16. člen **(višinske kote urejenega terena in pritličja)**

(1) Zunanja ureditev bo prilagojena obstoječemu terenu in višinskemu poteku obodnih cest.

(2) Višinske kote terena in pritličja stavb:

- prostorska enota PE1 (parcela, namenjena gradnji P1/1): kota pritličja: + 318,00 m n. v.,
- prostorska enota PE1 (parcela, namenjena gradnji P1/2): kota pritličja: + 318,00 m n. v.,
- prostorska enota PE2: kota pritličja: + 319,00 m n. v.

(3) Višinske kote terena in pritličja so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

17. člen (odmiki med stavbami)

Znotraj GM na posamezni parceli, namenjeni gradnji, je dopustna gradnja stavb in delov stavb brez medsebojnih odmikov.

18. člen (zmogljivost območja)

- (1) Bruto tlorisna površina (v nadaljevanju: BTP) je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836.
- (2) Zmogljivosti prostorske enote PE1:
- | | |
|---|------------------------------|
| a) površina prostorske enote: | 19.051 m ² |
| b) posamezne stavbe na parceli, namenjeni gradnji P1/1: | |
| – BTP nad terenom | najmanj 1.000 m ² |
| – BTP pod terenom | najmanj 500 m ² |
| c) skupna površina vseh stavb na parceli, namenjeni gradnji P1/1: | |
| – BTP nad terenom | največ 15.000 m ² |
| – BTP pod terenom | največ 10.000 m ² |
| d) posamezne stavbe na parceli, namenjeni gradnji P1/2: | |
| – BTP nad terenom | najmanj 1.000 m ² |
| – BTP pod terenom | najmanj 3.100 m ² |
| e) skupna površina vseh stavb na parceli, namenjeni gradnji P1/2: | |
| – BTP nad terenom | največ 12.000 m ² |
| – BTP pod terenom | največ 6.200 m ² |
- (3) Zmogljivosti prostorske enote PE2:
- | | |
|---|------------------------------|
| a) površina prostorske enote: | 13.136 m ² |
| b) posamezne stavbe na parceli, namenjeni gradnji P2: | |
| – BTP nad terenom | najmanj 1.000 m ² |
| – BTP pod terenom | najmanj 500 m ² |
| c) skupna površina vseh stavb na parceli, namenjeni gradnji P2: | |
| – BTP nad terenom | največ 15.000 m ² |
| – BTP pod terenom | največ 10.000 m ² |

19. člen (objekti, predvideni za odstranitev)

Vsi obstoječi objekti na območju OPPN so predvideni za odstranitev.

V. NAČRT PARCELACIJE

20. člen (načrt parcelacije)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji stavb, ter ureditvam zelenih in prometnih površin:

1. prostorska enota PE1:

P1/1: parcela, namenjena gradnji stavb s pripadajočimi ureditvami, ki obsega naslednje dele parcel v katastrski občini 1753 Vižmarje: 917/3 del, 918/1 del, 919/1 del, 920/1 del, 1779 del, 922/3 del, 923/19 del, 925 del, 924/3 del, 926/4 del, 925 del in 927/4 del, površina P1/1 meri 9.492 m²;

– P1/2: parcela, namenjena gradnji stavb s pripadajočimi ureditvami, ki obsega naslednje parcele in dele parcel v katastrski občini 1753 Vižmarje: 917/3 del, 917/5, 917/6 del, 918/4 del, 918/3 del, 918/1 del, 919/4 del, 919/3 del, 919/1 del, 920/1 del, 920/3 del, 921/1 del, 921/3 del, 922/5 del, 922/3 del, 923/19 del, 924/3 del, 926/4 del in 927/4 del, površina P1/2 meri 8.481 m²;

– P1/3: parcela, namenjena skupnim internim dovoznim in peš površinam v PE1, ki obsega naslednje parcele in dele parcel v katastrski občini 1753 Vižmarje: 918/1 del, 920/1 del, 921/1 del, 922/3 del, 923/19 del, 924/3 del, 926/4 del in 927/4 del, površina P1/3 meri 1.078 m².

2. prostorska enota PE2:

– P2: parcela, namenjena gradnji stavb s pripadajočimi ureditvami, ki obsega naslednje dele parcel v katastrski občini 1753 Vižmarje: 909 del, 910 del, 911 del, 912 del, 913 del, 914 del, 915 del, 916/1 del, 917/3 del, 918/1 del, 1779 del, 921/1 del, 922/3 del, 925 del, 917/4 del in 917/6 del, površina P2 meri 13.136 m².

3. prostorska enota C1:

– P3: parcela, namenjena skupnim internim dovoznim in peš površinam v območju OPPN, ki obsega naslednje dele parcele v katastrski občini 1753 Vižmarje: 917/3 del, 918/1 del, 1779 del, 921/1 del, 922/3 del in 925 del, površina C1 meri 2.107 m².

(2) Parceli P1/3 in P3, namenjeni skupnim internim dovoznim in peš površinam, morata biti v skladu z etapnostjo, opredeljeno v 22. členu tega odloka, obravnavani v projektni dokumentaciji skupaj s parcelami, namenjenimi gradnji stavb s pripadajočimi ureditvami.

(3) Obodna parcelacija, točke zakoličbe parcel in geokoordinate točk so določene v grafičnem načrtu št. 3.3 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in gradbenih mej«. Točke parcelacij so določene v D96/TM koordinatnem sistemu.

21. člen **(javne površine)**

V območju OPPN ni javnih površin.

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

22. člen **(etapnost gradnje)**

(1) Z OPPN predvidena gradnja stavb na posamezni parceli, namenjeni gradnji, se lahko izvede v časovno nevezanih etapah v poljubnem zaporedju.

(2) Ob gradnji prve stavbe v stavbnem nizu na parceli, namenjeni gradnji, je treba izvesti vso pripadajočo komunalno in prometno infrastrukturo ter vse zunanje ureditve na območju parcele, namenjene gradnji.

(3) Ob posegih na parceli P1/1, namenjeni gradnji stavb s pripadajočimi ureditvami, ali na parceli P1/2, namenjeni gradnji, je treba izvesti vse predvidene ureditve na parcelah P1/3 in P3, namenjenih skupnim internim dovoznim in peš površinam. Ob posegih na parceli P2, namenjeni gradnji stavb s pripadajočimi ureditvami, je treba izvesti vse predvidene ureditve na parceli P3, namenjeni skupnim internim dovoznim in peš površinam.

(4) Znotraj posamezne parcele, namenjene gradnji, je dopustna fazna gradnja ob pogoju, da vsaka faza funkcionira samostojno in zadosti vsem pogojem OPPN.

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

23. člen **(splošno)**

V času gradnje in uporabe je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjše obremenitve okolja.

24. člen **(varstvo vode in podzemne vode)**

(1) Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju. Pri načrtovanju je treba upoštevati vse omejitve

in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja oziroma trenutno veljavno zakonodajo in predpise za to področje.

(2) Skladiščenje nevarnih snovi v objektih na območju OPPN ni dovoljeno.

(3) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode oziroma trenutno veljavne zakonodaje za ta področja.

(4) Vse parkirne in povozne površine morajo biti utrjene, omejene z dvignjenimi robniki in nagnjene proti vtoku v lovilec olj ustreznih dimenzij.

(5) V času gradnje je investitor dolžan zagotoviti stroge ukrepe in nadzor in tako organizacijo na gradbišču, da ne bo prišlo do onesnaževanja voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih nevarnih snovi. V primeru nezgode je treba zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih delavcev.

(6) V času gradnje je treba ureditičasne deponije viškov zemeljskega materiala tako, da se ne pojavlja erozija in da ni oviran odtok zalednih voda. Po končani gradnji je treba odstraniti vse ostanke časnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba ustrezno sanirati.

(7) V primeru fazne gradnje morajo posamezne faze biti funkcionalno zaključene celote, faznost pa načrtovana na način, da ne bo povzročen škodljiv vpliv na vodni vir ali stanje voda.

25. člen **(varstvo zraka)**

(1) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo ustrezati zakonskim zahtevam glede emisije v zrak.

(2) V času gradnje je treba upoštevati predpis, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč.

26. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) Območje OPPN se nahaja v III. območju varstva pred hrupom.

(2) Pri načrtovanju je treba upoštevati veljavno zakonodajo za področje okoljskega hrupa.

(3) Pri načrtovanju objektov na območju OPPN je treba upoštevati Pravilnik o zaščiti pred hrupom v stavbah oziroma trenutno veljavno zakonodajo za področje hrupa v stavbah. Pri izbiri ukrepov za zaščito pred hrupom v stavbah je treba upoštevati ravni zunanjega hrupa v okolici stavb. Na del projektne dokumentacije, ki obravnava zagotavljanje zaščite pred hrupom v stavbah, je za nastanitveni objekt v prostorski enoti PE1 treba pridobiti mnenje DARS d.d. oziroma upravljavca nove Celovške ceste.

(4) Investitor nove Celovške ceste ne bo zagotavljal dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za objekte in funkcionalne površine.

(5) Za nočno dostavo in odpremo do objektov v prostorski enoti PE2 je potrebno uporabljati dele objekta, ki so orientirani proti Celovski cesti.

27. člen **(varstvo tal)**

(1) Za viške zemeljskega izkopa, ki jih ne bo možno uporabiti v okviru zunanjih ureditev, je treba zagotoviti izdelavo dokumentacije s podatki o prostornini zemeljskega izkopa, vključno s podatki o njegovi sestavi ali s podatki analiz zemeljskega izkopa s preskusnimi metodami v skladu s predpisom, ki ureja ravnanje z odpadki,

ki nastanejo pri gradbenih delih.

(2) Gradbene odpadke se na gradbišču lahko začasno skladišči največ do konca gradbenih del, vendar ne več kot eno leto.

(3) V primeru začasnega skladiščenja viška zemeljskega izkopa je treba začasno deponijo urediti tako, da ne pride do erozije in da ni oviran odtok zalednih voda, po končani gradnji pa jo je treba v celoti odstraniti, vse z gradnjo prizadete površine pa krajinsko ustrezno urediti.

(4) Lokacije začasnih in trajnih deponij izkopanega materiala morajo biti znane vnaprej, deponiranje pa se mora izvajati skladno z določbami oziroma zakonodajo, ki bo v prihodnje urejala obravnavano področje.

(5) Med gradnjo morajo biti prizadete čim manjše površine tal; gradnja naj poteka na območjih, ki so opredeljena pred začetkom del, pri gradnji pa se lahko uporabljajo le materiali, ki ne vsebujejo nevarnih snovi.

28. člen **(odstranjevanje odpadkov)**

(1) Zbirno mesto za odpadke je treba predvideti v območju vsake prostorske enote.

(2) Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času gradnje, je treba izdelati načrt ravnanja z odpadki v skladu s predpisi.

(3) Za ravnanje z gradbenimi odpadki na gradbišču je v celoti odgovoren investitor.

(4) Gradbeni odpadki se morajo na gradbišču začasno skladiščiti ločeno po posameznih vrstah odpadkov in ločeno od drugih odpadkov tako, da ne onesnažujejo okolja, z njimi pa je treba ravnati tako, da jih je mogoče predati v nadaljnjo obdelavo.

29. člen **(raba naravnih virov)**

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

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

30. člen **(svetlobno onesnaženje)**

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

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

(3) Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

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

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

31. člen (potresna nevarnost)

- (1) Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno in morajo biti projektirani v skladu s predpisi s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter gradnje zaklonišč.
- (2) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije 0.285 pospeška tal (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.

32. člen (ukrepi za varstvo pred požarom)

- (1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:
 - pogoje za varen umik ljudi,
 - ustrezne odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
 - prometne in delovne površine za intervencijska vozila in
 - vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (2) Do objektov morajo biti izvedeni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi standardi.
- (3) Poti, zelenice in druge površine morajo biti v območju, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, utrjene na osni pritisk 10 ton. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir. Intervencijske poti morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi.
- (4) Delovne površine za intervencijska vozila so načrtovane na dostopnih cestah in utrjenih površinah. Dimenzije delovnih površin morajo biti v skladu z veljavnimi standardi.
- (5) Voda za gašenje je predvidena z javnim in internim zunanjim hidrantnim omrežjem.
- (6) V projektni rešitvi mora biti projektno obdelano tudi hidrantno omrežje za zagotavljanje požarne vode. Vodni vir za požarno vodo in količina vode za požarne namene morata biti natančno opredeljena. Projektna rešitev mora dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz predhodno pridobljenega vodnega dovoljenja.
- (7) V primeru, da je v večjih stavbah vgrajen sistem s tekočimi gasili (voda – sprinkler) ter ob upoštevanju velikosti požarnih sektorjev bo največja potrebna kapaciteta požarne vode za gašenje posamezne stavbe v obravnavanem območju znašala 20 l/s.
- (8) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

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

33. člen (pogoji za prometno urejanje)

- (1) Vse zunanje pohodne in povozne površine morajo zagotavljati univerzalno dostopnost. Stavbe in zunanje površine morajo biti grajene v skladu z zakonodajo, ki ureja zagotavljanje dostopnosti za funkcionalno ovirane ljudi.

- (2) Vse prometne površine in intervencijske poti morajo biti ustrezno utrjene in asfaltirane ali tlakovane, utrjene na predpisano nosilnost in morajo zagotavljati prevoznost, varnost, stabilnost in ustrezno torni sposobnost.
- (3) Vse ureditve, ki vplivajo na promet, je treba oblikovati tako, da se povečuje atraktivnost potovanja s kolesi in javnim linijskim prevozom potnikov s ciljem zmanjševanja števila motornih vozil na prometni mreži. Vodenje pešcev in kolesarjev mora biti oblikovano prepoznavno, enostavno, brez nepotrebnih zavijanj (čim bolj naravnost, brez višinskih skokov).
- (4) Prehode za pešce in prehode za kolesarje preko vozišč je treba urediti nivojsko, brez višinskih skokov in na način, ki omogoča prehod funkcionalno oviranim ljudem.
- (5) Dovoze do objektov, ki potekajo preko hodnikov oziroma ostalih površin za pešce in kolesarje, je treba urediti s poglobljenimi robniki brez višinskih skokov.
- (6) Novi priključni kraki na obstoječo cesto morajo zagotavljati dvosmerni promet vozil.
- (7) V 40-metrskem varovalnem pasu Celovške ceste od roba cestnega sveta ni dovoljeno postavljati tabel, napisov in drugih objektov ali naprav za slikovno ali zvočno obveščanje in oglaševanje.
- (8) Prometne ureditve so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

34. člen **(ureditev cest in priključevanje na javne ceste)**

- (1) V območju OPPN ni predvidena izgradnja novih javnih prometnih površin. Nove prometne površine služijo dovozu do predvidenih programov in so internega značaja.
- (2) Navezava območja OPPN na javno prometno omrežje – Celovško cesto bo urejena po obstoječi interni prometni povezavi v EUP ŠE-697 in ŠE-752 med Celovško cesto in železniško progo. Obstoječa interna prometna povezava je namenjena tudi napajanju obstoječih poslovno-skladiščnih objektov v območju EUP ŠE-752 in ŠE-697.
- (3) Prostorska enota C1 je namenjena interni dvosmerni povezovalni poti za tovorni in osebni promet s hodnikom za pešce na južni strani. V prostorski enoti PE1 je predvidena interna dvosmerna dovozna pot za osebni motorni promet. Obe poti se priključujeta na obstoječo interno prometno povezavo v EUP ŠE-697 in ŠE-752. V prostorski enoti PE2 je predvidena interna enosmerna pot za tovorni promet, ki tvori zanko znotraj te prostorske enote in se priključuje na interno povezovalno pot v prostorski enoti C1.
- (4) Vozišče interne povezovalne poti v prostorski enoti C1 se uredi v širini 7,0 m.
- (5) Vozišče interne dvosmerne dovozne poti v prostorski enoti PE1 se uredi v širini 6,5 m.
- (6) Vozišče interne enosmerne obvozne poti prostorske enote PE2 se uredi v širini 5,0 m.

35. člen **(peš in kolesarski promet)**

- (1) Kolesarski promet se vodi po površinah, namenjenih motornim vozilom.
- (2) Za dostope pešcev do programov znotraj območja OPPN se ob interni dovozni cesti v prostorski enoti PE1 in skupni interni dovozni cesti v prostorski enoti C1 uredijo enostranski hodniki za pešce v širini 1,5 m.
- (3) Na območju OPPN je treba predvideti nivojske prehode za pešce brez višinskih skokov in na način, ki omogoča prehod funkcionalno oviranim ljudem.

36. člen **(mirujoči promet)**

- (1) Parkiranje v območju OPPN je treba urediti tako, da bo zagotovljeno zadostno število parkirnih mest za motorna vozila in kolesarje, pri čemer je treba upoštevati normative v skladu z določili iz OPN MOL ID. Število parkirnih mest za osebna vozila in kolesa se določi glede na namembnost stavbe in njene BTP.
- (2) Največje dopustno skupno število nivojskih parkirnih mest za osebna vozila v prostorski enoti PE1 je 280, v prostorski enoti PE2 pa 200.
- (3) Od števila parkirnih mest za osebna vozila, ki jih je treba zagotoviti za vsako stavbo, je treba v bližini vstopov v stavbe, dvigal in ob ostalih komunikacijskih površinah zagotoviti predpisan delež parkirnih mest v dimenzijah za funkcionalno ovirane ljudi.
- (4) V območju OPPN je treba na 100 parkirnih mest zagotoviti vsaj eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov.
- (5) Za kolesa je treba zagotoviti vsaj 100 parkirnih mest.
- (6) Za ostala enosledna vozila je treba zagotoviti vsaj 25 parkirnih mest.
- (7) Mirujoči promet je predviden na terenu in v podzemnih garažah. Dostop do podzemnih garaž se uredi preko dvosmernih klančin, ki morajo omogočati normalno prevoznost za osebna vozila.
- (8) Parkirna mesta za kolesarje morajo omogočati priklepanje koles. Vsaka stavba, namenjena javni rabi, mora imeti zagotovljeno kolesarnico za zaposlene in za obiskovalce.
- (9) Za stavbe ali skupino stavb, ki v posamezni prostorski enoti presegajo skupno kapaciteto 10.000 m² BTP, je treba v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelati mobilnostni načrt, ki ga potrdi organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za promet.

37. člen **(intervencijske poti in površine)**

Intervencijske poti in površine je treba urediti skladno z veljavnim standardom. Intervencijske vozne poti zunaj vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev.

38. člen **(dostava in odvoz odpadkov)**

Vožnja komunalnih in dostavnih vozil je dopustna po obstoječi interni dovozni poti, ki poteka izven območja OPPN v EUP ŠE-752 med Celovško cesto in železniško progo, po dvosmerni skupni dovozni cesti v prostorski enoti C1, po enosmerni obvozni poti v prostorski enoti PE2 ter po dovozni poti v prostorski enoti PE1.

39. člen **(splošni pogoji za urejanje okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture)**

- (1) Splošni pogoji za potek ter gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:
 - načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječo in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so načrtovane stavbe lahko priključene še na elektronska komunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture,
 - trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur,
 - gradnja okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture mora potekati usklajeno,

- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora,
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev vodov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno etapo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN,
- obstoječo okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo v območju OPPN je dopustno zaščititi, rekonstruirati, predstavljati, dograjevati in ji povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci,
- kadar izvajalec del pri izvajanju del opazi neznano okoljsko, energetsko ali elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih vodov,
- pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in varstvo pred elektromagnetnim sevanjem.

(2) Ureditev okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture je določena v grafičnih načrtih št. 4.3.1 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav – zahodni del« in št. 4.3.2 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav – vzhodni del«.

40. člen **(vodovodno omrežje)**

(1) V območju OPPN je obstoječe vodovodno omrežje LZ DN 150, ki se ga nadomesti z novim internim povezovalnim priključkom LZ DN 150 iz jugovzhodne strani od hidranta na parceli 930/7, katastrska občina 1753 Vižmarje do priključitve na LZ DN 200 na severni strani območja, z vsemi potrebnimi priključki in hidrantskim omrežjem.

(2) Voda za gašenje v primeru požara bo zagotovljena iz novega internega povezovalnega priključka. Dopusten odvzem vode za gašenje je 10.0 l/s, za delovanje dveh hidrantov s pretokom po 5.0 l/s za čas dveh ur. V primeru povečane požarne ogroženosti je treba zagotoviti vodo za gašenje z izgradnjo požarnih bazenov.

(3) Predvidena potrebna količina vode za gašenje požara na širšem območju je odvisna od računskega števila istočasnih požarov, ki se določi v skladu s tehnično smernico TSG-1-001:2019 z dne 1. 7. 2019 ali drugimi veljavni predpisi. Za obravnavano področje OPPN se predvideva situacija z enim istočasnim požarom.

(4) Nad trasami 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) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati veljavne predpise, ki urejajo oskrbo s pitno vodo, ter interni dokument Javnega podjetja Vodovod-Kanalizacija Snaga d.o.o.: Tehnična navodila za vodovod.

(6) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje k priključitvi posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

(7) Pri projektiranju vodovoda na obravnavanem območju je treba upoštevati projektno nalogo: Prestavitev vodovoda in gradnja kanalizacije zaradi gradnje objektov na območju OPPN 121 Poslovna cona Vižmarje (EUP ŠE-518), Javno podjetje Vodovod-Kanalizacija d.o.o., št. 2809V, april 2019.

41. člen **(kanalizacijsko omrežje)**

(1) V območju OPPN je treba zgraditi nov interni povezovalni priključek fekalne kanalizacije GRP DN 250 mm z vsemi internimi priključki do objektov. Interni povezovalni kanalizacijski priključek bo potekal v prostorski enoti PE1 in bo priključen na fekalno kanalizacijo B1100, ki poteka na zahodni strani Celovške ceste.

(2) Padavinske vode se preko meteorne kanalizacije vodi v ponikovalnice v skladu z veljavnimi predpisi. Padavinske vode s cest se spelje preko cestnih požiralnikov in lovilcev olj v ponikovalnico. Padavinske vode s streh objektov se v ponikovalnice vodi preko peskolovov, s povoznih površin (parkirišč, dvorišč) pa preko lovilcev olj in peskolovov. Projektna rešitev mora biti usklajena s trenutno veljavno zakonodajo na tem področju.

(3) Dno ponikovalnic ali ponikovalnih polj mora biti vsaj 1.0 m nad najvišjo gladino ugotovljene podzemne vode na območju.

(4) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevani veljavni predpisi in pravilniki, ki urejajo odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih voda, ter interni dokument Javnega podjetja Vodovod-Kanalizacija Snaga d.o.o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.

(5) Pri projektiranju kanalizacije na obravnavanem območju je treba upoštevati projektno nalogo: Prestavitev vodovoda in gradnja kanalizacije zaradi gradnje objektov na območju OPPN 121 Poslovna cona Vižmarje (EUP ŠE-518), Javno podjetje Vodovod-Kanalizacija d.o.o., št. 3435K, april 2019.

42. člen **(plinovodno omrežje)**

(1) Za energetske oskrbo obravnavanega območja se predvidi zemeljski plin iz javnega plinovodnega omrežja. Na jugovzhodni strani izven območja OPPN na parceli 1701/7, katastrska občina 1753 Vižmarje, je zaključek distribucijskega plinovoda N 10570 PE 225, od katerega je do obravnavanega območja predvidena trasa novega internega priključnega plinovoda PE 225.

(2) Za objekte, ki se bodo gradili na območju OPPN, se lahko predvidi priključitev objektov na javno distribucijsko plinovodno omrežje.

43. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Predvideni objekti se bodo napajali iz nove transformatorske postaje (v nadaljnjem besedilu: TP), ki bo locirana v prostorski enoti PE1 ali njeni okolici.

(2) Za potrebe uzankanja nove TP je predvidena kabelska kanalizacija 3xNA2XS(FL) 2Y1x240mm² od priključka na parceli 1693/12, katastrska občina 1753 Vižmarje, po obstoječi cesti do obstoječe TP 0753 Metalka, Celovška 492, naprej do nove TP ter naprej do povezave za priključitev TP na območju Šentvida in Vižmarje-Brod z novo 20 kV zanko.

(3) Predvidena moč nove TP je 2x1000 kV.

(4) Za priključitev novih porabnikov je na območju predvidena izgradnja nove kabelske kanalizacije s kabelskimi jaški.

(5) Pred izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.

44. člen **(elektronsko komunikacijsko omrežje)**

(1) V območju OPPN poteka elektronsko komunikacijsko (v nadaljnjem besedilu: EK) omrežje, ki se v celoti odstrani.

(2) Pri izgradnji cestne infrastrukture je treba zagotoviti koridor za EK kanalizacijo.

(3) Pred predvidenimi objekti se predvidi vgradnjo dovodne EK omarice in cevno povezavo med omarico in objektom. Do EK omarice mora biti zagotovljen 24 - urni dostop.

(4) Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega EK omrežja in predhodno pridobiti soglasje upravljavca omrežja.

45. člen (razsvetljava)

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

(2) Vse površine je treba ustrezno osvetliti. Nova enostransko razporejena razsvetljava je predvidena ob dvosmerni cesti znotraj območja OPPN.

(3) Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energetske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo.

46. člen (alternativni viri energije)

(1) Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati veljavni predpis, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah. Priporoča se učinkovita raba energije za ogrevanje in električno energijo ter učinkovita raba vode.

(2) Vse načrtovane stavbe v območju OPPN naj za energetske potrebe prioriteto zagotovijo uporabo obnovljivih virov energije.

(3) Možna je namestitev sončnih sprejemnikov na strešinah in južno usmerjenih fasadah objektov.

X. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

47. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so:

1. višinske kote terena in pritličja:

– dopustno odstopanje višinskih kot pritličja in terena je največ $\pm 0,50$ m,

2. prometne, komunalne in energetske ureditve:

– dopustne so spremembe intervencijskih poti v skladu s tehničnimi rešitvami in z upoštevanjem pogojev pristojnih nosilcev urejanja prostora ter njihovim soglasjem,

– dopustna so odstopanja od normativov za število parkirnih mest v skladu z zaključki mobilnostnega načrta

– dopustna so odstopanja od poteka tras, dimenzij, ureditev stavb, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske, elektronske komunikacijske infrastrukture in ureditev površin ter etapnosti, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki omogočajo ustrezno prometno funkcioniranje in dostopnost območja ter ne poslabšujejo prostorskih, oblikovnih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in z njimi morajo soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

48. člen (obveznosti izvajalcev in investitorjev)

(1) Investitor gradnje mora v roku največ dveh let po sprejetju OPPN začeti postopek pogodbene komasacije oziroma parcelacije, če parcelna struktura ni skladna z načrtom parcelacije iz OPPN.

(2) Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zagotavljanje kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- promet med gradnjo je treba organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
- zagotoviti je treba nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če se ob gradnji poškodujejo,
- območje gradbišča ne sme posegati na zemljišča izven območja OPPN, z izjemo začasnega sidranja zaščite gradbene jame v primeru, da je pridobljeno soglasje lastnika zemljišča,
- zagotoviti je treba sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav,
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z nadzorom stanja sosednjih objektov in terena,
- uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, je prepovedana,
- za ravnanje z gradbenimi odpadki na gradbišču je v celoti odgovoren investitor,
- investitor mora zagotoviti izdelavo dokumentacije s podatki o prostornini zemeljskega izkopa, ki je nastal med gradbenimi deli na gradbišču. Dokumentacija mora vsebovati tudi podatke o analizah in sestavi zemeljskega izkopa v skladu s predpisom, ki ureja odpadke. Investitor mora to dokumentacijo uporabiti pri izdelavi poročila o nastalih gradbenih odpadkih in o ravnanju z njimi in jo hraniti še najmanj tri leta po pridobitvi uporabnega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov,
- gradbeni odpadki se morajo na gradbišču začasno skladiščiti ločeno po posameznih vrstah odpadkov in ločeno od drugih odpadkov tako, da ne onesnažujejo okolja, z njimi pa je treba ravnati tako, da jih je mogoče predati v nadaljnjo obdelavo,
- investitor mora zagotoviti oddajo gradbenih odpadkov zbiralcu gradbenih odpadkov ali izvajalcu obdelave teh odpadkov, naročilo pa mora zagotoviti pred začetkom izvajanja gradbenih del,
- gradbeni odpadki se na gradbišču lahko začasno skladiščijo največ do konca gradbenih del, vendar ne več kot eno leto,
- v primeru začasnega skladiščenja viška zemeljskega izkopa je začasno deponijo treba urediti tako, da se ne pojavlja erozija in da ni oviran odtok zalednih voda, po končani gradnji pa jo je treba v celoti odstraniti, vse z gradnjo prizadete površine pa krajinsko ustrezno urediti,
- postavitve sanitarij na gradbišču je dovoljena samo v primerih uporabe kemičnih stranišč ali urejenega odvajanja odplak iz stranišč v javno kanalizacijo,
- investitor novih ureditev in objektov mora zagotoviti ukrepe varstva pred hrupom za objekte in njihove funkcionalne površine ter zaščito pred morebitnimi drugimi vplivi (prah, vibracije, ipd.), ki so ali bodo posledica gradnje ali obratovanja nove Celovške ceste.

49. člen

(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)

Po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:

- odstranitev naprav in objektov,
- vzdrževalna dela, rekonstrukcije in novogradnje na mestu odstranjenih stavb v skladu s pogoji za lego, velikost in oblikovanje stavb, ki jih določa ta odlok,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN,
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je na parceli, namenjeni gradnji, zagotovljeno zadostno število parkirnih mest in zelenih površin,
- posegi za izboljšanje energetske učinkovitosti stavbe.

XII. KONČNI DOLOČBI

50. člen

(vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana – Izpostavi Šiška,
- Četrtni skupnosti Šentvid.

51. člen

(uveljavitev)

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

Številka: 3505-31/2017-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 121: Poslovna cona Vižmarje

Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelji za sprejem akta so:

- 273. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), ki določa, da se postopki priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, začeti pred začetkom uporabe ZUreP-2 v skladu z ZPNačrt, končajo po dosedanjih predpisih (ZPNačrt). Tak občinski podrobni prostorski načrt se šteje za OPPN po ZUreP-2;
- 61. člen 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, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2), ki določa, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom;
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da prostorske izvedbene akte sprejema mestni svet sprejema po dvostopenjskem postopku.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenih neposrednih pravnih podlag so bili pri pripravi dopolnjenega osnutka Odloka o podrobnem prostorskem načrtu 121: Poslovna cona Vižmarje (v nadaljnjem besedilu: OPPN) kot temeljni upoštevani tudi:

- 87. člen Statuta Mestne občine Ljubljana, ki določa, da mestni svet prostorske akte sprejema po dvostopenjskem postopku;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18);
- 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 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN);
- Sklep o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta 121 Poslovna cona Vižmarje (Uradni list RS, št. 36/18), s katerim se je priprava OPPN začela.

Ocena stanja, razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

Obravnavano območje se nahaja med Celovško cesto in gorenjsko železniško progo na robu Vižmarij in Guncelj. Na vzhodni strani meji na obstoječo poslovno-skladiščno cono. Površina obravnavanega območja je 34.294 m². Območje je nepozidano, delno komunalno opremljeno in v celoti v lasti zasebne pravne osebe. Območje se po določilih OPN MOL ID nahaja v enoti urejanja prostora (EUP) ŠE-518 z namensko rabo CDd – območja centralnih dejavnosti brez stanovanj in delih EUP ŠE-752 in ŠE-697. Za obravnavano območje je predvidena izdelava OPPN.

V območju je predvidena gradnja stavb logistično-distribucijske in storitvene dejavnosti, skladišč ter hotelskih, poslovnih in trgovskih stavb s spremljajočimi tehničnimi objekti in manipulativnimi površinami. S sprejemom OPPN bo omogočena gradnja omenjenih programov.

Poglavitne rešitve

Programska in zazidalna zasnova

Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti, ki sta namenjeni ureditvam in gradnji objektov poslovne cone (PE1 in PE2) ter prostorsko enoto C1, ki je namenjena ureditvi interne dovozne poti. V prostorskih enotah PE1 in PE2 so znotraj gradbene meje (v nadaljevanju: GM) in v skladu z določili OPPN možne časovno medsebojno neodvisne novogradnje posameznih stavb, dozidave in nadzidave stavb, odstranitve obstoječih in novozgrajenih stavb ter spremembe namembnosti stavb s pripadajočimi zunanji ureditvami. Znotraj GM so objekti lahko grajeni v nizu ali kot samostojni objekti.

Stavbe v prostorski enoti PE1 so umeščene med železniško progo, obstoječo interno prometno povezavo v

EUP ŠE-697 in ŠE-752 in Celovško cesto znotraj dveh zaključenih gradbenih mej.

Stavbe, umeščene vzdolžno s Celovško cesto, imajo predvideno višino do 16,50 m z višinskim poudarkom - stolp na svojem jugovzhodnem delu do 30,00 m.

Stavbe, umeščene vzdolžno z gorenjsko progo, imajo predvideno višino do 12,00 m.

Stavbe v prostorski enoti PE2 z višinami do 12,00 m so umeščene v severozahodni trikotni del območja OPPN med gorenjsko progo in Celovško cesto znotraj zaključene gradbene meje.

V območju prostorske enote PE1 je predvidena gradnja pretežno trgovsko - poslovnih in nastanitvenih stavb.

V območju prostorske enote PE2 je predvidena gradnja pretežno skladiščno - distribucijskih, poslovnih in trgovskih stavb.

Zasnova zunanje ureditve

Okoli stavb je znotraj prostorskih enot PE1 in PE2 predvidena ureditev utrjenih površin, letnih vrtov, zelenih površin, zasaditev visokoraslih dreves in okrasnih rastlin, manipulativnih površin, ki služijo dostavi in odpremi blaga in parkiranju tovornih vozil, parkirišč za osebna vozila z zelenimi površinami in drevesi, ureditev uvozov in izvozov, dovoznih in nakladalnih ramp, ki služijo dostavi, gostom in zaposlenim v območju posamezne prostorske enote.

V območju prostorske enote C1 je za potrebe programov v prostorskih enotah PE1 in PE2 predvideno urejanje skupnih internih dovoznih in peš površin.

Za stavbe v prostorski enoti PE1 ob železniški progi se vhodi uredijo na južni strani oziroma s parkirišča za osebna vozila preko tlakovanih oziroma utrjenih površin, ki lahko služijo tudi za potrebe letnih vrtov. Servisni vhodi in manipulacijske površine se uredijo na severni strani z interne dovozne ceste ob gorenjski progi iz prostorske enote C1.

Vhodi v stavbe v prostorski enoti PE1 ob Celovski cesti se uredijo na vzhodni strani s parkirišča in na jugovzhodni strani s trga v križišču Celovške ceste in obstoječe interne prometne povezave v EUP ŠE-697 in ŠE-752. Na severozahodni strani ali s parkirišča je dopusten uvoz v kletne etaže.

Manipulacijske površine in vhodi v stavbe v prostorski enoti PE2 se uredijo po celotnem obodu vzdolž interne krožne dovozne ceste. Okoli stavb je dopustna ureditev parkirišč za osebna vozila.

Prometna ureditev

Navezava območja OPPN na javno prometno omrežje – Celovško cesto – bo urejena po obstoječi interni prometni povezavi v EUP ŠE-697 in ŠE-752 med Celovško cesto in železniško progo. Obstoječa interna prometna povezava je namenjena tudi napajanju obstoječih poslovno - skladiščnih objektov v območju EUP ŠE-752 in ŠE-697.

Prostorska enota C1 je namenjena interni dvosmerni povezovalni poti za tovorni in osebni promet s hodnikom za pešce na južni strani. V PE1 je predvidena interna dvosmerna dovozna pot za osebni motorni promet. Obe poti se priključujeta na obstoječo interno prometno povezavo v EUP ŠE-697 in ŠE-752.

V PE2 je predvidena interna enosmerna pot za tovorni promet, ki tvori zanko znotraj prostorske enote PE2 in se priključuje na interno povezovalno pot v prostorski enoti C1.

Mirujoči promet za potrebe stavb je predviden na terenu in po potrebi v podzemnih garažah.

Za dostope pešcev do programov znotraj območja OPPN se ob interni dovozni cesti v prostorski enoti PE1 in skupni interni dovozni cesti v prostorski enoti C1 uredijo enostranski hodniki za pešce v širini 1,5 m.

Komunalna ureditev

Načrtovana okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura, na katero je treba priključiti načrtovane programe, se povezuje z obstoječimi infrastrukturnimi sistemi izven območja OPPN.

V območju OPPN je obstoječe vodovodno omrežje LZ DN 150, ki se ga nadomesti z novim internim povezovalnim priključkom LZ DN 150 iz jugovzhodne strani od hidranta na parceli 930/7, k.o. Vižmarje, do priključitve na LZ DN 200 na severni strani območja, z vsemi potrebnimi priključki in hidrantskim omrežjem.

Za potrebe programov v območju OPPN je treba zgraditi fekalno kanalizacijo GRP DN 250 mm z vsemi internimi priključki do objektov. Interni povezovalni kanalizacijski priključek bo potekal v prostorski enoti PE1 in bo priključen na fekalno kanalizacijo B1100, ki poteka na zahodni strani Celovške ceste.

Za energetsko oskrbo obravnavanega območja se predvidi zemeljski plin iz javnega plinovodnega omrežja. Na jugovzhodni strani izven območja OPPN na parceli 1701/7, k.o. Vižmarje, je zaključek distribucijskega plinovoda N 10570 PE 225, od katerega je do obravnavanega območja predvidena trasa novega plinovoda PE

225.

Predvidene stavbe se bodo napajale iz nove transformatorske postaje (v nadaljevanju: TP), ki bo locirana v prostorski enoti PE1 ali njeni okolici. Za potrebe uzankanja nove TP je predvidena kabelska kanalizacija od priključka na parceli 1693/12, k.o. Vižmarje, po obstoječi cesti do obstoječe TP 0753 Metalka in naprej do nove TP ter naprej do povezave za priključitev TP na območju Šentvida in Vižmarij-Brod z novo 20 kV zanko. Pri projektiranju stavb v območju OPPN se bo upoštevalo predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in varstvo pred elektromagnetnim sevanjem ter za energetske potrebe prioriteto zagotavljajo uporabo obnovljivih virov energije.

Etapnost izvajanja

Z OPPN predvidena gradnja stavb na posamezni parceli, namenjeni gradnji, se lahko izvede v časovno nevezanih etapah v poljubnem zaporedju. Ob gradnji prve stavbe v stavbnem nizu na parceli, namenjeni gradnji, je treba izvesti vso pripadajočo komunalno in prometno infrastrukturo ter vse zunanje ureditve na območju parcele namenjene gradnji. Znotraj posamezne parcele, namenjene gradnji, je dopustna fazna gradnja ob pogoju, da vsaka faza funkcionira samostojno in zadosti vsem pogojem OPPN.

Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta

V območju OPPN ni javnih površin. Vsi komunalni vodi znotraj območja so obravnavani kot interni priključki do javnih komunalnih vodov. Investitor plača komunalni prispevek za obstoječo infrastrukturo. Mestna občina Ljubljana zaradi sprejema OPPN ne bo imela finančnih posledic.

V vplivnem območju OPPN je predvidena možnost preoblikovanja križišča Celovške ceste z Dolharjevo ulico v krožno križišče, ki je ocenjena na 1.300.000,00 evrov.

Pripravil:

Evgen Čargo, univ. dipl. inž. arh.

višji svetovalec

Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh.

vodja Odseka za PIA in prenovo

mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

vodja Oddelka za urejanje prostora

Ocena vrednosti preureditve križišča Celovške ceste in Dolharjeve ulice v krožno križišče; predpostavljeno je, da gre za tako imenovano turbo krožno križišče:

Opis dela z oceno količin	Ocena vrednosti na enoto	Ocenjena vrednost
1. Za preureditev križišča v krožno križišče je potrebno »na oko« okoli 4000 m ² (izmerjeno približno iz krožišč na Letališki cesti)	100 EUR/m ²	400.000 EUR
2. Gradbena preureditev navezovalnih odsekov obstoječih cest: - Odsek občinske ceste proti Stanežičam v dolžini 60 m in širini 20 m; skupaj 1200 m ² . - Odsek Celovške (državne ceste) proti Medvodam v dolžini 80 m in širini 30 m; skupaj 2400 m ² . - Odsek Celovške (državne ceste) proti centru Ljubljane v dolžini 80 m in širini 30 m; skupaj 2400 m ² . - Odsek lokalne ceste proti območju OPPN 121: Poslovna cona Vižmarje v dolžini 60 m in širini 20 m; skupaj 1200 m ² Skupaj: 7200 m ²	100 EUR/m ²	720.000 EUR
3. Ureditev vodov komunalne in energetske infrastrukture: - Električna v dolžini 300 m - Telekomunikacije v dolžini 300 m - Kanalizacija v dolžini 300 m Skupaj komunalni vodi 900 m	200 EUR/m ¹	180.000 EUR
	skupaj	1.300.000,00 EUR

Pripravila:

Uršula Longar, univ. dipl. inž. grad.

vodja Odseka za promet

David Polutnik

vodja Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet



*Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o.
Dunajska cesta 158
1000 Ljubljana
telefon +386 1 5300757
+386 41745508*

*janez.kuzman@genis-loci.si
www.genius-loci.si*

DOPOLNJENI OSNUTEK

POBUDNIK/NAROČNIK : LOBERIA d.o.o. Celovška cesta 492, 1000 Ljubljana

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN)

121 Poslovna cona Vižmarje

EUP ŠE-518

NOSILEC NALOGE : JANEZ KUZMAN, univ.dipl.inž.arh.

DATUM : MAJ 2020

ŠTEVILKA PROJEKTA : 425-18

PRIPRAVLJALEC PROSTORSKEGA AKTA : MOL - Oddelek za urbanizem
Poljanska 28, Ljubljana

POOBlašČeni predstavnik
PRIPRAVLJALCA : EVGEN ČARGO, univ.dipl.inž.arh.

Širša situacija



Fotografije lokacije



Izsek iz OPN MOL ID z določili PPIP

8. CDd – Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj					
Tip objekta	Oznaka tipa objekta	FZ(največ)	FBP(najmanj)	FZP(najmanj)	FI (največ)
Visoka prostostoječa stavba	V	/	Ø	20	1,6

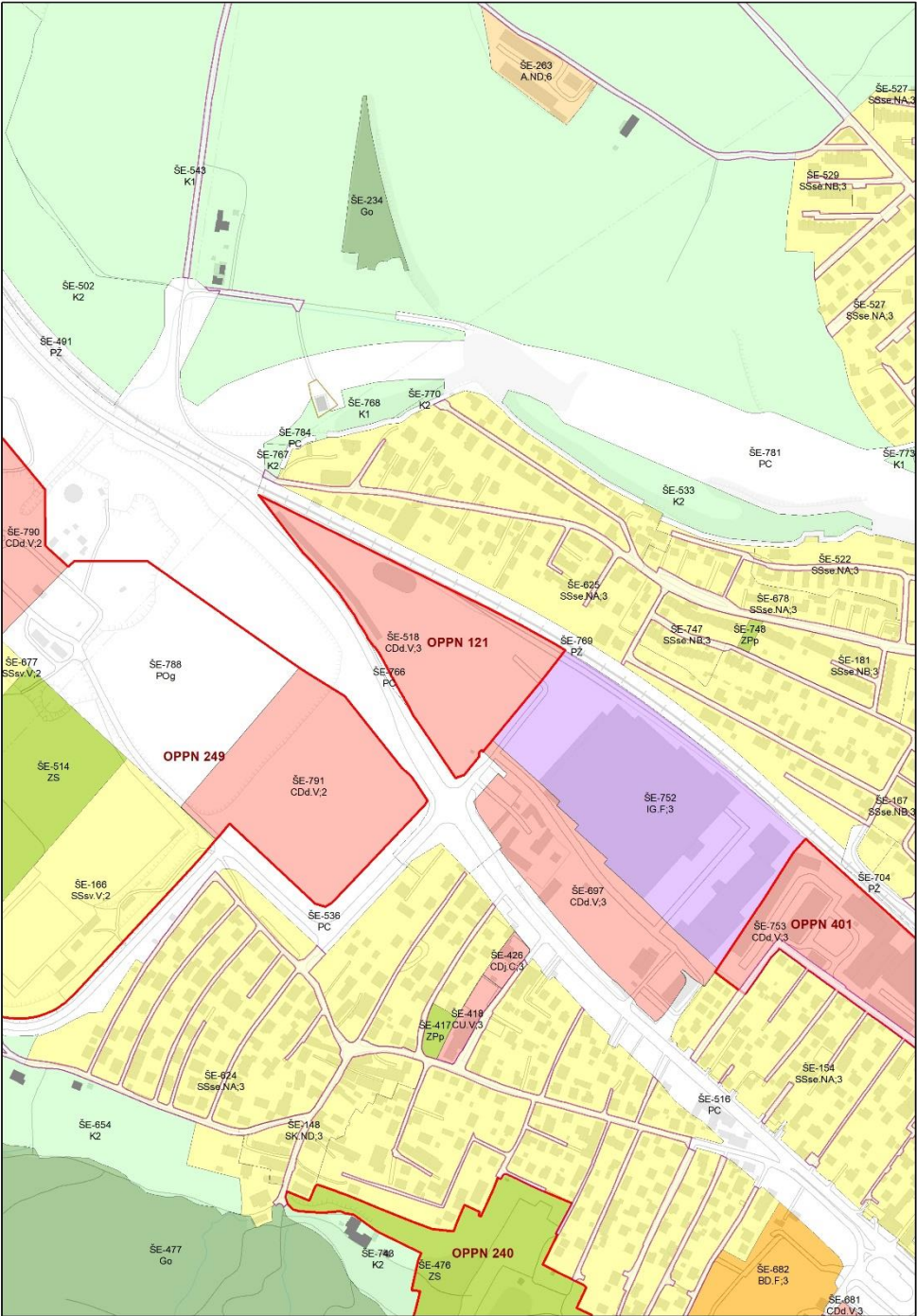
ŠE-518

RABA
TIPOLOGIJA

CDd
V

STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE, NAMENJENE GRADNJI

FI - FAKTOR IZRABE (največ %)	1,6
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	/
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	20
VIŠINA OBJEKTOV	do P+4, višinski poudarek do 30,0



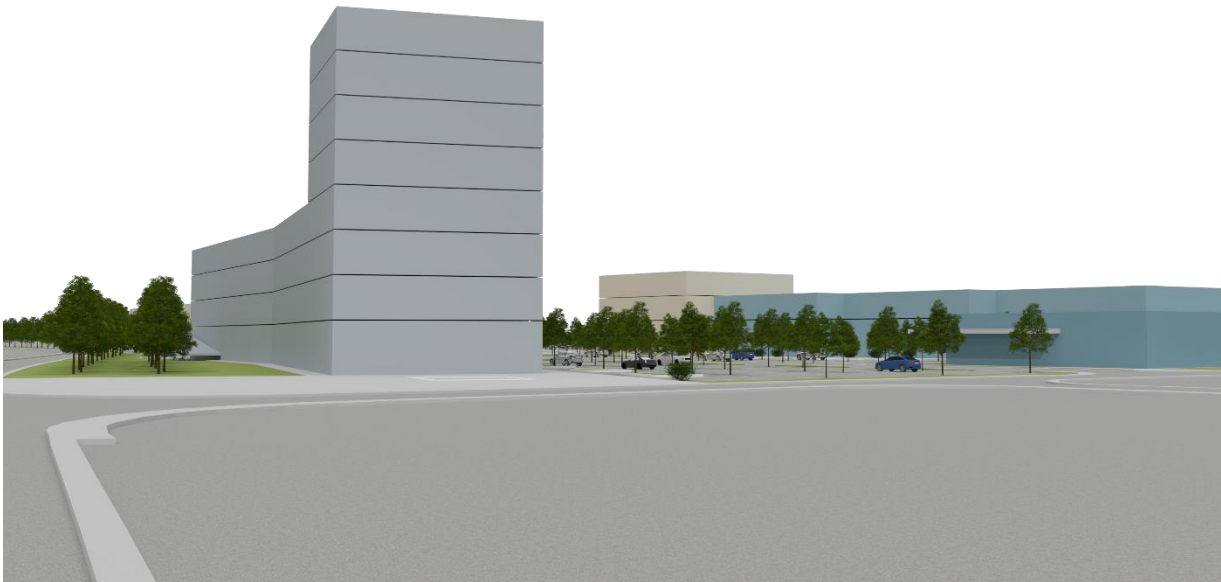
Zazidalna situacija



Prometna situacija

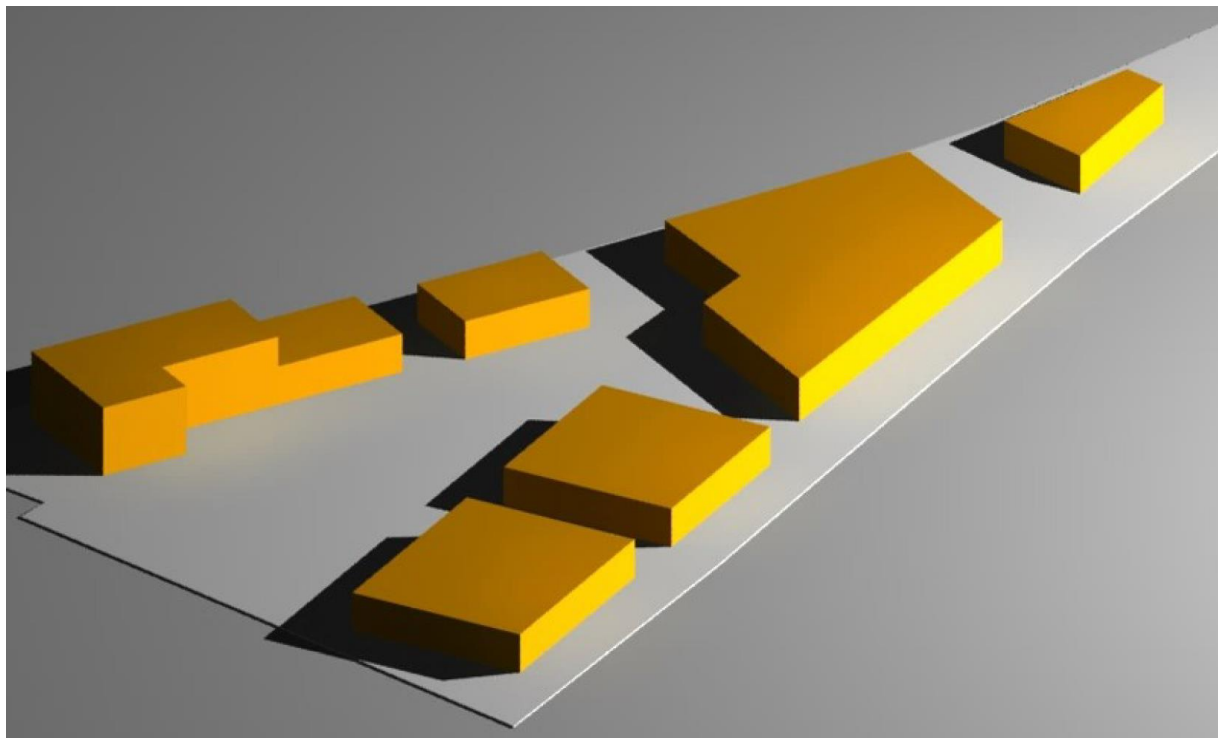


Sintezna rešitev

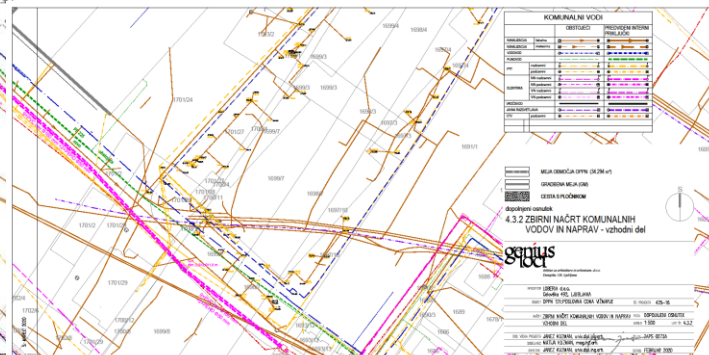
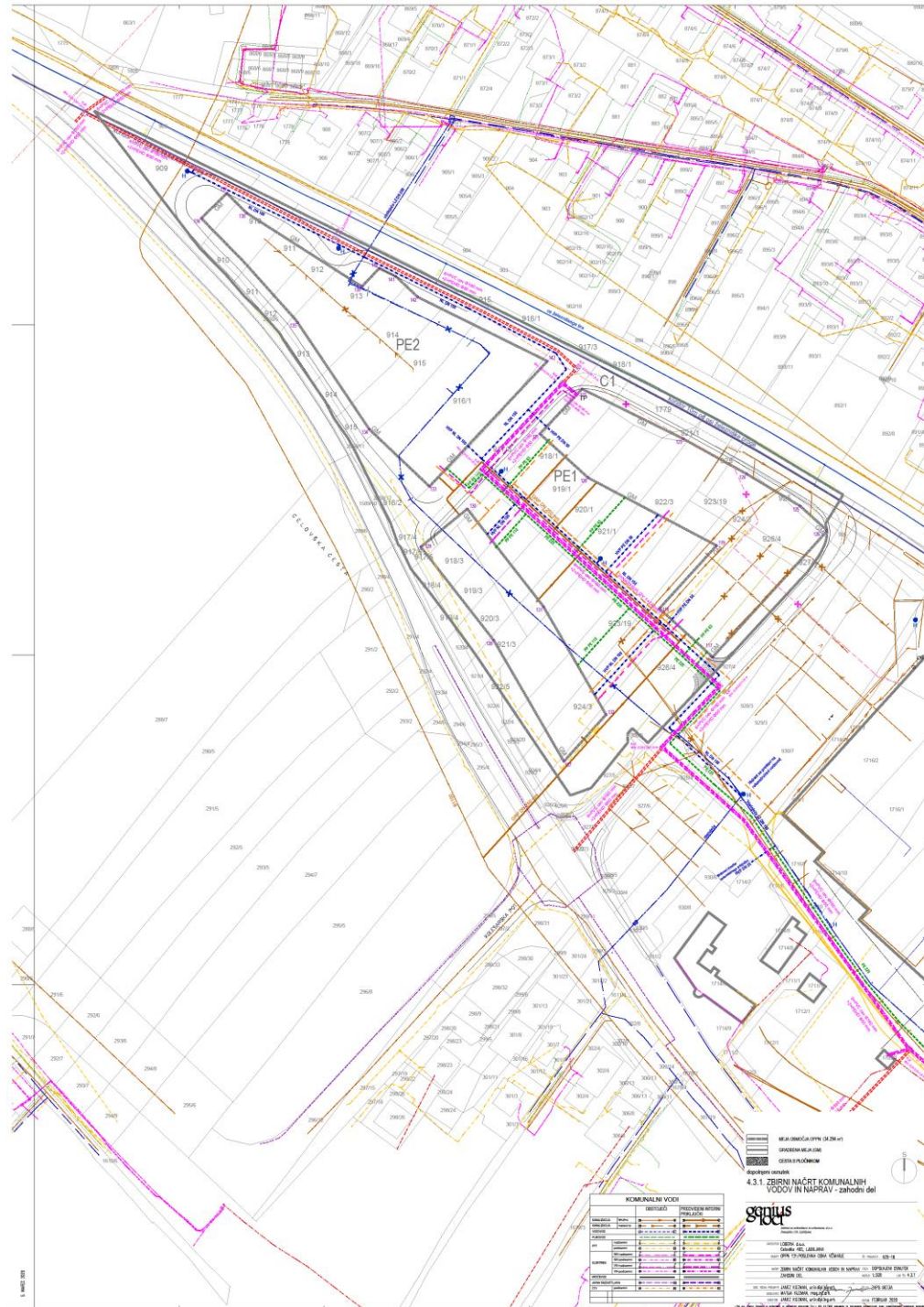


Variantne rešitve

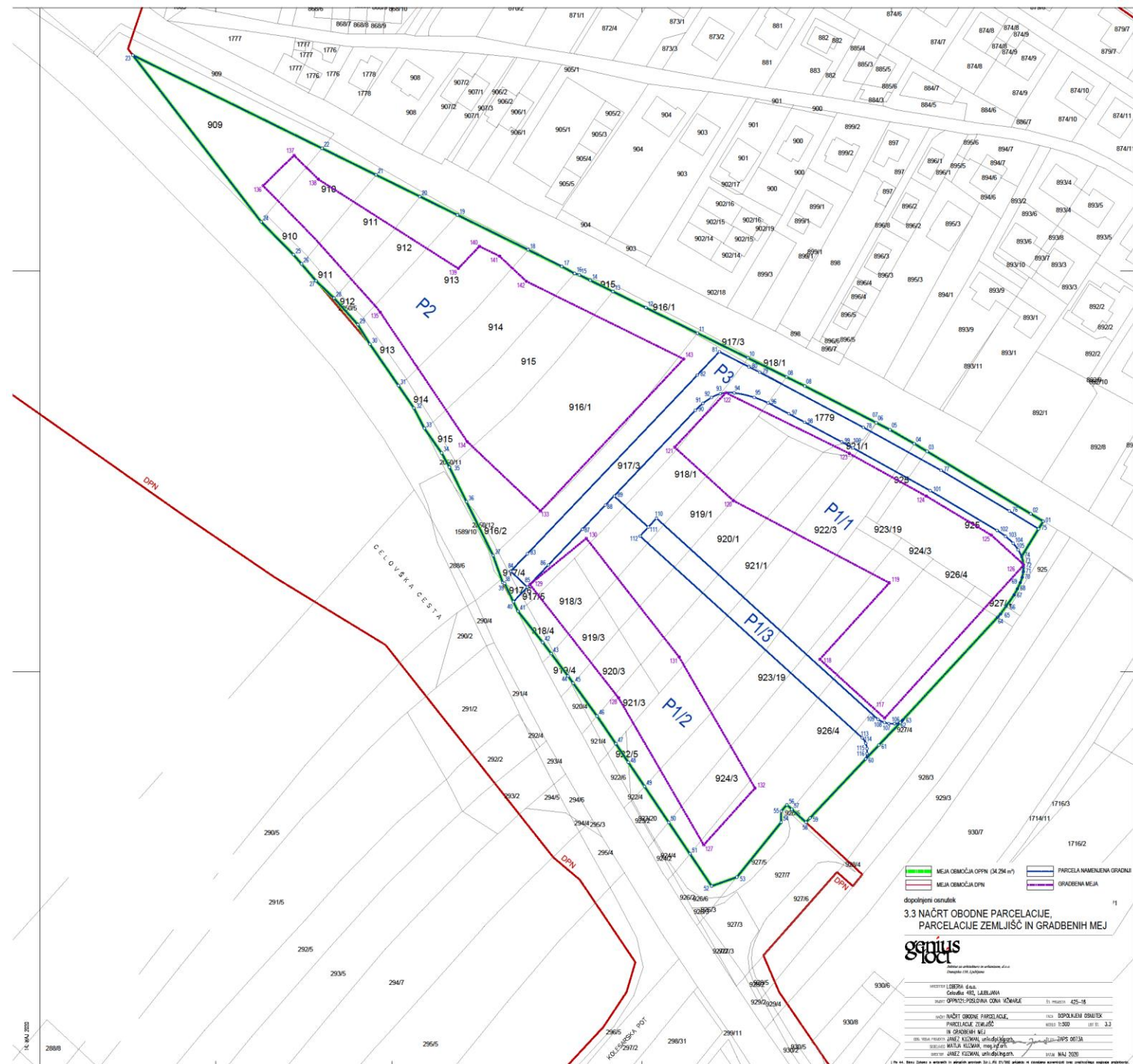
1. Biro Volk
2. PKC, Damjan Pirc s.p.
3. Genius loci d.o.o.



Komunalna situacija



Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč



Karta prostorskih enot v območju OPPN

