

Na podlagi 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007, 70/2008 – ZVO-1B, 108/2009, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.), 43/2011-ZKZ-C, 57/2012, 57/2012-ZUPUDPP-A, 109/2012, 35/2013 Skl.US: U-I-43/13-8) in 22. člena Statuta Občine Vrhnika (Naš časopis, št. 365/2009) je Občinski svet Občine Vrhnika na 22. seji, dne 12. 12. 2013 sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za poslovno-storitveni center v območju urejanja L1K/1 Drenov Grič

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (podlaga za prostorski akt)

S tem odlokom se v skladu z Dolgoročnim planom Občine Vrhnika za obdobje 1986 – 2000 in srednjeročnim družbenim planom Občine Vrhnika za obdobje 1986 – 1990 s spremembami in dopolnitvami (Uradne objave Naš časopis, št. 4/87, 13/88, 272/01, 277/01, 304/04, 319/05, Ur. l. RS, št. 21/90, 50/94, 63/96, 70/96, 73/97, 76/98, 69/99), sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za poslovno – storitveni center v območju urejanja L1K/1 Drenov Grič (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

2. člen (predmet odloka)

Ta odlok določa:

- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi območji,
- 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,
- komunalni prispevek,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

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

(1) S tem odlokom se načrtujejo gradnja novih stavb in drugih objektov, namenjenih proizvodni, skladiščni, trgovski in poslovni dejavnosti ter pripadajoče ureditve.

(2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne infrastrukture in elektronskih komunikacij.

4. člen (sestavni deli OPPN)

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

(2) Grafični del OPPN obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora

1.1	Izsek iz strateškega prostorskega akta	M 1:2000
2.	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	
2.1	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1:2000
3.	Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1	Katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:1000
3.2	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:1000
3.3	Načrt parcelacije – prikaz na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.4	Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije ter površine javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu – končna ureditev	M 1:1000
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – faza 1	M 1:1000
4.2	Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – končna ureditev	M 1:1000
4.3	Značilni prerezi	M 1:1000
4.4	Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija – faza 1	M 1:1000
4.5	Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija – končna ureditev	M 1:1000
4.6	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav – faza 1	M 1:1000
4.7	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav – končna ureditev	M 1:1000
4.8	Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – faza 1	M 1:1000
4.9	Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – končna ureditev	M 1:1000

5. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega akta,
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja,
5. obrazložitve in utemeljitve OPPN,
6. program opremljanja stavbnih zemljišč,
7. povzetek za javnost.

6. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana, pod številko projekta UP 10-015 v novembru 2013.

II. OBMOČJE OPPN

7. člen (območje OPPN)

(1) Površina območja OPPN znaša 20.290 m².

(2) Območje obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2590/3, 2591/1, 2590/1, 2588/21, 2588/24, 2588/26, 2588/28, 2588/30, 2588/32, 2588/34, 2588/36, 2588/25, 2588/27, 2588/29, 2588/31, 2588/33, 2588/35, 2588/37, 2587/1 in 2581/4 (del), vse v katastrski občini Blatna Brezovica.

8. člen (meja območja OPPN)

(1) Meja območja OPPN poteka od izhodišča z oznako T1 v smeri proti severovzhodu po robu zemljišča s parcelno številko 2590/3, naprej po robu zemljišč s parcelnima številčkama 2588/21 in 2588/25, nato obrne smer proti jugovzhodu in poteka po robu zemljišč s parcelnimi številčkami 2588/25, 2588/27 in 2588/29, spet obrne smer proti severovzhodu po robu zemljišč s parcelnima številčkama 2587/1 in 2581/4 do točke T15, kjer obrne smer proti jugu in prečka zemljišče do točke T16, obrne smer proti jugozahodu po meji zemljišč s parcelnimi številčkami 2581/4, 2587/1, 2588/36, 2590/1 in 2591/1, na robu tega zemljišča obrne smer proti severozahodu in se zaključi v izhodiščni točki T1.

(2) Vsa naštetá zemljišča so v katastrski občini Blatna Brezovica.

(3) Meja območja OPPN je določena v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«, št. 3.2 »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«, št. 3.3 »Načrt parcelacije – prikaz na katastrskem načrtu« in št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije ter površine javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu – končna ureditev«.

9. člen (prostorske enote)

Območje OPPN je razdeljeno na pet prostorskih enot:

- prostorske enote PE1, PE2 in PE3 so površine, namenjene proizvodno-skladišni, trgovski in poslovni dejavnosti,
- prostorska enota PE4 je površina, namenjena dostopu za stanovanjsko območje,
- prostorska enota PE5 so površine, namenjene urejanju cest.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI OBMOČJI

10. člen (vplivi in povezave s sosednjimi območji)

(1) Območje je prometno dostopno po obstoječi cesti Vrhnika–Ljubljana. Območje se na severnem delu navezuje na to cesto. Južno od območja OPPN poteka avtocesta A1. Najbližji priključek na avtocesto je priključek Vrhnika. Pešcem je zagotovljen hodnik ob cesti Vrhnika–Ljubljana. Najbližje postajališče javnega avtobusnega prevoza potnikov je ob cesti Vrhnika–Ljubljana v neposredni bližini območja.

(2) Po cesti Vrhnika–Ljubljana ob robu območja OPPN potekata obstoječa komunalna in energetska infrastruktura, na kateri je treba priključiti načrtovane stavbe. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je treba zunaj območja OPPN dograditi javno vodovodno omrežja, telekomunikacijsko omrežje in elektrokabelsko kanalizacijo.

(3) Načrtovane stavbe so od obstoječih stanovanjskih stavb v neposredni okolici odmaknjene najmanj za eno višino stavbe. V zgodnjih jutranjih in popoldanskih urah novo predvidene stavbe vplivajo na osončenje obstoječih stanovanjskih stavb na severni in vzhodni strani območja, vendar vpliv ni velik.

(4) Na obodu območja so predvideni zeleni pasovi, ki omilijo stik med poslovno-storitvenim centrom in sosednjimi območji. Če meritve hrupa pokažejo, da je to potrebno, so ob avtocesti in na stiku s stanovanjskim območjem dopustne protihrupne ograje.

(5) Širše območje je dobro opremljeno z družbeno infrastrukturo, ki zadovoljuje potrebe novih poslovnih površin.

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

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

11. člen (dopustni posegi na območju OPPN)

Skladno z določili tega odloka so na območju OPPN dopustni naslednji posegi:

- odstranitev objektov in naprav,
- redna in investicijska vzdrževalna dela,
- rekonstrukcije obstoječih objektov, ki niso predvideni za odstranitev,
- spremembe namembnosti obstoječih stavb,
- gradnja novih objektov,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- urejanje zelenih in utrjenih zunanjih površin.

12. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3 so dopustni:

- 12510 Industrijske stavbe
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (le kot sestavni del osnovne dejavnosti)
- 12301 Trgovske stavbe
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti
- 12420 Garažne stavbe za potrebe območja

(2) V območju OPPN niso dopustni posegi, za katere je treba izvesti presojo vplivov na okolje.

13. člen (zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) Prostorska enota PE1

V prostorski enoti PE1 je načrtovana gradnja stavb A1, A2, A3 in A4, ki so v prostor umeščene v pravokotnem rastru vzporedno oziroma pravokotno na smer avtoceste in regionalne ceste. Ob stavbah so vozne in manipulacijske površine, parkirišča in dostopi. Ob severozahodni in jugozahodni meji prostorske enote je zeleni pas zasajen z drevesi. Ob jugovzhodni meji prostorske enote je zeleni pas zasajen z obvodno vegetacijo. Ob dovozni cesti 1 je zelenica, široka najmanj 1,5 m. Ograditev parcel je dopustna pod naslednjimi pogoji:

- ograja ne sme segati v priobalno zemljišče,
- zeleni pas ob cesti Ljubljana–Vrhnika ne sme biti ograjen,
- do vseh stavb znotraj prostorske enote morajo biti zagotovljeni dostopi za intervencijska vozila in
- zagotovljen mora biti dostop do javnih hidrantov.

(2) Prostorska enota PE2

V prostorski enoti PE2 sta načrtovani stavbi B1 in B2. Stavbi sta umeščeni pravokotno oziroma vzporedno na smer regionalne ceste in avtoceste. Stavbi se lahko dotikata in sta lahko med seboj funkcionalno povezani. Ob stavbah so vozne in manipulacijske površine, parkirišča in dostopi. Ob severozahodni in severovzhodni meji prostorske enote je zeleni pas, ki je ob cesti Ljubljana–Vrhnika zasajen z drevesi. Ob jugovzhodni meji prostorske enote je zeleni pas zasajen z obvodno vegetacijo. Ob dovozni cesti 1 je zelenica, široka najmanj 1,5 m. V priobalnem zemljišču je treba urediti zeleno površino z obvodno vegetacijo kot del zelenega pasu ob vodotoku. Izvedba ceste 2 ne sme segati v priobalno zemljišče.

Ograditev parcel je dopustna pod naslednjimi pogoji:

- ograja ne sme segati v priobalno zemljišče,
- zeleni pas ob cesti Ljubljana–Vrhnika ne sme biti ograjen,
- na jugovzhodni strani stavb mora biti zagotovljen stalen dostop do prostorske enote PE3.

(3) Prostorska enota PE3

Načrtovana je gradnja dveh stavb, C1 in C2, ki sta postavljeni zaporedno in vzporedno s smerjo avtoceste. Ob stavbah so vozne površine, parkirišča in dostopi. Ob severozahodni meji prostorske enote je zeleni pas zasajen z drevesi. Ob jugovzhodni meji prostorske enote je zeleni pas zasajen z

obvodno vegetacijo. Ograditev parcel je dopustna pod naslednjima pogojema:

- ograja ne sme segati v priobalno zemljišče,
- do obeh stavb v prostorski enoti morajo biti zagotovljeni dostopi za intervencijska vozila.

(4) Prostorska enota PE4

Do ureditve dovodne poti za stanovanjsko območje je dopustna ureditev zelenice.

(5) Prostorska enota PE5

Izvedba ceste 1 ne sme segati v priobalno zemljišče. V priobalnem zemljišču je treba urediti zeleno površino z obvodno vegetacijo kot del zelenega pasu ob vodotoku.

(6) Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.1 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – faza 1« in št. 4.2 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – končna ureditev«.

14. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Na celotnem območju OPPN, razen v varovalnem pasu avtoceste, je dovoljeno postaviti ali urediti naslednje nezahtevne in enostavne objekte:

- spominska obeležja in
- objekte za oglaševanje.

(2) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov v skladu z določili, opredeljenimi v pogojih glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

(3) Drugih enostavnih in nezahtevnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

15. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

(1) Stavbe morajo biti preprostih geometrijskih oblik.

(2) Strehe stavb morajo biti ravne ali z majhnim naklonom do 15 stopinj.

(3) Stavbe morajo biti izdelane iz sodobnih kakovostnih materialov. Fasade morajo biti enotno ploskovno oblikovane z ravnimi vodoravnimi in navpičnimi zaključki brez izrazitih podrobnosti. Oblikovanje in horizontalna ter vertikalna členitev fasad ter strukturiranje fasadnih odprtih in drugih fasadnih elementov naj bodo enostavni in poenoteni po celi fasadi. Fasade stavb, ki so višje od 8 m, morajo biti členjene v horizontalni smeri tako, da se optično zniža gabarit stavbe. Večji poudarek pri oblikovanju fasad je treba posvetiti fasadam, ki so orientirane proti cesti Ljubljana–Vrhnika in proti avtocesti. Nadstreški nad vhodi, napušči stavb in drugi fasadni elementi morajo biti oblikovani tako, da ne ovirajo prometa na vozni in manipulacijskih površinah.

(4) Sestavljene stavbe in prizidki morajo biti oblikovno ter v izbiri barv in materialov usklajeni z osnovnim objektom oziroma z njim povezani v skladno likovno kompozicijo.

16. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

(1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- vozne in parkirne površine morajo biti asfaltirane in obrobljene z robniki, površine, namenjene zgolj pešcem, pa tlakovane;
- skladiščenje na odprtih površinah ni dovoljeno;
- zasaditve v zelenih pasovih na robu območja je treba izvesti z avtohtonimi rastlinskimi vrstami;
- zasaditve ob cesti Vrhnika–Ljubljana je treba izvesti z visokoraslimi avtohtonimi drevesnimi vrstami, ki morajo imeti obseg debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in višino debla več kot 2,20 m. Končna višina dreves mora biti vsaj 10,00 m;

- zasaditve v priobalnem zemljišču je treba izvesti z avtohtono obvodno vegetacijo (na primer vrbe, jelše, dren, trsje in podobno);
- višinske razlike morajo biti v čim večji meri premoščene z ozelenjenimi brežinami; izjemoma so dopustni ozelenjeni oporni zidovi do višine največ 1,50 m.

(2) Ograje:

- ograje v območju OPPN morajo biti žičnate na parapetnem zidu ali brez njega. Parapetni zid je lahko visok do 70 cm, merjeno od kote terena. Višina celotne ograje je do 3,00 m, merjeno od kote terena pri ograji. Vse ograje so lahko ozelenjene;
- na jugovzhodni strani parcel ter na stikih s stanovanjskim območjem je dopustna postavitvev protihrupnih ograj, ki morajo biti v vseh prostorskih enotah oblikovane enotno;
- na obodu območja OPPN znaša odmik ograje od parcelne meje 0,50 m. Izvedba ograje tik ob parcelni meji je dopustna le ob soglasju mejaša;
- odmik ograje od ceste 1 in ceste 2 je najmanj 0,5 m, med ostalimi parcelami znotraj območja OPPN je dopustna postavitvev ograj tik ob parcelni meji. Po izvedbi mora investitor ograje na lastne stroške odpraviti morebitne poškodbe na sosednjem zemljišču in na njem vzpostaviti prvotno stanje.

17. člen (regulacijski elementi)

(1) Posegi v prostor morajo upoštevati regulacijske elemente, ki imajo naslednji pomen:

- gradbena meja (GM) je črta, ki je novo grajeni objekti ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost;
- meja priobalnega zemljišča (PZ) omejuje 5 metrov širok pas, merjeno od vodnega zemljišča. Na vodnem in priobalnem zemljišču gradnja stavb ni dopustna. Dovoljena je gradnja objektov javne infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na infrastrukturo;
- višina stavbe (h) je najvišja dopustna višina stavbe. Merjena je od kote zaključnega tlaka v pritličju stavbe. Nad njo je dopustno postaviti tehnične naprave za obratovanje stavbe, inštalacijske jaške, jaške dvigal, dostope na streho, svetlobnike in podobno. Ti elementi, razen jaškov dvigal in inštalacijskih jaškov, morajo biti od roba fasade zadnje etaže odmaknjeni najmanj 1 m proti notranjosti stavbe.

(2) Regulacijski elementi so določeni v grafičnih načrtih št. 4.1 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – faza 1« in št. 4.2 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – končna ureditev«.

(3) Točke za zakoličbo GM in GL so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije ter površine javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu – končna ureditev«. Točke za zakoličbo GM in GL so opredeljene v Državnem koordinatnem sistemu (D96/TM) in so sestavni del obrazložitve odloka.

18. člen (tlorisni gabariti)

(1) Tlorisne dimenzije stavb so:

- **Stavbe A1, A2, A3 in A4:**
dolžina: 30,00 m
širina: 25,00 m
- **Stavba B1:**
dolžina: 50,00 m
širina: 36,00 m
- **Stavba B2:**
dolžina: 52,00 m
širina: 18,00 m
- **Stavbi C1 in C2:**
dolžina: 22,00 m
širina: 13,50 m

(2) Tlorisne dimenzije novo predvidenih stavb so določene v grafičnih načrtih št. 4.1 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – faza 1« in št. 4.2 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija –

končna ureditev«.

(3) Lega in tlorisne dimenzije stavb so s točkami za zakoličbo določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije ter površine javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu – končna ureditev«. Točke za zakoličbo so opredeljene v Državnem koordinatnem sistemu (D96/TM) in so sestavni del obrazložitve odloka.

19. člen (višinski gabariti in etažnost)

(1) Višinski gabariti nad terenom so:

- etažnost do P+2N,
- višina h = do 12,00 m.

(2) Vse stavbe v območju OPPN so lahko podkletene z eno kletno etažo. V kletih je dopustno le parkiranje. Zaradi prisotnosti talne vode in zaradi poplavne ogroženosti območja je izvedba kleti dopustna le pod naslednjimi pogoji:

- klet mora biti izvedena vodotesno,
- kleti so lahko dvonamenske in služijo tudi kot zadrževalnik vode v primeru poplav,
- kleti morajo biti označene s tablam, ki opozarjajo na nevarnost visoke vode,
- v primeru večjih padavin, ki bi predstavljale nevarnost za visoke vode, parkiranje v kleti ni dopustno.

(3) Višinski gabariti stavb so določeni v grafičnih načrtih št. 4.1 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – faza 1«, št. 4.2 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – končna ureditev« in št. 4.4 »Značilni prerezi«.

20. člen (višinske kote terena in pritličja)

(1) Višinska kota terena ob stavbi je prilagojena koti zaključnega tlaka pritličja pri vhodu v stavbo. Kote zunanje ureditve se prilagajajo kotam dostopnih cest in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih.

(2) Kote utrjenega terena ob stavbah so:

- v prostorskih enotah PE1 in PE3: 291 m n. v.,
- v prostorski enoti PE2 na severozahodni strani stavbe B1: 292 m n. v.,
- v prostorski enoti PE2 na jugozahodni in severovzhodni strani stavbe B1 ter ob stavbi B2: 291 m n. v.

(3) Kote zaključnega tlaka v pritličjih stavb so:

- v prostorskih enotah PE1 in PE3: 291 m n. v.,
- v prostorski enoti PE2 v severozahodnem delu stavbe B1: 292 m n. v.,
- v prostorski enoti PE2 v jugozahodnem delu stavbe B1 ter v stavbi B2: 291 m n. v.

(4) Višinske kote terena in pritličja so določene v grafičnih načrtih št. 4.4 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija– faza 1« in 4.5 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija– končna ureditev«.

21. člen (kapacitete območja)

(1) Površina območja OPPN:	20.290 m ²
(2) Površina prostorske enote PE1	8.851 m ²
– BTP nad terenom	4.500 m ²
(3) Površina prostorske enote PE2	6.596 m ²
FAZA 1	
– BTP nad terenom	2.700 m ²

FAZA 2

– BTP nad terenom	1.400 m ²
(4) Površina prostorske enote PE3	3.426 m ²
– BTP nad terenom	930 m ²
(5) Površina prostorske enote PE4	317 m ²
(6) Površina prostorske enote PE5	1.100 m ²

(7) Bruto tlorisna površina stavbe (BTP) je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom oziroma pod njim, 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.

(8) Zazidano površino (ZP) določa tlorisna projekcija zunanjih dimenzij stavbe nad terenom na zemljišče. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni in napušči, upoštevajo pa se površine vseh enostavnih in nezahtevnih objektov ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti.

V. NAČRT PARCELACIJE

22. člen (načrt parcelacije)

(1) Mejne točke parcel in stavb so opredeljene po Državnem koordinatnem sistemu (D96/TM).

(2) Območje OPPN se deli na naslednje parcele:

Prostorska enota PE1:

- P1/1: parcela, namenjena gradnji stavbe A1,
- P1/2: parcela, namenjena gradnji stavbe A2,
- P1/3: parcela, namenjena gradnji stavbe A3,
- P1/4: parcela, namenjena gradnji stavbe A4 ter
- P1/5: parcela, namenjena ureditvi priobalnega zemljišča

Prostorska enota PE2:

- P2/1: parcela, namenjena gradnji stavb B1 in B2,
- P2/2: parcela, namenjena gradnji ceste 2,
- P2/3: parcela, ki se lahko priključi k parceli P2/1 ter
- P2/4: parcela, namenjena ureditvi priobalnega zemljišča

Prostorska enota PE3:

- P3/1: parcela, namenjena gradnji stavbe C1,
- P3/2: parcela, namenjena gradnji stavbe C2,
- P3/3: parcela, namenjena ureditvi parkirišč,
- P3/4: parcela, namenjena gradnji ceste 2 ter
- P3/5: parcela, namenjena ureditvi priobalnega zemljišča,

Prostorska enota PE4:

- P4/1: parcela, namenjena dostopu za stanovanjsko območje.

Prostorska enota PE5:

- P5/1: parcela ceste 1,
- P5/2: parcela ceste Ljubljana–Vrhnika,
- P5/3: parcela ceste Ljubljana–Vrhnika,
- P5/4: parcela ceste Ljubljana–Vrhnika ter
- P5/5: parcela, namenjena ureditvi priobalnega zemljišča.

(3) Parcelacija je določena v grafičnem načrtu št. 3.3 »Načrt parcelacije – prikaz na katastrskem načrtu«. Točke za zakoličbo parcel in umestitev stavb so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije ter površine javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu – končna ureditev«.

23. člen (javne površine)

(1) Površine, namenjene javnemu dobru, so površine v rezervatu državne ceste ter obsegajo zemljišča s parcelnima števkama 2588/21 in 2590/3 v katastrski občini Blatna Brezovica.

(2) Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 323 m².

(3) Površine, namenjene javnemu dobru, so določene v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije – prikaz na katastrskem načrtu« in št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije ter površine javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu – končna ureditev«.

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

24. člen (etapnost gradnje)

(1) Posegi v območju OPPN se lahko izvajajo fazno. Dopustne so naslednje zaključene faze:

- faza 1: gradnja stavbe B1 v prostorski enoti PE2,
- faza 2: gradnja stavbe B2 v prostorski enoti PE2,
- faza 3: gradnja ceste 1 s pripadajočo komunalno, energetske in telekomunikacijsko infrastrukturo,
- faza 4: gradnja stavb v prostorski enoti PE1,
- faza 5: gradnja ceste 2 s pripadajočo komunalno, energetske in telekomunikacijsko infrastrukturo,
- faza 6: gradnja stavb v prostorski enoti PE3.

(2) Faza 1 se lahko izvaja pred ostalimi fazami ali sočasno z njimi. Fazo 3 je treba izvesti pred fazama 4 in 6 ali sočasno z njima. Fazo 5 je treba izvesti pred fazo 6 ali sočasno z njo.

(3) Znotraj posamezne faze se stavbe lahko gradijo etapno.

(4) Ureditve, ki so zajete v fazi 1, so določene v grafičnem načrtu št. 4.1 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – strehe – faza 1«. Končna ureditev območja je določena v grafičnem načrtu št. 4.2 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – strehe – končna ureditev«.

25. člen (pogoji za gradnjo v posameznih fazah)

(1) Za vse faze in etape gradnje je treba znotraj prostorske enote zagotoviti potrebne pripadajoče objekte, naprave in ureditve. Zagotoviti je treba tisti del komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, ki je potreben za priključitev stavb znotraj posamezne faze ali etape.

(2) V primeru etapne gradnje je treba zagotoviti dostope do sosednjih zemljišč namenjenih gradnji stavb znotraj prostorske enote.

(3) Pogoj za gradnjo v fazi 1 je ureditev zelenega pasu na severozahodni in severovzhodni strani prostorske enote PE2. Pogoj za gradnjo v fazah 2, 4 in 6 je ureditev zelenih pasov in priobalnega zemljišča znotraj prostorske enote.

(4) V fazi 1 je dopustna izvedba začasnega uvoza za prostorsko enoto PE2 s ceste Ljubljana–Vrhnika. Po izvedbi ceste 1 se začasni uvoz ukine.

(5) Pred začetkom gradnje v fazah 2, 3 in 4 je treba izvesti celovite omilitvene ukrepe za zaščito pred visokimi vodami v skladu s Hidrološko-hidravlično študijo s predlogom ukrepov za območje Občine Vrhnika (67/2010 Celje, april 2011, dopolnitev 67/2010-DOP, januar 2013, izdelal Svetovanje, projektiranje, posredništvo in študije Matija Bogdan Marinček, s.p., Teharska cesta 13, 3000 Celje). Gradnja v fazah 2, 3 in 4 je dopustna v kolikor se izkaže, da omilitveni ukrepi učinkovito rešujejo poplavno varnost. V fazi 1 so dopustni lokalni ukrepi v skladu s študijo HH Elaborat, št. IV -05ZF/2013, julij 2013, izdelal HIDROPRO, inženirske storitve, Zoran Fujs s.p., Spodnje Gameljne 118, 1211 Ljubljana – Šmartno.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

26. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine. Ker predhodna ocena arheološkega potenciala zemljišča še ni bila izdelana, je priporočljivo izvesti predhodne arheološke raziskave.

(2) Če predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred začetkom izvedbe zemeljskih del, je zaradi varstva arheoloških ostalin treba Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se izvajajo zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

(3) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno 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 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

27. člen (varstvo vode in podtalnice)

(1) Načrtovana gradnja se nahaja ob melioracijskem jarku, ki povezuje vodotoka Zrnico in potok iz Uršje doline. Melioracijski jarek predstavlja vodotok drugega reda. Gradnja in posegi na vodnem in priobalnem zemljišču, ki sega 5 metrov od meje vodnega zemljišča, so prepovedani. Dovoljena je gradnja objektov javne infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na infrastrukturo. Mejo vodnega zemljišča predstavlja zgornji rob brežine vodotoka. Pas priobalnega zemljišča je določen v grafičnih načrtih št. 4.1 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – faza 1« in št. 4.2 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – končna ureditev«.

(2) Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem vode.

(3) Investitor ne sme posegati v vodotok z nobenimi posegi, ki bi imeli za posledico zmanjševanje ali spreminjanje pretočnega profila oziroma zmanjševanje pretočne prevodnosti. Zacevljenje in prekrivanje vodotoka nista dopustni.

(4) Investitor si mora za posege v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, pridobiti vodno soglasje skladno s predpisi s področja voda.

(5) V projektu je treba preveriti možne oziroma smiselne rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode (uporaba različnih tehnoloških rešitev, kot so npr. reciklaža vode, zapiranje krogotokov, ponovna uporaba odpadne vode, montaža varčnih pip, wc kotličkov, uporaba padavinske vode za sanitarno vodo ali zalivanje zelenic ...).

28. člen (ohranjanje narave)

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij ali območij, pomembnih za biotsko raznovrstnost.

29. člen **(varstvo zraka)**

(1) Gradnja mora biti organizirana in izvajana tako, da se kar najbolj prepreči dodatno onesnaženje zraka. Med gradnjo je treba upoštevati naslednje ukrepe:

- vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin v suhem in vetrovnem vremenu,
- preprečevanje nekontroliranega raznašanja materiala z gradbišč, tudi s čiščenjem vozil pri vožnji z gradbišč na javne prometne površine,
- upoštevanje emisijskih norm za gradbeno mehanizacijo in vse naprave, ki se uporabljajo za gradnjo.

(2) Prezračevanje vseh delov stavb je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in umazanega zraka iz nadzemnih delov stavbe je treba speljati nad strehe stavb.

(3) Proizvodne dejavnosti morajo uporabljati najboljše dostopne tehnologije za zmanjšanje emisij onesnaževal v zrak. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

30. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) Območje OPPN je opredeljeno kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom. Prvo ocenjevanje hrupa in obratovalni monitoring je treba izvesti v skladu z veljavnimi predpisi.

(2) Če se v območjih stanovanj ugotovijo presežene zakonsko predpisane vrednosti hrupa, ki so posledica posegov v območju OPPN, investitor v skladu s predpisi zagotovi ustrezno protihrupno zaščito območij stanovanj (npr. dodatne ozelenitve, protihrupna ograja, ustrezna zvočna izolacija stanovanjskih objektov, dodatna protihrupna izolacija prostorov z viri hrupa itd.).

(3) Med gradnjo in obratovanjem OPPN morajo biti upoštevani naslednji ukrepi z vidika zmanjševanja hrupa:

- uporabljajo se brezhibni in s predpisom ustrezni delovni stroji in naprave,
- vsi stroji in oprema so ustrezno tehnično opremljeni za zmanjševanje hrupa ter redno vzdrževani in nadzorovani,
- delavci, zaposleni ob viru hrupa, uporabljajo osebna varovalna sredstva, če nivoja hrupa ni mogoče znižati s tehničnimi ukrepi.

(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 dovoljeni ravni.

(5) Izvedba ukrepov za zaščito pred hrupom in morebitnimi drugimi vplivi, ki so posledica avtoceste, je obveznost investitorjev.

31. člen **(odstranjevanje odpadkov)**

(1) V vseh prostorskih enotah so predvidena zbirno-prevzemna mesta za odpadke.

(2) Dovoz za komunalna vozila je predviden po cestah v območju OPPN.

(3) Zbirna in prevzemna mesta morajo biti urejena v skladu s predpisi o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov.

(4) Pred začetkom urejanja območja OPPN morajo biti zagotovljeni ukrepi in rešitve za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali pri urejanju območja. Za te je potrebno poskrbeti v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja to področje.

32. člen **(učinkovita raba energije v stavbah)**

Objekti in proizvodni procesi morajo biti energetske učinkoviti. Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati veljavni pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah. Za energetske oskrbo stavb je treba primarno preučiti možnost uporabe obnovljivih virov energije.

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

33. člen **(potresna nevarnost)**

(1) Obravnavana lokacija se nahaja v seizmičnem območju z intenziteto VIII. Projektne pospešek tal s povratno dobo 475 let znaša 0,225 g. Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost.

(2) Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo ali gradnjo zaklonišč, če to zahtevajo veljavni predpisi.

34. člen **(splošni ukrepi za varstvo pred požarom)**

(1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(2) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba za stavbe izdelati študijo požarne varnosti, če to zahtevajo požarni predpisi.

(3) Investitorji stavb, za katere je obvezna izdelava študije požarne varnosti, morajo pred vložitvijo vloge za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam.

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

(1) Stavbe v območju OPPN so z intervencijskimi vozili dostopne po cesti 1 in cesti 2. Znotraj prostorskih enot je treba zagotoviti dostope do stavb z najmanj dveh strani.

(2) Intervencijske poti in površine je treba urediti skladno z veljavnimi predpisi. Intervencijske vozne poti izven vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir. Vse vozne intervencijske površine je treba dimenzionirati v skladu s predpisi.

(3) Intervencijske poti so določene v grafičnih načrtih št. 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – faza 1« in št. 4.9 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami – končna ureditev«.

36. člen **(hidrantno omrežje, odmiki in evakuacijske poti)**

(1) Požarna zaščita je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz načrtovanega javnega hidrantnega omrežja.

(2) Če pretok vode ne zadošča za potrebe gašenja, mora investitor zgraditi požarni bazen ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

(3) Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji v skladu s požarnimi predpisi.

(4) V projektni dokumentaciji je treba predvideti način varne evakuacije iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Dalje je evakuacija mogoča po cesti 1 in cesti 2 do ceste Ljubljana–Vrhnika. Za prostorsko enoto PE3 je evakuacija mogoča tudi na površine na vzhodni strani območja OPPN.

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

(1) Območje OPPN sega v poplavno območje, ki ga ogrožajo 100-letne visoke vode Zrnice, potoka iz Uršje doline (jarek v Kantalah) in Ljubljanice. Območje OPPN se glede ogroženosti z visokimi vodami na južni strani uvršča v razred srednje poplavne nevarnosti, manjši del pa v razred srednje in preostale poplavne nevarnosti. Manjši del območja na severni strani ni poplavno ogrožen. Kota 100-letne poplavne vode znaša 290,25 m n. v.

(2) Kote pritličij stavb je treba projektirati najmanj 0,5 m nad koto poplavne vode.

(3) Gradnja v fazi 1 je dopustna pod naslednjimi pogoji:

- nasipavanje terena je dopustno le na severni strani do linije LT, ki je določena v grafičnem načrtu št. 4.1 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – faza1«.
- na južni strani je treba s poglobitvijo terena na koto 289,60 m n. v. zagotoviti vsaj 458 m³ dodatnega prostora za razlivanje poplavnih vod,
- pri projektiranju je treba upoštevati študijo HH Elaborat, , št. IV -05ZF/2013, julij 2013, dopolnitev oktober 2013, izdelal HIDROPRO, inženirske storitve, Zoran Fujs s.p., Spodnje Gameljne 118, 1211 Ljubljana – Šmartno.

(4) Gradnja v fazah 2, 3 in 4 je dopustna po izvedbi celovitih protipoplavnih ukrepov na območju Drenovega Griča. Pred izvedbo celovitih ukrepov je gradnja dopustna le pod naslednjima pogojema:

- izdelati je treba hidrološko hidravlično študijo,
- izvesti je treba ustrezne omilitvene ukrepe za zaščito pred visokimi vodami in ukrepe, s katerimi se zaradi načrtovanih novogradenj ne bo povečala poplavna ogroženost sosednjih zemljišč.

(5) Posegi morajo biti skladni z veljavno zakonodajo, ki opredeljuje pogoje glede poseganja na poplavno ogrožena območja.

(6) Za posege v poplavnem območju morajo biti v projektu za pridobitev vodnega soglasja obdelani in ustrezno prikazani vsi ukrepi, s katerimi bodo preprečeni škodljivi vplivi na vode in vodni režim, na poplavno varnost območja, na sam objekt in okolje nasploh.

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

38. člen **(splošni pogoji za prometno urejanje)**

(1) Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti utrjene v skladu z veljavnimi predpisi. Površine vozišč morajo biti asfaltirane.

(2) Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do stavb, primarne peš površine, parkirni prostori in druge površine morajo biti urejeni tako, da so zagotovljeni neoviran dostop ter vstop in uporaba stavb za funkcionalno ovirane ljudi v skladu z zakonodajo s tega področja.

(3) Pred vsakim posegom v varovalni pas državne ceste je treba pridobiti soglasje upravljavca ceste (DARS, d.d., DRSC). Varovalni pas državne ceste je določen v grafičnih načrtih št. 4.1 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – faza 1« in št. 4.2 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – končna ureditev«.

39. člen (motorni promet)

(1) Območje OPPN je dostopno po regionalni cesti R2-409/0300 Ljubljana–Vrhnika. Predviden je nov levi zavijalni pas na cesti Ljubljana–Vrhnika. Poseg v prometno opremo regionalne ceste (odbojna ograja) je dopusten le na območju načrtovanega priključka. Za projektno dokumentacijo za ureditev dela državne ceste zaradi priključevanja območja OPPN na regionalno cesto R2-409/0300 mora biti izveden recenzijski postopek pred izdajo soglasja upravljavca državne ceste.

(2) Za gradnjo v prvi fazi je dopustna izvedba začasnega priključka brez levega zavijalnega pasu. Po izvedbi ceste 1 je treba začasni priključek ukiniti.

(3) Dostop do prostorskih enot v območju OPPN je zagotovljen po dovoznih cestah 1 in 2. Znotraj prostorskih enot je treba zagotoviti ustrezne dostope do vseh stavb preko internih vozni površin. Zagotoviti je treba dostope za osebna, tovarna, komunalna in intervencijska vozila.

(4) Predvideni minimalni profil dovozne ceste 1 ima naslednje elemente:

– vozišče	6,00 m
– skupaj	6,00 m

(5) Predvideni minimalni profil dovozne ceste 2 ima naslednje elemente:

– vozišče	3,50 m
– skupaj	3,50 m

(6) Ob cesti 2 je treba zagotoviti pregledna izogibališča oziroma je treba promet urediti izmenično enosmerno.

(7) Na parcelah, namenjenih gradnji stavb, mora biti zagotovljen prostor za obračanje vozil, tako da leta ne bi pripeljala vzvratno na vozišči državne ceste in ceste 1.

40. člen (mirujoči promet)

(1) Površine, potrebne za mirujoči promet, so predvidene na površinah ob stavbah in v stavbah.

(2) Število parkirnih mest (v nadaljnjem besedilu: PM) se izračuna glede na BTP objekta ali dela objekta glede na namembnost. Za potrebe novogradenj je treba zagotoviti PM ob upoštevanju naslednjih meril:

12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni program)	1 PM/40 m ²
12510 Industrijske stavbe (več kot 200 m ²)	1 PM/60 m ²
12520 Rezervoarji, silosi, skladišča (brez strank)	najmanj 3 PM
12520 Rezervoarji, silosi, skladišča (razstavnici in prodajni prostori)	1 PM/100,00 m ² površine
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki)	1 PM/70,00 m ² , od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce

(3) Za vozila funkcionalno oviranih oseb je treba zagotoviti zadostno število PM skladno z veljavnimi predpisi.

41. člen (pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih in energetska vodov;
- vsi sekundarni in primarni vodi ter pripadajoči infrastrukturalni objekti in naprave morajo biti

praviloma umeščeni na javne površine oziroma površine v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;

- kadar umestitev na javne površinah ni mogoča, mora lastnik zadevnega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih naprav in energetske infrastrukture na svojem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetskih vodov in naprav;
- gradnja komunalnih in energetskih naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega oziroma energetskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
- obstoječo komunalno in energetsko infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmožljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi;
- dovoljeni sta gradnja in ureditev naslednjih infrastrukturnih objektov: cestne ureditve, gradnja pomožnih energetskih objektov, pomožnih telekomunikacijskih objektov, pomožnih komunalnih objektov (razen zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja);
- del energije za potrebe stavb v območju OPPN je treba zagotoviti z uporabo obnovljivih virov za energetsko oskrbo objektov (geotermalna, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

(2) Komunalna ureditev je določena v grafičnih načrtih št. 4.6 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav – faza 1« in št. 4.7 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav – končna ureditev«.

42. člen (vodovod)

(1) Obstoječe javno vodovodno omrežje PE fi 110 poteka po južnem robu regionalne ceste Ljubljana–Vrhnika do zemljišča s parcelno številko 2586/6, k. o. Blatna Brezovica, kjer se zaključuje s hidrantom.

(2) Predvideni objekti se bodo priključili na projektirani javni vodovod PE110, ki bo potekal ob južnem robu regionalne ceste Ljubljana–Vrhnika in po predvidenih cestah 1 in 2. Vsaka stavba bo imela svoj vodovodni priključek.

(3) V prvi fazi je načrtovan vodovod ob južnem robu regionalne ceste Ljubljana–Vrhnika do prostorske enote PE2. V drugi fazi je vodovod podaljšan po cestah 1 in 2 do prostorske enote PE3. Vodovod bo opremljen z nadzemnimi hidranti.

(4) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno zasnovo »Vodovodno omrežje za območje OPPN L1K/1 Drenov grič«, številka projekta 1509-V/12, ki jo je v januarju 2012 izdelalo podjetje Kono-B, d.o.o.

(5) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

43. člen (kanalizacija)

(1) Obstoječe javne kanalizacije na obravnavanem območju še ni. Za obravnavano območje je že izdelana idejna zasnova IDZ za podtlačno kanalizacijo, ki jo je izdelal IEI, d.o.o. Trasa že projektirane javne kanalizacije poteka čez novo predvidene stavbe B2, C1 in C2, zato jo je treba prestaviti.

(2) Projektirana kanalizacija obravnavanega območja je zasnovana v ločenem sistemu za vsako prostorsko enoto posebej.

(3) Do izgradnje javne kanalizacije je treba vse komunalne odpadne vode voditi v male začasne čistilne naprave z iztokom v odprti jarek na jugozahodnem robu zemljišča.

(4) Vse padavinske vode s streh objektov in z utrjenih površin so speljane v odprti jarek, ki poteka ob avtocesti Ljubljana–Koper. Vse padavinske vode z utrjenih parkirnih površin je treba voditi preko lovilcev olja. Zagotoviti je treba ustrezno izvedbo izlivne glave, tako da se v času visokih vod prepreči vdor vode iz jarka v padavinski kanal. Izpustna glava kanala mora biti oblikovana pod naklonom

brežine in ne sme segati v svetli profil vodotoka. Na območju iztoka mora biti struga vodotoka ustrezno zavarovana.

(5) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno zasnovo »Kanalizacijsko omrežje za območje OPPN L1K/1 Drenov grič«, številka projekta 1509-V/12, ki jo je v januarju 2012 izdelalo podjetje Kono-B, d.o.o.

(6) Po izvedbi javne kanalizacije se čistilne naprave ukinejo, kanalizacija objektov pa se priključi na javno kanalizacijo za komunalne odpadne vode. Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

(7) V prvi fazi je vpliv hipnega odtoka vode z urbanih površin zmanjšan s poglobitvijo terena na južni strani zemljišča, kjer je zagotovljen dodatni prostor za razlivanje poplavnih vod. V naslednjih fazah je treba odvajanje padavinskih voda urediti tako, da bo hipni odtok z urbanih površin v čim večji možni meri zmanjšan, kar pomeni, da je treba predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, suhi zadrževalnik ...). Število načrtovanih iztokov v vodotok naj bo optimalno.

(8) Zaradi izpusta meteornih voda v površinske vode morajo biti v dokumentaciji podatki o srednjih in najnižjih nizkih pretokih vodotoka s_{Qn} in n_{Qn} . Definirane morajo biti količine vode na iztoku v vodotok v l/s in definirana mora biti obstoječa prevodnost struge na obravnavanem območju. Računsko je treba dokazati, da je pretočna sposobnost vodotoka dovolj velika za prevajanje novih količin vode.

(9) Morebitne tehnološke odpadne vode morajo biti odvajane v kanalizacijske odvodne sisteme, ki morajo poleg zbirnega in prenosnega omrežja obsegati tudi naprave za ustrezno čiščenje voda pred izlitjem v odvodnike. Zaradi zagotavljanja potrebnih pogojev za nemoteno delovanje teh naprav morajo biti posebej onesnažene, torej tehnološke odpadne vode, pred izpustom v sistem nevtralizirane oziroma predčiščene do tiste mere, ki jih sistem dopušča.

(10) Odpadna voda z območja OPPN ne sme biti speljana v naprave za odvodnjavanje avtoceste in njenega cestnega sveta. Izvedba odvodnjavanja ne sme poslabšati ali ogroziti sistema odvodnjavanja avtoceste.

44. člen (ogrevanje, hlajenje)

(1) Za energetska oskrbo stavb je treba predvideti plinske cisterne, razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije (sončna energija, biomasa, bioplin, geotermalna energija ...).

(2) Uporaba električne energije je dovoljena za dodatno ogrevanje prostorov in pripravo tople sanitarne vode, če ni drugih tehničnih možnosti. Uporaba električne energije je dovoljena tudi za pogon toplotnih črpalk.

45. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Objekti v bližini obravnavanega območja se trenutno napajajo preko NN-omrežja iz TP Drenov grič - Kavčič.

(2) V fazi 1 se stavba B1 priključi na obstoječo transformatorsko postajo do še razpoložljive priključne moči 55kW. V naslednjih fazah je zaradi predvidenega povečanega odjema in nezadostne moči obstoječe TP predvidena gradnja nove TP na območju OPPN. V kolikor priključna moč obstoječe transformatorske postaje ne bo zadoščala, se nova TP zgradi že v fazi 1. Med obstoječo TP Drenov grič - Kavčič in predvideno TP je predvidena gradnja elektrokabelske kanalizacije, v celoti obbetonirane v javnih površinah. Priključna moč TP je predvidena do 630 kVA oziroma 1000 kVA (odvisno od vrste dejavnosti).

(3) Stopnja nizkofrekvenčnega sevanja ob novi transformatorski postaji ne sme presegati vrednosti, ki jih določajo veljavni predpisi s tega področja.

(4) Na območju OPPN je predvidena elektrokabelska kanalizacija za nizkonapetostni razvod do priključno-merilnih omar. Za vsako priključno-merilno omaro (odjemalca) je predviden svoj izvod, v primeru manjših moči pa je lahko en izvod za dve ali več merilnih omar.

(5) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno zasnovo »Elektroenergetsko omrežje za območje OPPN L1K/1 Drenov grič«, številka projekta ELR3-29/11T1509-V/12, ki jo je v avgustu 2012 izdelalo podjetje Elektro, d.d.

46. člen **(telekomunikacijsko in kabelsko omrežje)**

(1) Zgraditi je treba telekomunikacijsko kabelsko kanalizacijo do posameznih objektov v območju, ki jo je treba povezati na priključno točko na obstoječem omrežju operaterja Telekom na severni strani državne ceste Ljubljana–Postojna.

(2) Novo omrežje je zasnovano tako, da sta v 1. fazi objekta B s kabelsko kanalizacijo povezana na priključno točko Telekom neposredno, objekti A in C v naslednjih fazah pa so navezani na to kanalizacijo.

(3) Obstoječe naročniško samonosilno kabelsko omrežje Telekoma, ki poteka preko območja OPPN in je zaradi gradnje ogroženo, je treba v 1. fazi zaščititi tako, da so nosilni drogovi ob uvozni cesti nadomeščeni z višjimi, za 2. fazo pa je treba kabel prestaviti in zaščititi tako, da je na celotni relaciji ukinjen in nadomeščen v novi kabelski kanalizaciji ob objektih A.

(4) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno zasnovo »Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje za območje OPPN L1K/1 Drenov grič«, številka projekta št. 16121162, ki jo je v avgustu 2012 izdelalo podjetje Dekatel, d.o.o.

47. člen **(osvetlitev zunanjih površin)**

(1) Javna razsvetljava v območju OPPN ni predvidena. Osvetlitev zunanjih površin je treba izvesti z interno razsvetljavo. Obvezna je osvetlitev ceste 1 in ceste 2.

(2) Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo. Osvetlitev zunanjih površin ob stavbah v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Za osvetlitev zunanjih površin ob stavbah naj bodo prednostno uporabljena svetila na samodejni vklop/izklop.

XI. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

48. člen **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

(1) Parcelacija:

- Pri parcelnih mejah cest so dopustna odstopanja do 0,5 m v korist cestnih površin zaradi prilagoditve dejansko izvedenemu profilu ceste.
- Znotraj prostorske enote je dopustno združevanje parcel, namenjenih gradnji stavb, v večje parcele.

Znotraj parcele P2/3 oziroma P2/1 je dopustno določiti parcelo transformatorske postaje.

(2) Gabariti stavb:

- Pri tlorisnih gabaritih stavb so dopustna odstopanja znotraj GM.
- Višina stavb lahko od največje dopustne višine h odstopa navzdol.

(3) Odstopanja pri GM:

- Preko GM lahko segajo le konzolni nadstreški nad vhodi in napušči stavb.

(4) Število stavb:

- Število stavb v prostorski enoti je lahko manjše.

(5) Višinska regulacija terena in višinska kota pritličja:

- V prostorskih enotah PE1 in PE3 so dopustna odstopanja do +0,5 m.
- V prostorski enoti PE2 so dopustna odstopanja od +0,5 m do –1,0 m.

(6) Kapaciteta območja:

- Brutoetažne površine se lahko spremenijo.

(7) Vhodi in dostopi:

- Mikrolokacijo vhodov in dostopov do stavb je mogoče spremeniti.

(8) Prometne, komunalne in energetske ureditve:

- Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati upravljavci posamezne infrastrukture.
- Transformatorska postaja se lahko prestavi vzporedno z regionalno cesto Ljubljana – Koper na parcelo P2/1.
- Mikrolokacijo zbirno-prevzemnih mest za odpadke je mogoče spremeniti pod pogojem, da je predvidena ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili.

XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

49. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

- promet med gradnjo je treba organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- zagotoviti je treba nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
- pripravo tal in temeljenje je treba izvajati v skladu z Geotehničnimi smernicami št. 1-40/2011, ki jih je izdelalo podjetje Gracen, d.o.o., v decembru 2011;
- zagotoviti je treba sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav;
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, ki mora vključevati tudi spremljanje stanja sosednjih objektov. Investitor gradnje posamezne stavbe je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je le-ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. V fazi PGD za vsako posamezno etapo strokovnjak s področja gradbenih konstrukcij določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;
- investitor mora zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela.

XIII. KOMUNALNI PRISPEVEK

50. člen

(program opremljanja)

- (1) Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za poslovnostoritveni center v območju urejanja L1K/1 Drenov Grič (občina Vrhnika), ki ga je izdelalo podjetje Boson, trajnostno načrtovanje, d.o.o., Dunajska cesta 106, Ljubljana, pod številko projekta

(2) Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme znašajo 225.499,92 EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo 489.926,87 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znašajo 715.426,79 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele, znašajo 30,97 EUR/m² (od tega 13,17 EUR/m² za novo komunalno opremo in 17,80 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, znašajo 55,22 EUR/m² (od tega 14,84 EUR/m² za novo komunalno opremo in 40,38 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo);
- preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opreми je prikazan v programu opremljanja;
- obračunsko območje za vso novo komunalno opremo je eno (skupno, enotno obračunsko območje) in zajema gradbene parcele, na katerih je predvidena gradnja objektov (to so gradbene parcele: P1/2, P1/2, P1/3, P1/4, P2/1, P2/3, P3/1 in P3/2);
- obračunska območja za obstoječo komunalno opremo so določena na podlagi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč ter podlagah in merilih za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Vrhnika (objavljeno v občinskem glasilu Naš časopis, št. 362 in št. 407);
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,4 : 0,6. Predpostavljen faktor dejavnosti je 0,7. Olajšav za zavezance ni;
- v vseh stroških je vključen DDV;
- za indeksiranje stroškov se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja;
- pri odmeri komunalnega prispevka po tem odloku je treba upoštevati površine parcel in neto tlorisne površine objektov iz programa opremljanja;
- če bodo dejanske neto tlorisne površine objektov večje od navedenih v programu opremljanja, se komunalni prispevek za dodatne neto tlorisne površine odmeri v skladu z načinom odmere komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju občine Vrhnika.

51. člen
(pogodba o opremljanju)

- (1) Izgradnja obravnavane javne komunalne se s pogodbo med občino in investitorjem lahko preda investitorju oz. zavezancu za plačilo komunalnega prispevka v obravnavanem območju. Dogovor iz zgornjega odstavka je lahko vključen tudi v pogodbo o opremljanju oz. pogodbo o oddaji gradnje objektov in omrežij komunalne opreme ali v pogodbo o medsebojnih obveznostih v zvezi s priključevanjem objekta na komunalno infrastrukturo, v skladu s predpisi o urejanju prostora.
- (2) Če se občina in zavezanec dogovorita, da bo zavezanec zgradil komunalno opremo, ki bi jo sicer morala zagotoviti občina, se zavezancu dogovorjena obveznost lahko odšteje od komunalnega prispevka vendar največ do višine, ki se za takšno vrsto komunalne opreme v posameznem obračunskem območju lahko odmeri. V primeru iz prejšnjega stavka se zavezancu izračuna komunalni prispevek ter tak izračun navede v odločbo o odmeri komunalnega prispevka.
- (3) Če med občino in zavezancem ni dogovorjeno drugače, se poračun medsebojnih obveznosti opravi pri prenosu komunalne opreme v javno last na pobudo zavezanca.

XIV. KONČNE IN PREHODNE DOLOČBE

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

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so dopustni naslednji posegi:

- redna in investicijsko-vzdrževalna dela in rekonstrukcije;
- gradnje, dozidave in nadzidave v okviru dopustnih gabaritov in ob upoštevanju pogojev za oblikovanje novogradenj na območju OPPN;
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN;
- spremembe namembnosti v okviru dopustnih vrst objektov in dejavnosti na območju OPPN, če je na gradbeni parceli zagotovljeno zadostno število parkirnih mest,
- odstranitve objektov in naprav.

53. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri:

- Občini Vrhnika, pristojnemu oddelku za prostor in
- Upravni enoti Vrhnika.

54. člen (uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah Našega časopisa.

Številka: 3505-12/2010 (5-06)
Vrhnika, dne 12. 12. 2013

Župan
Občine Vrhnika
Stojan Jakin l.r.