



Številka: 3505-2/2018-74
Datum: 20. 9. 2022

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: Ljubljanski urbanistični zavod d. d.

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 205 Dolgi most

POROČEVALCA: mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje prostora
mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovu

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 205 Dolgi most.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:
– dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi petega odstavka 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, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3) v zvezi s tretjim odstavkom 273. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in prvim odstavkom 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) ter 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 205 Dolgi most**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen **(vsebina)**

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 205 Dolgi most (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN določa:

1. opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN;
2. območje OPPN;
3. vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora;
4. arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev;
5. načrt parcelacije;
6. etapnost izvedbe prostorske ureditve;
7. rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine;
8. rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave;
9. rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom;
10. pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro;
11. dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev;
12. druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen **(sestavni deli OPPN)**

(1) OPPN vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del OPPN vsebuje naslednje grafične načrte:

- | | |
|---|----------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del 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 1:2000 |
| 3. Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1 Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:500 |
| 3.2 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbene točke na geodetskem načrtu | M 1:500 |
| 3.3 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbene točke na katastrskem načrtu | M 1:500 |
| 4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorske ureditve | |

4.1.	Načrt odstranitve objektov	
4.2	Arhitekturna zazidalna situacija	M 1:500
4.3	Arhitekturna zazidalna situacija – klet	M 1:500
4.4	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.5.1	Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:500
4.5.2	Prometno-tehnična situacija s prikazom ureditve AC iz pobude za širitev	M 1:500
4.6	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500
4.7	Vodnogospodarske ureditve	M 1:500

3. člen (spremljajoče gradivo OPPN)

Spremljajoče gradivo OPPN so:

1. Izvleček iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana;
2. Prikaz stanja prostora;
3. Strokovne podlage;
4. Okoljsko poročilo;
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN;
7. Povzetek za javnost.

4. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Ljubljanski urbanistični zavod, d. d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 8329 v mesecu juniju 2022.

5. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora, Upravni enoti Ljubljana in Četrtni skupnosti Vič.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

6. člen (načrtovana prostorska ureditev)

(1) Z OPPN je načrtovana gradnja dveh poslovnih objektov s pripadajočimi ureditvami.

(2) OPPN v okviru načrtovane prostorske ureditve določa prostorsko ureditev, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin, pogoje za varovanje okolja in ohranjanje narave ter pogoje za gradnjo prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN

7. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora VI-492.

(2) Območje OPPN obsega naslednje parcele v katastrski občini 1723 Vič: 1982/1, 1982/5, 1983/1, 1985/17, 1985/24, 1985/26, 1985/28, in 1985/38 ter dele parcel v katastrski občini 1723 Vič: 1970/9, 1981/1, 1985/37, 1985/39 in 1985/41.

(3) Površina območja OPPN znaša cca. 8 660 m².

(4) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje prostorske enote:

- prostorska enota PE1 – površine, namenjene gradnji poslovne ali hotelske stavbe;
- prostorska enota PE2 – površine, namenjene gradnji poslovne stavbe;
- prostorska enota PE3 – površine, namenjene obstoječi poslovno-gostinski stavbi;
- prostorska enota PE4 – površine, namenjene dostopni cesti.

(5) Prostorska enota PE3 je razdeljena na podenoti PE3-1 in PE3-2. Podenota PE3-2 se, poleg načrtovanih ureditev s tem odlokom, ureja tudi z Uredbo o državnem prostorskem načrtu za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 72/13 in 3/17) (v nadaljnjem besedilu: DPN).

(6) Izven območja OPPN potekajo objekti, vodi in naprave gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni za izvedbo OPPN, po parcelah v katastrski občini 1723 Vič: 1970/9, 1981/2, 1983/9, 1985/8, 1985/9, 1985/20, 1985/21, 1985/25, 1985/27, 1985/35, 1985/43, 1986/7, 2425/1, 2426/1.

(7) Meja območja OPPN in prostorske enote ter prostorske podenote iz tega člena so določene v grafičnih načrtih št. 3.1 »Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja OPPN«, 3.2 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbene točke na geodetskem načrtu« in 3.3 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbene točke na katastrskem načrtu«.

IV. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

8. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Območje OPPN leži v jugozahodnem delu Ljubljane na Viču ob Tržaški cesti in Cesti v Gorice, neposredno ob avtocestnem priključku Ljubljana Zahod (Vič). Območje OPPN na jugu omejuje Mali graben in razlivne površine. Obsega zemljišča, na katerih se nahaja obstoječi poslovno-gostinski objekt s pripadajočimi ureditvami in parkirnimi površinami ter travnik na vzhodni strani območja. Na vzhodni strani območje OPPN meji na avtocestni priključek.

(2) Območje OPPN se nahaja v vplivnem območju Ceste v Gorice. Na zahodni strani OPPN se na Cesto v Gorice priključuje z obstoječim priključkom. Na priključek se navezuje interna dostopna cesta, ki napaja območje OPPN. Za zagotavljanje ustreznih prometnih razmer v vplivnem območju OPPN je treba rekonstruirati odsek Ceste v Gorice od križišča s Tržaško cesto proti jugu v dolžini ca 400 m. Rekonstrukcija tega dela Ceste v Gorice je del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN.

(3) Najbližje obstoječe postajališče javnega potniškega prometa je na Tržaški cesti (Podvozna pot), drugo je na Cesti v Gorice (Zgornji log). Peš dostop in dostop za kolesarje poteka po Cesti v Gorice.

(4) Z OPPN načrtovana okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura, na katero je treba priključiti z OPPN načrtovane stavbe, se povezuje z obstoječimi infrastrukturnimi sistemi tudi izven območja OPPN. Načrtovani objekti se izven območja OPPN navezujejo na javno vodovodno, kanalizacijsko, elektro, telekomunikacijsko ter plinovodno omrežje.

(5) Prek območja OPPN poteka zbiralnik komunalne odpadne vode z oznako A7. V sklopu gradnje javne kanalizacije za dograditev javne kanalizacije v aglomeracijah, večjih od 2000 PE, je predvidena

prestavitve dela zbiralnika A7 v območje severno od Tržaške ceste ter ukinitve dela zbiralnika v trasi, ki poteka preko območja OPPN. Prek območja OPPN poteka primarni vodovod. Zaradi gradnje načrtovanih objektov na območju OPPN je treba primarni vodovod prestaviti vzhodno od načrtovanih objektov, trasa prestavljenega primarnega vodovoda poteka znotraj območja OPPN. Na območju OPPN in širšem območju OPPN so obstoječi elektronsko komunikacijski vodi ponudnikov elektronskih komunikacijskih storitev Telekom Slovenije, d. d. in Telemach d. o. o., ki jih je treba zaradi gradnje prestaviti.

(6) Protipoplavne ureditve Malega grabna v prostorski enoti PE3 v podenoti PE3-2 se urejajo z DPN. Novogradnje, načrtovane z OPPN, ne posegajo v območje ureditev, načrtovanih z DPN, pri posegih na obstoječih objektih in zunanjih ureditvah je treba upoštevati določbe DPN.

(7) Za zagotavljanje ustreznih razlivnih površin je v območju OPPN načrtovana ureditev nadomestnega volumna za poplavne vode, povezanega z obstoječimi razlivnimi površinami na jugovzhodni strani območja.

(8) Posegi v varovalnem pasu avtoceste v območju OPPN se izvajajo po pridobljenem mnenju oziroma soglasju Družbe za avtoceste v Republiki Sloveniji.

(9) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so prikazani v grafičnem načrtu št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

V. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

9. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V prostorski enoti PE1 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 12203 Druge poslovne stavbe;
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev;
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti;
- 12301 Trgovske stavbe;
- 12201 Stavbe javne uprave;
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic;
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže pod terenom, kolesarnice in pokrita parkirišča.

(2) V prostorski enoti PE2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 12203 Druge poslovne stavbe;
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti;
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;
- 12301 Trgovske stavbe;
- 12201 Stavbe javne uprave;
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic;
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže pod terenom, kolesarnice in pokrita parkirišča.

(3) V prostorski enoti PE3 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;
- 12203 Druge poslovne stavbe;
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti.

(4) V prostorski enoti PE4 so dopustni naslednji objekti:

- dostopne ceste do objektov.

(5) Ne glede na določbe tega člena so v vseh prostorskih enotah na območju OPPN dopustni tudi naslednji objekti oziroma posegi v prostor:

- komunalni objekti, vodi in naprave;
- pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov, oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon.

10. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) V prostorski enoti PE1 je predvidena gradnja stavbe A s pripadajočimi ureditvami. V prostorski enoti PE2 je predvidena gradnja stavbe B s pripadajočimi ureditvami. V prostorski enoti PE3 je obstoječa poslovno-gostinska stavba z gostinskim vrtom, parkirišči in zelenimi površinami z oznako C (v nadaljnjem besedilu: stavba C).

(2) Zazidalna zasnova v prostorski enoti PE1 je:

- stavba A je postavljena vzporedno s Cesto v Gorice v smeri sever-jug in je sestavljena iz večih kubusov, ki se med seboj stopničasto zamikajo;
- vhodi v stavbo A so urejeni na južni in zahodni strani stavbe in nadkriti z nadstreški;
- parkiranje je urejeno v podzemni garaži;
- uvoz v podzemno garažo je na južni strani stavbe A.

(3) Zazidalna zasnova v prostorski enoti PE2 je:

- stavba B je postavljena v zaledju stavb A in C v smeri sever-jug in je sestavljena iz prostorsko členjenih zavitih pasov, ki se med seboj stopničasto zamikajo;
- stavba B je dvignjena na stebre, vhodi v stavbo so urejeni na vzhodni in zahodni strani stavbe;
- parkiranje je urejeno v podzemni garaži in na terenu;
- uvoz v podzemno garažo je na zahodni strani stavbe B.

(4) Zazidalna zasnova v prostorski enoti PE3 je:

- stavba C je obstoječa stavba, postavljena v smeri sever-jug;
- na južni strani stavbe C je pritlični del nepravilnih oblik;
- parkiranje je urejeno v podzemni garaži stavbe A in delno na terenu na vzhodni in zahodni strani stavbe C.

(5) Dostop do stavb A, B in C je urejen prek interne dostopne ceste v prostorski enoti PE4, ki se na zahodni strani priključuje na Cesto v Gorice.

(6) Zelene površine se v severnem delu območja OPPN navezujejo na brežino oziroma avtocestni nasip, na jugu pa se s parkovno zasnovo navezujejo na vodni ambient Malega grabna. Na zelenih površinah je predvidena zasaditev visokoraslega drevja in grmičevja, na jugu se zasaditev navezuje na obstoječo obrežno vegetacijo.

(7) Zazidalna zasnova, zasnova kleti in zunanja ureditev so določeni v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija« in 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija - klet«.

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 dovoljeno postaviti ali urediti naslednje enostavne in nezahtevne objekte:

- majhna stavba: samo nadstrešek, vetrolov;
- ograja: samo varovalna ograja;

- podporni zid ali škarpa;
- objekti za oglaševanje za lastne potrebe;
- zbirno mesto za odpadke;
- kolesarnice.

(2) Varovalna ograja iz druge alineje prejšnjega odstavka ne sme biti polna betonska ter je lahko visoka največ 1 m.

(3) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja ter pomožnih komunalnih objektov, ki jih OPPN določa za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

(4) Skladno z zakonom, ki ureja ceste, v varovalnem pasu avtoceste ni dovoljeno postavljati tabel, napisov in drugih objektov ali naprav za slikovno ali zvočno obveščanje in označevanje. Varovalni pas avtoceste je prikazan v grafičnem načrtu št. 4.5 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

(5) Objekti za oglaševanje za lastne potrebe se lahko umeščajo v skladu s predpisi, ki določajo pogoje za obveščanje in oglaševanje ob državni cesti.

(6) Drugih enostavnih in nezahtevnih objektov, razen objektov, navedenih v tem členu, ni dopustno postavljati.

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

(1) Volumni stavb so lahko razgibani v okviru gradbenih mej, določenih v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija«, ter tlorskih in višinskih gabaritov, določenih v 14. in 15. členu tega odloka.

(2) Fasada stavbe mora biti zasnovana s kakovostnimi, trajnimi in sodobnimi materiali. Fasadni plašč mora biti zasnovan po načelih varčne energetske gradnje. Fasade stavb morajo biti zasnovane v zvočno absorpcijski izvedbi ali strukturirane v kombinaciji s steklenimi površinami.

(3) Strehe stavb morajo biti ravne ali z naklonom do 10°, dopustna je pohodna izvedba. Zaključek strehe je treba izvesti kot element fasade.

(4) Na strehi, ki ima več kot 300,00 m² neto površine brez svetlobnikov, strojnic, dimnikov, odduhov, izpustov, izhodov na streho in pohodnih teras, ki so dostopne neposredno iz njih, ter drugih objektov na strehi, je treba urediti zeleno streho.

(5) Na fasadah stavb so dopustni oblikovni poudarki. Objekti za oglaševanje za lastne potrebe so dopustni samo na glavni fasadi. Namestitev velikih objektov za oglaševanje na fasade stavb ni dopustna.

(6) Nadstreški morajo biti oblikovani (barva, oblika, materiali) usklajeno z arhitekturo stavbe.

(7) Klimatske naprave na fasadah, izhod na streho in tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrete.

(8) Nad gostinskimi vrtovi je dopustno urediti samo fiksne ali sezonske nadstrešnice, fiksno zapiranje gostinskih vrtov po obodu ni dopustno.

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

- (1) V prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3 veljajo naslednji pogoji za oblikovanje zunanjih površin:
1. območje prostorskih enot PE1 in PE2 je treba urediti po enotni krajinsko-arhitekturni zasnovi;
 2. ureditev površin ob objektih mora omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi, ki urejajo zagotavljanje neoviranega dostopa gibalno oviranim osebam;
 3. elementi urbane opreme znotraj prostorske enote morajo biti oblikovani usklajeno;
 4. intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo do 10 t;
 5. parkirne površine za osebna vozila na nivoju terena, ki so večje od deset parkirnih mest, je treba ozeleniti. Zasaditi je treba najmanj eno drevo na štiri parkirna mesta. Drevesa morajo biti po parkirišču razporejena čim bolj enakomerno. Če to zaradi podzemnih etaž ni možno, je treba drevesa zasaditi v neposredni bližini parkirišč;
 6. za drevesno, grmovno in travnato zasaditev je treba uporabiti lokalno avtohtone vrste;
 7. predpisano zasaditev površin je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,2 m, izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve, uporabiti je treba lokalno avtohtone vrste s čim večjimi listnimi ploskvami;
 8. obstoječa drevesa, ki se ohranijo in izpolnjujejo pogoje iz prejšnje alineje, se štejejo v zahtevano število dreves;
 9. v pasu 40 m od prostorske enote vodotoka z oznako VC je treba ohranjati raščen teren;
 10. varovalno ograjo je dopustno postaviti do meje parcele, na kateri se gradi. Če se varovalna ograja gradi na meji, se morajo lastniki zemljišč, na katere gradnja meji, o tem pisno sporazumeti.
- (2) Prikaz zasnove zunanje ureditve je informativen in je prikazan v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturno zazidalna situacija«.

14. člen (tlorisni gabariti)

- (1) Tlorisni gabariti načrtovanih stavb so na območju OPPN določeni v okviru dopustnih največjih tlorisnih dimenzij in omejeni z gradbenimi mejami v pritličju, nadstropjih in kletih, znotraj katerih so novogradnje dopustne.
- (2) Največje tlorisne dimenzije stavbe A nad terenom, sestavljene iz večih kubusov, med seboj stopničasto zamaknjenih, v prostorski enoti PE1 so:
- dolžina: 57,5 m;
 - širina: 40,5 m.
- (3) Največje tlorisne dimenzije stavbe B nad terenom, sestavljene iz prostorsko členjenih zavitih pasov med seboj stopničasto zamaknjenih, v prostorski enoti PE2 so:
- dolžina: 60 m;
 - širina: 24 m.
- (4) Gradbena meja načrtovanih stavb v pritličju je črta, ki je načrtovane stavbe v pritličju ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost parcele, namenjene gradnji. Gradbeno mejo lahko presegajo nadstreški, senčila, uvozno-izvozne rampe do podzemnih etaž, nakladalne rampe.
- (5) Gradbena meja načrtovanih stavb v nadstropjih je črta, ki je načrtovane stavbe v nadstropjih nad pritličjem ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost gradbene parcele.
- (6) Gradbena meja načrtovanih stavb v kleti je črta, ki je načrtovane stavbe ne smejo presegati v etažah pod pritličjem, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjene v notranjost gradbene parcele.

(7) Največje tlorisne dimenzije stavb in gradbene meje pritličij, nadstropij in kleti načrtovanih stavb so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija« in 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – klet«.

15. člen **(etažnost in višinski gabariti)**

(1) Etažnost stavb je:

1. prostorska enota PE1:
 - stavba A: do $3K + P + 6$;
2. prostorska enota PE2:
 - stavba B: $K + P + 6$.

(2) Višina stavb (h) je največ:

1. prostorska enota PE1:
 - stavba A: + 27,5 m;
2. prostorska enota PE2:
 - stavba B: + 26,5 m.

(3) Višina stavbe (h) 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, merjeno od kote zunanje ureditve, je + 3 m.

(5) Nad največjo višino stavbe iz drugega odstavka tega člena je dopustna izvedba dimnikov, odduhov, izpustov, izhodov na streho z nadstrešnicami, tehničnih naprav, strojnih inštalacij, dvigalnih jaškov, ograj in naprav elektronske komunikacijske infrastrukture ter informacijskih tabel, ki morajo biti od zaključnega venca fasade umaknjeni najmanj za svojo višino.

(6) Višinski gabariti stavb so določeni v grafičnem načrtu št. 4.4 »Značilni prerezi in pogledi«.

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

(1) Višinske kote terena in pritličja stavb so:

1. prostorska enota PE1:
 - kota terena ob stavbi A: 296,5 do 300,4 m. n. v.;
 - kota pritličja stavbe A: 300,5 m n. v.;
 - kota terena ob vhodu v stavbo A: 300,4 m. n. v.;
2. prostorska enota PE2:
 - kota terena ob stavbi B: 293,8 do 296,5 m. n. v.;
 - kota pritličja stavbe B: 296,6 m. n. v.;
 - kota terena ob vhodu v stavbo B: 296,5 m. n. v.

(2) Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopnih poti in uvozom na parkirna mesta oziroma v podzemne garaže, kotam raščenega terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah je treba pred vhodi prilagajati kotam pritličja.

(3) Višinske kote terena in pritličja so določene v grafičnih načrtih št. 4.4 »Značilni prerezi in pogledi« in 4.5.1 »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

17. člen
(zmogljivost območja)

(1) Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

1. površina prostorske enote: 2 747 m²;
2. stavba A:
 - bruto tlorisna površina (v nadaljnjem besedilu: BTP) nad terenom: 4 750 m²;
 - BTP pod terenom: 5 754 m².

(2) Zmogljivost prostorske enote PE2:

1. površina prostorske enote: 3 728 m²;
2. stavba B:
 - BTP nad terenom: 5 150 m²;
 - BTP pod terenom: 2 252 m².

(3) Zmogljivost prostorske enote PE3:

1. površina prostorske enote: 1 908 m²;
2. stavba C:
 - BTP: 1 550 m².

(4) BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836. Izračun BTP nad terenom vključuje površine iz točk a), b) in c) pod 5.1.3.1 standarda SIST ISO 9836.

18. člen
(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Na obstoječi stavbi C v prostorski enoti PE3 so dopustni:

- odstranitev;
- vzdrževalna dela;
- rekonstrukcija;
- posegi za izboljšanje energetske učinkovitosti stavbe;
- sprememba namembnosti skladno z dopustnimi dejavnostmi v prostorski enoti PE3.

19. člen
(odstranitev objektov)

(1) V območju OPPN se odstrani več objektov s skupno dimenzijo 21,45 x 2,25 m.

(2) Objekti, ki se jih odstrani, so prikazani v grafičnem načrtu št. 4.1 »Načrt odstranitve objektov«.

VI. NAČRT PARCELACIJE

20. člen
(načrt parcelacije)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje gradbene parcele:

1. prostorska enota PE1:
 - P1: gradbena parcela stavbe A in zunanje ureditve, ki obsega naslednje parcele v katastrski občini 1723 Vič: 1982/5, 1983/1, 1985/24, ter dele parcel v katastrski občini 1723 Vič: 1982/1, 1985/26, 1985/41, površina P1 meri 2 747 m²;

2. prostorska enota PE2:
 - P2: gradbena parcela stavbe B in zunanje ureditve, ki obsega naslednje dele parcel v katastrski občini 1723 Vič: 1970/9, 1981/1, 1982/1, površina P2 meri 3728 m²;
3. prostorska enota PE3:
 - P3-1: parcela obstoječe stavbe C in zunanja ureditev, ki obsega naslednje parcele v katastrski občini 1723 Vič: 1985/17, 1985/28, 1985/38, ter dele parcel v katastrski občini 1723 Vič: 1985/26, 1985/41, površina P3-1 meri 1765 m²;
 - P3-2: parcela obstoječe stavbe C in zunanja ureditev v območju DPN, ki obsega naslednje dele parcel v katastrski občini 1723 Vič: 1985/37, 1985/39, 1985/41, površina P3-2 meri 142 m²;
4. prostorska enota PE4:
 - P4: parcela, namenjena ureditvi skupne dovozne poti, ki obsega naslednje dele parcel v katastrski občini 1723 Vič: 1985/26, 1985/41, površina P4 meri 277 m²,

(2) Parcelacija zemljišč in geokordinatne točke za zakoličbo so določene v grafičnih načrtih št. 3.2 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbene točke na geodetskem načrtu« in 3.3 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbene točke na katastrskem načrtu«. Točke zakoličbe objektov so določene v D96 koordinatnem sistemu.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

21. člen (etapnost gradnje)

- (1) Gradnja v OPPN se lahko izvaja fazno po posameznih prostorskih enotah.
- (2) Pred pričetkom gradnje stavbe B v prostorski enoti PE2 morajo biti končani omilitveni ukrepi za zmanjšanje poplavne ogroženosti, določeni v DPN (etapa 1a).
- (3) Zaključeno fazo v prostorski enoti PE1 in PE2 predstavljajo posamezne stavbe s pripadajočo zunanjo ter prometno ureditvijo in pripadajočo interno komunalno infrastrukturo.
- (4) Pred pričetkom oziroma sočasno z gradnjo prve stavbe v OPPN je treba:
 - odstraniti obstoječe objekte;
 - urediti skupno dovozno pot v prostorski enoti PE4;
 - prestaviti primarni vodovod NL DN 500;
 - ukiniti oziroma začasno prestaviti zbiralnik komunalne odpadne vode z oznako A7 dimenzije DN 1100;
 - zgraditi elektrokabelsko kanalizacijo s SN vodi;
 - zgraditi transformatorsko postajo;
 - pričeti z rekonstrukcijo Ceste v Gorice od Tržaške ceste proti jugu v dolžini ca 400 m.
- (5) Pred pričetkom oziroma sočasno z gradnjo stavbe B v prostorski enoti PE2 je treba:
 - na jugovzhodnem delu OPPN v sklopu zunanje ureditve terena izvesti poglobitev terena v volumnu 220 m³;
 - izvesti podaljšanje obstoječega vodovoda NL DN 100 mm.

22. člen (javne površine)

V območju OPPN ni javnih površin.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

23. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Na obravnavanem območju ni objektov ali območij registrirane kulturne dediščine.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja, lastnika zemljišča, investitorja oziroma odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območno enoto Ljubljana, ki situacijo dokumentira v skladu s pravili arheološke stroke.
- (3) V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z odločbo določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma z odločbo omeji ali prepove gospodarsko in drugo rabo zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

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

24. člen (splošno)

Za območje OPPN je izdelano okoljsko poročilo. V času gradnje in uporabe stavb je treba upoštevati ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov iz Okoljskega poročila za občinski podrobni prostorski načrt 205 DOLGI MOST, ki ga je izdelal GIGA-R, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s.p., št. 135/2021, december 2021.

25. člen (varstvo vode in podtalnice)

- (1) Območje OPPN se nahaja na širšem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane (v nadaljnjem besedilu: VVO III). Pri načrtovanju je treba upoštevati vse omejitve in pogoje, določene v Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane (Uradni list RS, št. 115/07, 9/08 – popr., 65/12 in 93/13).
- (2) Izkope, objekte ali naprave v širšem vodovarstvenem območju je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode, povprečje zadnjih deset let. Izjemoma je dopustna gradnja, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode.
- (3) Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanja voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda in zagotavlja ohranjanje naravnih procesov.
- (4) Gradnja iztoka ali iztočnega objekta za odvajanje odpadne vode mora biti izvedena tako, da je preprečeno ponikanje v podzemno vodo.
- (5) Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je potrebno preveriti vodotesnost internega kanalizacijskega omrežja s standardiziranimi postopki.

(6) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z uredbo, ki ureja emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo, in uredbo, ki ureja odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode.

(7) Odvodnjavanje odpadnih padavinskih vod s cestnih, manipulativnih, intervencijskih površin ter površin mirujočega prometa mora biti speljano preko zadrževalnikov, usedalnikov oziroma lovilcev olj.

(8) Vse cestne, manipulativne, intervencijske površine ter površine mirujočega prometa oziroma parkirišča morajo biti utrjene, neprepustne za vodo in nevarne snovi (npr. goriva, maziva, olja) ter obdane z robniki.

(9) V tlaku najnižje etaže objektov ne sme biti talnih odtokov in povezave s kanalizacijskim sistemom. Tlake vseh najnižjih etaž se mora redno pregledovati (voden dnevnik pregledov) in morebitne poškodbe takoj sanirati. Zadnja kletna etaža predstavlja lovilni bazen za zajem požarnih voda.

(10) Zaradi preprečitve onesnaženja vodotoka in podzemne vode s požarnimi vodami je treba za vsakim lovilnikom olj obvezno vgraditi zaporni ročni zasun ali loputo. Zaporni ročni zasun ali loputo je treba takoj ob pričetku požara pred pričetkom gašenja ročno zapreti, kar mora biti opredeljeno v požarnem redu. Po končanem gašenju je treba odpadno požarno vodo, ki se zadrži v objektu in na zunanjih manipulativnih površinah, analizirati in jo, glede na rezultate, prečrpati v javno kanalizacijo z zaključkom na javni komunalni čistilni napravi, ali v primeru večje onesnaženosti izčrpati z zunanjih površin in iz objekta ter odpeljati v nadaljno obdelavo kot odpadek.

(11) Vsi prostori in površine, kot so strojnice oziroma tehnični prostori idr., kjer se bodo skladiščile, pretovarjale, uporabljale, odstranjevale (embalaža in ostanki) tudi male količine nevarnih snovi, morajo biti urejeni kot lovilna skleda, vodotesno, brez odtokov, neprepustni za vodo in možne nevarne snovi. Tlaki morajo biti odporni na snovi ob razlitju ali raztrosu, da se prepreči vsak možen vpliv na površinske in podzemne vode zaradi varovanja virov pitne vode.

(12) Prostor transformatorske postaje mora biti urejen kot lovilna skleda za zajem transformatorskega olja. Lovilna skleda mora biti izvedena vodo in oljotesno in v takšni prostornini, da je omogočen zajem celotne količine transformatorskega olja. Smiselno enako je potrebno urediti prostor z morebitnim diesel agregatom.

(13) Prostor za oskrbo gradbenih strojev z gorivom ali oljem mora biti urejen tako, da je tudi pri morebitnem razlitju goriva omogočen zajem tega goriva in onemogočen izliv v tla. Urejen mora biti na neprepustno utrjeni površini, v obliki lovilne skleda ustreznega volumna, v neposredni bližini pa mora biti na voljo absorpcijsko sredstvo za takojšnje ukrepanje v primeru razlitja.

(14) Za posege na varstvenih in ogroženih območjih in za odvajanje odpadnih voda je potrebno v skladu s predpisom, ki ureja vode, pridobiti soglasje Direkcije Republike Slovenije za vode.

26. člen **(varstvo zraka)**

(1) Prezračevanje podzemnih garaž se izvede z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren.

(2) Odvod zraka iz sanitarnih prostorov je treba speljati nad strehe objektov.

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

27. člen
(varstvo pred hrupom)

(1) Prostorske enote PE1, PE2 in PE3 so opredeljene kot območje III. stopnje varstva pred hrupom ter v celoti čezmerno obremenjene s hrupom.

(2) Na območju OPPN je dovoljena mejna raven hrupa presežena zaradi cestnega prometa. Pri projektiranju stavb oziroma izdelavi elaborata zaščite pred hrupom v stavbah je treba zagotoviti ustrezno zvočno izolativnost fasadnih elementov skladno s predpisi, ki urejajo zvočno zaščito stavb.

(3) Klimatske in prezračevalne naprave je treba v največji možni meri usmeriti proti avtocesti.

(4) Pred začetkom urejanja območja OPPN je treba izdelati načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da je ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dopustni ravni.

28. člen
(odstranjevanje odpadkov)

(1) Zbirna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov je treba urediti na zasebnih površinah, ustrezno vizuelno zastrte ter urejene tako, da je zagotovljena higiena in da ni negativnih vplivov na javno površino ali sosednje stavbe. Zabojniki na zbirnih mestih morajo biti zavarovani pred vremenskimi vplivi tako, da zaradi njih ne pride do onesnaženja okolice in poškodovanja zabojnikov.

(2) Z odpadki je potrebno ravnati v skladu z uredbo, ki ureja odpadke. Povzročitelj odpadkov mora imeti načrt gospodarjenja z odpadki, v skladu s katerim izvaja ukrepe preprečevanja in zmanjševanja nastajanja odpadkov ter ravnanja s posameznimi vrstami odpadkov.

(3) Odpadke iz papirja, kovine, plastike in stekla je treba zbirati ločeno. Ločeno je treba zbirati tudi odpadke, za katere je vzpostavljen sistem ločenega zbiranja v skladu s posebnim predpisom, ki ureja ravnanje s posameznim tokom ali vrsto odpadkov.

(4) Zbirno mesto za ločeno zbiranje odpadkov je določeno v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija«.

29. člen
(svetlobno onesnaženje)

(1) Postavitev in jakost svetilk pri osvetljevanju objektov in zunanjih površin glede zastrtosti, bleščanja in svetlobnega onesnaževanja morata biti v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti 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.

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

30. člen
(potresna nevarnost in zaklanjanje)

(1) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije 0,635 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let. Območje potresne nevarnosti je opozorilno. Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost.

(2) Stavbe morajo biti grajene potresno odporno v skladu s predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnostjo objekta.

(3) Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo tako, da zadrži rušenje objektov nanjo.

31. člen **(ukrepi za varstvo pred požarom)**

(1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi iz stavbe in njihovo zbiranje na varnem mestu izven stavbe. Varno mesto je predvideno na parkovni površini ob objektih;
- ustrezne odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov v skladu s smernico SZPV 204;
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila;
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(2) Do objektov morajo biti izvedeni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu s smernico SZPV 206.

(3) Poti, zelenice in druge površine morajo biti v območju, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, utrjene na osni pritisk 10 t. 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 iz javnega ter internega hidrantnega omrežja. Za zagotavljanje zadostne količine vode za gašenje je treba urediti zbiralnik vode z volumnom najmanj 50 m³.

(6) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.5 »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

32. člen **(ukrepi za varstvo pred poplavami)**

(1) Vzhodni del območja OPPN se glede ogroženosti z visokimi vodami nahaja znotraj dosega poplave Q100. Pogoj za izvedbo načrtovanih ureditev v prostorski enoti PE2 je predhodna izvedba etape 1a iz DPN. V skladu z DPN je treba v območju OPPN ohraniti možnosti za razlivanje poplavnih vod.

(2) Kjer posamezne ureditve zmanjšujejo razpoložljiv volumen, ki ga lahko zasedejo poplavne vode pri poplavi Q100, je treba na jugovzhodnem delu OPPN v sklopu zunanje ureditve terena izvesti poglobitev terena v tlorisni izmeri 500 m² na povprečni koti terena 294,56 m. n. v., kar da volumen 220 m³ do gladine 295 m. n. v.. Nadomestni volumen mora biti v celoti znotraj območja OPPN. Poglobitev terena mora imeti stik z južnim in/ali vzhodnim robom območja OPPN.

(3) Zaradi lege je treba pri nadaljnjem načrtovanju za vse objekte znotraj območja OPPN načrtovati omilitveni ukrep, ki določa, da morajo biti kote pritličij stavbe na dovolj varni koti, ki znaša najmanj 296,5 m. n. v. Vsi deli objektov morajo biti načrtovani tako, da na njih ne pride do trajnih posledic

(trajne škode) v primeru poplave do te kote. Pri načrtovanju vseh delov stavb pod to koto (kletni prostori ali garaže) je potrebno upoštevati koto gladine na tej koti in objekte načrtovati tako, da ne pride do preplavitve ob upoštevanju gladine na tej koti. Predlagana koto je ca. 1,5 m nad izračunano koto poplave Q100 na območju OPPN, ki znaša 295 m. n. v.. Predlagana koto je ca. 0,8 m nad izračunano koto poplave pri Q500, ki znaša 295,7 m. n. v..

(4) Nasipavanje terena celotnega območja z vidika vpliva na poplavno ogroženost obstoječih objektov brez nadomestnih ukrepov ni dopustna. Zunanjo ureditev okrog objekta je treba načrtovati tako, da se čimbolj ohranjajo obstoječe višinske kote terena tam, kjer je to mogoče. Kjer posamezne ureditve (gabariti objektov ali zunanja ureditev) zmanjšujejo razpoložljiv volumen, ki ga lahko zasedejo poplavne vode pri poplavi Q100, je potrebno ta volumen nadomestiti.

(5) Pri projektiranju je treba upoštevati hidravlično hidrološko analizo »Hidrološko hidravlična študija v sklopu priprave OPPN 205 Dolgi most v MOL Ljubljana,«, št. elaborata M62/20, ki ga je izdelalo podjetje IZVO – R, d. o. o., v decembru 2020.

(6) Za vse posege na območju OPPN, ki se nahajajo v razredu majhne poplavne nevarnosti (ob upoštevanju stanja prostora po izvedenih ureditvah etape 1a iz DPN), je treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode.

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

33. člen (pogoji za prometno urejanje)

(1) Vse prometne površine in intervencijske poti morajo biti utrjene na predpisano nosilnost in morajo zagotavljati prevoznost, varnost, stabilnost in ustrezno torno sposobnost.

(2) Zunanje površine za mirujoči promet morajo biti ustrezno utrjene, vse parkirne površine pa morajo zagotavljati dostopnost merodajnim vozilom.

(3) Površine za promet pešcev, kolesarjev in glavni vhodi do objektov morajo zagotavljati uporabo brez grajenih ovir skladno s predpisi, ki urejajo zagotavljanje dostopa funkcionalno oviranim osebam.

(4) Prometne ureditve so določene v grafičnem načrtu št. 4.5.1 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

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

(1) Območje OPPN se na javno cestno omrežje (Cesta v Gorice) navezuje preko nesemaforiziranega obstoječega cestnega priključka na zahodni strani območja.

(2) Priključek na javno cestno omrežje je treba opremiti z ustrezno horizontalno in vertikalno prometno signalizacijo, skladno s pravilnikom, ki ureja prometno signalizacijo in prometno opremo na cestah.

(3) Na priključek se navezuje interna dovozna cesta v prostorski enoti PE4, ki napaja območje OPPN.

(4) Preko interne dostopne ceste je urejen dostop do parkirnih mest na nivoju terena ob posameznih objektih oziroma do uvoznih klančin za dostop do podzemnih garaž v prostorskih enotah PE1 in PE2.

(5) Priključek na javno cestno omrežje ter vse interne prometne površine morajo biti dimenzionirane tako, da omogočajo normalno prevoznost vozila.

35. člen (mirujoči promet)

- (1) Mirujoči promet je na območju OPPN urejen v podzemnih garažah pod objekti v prostorskih enotah PE1 in PE2 ter na nivoju terena ob objektih v prostorskih enotah PE2 in PE3.
- (2) Dostop do parkirnih mest v podzemnih garažah je treba urediti preko dvosmernih uvoznih klančin, ki morajo omogočati normalno prevoznost osebnih vozil. Dostop do uvoznih klančin je treba urediti preko interne dostopne ceste v prostorski enoti PE4.
- (3) Dostop do parkirnih mest na nivoju terena je treba urediti preko manipulativnih površin, ki se priključujejo na interno dostopno cesto v prostorski enoti PE4.
- (4) Minimalno število parkirnih mest se izračuna glede na BTP objekta ali dela objekta glede na namembnost.
- (5) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba zagotoviti parkirna mesta za motorni in kolesarski promet skladno z normativom, določenim v Odloku 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, 78/19 – DPN in 59/22).
- (6) V BTP objekta se pri izračunu parkirnih mest ne upoštevajo BTP, namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije ter nadstreški).
- (7) Parkirna mesta za avtomobile, kolesa in za druga enosledna vozila se v izračunu zaokrožijo navzgor.
- (8) Od števila parkirnih mest, ki jih je v skladu s tem členom treba zagotoviti za osebna motorna vozila, je treba zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila. To določilo se upošteva, če je v objektu na podlagi izračuna treba zagotoviti več kot 20 parkirnih mest.
- (9) Del parkirnih mest mora biti namenjenih funkcionalno oviranim osebam, skladno s predpisi, ki urejajo zagotavljanje neoviranega dostopa funkcionalno oviranim osebam. Parkirna mesta za funkcionalno ovirane osebe morajo biti umeščena v bližino vstopov v stavbe, dvigal in ob ostalih komunikacijskih površinah.
- (10) Na vsakih 100 parkirnih mest je treba zagotoviti vsaj eno parkirno mesto s polnilnico za električna vozila.
- (11) Objekti za zbiranje odpadkov morajo biti umeščeni tako, da dostop do njih ne poteka prek parkirnih prostorov, lahko pa so objekti za zbiranje odpadkov urejeni na ali ob parkirišču.
- (12) Prikaz parkirnih mest v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija« ter 4.5.1 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija, prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami« je zgolj informativen, pozicije parkirnih mest se znotraj prometnih površin določi v projektni dokumentaciji.

36. člen (peš in kolesarski promet)

- (1) Ob interni dostopni cesti in ob ostalih manipulativnih površinah znotraj območja OPPN ureditev ločenih površin za kolesarje in pešce ni predvidena.

(2) V območju OPPN se ob stavbah v prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3 uredijo dostopne površine in poti, ki so namenjene dostopu pešcev in kolesarjev do objektov.

(3) Ob posameznih stavbah znotraj območja OPPN je treba urediti nadstrešnice s parkirnimi mesti za priklopljanje koles, ki zagotavljajo zaščito koles pred vremenskimi vplivi. Dostop do nadstrešnic za priklopljanje koles se uredi preko dostopnih površin in poti ob objektih. Nadstrešnice za priklopljanje koles morajo biti postavljena tako, da ne ovirajo poti pešcev.

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

(1) Do vseh novih in obstoječih objektov je treba urediti dovoze in površine, ki omogočajo prevoznost in manevriranje intervencijskih ter servisnih vozil skladno z veljavnimi predpisi s tega področja.

(2) Notranje dostopne in komunikacijske poti oziroma površine morajo biti utrjene, hkrati pa morajo zagotavljati ustrezno nosilnost. Dostop intervencijskih in servisnih vozil do objektov v prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3 se zagotovi preko interne dostopne ceste v prostorski enoti PE4, ki se na zahodni strani OPPN preko obstoječega cestnega priključka priključuje na Cesto v Gorice.

(3) Potek intervencijskih poti je določen v grafičnem načrtu 4.5.1 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija, prikaz ureditev potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

38. 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:

1. načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno in elektroenergetsko omrežje, pri čemer se upošteva, da v primeru uporabe obnovljivih virov energije priključevanje na plinovodno omrežje ni obvezno. Načrtovane stavbe so lahko priključene še na elektronska komunikacijska omrežja. Priključitev iz te točke je treba izvesti v skladu s pogoji posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture;
2. vsi primarni in sekundarni vodi morajo praviloma potekati v javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;
3. če potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, za kar mora upravljavec posameznega voda od lastnika pridobiti služnost;
4. 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;
5. gradnja okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture mora potekati usklajeno;
6. dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
7. dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti usklajene s programi upravljavcev vodov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno etapo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
8. 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, če so posegi v soglasju upravljavci posamezne infrastrukture;
9. če izvajalec del pri izvajanju del opazi neznano okoljsko, energetsko ali elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavca posamezne infrastrukture;

10. 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 grafičnem načrtu št. 4.6 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

39. člen **(vodovodno omrežje)**

(1) Stavbe na območju OPPN je treba za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo priključiti na centralni vodovodni sistem Ljubljane.

(2) Prek območja OPPN v smeri sever – jugovzhod poteka primarni vodovod NL DN 500, ki je na južni strani Malega Grabna navezan na primarni vodovod NL DN 700. Zaradi gradnje načrtovanih stavb na območju OPPN je treba primarni vodovod NL DN 500 prestaviti vzhodno od načrtovanih stavb. Trasa prestavljenega primarnega vodovoda NL DN 500 poteka znotraj območja OPPN, razen navezave na obstoječi primarni vodovod NL DN 500, ki na jugu sega izven območja OPPN.

(3) Ob vzhodni strani Ceste v Gorice poteka sekundarni vodovod NL DN 100, ki se pri izvedenem priključku za obstoječo stavbo C konča s končnim hidrantom. Na obstoječem sekundarnem vodovodu NL DN 100 se po izhodu iz armaturnega jaška, v katerem je priključen na primarni vodovod NL DN 500, vgradi hidrant za zagotavljanje požarne varnosti območja OPPN.

(4) Obstoječe in načrtovane stavbe se priključijo na sekundarni vodovod NL DN 100, ki ga je treba podaljšati za cca 4 m, hidrant pa prestaviti na konec podaljšanega vodovoda. Na vmesnem, podaljšanem odseku, se izvede priključitev obstoječe stavbe C in načrtovane stavbe B. Načrtovana stavba A se na obstoječi sekundarni vodovod NL DN 100 priključi na severni strani stavbe.

(5) Gradbena jama ne sme segati v območje sekundarnega vodovoda NL DN 100. V primeru odprte gradbene jame je treba tangirani odsek sekundarnega vodovoda NL DN 100 prestaviti.

(6) Pri projektiranju vodovoda na obravnavanem območju je potrebno upoštevati projektno nalogo Prestavitev primarnega vodovoda DN 500 zaradi gradnje objektov v OPPN 205 – Dolgi most, št. projekta 2772V, Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o., september 2020.

(7) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati določbe predpisov, ki urejajo oskrbo s pitno vodo, ter interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.: Tehnična navodila za vodovod.

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

40. člen **(kanalizacijsko omrežje)**

(1) Za odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode iz načrtovanih stavb je treba stavbe priključiti na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje mesta Ljubljane.

(2) Na severnem delu območja OPPN poteka zbiralnik z oznako A7 dimenzije DN 1100. V sklopu gradnje javne kanalizacije za dograditev javne kanalizacije v aglomeracijah, večjih od 2000 PE, je predvidena prestavitev dela zbiralnika A7 v območje severno od Tržaške ceste ter ukinitvev dela zbiralnika v trasi, ki poteka preko območja OPPN.

(3) Komunalne odpadne vode iz obstoječih in načrtovanih stavb se bodo odvajale preko hišnih priključkov na načrtovani kanal DN 250 v Cesti v Gorice.

(4) Če prestavitev zbiralnika z oznako A7 dimenzije DN 1100 do začetka gradnje stavb v OPPN ni izvedena, sta dopustni začasna prestavitev obstoječega zbiralnika z oznako A7 izven območja gradnje v območju OPPN ter začasna priključitev obstoječih in načrtovanih stavb na prestavljeni zbiralnik z oznako A7 v skladu s pogoji upravljavca javnega kanalizacijskega omrežja. Po izvedbi končne prestavitve zbiralnika z oznako A7 v območje severno od Tržaške ceste se ukini začasno prestavljen zbiralnik z oznako A7 ter obstoječe in načrtovane stavbe priključi na načrtovani kanal DN 250 v Cesti v Gorice.

(5) Območje OPPN se v skladu z uredbo, ki ureja vodovarstveno območje za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane, nahaja na širšem vodovarstvenem območju z oznako VVO III.

(6) Teren ne omogoča ponikanja padavinske odpadne vode, zato je treba odvod padavinske odpadne vode s streh, utrjenih povoznih in nepovoznih površin urediti z zbiranjem voda za ponovno uporabo (uporaba v stavbah, zalivanje zelenih površin, vodni motiv ipd.) oziroma predvideti odvod padavinske vode v bližnji odvodnik (Mali graben).

(7) Odvajanje padavinske odpadne vode iz območja OPPN je treba urediti tako, da se ne poslabša stanje na poplavno ogroženih območjih ob Malemu grabnu. Na območju je treba zagotoviti zadrževanje dela odpadnih padavinskih voda v skupnem volumnu 60 m³.

(8) Priključevanje stavb je možno z direktnim priključkom samo za odtoke s pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je možen samo preko hišnega črpališča.

(9) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevane določbe predpisov, ki urejajo odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih voda, ter interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.

(10) Pred priključitvijo posameznih stavb na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev posameznih stavb in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

41. člen (plinovodno omrežje)

(1) Območje OPPN se nahaja na območju javnega distribucijskega plinovodnega omrežja Ljubljane. Stavbi A in B na območju OPPN se za potrebe ogrevanja, priprave sanitarne tople vode in tehnologije lahko priključita na distribucijsko omrežje zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 50-100 mbar. Če se stavba A ali stavba B na območju OPPN ne priključita na distribucijsko plinovodno omrežje, je treba glede vrstnega reda uporabe energentov upoštevati odlok, ki ureja prioriteto uporabo energentov na območju Mestne občine Ljubljana.

(2) Obstoječi glavni distribucijski plinovod PE 110 N 34010 poteka po zahodni strani Ceste v Gorice.

(3) Priključni plinovod dimenzije DN 50 (PE 63) je zgrajen do obstoječe stavbe z oznako C in ga je treba za oskrbo načrtovanih stavb A in B povečati na dimenzijo DN 100, in sicer od glavnega distribucijskega plinovoda PE 110 N 34010 do razcepa za obstoječo stavbo C v dolžini cca. 49 m. Za priključitev načrtovanih stavb se od povečanega priključnega plinovoda dimenzije DN 100 do načrtovanih stavb zgradi priključna plinovoda.

(4) Priključni plinovodi in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijske sisteme zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log – Dragomer (Uradni list RS, št. 102/20), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do

vkjučno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1) in Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav (Javno podjetje Energetika Ljubljana, d. o. o.).

42. člen
(elektroenergetsko omrežje)

(1) Za napajanje območja OPPN je treba na skrajno severovzhodnem delu območja OPPN zgraditi novo transformatorsko postajo z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev moči 1000 kVA. V bližini transformatorske postaje ne sme biti prostorov, kjer bi se dlje časa zadrževali ljudje.

(2) Za vključitev transformatorske postaje v srednje napetostno omrežje je treba položiti 20 kV kablovode v novo elektro kabelsko kanalizacijo, ki je predvidena od nove transformatorske postaje do obstoječega kabelskega jaška KJ04653. Vzkananje nove transformatorske postaje je predvideno v obstoječem kabelskem jašku KJ04653, med RTP Vič (J05) in TP0107 Dolomitskega odreda.

(3) Vsi predvideni posegi na elektroenergetskem omrežju morajo biti izvedeni v skladu z idejno rešitvijo: EE napajanje za območje OPPN 205 Dolgi most, Elektro Ljubljana d. d., št. 19/20, avgust 2020.

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

43. člen
(elektronsko komunikacijsko omrežje)

(1) Na območju OPPN in širšem območju OPPN so obstoječi elektronsko komunikacijski vodi ponudnikov elektronskih komunikacijskih storitev Telekom Slovenije, d. d. in Telemach d. o. o.

(2) Zaradi gradnje načrtovanih stavb je treba prestaviti elektronsko komunikacijsko omrežje operaterjev Telekoma Slovenije, d. d. in Telemacha d. o. o.

(3) Stavbe na območju OPPN imajo možnost priključitve na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij.

44. člen
(zunanja razsvetljava)

Razsvetljava zunanjih površin ob stavbah je interna in ni povezana s sistemom javne razsvetljave. Interna razsvetljava mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

45. člen
(učinkovita raba energije v stavbah in raba obnovljivih virov)

Vse načrtovane stavbe v območju OPPN morajo biti zgrajene energetske varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah, in odlokom, ki ureja prioritarno uporabo energentov na območju Mestne občine Ljubljana.

XII. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

46. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

(1) Dopustna odstopanja od v OPPN načrtovanih ureditev so:

1. zmogljivost območja:

- BTP iz 17. člena tega odloka lahko odstopa do 10 % v okviru predpisanih gradbenih mej iz 14. člena tega odloka;
- 2. višinska regulacija terena in višinske kote pritličja:
 - višinske kote pritličij stavb in terena so idejne in se lahko v projektni dokumentaciji prilagajajo danostim terena in projektnim rešitvam do +/- 0,5 m;
 - odstopanja pri višinskih kotah iz prejšnje alineje so dopustna, če so upoštevani vsi pogoji za zagotavljanje poplavne varnosti, določeni z OPPN;
- 3. lokacije vhodov, dostopov, uvozov in klančin je dopustno prilagoditi projektni rešitvi;
- 4. parcelacija in zakoličba:
 - pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah;
 - koordinate zakoličbenih točk načrtovanih stavb lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih stavb in legi stavb;
- 5. dopustna so odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne javne komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše funkcioniranje celotnega območja, če se s tem ne poslabšajo prostorske in okoljske razmere. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posamezne infrastrukture;
- 6. mikrolokacija zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke se lahko spremeni, če je urejen dostop za komunalna vozila.

(2) Poleg ureditev okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, načrtovanih s tem OPPN, so v skladu s predpisi, ki urejajo graditev objektov, ob pogoju, da ne onemogočajo ureditev po tem OPPN, dopustne tudi rekonstrukcije obstoječih in gradnja novih linijskih objektov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.

XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

47. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Investitor gradnje najmanj dve leti pred načrtovano pridobitvijo gradbenega dovoljenja za objekte in druge posege, načrtovane z OPPN, o tem obvesti Mestno občino Ljubljana, oddelka mestne uprave, pristojna za načrtovanje in izvedbo gospodarske javne infrastrukture ter za pripravo programa opremljanja stavbnih zemljišč, razen če se z njima dogovori drugače.

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

1. vsi dodatni ukrepi varstva pred hrupom in zaščito pred morebitnimi drugimi vplivi za objekte in njegove funkcionalne površine, ki so posledica gradnje in obratovanja avtoceste, so obveznost investitorjev novih ureditev in objektov;
2. organizirati promet med gradnjo tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
3. v času gradnje je treba preprečiti nekontrolirano prašenje;
4. zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
5. če prestavitev zbiralnika z oznako A7 dimenzije DN 1100 do začetka gradnje objektov v OPPN še ni izvedena in se izvede začasna prestavitev zbiralnika znotraj območja OPPN, mora investitor zbiralnik začasno prestaviti na svoje stroške izven območja gradnje pred začetkom izvajanja drugih gradbenih del v skladu z dogovorom z Javnim podjetjem Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.;
6. 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;

7. zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav;
8. pred pričetkom gradnje objekta raziskati geološko sestavo tal na parceli, namenjeni gradnji, in s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja zagotoviti ustrezno zaščito gradbene jame pred vplivi gradnje na okoliške objekte;
9. v času gradnje zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z nadzorom stanja sosednjih objektov in terena;
10. pri zemeljskih delih omogočiti izvedbo strokovnega arheološkega konservatorskega nadzora in mora v primeru odkritja arheoloških ostalin gradbena dela ustaviti;
11. v času gradnje mora biti zagotovljeno gospodarno ravnanje s tlemi, z odstranjenimi tlemi se mora ravnati na smotrni način, tako da bo ohranjena njihova količina in rodovitnost ter da bo preprečeno onesnaženje in erozija tal v času gradbenih del. Prednostno jih je treba uporabiti za ureditev zelenih površin znotraj območja OPPN;
12. v primeru začasnega skladiščenja viška zemeljskega izkopa začasno deponijo 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;
13. 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. Ta dokumentacija se uporabi pri izdelavi poročila o nastalih gradbenih odpadkih in o ravnanju z njimi in se hrani še najmanj tri leta po pridobitvi uporabnega dovoljenja;
14. uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, je prepovedana,
15. za ravnanje z gradbenimi odpadki na gradbišču je v celoti odgovoren investitor;
16. 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;
17. zagotoviti oddajo gradbenih odpadkov zbiralcu gradbenih odpadkov ali izvajalcu obdelave teh odpadkov. Naročilo oddaje gradbenih odpadkov je treba zagotoviti pred začetkom izvajanja gradbenih del;
18. gradbeni odpadki se na gradbišču lahko začasno skladiščijo največ do konca gradbenih del, vendar ne več kot eno leto;
19. postavitve sanitarij na gradbišču, razen če se uporabljajo kemična stranišča ali če je urejeno odvajanje iz stranišč v javno kanalizacijo, je prepovedana.

48.člen

(dopustni posegi po izvedbi načrtovanih rešitev)

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

- odstranitev naprav in objektov;
- vzdrževalna dela, rekonstrukcije, dozidave in novogradnje na mestu odstranjenih stavb v skladu s pogoji za lego, velikost in oblikovanje stavb, ki jih določa OPPN;
- 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 v skladu z OPPN;
- posegi za izboljšanje energetske učinkovitosti stavbe.

XIV. KONČNA DOLOČBA

49.člen (začetek veljavnosti)

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

Številka: 3505-2/2018-
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev

dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 205 Dolgi most

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelji za sprejem dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 205 Dolgi most so:

- tretji odstavek 273. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US), ki določa, da se postopki priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, začeti pred začetkom uporabe ZUreP-2 v skladu z ZPNačrt, končajo po dosedanjih predpisih – po določbah ZPNačrt,
- prvi odstavek 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21), ki določa, da se postopki priprave prostorskih aktov, začeti na podlagi ZPNačrt, katerih priprava se je v skladu s prvim, drugim in tretjim odstavkom 273. člena ZUreP-2 nadaljevala po dosedanjih predpisih, se končajo po ZPNačrt,
- peti odstavek 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 in, 14/15 – ZUUJFO, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3), ki določa, da občinski svet sprejme občinski podrobni prostorski načrt z odlokom,
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet Mestne občine Ljubljana.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenih neposrednih pravnih podlag so bili pri pripravi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 205 Dolgi most kot temeljni upoštevani tudi:

- 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, 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID),
- Sklep o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta 205 Dolgi most (Uradni list RS, 35/18).

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

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta 205 Dolgi most (v nadaljnjem besedilu: OPPN) leži v jugozahodnem delu Ljubljane na Viču, ob Cesti v Gorice, med Tržaško cesto in AC obročem na severni strani, AC priključkom Ljubljana- zahod na vzhodni strani in Malim grabnom na južni strani. Na južni strani območja je obstoječ poslovno gostinski objekt Copia.

OPPN leži v območju Četrtna skupnosti Vič, v katastrski občini 1723 Vič. Obravnavano območje meri 8.660 m².

Po določilih OPN MOL ID obravnavano območje obsega enoto urejanja prostora VI-492, ki je v celoti opredeljeno kot območje s podrobnejšo namensko rabo CDd – območja centralnih dejavnosti brez stanovanj; to so območja, namenjena trgovskim, oskrbnim, storitvenim, upravnim in podobnim dejavnostim ter tehnološkim parkom, za katero je treba izdelati OPPN z oznako OPPN 205: Dolgi most.

Na obravnavanem območju so bile podane investicijske pobude podjetij Copia d. o. o. in MDM Invest d. o. o. za razvoj novih in krepitev že obstoječih poslovnih dejavnosti.

Ob Cesti v Gorice stoji obstoječ poslovno gostinski objekt, ki se ohrani. V severnem in vzhodnem delu sta predvidena nova objekta.

S sprejetjem OPPN bo omogočena gradnja dveh poslovnih objektov s pripadajočimi ureditvami prometnih in zunanjih površin ter komunalne infrastrukture.

3. Poglavitne rešitve

Zasnova prostorske ureditve

Prostor, vpet ob prometni ljubljanski obvoznici je zanimiv za pozidavo arhitekturno moderno zasnovanih objektov z novimi vsebinami. Za območje OPPN so variantne rešitve izdelali Air Arhitekti – arh. Marjan Zupanc, Genius loci – arh. Janez Kuzman in Coloni architects – arh. Marko in Alessio Coloni. Kot osnova za pripravo končne rešitve za pripravo OPPN je bila izbrana rešitev Coloni architects.

Območje OPPN je razdeljeno na štiri prostorske enote: prostorska enota PE1 je namenjena gradnji poslovne ali hotelske stavbe, prostorska enota PE2 je namenjena gradnji poslovne stavbe, v prostorski enoti PE3 je obstoječa poslovno-gostinska stavba, prostorska enota PE4 je namenjena dostopni cesti.

Prostorska enota PE3 je razdeljena na dve podenoti PE3-1 in PE3-2. Podenota PE3-1 se ureja po določitvah tega odloka, podenota PE3-2 se ureja po določitvah tega odloka in Uredbe o državnem prostorskem načrtu za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova – Polhov Gradec (Uradni list RS, št. 72/13 in 3/17) (v nadaljevanju DPN).

Nova pozidava je načrtovana kot dva investicijsko ločena območja s svojstveno oblikovanimi stavbami, oblikovanje sledi konceptu razvejane strukture cestne infrastrukture in jih implementira v sodobno skulpturalno arhitekturno zasnovo.

Vzporedno s Cesto v Gorice je predviden objekt A (Copia 2). Objekt je sestavljen iz večih kubusov, ki se med seboj stopničasto zamikajo, največjih tlorsnih dimenzij 57,50 x 40,50 m. Etažnost: do 3K+P+6, višina stavbe (h) je največ 27,50 m. Predviden program v objektu je poslovna in hotelska dejavnost, dopustne so tudi trgovske in storitvene dejavnosti, dejavnosti javne uprave, bank, pošt in zavarovalnic.

Dvoetažni pravokotni volumni so previsno postavljeni eden preko drugega. Petnadstropna kompozicija s severovzhodnim vogalom gleda proti avtocesti. V pritličju, ki ga kot pokriti trg členijo različni med seboj zamaknjeni volumni, se nahaja spremljevalni program hotela.

Na vzhodnem delu območja, ob avtocestnem priključku, je umeščen poslovni objekt B (MDM Invest) največje tlorsne dimenzije: 60,00 x 24,00 m, etažnosti do 2K+P+6, višina stavbe (h) je največ 26,50 m. Objekt je zasnovan v obliki mehko oblikovanih lamel. Stavba je dvignjena na stebre, pritlična etaža ima funkcijo vhoda v objekt. Predviden program v objektu je poslovna dejavnost, dopustne so tudi gostilne, restavracije, točilnice, trgovine ter dejavnosti javne uprave, bank, pošt in zavarovalnic.

Parkirne površine so zagotovljene v kletnih etažah v PE1 in PE2 ter na terenu v PE2 in PE3.

Vzporedno s Cesto v Gorice je obstoječ objekt C (Copia 1), ki skupaj z novopredvidenim objektom A tvori vhod v obravnavano območje. Tlorsne dimenzije obstoječega objekta so: 35,50 x 16,50 m, etažnosti do P+2, višina stavbe (h) je 11,20 m. Na južni strani objekta je pritličen gostinski objekt z nepravilno tlorsno obliko dimenzije 10,80 x 11,50 + 7,50 x 7,50 m.

Gradnja novih objektov mora biti zasnovana po načelih varčne energetske gradnje. Če površina strehe presega predpisano velikost, jo je treba urediti kot zeleno streho.

Zmogljivost območja

Površina prostorske enote PE1: 2 747 m²

BTP nad terenom: 4 750 m²

BTP pod terenom: 5 754 m²

Površina prostorske enote PE2: 3 728 m²

BTP nad terenom: 5 150 m²

BTP pod terenom: 2 252 m²

Obstoječe:

Površina prostorske enote PE3: 1 908 m²

BTP nad terenom obstoječe stanje (objekt C): 1 550 m²

Prometna ureditev

Območje OPPN se na zahodnem delu na javno prometno omrežje priključuje preko obstoječega priključka na Cesto v Gorice. Priključevanje na javno prometno omrežje upošteva novo ureditev hodnika za pešce ob Cesti v Gorice.

Mirujoči promet bo v skladu z normativi OPN MOL ID za parkirno cono 2 za posamezne dejavnosti urejen v podzemni etaži stavbe A in B ter na nivoju terena na posameznih gradbenih parcelah objektov.

Komunalna ureditev

V sklopu gradnje javne kanalizacije je predvidena prestavitev dela zbiralnika A7 v trasi, ki poteka preko območja OPPN. Načrtovane stavbe morajo biti priključene na rekonstruirano vodovodno in zamenjano kanalizacijsko omrežje.

Padavinske odpadne vode se lahko ponovno uporabijo (uporaba v objektih, zalivanje zelenih površin, vodni motiv ipd.) oziroma je treba predvideti odvod padavinske vode v bližnji odvodnik (Mali graben) preko zadrževalnika.

Zaradi gradnje načrtovanih stavb na območju OPPN je treba primarni vodovod, ki poteka preko območja v smeri sever – jugovzhod, prestaviti vzhodno od načrtovanih stavb. Obstoječe in načrtovane stavbe se priključijo na sekundarni vodovod, ki ga je treba podaljšati.

Stavbe se lahko priključi na obstoječe plinovodno omrežje na Cesti v Gorice.

Dograditi je treba elektroenergetsko omrežje in priključiti na novo transformatorsko postajo.

Stavbe imajo možnost priključitve na obstoječa elektronsko komunikacijska omrežja.

Priključitve je treba izvesti po pogojih upravljavcev posamezne infrastrukture, izdelane so projektne naloge in idejne rešitve.

Javne površine

V območju OPPN ni javnih površin.

Etapnost

Gradnja se lahko izvaja etapno po prostorskih enotah.

Pred pričetkom oziroma sočasno z gradnjo stavb A in B v prostorskih enotah PE1 in PE2 je treba realizirati komunalno in prometno infrastrukturo, prestaviti primarni vodovod NL DN 500, ukiniti zbiralnik z oznako A7 dimenzije DN 1100 in pričeti z rekonstrukcijo Ceste v Gorice od Tržaške ceste proti jugu v dolžini ca 400 m.

Gradnja stavbe B se lahko prične po izvedbi ukrepov, načrtovanih z DPN (etapa 1a). Pred pričetkom oziroma sočasno z gradnjo stavbe B je treba v sklopu zunanje ureditve terena izvesti še poglobitev terena v volumnu 220 m³ in podaljšati obstoječi sekundarni vodovod.

Varovanje okolja

Za območje OPPN je izdelano okoljsko poročilo. V času gradnje in uporabe stavb je treba upoštevati ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov, ukrepi so podani v Okoljskem poročilu za OPPN 205 (izdelal GIGA-R, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s.p., Lučka, okoljske in prostorske študije, Vanja Šendlinger s.p., št. naloge 135/2021 december 2021).

Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, je 11.4.2022 podalo mnenje o ustreznosti okoljskega poročila in sprejemljivosti izvedbe plana na okolje

Načrtovana gradnja se nahaja na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane z oznako VVO III, zato je treba upoštevati vse omejitve in pogoje veljavne Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane.

Območje OPPN se glede ogroženosti z visokimi vodami nahaja znotraj dosega poplave Q100. Skladno z ureditvami po DPN (etapa 1a) je treba v območju OPPN ohraniti možnosti za razlivanje poplavnih vod. Na vseh območjih, ki se nahajajo na območjih obstoječih poplavnih površin, je za izvedbo ureditev predvidenih po OPPN pogoj izvedba ureditev 1a etape po DPN. Ker gradnje v območju zmanjšujejo razpoložljiv razlivni volumen, je treba na južnem robu območja OPPN, kot nadomestni volumen, izvesti poglobitev terena.

Klimatske in prezračevalne naprave je treba v največji možni meri usmeriti proti avtocesti. Vsi ukrepi varstva pred hrupom in zaščito pred morebitnimi drugimi vplivi za objekte in njegove funkcionalne površine, ki so posledica obratovanja avtoceste, so obveznost investitorjev novih ureditev in objektov.

Dopustna odstopanja

Poleg odstopanj v zvezi z ureditvijo prometne komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, intervencije ter manjših odstopanj v višinski regulaciji, je dopustno še odstopanje pozicije in tlorsnega gabarita stavb v okviru predpisanih BTP in največjih dopustnih tlorsnih dimenzij.

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

Finančna sredstva za izgradnjo javne komunalne infrastrukture se zagotovi v proračunu Mestne občine Ljubljana.

Stroški investicij za gradnjo nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč za območje OPPN so ocenjeni na 4.066.392,00 EUR z DDV.

Investitorjem gradnje se bo obračunal komunalni prispevek, ki bo znan v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in bo izračunan na podlagi projektne dokumentacije in programa opremljanja. Program opremljanja se sprejme s posebnim odlokom na podlagi veljavnega OPPN. Plačan komunalni prispevek bo neposreden prihodek proračuna Mestne občine Ljubljana.

Pripravili:

Sintija Hafner Petrovski, univ. dipl. inž. arh.
višja svetovalka

Mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh.
vodja Odseka za PIA in prenovo

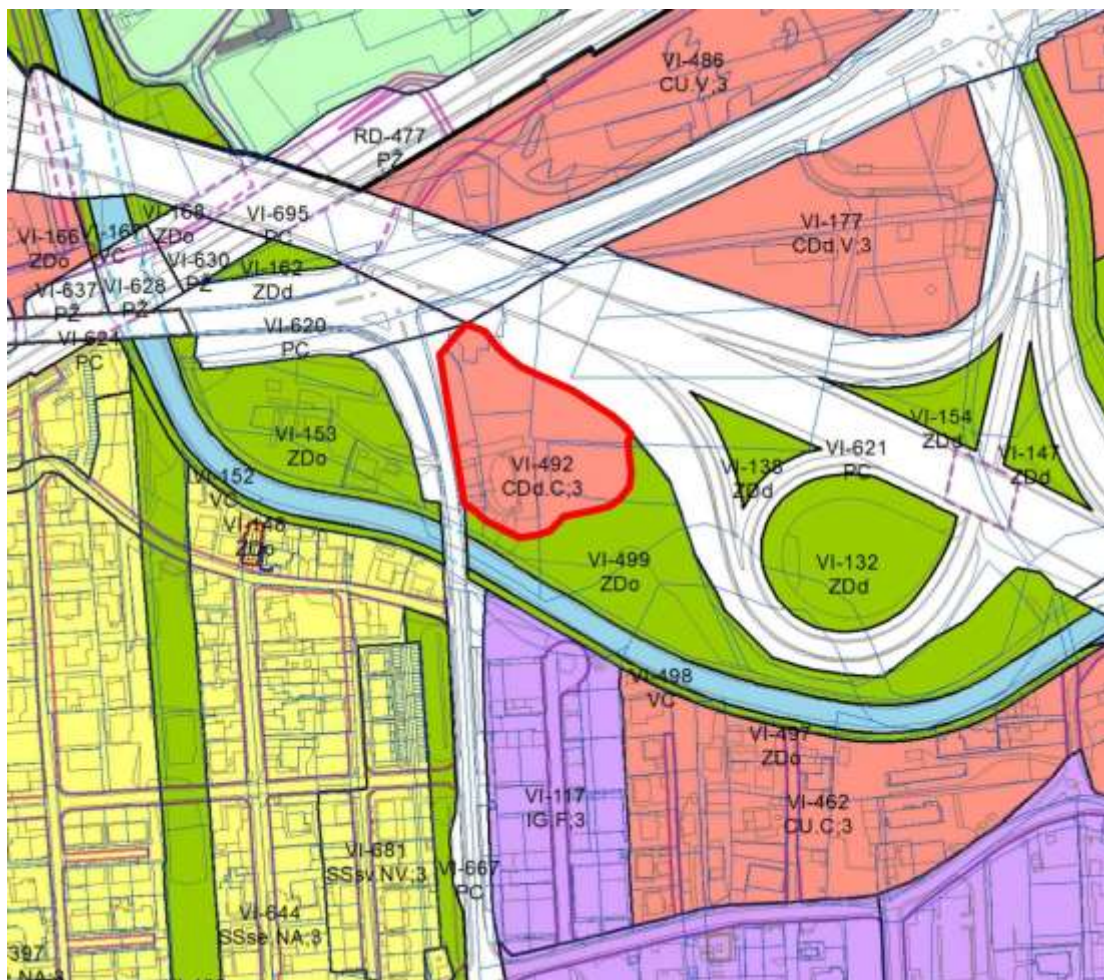
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
vodja Oddelka za urejanje prostora
po pooblastilu:

dr. Liljana Jankovič Grobelšek, univ. dipl. inž. arh.

Območje OPPN 205 DOLGI MOST



Izsek iz OPN MOL ID in usmeritve za OPPN



LEGENDA

MEJA OBMOČJA OPPN

Območja centralnih dejavnosti	
CDd	Osebnostna območja centralnih dejavnosti
CDd	Območja centralnih dejavnosti (niz stanovanj)
CDd	Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje
CDd	Območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje
CDd	Območja centralnih dejavnosti za zdravstvo
CDd	Območja centralnih dejavnosti za kulturo
CDd	Območja centralnih dejavnosti za javno upravo
CDd	Območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov
Območja proizvodnih dejavnosti	
PI	Površine za industrijo
IG	Gospodarske cone
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
Posebna območja	
RI	Površine za turizem
SD	Površine drugih območij
SC	Športni centri
Območja zelenih površin	
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport
ZP	Parki
ZP	Pot spominov in tovarništva
ZD	Druge zelene površine
ZD	Zeleni obvodni pas
ZP	Pokopališča
ZV	Površine za vrtičkarstvo
Območja prometnih površin	
PC	Površine cest
PZ	Površine železnice
POg	Površine za minujoči promet
POd	Druge prometne površine

Preglednica 1: Priloga 2 Usmeritve za izdelavo posameznih OPPN

OPPN 205: DOLGI MOST

Usmeritve za celotno območje OPPN

OZNAKE EUP V OPPN	VI-492
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen odloka OPN MOL ID
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	NE
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	DA

Usmeritve za posamezne EUP v OPPN

EUP: VI-492

RABA	CDd
TIPOLOGIJA	C
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 ZELENH POVRŠIN (najmanj %)	30
VISINA OBJEKTOV	do P+6
USMERITVE ZA EUP	
URBANISTIČNI POGOJI	Območje je treba urediti po enotni krajinsko-arhitekturni zasnovi. V pasu 40,00 m od vodotoka je treba ohraniti račlen teren. Dovoz je treba urediti z Lipahove ulice. Obstoječi objekti v območju, ki jih je treba upoštevati pri umestitvi načrtovanih dejavnosti v prostor, so: – kanalizacijski zbirnik DN 1100 mm, – primarni vodovod DN 500 mm.
PROMETNA INFRASTRUKTURA	
OKOLJSKA, ENERGETSKA IN ELEKTRONSKA	
KOMUNIKACIJSKA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA	

Ø – faktor za namensko rabo EUP ni relevanten

/ – faktor je za namensko rabo EUP posredno že določen z drugimi faktori izkoriščenosti: FZ, FBP, FZP, FI ali višino

OPPN 205 DOLGI MOST

Prikaz obstoječega stanja



S3: Pogled s Ceste v Gorice na objekt Copia



S4: Pogled na parkirišče ob vhodu v območje



S5: Pogled proti Cesti v Gorice in AC obvoznici s parkirišča



S1: Pogled s severa na območje obravnave



S6: Pogled na travnik na vzhodni strani območja



S7: Pogled na travnik na vzhodni strani območja



S2: Pogled s severa na območje obravnave



S8: Pogled z mostu na Mali graben

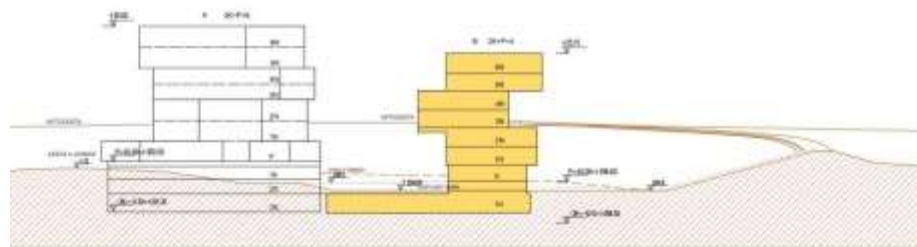


S9: Pogled na uvoz s Ceste v Gorice

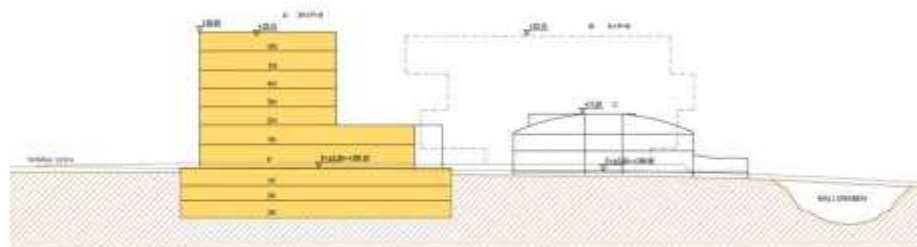
4



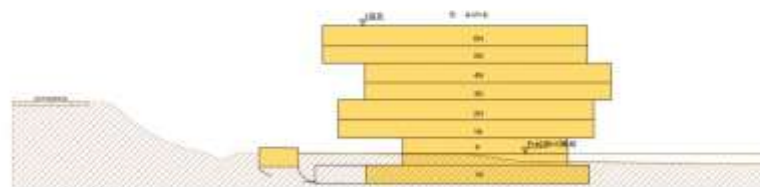
Značilni prerezi in pogledi



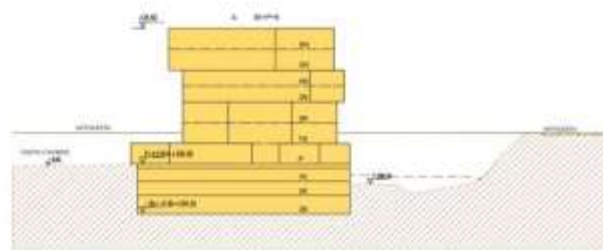
PREREZ A - A



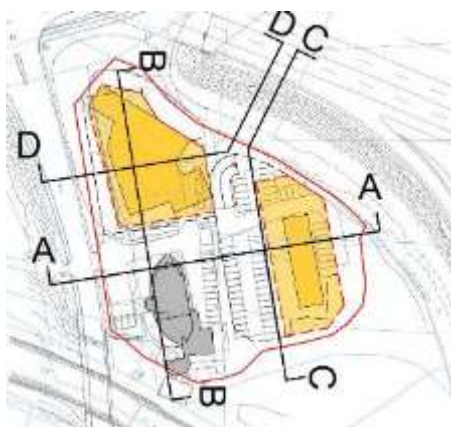
PREREZ B - B



PREREZ C - C



PREREZ D - D



Prometno-tehnična situacija s prikazom ureditve AC iz pobude za širitev AC

