

IV.5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA - OPPN

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

1.1. Obstoječe stanje

Območje OPPN leži v naselju Pristava pri Polhovem Gradcu.

Vzhodni del območja OPPN se nahaja med zemljiščem tovarne Hoja in potokom Božna. Obravnavano zemljišče je v naravi ravna travnata površina z rahlim nagibom proti zahodu. Na območju se nahajajo stavbe podjetja Schwarzmann.

Zahodni del območja se nahaja ob glavni cesti v Polhovem Gradcu. Obravnavano zemljišče je v naravi ravna travnata površina z nagibom proti jugovzhodu.

Srednji del območja se nahaja na zahodni strani vodotoka Božna in predstavlja območje obstoječe čistilne naprave.

Dostop do zahodnega dela območja OPPN je na severni strani po regionalni cesti. Dostop do vzhodnega dela območja OPPN je na vzhodni strani po obstoječi dovozni cesti. Dostop do srednjega dela območja OPPN je po obstoječi dovozni cesti na severni strani. Po obstoječih cestah poteka tudi javna komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, ki jo bo treba za priključitev predvidenih objektov delno dograditi in delno prestaviti.

1.2. Predvideno stanje

OPPN predvideva gradnjo trgovske stavbe in industrijskih stavb ter rekonstrukcijo čistilne naprave. Območje zajema zemljišča, ki so potrebna za realizacijo ureditev, ki so predvidene s tem OPPN (gradnja stavb, izvedba dovoznih cest, skupnih zunanjih ureditev ter komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture).

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote:

- PE1 – površine, namenjene gradnji trgovsko - poslovne stavbe,
- PE2 – površine, namenjene gradnji čistilne naprave
- PE3 – površine, namenjene gradnji industrijsko-poslovnih stavb.

V prostorski enoti PE1 je vzporedno z regionalno cesto postavljena stavba z oznako A. Glavni vhod v trgovino je na severni strani. Na zahodni strani je predviden dovoz za dostavo s ceste 1. , ki je nižji od nivoja pritličja. Na severni in vzhodni strani zemljišča so parkirna mesta. Zunanje površine med stavbo in parkiriščem na severni strani so oblikovane kot enotna tlakovana površina, ki je višinsko prilagojena koti pritličja. Med parkiriščem in regionalno cesto je zelen pas, zasajen z drevjem.

V prostorski enoti PE2 je predvidena rekonstrukcija čistilne naprave. Proste površine ob čistilni napravi so deloma tlakovane in deloma ozelenjene ter ograjene. Stavba Č1 je namenjena upravnemu objektu. Stavba Č2 je namenjena prostoru mehanskega predčiščenja.

V prostorski enoti PE3 je sedem novih poslovno – industrijskih stavb in ena stavba kot prizidek k obstoječi stavbi. Umestitev stavb in zunanje ureditve ob njih sledijo obstoječi pozidavi. Stavbe so postavljeni vzporedno z novo cesto 3. Zahodno od ceste so stavbe z oznakami B1, B2 in B3, vzhodno od ceste so stavbe C1, C2, C3 in D. Stavba E je zasnovana kot dozidava k obstoječi stavbi O1. Med stavbami so tlakovane manipulacijske in parkirne površine. Ob levem bregu vodotoka Božna je načrtovan protipoplavni nasip. Južni, severni in zahodni robovi prostorske enote PE2 so intenzivno ozelenjeni in zasajeni z drevjem.

1.3. Strokovne podlage

Strokovne podlage so priloga OPPN v posebni mapi in zajemajo naslednje vsebine:

- Geodetski posnetek,
izdelovalec: Gekom d.o.o.,
- Projektna naloga za kanalizacijsko omrežje,

- izdelovalec: JP Vodovod - Kanalizacija d.o.o.,
- Idejni projekt elektroenergetskega omrežja, izdelovalec: Elektro Ljubljana, d.d.,
- Idejna zasnova telekomunikacijskega omrežja, izdelovalec: Dekatel d.o.o.,
- Idejna zasnova prometne ureditve izdelovalec: PRO-INI, d.o.o.,
- Mnenje o požarni varnosti, izdelovalec: Ekosystem d.o.o.,
- Idejna zasnova vodovodnega omrežja izdelovalec: Kono-B, d.o.o.

1.4. Veljavna urbanistična dokumentacija

Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986–2000 (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94) in družbeni plan občine Ljubljana Vič-Rudnik za obdobje 1986–1990 (Uradni list SRS, št. 34/86, 10/87, 14/89 in Uradni list RS, št. 40/92, 88/04, 106/06) za območje občine Dobrova-Polhov Gradec;

Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za planski celoti V7 Kozarje – del in V8 Dobrova (Uradni list RS, št. 6/88, 18/88, 40/92, 9/94, 11/95, 83/98, 112/04, 112/06) - splošni del in obvezne razlage (Ur. list št.: 112/06, 73/2009, 103/2009, 62/2011, 86/2011);

ODLOK o prostorskih ureditvenih pogojih za planske celote V 39 Hruševo, V 40 Dvor, V 41 Polhov Gradec, V 42 Setnik in V 43 Črni Vrh (Uradni list RS, št. 11/95, 83/98)

Skladno PUP-om se obravnavani enoti urejanja prostora VP 41/1 in VP 41/1-1 Polhov Gradec urejata z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN). Območje je namenjeno obrtno podjetniškim, proizvodnim, poslovnim in trgovinskim dejavnostim.

1.5. Seznam sprejetih aktov o zavarovanju ter seznam sektorskih aktov in predpisov

1.5.1. Varovanje kulturne dediščine

Obravnavano območje leži znotraj naslednjih enot kulturne dediščine:

- EŠD 9915 Polhov Gradec - Vaško jedro - vplivno območje,
- EŠD 16269 Polhov Gradec - Arheološko najdišče.

2. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

2.1. Območje OPPN

2.1.1. Obseg

Območje OPPN zajema dela enot urejanja prostora VP 41/1-1 in VP 41/1 Polhov Gradec. Del območja, kjer je predvidena ureditev uvozov in cest sega tudi v enoto urejanja prostora VS 41/1-1. Površina območja OPPN znaša 31.671 m² (vzhodni del 25.467 m², zahodni del 4.313 m², srednji del 1.891 m²).

Območje OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 485/2, 485/3, 485/4, 1227/5, 518/1, 516, 515/2, 1227/2, 514/1, 518/3, 523/10 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 1227/4, 1257/1, 198/2, 198/3, 198/1, 197/1, 193/1, 1240/3, 515/1, 492; vse k.o. Polhov Gradec.

2.1.2. Meja

Meja zahodnega dela območja OPPN poteka na severni strani preko zemljišč s parcelnimi številkami 1257/1, nato se zalomi proti jugu in prečka zemljišča s parcelnimi številkami 198/3, 198/2 in 1227/4, se zalomi proti severu in poteka po zahodni meji zemljišča s parcelno številko 1227/4.

Meja srednjega dela območja OPPN poteka na zahodni strani po mejah zemljišč s parcelnima številka 485/3 in 485/2, se zalomi proti jugu in poteka po vzhodnih mejah zemljišč s parcelnima številka 485/2 in 485/4, nato se zalomi proti zahodu in poteka po mejah zemljišč s parcelnima številka 485/4 in 485/3.

Meja vzhodnega dela območja OPPN poteka na severni strani preko zemljišč s parcelnimi številkami 1257/1, 198/1, 197/1, 1227/4, 193/1, 1240/3, nato se zalomi proti jugu in poteka po meji zemljišča s parcelno številko 518/1, nato se zalomi proti vzhodu in poteka po mejah zemljišč s parcelnima številka

518/3 in 523/10 in se nadaljuje po vzhodni in južni meji zemljišč s parcelnima številka 523/10 in 518/3, po vzhodni in južni meji zemljišča s parcelno številko 514/1, prečka zemljišča s parcelnimi številkami 515/1, 492 in 1240/3, se zalomi proti severu in poteka po zahodni meji zemljišča s parcelno številko 1240/3, nato se zalomi proti zahodu in prečka zemljišča s parcelnimi številkami 1227/4, 197/1 in 198/1.

Vse parcele so v katastrski občini Polhov Gradec.

2.1.3. Prostorske enote

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote:

- PE1 – površine, namenjene gradnji trgovsko-poslovne stavbe,
- PE2 – površine, namenjene gradnji čistilne naprave
- PE3 – površine, namenjene gradnji industrijsko-poslovnih stavb.

Meja območja OPPN in prostorske enote so določene 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 obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in prikaz javnega dobra na katastrskem načrtu« in št. 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč, zakoličbe objektov in prikaz javnega dobra na geodetskem načrtu«.

3. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI

3.1. Vplivi in povezave s sosodnjimi območji

Območje leži na južni strani naselja Polhov Gradec, južno od regionalne ceste R3-641/1369 Ljubljana–Ljubljana (Dolgi most).

Območje se prometno navezuje na regionalno cesto. Na severni strani območja je avtobusno postajališče. Peš dostop je po pločniku na severni strani regionalne ceste, dostop za kolesarje je po robu vozišča regionalne ceste.

Vzhodni del območja bo prometno dostopen z novo dostopno cesto čez potok Velika Božna, ki se bo z novim križiščem priključevala na regionalno cesto R3-641/1369 Ljubljana–Ljubljana.

Načrtovan trgovski objekt bo oskrbni center za celotno naselje Polhov Gradec.

Po regionalni cesti in preko območja potekajo obstoječe komunalna, energetska in telekomunikacijska infrastruktura, na katere je treba priključiti načrtovane stavbe. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je treba zgraditi in dograditi ter prestaviti nekatere komunalne vode zunaj območja OPPN.

Po cesti 3, ki prečka vzhodni del območja OPPN, bo zagotovljen dostop do kmetijskih površin na južni strani.

Območje ogrožajo visoke vode vodotoka Božna. OPPN predvideva izvedbo omilitvenih ukrepov znotraj območja OPPN, ki bodo omogočili gradnjo na poplavno ogroženem območju. Načrtovani posegi v območju OPPN ne bodo vplivali na poplavno ogroženost sosodnjih zemljišč. Izven območja OPPN je kot omilitveni ukrep predviden dvig ceste na zemljišču s parcelno številko 518/2.

Zaradi vizualne izpostavljenosti lokacije bo predvidena gradnja vplivala na podobo krajine. OPPN predvideva pogoje za oblikovanje stavb in zelene ureditve, ki bodo omilili prehod med intenzivno pozidanim območjem in ruralno krajino.

Vplivi in povezave s sosodnjimi območji so prikazani v grafičnem načrtu št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosodnjimi enotami urejanja prostora«.

4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

4.1. Izdelava variantnih rešitev

Za ureditev obravnavanega območja je bilo izdelanih več variantnih rešitev.

Izhodišča za pripravo variantnih rešitev so bila podana s strani investitorjev – občine Dobrova – Polhov Gradec za zahodni del in podjetja M - Schwarzmann za vzhodni del.

Pripravljenih je bilo več rešitev prostorske ureditve, med katerimi je bila kot podlaga za OPPN izbrana tista, ki ustrezno zadosti potrebam investitorjev, hkrati pa zagotavlja najboljšo postavitev stavb glede na lastnosti terena, kakovostno snuje prometno omrežje in prometne tokove ter racionalno rabi prostor in se prilagaja njegovim značilnostim.

4.1.1. Vzhodni del



Varianta 1

Cesta poteka po sredini območja in deli območje na dva enako široka dela. Stavbe na območju so enakih dimenzij in so zamaknjene. Parkiranje se zagotavlja na skupnem parkirišču.



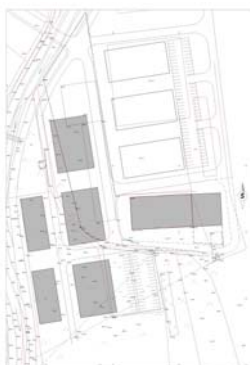
Varianta 2

Cesta poteka po sredini območja in deli območje na dva enako široka dela. Stavbe na območju so postajene vzporedno, na severu je večja stavba. Stavbe so enake širine. Parkiranje se zagotavlja na skupnem parkirišču.



Varianta 3

Cesta poteka po zahodnem delu območja. Stavbe na območju so različnih dimenzij. Parkiranje se zagotavlja na skupnem parkirišču.



Varianta 4

Cesta poteka po sredini območja in deli območje na dva različno široka dela. Zahodni del je ožji, vzhodni del širši. Stavbe na območju so enakih dolžin, širina je različna. Parkiranje se zagotavlja na skupnem parkirišču.

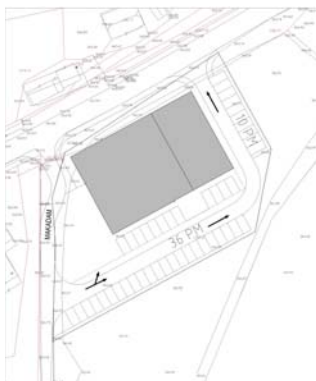


Variant 5

Cesta poteka po sredini območja in deli območje na dva različno široka dela. Zahodni del je ožji, vzhodni del širši. Stavbe so razporejene v enakomernem rastru. Parkiranje se zagotavlja na parcelah stavb in na skupnem parkirišču.

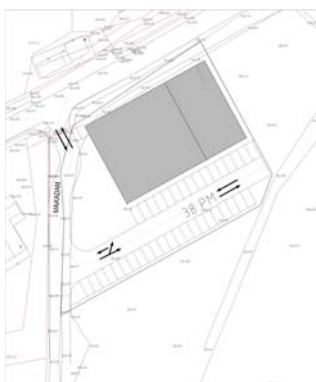
Za nadaljno obdelavo je bila izbrana varianta 5. Zasnova stavb je urejena, izraba prostora racionalna, prometne povezave ustrezne. Izbrana varianta glede na ostale rešitve v največji možni meri upošteva obstoječo lastniško strukturo zemljišč, kar je ugodno za razvoj območja.

4.1.2. Zahodni del



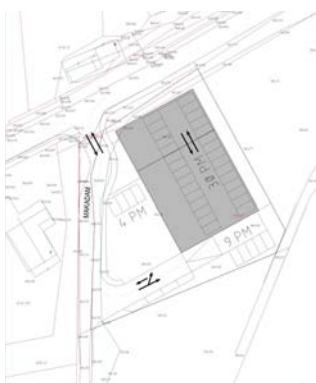
Variant 1

Stavba je umeščena vzporedno z regionalno cesto. Zagotovljena je krožna pot iz obstoječe lokalne ceste na jugozahodni strani objekta in z izvozom na regionalno cesto na severovzhodni strani. Parkirišča so predvidena na južni in vzhodni strani stavbe.



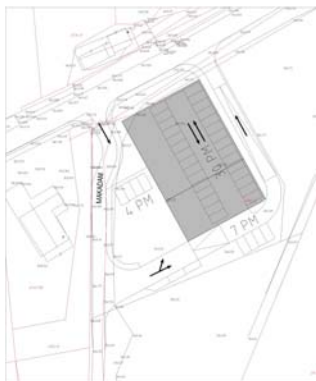
Variant 2

Stavba je umeščena vzporedno z regionalno cesto. Dostop je zagotovljen iz obstoječe lokalne ceste na jugozahodni strani. Parkirišča so predvidena na južni strani stavbe.



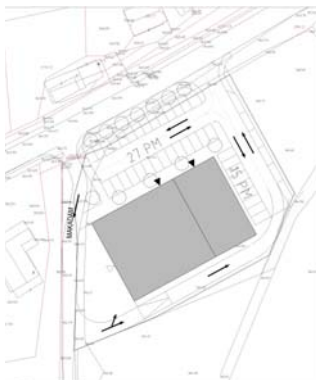
Variant 3

Stavba je umeščena pravokotno na regionalno cesto. Dostop je zagotovljen iz obstoječe lokalne ceste na jugozahodni strani. Parkirišča so predvidena na zahodni in južni strani stavbe ter pod stavbo.



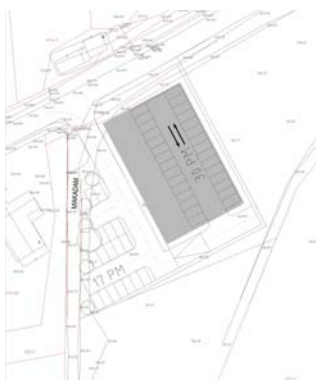
Variant 4

Stavba je umeščena pravokotno na regionalno cesto. Zagotovljena je krožna pot iz obstoječe lokalne ceste na jugozahodni strani okoli objekta in z izvozom na regionalno cesto na severovzhodni strani. Parkirišča so predvidena na zahodni in južni strani stavbe ter pod stavbo.



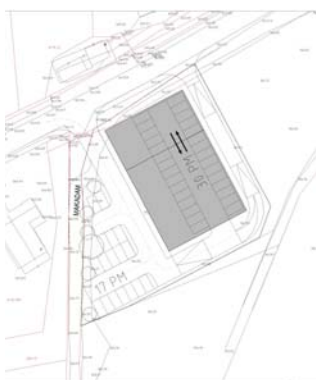
Variant 5

Stavba je umeščena vzporedno z regionalno cesto. Zagotovljena je krožna pot iz obstoječe lokalne ceste na jugozahodni strani okoli objekta in z izvozom na regionalno cesto na severovzhodni strani. Parkirišča so predvidena na severni in vzhodni strani stavbe.



Variant 6

Stavba je umeščena pravokotno na regionalno cesto. Dostop je zagotovljen iz regionalne ceste na severozahodni strani. Uvoz je na mestu obstoječega uvoza na lokalno cesto in se preoblikuje. Parkirišča so predvidena na zahodni strani stavbe ter pod stavbo.



Variant 7

Stavba je umeščena pravokotno na regionalno cesto. Dostop je zagotovljen iz regionalne ceste na severozahodni strani. Uvoz je na mestu obstoječega uvoza na lokalno cesto in se preoblikuje. Zagotovljena je krožna pot okoli objekta z izvozom na regionalno cesto na severovzhodni strani. Parkirišča so predvidena na zahodni strani stavbe ter pod stavbo.

Za nadaljnje delo je bila izbrana varianta 5. Stavba je ustrezno umeščena v prostor, dostopi v stavbo so funkcionalni. Ustrezna je lokacija parkirnih površin in zasnova prometne ureditve.

4.2. Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

4.2.1. Dopustni objekti in dejavnosti

V prostorski enoti PE1 so dopustni naslednji objekti:

- 12301 Trgovske stavbe

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulante in zdravstvene posvetovalnice,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12420 Garažne stavbe.

V prostorski enoti PE2 so dopustni naslednji objekti:

- 22232 Čistilne naprave,
- 12203 Druge poslovne stavbe: samo za potrebe čistilne naprave.

V prostorski enoti PE3 so dopustni naslednji objekti:

- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe,
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo specializirana skladišča in pokrite skladiščne površine.

Kot spremljajoči program so dopustni tudi:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice.

V objektih v območju OPPN so dovoljene tiste dejavnosti, ki jih določajo vrste objektov glede na namen uporabe, oziroma se smiselno uporablja veljavna klasifikacija objektov.

4.2.2. Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

Prostorska enota PE1:

- Vzporedno z regionalno cesto je postavljena stavba z oznako A. Glavni vhod v trgovino je na severni strani. Na zahodni strani je predviden dovoz za dostavo s ceste 1, ki je nižji od nivoja pritličja. Na severni in vzhodni strani zemljišča so parkirna mesta.
- Zunanje površine med stavbo in parkiriščem na severni strani so oblikovane kot enotna tlakovana površina, ki je višinsko prilagojena koti pritličja. Med parkiriščem in regionalno cesto je zelen pas, zasajen z drevjem.

Prostorska enota PE2:

- Proste površine ob čistilni napravi so deloma tlakovane in deloma ozelenjene ter ograjene. Del površin na severni strani čistilne naprave je namenjen zadrževanju visoke vode.
- Stavba Č1 je namenjena upravnemu objektu. Stavba Č2 je namenjena prostoru mehanskega predčiščenja.

Prostorska enota PE3:

- V prostorski enoti PE3 je sedem novih poslovno-industrijskih stavb in ena stavba kot prizidek k obstoječi stavbi. Umestitev stavb in zunanje ureditve ob njih sledijo obstoječi pozidavi. Stavbe so postavljene vzporedno z novo cesto 3. Zahodno od ceste so stavbe z oznakami B1, B2 in B3, vzhodno od ceste so stavbe C1, C2, C3 in D. Stavba E je zasnovana kot dozidava k obstoječi stavbi O1.
- Med stavbami so utrjene manipulacijske in parkirne površine.
- Ob levem bregu vodotoka Božna sta načrtovana protipoplavni nasip in ureditev brežine.
- Na mestu stavbe z oznako B3 je predvidena ureditev zadrževalnika za visoke vode. Gradnja stavbe B3 je dopustna po izvedbi omilitvenih ukrepov, predvidenih z Državnim prostorskim načrtom za zagotavljanje poplavalne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec oziroma takrat, ko zadrževalnik na mestu stavbe B3 ni več potreben.
- Južni, severni in zahodni robovi prostorske enote PE3 so intenzivno ozelenjeni in zasajeni z drevjem.

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

4.3. Pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov

Na celotnem območju OPPN, razen na površinah, namenjenih dovozom, dostopom, intervencijskim potem in prometni infrastrukturi, je dovoljeno postaviti ali urediti naslednje enostavne objekte:

- nadstrešek za kolesa,
- objekt za oglaševanje.

V prostorski enoti PE1 je na tlakovani površini ob stavbi A dopustna ureditev gostinskega vrta brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij in ograj.

Na celotnem območju OPPN, razen na površinah, ki so namenjene prometni infrastrukturi, dovozom in dostopom, je dovoljeno postaviti ali urediti naslednje nezahtevne in enostavne objekte:

- ograja višine od 1,80 do 2,10 m,
- podporni zid višine do 1,00 m,
- grajeno spominsko obeležje, spomenik, kip.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih cestnih objektov, priključkov na objekte javne infrastrukture ter pomožnih komunalnih objektov v skladu z določili, opredeljenimi v pogojih za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

V prostorskih enotah PE1 in PE3 je v času praznikov, prireditvev in drugih dogodkov začasnega značaja dovoljeno postavitičasne objekte za obdobje do 60 dni. Po odstranitvi začasnih objektov je treba na zemljišču vzpostaviti prvotno stanje. Začasni objekti so pokrit prireditveni prostor, oder z nadstreškom, začasna tribuna, kiosk, odprt sezonski gostinski vrt in podobno.

Drugih enostavnih in nezahtevnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

4.4. Usmeritve glede posegov na obstoječih objektih

V času trajanja OPPN so na vseh obstoječih objektih dovoljena investicijsko-vzdrževalna dela. Dovoljene so tudi:

- rekonstrukcije v okviru gabaritov in pod pogoji, ki veljajo za novogradnje v območju OPPN;
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje v območju OPPN.

Dopustne so tudi odstranitve vseh obstoječih objektov. Po odstranitvi obstoječih objektov se lahko na njihovem mestu postavi nov objekt pod pogoji, ki veljajo za novogradnje v območju OPPN.

4.5. Pogoji za oblikovanje objektov

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

- Gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti vsaj z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Objekt lahko presega gradbeno linijo le s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase. To so nadstreški, nastopne stopnice, vhodi, vetrolovi in podobno.
- Gradbena meja (GM) je črta, ki je novo predvidene stavbe ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo s fasado ali pa so odmaknjene od nje v notranjost.
- Meja priobalnega zemljišča (PZ) omejuje 5 m širok pas, merjeno od zgornjega roba brežine vodotoka. Na priobalnem zemljišču gradnja stavb ni dopustna. Izjemoma je dovoljena gradnja objektov javne komunalne in druge infrastrukture ter priključkov na javno infrastrukturo.
- Tlorisna dimenzija stavbe se nanaša na zunanji rob fasade. Preko tlorisne dimenzije stavbe lahko segajo funkcionalni elementi, ki ne vplivajo bistveno na oblikovni vtis gradbene mase. To so konzolni nadstreški, napušči in nastopne stopnice.

Gradbene linije, gradbene meje in meje priobalnega zemljišča so določene v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija«.

Pri stavbi A mora biti etaža nad vencem fasade pritličja oblikovana kot terasna etaža ali mansarda. BTP terasne etaže je lahko največ 70 % BTP pritličja. Terasna etaža mora biti od severne fasade stavbe odmaknjena najmanj 3 metre.

Objekti morajo biti izvedeni iz trajnih materialov ter morajo biti sodobno in kakovostno oblikovani. Konstrukcija stavb je lahko montažna.

Fasade morajo biti obdelane s kakovostnimi sodobnimi materiali, kot so na primer steklo, pločevina, predizdelane fasadne plošče, kamen in kakovostni ometi. Fasade stavb C1, C2, C3 in D v prostorski enoti

PE3 so lahko iz kakovostnih PVC ali drugih materialov, ki so certificirani, nimajo značaja odpadka in je možno njihovo trajno vzdrževanje. Barve fasad znotraj prostorske enote morajo biti usklajene. Na fasadah se dovoli uporaba svetlih barv v spektru sivih barv in v spektru različnih zemeljskih barv. Dopustni so fasadni poudarki v močnejših barvnih tonih do 25% fasadnega plašča objekta. Prepovedana je uporaba barv, ki se v prostoru izrazito moteče in neavtohtone (npr. citronsko rumena, vijolična, živo oz. travniško zelena, živo, temno oz. turkizno modra, živo rdeča, živo oranžna, črna). Barva fasade mora biti usklajena z barvo strehe, cokla in stavbnega pohištva. Poslikave fasad niso dopustne. Izjema so napisi na fasadah, ki oglašujejo dejavnost v objektu. Barva fasade mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja določena.

V primeru gradnje med stavbama C1 in C2 mora biti del fasade znotraj gradbene meje GM oblikovan kot členitev med stavbama C1 in C2. Povezovalni del mora biti od stavb C1 in C2 nižji za najmanj 0,50 m.

Streha stavbe A v prostorski enoti PE1 je ravna ali sestavljena streha. Pri sestavljeni strehi mora biti naklon severne strešine od 45 do 70 stopinj. Strehe stavb v prostorski enoti PE2 so ravne ali dvokapnice z naklonom od 25 do 45 stopinj. Strehe stavb v prostorski enoti PE3 so ravne ali dvokapnice z naklonom od 10 do 20 stopinj. Ravne strehe morajo biti ozelenjene.

4.6. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin

V odloku so podani podrobni pogoji za ureditev zelenih površin. Izpolnjevanje teh zahtev bo treba prikazati v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja. V grafičnem delu OPPN je prikazana rešitev, ki izpolnjuje vse zahteve, podane v odloku. V fazi PGD so možna tudi manjša odstopanja, vendar pod pogojem, da bodo v njih upoštevani vsi pogoji, navedeni v odloku.

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

- vse ureditve v prostorski enoti PE1 morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem;
- pešpoti in zunanje površine v prostorski enoti PE1 morajo biti tlakovane, opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene;
- elementi mikrourbane opreme znotraj posamezne prostorske enote v območju OPPN morajo biti oblikovani enotno;
- krajinska ureditev območja mora upoštevati krajinske značilnosti prostora, v katerega je ureditveno območje umeščeno. V ta namen je treba ob oblikovanju rešitev posebno pozornost posvetiti robnim ureditvam območja ob vodotoku;
- zasaditev pasu ob vodotoku - drevesa se sadijo kot posamična drevesa, grmovnice se zasadijo strnjeno na zgornji del brežine;
- za zasaditev obrežne vegetacije se uporabijo naslednje avtohtone rastline: avtohtona drevesa: veliki jesen (*Fraxinus excelsior*), črna jelša (*Alnus glutinosa*), siva jelša (*Alnus incana*), vrba (*Salix sp.*), brest (*Ulmus glabra*), gorski javor (*Acer pseudoplatanus*); avtohtone grmovnice: črni bezeg (*Sambucus nigra*), leska (*Corylus avellana*), rdeči dren (*Cornus alba*), vrba (*Salix sp.*), brogovita (*Viburnum opulus*);
- na zelenicah ob parkiriščih se uporabijo manjše avtohtone drevesne vrste;
- avtohtone drevesne vrste za linijske in drevoredne zasaditve: gaber (*Carpinus betulus*), gorski javor (*Acer pseudoplatanus*), brest (*Ulmus glabra*), mali jesen (*Fraxinus ornus*), robinija (*Robinia pseudoacacia*), bukev (*Fagus sylvatica*), jerebika (*Sorbus aucuparia*);
- utrjene površine ob stavbah so namenjene površinam za pešce, parkiriščem in manipulacijskim površinam. Skladiščenje na odprtih površinah ni dovoljeno, razen začasnega odlaganja surovin in izdelkov v času proizvodnih procesov;
- južni rob prostorske enote P3 se čimbolj ozeleni in zasadi z avtohtonimi visokimi drevesnimi vrstami;
- severno od stavbe C1 je treba zasaditi vsaj 8 visokih dreves;
- višinske razlike morajo biti v čim večji meri premoščene z brežinami ali/in ozelenjenimi opornimi zidovi z višino do največ 1,00 m. Oporni zidovi ob uvozih v garaže in ob dovozni cesti so lahko višji;
- pri ureditvah v zahodnem delu prostorske enote PE3 je treba upoštevati mejo priobalnega zemljišča ob vodotoku, to je 5 m širok pas ob vodotoku Božna. Na priobalnem zemljišču sta dopustni le gradnja objektov javne infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na infrastrukturo ter izvedba protipoplavnih ureditev.
- dopustna je postavitve ograj po mejah parcel, namenjenih gradnji stavb. Dopustna je ograditev servisne poti na vzhodni strani stavb C1, C2 in C3 pod pogojem, da se omogoči dostop za intervencijska vozila. Postavitve ograje v priobalnem pasu ob vodotoku ni dopustna. Dopustna je lahka žičnata industrijska ograja na nizkem parapetnem zidu ali brez njega. Parapetni zid je lahko visok od 20 do 50 cm, merjeno od kote terena. Višina celotne ograje je od 1,80 m do 2,10 m, merjeno od kote terena pri ograji. Po izvedbi mora investitor ograje na lastne stroške odpraviti

- morebitne poškodbe na sosednjem zemljišču in na njem vzpostaviti prvotno stanje;
- v območju križišč ali cestnih priključkov v preglednostnem trikotniku ni dopustno saditi grmovnic, ampak samo drevesa, trate, cvetlične grede ter pokrovno rastje.

Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija«.

4.7. Tlorisni gabariti

Tlorisne dimenzije stavb nad terenom so:

- Stavba A: 39,00 m x 25,00 m
- Stavbe B1, B2 in B3: 35,00 m x 18,50 m
- Stavbe C1, C2, C3 in E: 35,00 m x 25,00 m
- Stavba Č1: 9,20 m x 10,40 m
- Stavba Č2: 10,10 m x 4,85 m
- Stavba D: 20,00 m x 25,00 m

Dopustna je povezava stavb C1 in C2 v okviru GM.

Tlorisne dimenzije stavb so določene v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija«.

Lega stavb je s točkami v Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu in kotiranimi odmiki od mej parcel stavb določena v grafičnem načrtu št. 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč, zakoličbe objektov in prikaz javnega dobra na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

4.8. Višinski gabariti

Višina stavb je določena z višino zaključnega venca (h_k) in z višino najvišje točke strehe (h_s). Višina je merjena od kote zunanje ureditve ob stavbi.

Stavba A:

- h_k = največ 8,00 m
- h_s = največ 12,00 m

Stavbi Č1 in Č2:

- h_s = največ 8,00 m

Stavbe B1, B2, B3, C1, C2, C3 in D:

- h_k = največ 11,00 m
- h_s = največ 12,00 m

Stavba E:

- h_s ne sme presegati višine slemena stavbe O1.

V prostorski enoti PE3 je nad koto h_k dopustna le izvedba konstrukcije strehe, dostopov na streho, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in telekomunikacijskih naprav. Najvišja kota stavbe ne sme presegati kote h_s .

Višinski gabariti stavb so določeni v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturno zazidalna situacija« in št. 4.2 »Značilni prerezi in pogledi«.

4.9. Višinske kote terena in pritličja

Prostorska enota PE1

- **Stavba A:**
 - kota pritličja: 362,50 m n. v.
 - kota terena na severni strani: 362,50 m n. v.

Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopne ceste, kotam raščenege terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih.

Prostorska enota PE2

- **Stavba Č1:**
 - kota pritličja: 362,00 m n. v.
 - kota terena na vzhodni strani: 362,00 m n. v.

Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopne ceste, kotam raščenege terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih.

Prostorska enota PE3

Kota pritličja mora biti najmanj 0,30 m nad koto zunanje ureditve ob stavbi. Višinske kote pritličja posameznih stavb so:

- **Stavba B1:**
 - kota pritličja: 362,20 m n. v.
- **Stavba B2:**
 - kota pritličja: 361,75 m n. v.
- **Stavba B3:**
 - kota pritličja: 361,00 m n. v.
- **Stavba C1:**
 - kota pritličja: 362,55 m n. v.
- **Stavba C2:**
 - kota pritličja: 362,05 m n. v.
- **Stavba C3:**
 - kota pritličja: 361,60 m n. v.
- **Stavba D:**
 - kota pritličja: 361,10 m n. v.
- **Stavba E:**
 - kota pritličja: 361,90 m n. v.

Zunanja ureditev na zahodni strani prostorske enote je višinsko prilagojena koti poplavnega nasipa in se v blagem naklonu spušča proti cesti 3. Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopne ceste, kotam raščenege terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih.

Višinske kote terena in pritličja so določene v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija« in št. 4.2 »Značilni prerezi in pogledi«.

4.10. Kapacitete območja

Bruto tlorisna površina stavbe (v nadaljnjem besedilu: 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.

Površina območja OPPN	31.671 m ²
Površina prostorske enote PE1	4.313 m ²
– Stavba A:	
– BTP	1.950 m ²
Površina prostorske enote PE2	1.891 m ²
– Stavba Č1:	
– BTP	96 m ²
– Stavba Č2:	
– BTP	49 m ²
Površina prostorske enote PE3	25.467 m ²
– Stavba B1:	
– BTP	648m ²
– Stavba B2:	
– BTP	648m ²
– Stavba B3:	
– BTP	648m ²
– Stavba C1:	
– BTP	875 m ²

– Stavba C2:	
– BTP	875 m ²
– Stavba C3:	
– BTP	875 m ²
– Stavba D:	
– BTP	500 m ²
– Stavba E:	
– BTP	875 m ²

5. NAČRT PARCELACIJE

Pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta je bilo upoštevano zemljiškoknjižno stanje z dne 14.9.2012.

Parcelacija območja OPPN upošteva predvideno rabo površin znotraj prostorskih enot. Parcele stavb in objektov so določene glede na lego, velikost in obliko stavb oziroma objektov. Pri določitvi parcel stavb je upoštevana tudi pripadajoča zunanja ureditev. Razmejitev med parcelami je prikazana v grafičnih prilogah.

5.1. Načrt parcelacije

Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

1. Prostorska enota PE1:

- PA/1: parcela, namenjena gradnji stavbe A, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 198/2, katastrska občina Polhov Gradec. Površina PA/1 meri 2.992 m².
- PA/2: parcela, namenjena možni izvedbi parkirišča za stavbo A, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 198/2, katastrska občina Polhov Gradec. Površina PA/2 meri 537 m².
- PP/1: parcela, namenjena gradnji regionalne ceste, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1227/4, 1257/1, 198/2 in 198/3 in zemljišče s parcelno številko 1227/5, vse katastrska občina Polhov Gradec. Površina PP/1 meri 510 m².
- PP/2: parcela, namenjena gradnji ceste 1, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 1227/4 in 198/2, obe katastrska občina Polhov Gradec. Površina PP/2 meri 274 m².

2. Prostorska enota PE2:

- PČ: parcela, namenjena gradnji čistilne naprave, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 485/2, 485/3 in 485/4, vse katastrska občina Polhov Gradec. Površina PČ meri 1.891 m².

3. Prostorska enota PE3:

- PP/3: parcela, namenjena gradnji ceste 2, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1227/4, 1257/1, 198/1, 197/1 in 198/3, vse katastrska občina Polhov Gradec. Površina PP/3 meri 799 m².
- PP/4: parcela, namenjena gradnji dela ceste 3, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1227/2, 518/1, 515/2, 516 in 515/1, vse katastrska občina Polhov Gradec. Površina PP/4 meri 1.439 m².
- PP/5: parcela, namenjena gradnji dela ceste 3, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 518/1, katastrska občina Polhov Gradec. Površina PP/5 meri 216 m².
- PV/1: parcela, namenjena ureditvi vodotoka, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1240/3, 518/1, 515/2, 1227/2, 516, 515/1 in 492, vse katastrska občina Polhov Gradec. Površina PV/1 meri 4.066 m².
- PV/2: parcela, namenjena gradnji mostu, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1240/3, katastrska občina Polhov Gradec. Površina PV/2 meri 102 m².
- PV/3: parcela, namenjena ureditvi vodotoka, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1240/3, 518/1, 193/1 in 1227/4, vse katastrska občina Polhov Gradec. Površina PV/3 meri 403 m².
- PB/1: parcela, namenjena gradnji stavbe B1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 515/1, 1227/2 in 516, vse katastrska občina Polhov Gradec. Površina PB/1 meri 2208 m².
- PB/2: parcela, namenjena gradnji stavbe B2, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 515/1, katastrska občina Polhov Gradec. Površina PB/2 meri 1.647 m².
- PB/3: parcela, namenjena gradnji stavbe B3, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 515/1 in 492, obe katastrska občina Polhov Gradec. Površina PB/3 meri 2.019 m².
- PC/1: parcela, namenjena gradnji stavbe C1, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 518/1 in 515/2, obe katastrska občina Polhov Gradec. Površina PC/1 meri 1.903 m².

- PC/2: parcela, namenjena gradnji stavbe C2, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številka 518/1 in 515/2, obe katastrska občina Polhov Gradec. Površina PC/2 meri 1.395 m².
- PC/3: parcela, namenjena gradnji stavbe C3, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 518/1, 515/2, 1227/2 in 514/1, vse katastrska občina Polhov Gradec. Površina PC/3 meri 1.578 m².
- PD: parcela, namenjena gradnji stavbe D, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 515/2, 515/1 in 514/1, vse katastrska občina Polhov Gradec. Površina PD meri 953 m².
- PE: parcela, namenjena obstoječi stavbi O1 in gradnji stavbe E, ki obsega zemljišči s parcelnima številka 518/3 in 523/10, obe katastrska občina Polhov Gradec. Površina PE meri 4.242 m².
- PS/1: parcela, namenjena skupnim površinam stavb C1 in C2, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 518/1, katastrska občina Polhov Gradec. Površina PS/1 meri 810 m².
- PS/2: parcela, namenjena gradnji parkirišča, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 514/1, katastrska občina Polhov Gradec. Površina PS/2 meri 1.521 m².
- PS/3: parcela, namenjena skupnim površinam stavb v PE3 (dovozna pot), ki obsega dela zemljišč s parcelnima številka 514/1 in 515/1, obe katastrska občina Polhov Gradec. Površina PS/2 meri 166 m².

Parcela, namenjena gradnji posameznega objekta, mora biti odparcelirana pred izdajo gradbenega dovoljenja za ta objekt.

Zgornji odstavek ne velja za prostorski enoti PE1 in PE2.

Parcelacija in točke za zakoličbo parcel so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč, zakoličbe objektov in prikaz javnega dobra na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

5.2. Površine, namenjene javnemu dobru, in površine v javni rabi

Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo parcele, namenjene gradnji, z oznakami PP/1, PP/2, PP/3, PP/4, PP/5, PV/1, PV/2 in PV/3. To so površine, ki so namenjene gradnji cest 1, 2 in 3, ureditvi vodotoka in ureditvi regionalne ceste na robu območja OPPN.

Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo dele zemljišč s parcelnimi številkami 193/1, 197/1, 198/1, 198/2, 198/3, 492, 515/1, 515/2, 516, 518/1, 1227/2, 1227/4, 1227/5, 1240/3, 1257/1, vse katastrska občina Polhov Gradec.

Površina, namenjena javnemu dobru, meri 7.809 m².

Površine, namenjene javnemu dobru, so določene v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in prikaz javnega dobra na katastrskem načrtu« in št. 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč, zakoličbe objektov in prikaz javnega dobra na geodetskem načrtu«.

5.3. Lega, velikost in oblika parcel (grafična načrta št. 3.3 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in prikaz javnega dobra na katastrskem načrtu« in št. 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč, zakoličbe objektov in prikaz javnega dobra na geodetskem načrtu«.)

Seznam parcel v območju OPPN

OBMOČJE OPPN	POVRŠINA ZKI m ²	DELEŽ m ²	LASTNIK
485/2	730	737*	Krajevna skupnost Polhov Gradec
485/3	786	826*	Krajevna skupnost Polhov Gradec
485/4	324	328*	Krajevna skupnost Polhov Gradec
1227/5	7	4*	javno dobro
518/1	5206	5307*	M-Schwarzmann
516	1597	1698*	zasebni lastnik
515/2	895	776*	zasebni lastnik
1227/2	468	565*	javno dobro

514/1	2066	2066	zasebni lastnik
518/3	2821	2932*	M-Schwarzmann
523/10	1301	1310*	M-Schwarzmann
1227/4 (del)	3787	302	javno dobro
1257/1 (del)	7219	265	družbena lastnina
198/2 (del)	7738	3655	zasebni lastnik
198/3 (del)	229	255*	družbena lastnina
198/1 (del)	769	253	zasebni lastnik
197/1 (del)	2257	426	zasebni lastnik
193/1 (del)	1307	32	zasebni lastnik
1240/3 (del)	53893	3160	Republika Slovenija
515/1 (del)	18597	6710	zasebni lastnik
492 (del)	2963	64	zasebni lastnik

Vir: podatki o lastnikih in vrsti rabe in površinah so povzeti po Opisnih podatkih o parceli (Geodetska uprava RS: <http://prostor3.gov.si/>), september 2012.

*Opomba: površine navedene v območju OPPN so dejansko izmerjene in se ne ujemajo z zemljiško knjižnim stanjem.

5.4. Koordinate za zakoličbo

Mejne točke oboda območja OPPN, gradbenih mej in parcel so določene po horizontalnem državnem koordinatnem sistemu D48/GK.

TOČKE ZAKOLIČBE	x	y
OBMOČJE OPPN		
O1	447206.693	102333.235
O2	447212.720	102336.350
O3	447221.250	102340.697
O4	447237.300	102349.210
O5	447245.288	102353.749
O6	447260.924	102362.821
O7	447274.878	102370.943
O8	447292.737	102338.371
O9	447276.895	102317.758
O10	447271.981	102305.728
O11	447240.033	102288.254
O12	447217.310	102278.879
O13	447213.892	102278.929
O14	447213.880	102310.170
O15	447213.940	102331.550
O16	447207.959	102328.737
O17	447207.600	102331.480
O18	447306.720	102241.880
O19	447306.140	102192.070
O20	447314.230	102156.850
O21	447266.820	102183.190
O22	447275.330	102201.390
O23	447296.970	102234.37
O24	447300.687	102384.045
O25	447309.554	102387.549
O26	447315.669	102389.750
O27	447336.253	102397.141
O28	447337.165	102394.685
O29	447331.877	102392.184
O30	447327.416	102388.399
O31	447325.822	102385.592
O32	447325.576	102382.372
O33	447323.964	102382.360
O34	447324.710	102379.605
O35	447327.737	102374.176
O36	447332.354	102370.014
O37	447349.005	102359.358
O38	447350.741	102359.154
O39	447351.974	102360.392
O40	447357.629	102358.669
O41	447366.480	102373.955
O42	447380.090	102366.320
O43	447395.470	102267.800
O44	447401.990	102227.790
O45	447462.336	102229.284
O46	447489.630	102230.040
O47	447490.410	102224.660
O48	447501.730	102184.380
O49	447479.190	102174.680
O50	447472.420	102175.200
O51	447467.990	102173.100
O52	447453.460	102186.230

O53	447446.650	102186.680
O54	447432.430	102183.990
O55	447441.730	102136.770
O56	447401.080	102132.950
O57	447318.050	102073.630
O58	447324.110	102104.780
O59	447317.570	102190.860
O60	447313.050	102246.240
O61	447319.310	102284.340
O62	447353.414	102343.952
O63	447350.665	102345.712
O64	447326.487	102361.184
O65	447321.529	102365.169
O66	447318.426	102368.813
O67	447318.426	102368.813
O68	447313.101	102377.969
O69	447310.015	102381.033
O70	447305.953	102382.558
O71	447301.734	102381.54
O72	447391.377	102383.785
O73	447392.689	102382.957
O74	447387.638	102372.392
O75	447387.998	102357.211
PARCELE		
T1	447220.267	102332.623
T2	447264.311	102356.717
T3	447278.467	102364.461
T4	447281.989	102324.386
T5	447218.300	102279.288
T6	447218.221	102293.259
T7	447218.350	102308.970
T8	447218.774	102312.430
T9	447221.696	102327.125
T10	447219.728	102330.722
T11	447353.762	102344.561
T12	447358.336	102352.556
T13	447355.610	102354.301
T14	447358.200	102358.800
T15	447358.417	102360.030
T16	447380.766	102361.987
T17	447369.726	102345.267
T18	447367.829	102346.481
T19	447362.858	102338.436
T20	447363.934	102336.629
T21	447371.306	102328.914
T22	447378.434	102339.338
T23	447373.872	102331.110
T24	447377.126	102331.563
T25	447378.970	102330.181
T26	447381.436	102326.736
T27	447382.951	102322.118
T28	447392.326	102261.804
T29	447399.238	102217.338
T30	447401.708	102201.450
T31	447406.671	102202.222
T32	447409.760	102185.350
T33	447406.265	102172.131
T34	447406.175	102169.987

T35	447405.271	102168.041
T36	447403.691	102166.588
T37	447401.675	102165.852
T38	447407.897	102161.759
T39	447412.193	102133.994
T40	447382.992	102120.027
T41	447377.253	102156.995
T42	447376.119	102164.245
T43	447378.324	102162.849
T44	447380.924	102162.626
T45	447368.606	102212.577
T46	447361.694	102257.043
T47	447355.143	102299.186
T48	447355.593	102301.945
T49	447362.891	102315.251
T50	447351.411	102318.238
T51	447342.881	102301.940
T52	447349.226	102301.575
T53	447349.214	102298.270
T54	447362.677	102211.655
T55	447370.127	102163.731
T56	447377.527	102116.123
T57	447332.630	102084.047
T58	447337.119	102097.719
T59	447337.733	102107.083
T60	447345.846	102108.344
T61	447338.012	102158.739
T62	447335.129	102177.291
T63	447329.774	102190.418
T64	447328.697	102197.562
T65	447328.175	102206.292
T66	447327.746	102213.477
T67	447328.012	102240.761
T68	447328.863	102252.508
T69	447336.468	102280.428
T70	447361.522	102339.594
T71	447369.561	102345.017
T72	447359.123	102329.564
T73	447368.246	102323.945
STAVBE		
S1	447284.681	102212.618
S2	447293.370	102206.902
S3	447288.313	102199.217
S4	447279.625	102204.933
S5	447275.717	102190.065
S6	447284.224	102184.749
S7	447281.712	102180.600
S8	447273.147	102185.952

O – točke zakoličbe oboda območja OPPN

S – točke zakoličbe stavb

T – točke zakoličbe parcel znotraj območja OPPN

Geokordinate točk za zakoličbo parcel lahko odstopajo znotraj toleranc, ki so predvidene za parcelacijo v 43. členu odloka.



-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  M-SCHWARZMANN d.o.o.
-  KRAJEVNA SKUPNOST POLHOV GRADEC
-  REPUBLIKA SLOVENIJA
-  JAVNO DOBRO
-  ZASEBNI LASTNIKI

Prikaz lastništva v katastru

Priloga:
- podatki o lastnikih

6. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

6.1. Etapnost gradnje

Novogradnje stavb v območju OPPN so razdeljene v tri faze:

- faza 1: gradnja stavbe A in pripadajočih ureditev v prostorski enoti PE1,
- faza 2: gradnja čistilne naprave in pripadajočih ureditev v prostorski enoti PE2,
- faza 3: gradnja stavb in pripadajočih ureditev v prostorski enoti PE3.

Faze iz prejšnjega odstavka so lahko izvedene neodvisno v poljubnem časovnem zaporedju.

Faza 3 je razdeljena na 3 etape (E1, E2 in E3):

- etapa E1 zajema gradnjo stavb E in O1
- etapa E2 zajema gradnjo stavb C1 in C2
- etapa E3 zajema gradnjo stavb C3, D, B1, B2 in B3

Meja etap je določena v grafičnem delu OPPN. Posamezna etapa zajema parcele, namenjene gradnji, in dostopne poti, ki so potrebne za dostop do stavb. Za vsako etapo je treba zgraditi komunalno infrastrukturo v celoti kot jo zajema območje etape. V primeru, da je potrebna navezava na prometno, komunalno, energetsko in telekomunikacijsko infrastrukturo izven območja etape, se mora ta zgraditi v takem obsegu, da bo omogočeno funkcioniranje stavb v območju te etape, ne glede če ta infrastruktura poteka preko območja druge etape. To določilo bo omogočilo komunalno opremljanje parcel tudi izven območja posamezne etape (npr. izvedba kanalizacije za etapo E2 preko zemljišč v etapi E3, zagotavljanje dostopov in intervencijskih poti do stavb v etapi E2 preko zemljišč v etapi E3 ipd.)

Etape iz prejšnjega odstavka so lahko izvedene sočasno ali kot posamezne etape. Stavbe v posameznih etapah se lahko gradijo kot manjše podetape, ko je zgrajena vsa infrastruktura, ki je zahtevana za posamezno etapo.

Gradnja stavbe B3 je dopustna takrat, ko zadrževalnik na parceli PB/3 ni več potreben, to je takrat, ko so izvedeni omilitveni protipoplavni ukrepi, ki jih predvideva Državni prostorski načrt za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec ali pa v primeru, da se lokacija zadrževalnika predvidi na drugem zemljišču, kar je v skladu z 46. členom odloka dopustno.

Vse tri faze imajo samostojni program opremljanja, ki ne omejuje nobene od faz gradnje. 3 faza, ki se deli na tri etape, ima program opremljanja razdeljen na tri dele, ki predstavljajo zaključeno celoto.

Ureditev nasipa ob vodotoku Božna se bo izvajala postopoma. Do izvedbe protipoplavnih omilitvenih ukrepov, predvidenih z Državnim prostorskim načrtom za zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane in naselij v občini Dobrova - Polhov Gradec, je dopustna izvedba 1. faze nasipa, ki sega od severnega dela območja OPPN do južnega roba parcele PB/2. Ta faza je potrebna za zaščito stavb B1, B2, C1, C2, C3 in D. Izgradnjo 2. faze nasipa je treba zgraditi sočasno s stavbo B3. Pred tem gradnja 2. faze nasipa ni potrebna niti ni dopustna, saj bi bilo z gradnjo nasipa onemogočeno razlivanje visoke vode v območju zadrževalnika.

Pri vseh fazah in etapah, razen pri etapi E1 v fazi 3, je pogoj za uporabo objektov izvedba transformatorske postaje z navezavo na obstoječe elektroenergetsko omrežje. Za objekte v fazi 1 in v fazi 2 je v okviru dopustnih odstopanj, navedenih v 46. členu odloka, mogoče preveriti možnost priključevanja na obstoječe elektroenergetsko omrežje. v primeru, da kapacitete zadoščajo, je mogoče tudi v teh dveh fazah pričeti gradnjo brez predhodne izgradnje nove transformatorske postaje.

7. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

7.1. Celostno ohranjanje kulturne dediščine

Obravnavano območje leži znotraj naslednjih enot kulturne dediščine:

- EŠD 9915 Polhov Gradec - Vaško jedro - vplivno območje,
- EŠD 16269 Polhov Gradec - Arheološko najdišče.

Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja je treba na obravnavanem delu območja OPPN, ki sega v območje EŠD 16269, izvesti predhodne arheološke raziskave, ki morajo potekati v skladu z določili veljavnih predpisov s področja varovanja kulturne dediščine. Na območju PE1 in na območju nove ceste 2 je treba arheološko dokumentirati testne jarke, ki morajo segati do geološke osnove oziroma arheološko pozitivnih plasti, ki jih je mogoče na določenem mestu presekat za določitev vsebine in sestave arheološkega najdišča. Na podlagi rezultatov terenskega pregleda se določita obseg in način arheoloških raziskav, ki morajo potekati po določilih veljavnih predpisov s področja varovanja kulturne dediščine. Arheološke raziskave mora zagotoviti investitor posega v prostor.

Robove območja in parkirne površine je treba zasaditi z avtohtono vegetacijo.

Zaradi organizacije strokovnega konservatorskega arheološkega nadzora na območju izven območja registriranega arheološkega najdišča je investitor oziroma izvajalec o točnem datumu zemeljskih del dolžan pisno obvestiti pristojno območno enoto ZVKDS štirinajst dni pred samim začetkom zemeljskih del.

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

8.1. Varstvo tal

Pred začetkom urejanja območja OPPN je treba določiti območje gibanja strojev. Območje je treba določiti na način in v obsegu, da bodo prizadete čim manjše površine tal. Začasne prometne in gradbene površine naj bodo uporabljene obstoječe infrastrukturne površine in površine, na katerih so tla manj kakovostna.

Rodovitni del prsti je treba ustrezno odstraniti in deponirati tako, da se ohranita rodovitnost in količina, ter ga uporabiti za rekultivacijo poškodovanih in manj kakovostnih tal v okolici OPPN. Preprečiti je treba mešanje živice z mrtvico in rodovito zemljo začasno odlagati na največ 1,2 m visoke nasipe.

Površine, ki bodo med urejanjem OPPN razgaljene, je treba ponovno zasuti, površinsko komprimirati, humusirati in zatraviti, če na teh površinah ni predvidena pozidava (zelene površine).

V primeru razlitja nevarnih snovi naj se izvedejo sanacijski ukrepi s takojšnjim izkopom onesnažene zemljine in njenim deponiranjem na ustrezno lokacijo.

8.2. Varstvo vode in podtalnice

Pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN naj se uporabljajo transportna sredstva, stroji in naprave, ki so tehnično brezhibni.

Pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katera obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

Dejavnosti na območju obravnave morajo imeti strojnice in skladišča različnih nevarnih snovi, potrebnih za tehnološke postopke, ki so grajeni tako, da razlivanje in izcejanje olj in nevarnih snovi v tla nista mogoči. Pri ravnanju s temi snovmi je treba upoštevati zakonodajo in ustrezne predpise.

Vozne in parkirne površine na gradbenih parcelah naj bodo izvedene z vodotesno utrditvijo, ograjene z betonskimi robniki in nagnjene proti iztokom, ki naj bodo opremljeni s peskolovi in lovilniki olj.

Nevarnih tekočin ni dovoljeno hraniti nad neutrjenimi površinami. Nevarne tekočine v objektih in nad utrjenimi površinami je treba hraniti nad lovilnimi posodami oziroma nad lovilniki razlitih tekočin.

Nadzemni rezervoarji morajo biti izdelani, postavljeni in opremljeni tako, da je vedno in brez posebnih priprav mogoča kontrola tesnosti.

Pri ureditvi sistema odvajanja odpadnih komunalnih in padavinskih voda je treba upoštevati veljavne predpise.

Vsi posegi v prostor morajo biti predvideni zunaj vodnega in priobalnega zemljišča (najmanj 5 m od zgornjega roba brežin vodotokov II. reda). Prek območja teče potok Velika Božna, ki je vodotok II. reda.

Če je to nujno potrebno, je javno komunalno in drugo infrastrukturo ter komunalne priključke na javno infrastrukturo mogoče predvideti na vodnih in priobalnih zemljiščih po predhodni pridobitvi projektnih pogojev in vodnega soglasja

Rabo in druge posege v vode, vodna in priobalna zemljišča je treba načrtovati in izvajati tako, da se ne poslabšuje stanja voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda, ohranjanje naravnih procesov, naravnega ravnovesja vodnih in obvodnih ekosistemov, ter varstvo naravnih vrednot in območij, varovanih po predpisih o ohranjanju narave.

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

Investitor 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.

8.3. Varstvo zraka

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.

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

Med izvajanjem del na območju OPPN je treba upoštevati naslednje ukrepe:

- vlaženje sipkih materialov in nezaščitenih površin v suhem in vetrovnem vremenu,
- preprečevanje nekontroliranega raznašanja materiala z območja OPPN na javne prometne površine,
- upoštevanje emisijskih norm za gradbeno mehanizacijo in vse naprave, ki se uporabljajo pri izvajanju del, in
- prepoved sežiganja odpadnih materialov, ki nastanejo med urejanjem.

Za ogrevanje vode ali prostorov naj se primarno uporabijo energenti z visoko stopnjo zgorevanja oziroma izkoristi možnost uporabe zemeljskega plina.

Vse naprave, ki so predvidene za uporabo, naj ustrezajo predpisanim tehničnim in varnostnim zahtevam.

Utrjene manipulativne površine na območju OPPN je treba ohranjati v čistem stanju.

Prevozna sredstva naj bodo v stanju mirovanja na območju OPPN ugasnjena.

8.4. Varstvo pred hrupom

V območju OPPN je v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/2005, 34/2008, 109/2009, 62/2010) prostorska enota PE1 opredeljena kot območje s III. stopnjo varstva pred hrupom, prostorski enoti PE2 in PE3 pa kot območje s IV. stopnjo varstva pred hrupom (PE2 in PE3). Dovoljena mejna raven hrupa:

- III. območje: $L_{noč} = 50$ (dbA), $L_{dvn} = 60$ (dbA);
- IV. območje: $L_{noč} = 65$ (dbA), $L_{dvn} = 75$ (dbA).

Vse prostore s hrupnejšimi agregati in napravami je treba protihrupno izolirati.

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.

8.5. Odstranjevanje odpadkov

Odpadke je treba zbirati na parcelah, namenjenih gradnji stavb. Pri obratovanju objektov in dejavnosti v območju OPPN bodo nastajali komunalni odpadki, ki jih je treba zbirati v za to namenjenih posodah in jih bo javno podjetje odvažalo na mestno deponijo. Poleg komunalnih odpadkov bodo nastajali tudi odpadki zaradi opravljanja dejavnosti. Predvideno je ločeno zbiranje odpadkov. Zbiranje, skladiščenje, prevoz, predelava in odstranjevanje odpadkov iz dejavnosti morajo biti izvedeni v skladu z veljavnimi pravilniki.

Nevarne odpadke je treba morajo zbirati ločeno v skladu s predpisi. Povzročitelj je dolžan poskrbeti za predajo teh odpadkov pooblaščenim organizaciji.

Dostop za komunalna vozila je zagotovljen po vseh dovoznih cestah v območju OPPN. Zbirna in prevzemna mesta morajo biti urejena v skladu s predpisi, ki urejajo zbiranje in prevoz komunalnih odpadkov.

Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času gradnje, je treba v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

8.6. Svetlobno onesnaženje

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

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

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

9.1. Potresna nevarnost

Obravnavana lokacija se nahaja v seizmičnem območju z intenziteto VIII. Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost.

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

9.2. Poplavna nevarnost

Obravnavana lokacija se nahaja na območju, ki ga ogrožajo visoke vode vodotoka Božna. Zemljišča v prostorski enoti PE1 so v razredu preostale poplavne nevarnosti. Zemljišča v prostorski enoti PE2 so v razredu male in preostale poplavne nevarnosti. Zemljišča v prostorski enoti PE3 so v razredu srednje, male in preostale poplavne nevarnosti.

Za zaščito stavb v prostorski enoti PE1 pred stoletnimi vodami je treba izvesti naslednje varovalne omilitvene ukrepe:

- dvig pritličja stavbe A na minimalno koto 362,50 m n.v.,
- pri projektiranju in izvedbi je treba upoštevati usmeritve iz Hidrološko - hidravličnega elaborata za OPPN Polhov Gradec za območje »A«, št. E75-FR/12, ki ga je izdelal IZVO-R d.o.o. v marcu 2013.

Za zaščito stavb v prostorski enoti PE2 pred stoletnimi vodami je treba izvesti naslednje varovalne omilitvene ukrepe:

- dvig objektov nad koto stoletne vode z varnostno višino (minimalno nad koto 362,00 m n.v.),
- pred gradnjo stavb v prostorski enoti PE2 je treba na zelenici na severni strani prostorske enote PE2 izvesti zadrževalnik z zmogljivostjo 38 m³,
- pri projektiranju in izvedbi je treba upoštevati usmeritve iz Hidrološko hidravlične presoje za ČN Polhov Gradec, št. E76-FR/12, ki ga je izdelal IZVO-R d.o.o. v septembru 2012 in dopolnil v juliju 2013.

Za zaščito stavb v prostorski enoti PE3 pred stoletnimi vodami je treba izvesti naslednje varovalne omilitvene ukrepe:

- dvig leve brežine struge Božne za preprečitev prelivanja levega brega na območju OPPN (1. faza nasipa do južnega roba parcele PB/2),
- dvig obstoječe ceste na levem bregu severno od območja OPPN,
- pritličja stavb v prostorski enoti PE3 morajo biti dvignjena najmanj 0,30 m nad koto zunanje ureditve,
- pri načrtovanju in izvedbi mostu je treba upoštevati višino spodnjega roba konstrukcije, ki je določena glede na koto stoletne visoke vode in znaša 363,30 m n. v.,
- omilitve naklona brežin Božne s sočasnim čiščenjem obrežne zarasti na odseku mimo območja OPPN,
- izvedba manjše terase na levi brežini,
- pred gradnjo stavbe E v prostorski enoti PE3 je treba na zelenici na južni strani parcele PE izvesti zadrževalnik z zmogljivostjo 54 m³,
- pred gradnjo stavb B1, B2, C1, C2, C3 in D v prostorski enoti PE3 je treba na parceli z oznako PB/3

- izvesti zadrževalnik z zmogljivostjo 1.420 m³.
- pri projektiranju in izvedbi je treba upoštevati usmeritve iz Hidrološko hidravličnega elaborata za OPPN Polhov Gradec za območje na levem bregu Božne (širše območje Hoje), št. E88-FR/12, ki ga je izdelal IZVO-R d.o.o. v maju 2013 in dopolnil v juliju 2013.

Na podlagi strokovne podlage Zagotavljanje poplavne varnosti jugozahodnega dela Ljubljane, ki jo je izdelal IZVO-R, projektiranje in inženiring d.o.o., v juniju 2012; je za območje občine Dobrova – Polhov gradec predvidena izvedba celovitih omilitvenih ukrepov (v nadaljnem besedilu celovitih ukrepov na območju občine). Po izvedbi celovitih ukrepov na območju občine se lahko preveri, če sta zadrževalnika na parcelah PE in PB/3 še potrebna, in če nista, se lahko ukinetata.

Gradnja stavbe B3 na parceli PB/3 v prostorski enoti PE3, kjer je načrtovan zadrževalnik za visoke vode, je dopustna takrat, ko zadrževalnik na parceli PB/3 ni več potreben. Za zaščito stavbe B3 pred stoletnimi vodami je treba zgraditi 2. fazo nasipa na levem bregu reke Božne, pritličje stavbe B3 pa mora biti dvignjeno 0,30 m nad koto zunanje ureditve.

Za vse posege v območju OPPN je treba pridobiti vodno soglasje, za ureditve na brežini vodotoka Božna pa tudi naravovarstveno soglasje.

Območja poplavne nevarnosti so prikazana v grafičnih načrtih št. 2.1 »Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora« in št. 3.5 »Prikaz varovanih območij, varovalnih pasov in regulacijskih črt«. Ukrepi za zaščito pred poplavami so določeni v grafičnem načrtu št. 4.5 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

9.3. Ukrepi za varstvo pred požarom

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.

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba za stavbe, če to zahtevajo predpisi s področja požarne varnosti, izdelati študijo oziroma zasnovo požarne varnosti.

9.2.1. Intervencijske poti in površine

Intervencijske poti in površine: Vsa zemljišča v ureditvenem območju OPPN so v primeru požara dostopna po predvidenih javnih cestah cesta 1, cesta 2 in cesta 3 ter po dovozni cesti na vzhodni strani PE3. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir. Intervencijske poti morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi.

9.2.2. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz novega javnega hidrantnega omrežja. Če pretok vode ne bo zadoščal za potrebe gašenja, mora investitor zgraditi požarni bazen ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

9.2.3. Odmiki

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.

9.2.4. Evakuacijske poti

V projektni dokumentaciji je treba predvideti način varne evakuacije iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Dalje je evakuacija mogoča po sistemu poti ter internih in javnih cest v območju OPPN. Evakuacijske poti ne smejo biti predvidene preko sosednjih zemljišč, če to niso javne površine.

Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.5 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

10. POGOJI ZA PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

10.1. Pogoji za prometno urejanje

Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti utrjene.

Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do stavb, primarne peš površine, parkirni prostori in druge površine v prostorski enoti PE1 morajo biti urejeni tako, da so zagotovljeni neoviran dostop ter vstop in uporaba stavb za funkcionalno ovirane ljudi. Stavbe morajo biti grajene brez ovir v skladu z zakonodajo s tega področja.

10.1.1. Ureditev cest in priključevanje na javne ceste

Območje OPPN se navezuje na regionalno cesto R3-641/1369 Ljubljana–Ljubljana. Za prostorsko enoto PE1 je načrtovan nov priključek na regionalno cesto. Servisni dovoz je po obstoječi dovozni cesti 1, ki se priključuje na regionalno cesto preko rekonstruiranega priključka. Prostorski enoti PE2 in PE3 se navezujeta na regionalno cesto z novim križiščem in novo dovozno cesto 2. Do prostorske enote PE2 je dostop po obstoječi poti, ki se odcepi s ceste 2. Za dostop do prostorske enote PE3 je načrtovan most preko potoka Božna. Pri načrtovanju nove navezave ceste 2 na državno cestno omrežje je treba upoštevati veljavno zakonodajo in podzakonske akte s področja javnih cest. Stavbe v PE3 so dostopne po novo predvideni cesti 3. Stavbi O1 in E sta dostopni tudi preko obstoječe dovozne poti na vzhodni strani območja OPPN.

Predvideni minimalni profil ceste 2 v severnem delu ima naslednja elementa:

– vozišče	7,00 m
– enostranski hodnik za pešce	1,60 m
– skupaj	8,60 m

Predvideni minimalni profil ceste 3 v južnem delu ima naslednji element:

– vozišče	6,00 m
-----------	--------

Predvideni minimalni profil ceste 1 in interne dovozne ceste (servisna pot) na vzhodni strani PE3 ima naslednji element:

– vozišče	4,00 m
-----------	--------

10.1.2. Mirujoči promet

Površine, potrebne za mirujoči promet, so predvidene na zunanjih parkirnih površinah. Dovoljena je izvedba garaž v stavbah.

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

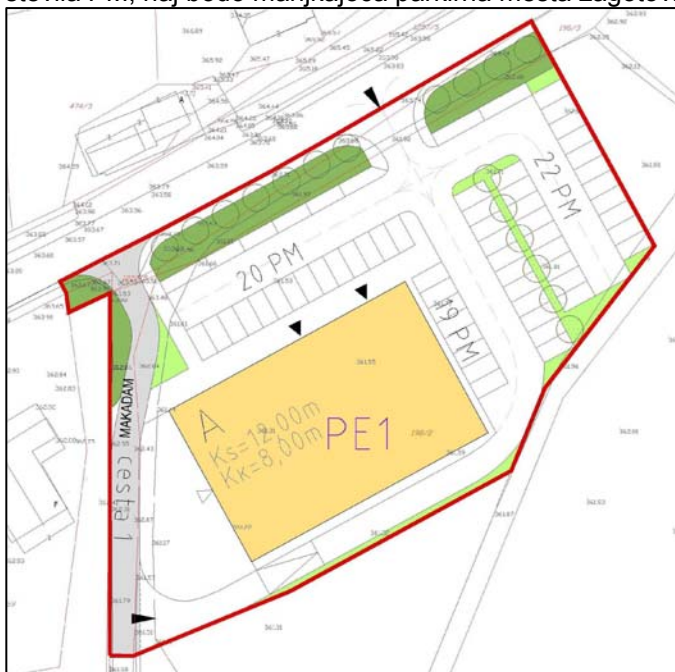
Investitor mora na lastni parceli zagotoviti površine za obračanje in ustavljanje tovornih in drugih motornih vozil ter zadostno število PM za osebna vozila.

Za potrebe novogradenj je treba zagotoviti PM ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

12203 Druge poslovne stavbe	1 PM/30,00 m ² BTP
12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti	1 PM/30,00 m ² BTP ne manj kot 2 PM
12301 Trgovske stavbe (trgovina do 500 m ²)	1 PM/50,00 m ² BTP ne manj kot 4 PM
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center do 2500 m ²)	1 PM/35,00 m ² BTP
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrabnimi izdelki)	1 PM/80,00 m ² BTP ne manj kot 2 PM
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	1 PM/25,00 m ² BTP
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo	1 PM/25,00 m ² BTP ne manj kot 2 PM
12650 Stavbe za šport	1 PM/15,00 m ² BTP
12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari	1 PM/4 sedeže in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, ne manj kot 5 PM
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1 PM/30,00 m ² BTP
12510 Industrijske stavbe (do 200 m ²)	1 PM/30,00 m ² BTP ne manj kot 2 PM
12510 Industrijske stavbe (več kot 200 m ²)	1 PM/50,00 m ² BTP

12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank)	ne manj kot 3 PM
12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (razstavnih in prodajnih prostorih)	1 PM/80,00 m ² BTP

Če na parceli PA/1 v prostorski enoti PE1 zaradi prostorskih možnosti ni mogoče urediti zahtevanega števila PM, naj bodo manjkajoča parkirna mesta zagotovljena na parceli PA/2.



Prikaz ureditve parkirnih mest na parceli PA/2

Če na parcelah, namenjenih gradnji stavb, v prostorski enoti PE3 zaradi prostorskih možnosti ni mogoče urediti zahtevanega števila PM, naj bodo manjkajoča parkirna mesta zagotovljena na skupnem parkirišču na parceli PS/2 ali na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200 metrov in na katerih je lastnikom oziroma uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba.

V območju OPPN je za objekte, za katere je potrebnih več kot deset PM, treba zagotoviti še najmanj 20 % dodatnih PM za kolesa in druga enosledna vozila.

Pri določanju PM za objekte z javno funkcijo je treba zagotoviti najmanj 5 % ali vsaj eno PM za invalide.

10.1.3. Peš promet

Ob severnem delu ceste 2 je enostranski hodnik za pešce, širok 1,60 m. Ob regionalni cesti v PE1 je hodnik za pešce širok 1,60 m.

10.1.4. Kolesarski promet

V območju OPPN niso predvidene ločene kolesarske steze. Kolesarski promet se bo odvijal po mešanih prometnih površinah.

10.1.5. Dostava

Dostava za potrebe stavbe A je predvidena na manipulacijski površini na zahodni strani stavbe. Predvidena je krožna pot z uvozom z regionalne ceste na cesto 1 in naprej po interni cesti okoli objekta A nazaj na regionalno cesto.

10.1.6. Intervencijske poti

Intervencijske poti in površine je treba urediti skladno z veljavnim standardom. Intervencijske vozne poti zunaj vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev. Na intervencijskih poteh, ki ne potekajo po javnih površinah, mora biti omogočen dostop za intervencijska vozila.

10.2. Pogoji za komunalno in energetska urejanje

Stavbe v območju OPPN bodo priključene na obstoječe in projektirano komunalno, energetska in telekomunikacijsko omrežje. OPPN obravnava komunalne vode in priključke do mesta priključitve na obstoječe javno omrežje.

10.2.1. Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetske infrastrukturalno omrežje po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih in energetskih vodov;
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;
- kadar potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih naprav in energetske infrastrukture na njegovem 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 inčasne 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 energetske infrastrukturalno je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi;
- dovoljeni sta gradnja in ureditev naslednjih infrastrukturalnih objektov: cestne ureditve, pomožnih energetskih objektov, pomožnih telekomunikacijskih objektov, pomožnih komunalnih objektov (razen tipske greznice, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja).

Komunalna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.4 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

10.2.2. Vodovod

Za zagotovitev zadostne količine sanitarne, pitne in požarne vode za območje urejanja je treba zgraditi javno vodovodno omrežje z navezavo na obstoječe javno vodovodno omrežje. Obstoječi objekt O1 na parceli št. 518/3 je vezan na visokotlačno vodovodno cono. To navezavo je treba ukiniti in izvesti novo prevezavo na nizkotlačno cono. Obstoječa hidranta ob stavbi O1 je treba prestaviti.

Novo vodovodno omrežje na območju je zasnovano z novo navezavo na nizkotlačno cono, ki bo navezana na obstoječi vodovod do objekta O1. Na novo omrežje bodo priključene stavbe v PE3.

Projektirani hidranti bodo razporejeni tako, da je požarno zajeto celotno območje zazidave. Povsod, kjer je to mogoče, je predvidena montaža nadzemnih hidrantov.

Stavba A v PE1 in čistilna naprava v PE2 bosta priključeni na obstoječe vodovodno omrežje, ki poteka severozahodno od območja OPPN.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno zasnovano vodovodnega omrežja št. 1331/08, ki jo je v oktobru 2012 izdelalo podjetje Kono-B, d.o.o.

10.2.3. Kanalizacija

Za ureditev odvoda komunalne odpadne vode iz novo predvidenih objektov je treba zgraditi kanalizacijo v ločenem sistemu za odvod komunalne odpadne vode in padavinske vode. Padavinske vode s streh in utrjenih površin je treba odvesti v vodotok.

Za ureditev odvoda komunalne odpadne vode iz PE3 je predvidena gradnja javne kanalizacije za odvod komunalne odpadne vode. Kanal bo potekal v dovozni cesti 3 proti severu. Začetni jašek se nahaja na južni strani PE3. Kanal nato poteka gravitacijsko v smeri jug-sever, v revizijskem jašku ob stavbi C1 se zalomi proti zahodu, prečka vodotok in se priključi na obstoječo javno kanalizacijo DN 250.

Kanalizacijo v PE3 je mogoče priključiti na javno kanalizacijo, ko bo izvedena rekonstrukcija čistilne naprave (v nadaljnjem besedilu: ČN) Polhov Gradec v PE2. Do rekonstrukcije ČN Polhov Gradec sta dovoljeni gradnja in uporaba male komunalne čistilne naprave na parceli PB/1. Do rekonstrukcije ČN Polhov Gradec so dopustnečasne rešitve v soglasju z upravljavcem. Časne rešitve so predvidene kot interni sistemi.

V PE3 je predvidena gradnja kanalizacije za padavinsko vodo, ki poteka v smeri sever-jug po cesti 3 in se zliva v vodotok Božna. Na predvideno kanalizacijo je treba priključiti padavinsko vodo s streh objektov in padavinske odpadne vode z utrjenih površin in cest, ki morajo biti predhodno očiščene preko lovilnikov olja. Pred iztokom v vodotok je treba predvideti zadrževanje padavinske vode.

Skladno z zahtevo VO-KA je treba javno kanalizacijo znotraj PE3 graditi v eni etapi. Delitev na podetape ni dopustna. OPPN znotraj PE3 predvideva več etap, vendar v fazi sprejemanj OPPN investitorji za etapo E3 v prostorski enoti PE3 niso znani. V nadaljevanju se lahko pokaže, da je etapa E3 lahko časovno zelo odmaknjena. Zahteva VO-KA, da je treba kanalizacijo graditi v eni etapi, zato v odloku ni eksplicitno navedena, saj se lahko zgodi, da bo etapa E2 za nekaj časa kar končna etapa in da se kanalizacije, nakatero se priključujejo objekti v etapi E3, dejansko še nekaj časa ne bo gradilo. V 19. členu, ki ureja etapnost gradnje, je interes podjetja VO-KA zaščiten tako, da je v odloku navedeno: »V primeru, da je potrebna navezava na prometno, komunalno, energetske in telekomunikacijske infrastrukturalno izven

območja etape, se mora ta zgraditi v takem obsegu, da bo omogočeno funkcioniranje stavb v območju te etape, ne glede če ta infrastruktura poteka preko območja druge etape».

Skladno s 4. členom Uredbe o emisiji snovi pri odvodnjavanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05) in glede na pričakovanja o dnevnem povprečju pretoka vozil (manjše od 12.000 EOVD/dan) nista predvideni zadrževanje in čiščenje padavinske odpadne vode s cestišč obravnavanega območja.

Stavbo A je treba priključiti na obstoječe kanalizacijsko omrežje mešanega sistema, ki poteka zahodno od PE1. Ker bo obstoječe omrežje v času rekonstrukcije ČN spremenjeno, je treba lokacijo novih priključkov izvesti glede na stanje javnega omrežja v času gradnje stavbe A. Če bo stavba A grajena pred rekonstrukcijo ČN, je treba priključek komunalnih odpadnih vod priključiti na obstoječi dovodni kanal čistilne naprave, padavinske vode pa priključiti na razbremenilni kanal. Po izvedbi rekonstrukcije ČN in ukinitvi dovodnega kanala bodo odpadne vode iz objekta prevezane v zadnji revizijski jašek interne padavinske kanalizacije.

V PE2 je predvidena rekonstrukcija obstoječe čistilne naprave. Predvidena je čistilna naprava v velikosti 1990 PE. Odpadna komunalna voda bo dotekala po mešanem kanalskem sistemu na razbremenilnik. Zadnji obstoječi razbremenilni objekt na kanalizacijskem sistemu je treba spremeniti tako, da bo odvod celotnih količin vode izveden v obstoječi kanal B DN 700, vzporedni dovod na ČN (B DN 250) pa bo opuščeno. Obstoječi razbremenilnik bo spremenjen v revizijski jašek. Na obstoječem odseku kanala in v območju ČN je treba zgraditi nov razbremenilni objekt. Odtok razbremenjenih vod v vodotok Božna bo izveden preko novega kanala DN 700 do obstoječe iztočne glave. Prečiščena voda iz čistilne naprave se bo izlivala v vodotok Božna preko obstoječega izpusta. Pri izdelavi OPPN je bil upoštevan Načrt čistilne naprave št. 50-1667-00-2012, Hidroinženiring d.o.o., julij 2012.

Pri načrtovanju odvajanja odpadnih vod je treba upoštevati veljavno zakonodajo s področja odvajanja odpadnih vod.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati projektno nalogo št. 3162/1K, »Gradnja kanalizacije v območju urejanja VP 41/1-1 Polhov Gradec«, ki jo je oktobra 2012 izdelalo podjetje JP Vodovod - Kanalizacija, d.o.o.

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

10.2.4. Ogrevanje:

Za energetske oskrbe objektov v območju občinskega podrobnega prostorskega načrta je predviden interni razvod plina od obstoječe kontejnerske plinske postaje na zemljišču s parcelno številko 518/3. Dovoljena je postavitve dodatnih plinskih postaj, če obstoječa postaja ne bo zadostovala za potrebe vseh stavb v območju OPPN.

Vse stavbe v območju OPPN je treba priključiti na sistem oskrbe z utekočinjenim naftnim plinom, razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije (sončna energija, biomasa, bioplin, geotermalna energija).

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

Dopustna je gradnja energetskih objektov (kotlovnica, sončna elektrarna) v sklopu predvidenih stavb.

10.2.5. Elektroenergetsko omrežje

Zaradi povečane porabe električne energije je treba zgraditi novo transformatorsko postajo.

Nova transformatorska postaja (v nadaljevanju: TP) je locirana na parceli št. 518/3, k.o. Polhov Gradec. Transformatorska postaja je tipske izvedbe v pločevinastem ohišju, 20/0,4 kV, moči do 630 kVA.

Priključek 20 kV za TP bo izveden podzemno z zemeljskim kablom od obstoječe TP Polhov Gradec do nove TP. Kabelska povezava med projektirano TP in TP Polhov Gradec - Hoja bo izvedena z obstoječim 20 kV kablom, vkopanim pristo v zemljo. Do parcelne meje investitorja je treba pripraviti vse potrebno za morebitno zamenjavo obstoječega 20 kV KB in morebitno vzamkanje TP Polhov Gradec - Hoja.

Čez obravnavano območje potekata DV 20 kV TP Polhov Gradec in 20 kV odcep za TP Škofije, ki ju je zaradi predvidenih objektov treba prestaviti. Predvidena je pokablitev dela obeh daljnovodov. Kabla za pokablitev obeh DV 20 kV se priključita na novo TP. Celotno predvideno pokablitev obstoječih vodov je treba izvesti naenkrat.

Umik DV 20 kV TP Polhov Gradec bo izveden od TP Polhov Gradec do nove TP in naprej do obstoječe stojne točke 182 oziroma 183, kjer bo postavljen končni zatezni drog. Katera od obeh možnosti bo izvedena, je treba določiti v načrtih višje stopnje (PGD, PZI) glede na investitorjev dogovor z lastniki zemljišč.

V predvideno TP bo vpeljan tudi obstoječi 20 kV KB, prek katerega se napaja TP Polhov Gradec - Hoja. Od predvidene TP do parcelne meje investitorja pa je predvidena kabelska kanalizacija za morebitno zamenjavo obstoječega 20 kV KB in vzankanje TP Polhov Gradec - Hoja v 20 kV mrežo.

Umik 20 kV odcepa za TP Škofije bo izveden s pokablitvijo od nove TP do predvidenega končnega droga na južnem robu OPPN.

Čistilna naprava v PE2 bo preko nove kabelske kanalizacije priključena na novo TP. Kabelski jaški kanalizacije za priklop čistilne naprave morajo biti postavljeni zunaj zaščitne ograje.

Prostozračni NN-izvod iz obstoječe TP Polhov Gradec prek obravnavanega območja bo pokablen od TP Polhov Gradec do predvidenega droga.

Od predvidene TP do kabelskih priključnih omaric stavb v PE1 in PE3 je predvidena gradnja nove elektrokabelske kanalizacije, ki bo potekala po povoznih površinah.

Pred izdelavo posameznih projektnih dokumentacij za pridobitev gradbenega dovoljenja in pred izdajo gradbenega dovoljenja za nove objekte mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa objektov na elektroenergetsko infrastrukturo.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno zasnovo št. ELR3–20/12T, ki jo je v juliju 2012 izdelalo podjetje Elektro Ljubljana, d.d.

10.2.6. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Celotno območje obdelave gravitira na telekom telefonsko centralo Polhov Gradec in bo na javno omrežje vezano preko kabelske povezave.

Ob območju urejanja potekata vzdolž ceste Polhov Gradec obstoječ TK telekom kabel in TK kabelska kanalizacija, na katero je predvidena povezava za potrebe območja obdelave. TK telekom zemeljski kabel je v točki cestnega odcepa z gradnjo ogrožen in ga bo treba ustrezno zaščititi in prestaviti v novo kabelsko kanalizacijo.

V območju OPPN je treba zgraditi novo skupno telekomunikacijsko kabelsko kanalizacijo za potrebe dveh operaterjev. Vrsto in obseg kabelskega omrežja je treba določiti v projektni fazi glede na izbranega operaterja in njegove tehnične zahteve.

Pri pripravi projektov za gradbeno dovoljenje je v vseh stavbah treba predvideti optične notranje inštalacije.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno zasnovo št. 13062020, ki jo je v novembru 2012 izdelalo podjetje Dekatel, d.o.o.

10.2.7. Javna razsvetljava

Javna razsvetljava je predvidena vzdolž javnih cest 2 in 3.

Napajanje bo izvedeno iz obstoječega omrežja javne razsvetljave skladno s pogoji elektroenergetskega soglasja in pogoji lastnika razsvetljave, občine Dobrova - Polhov Gradec.

Javna razsvetljava mora delovati sinhronizirano z ostalo javno razsvetljava. Predvidena morata biti njeno vodenje in nadzor iz centra vodenja razsvetljave.

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

Za osvetljevanje so predvidene tipske svetilke. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo.

Pri izdelavi OPPN je bila upoštevana idejna zasnova št. 03-30-2044/2114, ki jo je v juniju 2008 izdelalo podjetje JRS, d.d. Ta zasnova obravnava razvod javne razsvetljave po cesti 2. Trasa se podaljša skozi območje PE3 po cesti 3.

10.2.8. Učinkovita raba energije v stavbah

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

11. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

11.1. Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev

11.1.1. Parcelacija

Pri mejah parcel z oznako PP so dopustna odstopanja do 0,5 m v korist prometnih površin zaradi prilagoditve dejansko izvedenemu profilu ceste.

Pri mejah parcel z oznako PV so dopustna odstopanja do 0,5 m v korist vodnih površin zaradi prilagoditve dejansko izvedenemu nasipu.

V primeru povezave stavb C1 in C2 se parceli PC/1 in PC/2 lahko združita v eno parcelo.

V primeru izvedbe parkirišča na parceli PA/2 se parceli PA/1 in PA/2 lahko združita v eno parcelo.

11.1.2. Tlorisni gabariti stavb

Pri tlorisnih dimenzijah stavb B1, B2, B3, C1, C2, C3, D, Č1 in Č2 so dopustne tolerance navzdol do –1,00 m.

Pri pritličju stavbe A so pri zunanji tlorisni dimenziji dopustne tolerance navzdol do –1,00 m. Znotraj zunanje tlorisne dimenzije je dopustna členitev stavbne mase. Dimenzije terasne etaže lahko odstopajo navzdol do 30 %.

Pri stavbi E je na južni in vzhodni strani dopustna toleranca navzdol do –11 m.

11.1.3. Višinski gabariti stavb

Dopustna je toleranca navzdol. Višine stavb B1, B2 in B3 morajo biti med seboj enake.

11.1.4. Višinska regulacija terena in višinska kota pritličja

Odstopanja višinskih kot pritličij so lahko do +0,50 m. Odstopanja višinskih kot terena in ceste v prostorski enoti so lahko do +0,50 m.

11.1.5. Zmogljivost območja

BTP lahko odstopajo znotraj dopustnih gabaritov stavb.

V primeru združitve stavb C1 in C2 je BTP mogoče povečati v okviru gradbene meje.

Navedene so BTP za eno etažo stavb C1, C2, C3, D in E ter za dve etaži v preostalih stavbah. V kolikor se bo dejavnost spremenila, in bosta potrebni dve etaži, se BTP površina lahko poveča, vendar v okviru dopustnih gabaritov stavb.

11.1.6. Etapnost gradnje

Izvedba faze 1 in faze 2 je možna pred zgraditvijo transformatorske postaje pod pogojem, da zmogljivost obstoječega elektroenergetskega omrežja zadošča, kar mora investitor v fazi priprave projektne dokumentacije PGD preveriti pri pristojnem upravljavcu.

11.1.7. Prometne, komunalne in energetske ureditve

Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, 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 OPPN, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih 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 upravljavci posameznega voda.

11.1.8. Mirujoči promet

Na parcelah, namenjenih gradnji stavb, v PE3 je namesto gradnje stavb dopustna gradnja dodatnih parkirišč za potrebe območja.

11.1.9. Varstvo pred poplavami:

Lokacije zadrževalnikov za visoke vode lahko odstopajo na podlagi hidrološko hidravlične študije pod pogojem, da je k rešitvam pridobljeno vodno soglasje.

12. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

12.1. 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:

- 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;
- zagotoviti je treba sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav;
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z nadzorom stanja sosednjih objektov in terena. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje obstoječih objektov in namestiti naprave za merjenje posedkov. 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 pred začetkom izvajanja gradbenih del;
- gradnjo je treba načrtovati tako, da območje gradbišča in njegove ureditve ne bo posegalo na zemljišča zunaj ureditvenega območja OPPN. Kadar bo v času gradnje treba poseči na sosednja zemljišča, si mora investitor pridobiti soglasje lastnikov teh zemljišč.

Investitor sodeluje pri izvedbi tiste javne infrastrukture, ki je navedena v programu opremljanja za določeno območje. Obveznost investiranja se opredeli s pogodbo o opremljanju med občino in investitorji.

Krajinske ureditve v sklopu parcel izvede investitor na svoji parceli najpozneje do dograditve objekta in jih v času obratovanja objekta tudi redno vzdržuje.

Gradbena dovoljenja za gradnjo objektov v območju OPPN se lahko začnejo izdajati, ko je komunalna infrastruktura za potrebe posameznega območja zgrajena v celoti (cesta, kanalizacija, vodovod, javna razsvetljava, TK omrežje, elektro omrežje, hidrantno omrežje) v skladu z 20. členom odloka. Pred začetkom izdaje individualnih gradbenih dovoljenj za gradnjo mora biti izvedena parcelacija zemljišč, ki so opredeljena kot javno dobro, skladno z načrtom parcelacije.

Prejšnji odstavek ne velja za pridobivanje gradbenega dovoljenja za objekte v prostorskih enotah PE1 in PE2, kjer je gradbeno dovoljenje mogoče pridobiti skupaj z gradbenim dovoljenjem za gradnjo komunalne infrastrukture in gradnji lahko potekata sočasno.

12.2. Usmeritve za določitev meril in pogojev za posege po prenehanju veljavnosti OPPN

Pri določanju meril in pogojev za posege po realizaciji posegov, določenih s tem OPPN, je treba upoštevati usmeritve, ki zagotavljajo kontinuiteto urbanističnega in arhitekturnega koncepta, zasnovanega s tem OPPN.

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so dopustni naslednji posegi:

- odstranitev naprav in objektov,
- nova gradnja v skladu z določili OPPN,
- redna in investicijsko-vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi nista spremenjena zunanji gabarit objekta in konstrukcijska zasnova stavb,
- obnove fasadnega plašča stavb, če so pri oblikovanju fasad ohranjene oblikovne lastnosti fasad stavb v posameznem nizu,
- 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 v skladu z določili 33. člena zagotovljeno zadostno število parkirnih mest.