



Številka: 3505-12/2012-121
Datum: 28. 2. 2018

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVILA: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,
Oddelek za urejanje prostora in
Oddelek za ravnanje z nepremičninami

ZUNANJI
STROKOVNJAK: Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 311 Zalog

POROČEVALCI: mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje prostora
Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovo
Simona Remih, univ. dipl. kom., vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami

PRISTOJNO
DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 311 Zalog.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:
– dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 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

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 311 Zalog

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 311 Zalog (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) Ta odlok določa:

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

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

(1) S tem odlokom je načrtovana gradnja gospodarske cone Zalog.

(2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin, pogoje za varovanje okolja in ohranjanje narave ter pogoje za gradnjo prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske 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 soslednjimi enotami urejanja prostora	
2.1	Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora	M 1:2000
3.	Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1	Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:1000
3.2	Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč	M 1:1000
3.3	Površine, namenjene javnemu dobru	M 1:1000
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorske ureditve	
4.1	Načrt odstranitve obstoječih objektov	M 1:1000
4.2	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja	M 1:1000
4.3	Značilni prerezi in pogledi	M 1:1000
4.4	Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:1000
4.5	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:1000

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

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

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 8111 v mesecu februarju 2018.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP): PO-723 in dele EUP PO-726 in PO-207.

(2) Območje OPPN obsega naslednje parcele v katastrski občini 1770 Kašelj: 796/1, 812, 813, 821/3, 821/5, 821/6, 822/2, 824/1, 824/2, 825, 826, 827/1, 827/2, 827/4, 827/5, 827/6, 827/7, 828/1, 828/2, 829/3, 829/4, 830, 831, 832, 833, 834/1, 834/2, 835, 836, 837, 841/1, 842, 843/1, 843/2, 845/7, 845/8, 845/9, 845/10, 845/11, 845/12, 845/13, 845/14, 845/15, 846/4, 846/5, 846/6, 846/7, 846/8, 846/9, 847/3, 847/4, 848/1, 848/2, 848/5, 848/6, 848/7, 848/8, 849/5, 849/6, 849/7, 849/8, 849/9, 850/1, 850/2, 851/1, 851/2, 852/1, 852/2, 853, 854, 856, 857/4, 858/3, 858/4, 859, 861, 862, 863, 865/1, 865/2, 867/1, 868, 869, 870, 871, 872, 873/2, 873/4, 873/5, 874, 875/3, 875/4, 876/4, 876/5, 876/6, 876/7, 877/3, 877/4, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889/4, 889/5, 890/57, 890/58, 891/4 in 901/10, ter dele parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 796/2, 800/2, 801/1, 801/3, 801/4, 801/5, 802, 811, 814, 823, 857/3, 864, 866/1, 906/13, 2466/2, 2466/6, 2476/6 in 2479/1.

(3) Površina območja OPPN znaša 207.167 m².

(4) Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote, ki so namenjene gradnji objektov gospodarske cone (PE1, PE2 in PE3), in dve prostorski enoti, ki sta namenjeni gradnji gospodarske javne infrastrukture in rezervatom zanjo (C1 in C2).

(5) Izven območja OPPN potekajo objekti, vodi in naprave gospodarske javne infrastrukture, ki so potrebni za izvedbo tega OPPN, po parcelah:

- v katastrski občini 1770 Kašelj: 770/6, 771/2, 801/1, 802, 906/13, 1420/113, 1430/68, 1430/69, 1430/70, 1446, 1467/10, 1467/12, 1492, 1502, 2466/4, 2466/6, 2476/6, 2478/1 in
- v katastrski občini 1772 Slape: 706/13, 706/16, 708/4, 712/4, 714/10, 715/6, 715/7.

(6) Meja območja OPPN in prostorske enote so določene v grafičnih načrtih št. 3.1 »Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja OPPN«, št. 3.2 »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč« in št. 3.3 »Površine, namenjene javnemu dobru«.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Območje OPPN zajema območje gospodarske cone Zalog, kjer se bodo uredile površine za gradnjo stavb logistično-distribucijske in storitvene dejavnosti, skladišč, upravnih in trgovskih stavb s spremljajočimi tehničnimi objekti in manipulativnimi površinami ter površine za nadomestne gozdne sestoje.

(2) Območje gospodarske cone Zalog je funkcionalno odvisno od izvedbe Povezovalne ceste Agrokombinatska – Hladilniška (OPPN 408 Povezovalne ceste Agrokombinatska – Hladilniška – del) in njene navezave na Zaloško cesto ter rekonstrukcije Zaloške ceste med podvozom pod železniškimi tirnimi napravami v Zalogu in Cesto 30. avgusta. Povečan promet težkih vozil, do katerega bo prišlo zaradi programov gospodarske cone, bo navezan na štajersko avtocesto preko omenjene povezave in Ceste v Prod. Na Zaloški cesti bo z aktiviranjem gospodarske cone prepovedan promet tovornih vozil skozi naselja Polje, Slape, Kašelj in Zalog. Območje OPPN se za ureditev južnega dela navezave povezovalne ceste Agrokombinatska – Hladilniška na Zaloško cesto in rekonstrukcijo Zaloške ceste od območja OPPN do podvoza pod železniškimi tirnimi napravami v Zalogu obremeni s stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v višini 80 % investicije.

(3) Območje OPPN se navezuje na javno cestno omrežje z novima priključkoma na Zaloško cesto.

(4) Za prehajanje kolesarjev in pešcev preko Zaloške ceste se uredi nova nivojska prehoda za pešce v zahodnem priključku OPPN in priključku ulice Minke Bobnar. V območju zahodnega priključka se zagotovi dodatni hodnik za pešce na južnem robu Zaloške ceste.

(5) Območje OPPN se navezuje na javni prevoz z linijo linijskega prevoza potnikov. Predvideno je novo postajališče linijskega prevoza potnikov v območju novega vzhodnega priključka.

(6) Območje OPPN se z industrijskim tirom lahko navezuje na javno železniško infrastrukturo.

(7) Trgovina in urejene rekreacijske gozdne površine v območju OPPN dopolnjujejo obstoječo družbeno infrastrukturo v Kašlju ter deloma v Polju in Slapah.

(8) Nove stavbe v območju OPPN bodo blažile hrup iz ranžirne postaje proti jugu. Hrup se bo zmanjšal tudi zahodno od križišča na vzhodni strani OPPN, kjer bo z aktiviranjem gospodarske cone prepovedan promet težkih vozil.

(9) Zaradi programov logističnega centra se bo povečal promet težkih vozil in posledično hrup na Zaloški cesti do križišča na vzhodni strani OPPN iz smeri Zaloga. Hrup na Zaloški cesti se bo povečal tudi zaradi prometa osebnih vozil, ki ga bosta povzročila trgovina in poslovna stavba v območju OPPN.

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

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

8. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

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

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe,
- 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste: samo parkirišča za vozila in za dostavna vozila,
- komunalni objekt za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV,
- oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon.

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

- 12203 Druge poslovne stavbe: samo pisarne za potrebe logistično-distribucijskega objekta,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča,
- 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste: samo parkirišča za vozila in tovorna vozila, za priklopnike teh motornih vozil in za dostavna vozila,
- 21210 Glavne in regionalne železniške proge (industrijski tir, stranski tiri, kretnice, železniška križišča, tiri za ranžiranje in razvrščanje vagonov, odstavni tiri in druga železniška infrastruktura),
- površine, ki omogočajo dostop in delovanje javne gasilske službe in nujne medicinske pomoči ob nesrečah na železnici, vključno z nesrečami z nevarnimi snovmi, tako na ravni terena kot v podzemnih prostorih,
- oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon.

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

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste: samo parkirišča za vozila in tovorna vozila, za priklopnike teh motornih vozil in za dostavna vozila,
- oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon.

(4) V prostorski enoti C1 so dopustni naslednji objekti in posegi v prostor:

- izvedba objektov prometne infrastrukture.

(5) V prostorski enoti C2 so dopustni naslednji objekti in posegi v prostor:

- izvedba objektov prometne infrastrukture.

(6) Na celotnem območju OPPN so dopustni tudi naslednji objekti, oziroma posegi v prostor:

- komunalni objekti, vodi in naprave,

- pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov.

9. člen (zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) V prostorski enoti PE1 je predvidena gradnja trgovske (A), poslovne (B) stavbe in transformatorske postaje (TP) s pripadajočimi ureditvami ter drevoredom na severni strani Zaloške ceste. V prostorski enoti PE2 je predvidena gradnja stavb za potrebe logistično distribucijskega objekta (S1) z delom poslovnih površin, pripadajočim tehničnim objektom (S2), vstopno izstopnim kontrolnim objektom, manipulativnimi površinami, ki služijo za dostavo in odpremo blaga, manevriranje in začasno parkiranje tovornih vozil ter proste površine za nadomeščanje gozdnih sestojev. V prostorski enoti PE3 je predvidena gradnja poslovnih stavb (D1 in D2) s parkirišči in zelenimi površinami ter dvojnim drevoredom na severni strani Zaloške ceste. V območju prostorske enote se ohranja obstoječe stavbe in obstoječe gozdne sestoje, znotraj katerih je dopustna ureditev peš in rekreacijskih poti. Prostorski enoti C1 in C2 sta namenjeni urejanju prometnih površin.

(2) Prostorska enota PE1:

- dostop do objektov se uredi s severnega dela novega priključka na Zaloško cesto na parceli P1/3,
- ob severni strani Zaloške ceste se uredijo zelene površine na raščnem terenu, na katerem se zasadi drevored visokoraslih dreves,
- v prostorski enoti se uredi zbirno in prevzemno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov ter odpadkov iz drugih dejavnosti.
- stavba A:
 - je tlorsno orientirana pravokotno z Zaloško cesto, v njej se uredi trgovina,
 - parkiranje se uredi na terenu na vzhodni strani in pod nadstrešnico na južni strani stavbe A,
 - površine zahodno in severozahodno od stavbe A se uredijo kot zelene površine na raščnem terenu z zasaditvijo visokoraslih dreves.
- transformatorska postaja TP:
 - se postavi severno od stavbe A poravnano z njeno gradbeno mejo.
- stavba B:
 - je tlorsno orientirana vzporedno s potekom Zaloške ceste, v njej se uredijo poslovni prostori,
 - parkiranje se uredi ob zahodni strani stavbe B in v kletnih etažah,
 - površine vzhodno od stavbe B se uredijo kot zelene površine na raščnem terenu z zasaditvijo visokoraslih dreves.

(3) Prostorska enota PE2:

- dostop do objektov se uredi preko nove dostopne ceste v prostorski enoti C2,
- na zahodnem in deloma jugozahodnem robu prostorske enote ter neposredno ob Zaloški cesti se uredijo zelene površine na raščnem terenu, na katerem se uredi zasaditev skladno z določili 28. člena tega odloka,
- ob severnem robu prostorske enote je dopustna ureditev industrijskega tira z navezavo na javno železniško infrastrukturo,
- zbirno in prevzemno mesto za zbiranje komunalnih odpadkov ter odpadkov iz drugih dejavnosti se uredi znotraj prostorske enote,
- dopustna je postavitve vstopno-izstopnega kontrolnega objekta,
- dopustna je postavitve stopnišča z nadhodom med parkiriščem osebnih vozil uslužbencev in stavbo S1,
- dopustna je postavitve tehtnice, ki zagotavlja količinsko sledljivost vhodnih in izhodnih materialov,

- dopustna je postavitve zbirnega bazena za požarno vodo.
 - stavba S1:
 - je tlorsko orientirana v osi vzhod – zahod, v njej se uredijo logistično distribucijski in pripadajoči poslovni prostori,
 - poslovni prostori za potrebe logističnih dejavnosti se uredijo na zahodnem delu stavbe,
 - peš dostop do poslovnih prostorov za potrebe logističnih dejavnosti je dopustno urediti z nadhodom,
 - okoli stavbe se uredi manipulativne površine, ki služijo dostavi in odpremi blaga, manevriranju in začasem parkiranju tovornih vozil,
 - parkiranje je urejeno na terenu.
 - stavba S2:
 - je namenjena tehničnim prostorom (strojnica, prostor za gorivo, bazen za požarno vodo in ostali tehnični prostori).
- (4) Prostorska enota PE3:
- obstoječe gozdne sestoje se ohrani,
 - v območju je dopustna ureditev peš in rekreacijskih poti.
 - stavbi D1 in D2:
 - sta tlorsko orientirani vzporedno z osjo Zaloške ceste, v njih se uredijo poslovni prostori,
 - dostopa do objektov se uredita z nove dostopne ceste v prostorski enoti C2,
 - parkiranje je predvideno na terenu, severno in zahodno od stavbe D1 in severno od stavbe D2,
 - zahodno od stavb D1 in D2 ter neposredno ob Zaloški cesti se uredijo zelene površine na raščenem terenu, na katerem se zasadijo visokorasla drevesa.

(5) Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta določeni v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

10. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Na območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih cestnih in komunalnih objektov v skladu z določili, opredeljenimi v pogojih glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.
- (2) V prostorski enoti PE2 je dopustno postaviti ali urediti naslednje enostavne in nezahtevne objekte:
- majhna stavba (vratarica ipd.),
 - majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave,
 - ograje (do 3,00 m višine),
 - rezervoar,
 - vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje samo: vodni zbiralnik in bazen za gašenje požara.

(3) V prostorski enoti PE1 je dopustna postavitve objektov za oglaševanje za lastne potrebe na stavbah in na k stavbam pripadajočih parcelah, namenjenih gradnji, v katerih se opravlja oglaševana dejavnost.

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

- (1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za oblikovanje objektov:
- fasade stavb morajo biti zasnovane sodobno ter iz kakovostnih in trajnih materialov, skladne v barvah in uporabljenih materialih, v liniji fasade je dopustna tudi instalacija fotonapetostnih sistemov,

- barvni poudarki so lahko na četrtini fasadnih površin,
- ograje teras morajo biti oblikovane enotno oziroma oblikovno usklajene,
- strehe stavb so ravne ali z naklonom do 5 °,
- strehe je dopustno ozeleniti ali nameniti instalaciji fotonapetostnih sistemov,
- na ravnih strehah je dopustno urejanje parkirišč,
- tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrite,
- strehe nad prostori za zbiranje odpadkov morajo biti oblikovno skladne z osnovnimi stavbami h katerim spadajo,
- na strehi, ki ima več kot 600,00 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, v izmeri najmanj 600,00 m².

(2) Oblikovanje dozidav, nadzidav, nezahtevnih in enostavnih objektov:

- pri dozidavah ali nadzidavah stavb je treba zagotoviti oblikovno skladnost z objektom, ki se dograjuje,
- vsi enostavni in nezahtevni objekti ter prostostoječi deli stavb morajo biti oblikovno skladni z osnovnimi stavbami, h katerim spadajo,
- gostinske vrtove je dopustno urediti samo kot fiksne ali sezone nadstrešnice, fiksno zapiranje gostinskih vrtov po obodu ni dopustno.

(3) V prostorski enoti PE2 je treba upoštevati naslednje pogoje za oblikovanje objektov:

- programsko raznolike sklope je treba oblikovati z različnimi pristopi oblikovanja fasadnih delov,
- fasade stavbe S1 je treba členiti horizontalno in/ali vertikalno z uporabo različnih materialov ali barv,
- nadhod za pešce s stopniščem do stavbe S1 lahko presega gabarit objekta S1,
- nadstreški lahko presegajo gabarit objekta največ za 3,00 m.

12. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

(1) Pogoji za ureditev zunanjih površin v prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3 so:

- pešpoti in ploščadi morajo biti utrjene in opremljene z osnovno urbano opremo ter primerno osvetljene,
- ureditev površin ob objektih mora omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi,
- elementi urbane opreme znotraj prostorske enote morajo biti oblikovani usklajeno,
- intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo do 10 ton,
- parkirne površine za osebna vozila na nivoju terena, ki so večje od 10 PM, je treba ozeleniti, zasaditi je treba vsaj eno drevo na 4 PM, drevesa morajo biti po parkirišču razporejena čim bolj enakomerno,
- predpisano zasaditev površin je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,20 m, izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve,
- obstoječa drevesa, ki se ohranijo in izpolnjujejo pogoje iz prejšnje alineje, se štejejo v zahtevano število dreves,
- ograjo je dopustno postavljati do meje parcele, na kateri se gradi; če se gradi na meji, se morajo lastniki zemljišč, na katere gradnja meji, o tem pisno sporazumeti.

(2) Pogoji za ureditev zunanjih površin v prostorski enoti PE1 so:

- ob gradnji stavbe A je treba na parceli, namenjeni gradnji, zagotoviti najmanj 15% zelenih površin na raščenem terenu na zahodni in južni strani stavbe, od tega ob Zaloški cesti v širini najmanj 2,50 m,

- ob Zaloški cesti je treba na zelenih površinah ob stavbi A zasaditi enojni drevored z 26 visokoraslimi drevesi,
- vstopna ploščad pred stavbo B mora biti sodobno oblikovana z arhitekturnimi in krajinskimi elementi, na njej se proti zahodu засadi drevored visokoraslih dreves, ograjevanje, urejanje parkirišč in prostorov za ekološke otoke ni dopustno,
- ob gradnji stavbe B je treba na parceli, namenjeni gradnji, zagotoviti najmanj 15% zelenih površin na raščenem terenu na vzhodni in južni strani stavbe, od tega ob Zaloški cesti v širini najmanj 5,00 m,
- ob Zaloški cesti je treba na zelenih površinah ob stavbi B zasaditi enojni drevored z 22 visokoraslimi drevesi,
- ograje morajo biti oblikovane enotno in transparentno z obvezno zeleno zasaditvijo (živica ali popenjavka), ograjevanje proti Zaloški cesti ni dopustno.

(3) Pogoji za ureditev zunanjih površin v prostorski enoti PE2 so:

- ob gradnji stavbe S1 je treba na parceli, namenjeni gradnji, zagotoviti najmanj 15% zelenih površin na raščenem terenu, od tega se najmanj 11.000 m² uredi ob zahodnem in zahodno-južnem robu prostorske enote (9.000 m² v vsaj 5 m visokem nasipu) ter neposredno ob Zaloški cesti v izmeri najmanj 1.000 m², kot površine za nadomeščanje gozdnih sestojev,
- na parceli, namenjeni gradnji, je treba zasaditi vsaj 25 dreves/ha, ki jih je dopustno v celoti zagotoviti na površinah za nadomeščanje gozdnih sestojev,
- predpisano zasaditev iz prejšnje alineje se ureja po določilih 28. člena tega odloka,
- ograje morajo biti oblikovane enotno in transparentno z obvezno zeleno zasaditvijo (živica ali popenjavka).

(4) Pogoji za ureditev zunanjih površin v prostorski enoti PE3 so:

- ob gradnji stavbe D1 je treba na parceli, namenjeni gradnji, zagotoviti najmanj 15% zelenih površin na raščenem terenu zahodno od objekta,
- na zelenih površinah ob stavbi D1 je treba zasaditi vsaj 4 visokorasla drevesa,
- ob gradnji stavbe D2 je treba na parceli, namenjeni gradnji, zagotoviti najmanj 15% zelenih površin na raščenem terenu zahodno od objekta in ob Zaloški cesti v širini najmanj 10,00 m,
- ob Zaloški cesti je treba na zelenih površinah ob stavbi D2 zasaditi dvojni drevored z 12 visokoraslimi drevesi,
- ograje morajo biti oblikovane enotno in transparentno z obvezno zeleno zasaditvijo (živica ali popenjavka).

(5) Pogoji za ureditev zunanjih površin v prostorski enoti C1 so:

- prometne ureditve morajo biti oblikovane tako, da se zagotavlja varnost vseh udeležencev v prometu in da se povečuje atraktivnost potovanja s trajnostnimi prevoznimi sredstvi,
- vodenje kolesarjev in pešcev mora biti urejeno prepoznavno, enostavno, udobno,
- kolesarske in peš površine v območju zahodnega priključka morajo biti nivojsko ločene od vozišča, klančine morajo biti urejene v dolžini najmanj 3,00 m.

(6) Pogoji za ureditev zunanjih površin v prostorski enoti C2 so:

- prometne ureditve morajo biti oblikovane tako, da se zagotavlja varnost vseh udeležencev v prometu in omogoča varno zavijanje težkih tovornih vozil z Zaloške ceste (C1) na cesto C2,
- prometna ureditev mora zagotavljati nivojsko ločeno povezavo za pešce ob zahodnem robu ceste.

(7) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnem načrtu št. 4.2 »Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

(8) Prikaz dreves v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« je zgolj informativen, pozicije dreves se določi v projektni dokumentaciji.

13. člen (tlorisni gabariti)

(1) Tlorisni gabariti novogradenj so na območju OPPN določeni z največjimi dopustnimi dimenzijami – gradbenimi mejami, znotraj katerih so novogradnje dopustne. Za stavbe B, S1 in D2 so določene tudi najmanjše dopustne dimenzije.

1. Tlorisne dimenzije stavb nad terenom v prostorski enoti PE1 so:

- stavba A:
 - dolžina: 80,00 m
 - širina: 35,00 m
- nadstrešek nad parkirnimi mesti
 - dolžina: 35,00 m
 - širina: 15,00 m
- stavba B:
 - dolžina: najmanj 50,00 m / največ 84,00 m
 - širina: 50,00 m

2. Tlorisne dimenzije stavb nad terenom v prostorski enoti PE2 so:

- stavba S1:
 - dolžina: najmanj 227,00 m / največ 311,00 m
 - širina: 185,00 m
- stavba S2:
 - dolžina: 33,00 m
 - širina: 11,00 m

3. Tlorisne dimenzije stavb nad terenom v prostorski enoti PE3 so:

- stavba D1:
 - dolžina: 29,00 m
 - širina: 13,00 m
- stavba D2:
 - dolžina: najmanj 29,00 m / največ 76,00 m
 - širina: 13,00 m

(2) Gradbena meja (GM) je črta, ki jo načrtovani objekti na terenu in v nadstropjih ne smejo presegati, lahko pa se jo dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost parcele, namenjeni gradnji. Gradbeno mejo lahko presegajo nadstreški, uvozno – izvozne rampe do podzemnih etaž, nakladalne rampe.

(3) Odmik podzemnih etaž od meje sosednjih parcel mora biti najmanj 3,00 m; odmik je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel. Kadar se gradi podzemna etaža pod več parcelami, namenjenimi gradnji, odmik med njimi ni treba upoštevati, upoštevati pa je treba odmike od sosednjih parcel. Kadar je z GM določen večji odmik, je gradnja podzemnih etaž dopustna po določilih tega odstavka.

(4) Tlorisne dimenzije stavb – gradbene meje so določene z gradbenimi mejami v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

14. člen (višinski gabariti in etažnost)

(1) Etažnost stavb nad terenom se prilagaja programu in tehnološkimi procesom v objektu.

(2) Višina stavb (h) je največ:

1. prostorska enota PE1
 - stavba A: +10,00 m
 - stavba B: +25,00 m
2. prostorska enota PE2
 - stavba S1: +25,00 m
 - stavba S2: +11,00 m
3. prostorska enota PE3
 - stavba D1: +20,00 m
 - stavba D2: +20,00 m

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

(4) Največja dopustna višina za enostavne in nezahtevne objekte, merjeno od kote zunanje ureditve, je največ +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) V območju OPPN je gradnja podzemnih etaž dopustna, kjer in v obsegu, kot to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov.

(7) Višinski gabariti stavb so določeni v grafičnem načrtu št. 4.3 »Značilni prerezi in pogledi«.

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

(1) Višinske kote terena in pritličja stavb:

1. prostorska enota PE1
 - stavba A: kota pritličja: 279,80 m. n. v.
 - stavba B: kota pritličja: 279,80 m. n. v.
2. prostorska enota PE2
 - stavba S1: kota pritličja: 281,30 m. n. v.
 - stavba S2: kota pritličja: 280,00 m. n. v., v delu stavbe 275,00 m. n. v.
3. prostorska enota PE3
 - stavba D1: kota pritličja: 279,34 m. n. v.
 - stavba D2: kota pritličja: 279,34 m. n. v.

(2) Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopnih poti in uvozom na parkirna mesta oziroma v podzemne garaže, kotam raščenege 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. 4.3 »Značilni prerezi in pogledi« in št. 4.4 »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

16. člen **(zmogljivost območja)**

(1) Zmogljivost prostorske enote PE1:

- površina prostorske enote: 20.808 m²
- BTP stavba A: 2.940 m²
- BTP stavba B: najmanj 6.750 m² / največ 20.000 m²

(2) Zmogljivost prostorske enote PE2:

- površina prostorske enote: 127.630 m²
- BTP stavba S1: najmanj 50.000 m² / največ 75.000 m²
- BTP stavba S2: največ 336 m²

(3) Zmogljivost prostorske enote PE3:

- površina prostorske enote: 45.068 m²
- BTP stavba D1: najmanj 754 m² / največ 1.960 m²
- BTP stavba D2: najmanj 1.680 m² / največ 3.570 m²

(4) Površina prostorske enote C1: 8.820 m²

(5) Površina prostorske enote C2: 4.841 m²

(6) BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836. Izračun BTP nad terenom vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda.

17. člen **(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)**

(1) Na obstoječih stavbah, ki se ohranijo, so dopustni samo:

- odstranitev objektov,
- vzdrževalna dela,
- rekonstrukcija,
- posegi za izboljšanje energetske učinkovitosti stavb,
- izraba izkoriščenega podstrešja (Po),
- sprememba namembnosti skladno z dopustnimi dejavnostmi v prostorski enoti PE3.

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

18. člen **(objekti, predvideni za odstranitev)**

(1) V območju OPPN je v katastrski občini 1770 Kašelj predvidena odstranitev objektov na parcelah:

- R1 na 801/4,
- R2 na 801/3,
- R3 na 831 in 834/1,
- R4 na 830,
- R5 na 845/12, 845/14, 846/8 in 848/5,
- R6 na 846/6,
- R7 na 846/6,
- R8 na 849/5,
- R9 na 849/6,
- R10 na 849/9 in 850/2,
- R11 na 864 in 865/2,
- R12 na 864.

(2) Dopustno je odstraniti ograje ali dele ograj.

(3) Objekti, ki so predvideni za odstranitev, so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Odstranitev obstoječih objektov«.

V. NAČRT PARCELACIJE

19. člen (načrt parcelacije)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

1. Prostorska enota PE1:
 - P1/1: parcela, namenjena gradnji stavbe A in zunanje ureditve, ki obsega naslednjo parcelo v katastrski občini 1770 Kašelj: 827/2 ter dele parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 823, 824/1, 826, 827/1, 827/4, 827/6 in 828/1. Površina P1/1 meri 8.307 m²,
 - P1/2: parcela, namenjena gradnji transformatorske postaje in zunanje ureditve, ki obsega naslednje parcele v katastrski občini 1770 Kašelj: 824/1, 826, 827/1, 827/4, 827/5 in 828/1. Površina P1/2 meri 526 m²,
 - P1/3: parcela, namenjena ureditvi dostopa za objekte A, B in TP, ki obsega naslednjo parcelo v katastrski občini 1770 Kašelj: 828/1. Površina P1/3 meri 1.103 m²,
 - P1/4: parcela, namenjena gradnji stavbe B s podzemno garažo in zunanje ureditve, ki obsega naslednji parceli v katastrski občini 1770 Kašelj: 848/5 in 849/5 ter dele parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 828/1, 829/3, 845/7, 845/10, 845/12, 845/14, 846/4, 846/6, 846/8, 847/3, 848/6, 848/7, 849/6, 849/9, 850/1, 850/2 in 852/1. Površina P1/4 meri 8.986 m².
2. Prostorska enota PE2:
 - P2/1: parcela, namenjena gradnji stavb S1 in S2, ureditvi površin za nadomeščanje gozdnih sestojev, zunanjih ureditev in gradnji industrijskega tira, ki obsega naslednje parcele v katastrski občini 1770 Kašelj: 796/1, 812, 813, 821/5, 821/6, 825, 830, 831, 832, 833, 834/1, 834/2, 835, 836, 837, 841/1, 842, 843/1, 843/2, 845/8, 845/9, 848/1, 848/2, 853, 854, 856, 859, 861 in 862 ter dele parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 796/2, 800/2, 801/1, 801/3, 801/4, 801/5, 802, 811, 814, 823, 824/1, 826, 827/1, 827/4, 827/5, 828/1, 829/3, 845/7, 845/10, 848/6, 848/7, 849/9, 850/1, 850/2, 851/1, 852/1, 857/3, 858/3, 863, 871, 872, 2466/2, 2466/6 in 2479/1. Površina P2/1 meri 129.517 m².
3. Prostorska enota PE3:
 - P3/1: parcela, namenjena gozdnim sestojem in zunanjim ureditvam, ki obsega naslednje dele parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 865/1, 873/2, 873/4, 874, 875/3, 876/4, 876/7, 877/3, 878, 879, 880, 881, 884 in 885 ter dele parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 858/3, 863, 866/1, 867/1, 868, 869, 870, 871, 872, 882, 883, 887, 888 in 889/4. Površina P3/1 meri 37.674 m².

- P3/2: parcela, namenjena gradnji stavbe D1 in zunanjih ureditev, ki obsega del naslednje parcele 886 v katastrski občini 1770 Kašelj. Površina P3/2 meri 1.696 m².
 - P3/3: parcela, namenjena gradnji stavbe D2 in zunanjih ureditev, ki obsega dele naslednjih parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 887, 888 in 889/4. Površina P3/3 meri 4.995 m².
4. Prostorska enota C1:
- C1/1: parcela, namenjena gradnji prometne infrastrukture, ki obsega naslednje parcele v katastrski občini 1770 Kašelj: 822/2, 824/2, 827/7, 828/2, 829/4, 845/11, 845/13, 845/15, 846/5, 846/7, 846/9, 847/4, 848/8, 849/7, 849/8, 851/2, 852/2, 857/4, 858/4, 873/5, 875/4 in 876/5 ter dele parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 824/1, 826, 827/1, 827/6, 828/1, 829/3, 845/10, 845/12, 845/14, 846/4, 846/6, 846/8, 847/3, 848/7, 849/6, 849/9, 851/1, 852/1, 857/3, 858/3, 876/6, in 2476/6. Površina C1/1 meri 5.689 m²,
 - C1/2: parcela, namenjena gradnji prometne infrastrukture, ki obsega naslednje parcele v katastrski občini 1770 Kašelj: 877/4, 889/5, 890/58, 891/4 in 901/10 ter dele parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 876/6, 888, 889/4, 890/57, 906/13 in 2476/6. Površina C1/2 meri 3.131 m².
5. Prostorska enota C2:
- C2/1: parcela, namenjena gradnji prometne infrastrukture, ki obsega naslednjo parcelo v katastrski občini 1770 Kašelj: 865/2 ter dele parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 863, 864, 866/1, 867/1, 868, 869, 870, 882, 883, 886, 887, 888, 890/57 in 2479/1. Površina C2/1 meri 5.543 m².

(2) Parcelacija zemljišč in geokordinatne točke za zakoličbo so določene v grafičnih načrtih št. 3.2 »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč«. Točke zakoličbe objektov so določene v Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu.

20. člen (javne površine)

(1) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo zemljišča za gradnjo javnih cest in komunalnih naprav v območju OPPN z oznakami C1/1, C1/2, C2/1.

(2) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo parcele ali njihove dele v katastrski občini 1770 Kašelj: 822/2, 824/1, 824/2, 826, 827/1, 827/6, 827/7, 828/1, 828/2, 829/3, 829/4, 845/10, 845/11, 845/12, 845/13, 845/14, 845/15, 846/4, 846/5, 846/6, 846/7, 846/8, 846/9, 847/3, 847/4, 848/7, 848/8, 849/6, 849/7, 849/8, 849/9, 851/1, 851/2, 852/1, 852/2, 857/3, 858/3, 857/4, 858/4, 863, 864, 865/2, 866/1, 867/1, 868, 869, 870, 873/5, 875/4, 876/5, 876/6, 877/4, 882, 883, 886, 887, 888, 889/4, 889/5, 890/57, 890/58, 891/4, 901/10, 906/13, 2476/6 in 2479/1.

(3) Površine, namenjene javnemu dobru, merijo skupaj 14.363 m².

(4) Površine, namenjene javnemu dobru, so določene v grafičnih načrtih št. 3.3 »Površine, namenjene javnemu dobru«.

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

21. člen (etapnost gradnje)

(1) Prva oziroma začetna etapa obsega gradnjo vseh objektov v prostorski enoti PE1, vključno z ureditvijo križišča z Zaloško cesto in vso gospodarsko javno infrastrukturo zahodno od obstoječega objekta z naslovom Zaloška cesta 195.

(2) Druga etapa, ki se jo lahko začne izvajati najprej hkrati s prvo etapo, obsega gradnjo vseh objektov in ureditev v prostorskih enotah PE2 in C2, vključno z vso preostalo gospodarsko javno infrastrukturo na vzhodnem delu Zaloške ceste in cesti C2. Pred pričetkom uporabe objektov v drugi etapi je treba zagotoviti navezavo območja OPPN na štajersko avtocesto prek povezovalne ceste Agrokombinatska – Hladilniška in njene navezave na Zaloško cesto ter rekonstruirane Zaloške ceste med območjem OPPN in podvozom pod železniškimi tirnimi napravami v Zalogu.

(3) Tretja etapa, ki se jo lahko začne izvajati najprej hkrati z drugo etapo, obsega gradnjo vseh objektov in ureditev v prostorski enoti PE3, ki se jih lahko izvaja tudi v poljubnih podetapah, če te tvorijo zaključeno funkcionalno celoto.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

22. člen

(celostno ohranjanje kulturne dediščine)

Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma se ne omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

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

23. člen

(varstvo vode in podtalnice)

(1) 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.

(2) Gradnja iztoka ali iztočnega objekta za odvajanje odpadne vode, če gre za neposredno odvajanje v površinsko vodo v skladu z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo, je možna, če je cevovod, po katerem se očiščena odpadna voda odvaja v vodotok, izveden tako, da je preprečeno ponikanje v podzemno vodo ali zajetje.

(3) Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je potrebno preveriti vodotesnost internega kanalizacijskega omrežja s standardiziranimi postopki.

(4) 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.

(5) Vse padavinske vode z javnih cest morajo biti speljane in očiščene na način kot to predvideva Uredba o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest.

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

(7) Vse cestne, manipulativne, intervencijske površine in površine mirujočega prometa oziroma parkirišča morajo biti utrjeni, neprepustni za vodo in nevarne snovi (npr. goriva, maziva, olja).

(8) V primeru odvoda voda s površin zadnjih kletnih etaž je za primer požara potrebno zagotoviti avtomatsko zaporo na sistemu za odvod voda iz teh kletnih etaž. S tem bo celotna zadnja kletna etaža predstavljala lovilni bazen za zajem požarnih voda.

(9) 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.

(10) 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.

(11) Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je potrebno v skladu z Zakonom o vodah pridobiti vodno soglasje. Vodno soglasje je treba pridobiti za poseg odvajanja odpadnih voda.

24. 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.

(4) V času gradnje je treba preprečiti nekontrolirano prašenje.

25. člen (varstvo pred hrupom)

(1) Prostorske enote PE1, PE2, PE3, C1 in C2 so v skladu z OPN MOL ID opredeljene kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Dopustna mejne ravni hrupa morajo biti v skladu z veljavnimi predpisi.

(3) Vsa hrupna dela, vezana na urejanje gozdnih sestojev (na primer sečnja), je dopustno izvajati izključno od 1. julija do 1. marca.

(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.

(5) Prezračevalne naprave je treba na stavbah B in S1 umestiti tako, da ne bodo moteče za obstoječe objekte.

(6) Za obstoječe objekte znotraj PE3 se izvedejo omilitveni ukrepi za zagotavljanje III. stopnje varstva pred hrupom kot pasivni (menjava oken) ali aktivni protihrupni ukrepi (protihrupna ograja ali nasip).

(7) Za zmanjšanje vplivov na zdravje in kakovost življenja ljudi zaradi emisij hrupa s parkirišča tovornih vozil na zahodnem delu območja OPPN, se ob izgradnji objektov med parkiriščem in

Milčetovo potjo ter v nadaljevanju ob jugozahodni meji območja OPPN izvede najmanj 5,00 m visok nasip iz izkopanega materiala na gradbišču, na katerem se izvede zasaditev skladno z določili 28. člena tega odloka.

(8) Izvedba posegov v prostorskih enotah PE1 in PE2 je dopustna sočasno ali šele po izvedbi pasivne ali aktivne protihrupne zaščite vseh preobremenjenih stanovanjskih objektov ob južni strani Zaloške ceste nasproti območja OPPN, skladno z elaboratom: Ocena hrupne obremenitve za novi logistično distribucijski center v Ljubljani, A-PROJEKT, d.o.o, št. 77/2017-A, oktober 2017 in v skladu s poročilom o vplivih na okolje.

26. člen **(odstranjevanje odpadkov)**

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

(2) Z odpadki je potrebno ravnati v skladu z Uredbo o odpadkih. 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.

27. 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.

28. člen **(obstoječi gozdni sestoji in površine, namenjene nadomeščanju gozdnih sestojev)**

(1) Obstoječe gozdne sestoje v prostorski enoti PE3 je treba ohraniti.

(2) Omogočiti je treba neoviran dostop z običajno gozdarsko mehanizacijo, do obstoječih gozdnih sestojev in površin, namenjenih nadomeščanju gozdnega sestoja, za potrebe gospodarjenja z gozdom.

(3) Pred izvedbo krčitve gozda, zaradi ureditev v prostorski enoti PE2, je treba pridobiti s strani Zavoda za gozdove Slovenije ugotovitveno odločbo, v kateri se določita količina in struktura dreves za posek.

(4) Pred saditvijo nadomestnih gozdov je treba izdelati podroben zasaditveni načrt, v katerem se določi pogoje za izbor, ravnanje in nego sadik, čas saditve in podobno.

29. člen
(gradnja objektov ob gozdnem robu)

Priporočena varnostna razdalja stavb od posamičnega gozdnega drevja je najmanj ena drevesna višina odraslega gozdnega sestoja oziroma najmanj 25 m.

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

30. člen
(potresna nevarnost)

(1) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije 0,260 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let. Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost.

(2) Stavbe morajo biti grajene potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnost 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,
- 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) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba za stavbe, če to zahtevajo požarni predpisi, izdelati zasnovo požarne varnosti za požarno manj zahtevne objekte oziroma študijo požarne varnosti za požarno zahtevne objekte.

(3) Do objektov morajo biti izvedeni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi standardi.

(4) 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.

(5) Delovne površine za intervencijska vozila so načrtovane na dostopnih cestah in utrjenih površinah. Dimenzije delovnih površin morajo biti v skladu z veljavnimi standardi.

(6) Voda za gašenje je predvidena z zunanjim hidrantsnim omrežjem.

(7) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.4 »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

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

32. 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 utrjene in morajo zagotavljati dostopnost osebnim vozilom. Število parkirnih mest za gibalno ovirane mora biti skladno s predpisi, ki urejajo zagotavljanje dostopa gibalno oviranim osebam.
- (3) Površine za promet pešcev, kolesarjev in glavni vhodi do objektov morajo zagotavljati uporabo brez grajenih ovir skladno s predpisi, ki urejajo zagotavljanje dostopa gibalno oviranim osebam.
- (4) S prometno signalizacijo je treba promet tovornih vozil voditi prek Zaloške ceste na povezovalno cesto Agrokombinatska – Hladilniška ter po Cesti v Prod do štajerske avtoceste.
- (5) Prometne ureditve so določene v grafičnem načrtu št. 4.4 »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

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

- (1) Območje OPPN se na Zaloško cesto naveže v dveh priključkih, ki se izvedeta na skrajnem vzhodnem in v zahodnem delu OPPN. Pri oblikovanju obeh priključkov je treba zagotoviti nemoteno prevoznost težkih tovornih vozil. Oba priključka morata biti zasnovana tako, da je omogočena izvedba semaforizacije.
- (2) Preko zahodnega priključka se uredi dostop vozil do prostorske enote PE1, preko vzhodnega priključka po javno dostopni cesti v prostorski enoti C2 pa do prostorskih enot PE2 in PE3.
- (3) Vsi uvozi v podzemne garaže se morajo na javno cestno omrežje navezovati preko predvidenih skupnih priključkov.
- (4) Prostorska enota C1:
 - na severnem robu Zaloške ceste se ohrani obstoječa ureditev za pešce in kolesarje,
 - na zahodnem delu prostorske enote se uredi obojestransko avtobusno postajališče v niši, ki mora omogočati ustavljanje najmanj enega zglobnega avtobusa ter peron za vstop/izstop potnikov,
 - na južnem robu Zaloške ceste se med zahodnim priključkom in Ulico Minke Bobnar zagotovi nov hodnik za pešce, ki omogoča dostop do avtobusnega postajališča,
 - na obeh priključkih se zagotovi pas za leve zavijalce v območja PE1, PE2 in PE3,
 - zahodni priključek na Zaloško cesto je treba izvesti z dvema smernima izvoznima pasovoma za levo in desno zavijanje in enim uvoznim pasom,
 - izvozne pasove zahodnega priključka na Zaloško cesto je treba izvesti v dolžini najmanj 40,00 m, vse vozne pasove je treba izvesti v širini najmanj 3,00 m.
- (5) Prostorska enota C2:
 - v prostorski enoti je treba omogočati nemoteno odvijanje prometa vseh vrst tovornih vozil,
 - v prostorski enoti je treba zagotoviti obračališče za tovorna vozila,
 - ob zahodnem robu prostorske enote je treba zagotoviti enostranski hodnik za pešce v širini vsaj 1,50 m,

- priključek na Zaloško cesto je treba izvesti z dvema smernima izvoznima pasovima za levo in desno zavijanje in enim uvoznim pasom,
- izvozne pasove na Zaloško cesto je treba izvesti v dolžini najmanj 40,00 m, vse vozne pasove je treba izvesti v širini najmanj 3,00 m,
- iz prostorske enote je dopustno urediti dodaten dovoz preko prostorske enote PE2 za stavbo B v prostorski enoti PE1.

(6) Prečni profil Zaloške ceste v prostorski enoti C1:

- prečni profil v območju avtobusnih postajališč:

- površina za kolesarje in pešce	2,60 m
- peron	2,50 m
- avtobusna niša	3,10 m
- vozišče (vozni pas)	3,25 m
- vozišče (vozni pas za leve zavijalce)	3,00 m
- vozišče (vozni pas)	3,25 m
- kolesarska steza	1,25 m
- hodnik za pešce	1,50 m
SKUPAJ	20,20 m
- prečni profil v območju med priključkoma:

- površina za kolesarje in pešce	2,60 m
- vozišče (vozni pas)	3,25 m
- vozišče (vozni pas za razvrščanje)	3,25 m
- kolesarski pas	1,25 m
SKUPAJ	10,10 m
- prečni profil v območju vzhodnega priključka:

- površina za kolesarje in pešce	2,60 m
- vozišče (vozni pas)	3,25 m
- vozišče (vozni pas za leve zavijalce)	3,00 m
- vozišče (vozni pas)	3,25 m
- kolesarski pas	1,25 m
SKUPAJ	13,10 m

(7) prečni profil ceste v prostorski enoti C2:

- | | |
|-----------------------|--------|
| - hodnik za pešce | 1,50 m |
| - vozišče (vozni pas) | 3,75 m |
| - vozišče (vozni pas) | 3,75 m |
| - bankina | 0,50 m |
| SKUPAJ | 9,50 m |

34. člen (mirujoči promet)

(1) Mirujoči promet je v območju prostorske enote PE1 predviden v podzemnih garažah in na terenu.

(2) Minimalno število parkirnih mest (v nadaljnjem besedilu: PM) je treba izračunati glede na BTP objekta ali dela objekta glede na namembnost.

(3) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba zagotoviti PM skladno z normativom, določenim v Odloku o OPN MOL ID.

(4) Dopustna so odstopanja od normativa, izračunanega skladno s prejšnjim odstavkom, na podlagi mobilnostnega načrta. Ta se izdelata za posamezno prostorsko enoto.

(5) V BTP objekta se pri izračunu PM ne upoštevajo BTP, namenjeni servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije ter nadstrešek pri stavbi A).

(6) PM za avtomobile, kolesa in za druga enosledna vozila se v izračunu zaokrožijo navzgor.

(7) Od števila PM za osebna motorna vozila je treba zagotoviti dodatnih 5 % PM za druga enosledna vozila. To določilo se upošteva, če je v objektu na podlagi izračuna treba zagotoviti več kot 20 PM.

(8) Del PM mora biti namenjenih gibalno oviranim osebam, skladno s predpisi, ki urejajo zagotavljanje neoviranega dostopa gibalno oviranim osebam. PM za gibalno ovirane osebe morajo biti umeščeni v bližino vstopov v stavbe, dvigal in ob ostalih komunikacijskih površinah.

(9) Na vsakih 100 parkirnih mest je treba zagotoviti vsaj 1 parkirno mesto s polnilnico za električna vozila.

(10) Prek zunanjih PM ne sme biti urejeno zbiranje in odvoz komunalnih odpadkov. Objekti za zbiranje odpadkov morajo biti umeščeni tako, da dostop do njih ne poteka prek parkirnih prostorov (lahko pa so na ali ob parkirišču).

(11) Oblikovanje parkirnih prostorov mora omogočati parkiranje osebnih vozil. Dimenzije običajnega PM ne smejo biti manjše od širine 2,50 m in dolžine 5,00 m. Dimenzija običajnega PM za gibalno ovirano osebo ne sme biti manjša od širine 3,50 m in dolžine 5,00 m.

(12) Dostop do podzemnih garaž je treba urediti preko dvosmernih uvoznih ramp, ki morajo omogočati normalno prevoznost za osebna vozila.

35. člen **(peš, kolesarski in javni potniški promet)**

(1) V območju OPPN so v prostorski enoti C1 predvidene ločene prometne površine za kolesarski promet in peš promet. V prostorski enoti C2 je predviden nivojsko ločen hodnik za pešce ob zahodnem robu vozišča, kolesarski promet poteka na prometno mešani površini, skupaj z motornim prometom.

(2) V prostorski enoti C1 je treba zagotoviti ločene peš in kolesarske površine skladno s šestim odstavkom 33. člena tega odloka.

(3) Kolesarske in peš površine v območju zahodnega priključka morajo biti nivojsko ločene od vozišča, klančine morajo biti urejene v dolžini najmanj 3,00 m.

(4) Vodenje kolesarjev in pešcev je treba urediti brez višinskih skokov ali z izvedbo daljših klančin v dolžini vsaj 3,00 m.

(5) Na južnem robu Zaloške ceste se med zahodnim priključkom in Ulico Minke Bobnar zagotovi nov hodnik za pešce, ki omogoča dostop pešcev do avtobusnega postajališča na južnem robu Zaloške ceste.

(6) Pri priključku Ulice Minke Bobnar na Zaloško cestno (C1) in v območju zahodnega priključka se uredi prehod za pešce in kolesarje.

(7) V sklopu ureditve ceste v prostorski enoti C2 je treba ob zahodnem robu ceste zagotoviti enostranski hodnik za pešce v širini najmanj 1,50 m.

36. člen **(železniška infrastruktura)**

(1) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati potek železniških signalnovarnostnih in telekomunikacijskih (SVTK) kablov in SVTK naprave, kakor tudi bližino elektrificirane železniške proge (enosmerna napetost 3 kV).

(2) Prečkanje komunalnih vodov pod industrijskim železniškim tirom se izvede s podvrtavanjem, podbijanjem ali drugo podobno ustrezno tehnologijo.

(3) Pri vseh posegih v varovalni progovni pas železniške proge je treba upoštevati vso veljavno zakonodajo.

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

(1) Do obstoječih in novih objektov je treba urediti dovoze in površine za delovanje intervencijskih poti skladno z veljavnimi predpisi.

(2) Notranje dostopne in komunikacijske poti morajo biti utrjene, ustrezne nosilnosti in morajo omogočati vožnjo in prevoznost intervencijskih vozil:

- v prostorski enoti PE1 se dostop intervencijskih vozil zagotovi preko priključka na javno prometno omrežje. Treba je omogočiti krožen dostop intervencijskih vozil v okviru predvidenih notranjih dostopnih in komunikacijskih poti, izvoz intervencijskih vozil se lahko naveže na intervencijsko pot v PE2,
- v prostorski enoti PE2 je treba dostop intervencijskih vozil zagotoviti preko ceste C2. Intervencijske poti je treba zagotoviti ob severni, vzhodni, zahodni in južni strani objekta S1,
- v prostorski enoti PE3 se dostop intervencijskih vozil zagotovi preko obeh priključkov na javno cesto C2. Treba je omogočiti krožen dostop intervencijskih vozil v okviru predvidenih notranjih dostopnih in komunikacijskih poti.

(3) Trase intervencijskih poti so določene v grafičnem načrtu 4.4 »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in 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:

- načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so načrtovane stavbe lahko priključene še na elektronsko komunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture,
- praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati v javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje,
- kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- 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 in začasne 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 grafičnem načrtu št. 4.5 »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) Na območju OPPN je treba izvesti naslednje ureditve javnega vodovodnega omrežja:

- predstavitev in rekonstrukcija vodovodnega omrežja dimenzije 200 mm po Zaloški cesti s hkratno ureditvijo hidrantov,
- povezavo rekonstruiranega vodovoda na Zaloški cesti na obstoječe vodovodno omrežje na južni strani industrijskega železniškega tira z vodovodom dimenzije 150 mm s prečkanjem Zaloške ceste ter industrijskega železniškega tira (vzhodni odsek),
- povezavo rekonstruiranega vodovoda na Zaloški cesti na obstoječe vodovodno omrežje na južni strani industrijskega železniškega tira z vodovodom dimenzije 100 mm s prečkanjem Zaloške ceste ter industrijskega železniškega tira (osrednji odsek) in prestavitvijo hidranta.

(3) Zaradi rekonstrukcije vodovodnega omrežja v Zaloški cesti se preuredi obstoječe hišne priključke za obstoječe objekte v PE3.

(4) Priključitev objektov v PE1, PE2 in PE3 se izvede na rekonstruirani vodovod dimenzije 200 mm v Zaloški cesti.

(5) Pri projektiranju vodovoda na obravnavanem območju je treba upoštevati projektno nalogo: Gradnja vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje objektov na območju OPPN 311 Zalog (EUP PO – 723), JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o., št. 2769V, januar 2018.

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

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

40. člen (kanalizacijsko omrežje)

(1) Komunalno odpadno vodo z območja OPPN je treba prek centralnega kanalizacijskega sistema MOL odvajati na centralno čistilno napravo v Zalogu.

(2) Na območju OPPN je treba izvesti naslednje ureditve javnega kanalizacijskega omrežja:

- za odvajanje odpadne komunalne vode iz objektov v PE1 in PE2 se na zahodni strani območja zgradi novi kanal v Zaloški cesti dimenzije 250 mm, ki se priključi na projektirani kanal po projektu »Dograditev javne kanalizacije v aglomeracijah v MOL«,
- za odvajanje odpadne komunalne vode obstoječih in načrtovanih objektov iz PE3 se na vzhodni strani območja v Zaloški cesti in novi cesti v C2 zgradi nov kanal dimenzije 250 mm, ki se priključi na obstoječi kanal dimenzije 300 mm v Klementovi ulici. Gradnja kanala prek Zaloške ceste in industrijskega železniškega tira se izvede s podvrtavanjem.

(3) Priključitev objektov v PE1, PE2 in PE3 se izvede na kanalizacijsko omrežje v Zaloški cesti in cesti C2.

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

(5) Priključevanje objektov je možno z direktnim priključkom samo za odtoke s pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je možen le preko črpališč.

(6) Padavinske vode s strešnih površin se neposredno ponika ali uporabi za namen sanitarne vode za sekundarne potrebe ali zalivanje zelenih površin in vegetacije. Padavinske vode z manipulacijskih površin se ponika, pred ponikanjem pa jih je treba očistiti v lovilcih olj.

(7) Odvajanje padavinske vode z Zaloške ceste se ohranja kot je izvedeno v sedanjem stanju. Na zahodni strani se ponikovalnice in vtočne jaške prestavi proti severu. Padavinsko vodo z nove ceste C2 se ponika v podtalje prek sistema ponikovalnic in vtočnih jaškov, sistem pa mora biti izveden z lovilci olj in maščob.

(8) Pri projektiranju kanalizacijskega omrežja na obravnavanem območju je treba upoštevati projektno nalogo: Gradnja vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje objektov na območju OPPN 311 Zalog (EUP PO – 723), JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o., št. 3407K, januar 2018.

(9) 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 JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.

41. člen (plinovodno omrežje)

(1) Stavbe na območju OPPN se za potrebe ogrevanja, pripravo sanitarne tople vode in tehnologije priključijo na distribucijsko omrežje zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 50-100 mbar. Objekt A se v primeru, da uporablja za ogrevanje energent skladno s predpisom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana, ne priključi na plinovodno omrežje.

(2) Glavni distribucijski plinovod N28000, preko katerega se bo vršila oskrba stavb na območju OPPN, poteka južno od cestišča Zaloške ceste in industrijskega tira.

(3) Za priključitev stavb na sistem zemeljskega plina je treba od obstoječega glavnega plinovoda N 28000 DN 200 (PVC 200 mm) v liniji dostopne poti do objektov A in B prek železniške proge in Zaloške ceste izvesti glavno plinovodno omrežje dimenzije 150 mm. Od novega plinovoda DN 150 mm se po severnem robu Zaloške ceste izvede plinovod dimenzije 50 mm za oskrbo objektov D1 in D2 ter obstoječih objektov ob Zaloški cesti. Priključni plinovodi do posameznih stavb se zaključijo z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi stavb. Plinovodno omrežje, ki se bo gradilo po ureditvenem območju in v okviru oskrbe z zemeljskim plinom, mora investitor predati v upravljanje sistemskemu operaterju distribucijskega plinovodnega omrežja Energetiki Ljubljana, d.o.o.

(4) Glavno plinovodno omrežje in priključitev stavb se izvede skladno z Idejno zasnovo plinovodnega omrežja za območje OPPN 311 Zalog, Energetika Ljubljana, d.o.o. št. R-6-P/20-2017, december 2017.

(5) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana, Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 barov, Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina in distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Ljubljana, Odlokom o prioritetni rabi energentov za ogrevanje na območju MOL in Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav (Energetika Ljubljana, d.o.o.).

42. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Stavbe A, B in C na območju OPPN se bodo z električno energijo oskrbovale iz nove transformatorske postaje v PE 1, objekta D1 in D2 pa iz obstoječe transformatorske postaje TP0736 Klemenova ulica 23.

(2) Nova transformatorska postaja v PE1 se vključi v obstoječo 20kV SN kabelsko vejo v obstoječi transformatorski postaji TP1122 Polje 381. Dostop, transport in posluževanje nove transformatorske postaje mora biti omogočen 24 ur na dan osebju distributerja električne energije in intervencijskim vozilom.

(3) Prek območja OPPN poteka obstoječi 20 kV sredjenapetostni kabel RTP Polje – TP0022 Šola Kašelj, ki ga je treba na poteku prek območja OPPN prestaviti.

(4) Za oskrbo območja OPPN z električno energijo se zgradi nove srednje in nizkonapetostne kabelske povezave, prestavi srednje in nizkonapetostne kabelske povezave zaradi gradnje novih objektov in rušitev ter dogradi elektro kabelsko kanalizacijo.

(5) Vsi predvideni posegi na elektroenergetskem omrežju morajo biti izvedeni v skladu z idejno rešitvijo: EE napajanje za OPPN 311 Zalog, Elektro Ljubljana, Podjetje za distribucijo električne energije, d.d., št. 41 – 17, december 2017.

(6) 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)

Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje operaterjev Telekom in Telemach poteka v Zaloški cesti in na območju OPPN. Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje po Zaloški

cesti je potrebno zaradi rekonstrukcije in razširitve ceste prestaviti v novo traso na celotni dolžini Zaloške ceste. Objekti na območju OPPN imajo možnost priključitve na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij. Pri gradnji cestne infrastrukture je treba predvideti koridorje za kabelsko kanalizacijo.

44. člen (javna razsvetljava)

(1) Obstoječe omrežje javne razsvetljave poteka po Zaloški cesti. Obstoječe omrežje je ob izvedbi načrtovanih ureditev na območju OPPN treba ustrezno rekonstruirati. Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipske elemente, uporabljane na območju Mestne občine Ljubljana. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo.

(2) Dostopna cesta do objektov A in B ter cesta C2 se na Zaloško cesto priključujeta v trikrakih križiščih, ki se ju semaforizira.

(3) Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

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

(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.

XI. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

46. člen (program opremljanja stavbnih zemljišč)

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega načrta 311 Zalog (v nadaljnjem besedilu: Program opremljanja) je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 8111-PO v februarju 2018.

47. člen (območje programa opremljanja)

(1) Program opremljanja velja na območju prostorske enote PE1, na območju prostorske enote PE2 in na delu območja prostorske enote PE3 (na parcelah P3/2 in P3/3), razen za primarno in sekundarno plinovodno omrežje, kjer program opremljanja velja na delu območja prostorske enote PE1 (na parcelah P1/2, P1/3 in P1/4), na območju prostorske enote PE2 in na delu območja prostorske enote PE3 (na parcelah P3/2 in P3/3).

(2) Na preostalem območju OPPN se za odmero komunalnega prispevka uporabljajo določila Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: PO MOL).

48. člen **(komunalna oprema)**

- (1) Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:
- primarne in sekundarne ceste s pripadajočimi objekti,
 - primarno in sekundarno vodovodno omrežje,
 - primarno in sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo (v nadaljnjem besedilu: kanalizacijsko omrežje),
 - primarno in sekundarno plinovodno omrežje,
 - objekte za ravnanje z odpadki,
 - primarne in sekundarne druge javne površine.
- (2) Ceste in pripadajoči objekti po tem odloku so:
- javne ceste s pripadajočimi objekti,
 - javna razsvetljava in semaforizacija,
 - kanalizacijsko omrežje za padavinsko vodo (ločen sistem).

49. člen **(obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme)**

- (1) Stavbe na območju programa opremljanja se nahajajo v naslednjih obračunskih območjih predvidene komunalne opreme:
- primarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (primarne - predvidene),
 - sekundarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (sekundarne - predvidene),
 - primarno vodovodno omrežje z oznako VO (primarno - centralni - predvideno),
 - sekundarno vodovodno omrežje z oznako VO (sekundarno - centralni - predvideno),
 - sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (sekundarno - centralni - predvideno) in
 - sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno - predvideno).
- (2) Obračunska območja predvidene komunalne opreme so opredeljena in prikazana v Programu opremljanja.
- (3) Stavbe na območju programa opremljanja se nahajajo v naslednjih obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme:
- primarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (primarne),
 - sekundarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (sekundarne),
 - primarno vodovodno omrežje z oznako VO (primarno - centralni),
 - sekundarno vodovodno omrežje z oznako VO (sekundarno - centralni),
 - primarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (primarno - centralni),
 - sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (sekundarno - centralni),
 - primarno plinovodno omrežje z oznako PL (primarno),
 - sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno),
 - objekti za ravnanje z odpadki z oznako OD,
 - primarne druge javne površine z oznako JP (primarne) in
 - sekundarne druge javne površine z oznako JP (sekundarne).
- (4) Obračunska območja obstoječe komunalne opreme so opredeljena in prikazana v PO MOL.

50. člen **(skupni in obračunski stroški komunalne opreme)**

- (1) Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme na dan 31. 1. 2018 po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Skupni in obračunski stroški (EUR)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (primarne - predvidene)	7.138.079,37
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne - predvidene)	1.718.946,01
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni - predvideno)	234.016,80
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni - predvideno)	13.128,32
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni - predvideno)	163.542,00
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno - predvideno)	135.905,29
Skupaj		9.403.617,79

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

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

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

(1) Obračunski stroški predvidene komunalne opreme, preračunani na m² parcele (v nadaljnjem besedilu: Cp) in m² neto tlorisne površine stavbe (v nadaljnjem besedilu: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in obračunskih območjih, so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (primarne - predvidene)	46,17	137,69
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne - predvidene)	11,12	33,16
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni - predvideno)	1,51	4,51
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni - predvideno)	0,08	0,25
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni - predvideno)	1,06	3,15
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno - predvideno)	0,93	2,75
Skupaj		60,87	181,51

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

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

(4) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme iz prejšnjega odstavka se indeksirajo na dan 31. 1. 2018 ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, in je 1,127571. Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere se za posamezno komunalno opremo zmanjšajo za obračunske stroške iste vrste predvidene komunalne opreme na enoto mere. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek za posamezno obstoječo komunalno opremo ne plača.

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

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje</i>	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>
-----------------------------------	---------------------------	-------------------------------	-------------------------------

Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (primarne)	0,00	0,00
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne)	9,67	0,00
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	1,26	0,00
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni)	4,32	5,22
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,89	6,12
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni)	7,06	6,37
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,39	3,51
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	3,48	2,52
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,51	0,55
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	3,22	3,48
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	1,82	2,24
Skupaj		40,62	30,01

52. člen
(merila za odmero komunalnega prispevka)

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

<i>Prostorska enota</i>	<i>Stavba</i>	<i>Površina parcele (m²)</i>	<i>Neto tlorisna površina stavbe brez delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m²)</i>
PE1	A	8.858,50	2.440,20
	B	9.537,50	5.602,50
PE2	S1 in S2	129.517,00	41.778,88
PE3	D1	1.696,00	625,82
	D2	4.995,00	1.394,40
Skupaj		154.604,00	51.841,80

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

(3) Faktor dejavnosti je 0,7 za:

- enostanovanjske stavbe (CC-SI 11100), dvostanovanjske stavbe (CC-SI 11210), industrijske stavbe (CC-SI 12510) in nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI 1271),
- stavbe, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana,
- dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(4) Ostale stavbe, ki niso navedene v prejšnjem odstavku, imajo faktor dejavnosti, odvisen od faktorja izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI), in:

- je 1,0 za vse stavbe, ki imajo FI manjši od 1,00,
- je 1,3 za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 2,00,
- se za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 1,00 in manjši od 2,00, izračuna po formuli:
 $K_{dejavnost} = (0,2 * FI) + 0,9$.

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

53. člen (izračun komunalnega prispevka)

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

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

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

(4) Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{\text{(parcela)}} * Cp_{ij} * Dp) + (K_{\text{(dejavnost)}} * A_{\text{(tlorisna)}} * Ct_{ij} * Dt)$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij}	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$A_{\text{(parcela)}}$	površina parcele,
Cp_{ij}	obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju,
Dp	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,
$K_{\text{(dejavnost)}}$	faktor dejavnosti,
$A_{\text{(tlorisna)}}$	neto tlorisna površina objekta,
Ct_{ij}	obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju,
Dt	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
i	posamezna vrsta komunalne opreme,
j	posamezno obračunsko območje.

(5) Pri izračunu komunalnega prispevka se za neto tlorisno površino upošteva dejanska neto tlorisno površino stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska neto tlorisna površina stavbe večja od neto tlorisne površine iz prvega odstavka 52. člena tega odloka, se za te dodatne površine pri izračunu komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo upošteva indeksirane in zmanjšane obračunske stroške obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz petega odstavka 51. člena tega odloka.

54. člen (odmera komunalnega prispevka)

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

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

(3) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja:

- v preteklosti plačani komunalni prispevek za objekte, ki se odstranijo in se nahajajo znotraj parcele, na kateri se gradi stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek,
- v preteklosti plačane stroške za opremljanje parcele, na kateri se nahaja stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek, na podlagi dokazil o plačilih.

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

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

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

55. člen **(oprostitve plačila komunalnega prispevka)**

Plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se oprosti za gradnjo neprofitnih stanovanj in stavb za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo (CC-SI 12630) in gradnjo stavb za zdravstvo (CC-SI 12640), če je 100-odstotni lastnik in investitor teh stavb Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Če je Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana lastnik in investitor samo dela stavbe, se lahko oprostitev upošteva le za ta del stavbe.

56. člen **(pogodba o opremljanju)**

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

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

XII. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

57. 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 $\pm 1,00$ m,
2. parcelacija:
 - dopustno je odstopanje zakoličbenih točk objektov skladno s spremembami v okviru dopustnih odstopanj tlorisnih gabaritov objektov,
3. kapacitete:
 - dopustno je odstopanje bruto tlorisnih površin skladno z izvedbo tlorisnih in višinskih gabaritov objektov,
4. 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 poteka tras, dimenzij, ureditev objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske, telekomunikacijske infrastrukture in ureditev

površin ter etapnosti, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki omogočajo ustrezno prometno funkcioniranje in dostopnost območja in ne poslabšujejo prostorskih, oblikovnih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljalci posameznega voda.

XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

58. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

- organizirati promet med gradnjo tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
- 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 sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav,
- 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,
- v času gradnje zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z nadzorom stanja sosednjih objektov in terena,
- brez finančnih in drugih pogojev dopustiti javno rabo površin na terenu na zemljiščih, opredeljenih v 20. členu tega odloka,
- izvesti protihrupno zaščito v območju OPPN in izven njega, ki bo opredeljena v fazi projektne dokumentacije in presoje o vplivih na okolje,
- pri zemeljskih delih omogočiti izvedbo strokovnega arheološkega konservatorskega nadzora in mora v primeru odkritja arheoloških ostalin gradbena dela ustaviti,
- 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,
- 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,
- zagotoviti oddajo gradbenih odpadkov zbiralcu gradbenih odpadkov ali izvajalcu obdelave teh odpadkov, naročilo pa mora zagotoviti pred začetkom izvajanja gradbenih del,
- za viške zemeljskega izkopa, ki jih ne bo možno uporabiti v okviru zunanjih ureditev, 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. To dokumentacijo mora uporabiti pri izdelavi poročila o nastalih gradbenih odpadkih in o ravnanju z njimi in jo hraniti še najmanj tri leta po pridobitvi uporabnega dovoljenja,
- gradbene 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 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,
- postavitev sanitarij na gradbišču, razen če se uporabljajo kemična stranišča ali če je urejeno odvajanje iz stranišč v javno kanalizacijo, je prepovedana.

59. 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 (razen objektov iz 18. člena tega odloka) 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,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN.

XIII. KONČNE DOLOČBE

60. člen
(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o sprejetju ureditvenega načrta za območji urejanja MM8/1 Petrol Zalog Kašelj del in MT7/1 območje ŽG del (Uradni list RS, št. 26/93, 101/09 in 78/10) za dele naslednjih parcel v katastrski občini 1770 Kašelj: 890/58, 891/4, 901/10, 906/13 in 2476/6.

61. člen
(vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri:

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

62. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3505-12/2012-

Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV**dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 311 Zalog****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelji za sprejem akta so:

- 61. in 74. člen Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2), ki določata, da občinski svet sprejme občinski podrobni prostorski načrt z odlokom in da se program opremljanja pripravi na podlagi občinskega podrobnega prostorskega načrta ter da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka, s katerim se sprejme prostorski akt občine;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN in 88/15 – DPN);
- 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 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16 in 12/17 – popr.); v nadaljnjem besedilu OPN MOL ID);
- 27. in 87. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki določata, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet po dvostopenjskem postopku;
- Sklep o začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta 311 Zalog (Uradni list RS, št. 58/17) (v nadaljevanju: OPPN).

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

Obravnavano območje leži vzhodno od naselja Polje in severno od naselja Zgornji Kašelj, zahodno od gospodarske cone Petrol in južno od ranžirne postaje Zalog.

Površina območja je približno 201.200 m².

Območje je danes še nepozidano, z izjemo posameznih enostanovanjskih hiš, večinoma ga sestavljajo vrtički, polja, travniki in gozdni sestoji.

Območje OPPN po določilih Odloka o OPN MOL ID zajema enoto urejanja prostora PO-723 in dele enot urejanja prostora PO-726 in PO-207.

Z OPPN je načrtovana gradnja poslovnih, trgovskih in logistično-distribucijskih dejavnosti s pripadajočimi ureditvami.

S sprejemom OPPN bo omogočena gradnja omenjenih programov.

3. Poglavitne rešitve**Programska in zazidalna zasnova**

Neposredno ob Zaloški cesti je predvidena gradnja trgovske in poslovne stavbe s pripadajočimi ureditvami. Severno od trgovske stavbe je predvidena umestitev transformatorske postaje.

V osrednjem delu območja OPPN je predvidena gradnja logistično distribucijskega objekta z delom poslovnih površin in pripadajočim tehničnim objektom, v katerem se uredijo strojnica, prostor za gorivo, bazen za požarno vodo, po potrebi tudi vstopno-izstopni kontrolni objekt ter tehtnice za zagotavljanje količinsko sledljivost vhodnih in izhodnih materialov.

V vzhodnem delu območja je predvidena gradnja poslovnih stavb, orientiranih vzporedno z Zaloško cesto.

Na obstoječih stavbah v OPPN, ki so predvidene za odstranitev, so dopustna vzdrževalna dela. Na obstoječih stavbah, ki se jih ohranja, so dopustne rekonstrukcije, izraba izkoriščenega podstrešja, vzdrževanje, odstranitev objektov in sprememba namembnosti skladno z dopustnimi dejavnostmi v vzhodnem delu območja OPPN.

Zasnova zunanje ureditve zasnova

Proste površine zahodno od trgovske stavbe in vzhodno od poslovne stavbe ob Zaloški cesti so namenjene ureditvi raščenega terena z zasaditvijo. Neposredno ob Zaloški cesti se uredi drevored visokoraslih dreves.

Proste površine zahodno in jugozahodno od manipulativnih površin logistično distribucijskega objekta in površine neposredno ob Zaloški cesti se uredijo kot površine za nadomeščanje gozdnih sestojev.

V vzhodnem delu območja OPPN se neposredno ob Zaloški cesti uredi dvojni drevored visokoraslih dreves. Ob poslovnih stavbah v vzhodnem delu območja OPPN se uredijo zelene površine.

V območju gozdnih sestojev je dopustna ureditev peš in rekreacijskih poti.

Prometna ureditev

Parkiranje je v prostorski enoti predvideno na terenu in v kletnih etažah stavbe B. Dostop do objektov se uredi preko priključka z Zaloške ceste.

Okoli logistično distribucijskega objekta so urejene manipulativne površine, ki služijo za dostavo in odpremo blaga, manevriranje in začasno parkiranje tovornih vozil. Dostop za tovorna in osebna vozila zaposlenih v logistično distribucijskem objektu, se vodi preko nove dostopne ceste. Tovorna vozila dostopajo v delovno območje mimo vstopno-izstopnega kontrolnega objekta. Na površinah severno od objekta je dopustna umestitev industrijskega tira.

Dostopi do poslovnih stavb v vzhodnem delu območja OPPN se uredijo preko nove dostopne ceste. Ob poslovnih stavbah se uredijo parkirišča.

Na Zaloški cesti se v območju OPPN uredi obojestransko postajališče mestnega avtobusa, kolesarska steza in hodnik za pešce.

Povečan promet težkih vozil, do katerega bo prišlo zaradi programov gospodarske cone, bo navezan na štajersko avtocesto preko omenjene povezave in Ceste v Prod. Na Zaloški cesti bo z aktiviranjem gospodarske cone prepovedan promet težkih vozil skozi naselja Polje, Slape, Kašelj in Zalog.

Komunalna ureditev

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

Na območju OPPN se izvede prestavitev vodovodnega omrežja po Zaloški cesti, povezavo in prečkanje Zaloške ceste ter industrijskega železniškega tira na dveh odsekih ter prestavitev hidranta. Zaradi prestavitve vodovodnega omrežja v Zaloški cesti se preuredi obstoječe hišne priključke za obstoječe objekte v vzhodnem delu območja OPPN. Priključitev objektov v območju OPPN se izvede iz prestavljenega vodovodnega omrežja v Zaloški cesti.

Komunalno odpadno vodo z območja OPPN preko centralnega kanalizacijskega sistema Ljubljane odvaja na centralno čistilno napravo v Zalogu. Za odvajanje odpadne komunalne vode iz objektov v osrednjem in južnem delu območja OPPN se zgradi novi kanal v Zaloški cesti, za odvajanje odpadne komunalne vode iz obstoječih in načrtovanih objektov v vzhodnem delu območja se nov kanal prav tako zgradi v Zaloški cesti in novi cesti v vzhodnem delu območja.

Stavbe na območju OPPN se za potrebe ogrevanja, pripravo sanitarne tople vode in tehnologije priključijo na distribucijsko omrežje zemeljskega plina – nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje, razen v primeru uporabe drugih energentov za ogrevanje, ki so skladni s predpisom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju MOL.

Stavbe na območju OPPN se bodo z električno energijo oskrbovale iz obstoječih transformatorskih postaj TP1122 Polje 381, TP0022 Šola Kašeljska in TP0736 Klemenova ulica 23 ter preko nove transformatorske postaje v južnem delu območja OPPN.

Za vse načrtovane stavbe v območju OPPN velja priporočilo, da za energetske potrebe prioritarno zagotovijo, uporabo obnovljivih virov energije.

Ohranjanje narave

Na vzhodni strani območja OPPN se ohrani obstoječe gozdne sestoje.

Varovanje pred hrupom

Vsa hrupna dela vezana na urejanje gozdnih sestojev (na primer sečnja) se bodo zaradi gnezdenja ptic izvajala izključno od 1. julija do 1. marca. Za obstoječe objekte v vzhodnem delu območja OPPN se bodo izvedli omilitveni ukrepi. Zaradi emisij hrupa s parkirišča tovornih vozil na zahodnem delu območja OPPN, se bo med parkiriščem in Milčetovo potjo ter v nadaljevanju ob jugozahodni meji območja OPPN izvedel najmanj 5 m visok nasip. Predvidena je izvedba pasivne ali aktivne protihrupne zaščite vseh preobremenjenih stanovanjskih objektov ob južni strani Zaloške ceste nasproti območja OPPN.

Etapnost izvajanja

Prva oziroma začetna etapa obsega gradnjo trgovske in poslovne stavbe s pripadajočimi ureditvami in trafo postaje, vključno z ureditvijo križišča z Zaloško cesto in vso gospodarsko javno infrastrukturo zahodno od obstoječega objekta z naslovom Zaloška cesta 195.

Druga etapa se lahko začne izvajati najprej hkrati s prvo etapo. Obsega gradnjo logistično distribucijskega objekta s pripadajočimi ureditvami ter objekti, vključno z vso preostalo gospodarsko javno infrastrukturo na vzhodnem delu Zaloške ceste in v novi cesti v vzhodnem delu območja OPPN.

Tretja etapa se lahko začne izvajati hkrati z drugo etapo. Obsega gradnjo vseh objektov in ureditev v vzhodnem delu območja OPPN, ki se jih lahko izvaja tudi v poljubnih podetapah, če te tvorijo zaključeno funkcionalno celoto.

4. Program opremljanja

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

Za obravnavano območje je izdelan dopolnjeni osnutek OPPN 311 Zalog. Na območju OPPN je načrtovana gradnja gospodarske cone Zalog s površinami za gradnjo stavb logistično-distribucijske in storitvene dejavnosti, skladišč, upravnih in trgovskih stavb s spremljajočimi tehničnimi objekti in manipulativnimi površinami ter površinami za nadomestne gozdne sestoje. Program opremljanja je izdelan za območje prostorske enote PE1, območje prostorske enote PE2 in del območja prostorske enote PE3 (parceli P3/2 in P3/3), razen za primarno in sekundarno plinovodno omrežje, kjer je program opremljanja izdelan za del območja prostorske enote PE1 (za parcele P1/2, P1/3 in P1/4), za območje prostorske enote PE2 in za del območja prostorske enote PE3 (za parceli P3/2 in P3/3). Program opremljanja ni izdelan za območje OPPN z obstoječimi objekti, ki se ohranjajo, in v primeru plinovodnega omrežja za območje OPPN, kjer se objekti ne priključujejo na plinovodno omrežje. Za območje OPPN, kjer program opremljanja ni izdelan, se komunalni prispevek odmeri skladno s določili določila Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11).

Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju programa opremljanja je v skladu z določili prostorskega akta potrebna novogradnja naslednje komunalne opreme:

- rekonstrukcija in razširitev Zaloške ceste v prostorski enoti C1, vključno z dvema semaforiziranimi križiščema, hodnikom za pešce, prestavitvijo obstoječe komunalne opreme (javne razsvetljave, telekomunikacijskih vodov in odvodnjavanja) ter ureditvijo protihrupne zaščite;
- izgradnja nove ceste v prostorski enoti C2, vključno z odvodnjavanjem;

- rekonstrukcija vodovoda DN 200 v Zaloški cesti in izgradnja dveh navezovalnih vodov, DN 100 in DN 150, na obstoječe vodovodno omrežje;
- izgradnja kanalizacije za komunalno odpadno vodo DN 250 po Zaloški cesti in izgradnja dveh navezovalnih vodov DN 250 na obstoječe kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo;
- izgradnja plinovoda N288152 (DN 150) in plinovoda N28153 (DN 50);
- izgradnja povezovalne ceste Agrokombinatska cesta – Hladilniška pot in njene navezave na Zaloško cesto (vključno z javno razsvetljavo, odvodnjavanjem in rekonstrukcijo vodovoda DN 200 in DN 300 zaradi ureditve ceste) v višini 80 % stroškov investicije in rekonstrukcija Zaloške ceste med območjem OPPN in podvozom pod železniškimi tirnimi napravami v Zalogu (vključno z javno razsvetljavo in odvodnjavanjem) v višini 80 % stroškov investicije.

V programu opremljanja so ocenjeni skupni stroški gradnje predvidene komunalne opreme, ki so 9.403.617,79 EUR.

Obračunski stroški predvidene komunalne opreme, ki so enaki skupnim stroškom, so na podlagi površin parcel in neto tlorisnih površin iz OPPN preračunani na enoto mere, in so 60,87 EUR/m² parcele in 181,51 EUR/m² neto tlorisne površine objektov (neto tlorisna površina je določena na podlagi bruto tlorisne površine objektov iz OPPN ob upoštevanju faktorja 0,83).

Načrtovane stavbe na območju OPPN se bodo neposredno oziroma preko nove komunalne opreme priključevale na obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Ljubljana. Stroški obstoječe komunalne opreme, preračunani na enoto mere, so povzeti iz PO MOL. Stroški za obstoječo komunalno opremo iz PO MOL so indeksirani in zmanjšani ob upoštevanju investicij v novo komunalno opremo. Indeksirani in zmanjšani stroški za obstoječo komunalno opremo so 40,62 EUR/m² parcele in 30,01 EUR/m² neto tlorisne površine objektov.

V programu opremljanja je izdelan informativni izračun komunalnega prispevka. V spodnji tabeli je prikazana vsota informativnega izračuna komunalnega prispevka ločeno za predvideno in obstoječo komunalno opremo.

Prostorska enota	Stavba	Komunalni prispevek (EUR)		
		Predvidena komunalna oprema	Obstoječa komunalna oprema	Skupaj
PE1	A	464.640,65	130.653,51	595.294,16
	B	886.001,14	233.915,71	1.119.916,85
PE2	S1 in S2	7.673.409,10	2.455.943,10	10.129.352,20
PE3	D1	110.485,47	33.814,05	144.299,52
	D2	268.381,98	90.161,24	358.543,22
Skupaj		9.402.918,34	2.944.487,61	12.347.405,95

Dejansko odmerjeni komunalni prispevek v fazi odmere komunalnega prispevka lahko odstopa od informativnega izračuna komunalnega prispevka iz programa opremljanja zaradi upoštevanja dejanske neto tlorisne površine objektov iz projektne dokumentacije ter upoštevanja v preteklosti plačanih sredstev za opremljanje stavbnih zemljišč.

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

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju programa opremljanja so 9.403.617,79 EUR. Komunalni prispevek ob upoštevanju podatkov, znanih v fazi izdelave Programa opremljanja, je 12.347.405,95 EUR.

S plačilom komunalnega prispevka bodo zagotovljena sredstva za gradnjo predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju programa opremljanja.

Pripravili:

Evgen Čargo, univ. dipl. inž. arh.
višji svetovalec

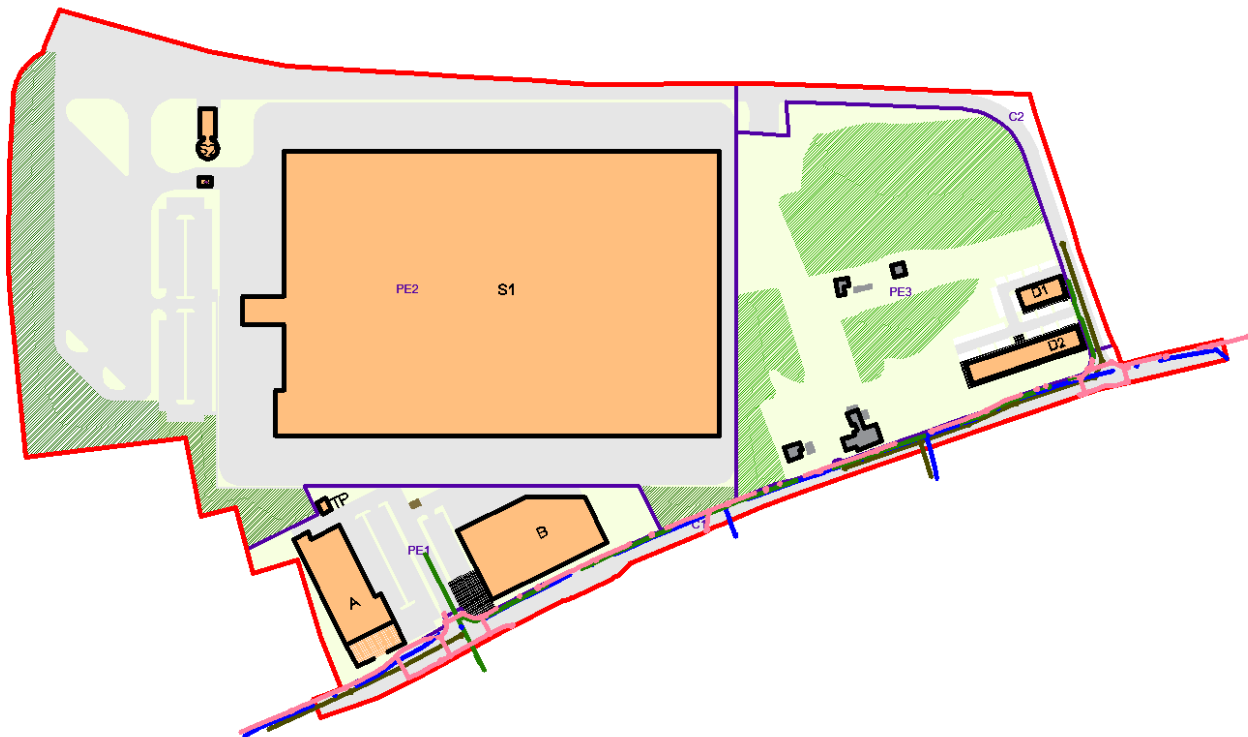
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
vodja Oddelka za urejanje prostora
po pooblastilu:
Ivan Stanič, univ. dipl. inž. arh.

Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh.
vodja Odseka za urbano ekonomiko

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

**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ V OBMOČJU OBČINSKEGA
PODROBNEGA NAČRTA 311ZALOG - OSNUTEK
(povzetek)**

Predvideni objekti in komunalna oprema:



Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Skupni in obračunski stroški (EUR)</i>
<i>Primarne ceste s pripadajočimi objekti</i>	7.138.079,37
<i>Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti</i>	1.718.946,01
<i>Primarno vodovodno omrežje</i>	234.016,80
<i>Sekundarno vodovodno omrežje</i>	13.128,32
<i>Sekundarno kanalizacijsko omrežje</i>	163.542,00
<i>Sekundarno plinovodno omrežje</i>	135.905,29
<i>Skupaj</i>	9.403.617,79

Informativni izračun komunalnega prispevka:

Prostorska enota	Stavba	Komunalni prispevek (EUR)		
		Predvidena komunalna oprema	Obstoječa komunalna oprema	Skupaj
PE1	A	464.640,65	130.653,51	595.294,16
	B	886.001,14	233.915,71	1.119.916,85
PE2	S1 in S2	7.673.409,10	2.455.943,10	10.129.352,20
PE3	D1	110.485,47	33.814,05	144.299,52
	D2	268.381,98	90.161,24	358.543,22
Skupaj		9.402.918,34	2.944.487,61	12.347.405,95



Izdelaalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU 311 ZALOG; DOPOLNJNI OSNUTEK

**OBMOČJE OPPN PRIKAZANO NA ORTOFOTO
POSNETKU**



1. Pogled z Milčetove poti na območje OPPN, v ozadju Deben in Veliki vrh.



2. Pogled na železniške tire severno od območja OPPN.



3. Pogled na poljsko pot in vrtičke v območju OPPN.



4. Pogled na nasutje v osrednjem delu območja OPPN.



5. Pogled proti poti, ki vodi do Zaloške ceste ob gozdnem sestoju.



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU 311 ZALOG; DOPOLNJNI OSNUTEK

FOTO PREDSTAVITEV OBMOČJA



1. Pogled proti gozdnem sestoju, ki se ohranja in obstoječem stanovanjskem objektu.



2. Pogled proti gozdnem sestoju, ki se ohranja.



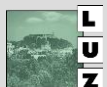
3. Pogled na obstoječo (in predvideno) pot ob vzhodnem robu območja OPPN.



4. Pogled z Zaloške ceste proti zahodu na obstoječ stanovanjski objekt v območju OPPN.



5. Pogled z Zaloške ceste na vzhod, proti coni Petrol.



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU 311 ZALOG; DOPOLNJENI OSNUTEK
FOTO PREDSTAVITEV OBMOČJA

Območje se ureja na podlagi določil Občinskega prostorskega načrta MOL – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe), pri čemer so upoštevane spremembe določil, ki so del **Tretjih sprememb in dopolnitev OPN MOL – Izvedbeni del.**

Podrobna določila so povzeta v spodnji preglednici.

OPPN 311: ZALOG

Usmeritve za celotno območje OPPN

OZNAKE EUP V OPPN	PO-723
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: PO-723

RABA	IG
TIPOLOGIJA	F, V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE, NAMENJENE GRADNJI	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	/
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	60
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	0
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	15
VIŠINA OBJEKTOV	Višina objektov ne sme presegati višine 20,00 m oziroma se prilagaja višini že zgrajenih objektov v EUP, če tehnološki proces ne zahteva drugače do 25,00 m

USMERITVE ZA EUP

URBANISTIČNI POGOJI

PROMETNA INFRASTRUKTURA

OKOLJEVARSTVENI POGOJI

Pridobiti je treba smernice nosilcev urejanja prostora SŽ za ureditev vplivnega območja. V območju je dopustno umeščati le dejavnosti z nizko stopnjo hrupa. V območju so dopustne tudi dejavnosti ravnanja z odpadki, razen sežigavanja odpadkov. Do uveljavitve OPPN je v območju poleg posegov iz 95. člena odloka OPN MOL ID dopustno tudi urejanje vrtičkov po določilih za namensko rabo ZV, lope niso dopustne.

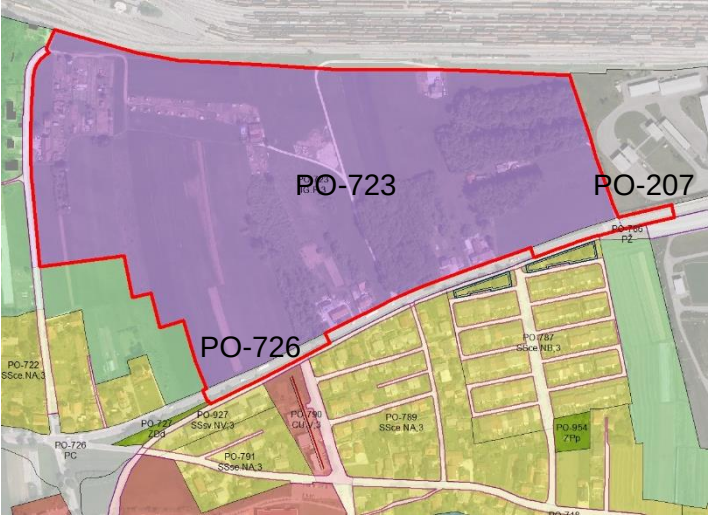
Dovoz je treba urediti z Zaloške ceste. S prometno signalizacijo je treba promet tovornih vozil voditi preko Zaloške ceste na povezovalno cesto Agrokombinatska – Hladilniška – Cesta v Prod do AC Sneberje.

Ohranjati je treba gozdne sestoje. Če to zaradi načrtovanih posegov ni mogoče, jih je treba nadomestiti znotraj območja OPPN. Skupna površina gozdnih otokov in pasov gozda mora znašati vsaj 2,6 ha. Krčitev in nadomestitev gozda ter izgradnja gospodarske cone morajo biti izvedene sočasno. Za zasaditev je treba uporabiti avtohtone drevesne in grmovne vrste. Uspešnost zasaditve je treba spremljati in po potrebi nadomeščati posušene sadike. V primeru nadomeščanja gozdnih sestojev je treba pogozditi območje ob Zaloški cesti in zahodnem delu območja proti poselitvi. Gozdni pasovi ne smejo biti ožji od 20 m.

- Spremembe in dopolnitve:
- a. spremembe in dopolnitve - dodano
 - b. spremembe in dopolnitve – izbrisan

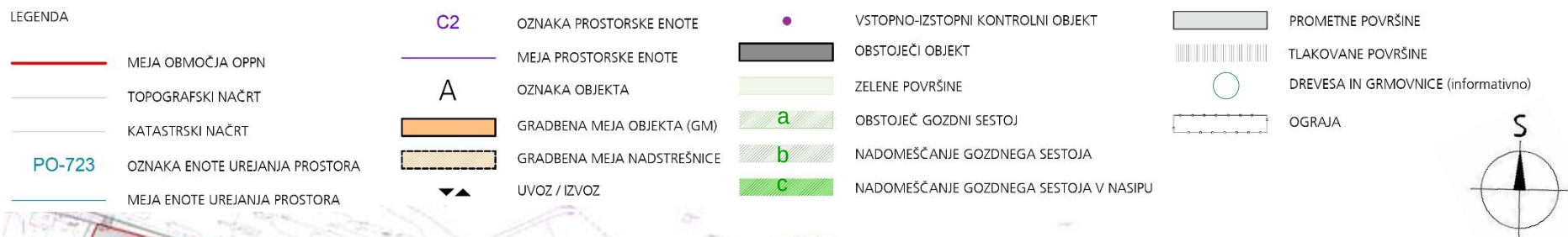
Območje OPPN zajema 3 prostorske enote (v nadaljevanju EUP):

- 1.EUP **PO-723** je namenjena IG- gospodarskim conam, zanjo je določeno urejanje z OPPN (preglednica levo).
- 2.EUP **PO-207(del)** je namenjena PC-površinam cest, zanjo je določeno urejanje z Odlokom o sprejetju UN za območji urejanja MM8/1 Petrol Zalog Kašelj del in MT7/1 območje ŽG del (Ur.l. RS, št. 26/93, 101/09 in 78/10), ki ga predmetni OPPN v tem delu razveljavlja.
- 3. EUP **PO-726(del)**) je namenjena PC-površinam cest, zanjo veljajo splošna določila Odloka OPN MOL.



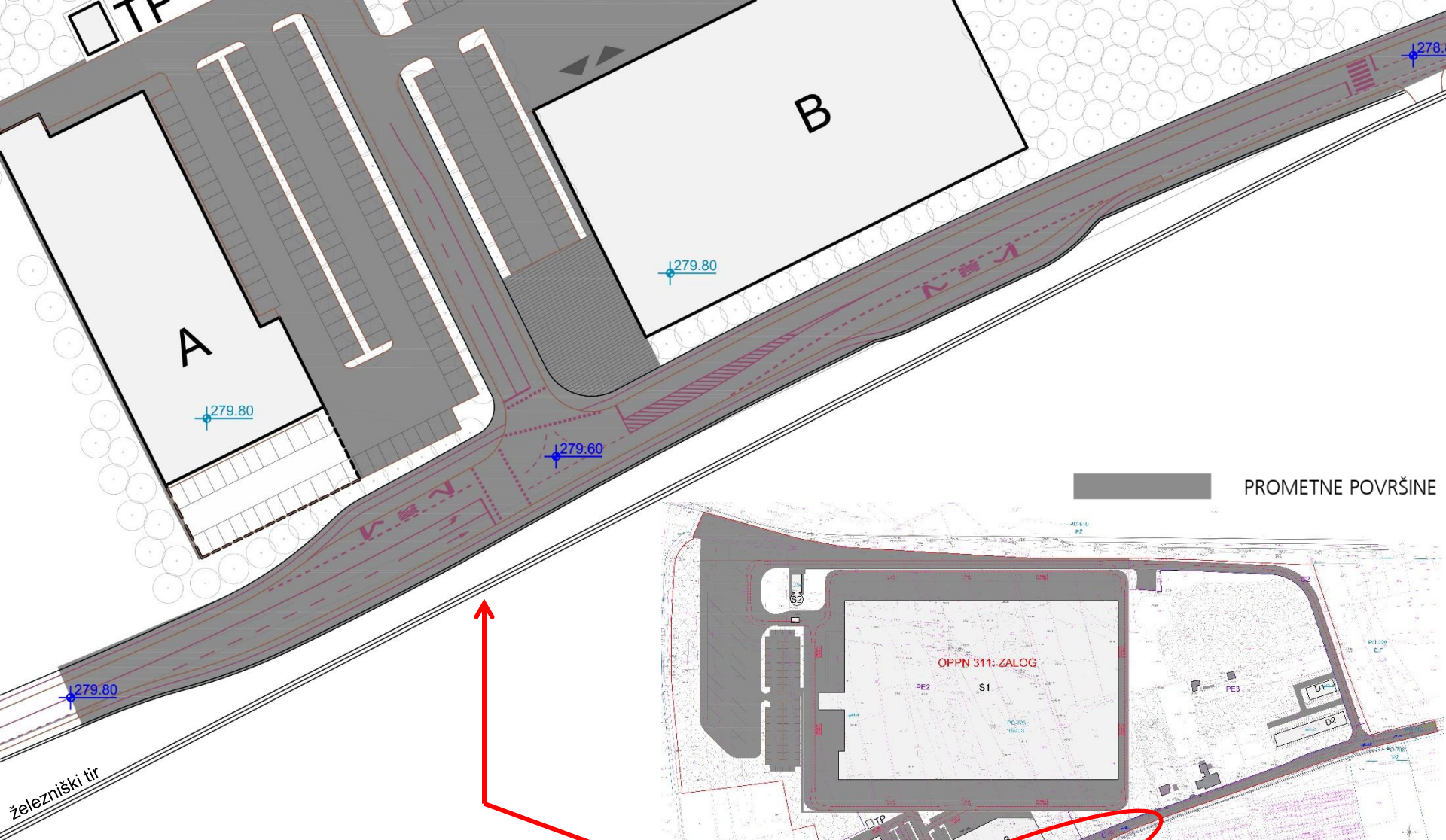
Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU 311 ZALOG; DOPOLNJENI OSNUTEK
IZSEK IZ OPN MOL ID



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU 311 ZALOG; DOPOLNJENI OSNUTEK
ARHITEKTURNO ZAZIDALNA SITUACIJA - PRITLIČJE

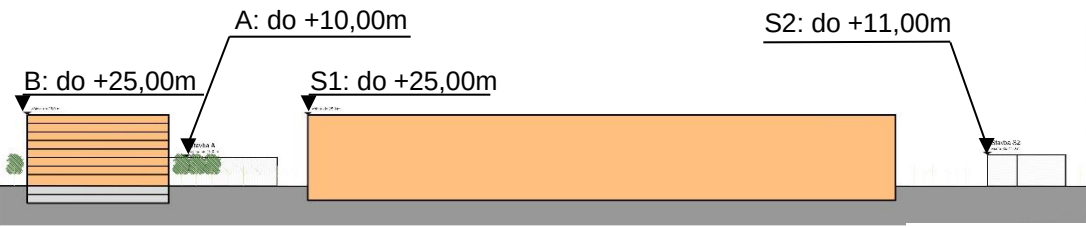


PROMETNE POVRŠINE



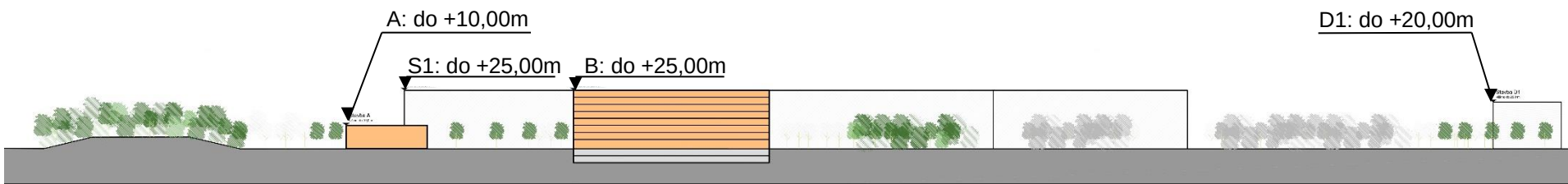
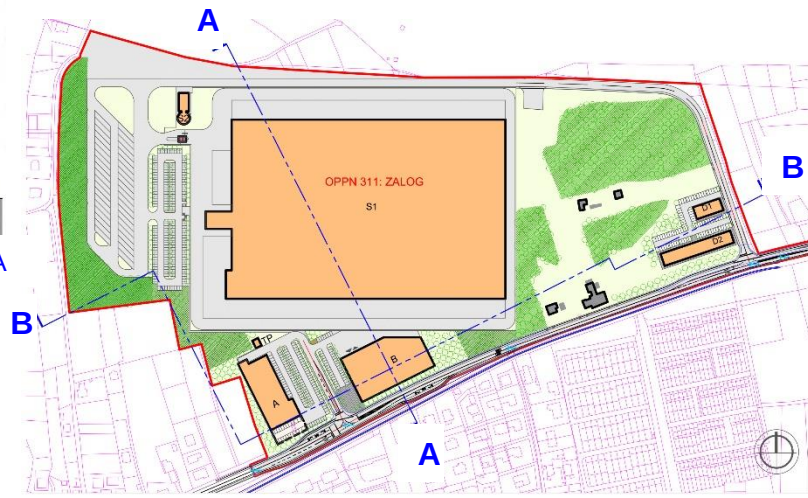
Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU 311 ZALOG; DOPOLNJNI OSMUTEK
**PROMETNO TEHNIČNA SITUACIJA – IZSEK ZALOŠKA
CESTA**



PREREZ A-A

- A_Trgovska stavba
- B_Poslovna stavba
- S1_Logistično distribucijski objekt
- S2_Tehnični objekt
- D1_Poslovna stavba



PREREZ B-B



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU 311 ZALOG; DOPOLNJENI OSNUTEK
PREREZI



Iz JZ smeri proti območju OPPN.



Iz JV smeri proti območju OPPN.



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU 311 ZALOG; DOPOLNJENI OSNUTEK

PROSTORSKI PRIKAZ