

Na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 110/02, 8/03) in 20. člena Statuta Občine Domžale (Ur. vestnik Občine Domžale, št. 16/04 – UPB) je Občinski svet Občine Domžale na svoji 37. seji dne 19.07.2006 sprejel

ODLOK

O OBČINSKEM LOKACIJSKEM NAČRTU ZA POSLOVNO CONO ŽELODNIK

SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski lokacijski načrt za poslovno cono Želodnik, ki ga je izdelalo podjetje LOCUS d.o.o. pod številko 158, maja 2006.

Občinski lokacijski načrt (v nadaljevanju: OLN) določa prostorske ureditve znotraj ureditvenega območja OLN določenega z odlokom o prostorskih sestavinah dolgoročnega plana občine Domžale za obdobje 1986-2000, dopolnjenega 1988 in prostorskih sestavinah družbenega plana občine Domžale za obdobje 1986-1990, za območje občine Domžale, oboje dopolnitev 1996, dopolnitev 10/86, 2/90, 12/95, 10/96, 3/97, 10/97, 10/97 in 8/01 in 13/02 ter vodnogospodarske ureditve in pogoje priključevanja na omrežja oskrbovalnih sistemov gospodarske javne infrastrukture izven ureditvenega območja OLN.

2. člen (vsebina odloka)

Odlok o OLN za poslovno cono Želodnik (v nadaljnjem besedilu: odlok) določa: ureditveno območje, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnovo projektnih rešitev prometne, energetske, komunalne in druge gospodarske infrastrukture in obveznost priključevanja objektov nanjo, rešitve in ukrepi za varovanje okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine in trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepi za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe prostorske ureditve, posege izven območja lokacijskega načrta ter dopustna odstopanja.

3. člen (vsebina občinskega lokacijskega načrta)

Občinski lokacijski načrt vsebuje:

- odlok o občinskem lokacijskem načrtu;
- smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora,
- program opremljanja zemljišč za gradnjo;
- grafični del občinskega lokacijskega načrta;
- priloge občinskega lokacijskega načrta.

Grafični del občinskega lokacijskega načrta obsega:

1. Načrt namenske rabe prostora
List 1.1: Načrt namenske rabe prostora s prikazom lege prostorske ureditve v širšem območju; merilo 1:5.000
2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije
List 2.1: Funkcionalne enote in razporeditev dejavnosti, prikaz javnih in skupnih površin; merilo 1:2000
List 2.2: Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije; merilo 1:2000
3. Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji
List 3.1: Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor - ureditvena situacija; merilo 1:2000
List 3.2: Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor - prerezi; merilo 1:2000
List 3.3: Prikaz zasnove projektnih rešitev prometne, energetske in komunalne infrastrukture, s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji; merilo 1:2000
List 3.4: Prikaz zasnove projektnih rešitev vodnih ureditev in zelenega sistema, s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji; merilo 1:2000

Priloge občinskega lokacijskega načrta so:

4. povzetek za javnost,
5. izvleček iz prostorskega dela strateškega prostorskega akta občine, ki se nanaša na obravnavano prostorsko ureditev,
6. obrazložitev in utemeljitev občinskega lokacijskega načrta,
7. strokovne podlage na katerih temeljijo rešitve,
8. seznam sprejetih aktov o zavarovanju in seznam sektorskih aktov in predpisov, ki so bili upoštevani pri pripravi občinskega lokacijskega načrta,
9. ocena stroškov za izvedbo občinskega lokacijskega načrta,
10. spis postopka priprave in sprejemanja občinskega lokacijskega načrta.

UREDITVENO OBMOČJE

4. člen

(obseg ureditvenega območja)

Ureditveno območje OLN obsega zemljišča oz. dele zemljišč z naslednjimi parcelnimi številkami: 413/2, 417/2, 423/1, 424/1, 424/2, 424/3, 424/4, 424/5, 425/1, 425/6, 426/1, 426/3, 426/4, 426/5, 426/6, 426/7, 426/8, 507, 527/1, 529/5, 529/6, 538, 539, 542/6, 542/8, 542/10, 649, 653, 654/2, 654/4, 660, 663/2, 666/1, 668, 670, 671/1, 671/2, 671/3, 671/4, 671/5, 678/1, 679/1, 685/2, 686/1, 686/2, 687/2, 689/1, 689/5, 690/1, 690/2, 690/3, 691/1, 691/2, 692/1, 692/5, 692/6, 692/7, 692/8, 692/9, 692/10, 692/11, 692/12, 692/13, 692/14, 692/15, 692/16, 692/17, 692/18, 692/19, 693, 696, 697, 698/1, 698/2, 698/3, 698/4, 699/1, 699/2, 699/3, 699/4, 700, 701, 702, 703, 955/1, 958/1, 958/3, 958/4, 959, 960/1, 961/2, 967/2, 989/3, 990/5, 996/1, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792; vse k.o. Dob. Površina ureditvenega območja znaša 64,16 ha.

Za potrebe realizacije OLN so potrebne vodnogospodarske ureditve izven območja lokacijskega načrta, ki obsegajo zemljišča oz. dele zemljišč z naslednjimi parcelnimi številkami: 426/1, 427, 428/2, 506, 507 in 989/3; vse k.o. Dob. Površina območja vodnogospodarskih ureditev izven območja lokacijskega načrta znaša 2,57 ha.

V primeru odstopanja navedenih parcel in stanja glede na grafični prikaz, velja prikaz v grafičnem delu OLN. Parcelacija se izvede na podlagi načrta parcelacije, ki je prikazan v grafičnem delu OLN.

5. člen

(funkcija ureditvenega območja)

Območje lokacijskega načrta je prednostno namenjeno izgradnji poslovne cone. Območje se deli na funkcionalne enote (FE) in prostorske enote (PE) v skladu z grafičnim delom OLN.

Posamezne funkcionalne oz. prostorske enote so prednostno namenjene:

FE	PE	Primarna namembnost območja
F1		območje namenjeno gradnji poslovnih objektov
F2		območje namenjeno gradnji poslovnih objektov
F3	P3.1	območje namenjeno gradnji poslovnih objektov
F3	P3.2	območja varovane naravne vrednote (ribnik Želodnik) s spremljajočim rekreacijskim programom
F3	P3.3	območje namenjeno gradnji poslovnih objektov
F3	P3.4	območje zadrževalnika meteornih vod iz cestišč in manipulativnih površin
F4	P4.1	območje namenjeno gradnji poslovnih objektov
F4	P4.2	območje namenjeno gradnji poslovnih objektov
F5	-	območje namenjeno gradnji poslovnih objektov
F6	-	območje namenjeno gradnji poslovnih objektov
F7		območje namenjeno gradnji poslovnih objektov (logistični center Mercator)
F8	P8.1	območje namenjeno gradnji poslovnih objektov
F8	P8.2	območje namenjeno zelenim površinam in funkcionalnim zemljiščem obstoječih objektov
F9		območje namenjeno razširitvi športnega parka Dob
F10	P10	območje javnih cest in koridorja za infrastrukturno opremljanje poslovne cone
F11	P11.1	območje zavarovane naravne vrednote – potok Rovščica
F11	P11.2	območje vodnogospodarskih ureditev – zadrževalnik visokih vod ob Rovščici
F11	P11.3	območje vodnogospodarskih ureditev – razbremenilni jarek iz zadrževalnika visokih vod ob Rovščici
F12	P12.1	območje vodnogospodarskih ureditev – odvodni jarek in hortikulturene ureditve ob SV robu poslovne cone
F12	P12.2	območje vodnogospodarskih ureditev – zadrževalniki čistih meteornih vod iz streh in hortikulturene ureditve v varovanem elektroenergetskem koridorju

UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

6. člen

(zasnova prometne ureditve)

Območje poslovne cone se priključuje na javno cestno omrežje s tremi priključki:

- priključek A – priključek na bodočo glavno cesto Želodnik - Mengeš na severovzhodu (priključna cesta A1) na mestu, kjer je z DLN že načrtovan priključek na obstoječo poljsko pot
- priključek B - priključek na obstoječo cesto R2-447 Blagovica – Trzin (priključna cesta A5) – nov priključek
- priključek C - priključek na obstoječo cesto R2-447 Blagovica – Trzin (priključna cesta B1) na mestu obstoječega križišča z občinsko lokalno zbirno cesto 072210 in občinsko javno potjo 572250

Omrežje javnih cest v poslovni coni sestavljajo:

- glavne ceste z oznako A, ki so na javno cestno omrežje povezane preko priključka A in B
- druge povezovalne ceste v poslovni coni z oznako B;
- slepi odseki cest z oznako C;
- stanovanjska cesta v prostorski enoti P8.2 z oznako D.

7. člen

(razmestitev javnih in drugih skupnih površin)

Javne površine v območju poslovne cone predstavlja omrežje javnih cest s spremljajočimi zelenimi površinami in infrastrukturnim koridorjem. Območje javnih površin predstavlja celotna funkcionalna enota F10.

Druge skupne površine v območju poslovne cone predstavljajo naslednje funkcionalne in prostorske enote: P3.2, P3.4, P11.1, P11.2, P11.3, P12.1, P12.2.

Javne površine se po izgradnji poslovne cone opredelijo kot javno dobro.

8. člen
(razmestitev dejavnosti)

Razmestitev dejavnosti po funkcionalnih in prostorskih enotah:

Dejavnosti	F		F3				F4		F			F8		F9	F1	F1	F12
			P3.1	P3.2	P3.3	P3.4	P4.1	P4.2				P8.1	P8.2				
proizvodne	•	•					•	•	•	•		•					
poslovne	•	•	•		•		•	•	•	•	•	•					
obrtne	•	•					•	•	•	•		•					
trgovske	•	•	•		•		•	•	•	•	•	•					
promet	•	•					•	•	•	•	•						
skladiščenje	•	•					•	•	•	•	•	•					
oskrbne	•	•	•		•								•				
gostinstvo	•	•	•		•		•	•	•	•	•						
nastanitev			•														
gospodarska javna infrastruktura					•	•									•	•	•
pasivna rekreacija				•									•	•			
šport in rekreacija			•		•									•			
stanovanja													•				
parkiranje in servis tovornih vozil										•	•						
bencinski servis										•	•	•					

9. člen
(skupni lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Merila za določanje gradbenih parcel

Glede na neznan program in neznane investitorje v času izdelave OLN, je načrt gradbenih parcel pripravljen na način, da je celotno območje OLN razdeljeno na posamezne enote gradbenih parcel, določene v grafičnem delu OLN po posameznih funkcionalnih in prostorskih enotah. Osnovo za določanje gradbenih parcel predstavlja enota gradbene parcele javnih cest s pripadajočim komunalnim koridorjem, ki sovпада z mejo F10.

Gradbene parcele v posameznih FE oz. PE se v posamezni FE oz. PE lahko združujejo oziroma delijo v skladu z lokacijskimi pogoji za posamezno funkcionalno enoto.

Združevanje enot gradbenih parcel znotraj posamezne FE oz. PE ne sme onemogočati dostopa preostalih enot gradbenih parcel do javnega prometnega omrežja.

Lokacijski pogoji in usmeritve za urejanje javnih in drugih skupnih površin

V zadrževalnikih meteornih voda v P12.2 se lahko zadržuje le čiste meteorne vode iz strešin.

Znotraj opredeljenega območja zadrževalnikov meteornih voda, je možno sonaravno oblikovati suhe zadrževalnike, ki se zasadijo z avtohtono vegetacijo. Odvajanje vode iz zadrževalnikov na območju visokonapetostnega koridorja v ribnik Želodnik naj potekajo v odprtih kanalih, kjerkoli je to mogoče.

Odvajanje prelite vode iz zadrževalnika visokih voda Rovščice in ribnika Želodnik se izvede s širokimi travnatimi jarki. Na dno jarka se položi betonska kanaleta v širini do 60 cm. Oba jarka za prelivanje vode iz zadrževalnikov ob ekstremno visokih vodah sta integrirana v sonaravno oblikovanje reliefa zunanje ureditve območja.

Okolica zadrževalnikov naj bo sonaravno urejena. Pet (5) m od roba zadrževalnikov ne bo drugih posegov razen parkovnih ureditev. Glavne peš poti naj bodo izven območja 5 m pasu.

Okoli ribnika Želodnik se v oddaljenosti minimalno 15 m od roba ribnika izvede peš pot, ki se poveže s pločniki ob cestah notranjega obroča javnih cest (A2, A3, A9, B8). Peš pot naj bo peščena in sonaravno oblikovana. Do vodne gladine ribnika se izvedejo trije točkovni dostopi na dvignjenih pohodnih ploščadih, vendar ne v severnem delu ribnika nad P12.2.

Vse ureditve za zadrževanje voda (visoke vode Rovščice in meteorne vode) se ureja sonaravno z rabo avtohtonega materiala. Mokre in vodne ureditve naj imajo značaj avtohtonih mokrotnih habitatov.

Zasaditev okolice objektov naj temelji na rabi avtohtone vegetacije.

Zelene površine v območju cestnih koridorjev so humuzirane in v največji meri zasajene s pokrovnimi rastlinami. V območju zelenic izven komunalnih vodov se izvede zasaditev površin z visoko drevesno vegetacijo, v območju komunalnih vodov pa primerne grmovne pokrovnice. Dreveje za zasaditev obcestnih drevoredov naj se izbira iz avtohtonih vrst primernih za urbana območja. Zelenice med parkirnimi mesti ob vozišču ter kolesarsko stezo oziroma pločnikom se lahko mestoma tlakujejo s travnatimi betonskimi ploščami (prehodi preko travnatih površin za pešce).

Zeleni zaščitni pasovi služijo vizualnemu ločevanju industrijske cone od drobne strukture starih poselitvenih območij v okolici. Izvedeni naj bodo iz avtohtone drevesne vegetacije kot prostorastoče drevesne živice ali kot drevoredi ali kot kombinacija obojih.

Lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo objektov in njihove okolice

Usmeritve in pogoji za določitev potrebnega števila parkirnih mest na gradbeni parcelah

Pri določanju števila parkirnih mest za osebne avtomobile je potrebno upoštevati predvidene dejavnosti in neto uporabno površino objektov na gradbeni parceli.

Dejavnost	Število PM / neto uporabno površino (ne manj kot je zaposlenih)	Od tega za obiskovalce v % (vendar ne manj kot 1PM)
prodajni prostori	1 PM / 30 - 40m ²	75%
obrtna in proizvodna dejavnost	1 PM / 60 - 80m ²	20%
skladišča	1 PM/80 - 100m ²	
prireditveni prostori	1 PM / 5-10 sedežev	90%
pisarniški in upravni prostori	1 PM / 5-10 sedežev	90%
avtopralnica	5 PM / 1 pralno napravo	
servis motornih vozil	6 PM / 1 popravilno mesto	
gostinski lokali	1 PM / 4 sedeže + 1PM / 1m ² točilnega pulta	75%
hoteli in drugi objekti s prenočišči	1 PM / 2 – 6 postelj + 75% parkirnih mest namenjenih gostinskemu lokalu (restavraciji)	

Parkiranje tovornih vozil je dovoljeno le na, v ta namen, posebej urejenih delih gradbenih parcel, kar se podrobneje določi v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Usmeritve za ureditev okolice objektov

Pri urejanju okolice stavbe na gradbeni parceli v obsegu funkcionalnega zemljišča veljajo naslednji pogoji:

- višina zemljišča mora biti prilagojena najbližjim sosednim zemljiščem, če to dopušča oblika parcele;
- podporni zidovi so dovoljeni le v primeru, ko niso možna druga zavarovanja brežin;
- posestne meje je dovoljeno pregrajevati z živimi mejami ali ograjami; ob prometnicah se mora višina ograj in živih mej prilagoditi varnosti prometa (preglednost) ter upoštevati veljavne občinske odloke;
- znotraj gradbene parcele je potrebno ograje iz živih mej umakniti od roba javnih cest in poti v skladu s pogoji upravljavcev na zahtevan odmik, da bo s tem omogočena nemotena raba prometnih površin.
- vse pomožne objekte, ki funkcionalno niso vezani na ulični pas, je potrebno locirati v notranjost gradbene parcele. Parkirišča se praviloma uredi pred stavbo v obuličnem pasu gradbene parcele.

- parkirne površine morajo biti razmeščene tako, da ne motijo delovnega in bivalnega okolja, parkirišča pa morajo biti urejena tako, da ne prepuščajo škodljivih snovi.

Usmeritve in pogoji za posege na obstoječih objektih

Možne so rušitve, nadomestne gradnje in prizidave objektov v okviru funkcionalnih zemljišč oz. gradbenih parcel obstoječih objektov in v okviru pogojev tega lokacijskega načrta.

Pogoji gradnje v varovalnih pasovih gradbenih parcel, za katere niso posebej podane rešitve v OLN

Pred izgradnjo zadrževalnikov in ureditvami zelenih površin v prostorski enoti P12.2 (varovalni pas visokonapetostnega daljnovoda) je potrebno je potrebno obvestiti pristojnega upravljavca elektroenergetskega omrežja.

Usmeritve in pogoji za podkletitev objektov

Pri izvedbi morebitnih kletnih etaž morajo biti upoštevani naslednji pogoji:

- podkletitev objektov je možna ob predhodnih geotehničnih raziskavah, ki so sestavni del projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja; pri tem se upoštevajo ukrepi za zavarovanje sosednjih že zgrajenih objektov
- za temeljenje ali pilotiranje v globini večji od 5 m mora biti izdelala ocena tveganja konkretne dejavnosti na kakovost podtalnice;
- preprečen mora biti vdor vod iz zunanjih površin v kletno etažo;
- morebitne odpadne vode v kletni etaži se morajo prečrpavati v kanalizacijo funkcionalne enote.

Lega objektov na zemljišču

Regulacijske črte za postavitev stavb

Regulacijske črte se določijo kot pogoji glede lege načrtovanih objektov na zemljišču zlasti z gradbeno linijo in gradbeno mejo. Gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom – s fasado postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Gradbena meja (GM) je črta, ki je novozgrajeni oziroma načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost zemljišča.

Odmiki objektov od parcelnih mej

- Najmanjši medsebojni odmik prostostojećih stavb ter odmik od parcelne meje se določi glede na dejavnost v skladu s sanitarno tehničnimi, požarnovarnostnimi in obrambnimi predpisi.
- Najmanjši medsebojni odmik prostostojećih stavb mora biti tolikšen, da novi objekti ne vplivajo škodljivo na bivalne in delovne pogoje prebivalcev v sosesčini oz. na rabo sosednjih parcel.

- Novi objekti morajo biti odmaknjeni od parcelne meje min. 4 m, ker je s tem še omogočena zasaditev dreves in prehod vozil oziroma vzdrževanje in uporaba objekta iz posamezne gradbene parcele. Minimalen odmik je dovoljen, če to dopuščajo sanitarni in požarnovarstveni predpisi ter ostali pogoji in pri tem ni motena sosednja posest.
- S soglasjem mejaša je lahko razdalja do posestne meje tudi manjša od 4 m. Investitor novega objekta je v takem primeru dolžan ustrezno preprečiti negativne vplive na parcelo ali objekt mejaša.
- Objekti so lahko grajeni tudi tako da se celotna ali del fasade stika s sosednjim objektom.

Zakoličba objektov

Lega objektov na gradbenih parcelah je določena v državnem koordinatnem sistemu z natančno lokacijo regulacijskih črt od osi cest, razvidno iz »Prikaz umestitve načrtovane ureditve v prostor - ureditvena situacija« (list 3.1, merilo 1:2000).

Oblikovna zasnova objektov

Oblikovna zasnova objektov na območju OLN

Na območju OLN naj bodo objekti oblikovani skladno z zasnovo celotne ureditve. Velikost objektov (sprememba višin in tlorisnih površin) sledi namenu in parcelaciji funkcionalnih enot.

Infrastrukturni objekti (trafo postaje, ekološki otoki, vodne ureditve, mostovi in prepusti, ipd.) ter urbana oprema so v celotnem območju poslovne cone enotno oblikovani.

Enostavni objekti

Gradnja enostavnih objektov mora biti oblikovno in funkcionalno usklajena z osnovnim objektom.

Oblikovanje v funkcionalnih enotah F1, F2, F4, F5, P6 in P8.1

Največja dolžina objektov v funkcionalni enoti F1 je 80 m, v funkcionalni enoti F2 pa 50 m.

Parkirišča na gradbenih parcelah je locirati ob ulice. V nadaljevanju sledijo poslovne stavbe ali proizvodni in drugi objekti, v notranjosti ali v nadaljevanju poslovnih objektov pa druge proizvodne ali spremljajoče stavbe in enostavni objekti.

Strehe poslovnih in industrijskih stavb so praviloma ravne ali v blagih naklonih.

Fasade so iz različnih prefrabrikatov, s fasadnimi elementi, ki so proizvedeni za industrijske ali poslovne objekte.

Vhodni deli stavb naj bodo ustrezno poudarjeni oziroma primerno oblikovani.

Prizidave, nadzidave ali adaptacije obstoječih objektov v prostorski enoti P8.1 naj sledijo oblikovnim zahtevam v funkcionalni enoti F4.

Oblikovanje objektov funkcionalne enote F3

Posebna kvaliteta oblikovanja se pričakuje v prostorski enoti P3.1 zaradi posebne vloge celotne funkcionalne enote F3, ki jo ima za celotno območje OLN (centralne funkcije, naravne vrednote). Tu je predvidena vrsta nestanovanjskih objektov v javni rabi. Še posebej je treba kvalitetno oblikovati vogalno stavbo, ki bo imela močan prepoznaven poudarek v tem osrednjem območju cone.

Posamezne posege v tej enoti je možno oblikovati v kontrastu z okoljem (tudi manjše merilo stavb) in sicer zaradi estetskih in simbolnih razlogov, ker ima različnost oblike za cilj vzpostaviti prostorsko dominantno tega osrednjega dela celotnega območja in s tem doseči tudi njegovo večjo razpoznavnost.

Oblikovanje objektov funkcionalne enote F7

Zaradi izjemnega volumna objektov v tej coni je treba pri projektiranju objektov poiskati ustrezne oblikovalske rešitve členitve za vizualno razbremenitev kompleksa stavb ali pa poudariti volumen v izjemni oblikovalski kvaliteti.

Za oblikovanje fasade in členitve objekta se oblikujejo variantne rešitve različnih avtorjev na podlagi internega arhitekturnega natečaja.

Lokacijski pogoji in usmeritve za postavitev enostavnih objektov in izvedbo drugih del

Za gradnjo enostavnih objektov ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja. Pri postavitvi enostavnih objektov je treba upoštevati Pravilnik o vrstah zahtevnih, manj zahtevnih in enostavnih objektov, o pogojih za gradnjo enostavnih objektov brez gradbenega dovoljenja in o vrstah del, ki so v zvezi z objekti in pripadajočimi zemljišči (Uradni list RS, št. 114/03, in dopolnitve št. 130/04; v nadaljevanju: Pravilnik).

Enostavni objekti morajo glede načina gradnje in odmika od sosednjih zemljišč izpolnjevati zahteve 20. člena Pravilnika.

Enostavni objekti na gradbeni parceli se lahko gradijo v okviru meril za zazidanost na gradbenih parcelah in v skladu z razmestitvijo dejavnosti po funkcionalnih in prostorskih enotah.

10. člen

(lokacijski pogoji po funkcionalnih in prostorskih enotah)

Funkcionalna enota F1

Lega prometnih površin:

Dostopnost na posamezne gradbene parcele je iz cestnih odsekov B5, B6 in odcepa C1.

Parkirišča za zaposlene in za stranke bodo urejena znotraj gradbenih parcel.

Gradbene parcele:

Funkcionalna enota je razdeljena na minimalne enote gradbenih parcel. Dovoljeno je združevanje največ 4 enot gradbenih parcel. Delitev enot gradbenih parcel ni dovoljena.

Lega objektov:

Lega objektov v funkcionalni enoti je določena z regulacijskimi črtami: gradbenimi linijami in gradbenimi mejami.

Objekti so locirani v sredinskem pasu med prometnicami. Objekti ob odsekih cest B5 in B6 imajo določeno gradbeno linijo z odmikom 18 m od F10, ob ostalih robovih funkcionalne enote pa gradbeno mejo z odmikom 12 m od F10. Dimenzije objektov so odvisne od širine gradbene parcele oziroma od združevanja več gradbenih parcel.

Merila in pogoji za urejanje prostora:

Maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele: 0,5

Minimalni delež zelenih površin znotraj gradbene parcel: 10%

Maksimalna višina stavb: ob glavni cesti Želodnik-Mengeš 14 m, ostalo 12 m

Lega zelenih površin:

Zelene površine ob funkcionalni enoti tvorita dva vzporedna pasova; zeleni pas ob povezovalni cesti Mengeš - Želodnik in drevored ob cestnem odseku B5, B6 in odcepu C1, ter pravokotno nanje zeleni pas ob cestnem odseku A1.

Glavne zelene površine na gradbenih parcelah, kjer je zaželeno zasaditev visoke drevnine so na mejah parcel s cestami, v okviru obcestnih parkirišč in površine ob mejah gradbenih parcel med objekti.

Usmeritve za lociranje dejavnosti:

Objekte poslovne dejavnosti in trgovine je locirati ob povezovalno cesto, preostale dejavnosti na prostih površinah pa v notranjost zazidljivih površin oziroma do roba zelenega pasu funkcionalne enote.

Funkcionalna enota F2

Lega prometnih površin:

Dostopnost na posamezne gradbene parcele je iz cestnega odseka B5 in B6.

Javna parkirišča so locirana v cestnem pasu odsekov A9 in A2. Parkirišča za zaposlene in za stranke bodo urejena znotraj gradbenih parcel.

Gradbene parcele:

Funkcionalna enota je razdeljena na minimalne enote gradbenih parcel. Dovoljeno je združevanje največ treh enot gradbenih parcel v vzdolžni smeri, in dveh enot v prečni smeri. Delitev enot gradbenih parcel ni dovoljena.

Lega objektov:

Lega objektov v funkcionalni enoti je določena z regulacijskimi črtami: gradbenimi linijami in gradbenimi mejami.

Objekti so locirani v sredinskem pasu med prometnicami. Objekti ob odsekih cest A2 in A9 imajo določeno gradbeno linijo z odmikom 18 m od F10, ob ostalih robovih funkcionalne enote pa gradbeno mejo z odmikom 12 m od F10. Dimenzije objektov so odvisne od širine gradbene parcele oziroma od združevanja več gradbenih parcel.

Merila in pogoji za urejanje prostora:

Maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele: 0,5

Minimalni delež zelenih površin znotraj gradbene parcel: 10%

Maksimalna višina stavb: 12 m

Lega zelenih površin:

Zelene površine tvori javna zelenica z drevoredom ob glavni povezovalni cesti A ter pravokotno nanjo zeleni pas ob cestnem odseku B4, B7, A1 in A9.

Glavne zelene površine na gradbenih parcelah, kjer je zaželeno zasaditev visoke drevnine so na mejah parcel s cestami, v okviru obcestnih parkirišč in površine ob mejah gradbenih parcel med objekti.

Usmeritve za lociranje dejavnosti:

Objekte poslovne dejavnosti in trgovine je locirati ob glavno povezovalno cesto A, preostale dejavnosti na prostih površinah pa v notranjost zazidljivih površin oziroma do roba regulacijske črte funkcionalne enote.

Funkcionalna enota F3

Lega prometnih površin:

Dostopnost na posamezne gradbene parcele v prostorskih enotah P3.1, P3.3 in P3.4 je iz odsekov glavne ceste A2, A3, A8 in A9. Prometna dostopnost na rekreacijsko območje ribnika Želodnik se zagotavlja preko prometnih površin prostorskih enot P3.1, P3.3 in P3.4.

Javna parkirišča so locirana v cestnem pasu odsekov A9, A2, A3 in B8. Parkirišča za zaposlene in stranke bodo urejena znotraj gradbenih parcel.

Gradbene parcele:

Prostorski enoti P3.1 in P3.3 sta razdeljeni na minimalne enote gradbenih parcel. V prostorski enoti P3.1 je dovoljeno združevanje enot gradbenih parcel v vzdolžni smeri ob upoštevanju regulacijskih črt objektov. V prostorski enoti P3.3 je dovoljeno združevanje enot za celotno prostorsko enoto. Delitev enot gradbenih parcel v P3.1 in P3.3 ni dovoljena.

Prostorska enota P3.2 je zaradi lokacijskih pogojev razdeljena na dve enoti gradbenih parcel. Delitev severne enote gradbene parcele nad elektroenergetskim koridorjem ni dovoljena. Delitev južne enote gradbene parcele pod elektroenergetskim koridorjem je dovoljena zaradi ureditev rekreacijskih površin v skladu s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Prostorska enota P3.4 je določena kot ena enota gradbene parcele, ki ni deljiva.

Lega objektov:

Lega objektov v prostorskih enotah P3.1 in P3.3 je določena z regulacijskimi črtami: gradbenimi linijami in gradbenimi mejami.

Objekti so locirani v robnem pasu ob prometnicah. Objekti ob odsekih cest A2, A3, A8 in A9 imajo določeno gradbeno linijo z odmikom 18 m od F10, ob ostalih robovih funkcionalne enote pa gradbeno mejo. Dimenzije objektov so odvisne od širine gradbene parcele oziroma od združevanja več gradbenih parcel. Lega zelenih površin:

Glavno odprto površino v funkcionalni enoti tvori ribnik Želodnik z obvodnim pasom zelenim pasom. Poleg tega zelene površine tvori še javna zelenica z drevoredom na odsekih cest A3, A8 in B8. Območje je pretežno namenjeno rekreaciji in drugim programom v odprtem prostoru.

Glavne zelene površine na gradbenih parcelah, kjer je zaželeno zasaditev visoke drevnine so na mejah parcel s cestami, v okviru občestnih parkirišč in površine ob mejah gradbenih parcel med objekti.

Za ozelenitev naj se uporablja samo avtohtone grmovne in drevesne vrste.

Usmeritve za lociranje dejavnosti:

Objekte poslovne dejavnost, trgovine in gostinstva je locirati v P3.3, v P3.1 pa še dodatno nastanitev (prenočišča, moteli, hoteli, ipd.). Prostorska enota P3.2 je namenjena pasivni rekreaciji (sprehodi, posedanje, ipd.). Prostorska enota P3.4 je namenjena izgradnji zadrževalnika meteornih vod okvirnega volumna 4.000 m³ iz cestišč vključno s spremljajočo infrastrukturo (dušilka, zapiranje odtoka).

Merila in pogoji za urejanje prostora v P3.1:

Maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele: 0,4

Minimalni delež zelenih površin znotraj gradbene parcel: 30%

Maksimalna višina stavb: vogalna stavba P+2 ostalo P+1

Parkirišča naj se osenčijo z avtohtonim drevjem.

Merila in pogoji za urejanje prostora v P3.3:

Maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele: 0,4

Minimalni delež zelenih površin znotraj gradbene parcel: 20%

Maksimalna višina stavb: 10 m

Parkirišča naj se osenčijo z avtohtonim drevjem. Združevanje enot gradbenih parcel je dovoljeno za celo prostorsko enoto. Delitev enot gradbenih parcel ni dovoljena.

Funkcionalna enota F4

Lega prometnih površin:

Dostopnost na posamezne gradbene parcele prostorske enote P4.1 je iz cestnih odsekov A6, A4, B8 in B9; na prostorsko enoto P4.2 pa iz A7, B8 in B9.

Povezovalna cesta B9 v prostorski enoti P4.1 se, glede na zahteve in program investitorja, lahko opusti, ob pogoju, da je zagotovljeno komunalno in energetsko opremljanje celotne prostorske enote P4.1.

Javna parkirišča so locirana v cestnem pasu odsekov A9, A2, A3 in B8. Parkirišča za zaposlene in stranke bodo urejena znotraj gradbenih parcel.

Gradbene parcele:

Funkcionalna enota je razdeljena na minimalne enote gradbenih parcel. Združevanje enot gradbenih parcel je dovoljeno za obe prostorski enoti. Delitev enot gradbenih parcel ni dovoljena.

V primeru opuščanja povezovalne ceste B9, se gradbena parcela načrtovane ceste B9 razdeli na nove enote gradbenih parcel, pri čemer predstavlja os opuščene ceste mejo enot novih delov gradbenih parcel. Nove enote gradbenih parcel potekajo pravokotno na os ceste v rastru enot gradbenih parcel ob opuščeni cesti ter se s temi enotami poljubno združujejo v večje gradbene parcele.

Lega objektov:

Lega objektov v funkcionalni enoti je določena z regulacijskimi črtami: gradbenimi linijami in gradbenimi mejami.

Objekti so locirani v sredinskem pasu med prometnicami. Objekti ob odsekih cest A4, A6 in A7 imajo določeno gradbeno linijo z odmikom 18 m od F10, ob ostalih robovih funkcionalne enote pa gradbeno mejo z odmikom 12 m od F10. V primeru opuščanja ceste B9 se gradbeni meji ob tej cesti ne upoštevata. Dimenzije objektov so odvisne od širine gradbene parcele oziroma od združevanja več gradbenih parcel.

Merila in pogoji za urejanje prostora v P4.1:

Maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele: 0,5

Minimalni delež zelenih površin znotraj gradbene parcel: 10%

Maksimalna višina stavb: 12 m

Merila in pogoji za urejanje prostora v P4.2:

Maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele: 0,5

Minimalni delež zelenih površin znotraj gradbene parcel: 15%

Maksimalna višina stavb: 10 m

Lega zelenih površin:

Zelene površine tvori javna zelenica z drevoredom ob cestnem odseku A6, A7, A4, in B9. Glavne zelene površine na gradbenih parcelah z možnostjo zasaditve dreves ali grmov so v okviru občestnih parkirišč in površine ob mejah gradbenih parcel med objekti.

Glavne zelene površine na gradbenih parcelah, kjer je zaželeno zasaditev visoke drevnine so na mejah parcel s cestami, v okviru občestnih parkirišč in površine ob mejah gradbenih parcel med objekti.

Usmeritve za lociranje dejavnosti:

Objekte poslovne dejavnosti in trgovine je locirati ob odseke glavne ceste A6 in A7 funkcionalne enote, preostale dejavnosti na prostih površinah pa v notranjost zazidljivih površin oziroma do roba regulacijske črte funkcionalne enote.

Funkcionalna enota F5

Lega prometnih površin:

Dostopnost na posamezne gradbene parcele v funkcionalni enoti je iz odseka glavne ceste A10 ter povezovalne ceste B3.

Povezovalna cesta B3 se, glede na zahteve in program investitorja, lahko opusti, ob pogoju, da je zagotovljeno komunalno in energetska opremljanje celotne funkcionalne enote.

Javna parkirišča so locirana v cestnem pasu odsekov A10, B3 in B4. Parkirišča za zaposlene in stranke bodo urejena znotraj gradbenih parcel.

Gradbene parcele:

Združevanje enot gradbenih parcel je dovoljeno za celo prostorsko enoto. Delitev enot gradbenih parcel ni dovoljena.

V primeru opuščanja povezovalne ceste B3, se gradbena parcela načrtovane ceste B3 razdeli na nove enote gradbenih parcel, pri čemer predstavlja os opuščene ceste mejo enot novih delov gradbenih parcel. Nove enote gradbenih parcel potekajo pravokotno na os ceste v rastru enot gradbenih parcel ob opuščeni cesti ter se s temi enotami poljubno združujejo v večje gradbene parcele.

Lega objektov:

Lega objektov v funkcionalni enoti je določena z regulacijskimi črtami: gradbenimi linijami in gradbenimi mejami.

Objekti so locirani v sredinskem pasu med prometnicami. Objekti ob odsekih cest A10 in B3 imajo določeno gradbeno linijo z odmikom 18 m od F10, ob ostalih robovih funkcionalne enote pa gradbeno mejo z odmikom 12 m od F10. V primeru opuščanja ceste B3, se gradbena linija ob cesti B3 ne upošteva. Dimenzije objektov so odvisne od širine gradbene parcele oziroma od združevanja več gradbenih parcel.

Merila in pogoji za urejanje prostora:

Maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele: 0,5

Minimalni delež zelenih površin znotraj gradbene parcel: 10%

Maksimalna višina stavb: 14 m

Lega zelenih površin:

Zelene površine tvorijo trije vzporedni pasovi; zeleni pas ob obvoznici in drevoreda ob odcepih B3 in A10. Glavne zelene površine na gradbenih parcelah z možnostjo zasaditve dreves ali grmov so v okviru obcestnih parkirišč in površine ob mejah gradbenih parcel med objekti.

Za ozelenitev naj se uporablja samo avtohtone grmovne in drevesne vrste.

Usmeritve za lociranje dejavnosti:

Objekte poslovne dejavnosti in trgovine je locirati ob glavni cesti A10 in ob odseku povezovalne ceste B3, preostale dejavnosti na prostih površinah pa v notranjost zazidljivih površin oziroma do roba zelenega pasu funkcionalne enote.

Funkcionalna enota F6

Lega prometnih površin:

Dostopnost na posamezne gradbene parcele je iz cestnih odsekov A7, A8, A10, B1 in B2.

Povezovalna cesta B2 se, glede na zahteve in program investitorja, lahko opusti, ob pogoju, da je zagotovljeno komunalno in energetska opremljanje celotne funkcionalne enote oziroma, da je zagotovljeno opremljanje preostalih funkcionalnih enot v poslovni coni v primeru, če se cesta B1 in B2 gradita v prvi fazi izgradnje poslovne cone.

Javna parkirišča so locirana v cestnem pasu odsekov A7, A8, A10 in B2. Parkirišča za zaposlene in stranke bodo urejena znotraj gradbenih parcel.

Gradbene parcele:

Združevanje enot gradbenih parcel je dovoljeno za celo funkcionalno enoto. Delitev enot gradbenih parcel ni dovoljena.

V primeru opuščanja povezovalne ceste B2, se gradbena parcela načrtovane ceste B2 razdeli na nove enote gradbenih parcel, pri čemer predstavlja os opuščene ceste mejo enot novih delov gradbenih parcel. Nove enote gradbenih parcel potekajo pravokotno na os ceste v rastru enot gradbenih parcel ob opuščeni cesti ter se s temi enotami poljubno združujejo v večje gradbene parcele.

Merila in pogoji za urejanje prostora:

Maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele: 0,5

Minimalni delež zelenih površin znotraj gradbene parcel: 10%

Maksimalna višina stavb: 14 m

Lega objektov:

Lega objektov v funkcionalni enoti je določena z regulacijskimi črtami: gradbenimi linijami in gradbenimi mejami.

Objekti so locirani v sredinskem pasu med prometnicami. Objekti ob odsekih cest A7 in A10 imajo določeno gradbeno linijo z odmikom 18 m od F10, ob odsekih cest B1 in B2 gradbeno mejo z odmikom 12 m od F10 oziroma meje OLN, ob vodotoku Rovščica pa gradbeno mejo z odmikom 5 m od P11.1. V primeru opuščanja ceste B2, se gradbeni meji ob cesti B2 ne upoštevata. Dimenzije objektov so odvisne od širine gradbene parcele oziroma od združevanja več gradbenih parcel.

Lega zelenih površin:

Zelene površine tvorijo zeleni pasovi - drevoredi ob cestnih odsekih A7, A8 in A10 ter zeleni rob potoka Rovščica (F11). Glavne zelene površine na gradbenih parcelah, kjer je zaželen zasaditev visoke drevnine so na mejah parcel s cestami, v okviru obcestnih parkirišč in površine ob mejah gradbenih parcel med objekti.

Usmeritve za lociranje dejavnosti:

Objekte poslovne dejavnosti in trgovine je locirati ob cestnem odseku A7 in A8, preostale dejavnosti na prostih površinah pa v notranjost zazidljivih površin oziroma do roba zelenega pasu funkcionalne enote.

Funkcionalna enota F7

Lega prometnih površin:

Dostopnost na območje je iz cestnih odsekov A5 in B1.

Javna parkirišča so locirana v cestnem pasu odseka B1. Parkirišča za zaposlene in za stranke ter za kamione bodo urejena znotraj gradbenih parcel.

Gradbene parcele:

Zaradi celovitega programa investitorja je za funkcionalno enoto F7 določena ena enota gradbene parcele. Delitev enote gradbene parcele je dovoljena glede na fazno gradnjo v funkcionalni enoti.

Lega objektov:

Lega objektov v funkcionalni enoti je določena z gradbenimi mejami.

Določene so gradbene meje glavnega objekta, maksimalne višine 24 metrov, v osrednjem delu funkcionalne enote (GM1) ter gradbene meje nižjih objektov, maksimalne višine do 12 metrov v južnem delu funkcionalne enote (GM2). Gradbene meje so podane s koordinatami vogalov gradbenih mej v državnem koordinatnem sistemu.

Severni in osrednji del funkcionalne enote F7 ob potoku Rovščica (P11.1) bo potrebno pred poplavami zavarovati tudi z visokovodnim nasipom ali zidom višine 60 cm, ki se lahko oblikuje tudi kot del ograje funkcionalnega dela območja. Visokovodni nasip ne bo potreben v primeru nasipanja platoja nad potrebno koto nadvišanja.

Na skrajnem južnem robu funkcionalne enote funkcionalne enote F7 se zgradi podzemni zadrževalnik meteornih vod iz območja F7 iz katerega se vode odvaja v razbremenilni kanal Rovščice na zahodni strani enote (P11.3).

Merila in pogoji za urejanje prostora:

Maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele: 0,6

Minimalni delež zelenih površin znotraj gradbene parcel: 10%

Maksimalna višina stavb: v okviru GM1 24 m, v okviru GM2 12 m

Lega zelenih površin:

Zeleni rob funkcionalne enote na vzhodni strani tvori potok Rovščica s svojim zelenim pasom (P11.1), ki sočasno služi kot retencijska površina visokih voda. Zelene površine tvori gosta drevoredna ali prostorastoča visoka drevesna živica na zahodnem robu F7 ob cestnem odseku B1. Na južni meji območja ob cesti R2-447 Blagovica – Trzin je predvidena visoka drevesna prostorastoča živica ali visok drevored.

Za ozelenitev naj se uporablja samo avtohtone grmovne in drevesne vrste.

Usmeritve za lociranje dejavnosti:

Objekt je prvenstveno namenjen skladiščnim in spremljajočim poslovnim dejavnostim. Morebitne trgovske dejavnosti naj se locirajo v jugovzhodni del funkcionalne enote.

Funkcionalna enota F8

Lega prometnih površin:

Dostopnost na posamezne gradbene parcele prostorske enote P8.1 je iz cestnega odseka glavne ceste A4 in odcepa C2 ter iz obstoječega prometnega priključka iz regionalne ceste R2-447 Blagovica - Trzin. Dostopnost na prostorsko enoto P8.2 je iz stanovanjske ceste D1, ki se priključuje na obstoječe ceste v naselju Želodnik.

Gradbene parcele:

Formirane so samo enote gradbenih parcel v prostorski enoti P8.1. Združevanje enot gradbenih parcel je dovoljeno za celo prostorsko enoto. Delitev enot gradbenih parcel ni dovoljena.

V prostorski enoti P8.2 se pred izgradnjo ceste D1 formira le gradbena parcela te ceste. Ostalo parcelno stanje ostane enako obstoječemu zemljiškemu katastru. Dovoljeno je formiranje gradbenih parcel obstoječim objektom v skladu z veljavnimi prostorskimi, gradbenimi in geodetskimi predpisi.

Lega objektov:

Lega objektov v prostorski enoti P8.1 je določena z gradbenimi mejami. Objekti so locirani v sredinskem pasu med prometnicami, znotraj gradbenih mej, ki so podane s koordinatami vogalov gradbenih mej v državnem koordinatnem sistemu. Dimenzije objektov so odvisne od širine gradbene parcele oziroma od združevanja več enot gradbenih parcel.

Nove gradnje v prostorski enoti P8.2 niso predvidene.

Merila in pogoji za urejanje prostora v P8.1:

Maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele: 0,5

Minimalni delež zelenih površin znotraj gradbene parcel: 10%

Maksimalna višina stavb: 12 m

Lega zelenih površin:

V prostorski enoti P8.1 so zelene površine zeleni pas ob potoku Rovščica, ki služi kot retencijska površina za visoke vode. Glavne zelene površine na gradbenih parcelah, kjer je zaželeno zasaditev visoke drevnine, so na mejah parcel s cestami, v okviru občestnih parkirišč in površine ob mejah gradbenih parcel med objekti.

Celotna prostorska enota P8.2 predstavlja zeleni pas med stanovanjskim naseljem Želodnik in načrtovano poslovno cono.

Usmeritve za lociranje dejavnosti:

Dejavnosti v prostorski enoti P8. 1 v obstoječih proizvodnih stavbah se ohranijo. Z zagotavljanje izgradnje prometnic in infrastrukturnih koridorjev se porušijo montažni objekti v koridorjih oziroma izven območja regulacijskih črt.

Na nepozidanem delu prostorske enote se v obcestnem pasu locira poslovne in trgovske stavbe.

V prostorski enoti P8.2 gradnja objektov ni dovoljena, razen stanovanjskih objektov s spremljajočimi dejavnostmi v okviru gradbenih parcel obstoječih objektov.

Funkcionalna enota F9

Lega prometnih površin:

Dostopnost na to območje je že urejena iz obstoječe regionalne ceste, dodatno pa se zagotovi dostopnost v severni del športnega parka z izgradnjo novega priključka iz cestnega odseka B1. Ob obeh priključkih se formirajo parkirišča za obiskovalce.

Gradbene parcele:

Zaradi celovitega programa investitorja je za funkcionalno enoto F9 določena ena enota gradbene parcele. Delitev enote gradbene parcele je dovoljena glede na fazno gradnjo v funkcionalni enoti.

Lega objektov:

Obstoječi športni objekti (nogometno igrišče, tenis igrišča, del rokometnega igrišča) se ohranijo. Po programu investitorja se lahko v obcestnem pasu ceste B1 med obema priključkoma locirajo dodatne športne površine in spremljajoči enostavni objekti.

Ob cesti B1 med obema priključkoma se umesti protihrupna ograja.

Merila in pogoji za urejanje prostora v P8.1:

Maksimalni faktor zazidanosti gradbene parcele: 0,6

Minimalni delež zelenih površin znotraj gradbene parcel: 20%

Maksimalna višina stavb: P+M

Lega zelenih površin:

Zelene površine so del zunanje ureditve enote.

Usmeritve za lociranje dejavnosti:

Možna je dopolnitev s športno-rekreacijskimi objekti in spremljajoči objekti.

Funkcionalna enota F10

Gradbene parcele:

Zaradi enotne funkcije in glede na neznan potek fazne izgradnje poslovne cone je za funkcionalno enoto F10 določena ena enota gradbene parcele. Enota gradbene parcela v F10 se lahko deli v posamezne gradbene parcele v skladu z etapnim potekom izgradnje načrtovane gospodarske javne infrastrukture. Meje deljenih gradbenih parcel se določijo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Lega objektov:

Gradnja objektov visoke gradnje v funkcionalni enoti ni dovoljena.

Ostala merila in pogoji

Funkcionalna enota F10 v celoti predstavlja območje javnih površin. Usmeritve za urejanje funkcionalne enote so določene v 9. členu tega odloka.

Funkcionalna enota F11

Lega prometnih površin:

Dostopnost na območje prostorske enote P11.1 se zagotavlja iz cestnih odsekov glavne ceste A5, A6 in A7, dostopnost do prostorskih enot P11.2 in P11.3 pa iz cestnega odseka B1.

Gradbene parcele:

Prostorski enoti P11.1 in P11.2 imata ločeni enoviti gradbeni parceli, prostorska enota P11.3 pa se deli na tri gradbene parcele, glede na trenutno lastništvo parcel in lokacijske pogoje. Enote gradbenih parcel v F11 se lahko delijo v posamezne gradbene parcele v skladu z etapnim potekom izgradnje načrtovane gospodarske javne infrastrukture.

Lega objektov:

V prostorski enoti P11.1 se zahodni rob potoka Rovščica ob meji s funkcionalno enoto F7 nadviša z nasipom ali zidcem. V funkcionalno enoto se z gradnjo objektov ne posega, razen posegov ob izgradnji prometnic, mostov in prepustov.

Lega suhega zadrževalnika v prostorski enoti P11.2 se v okviru gradbene parcele natančno določi v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Odvodni jarek (P11.3) se izgradi ob cesti B1 v pasu 10 metrov od roba cestišča v skladu z grafičnim delom OLN. Na dnu odvodnega jarka se zgradi betonska kanaleta.

Lega zelenih površin:

Ohranja se naravni tok potoka Rovščica, zelenega pasu ob vodotoku (P11.1), ki sočasno služi kot retencijska površina visokih voda se ne ureja. Suhi vodni zadrževalnik (P11.2) se s primerno robno ozelenitvijo z avtohtonimi rastlinskimi vrstami oblikuje kot mokrotni travnik, ki predstavlja dodatni habitat za živalstvo ob potoku Rovščica.

Odvodni jarek (P11.3) se redno vzdržuje, saj bi zarast odvodnega jarka ogrozila poplavno varnost celotnega območja.

Usmeritve za lociranje dejavnosti:

Območje je namenjeno izključno zelenim površinam in izgradnji potrebnih objektov (jarkov, zadrževalnikov) za ustrezno odvajanje čistih meteornih vod in ustreznih ozelenitev.

Funkcionalna enota F12

Lega prometnih površin:

Ob jugozahodnem robu prostorske enote P12.1 se zgradi servisna cesta iz katere se zagotavlja dostop do P12.1. Dostop do prostorske enote P12.2 se zagotavlja iz omrežja javnih cest v območju OLN.

Gradbene parcele:

Prostorski enoti P12.1 in P12.2 imata določene enote gradbenih parcel glede na lokacijske pogoje. Enote gradbenih parcel v F12 se lahko delijo v posamezne gradbene parcele v skladu z etapnim potekom izgradnje načrtovane gospodarske javne infrastrukture.

Lega objektov:

Prostorska enota P12.2 se v celoti ogradi z žično ali drugačno transparentno ograjo višine do 1,5 metra, ki onemogoča dostop v prostorsko enoto iz mejnih funkcionalnih enot. Ograja se obojestransko ozeleni z avtohtono vegetacijo.

Lega zelenih površin:

Zeleni pas ob glavni cesti je urejen kot delno zaraščen mokrotan travnik, kjer se mestoma pojavljajo manjše mlake. Območje je namenjeno predvsem zbiranju in zadrževanju meteornih voda, delno pa služi kot prost prehod za živali do ribnika Želodnik. Po sredini območja se uredi travnat kanal za odvod večjih količin meteornih voda, ki vodi do zadrževalnikov na območju visokonapetostnega koridorja in do ribnika Želodnik. Zeleni pas ob povezovalni cesti Mengeš – Želodnik se bogato zasadi z visoko avtohtono drevesno vegetacijo. Na območju visokonapetostnega koridorja se uredijo večji zadrževalniki, ki služijo zadrževanju meteornih voda in, ki se odvajajo v ribnik Želodnik. Travnne površine se lahko kosi le 1x letno v jesenskem času, ročno s kosilnico na nitko, da se prepreči poškodbe živali.

Usmeritve za lociranje dejavnosti:

Območje je namenjeno izključno zelenim površinam in izgradnji potrebnih objektov (jarkov, zadrževalnikov) za ustrezno odvajanje čistih meteornih vod in ustreznih ozelenitev za prehod živali do ribnika Želodnik.

ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

11. člen
(skupne določbe)

Za nemoteno delovanje poslovne cone je potrebno zagotoviti opremljenost zemljišč v območju poslovne cone po posameznih etapah gradnje z dostopi na javno cestno omrežje in komunalnimi priključki ter zagotoviti priključitev celotnega omrežja gospodarske javne infrastrukture v poslovni coni na omrežje gospodarske javne infrastrukture izven poslovne cone.

V območju poslovne cone je predviden sistem cestnih koridorjev, v sklopu katerih se uredi vozišče ter pločniki, kolesarske steze in zelenice, delno pa se zagotovi tudi vzdolžno parkiranje. Vzdolžna parkirna mesta ob voziščih se prilagodijo lokacijam uvozov na posamezne gradbene parcele. V sklopu teh

koridorjev je izven cestnih prometnih površin predviden potek vseh vodov gospodarske javne infrastrukture.

Zasnova infrastrukturne opreme in ureditve območja PC Želodnik je prikazana v grafičnem delu na listih:

- List 3.3: Prikaz zasnove projektnih rešitev prometne infrastrukture, s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji; merilo 1:2000;
- List 3.4: Prikaz zasnove projektnih rešitev energetske in komunalne infrastrukture, s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji; merilo 1:2000.

Zaradi postopne izgradnje poslovne cone, neznanega programa investitorjev in obveznosti uskladitve dejanskih potreb investitorja glede na opremljanje poslovne cone, mora posamezni investitor pred izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti projektne pogoje upravljavcev gospodarske javne infrastrukture. Projektni pogoji upravljavcev gospodarske javne infrastrukture morajo biti usklajeni z določili tega lokacijskega načrta. Kot projektni pogoji za projekte za pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo gospodarske javne infrastrukture v poslovni coni štejejo določila tega odloka.

Pred izdajo gradbenega dovoljenja mora posamezni investitor pridobiti soglasje pristojnega upravljavca gospodarske javne infrastrukture k projektnim rešitvam. Pred izdajo soglasja za priključevanje posameznega objekta, mora biti, za območje v katerem leži objekt, pridobljeno soglasje za opremljanje z omrežjem gospodarske javne infrastrukture.

Glede na to, da bi lahko izgradnja poslovne lahko cone trajno ali začasno vplivala na vodni režim ali stanje voda (poseg na ogroženem območju), je potrebno pred izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo gospodarske javne infrastrukture pridobiti vodno soglasje, v skladu s 150. členom zakona o vodah (Uradni list RS št. 67/2002).

12. člen (ceste)

Priključevanje poslovne cone na javno cestno omrežje

Območje poslovne cone se priključuje na javno cestno omrežje s tremi priključki:

- Priključek A – priključek na bodočo glavno cesto Želodnik - Mengeš na severovzhodu (priključna cesta A1) se izvede kot semaforizirano štirikrako križišče, ki ima predvidene pasove za leve zavijalce na glavni cesti za obe odcepni smeri ter dodaten pas za levo zavijanje na priključni cesti A1.
- Priključek B - priključek na obstoječo cesto R2-447 Blagovica – Trzin (priključna cesta A5) se izvede kot semaforizirano trikrako križišče. Zahodni in severni krak imata dodatne leve zavijalne pasove, vzhodni krak pa dodatni desni pas. Severni krak ima desni pas, voden z otokom mimo semaforja.

- Priključek C - priključek na obstoječo cesto R2-447 Blagovica – Trzin (priključna cesta B1) na mestu obstoječega križišča z občinsko lokalno zbirno cesto 072210 in občinsko javno potjo 572250. Izvede se kot semaforizirano štirikrako križišče, na vseh krakih se dodajo pasovi za levo zavijanje. Na zahodnem kraku se ohrani obstoječe avtobusno postajališče.

Ceste v poslovni coni

Glavne ceste – oznake A

Normalni profil glavnih cest v poslovni coni ima naslednje elemente:

Vozišče	2 x	3,50 m	=	7,00 m
Parkirišče vzdolžno, dvostransko	2 x	2,50 m	=	5,00 m
Zelenica, drevored	2 x	1,50 m	=	3,00 m
Kolesarska steza	2 x	1,50 m	=	3,00 m
Hodnik za pešce	2 x	1,50 m	=	3,00 m
Zelenica	2 x	1,00 m	=	2,00 m
Skupaj				23,00 m

Glavna povezovalna cesta – oznaka B1

Normalni profil glavne povezovalne ceste v poslovni coni ima naslednje elemente:

Vozišče	2 x	3,50 m	=	7,00 m
Parkirišče vzdolžno, enostransko (vzhod)	1 x	2,50 m	=	2,50 m
Zelenica – drevored (zahod)	1 x	1,00 m	=	1,00 m
Kolesarska steza, dvosmerna (vzhod)	1 x	2,50 m	=	2,50 m
Hodnik za pešce, obojestransko	2 x	1,50 m	=	3,00 m
Zelenica med vzdolžnim parkiranjem in kolesarsko stezo	1 x	1,00 m	=	1,00 m
Zelenica (vzhod)	1 x	0,50 m	=	0,50 m
Skupaj				17,50 m

Povezovalne ceste – oznake B

Normalni profil povezovalnih cest v poslovni coni ima naslednje elemente:

Vozišče	2 x	3,50 m	=	7,00 m
Parkirišče vzdolžno, enostransko	1 x	2,50 m	=	2,50 m
Zelenica, drevored	2 x	1,50 m	=	3,00 m
Hodnik za pešce	2 x	1,50 m	=	3,00 m
Zelenica	2 x	1,00 m	=	2,00 m
Skupaj				17,50 m

Odcepi – oznake C

Odcepi povezovalnih cest imajo enak profil kot povezovalne ceste B.

Stanovanjska cesta – oznake D

Normalni profil stanovanjske ceste v prostorski enoti P8.2 ima naslednje elemente:

Vozišče	2 x	2,50 m	=	5,00 m
Hodnik za pešce	2 x	1,00 m	=	2,00 m
Skupaj				7,00 m

Normalni prečni profili cest se lahko znotraj obsega funkcionalne enote F10 tudi spremenijo če je s tem omogočena boljša tehnična rešitev vodenja prometa ali komunalne infrastrukture.

Premostitve

Na potoku Rovščica se izvede naslednje premostitve:

- novi objekt 1 – kota spodnjega roba konstrukcije 311,40 m, svetla širina 8 m;
- novi objekt 2 – kota spodnjega roba konstrukcije 315,50 m, svetla širina 8 m;
- obstoječi objekt B – na obstoječi višini na R2-447, se rekonstruira glede na novo vozišče, svetla širina 8 m.

Na razbremenilnem kanalu se izvedejo naslednje premostitve:

- novi objekt 8 – kota spodnjega roba konstrukcije 310,10 m, svetla širina 7 m;
- obstoječi objekt A – na obstoječi višini na R2-447, se rekonstruira glede na novo vozišče, svetla širina 7 m.

Na lokacijah križanj funkcionalnih enot F10 in F12 (ceste A1, A2, A7, B6 in B8) izvedejo prepusti svetlega profila širine 3 m in višine 0,7 m za varen prehod živali iz močvirnih gozdov v območje OLN. Prepuste vzdržuje Občina Domžale preko poblaščenih gospodarskih javnih služb.

Dostopi do kmetijskih zemljišč

Dostop do obstoječih kmetijskih zemljišč se po izgradnji cone zagotovi preko obodnega omrežja cest v poslovni coni in dostopa do kmetijskih zemljišč preko poglobljenih robnikov in nadkritij odvodnih jarkov.

13. člen

(elektroenergetsko omrežje)

Elektroenergetsko omrežje v poslovni coni

Razvod električnega omrežja se izvede v kabelski kanalizaciji v območju cestnih koridorjev. SN 20kV kablovoda morata v območju cone tvoriti kabelsko zanko, s čimer je zagotovljeno dvostransko napajanje vseh transformatorskih postaj 20/0,4 kV, namenjenih napajanju posameznih investitorjev v coni.

Število transformatorskih postaj se določi na osnovi potreb konkretnih investitorjev v poslovni coni. Na območju poslovne cone je določenih 20 lokacij (gradbenih parcel) za lociranje transformatorskih postaj, enakomerno razporejenih v območju cone.

Predvidena je izvedba kabelske kanalizacije v območju cestnih koridorjev:

- za 20 kV kablovod: 6 x PVC cevi Φ 160 mm ali 8x Φ 110 mm, 2 x PEHD cev Φ 50 mm
- za NNO 0,4 kV omrežje: PVC cevi Φ 110, število cevi glede na predvideno število porabnikov in lokacijo transformatorskih postaj

Na kabelski kanalizaciji se na razdalji do 100 m ter na mestih spremembe smeri trase vgradijo tipski jaški.

Za potrebe napajanja posameznih porabnikov – investitorjev se na kabelski kanalizaciji vgradijo tipski betonski elementi z vgrajenimi elektro merilnimi omaricami. Njihova lokacija je v zelenici med pločnikom in mejo cestnega koridorja oziroma parcelno mejo z zemljišči posameznih investitorjev.

Obstoječi daljnovod

V osrednjem delu cone v smeri vzhod – zahod poteka trasa obstoječega prenosnega daljnovoda DV 220 kV Beričevo – Podlog, za katerega je v skladu s smernicami pristojnega nosilca urejanja prostora predvidena rekonstrukcija na napetostni nivo 400 kV.

Za tovrstne daljnovode je predpisana širina elektroenergetskega koridorja 50 m oziroma obojestransko 25 m od osi daljnovoda (skupno 50m varovalni pas).

14. člen

(telekomunikacijsko in kabelsko omrežje)

V območju cestnih koridorjev se izvede kabelska kanalizacija TK in KSR omrežja.

Kanalizacija se izvede iz PVC cevi Φ 110 mm. Število cevi je odvisno od potrebnega števila kablov, kar se določi v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Na mestih odcepov kablov ali spojk kablov se izvedejo tipski betonski jaški različnih velikosti:

- pomožni jaški velikosti 120 x 120 x 120 cm,
- jaški velikosti do 150 x 180 x 190 cm

Za priključitev posameznih investitorjev na TK in KSR omrežje se v zelenice ob parcelni meji cestnih koridorjev v neposredni bližini jaškov vgradijo tipske kabelske omarice na betonskih podstavkih.

15. člen

(plinovodno omrežje)

Razvod plinovodnega omrežja se izvede v območju cestnih koridorjev. Predvidena je izvedba plinovoda kot tlačni vod, pritisk do 4,0 bare, premer cevi PE Φ 160 mm.

Za napajanje posameznih porabnikov se na plinovod vgradijo zasuni z odcepom do posamezne gradbene parcele.

16. člen (vodovod)

Razvod vodovodnega omrežja v območju cone se izvede v območju cestnih koridorjev v obliki zanke (brez slepih cevovodov).

V času izgradnje glavne ceste Želodnik – Mengeš je predvidena tudi izgradnja vodovodnega cevovoda tako, da se bo z njim uredila krožna povezava z vodovodnim omrežjem cone.

Material za izvedbo vodovodnega omrežja do vključno dimenzije DN 80 so cevi iz polietilena PE 80 PN 12.5 po ISO 4427, za večje profile pa iz nodularne litine K9 EN 545.

Za posamezne investitorje je v fazi izdelave projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja za posamezne objekte predvideti vodovodne priključke z vodotesnim vodomernim jaškom.

V območju cestnih koridorjev se na vodovodno omrežje vgradijo nadzemni hidranti lomljive izvedbe. Hidranti se postavijo na okvirno razdaljo 80 m. Na posameznih parcelah bo potrebno glede na vrsto in velikost objektov ob urejanju objekta zagotoviti še dodatne hidrante, ki bodo glede na pokrivanje objekta zagotavljali zahteve Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list RS, št. 30/91) in sicer od objektov oddaljeni najmanj 5 m in ne več kot 80 m. Vsak objekt se pokriva z najmanj dvema hidrantoma. Interno hidrantno omrežje mora biti krožno povezano in vezano na javni vod za odjemnim mestom.

Porabniki, ki bodo za svoje obratovanje potrebovali večje količine požarne ali tehnološke vode, si bodo morali zagotoviti lokalno ustrezne požarne akumulacije.

17. člen (meteorna kanalizacija)

Zaradi slabe prepustnosti tal v območju cone ni možno ponikanje meteornih vod. Vso meteorno vodo iz območja cone je potrebno odvajati preko meteorne kanalizacije in zadrževalnih sistemov v meteorne jarke oziroma vodotoka Rovščica in Želodnik.

Trasa kanalizacije meteorne vode je v območju cestnih koridorjev in sledi naravnemu nagibu terena, kar omogoča gravitacijski odvod.

Čiste meteorne vode iz streh iz severnega dela območja cone se preko zadrževalnikov v prostorski enoti P12.2 odvaja v ribnik Želodnik in od tod viški v potok Rovščica.

Meteorne vode iz utrjenih prometnih in manipulacijskih površin severnega dela območja OLN se gravitacijsko spelje po meteorni kanalizaciji v zadrževalnik meteornih vod v prostorski enoti P3.4.

Meteorna voda iz drugih območij OLN se kjerkoli je to možno spelje preko meteornih zadrževalnikov v vodotoke, če pa zadrževalnika meteornih voda ni moč urediti, pa direktno v vodotok.

Izpusti v vodotok se izdelajo z naslednjimi pogoji:

- število izpustov v vodotok naj bo čim manjše in le na območju, kjer je struga utrjena zaradi cestnih premostitev, razen 1 izpusta, iz zadrževalnikov v enoti P12.2, ki naj bo na lokaciji kot je prikazano v grafični prilogi
- obstoječa vegetacija ob izpustih se mora ohraniti v največji možni meri, poškodbe pa takoj po končanih delih sanira z zasaditvijo vrbe ali jelše;
- izpustna glava iztoka kanala padavinskih voda v strugo vodotoka mora biti oblikovana pod naklonom brežine in ne sme segati v svetli profil vodotoka;
- po potrebi mora biti izpustna glava opremljena s povratno zaklopko;
- na območju iztoka mora biti struga oziroma brežina vodotoka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo, kar mora biti v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja tekstualno in grafično ustrezno obdelano in prikazano.

Za izvedbo meteorne kanalizacije se predvideva uporaba vodotesnih cevi in tipskih revizijskih jaškov.

Sistem čiščenja meteornih vod s cest in utrjenih površin je lahko centralen – za zadrževalnikom – ali s posameznimi lovilci olj. V vsakem primeru morajo biti lovilci olj skladni s standardom SIST EN 858-2.

Kanalizacijske priključke za posamezne investitorje se izvede s priključnim vodom do enote gradbene parcele z zaključkom s tipsko zaporo priključka. Pokrovi jaškov in tipske zapore se barvno označijo glede na vrsto kanalizacije (meteorna iz streh, meteorna iz cestišč, fekalna).

18. člen

(odpadna kanalizacija)

Trasa kanalizacije odpadne vode je predvidena v območju cestnih koridorjev. Glede na naravni nagib terena proti jugozahodnem območju cone se predvideva gravitacijski odvod.

Za izvedbo kanalizacije se predvideva uporaba vodotesnih PE cevi in tipskih revizijskih jaškov.

Profili kanalizacijskih cevi so odvisni od količine odpadne vode v kanalu ter vzdolžnega padca kanala. Predvideni profili kanalov so od fi 200 mm do fi 400 mm.

Kleti objektov je priključevati na kanalizacijsko omrežje s prečrpavanjem.

Kanalizacijske priključke za posamezne investitorje se izvede s priključnim vodom do enote gradbene parcele z zaključkom s tipsko zaporo priključka. Pokrovi jaškov in tipske zapore se barvno označijo glede na vrsto kanalizacije (meteorna iz streh, meteorna iz cestišč, fekalna).

19. člen
(zunanja razsvetljava)

Zunanja razsvetljava je predvidena ob vseh notranjih cestah v območju lokacijskega načrta. Napajanje se zagotovi s kabli v območju cestnih koridorjev.

Prižigališča se locirajo na tipske betonske elemente v kombinaciji z elektro merilnimi omaricami. Njihova lokacija je v zelenici med pločnikom in mejo cestnega koridorja oziroma parcelno mejo z zemljišči posameznih investitorjev.

20. člen
(ogrevanje)

Objekti se ogrevajo na plin.

21. člen
(odstranjevanje odpadkov)

Na vsaki gradbeni parceli se zagotovi odjemna mesta za komunalne odpadke dostopna komunalnemu vozilu.

Na območju poslovne cone je določenih 20 lokacij (gradbenih parcel) za lociranje ekoloških otokov za ločeno zbiranje odpadkov, enakomerno razporejenih v območju cone. Posamezne lokacije ekoloških otokov se lahko, v skladu s potrebami in ob upoštevanju veljavnih predpisov, opuščajo.

Za dejavnosti, za katere je v skladu z veljavnimi predpisi posebej zahtevano ločeno zbiranje odpadkov, se le to zagotovi na posamezni gradbeni parceli tega investitorja.

**REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE
NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO
RABO NARAVNIH DOBRIN**

22. člen
(rešitve in ukrepi za ohranjanje kulturne dediščine)

Ob odseku ceste B1, kjer območje OLN meji na vas Češenik, se območje intenzivneje ozeleni.

Območje ob zadrževalniku pri Rovščici, pred vstopom Rovščice na območje OLN, naj se bogato ozeleni in s tem ustvari zeleni tampon med poslovno cono in kompleksom gradu Češenik.

23. člen

(rešitve in ukrepi za ohranjanje narave)

Skupne rešitve in ukrepi

Vse ureditve v prostorskih enotah P3.2, P11.1 P12.1 in P12.2 naj se načrtujejo in izvajajo v sodelovanju s pristojnim Zavodom za varstvo narave.

Rešitve in ukrepi - potok Rovščica

- Potok Rovščica se ohranja v naravnem poteku struge, ki se ne spreminja razen posegov potrebnih zaradi prevodnosti visokih vod (Q10) v skladu z 32. členom tega odloka ter posegov, ki so potrebni zaradi premostitev potoka z novimi načrtovanimi cestami.
- Za zagotavljanje naravne dinamike vodotoka Rovščica (okljuki, prodišča, manjše poplavne površine ob vodotoku) se zagotavlja koridor obrežne vegetacije ob potoku v minimalni skupni širini 50m. Za zagotavljanje ustrezno širokega koridorja se vodotoku nameni še celoten zeleni pas med vodotokom in cestama A6 in A5. Potoku je v skladu z navedenim in v skladu z dejanskim stanjem vodotoka določena nova zemljiška parcela, ki obsega celotno prostorsko enoto P11.1.
- V pasu nove parcele vodotoka se ohranja vsa obstoječa obvodna vegetacija. Vsa ureditvena in sanacijska dela v tem območju so podrejena varovanju naravne vrednote.
- V F7 na zahodni strani potoka naj se na meji funkcionalne enote postavi jasno omejitvev med F7 in P11.1, ki naj bo v obliki nasipa oz. zida, transparentne ograje ali žive meje iz avtohtonih grmovnic. V P6 naj se na vzhodni strani potoka na meji parcele postavi transparentno ograjo ali gosto živo mejo iz avtohtonih grmovnic, ki preprečuje dostop do potoka.
- Premostitve Rovščice naj se izvedejo v minimalnem potrebnem pasu in z minimalnimi utrditvami struge ter s čim manjšimi poškodbami vegetacije, ki naj se po končanih delih sanirajo z zasaditvijo avtohtonih grmovnih in drevesnih vrst.

Rešitve in ukrepi – ribnik Želodnik

- Ribnik Želodnik se ohranja v obstoječem naravnem obsegu, vključno z obstoječimi vodnimi in obvodnimi habitati.
- Ribnik Želodnik je umetnega nastanka in zgrajen tako, da niveleto gladine vode drži z obvodno vegetacijo močno porasla zemeljska pregrada na južnem delu ribnika. Ribnik deluje kot mokri zadrževalnik. Pred obnovo zadrževalnega objekta in ponovno vključitvijo tega objekta v funkcijo zadrževalnika čistih meteornih vod z območja OLN, je potrebno v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja preveriti stanje zemeljske pregrade in določiti maksimalno možno (dopustno) višino visoke vode v ribniku ter potrebne ukrepe za zagotovitev ustrezne varnosti.
- Pri zagotavljanju ohranjanja naravnega stanja biotopov v območju ribnika Želodnik je potreben minimalno 10 m odmik od naravne vrednote, kjer se

ohranja naravno vegetacijo in spodbuja rast obvodne drevesne vegetacije.

- Za zagotavljanje ustreznih hidroloških pogojev v ribniku in na njegovem robu je potrebno zagotoviti zadostne količine vode in zadostno osenčenost roba ribnika z visoko vegetacijo.
- Za napajanje ribnika se zagotovi čiste meteorne vode iz streh in zelenic.
- Zagotovi naj se max. 10 cm znižanje vode v sušnem letu od obstoječe kote gladine, ki je 313,65 m nad morjem. Zaradi zmanjšanja vpliva suše naj se uredi sistem majhnih zadrževalnikov vode pred izpustom v ribnik, ki bodo tako podaljšali čas polnjenja ribnika. V ta namen naj se uporabi sistem majhnih bajerjev in mokrotnih habitatov na območju varstvenega pasu visokonapetostnega elektroenergetskega voda in sistem mokrotnih habitatov na območju zelenega pasu ob povezovalni cesti Želodnik - Mengeš.
- Ribnik Želodnik lahko hkrati služi kot zadrževalnik visokih voda pri čemer naj se zagotovi minimalna kota gladine 313,65 m, najvišja gladina pa ne sme presegati kote, ki jo bo kot dopustno določila preveritev stanja obstoječe zemeljske pregrade in potrebnih ukrepov.
- Na južnem delu ribnika do meje s prostorsko enoto P12.2 se vzpostavi peš pot, v minimalnem 15 m odmiku od ribnika Želodnik, izjemoma do 10 m, vendar na dolžini manjši od 15% celotne dolžine poti, ki je kar najbolj sonaravno oblikovana. Severno od prostorske enote P12.2 naj se pešpot ne vzpostavlja.
- Koridor za živali se zagotovi v pasu obstoječega varstvenega pasu visokonapetostnega elektroenergetskega voda, v katerem se zgradijo manjši sonaravno oblikovani zadrževalniki meteornih vod ter s sklenjeno grmovno obvodno vegetacijo doseže ustrezna zasenčenost koridorja. Del selitvenega koridorja se zagotovi tudi v zelenem pasu ob povezovalni cesti Želodnik - Mengeš, kjer se prav tako oblikuje ustrezne mokrotne habitate z mlakami.
- Celotna prostorska enota P12.2 se ogradi s transparentno ograjo višine do 1,5 metra, ki onemogoča prehod iz gradbenih parcel poslovne cone v območje P12.2.
- V času gradnje naj se ribnik in obvodna vegetacija zavarujeta z začasno gradbeno ograjo.

Ohranjanje habitatnih tipov v ugodnem stanju

Rešitve in ukrepi – habitatni tipi grmišč in travišč

- V prostorskih enotah P3.2, P11.1, P11.2, P12.1 in P12.2 se v največji možni meri ohranjajo obstoječi mokrotni habitati. Na delih kjer teh habitatov v zasnovi krajinske ureditve ni mogoče ohraniti, se s sanacijo območja po izgradnji v največji možni meri ponovno vzpostavi mokre travnike z avtohtono vrstno sestavo.

- Športno rekreacijske dejavnosti v prostorski enoti P3.2, ki zahtevajo posege v habitatni tip se načrtujejo in izvajajo na način in v obsegu, ki ne ogrožajo habitatnega tipa.

Rešitve in ukrepi – gozdni habitatni tipi

- Predvsem v prostorski enoti P3.2, pa tudi na vseh ostalih javnih in drugih površinah naj se v okviru možnosti ohranjajo obstoječe gozdne zaplate.
- V ohranjene gozdne habitatne tipe naj se posega le izjemoma in z izbrano sečnjo posameznih dreves imed 30. avgustom tekočega leta in 1. marcem naslednjega leta, kar je zven obdobja svatovanja in gnezdenja ptic ter vzreje mladičev.
- Športno rekreacijske in turistične dejavnosti prostorski enoti P3.2 ter gozdna in javna infrastruktura se izvajajo na način in v obsegu, ki ne ogrožajo habitatnega tipa.

24. člen

(tla)

Omilitveni ukrepi med gradnjo

Med gradnjo naj se upoštevajo naslednji ukrepi za zmanjševanje vplivov na okolja (omilitveni ukrepi):

- Pred gradnjo na kmetijskih zemljiščih se ločeno odstrani rodovitna plast humusa in ločeno začasno odloži do ponovne uporabe ob rekultivaciji površin ali pa uporabi na drugih območjih.
- V čim večji meri naj se za začasne prometne in gradbene površine (začasna odlagališča) uporabijo obstoječe infrastrukturne površine (ceste, parkirišča); te naj se določijo v načrtu organizacije ureditve gradbišča, ki ga izvajalec pripravi (in investitor potrdi) pred izvajanjem del.
- Če bi v času odkopa ali v času gradnje prišlo do razlitja olja ali goriva iz delovnega stroja na nevodotesno utrjena tla, je kontaminirano zemljino potrebno takoj odstraniti. Odstranjeno zemljino mora pooblaščenca institucija preiskati v skladu z zahtevami Pravilnika o ravnanju z odpadki (Ur. l. RS, št. 84/98, 45/00, 20/01, 13/03) preiskati institucija s pooblastilom ministrstva, pristojnega za varstvo okolja. Začasno odlagališče do dokončne določitve načina ravnanja s kontaminirano zemljino mora biti na utrjeni ploščadi z lovilci izliti tekočin: tako površino, velikosti vsaj 100 m², mora izvajalec določiti v načrtu organizacije ureditve gradbišča, ali pa zagotoviti embalažo (sodi) za odkopano zemljino.
- Med gradnjo naj izvajalec zagotovi zbiranje in odstranjevanje odpadne embalaže hidroizolacijskih materialov.
- Oskrba delovnih strojev in naprav z gorivom in morebitna manjša vzdrževalna dela (dolivanje olja) morajo biti opravljena na utrjenih površinah, opremljenih z lovilci olj. Te površine morajo biti določene v načrtu organizacije

ureditve gradbišča (Pravilnik o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi, Ur. l. RS, št. 114/04).

- Transportni in gradbeni stroji, ki se bodo uporabljali na trasi morajo biti tehnično brezhibni in ustrezno vzdrževani.
- V primeru nastanka komunalnih in padavinskih odpadnih voda iz premičnih naprav je potrebno pred odvajanjem v vode očistiti tako, da stopnja onesnaženosti ne presega mejnih vrednosti opredeljenih v Uredbi o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Ur. l. RS, št. 47/05). Zato je potrebno zgraditi bodisi ustrezne usedalnike, izvajati nevtralizacijo ali s pomočjo druge ustrezne tehnologije (na primer z uporabo tehnologije z najmanjšo možno porabo vode) izpolniti zahteve iz navedenega predpisa.

Oमितveni ukrepi med obratovanjem

Med normalnim obratovanjem na območju ob ustrezni ureditvi tal območja in posamezne dejavnosti ne bo pomembnih vplivov na tla. V primeru nesreče, pri kateri bi prišlo do razlitja škodljivih snovi v okolje velja naslednji ukrep:

- V primeru, da se razlije ali razsuje škodljiva snov, je treba onesnaženo zemljinu takoj odstraniti in jo shraniti v posode (sode ali podobno) ter preiskati v skladu z zahtevami Pravilnika o ravnanju z odpadki in glede na rezultate odložiti na primernem urejenem odlagališču odpadkov oz. predati pooblaščenemu zbiralcu nevarnih odpadkov v nadaljnjo predelavo.

Spremljanje vplivov na okolje – monitoring

Monitoring med gradnjo

Monitoring med gradnjo se izvaja na naslednji način:

- spremljanje nepredvidenih dogodkov na gradbišču v gradbenem dnevniku (razlitja snovi, okvare strojev) in poročilo o ukrepih,
- nadzor nad uporabo goriv in olj v delovnih strojih in drugih napravah (kraj polnjenja rezervoarjev),
- vodenje evidence odpadne embalaže hidroizolacijskih snovi.

Monitoring med obratovanjem

Med obratovanjem monitoring tal na območju ni potreben. V primeru nesreče z razlitjem škodljivih snovi se obvesti republiški in občinski inšpektor za okolje.

25. člen
(površinske vode)

Oमितveni ukrepi

- Komunalne odpadne vode naj bodo speljane v fekalni kanalizacijski sistem.
- Meteorne vode s streh morajo biti preko peskolovov speljane v meteorno kanalizacijo za čiste vode

- Vozne in parkirne površine morajo biti vodotesno utrjene, ograjene z betonskimi robniki in nagnjene proti iztokom, ki so opremljeni s peskolovi. Če se na območju uredi centralno čiščenje meteorne vode s cest za zadrževalnikom v P3.4 na iztokih ni potrebno urejati lovilcev olj, sicer pa morajo biti nameščeni lovilci olj, ki ustrezajo standardu SIST EN 858-2.
- Vozne, parkirne in manipulativne površine se v celotni coni vodotesno utrdi, meteorne vode iz teh površin pa, kjer je to gravitacijsko mogoče, vodi v ločenem sistemu do zadrževalnika z dušilko v P3.4, ki bi služil kot usedalnik. Na iztočnem delu se uredi možnost zapiranja odtoka iz zadrževalnika. Kjer meteornih vod iz voznih, parkirnih in manipulativnih površin gravitacijsko ni mogoče voditi v zadrževalnik v prostorski enoti P3.4 se le te vodijo preko lovilcev olj, ki ustrezajo standardu SIST EN 858-2, direktno v vodotok Rovščica ali Želodnik.
- Skladišča nevarnih tekočin naj bodo urejena skladno s Pravilnikom o tem, kako morajo biti zgrajena in opremljena skladišča ter transportne naprave za nevarne in škodljive snovi (Ur. l. SRS, št. 3/79). Interni točilni servisi za gorivo in bencinski servisi na območju naj bodo urejeni skladno s Pravilnikom o tehničnih zahtevah za gradnjo in obratovanje postaj za preskrbo motornih vozil z gorivi (Ur. l. RS, št. 114/04).

Spremljanje vplivov na okolje – monitoring

Monitoring med gradnjo

- Investitor naj zagotovi meritve kakovosti vodotoka Rovščica (vode in sediment). Merilno mesto naj bo tik pred mostom oz. prepustom pod cesto Želodnik – Domžale. Meritve naj se izvedejo pred začetkom del in 1x med potekom gradbenih del.
- Investitor naj zagotovi meritve kakovosti vodotoka Želodnik (vode in sediment). Merilno mesto naj bo tik pred prepustom pod cesto Želodnik – Domžale. Meritve naj se izvedejo pred začetkom del in 1x med potekom gradbenih del.

Monitoring med obratovanjem

- Investitor naj zagotovi monitoring kakovosti vode iztoka iz zadrževalnika v P3.4 (iztok iz lovilca olj, če bo ta nameščen) v skladu z določili Uredbe o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Ur. l. RS, št. 47/05).

26. člen
(podzemne vode)

Omilitveni ukrepi med gradnjo

- Ker je pod slabo prepustno površino sloj podtalne vode, naj se s temelji ne posega globlje kot 5 metrov. Za globlje temeljenje mora biti izdelala ocena tveganja konkretne dejavnosti na kakovost podtalnice.
- Komunalne vode naj bodo speljane v fekalno kanalizacijo.

- Med normalnim obratovanjem na območju poslovne cone ob ustrezni ureditvi tal območja in posamezne dejavnosti ne bo pomembnih vplivov na tla. V primeru nesreče, pri kateri bi prišlo do razlitja škodljivih snovi v okolje velja naslednji ukrep:
- V primeru, da se razlije ali razsuje škodljiva snov, je treba onesnaženo zemljinu takoj odstraniti in jo shraniti v posode (sode ali podobno) ter preiskati v skladu z zahtevami Pravilnika o ravnanju z odpadki in glede na rezultate odložiti na primernem urejenem odlagališču odpadkov oz. predati pooblaščenemu zbiralcu nevarnih odpadkov v nadaljnjo predelavo.

Med gradnjo naj se poleg tega upoštevajo enaki ukrepi, kot omilitveni ukrepi za tla (T1a – Omilitveni ukrepi).

Omilitveni ukrepi med obratovanjem

V primeru, da se razlije ali razsuje škodljiva snov je potrebno ravnati skladno z določili 24. člena tega odloka (T1a – Omilitveni ukrepi).

Spremljanje vplivov na okolje – monitoring

Monitoring med gradnjo

Monitoring med gradnjo se izvaja na naslednji način:

- spremljanje nepredvidenih dogodkov na gradbišču v gradbenem dnevniku (razlitja snovi, okvare strojev) in poročilo o ukrepih,
- nadzor nad uporabo goriv in olj v delovnih strojih in drugih napravah (kraj polnjenja rezervoarjev),
- vodenje evidence odpadne embalaže hidroizolacijskih snovi,
- šest (6) mesecev po začetku gradnje poslovne cone, naj se izvede vzorčenje in analize mikrobiološke in fizikalno kemijske kakovosti podtalnice iz vrtin V1 in V4.

Monitoring med obratovanjem

- po začetku obratovanja poslovne cone, naj se vsako leto enkrat izvede vzorčenje in analize mikrobiološke in fizikalno kemijske kakovosti podtalnice iz vrtin V1 in V4.

27. člen
(narava)

Omilitveni ukrepi

Območji prostorskih enot P3.2 in P11.1, ki predstavljata naravni vrednoti, ter območje funkcionalne enote F12 naj se med gradnjo zavarujeta z začasno gradbeno ograjo.

Območje prostorske enote P12.2 se v celoti ogradi z žično ali drugačno transparentno ograjo, v skladu z določbami 10. člena tega odloka.

Ker bodo zaradi izvedbe plana uničeni pomembni vodni in kopenski habitati dvoživk, se severno od območja OLN uredi nadomestni habitat dvoživk v skladu z 39. členom tega odloka. Vsa prečkanja cest trase daljnovoda se

uredijo s podhodi za živali. Dimenzije podhodov naj bodo min. širine 3 m in višine 0,7 m.

Spremljanje vplivov na okolje – monitoring

Monitoring med gradnjo

Med gradnjo monitoring biotopov na območju ni potreben.

Monitoring med obratovanjem

Med obratovanjem monitoring biotopov na območju ni potreben.

28. člen

(zrak)

Omilitveni ukrepi med gradnjo

V času gradnje priporočamo naslednje omilitvene ukrepe:

- v času velikih zemeljskih del, predvsem v sušnem obdobju, je treba poskrbeti za čim manjše prašenje, predvsem pri transportu materiala z gradbišča. Pred odvozom je treba kamione očistiti in z navlaženjem tovora preprečiti emisije prahu v okolje;
- za preprečevanje prašenja je ob suhem in vetrovnem vremenu potrebno vlaženje površin;

Omilitveni ukrepi med obratovanjem

Kljub temu, da ne pričakujemo prekomernih koncentracij snovi iz prometa in potencialne proizvodnje v okolju, je treba po pričetku obratovanja cone upoštevati omilitvene ukrepe, ki ščitijo okolje pred negativnimi učinki onesnaženega zraka s strani prometa:

- zasaditve ob cesti (v naseljih in ob objektih, ki jih bo nova cesta tangirala), ki preprečujejo razprostiranje polutantov iz prometa od ceste.

Raziskave kažejo, da je najbolj efektiven filter za škodljive snovi s ceste zasaditev dreves in grmovnic v širini 10 metrov. Zasajena naj bo kombinacija iglavcev in listavcev, da se v zimskem času, ko listavcem odpade listje efektivnost ne zmanjša. Tak pas zasaditve ob cesti zmanjša koncentracije škodljivih snovi zaradi prometa do 60%. Zasaditev priporočamo v bližini stanovanjskih ter javnih in poslovnih objektov.

Spremljanje vplivov na okolje – monitoring

Med gradnjo

Monitoring zraka v času gradnje ni potreben.

Med obratovanjem

Monitoring zraka v času obratovanja ni potreben.

29. člen
(hrup)

Omilitveni ukrepi med gradnjo

Ukrepi varstva pred hrupom v času gradnje poslovne cone obsegajo na območju gradbišča naslednje ukrepe:

- upoštevanje časovnih omejitev gradnje. Hrupna gradbena dela naj potekajo le v dnevnem času med 7. uro zjutraj in 19. uro zvečer;
- uporabo delovnih naprav in gradbenih strojev, ki so izdelane v skladu z emisijskimi normami za hrup gradbenih strojev po Pravilniku o emisiji hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem (Ur. l. RS, št. 106/02, 50/05) (smernice 84/534/EEC);
- lokacije gradbiščnih platojev in transportne poti na območje gradbišča morajo biti izbrane tako, da obremenitev s hrupom zaradi gradnje objektov in zaradi transporta materiala ne bo presegala mejnih vrednosti za vir hrupa pri bližjih naseljih.

Omilitveni ukrepi med obratovanjem

- Območje PC Želodnik se opredeli kot IV. območje varstva pred hrupom, razen funkcionalne enote F9 in prostorske enote P8.2. Funkcionalna enota F9 in prostorska enota P8.2 se opredeli kot III. območje varstva pred hrupom.
- Ob zahodnem uvozu na območje cone (ob naselju Dob) naj se zagotovi pasivne protihrupne ukrepe za objekte Ljubljanska cesta 29, 31, 36, 38 ter Želodnik 1, 1A, 6 in 8.
- Zagotovi naj se aktivno protihrupno zaščito ob meji predvidene cone ob objektih Češenik 17 in 18 ter ob objektu Želodnik 9, ter ob športnem parku (F9) v obliki protihrupnega nasipa ali protihrupne ograje.
- Za vse protihrupne ukrepe naj se v sklopu dokumentacije za gradbeno dovoljenje za komunalno opremo območja zagotovi tudi izdelava posebnega načrta protihrupne zaščite. Projekt naj upošteva, da bo potekalo delo v funkcionalni enoti F7 24 ur dnevno, zunanje manipulativne površine pa bodo na vseh straneh objekta.
- Zajemi in izpusti prezračevalnih sistemov naj bodo orientirani proti vzhodu oz. severovzhodu.

Spremljanje vplivov na okolje – monitoring

Izvedejo naj se prve meritve hrupa ter nato izvaja občasen monitoring hrupa za cono kot celoto vsake tri (3) leta skladno z veljavnimi predpisi s področja varstva okolja. Meritve hrupa naj se izvaja ob objektu Ljubljanska cesta 36, Češenik 18, Želodnik 6 in Želodnik 9.

30. člen
(odpadki)

Omilitveni ukrepi

- Pri izkopu zemljine za objekte naj se ločijo rodovitna plast, plast uporabne gline in del izkopa, ki bo moral biti trajno odložen na odlagališče inertnih odpadkov.
- Za začasno deponiranje gline iz izkopa naj se uporabijo še neurejene površine v coni in ne površine izven območja urejanja.
- V oljnih lovilcih iztokov meteornih vod z utrjenih voznih, manipulativnih in parkirnih površin in lovilcih maščob se bo nabirala mešanica olj, ki se oddajajo pooblaščeni organizaciji.

Spremljanje vplivov na okolje – monitoring

- Ob vsaki predaji odpadkov, razen komunalnih, pooblaščeni organizaciji naj se, skladno s Pravilnikom o ravnanju z odpadki (Ur. l. RS, št. 84/98, 45/00, 20/01, 13/03), pridobijo evidenčni list, ki naj se arhivirajo vsaj za dobo petih (5) let.
- Po Pravilniku o ravnanju z odpadki (Ur. l. RS 84/98, 45/00, 20/01, 13/03; 19 člen) mora povzročitelj pri katerem v enem letu nastane več kot 200 kg nevarnih odpadkov oz. 150 t nenevarnih odpadkov izdelati Načrt gospodarjenja z odpadki.
- Povzročitelj odpadkov, pri katerem v enem letu nastane najmanj 5 kg nevarnih ali 10 t odpadkov v preteklem koledarskem letu mora Ministrstvu za okolje najkasneje do 31. marca tekočega leta dostaviti poročilo o proizvedenih odpadkih in ravnanju z njimi za preteklo koledarsko leto (Pravilnik o ravnanju z odpadki, Ur. l. RS, št. 84/98, 45/00, 20/01, 13/03; 23. člen).

**REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO IN VARSTVO PRED
NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI**

31. člen
(požarna varnost)

Lokacija objekta z odmiki od drugih objektov

Minimalni odmiki glede na velikost zgradbe, vrsto zgradbe in % požarno neodpornih površin se določi na podlagi Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list RS, št. 30/91) oziroma druge veljavne tehnične predpise in normative.

Pri deljenju posameznega sklopa na več lastnikov - objektov, je potrebno te medsebojno požarno ločevati ali z ustreznimi odmiki ali z ustreznimi požarnimi zidovi, ki preprečujejo preskok ognja iz enega na drugi del objekta.

Zahteve za intervencijske površine

Glavne intervencijske površine za potrebe intervencije v primeru požara ali druge nesreče so urejene v okviru dostopnih cest v obrtno cono. Z izgradnjo posameznih objektov je potrebno zagotoviti dostop z intervencijskimi vozili vsaj z dveh strani objekta. V primeru, dostopne poti samo z ene strani objekta, dostop ne sme biti globlji od 20 do 25 m, v primeru dostopa z dveh strani pa globina zgradb ne sme znašati preko 50 m. V primeru odstopanja od zgoraj navedenih zahtev je potrebno za objekt izdelati poseben požarnovarstveni elaborat. Intervencijske poti so istočasno namenjene tudi za umik ljudi in premoženja.

Dostopne poti do objekta morajo biti širše kot 3 m oziroma na zavojih 3,5 m. V delih, kjer je slepa ulica, se na koncu ulice zagotovi možnost obračanja intervencijskih vozil. Prostori za intervencijska vozila morajo omogočati oddaljenost od objekta vsaj 6 m. Prostor za dostop med posameznimi sklopi objektov naj bo širok najmanj 12 m. Ob objektu oziroma dovozni poti mora biti zagotovljena možnost postavitve intervencijskih vozil na postavitvenih površinah velikosti 7m × 12m. Postavitvene površine lahko zajemajo tudi utrjene površine ob dovozni poti (pločniki, izogibi in podobno). Vse dostopne poti kot tudi intervencijske površine morajo biti utrjene za postavitve intervencijskih vozil – 12t osnega pritiska. V primeru, da bodo pred objekti parkirana vozila je potrebno v sklopu parkirišč zagotoviti ustrezen prostor za intervencijska vozila in ga označiti. V glavnih prometnih ulicah je potrebno zagotoviti za postavitve intervencijskih površin izogibališča velikosti delovne površine, ki lahko zajamejo tudi polovico dvosmerne ceste. Razdalja med posameznimi izogibališči oziroma prostori za intervencijska vozila, ne me biti večja, kot to dopušča oprema intervencijskih vozil (vozilo razpolaga s 300 m gasilskih cevi). Pri tem je potrebno upoštevati tudi ovire.

Hidrantno omrežje

Hidrantno omrežje se izvede v skladu z določbami 16. člena tega odloka.

Organizacijski ukrepi varstva pred požarom

Za preprečevanje nastanka požara je pomembno, da se odstranijo ali pa vsaj zmanjšajo na najmanjšo možno mero vsi vzroki za požar; usposobi prebivalstvo ter zaposlene v poslovnih objektih za preventivno delovanje pred požarom in varno evakuacijo iz objekta:

- pripravljen mora biti požarni načrt in usklajen z intervencijskimi enotami,
- zagotovljeno mora biti redno vzdrževanje in kontrola požarnovarnostnih naprav in opreme,
- zagotovljena mora biti stalna kontrola nad delovanjem kot tudi vzdrževanje hidrantnega omrežja.

32. člen
(poplavna varnost)

Varstvo pred poplavami visokih voda potoka Rovščica

Visoke vode Rovščice na obravnavanem območju se vodijo na način, da se v celoti ohrani obstoječi tok Rovščice (P11.1) z vidika vodenja nivelete in obstoječe oblike struge, s tem da se z minimalnimi ukrepi urejanja (čiščenje podrhtih dreves in ostalih ovir v strugi), usposobi struga za hidravlično prevodnost desetletnih voda (Q10). Visoke vode z višjo povratno dobo se preko zadrževalnika (P11.2) razbremenjujejo v razbremenilni kanal (P11.3), ki poteka po zahodnem robu lokacijskega načrta.

Obstoječa struga potoka Rovščica

Križanje potoka Rovščica s predvidenimi novimi prometnicami poslovne cone se izvede s prepusti velikosti 8 x 1.8 m.

V območju prostorske enote, kjer prostorska enota potoka Rovščica meji na prostorsko enoto P8.1 je struga že regulirana med obstoječi nasip industrijskega objekta in predvideno cesto A5. V območju meje s funkcionalno enoto F7 bo potekal po levi strani območja regulacije potoka cestni nasip, ki bo hkrati omejeval razlivanje visokih voda izven osnovnega korita Rovščice. Na meji med F11.1 in F7 se predvidi desnobrežni nasip ali zid povprečne višine 0.6 m zaradi poenotenja hidravlične prevodnosti struge na obravnavanem območju.

Predvidene so manjše lokalne ureditve struge na območjih križanj z načrtovanimi cestami.

Premostitveni objekt (A) – obstoječi prepust pod magistralno cesto Dob-Krtina je potrebno očistiti naplavin in izvesti uvajalni objekt s katerim se bo učinkoviteje preprečevalo odlaganje naplavin v enem od dveh prekatov prepusta.

Odvodnja potoka Rovščica in sistem urbane odvodnje

Sistem odvodnje s površin na območju poslovne cone Želodnik se deli na dva podsistema:

- Odvajanje padavinskih voda s streh objektov, ki se bo preko mokrišč odvajalo v obstoječ ribnik, ki bo deloval kot retencijski volumen za zadrževanje odtoka čiste meteorne vode s strešni površin.
- Odvajanje padavinskih voda s cestnih površin – padavinske vode s cestnih površin se bodo za večji del poslovne cone zbirale na območju južno od ribnika, kjer je predvidena lokacija usedalnika in zadrževalnika.

Zadrževalnik in retencijski volumni

Obstoječi način razlivanja visokih voda potoka Rovščica je izveden na način, da se zaradi neustrezne hidravlične prevodnosti prepusta pod magistralno cesto Dob – Krtina ter neustrezne hidravlične prevodnosti struge potoka Rovščica, visoke vode višje od Q5 do Q10 prelivajo na poplavni travnik, ki visi stran od potoka v smeri naselja Dob. Odtok iz tega travnika predstavlja prepust, ki deluje kot dušilka. Zato območje poplavnega travnika severno od magistralne ceste deluje kot retencijski volumen.

Kota prelivanja ceste Dob – Krtina znaša 310,50 m.n.v., kota dna poplavnega travnika, ki deluje kot retencijski bazen znaša 309,20 m.n.v. Retencijski volumen odgovarja volumnu 30.000 m³. Navedeni retencijski volumen bo zaradi izgradnje poslovne cone zasut. Kot nadomestitveni ukrep se na severozahodnem delu poslovne cone predvideva nov zadrževalnik.

Zadrževalnik Rovščica

Kot nadomestni ukrep zaradi izgube retencijskih površin zaradi izgradnje poslovne cone se na severozahodnem robu poslovne cone Želodnik (objekt št. 3) zgradi suhi zadrževalnik z okvirnimi tlorisnimi dimenzijami 130 m x 130 m in predvideno globino potopitve 1,5 m.

Predvidena kota nasipov, ki bodo obdajali suhi zadrževalnik je 314,80 m.n.v., kar predstavlja 30 cm nadvišanja nad koto lokalne ceste na tem območju (314,52 m.n.v.). Maksimalna kota gladine v zadrževalniku, ki je definirana s koto prelivanja visokih voda iz zadrževalnika v razbremenilni kanal znaša 314,40 m.n.v.

Razbremenilni kanal

Razbremenilni kanal odvaja razbremenjene vodne količine iz zadrževalnika po zahodnem robu poslovne cone. Za potrebe ustreznega prevajanja visokih voda je potrebno zgraditi:

- zgraditi razbremenilni kanal globine 1,50 m, širine pri dnu 4,5 m in širine na nivoju terena 9m;
- zgraditi nov prepust na križanju razbremenilnega kanala s cesto B1 (objekt 8);
- rekonstruirati obstoječi prepust B na križanju razbremenilnega kanala z obstoječo regionalno cesto R2-447.

Vsa navedena križanja se izvedejo s prepusti širine 6,0 metrov z enotno odprtino. Spodnji rob konstrukcije mora biti minimalno 1,5 metra nad dnom razbremenilnega kanala (na koti terena). S tem se zagotavlja varnostno nadvišanje konstrukcije za 0,5 metra.

Razbremenilni kanal se izvede v zatravljeni obliki, pri čemer je potrebno zatravljeno prečnega profila tudi redno vzdrževati. Po dnu kanala se izvede plitva prefabricirana betonska kineta za koncentrirano odvajanje lastnih in zalednih voda. Za stabilizacijo prečnega profila se izvede na vsakih 50 metrov zavarovanje prečnega profila z oblicami.

Na iztoku razbremenilnega kanala iz prepusta pod cesto R2-447 je potrebno izvesti ustrezno navezavo na obstoječi odvodnik.

Varstvo pred poplavami lastnih (meteornih) voda

Meteorne vodo na območju OLN ni možno ponikati, temveč je potrebno meteorno vodo odvesti v oba vodotoka: Želodnik in Rovščico. Da bi znižali konične vrednosti odtokov, je potrebno odtok meteorne vode upočasniti in zmanjšati. V ta namen je na območju OLN zgrajeno več manjših zadrževalnikov in drugih ureditev, ki zadržujejo odtok meteorne vode, kot moker zadrževalnik meteorne vode pa deluje tudi ribnik Želodnik.

- Ribnik Želodnik s površino 19,6 ha služi tudi zadrževanju meteornih voda, ki odtekajo s severnega dela območja OLN v potok Rovščica. V ribniku se

zagotavlja stalna gladina vode na koti 313,60 m, maksimalni normalni odtok iz ribnika 300 l/s, max. kota preliva na 314,00 m.

- Pritok meteorne vode v ribnik se izvede preko manjših mokrih zadrževalnikov pod koridorjem daljnovoda s stalno globino vode min. 0,50 m in skupno koristno prostornino min. 4.000 m³.
- Meteorne vode iz prometnih, parkirnih in manipulativnih površin naj se, kjer je to gravitacijsko mogoče, vodi v ločenem sistemu do zadrževalnika z dušilko v prostorski enoti P3.4 v skladu s 25. členom tega odloka.
- Meteorne vode, ki jih ni mogoče voditi v ribnik oziroma v zadrževalnik meteornih vod v prostorski enoti P3.4, se v kolikor je le mogoče vodi preko manjših zadrževalnikov v vodotok Rovščica ali Želodnik.
- Meteorne vode z območja funkcionalne enote F7 se zadržuje v podzemnem zadrževalniku na skrajnem južnem robu funkcionalne enote in odvaja v razbremenilni kanal Rovščice na zahodni strani enote.

Pogoji za načrtovanje in izvedbo vodnogospodarskih ureditev

Navedene vodnogospodarske ureditve se natančno načrtuje v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja za komunalno infrastrukturo oziroma za objekte v posamezni funkcionalni enoti. Gradnje v posamezni funkcionalni enoti so možne le v primeru, če so izvedeni vsi potrebni ukrepi zagotavljanja poplavne varnosti za obravnavano območje gradnje, določeni s tem OLN.

ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

33. člen (etapnost)

Posamezne funkcionalne in prostorske enote se lahko gradijo etapno. Gradnja objektov v posamezni etapi lahko poteka sočasno z izgradnjo potrebne komunalne infrastrukture v poslovni coni in izven, pri čemer je potrebno zadostiti naslednjim pogojem:

Pogoji za izgradnjo prve etape

Pred izgradnjo prve etape je potrebno:

- pridobiti gradbeno dovoljenje za vsaj en prometni priključek v poslovno cono in najmanj eno od povezovalnih cest do križišča povezovalnih cest, vključno s tem križiščem; v primeru izgradnje objektov v F7 v prvi etapi se kot križišče povezovalnih cest šteje tudi eden od dveh priključkov v F7;
- v sodelovanju s pristojnim Zavodom za varstvo narave izbrati ustrezno lokacijo nadomestnih habitatov za dvoživke in primerne nadomestne habitate vzpostaviti do začetka zemeljskih del na območju OLN; primeren nadomestni habitat je vzpostavljen pol leta po izgradnji le tega.
- pridobiti gradbeno dovoljenje za komunalno in energetska infrastruktura izven poslovne cone, potrebno za opremljanje in priključevanje na komu-

nalno in energetska infrastrukturo poslovne cone, v skladu z določili tega OLN;

- pridobiti gradbeno dovoljenje za komunalno in energetska infrastrukturo v poslovni coni, za opremljanje prve etape gradnje ter priključevanje na omrežje komunalne in energetske infrastrukture izven poslovne cone, v skladu z določili tega OLN.

Pogoji za izgradnjo posameznih etap

Ob izgradnji posameznih etap je potrebno:

- v primeru, če cesta, ki se gradi v etapah, ni povezana v omrežje povezovalnih cest, je potrebno na tej cesti znotraj izgradnje posamezne etape, zagotoviti začasno obračališče;
- pred izgradnjo posamezne etape je potrebno zgraditi najmanj eno povezovalno cesto, s katere je načrtovan dostop do posamezne funkcionalne oz. prostorske enote, ki je predmet gradnje v posamezni etapi;
- pridobiti gradbeno dovoljenje za vso, s tem OLN načrtovano javno gospodarsko infrastrukturo, potrebno za priključevanje posamezne etape;
- zgraditi zadrževalnik in usedalnik v prostorski enoti P3.4, pred priključevanjem objektov v funkcionalnih enotah F1 in F2 ter prostorski enoti P3.1 na omrežje za odvajanje padavinskih vod iz prometnih, parkirnih in manipulativnih površin, ki se vodijo v navedeni zadrževalnik;
- zaščititi območje posamezne etape gradnje z ograjo, ki preprečuje dostop dvoživk v že izgrajeno območje poslovne cone;

Pogoji za postopno izgradnjo znotraj posamezne funkcionalne ali prostorske enote

Gradnja znotraj posamezne funkcionalne oz. prostorske enote lahko poteka postopno, pri čemer je potrebno zadostiti naslednjim pogojem:

- v posamezni FE oz. PE mora biti, pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja na posamezni gradbeni parceli ali več parcelah, oblikovanih najmanj 30% med seboj povezanih gradbenih parcel, merjeno v skupni površini gradbenih parcel;
- pred pridobitvijo soglasij upravljavcev gospodarske javne infrastrukture k projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja za posamezni objekt mora biti predhodno pridobljeno soglasje pristojnih upravljavcev za izgradnjo omrežja gospodarske javne infrastrukture na delu prostorske enote načrtovanega objekta;
- v primeru, če gospodarska javna infrastruktura na območju gradnje posameznega objekta v posamezni prostorski enoti še ni zgrajena, mora investitor z občino, pred izdajo gradbenega dovoljenja, skleniti urbanistično pogodbo, v skladu s programom opremljanja tega občinskega lokacijskega načrta;
- pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za posamezni objekt mora biti pridobljeno uporabno dovoljenje za gospodarsko javno infrastrukturo na območju priključevanja objekta.

POSEGI IZVEN OBMOČJA LOKACIJSKEGA NAČRTA

34. člen (ceste)

Za potrebe priključevanja poslovne cone Želodnik je potrebno izvesti priključke na obstoječo regionalno cesto R2-447.

Projektna dokumentacija za izgradnjo priključkov se izdelava v skladu z določili tega OLN.

35. člen (vodovod)

Za ureditev ustrezne vodooskrbe in požarne varnosti na ureditvenem območju poslovne cone Želodnik je potrebno obnoviti del obstoječega vodovoda na odseku med Kamniško Bistrico in jugozahodnim delom poslovne cone z novim cevovodom NL DN 250 in obstoječi vod na odseku od črpališča do Rodice z novim cevovodom NL DN 300.

Projektna dokumentacija za načrtovani vod se izdelava v skladu z veljavnimi prostorskimi ureditvenimi pogoji Občine Domžale in ob pogojih tega OLN.

36. člen (kanalizacija)

Odpadna kanalizacija iz poslovne cone se priključuje na kanalizacijski jašek na obstoječem javnem kanalizacijskem vodu z oznako 160 B 70.

Projektna dokumentacija za načrtovani vod se izdelava v skladu z veljavnimi prostorskimi ureditvenimi pogoji Občine Domžale in ob pogojih tega OLN.

37. člen (elektroenergetsko omrežje)

Za potrebe osnovnega in rezervnega napajanja bodočih uporabnikov v območju cone se položita dva nova SN 20 kV kablovoda po trasi iz obstoječe RTP 110/20 kV Domžale do območja poslovne cone v kabelski kanalizaciji.

Projektna dokumentacija za načrtovani vod se izdelava v skladu z veljavnimi prostorskimi ureditvenimi pogoji Občine Domžale in ob pogojih tega OLN.

38. člen (vodnogospodarske ureditve)

Za potrebe zadrževanja visokih vod potoka Rovščica se na parcelah 426/1, 428/2, 506 in 507, vse k.o. Dob zgradi suhi zadrževalnik visokih vod.

Za potrebe odvajanja visokih vod iz zadrževalnika ob potoku Rovščica se na parcelah 426/1 in 427, vse k.o. Dob zgradi razbremenilni kanal

Projektna dokumentacija za izgradnjo zadrževalnika in razbremenilnega kanala se izdelava v skladu z določili tega OLN.

39. člen (naravovarstvene ureditve)

Kot nadomestni habitat dvoživk se severno od območja poslovne cone in nove predvidene glavne ceste Želodnik – Mengeš, v robnem območju obstoječih gozdnih površin na jugu Prevojskih gmajn, uredi pet (5) mlak, z naslednjimi usmeritvami:

- premer mlak 20-30 metrov;
- obale mlak naj bodo položne, pod kotom največ 10o;
- mlake naj bodo med seboj oddaljene 100-200 m;
- brežin mlak ni potrebno zasajevati, temveč naj se jih prepusti razvoju naravne vegetacije;
- v mlake se ne sme vnašati rib; v primeru (ne)namernega vnosa rib, se jih najkasneje v 1 letu odstrani;
- pred izgradnjo posameznih etap v poslovni coni, naj se le te zaščitijo z ustreznim ograjom za čas gradnje in obratovanja, ki preprečuje prehod dvoživkam v območje poslovne cone;

Natančna lokacija nadomestnih habitatov se določi v sodelovanju s pristojno enoto Zavoda RS za varstvo narave, ki o tem izda naravovarstveno soglasje. V soglasju se opredeli lokacija in velikost mlak in lokacije trajnih varovalnih ograj za dvoživke, če se presodi, da so te potrebne za varstvo vrst.

DOPUSTNA ODSTOPANJA

40. člen (velikosti dopustnih odstopanj in obvezna vsebina projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja)

Pri realizaciji OLN so dopustna odstopanja od rešitev, določenih s tem odlokom, če se pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju geoloških, hidroloških, geomehanskih in drugih razmer ter pri projektiranju objektov in ureditev, poiščejo rešitve, ki so primernejše z gradbeno tehničnega, oblikovalskega ali okoljevarstvenega vidika, s katerim pa se ne smejo poslabšati prostorske in okoljske razmere na območju OLN.

Dopustna so odstopanja od velikosti in oblike gradbenih parcel, v površini 10% enote gradbene parcele, vendar le če oblika takšne vzpostavljene gradbene parcele ne posega v vzpostavljene gradbene linije načrtovanega objekta, v skladu z določili tega OLN.

Dopustna odstopanja lokacij infrastrukturnih vodov zunaj območja lokacijskega načrta in ob priključkih na omrežje oskrbovalnih sistemov so $\pm 5,0$ m. Dopustna odstopanja lokacij infrastrukturnih vodov na območju lokacijskega načrta so $\pm 2,0$ m.

Dopustna so odstopanja od višinskih kot vodnogospodarskih objektov, pri čemer pa morajo biti odstopanja utemeljena glede celovitega zagotavljanja poplavne varnosti.

Dopustna odstopanja višine urejenih platojev cest in parkirnih površin v F10 so ± 1 m.

Dopustna odstopanja od regulacijskih linij so $\pm 0,5$ m, glede na vzpostavljene gradbene parcele prometnih koridorjev v funkcionalni enoti F10.

Dopustna odstopanja lomnih točk mej gradbenih parcel pri pripravi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja, glede na s tem OLN določene koordinate v državnem koordinatnem sistemu, so ± 2 m.

Višinski gabariti načrtovanih objektov, smejo presegati dimenzije določene v besedilu za posamezne funkcionalne enote do + 1,0 m.

PROSTORSKI UKREPI, URBANISTIČNA POGODBA IN UPRAVLJANJE POSLOVNE CONE

41. člen

(predkupna pravica, prostorski ukrepi)

V skladu s 85. členom ZureP-1 ima občina predkupno pravico na vseh zemljiščih v območju lokacijskega načrta za poslovno cono Želodnik.

Občina lahko na zemljiščih, ki so potrebna za gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture, v skladu z določbami tega OLN. uporabi tudi ostale prostorske ukrepe določene s predpisi.

42. člen

(urbanistična pogodba)

Med občino in investitorji izgradnje gospodarske javne infrastrukture v območju OLN Želodnik je obvezna sklenitev urbanistične pogodbe.

43. člen

(upravljanje poslovne cone)

Ukrepe in obveznosti določene s tem odlokom zagotavlja Občina Domžale oziroma od Občine pooblaščen upravljavec v sodelovanju s pooblaščenimi občinskimi gospodarskimi javnimi službami.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

44. člen

(spremembe drugih prostorskih aktov)

S tem odlokom se spremeni cestni priključek na načrtovano državno cesto Želodnik - Mengeš na km 1,220 določen v državnem lokacijskem načrtu št. 350-21/2002-4 sprejetem dne 29. aprila 2004 (državni lokacijski načrt za glavno cesto Želodnik - Mengeš - Vodice na odseku Želodnik - Mengeš z obvoznico Mengeš) v skladu z grafičnim delom tega OLN.

45. člen

(prenehanje veljavnosti)

Ne glede na določila Odloka o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na območju lokacijskega načrta Želodnik (Uradni Vestnik 13/04) se dovoli izvedba obodne parcelacije območja poslovne cone Želodnik in parcelacije zemljišč, ki so potrebne za pripravo gradnje gospodarske javne infrastrukture.

46. člen

(hramba in vpogled)

OLN skupaj s prilogami je na vpogled na Občini Domžale, Oddelek za prostor in varstvo okolja.

47. člen

(začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Domžale.

OBČINA DOMŽALE

Občinski svet

Številka: 01302-17/06

Datum: 19.07.2006

ŽUPANJA

Cveta ZALOKAR ORAŽEM, l.r.

Na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 110/02, 8/03) in 20. člena Statuta Občine Domžale (Ur. vestnik Občine Domžale, št. 16/04 – UPB) je Občinski svet Občine Domžale na svoji 37. seji dne 19.07.2006 sprejel

ODLOK

O PROGRAMU OPREMLJANJA ZA OBMOČJE » POSLOVNE CONE ŽELODNİK«

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se skladno z občinskim lokacijskim načrtom za območje »Poslovne cone Želodnik« (v nadaljevanju: cona) sprejme program opremljanja zemljišč za gradnjo (v nadaljevanju: program opremljanja) po idejni projektni dokumentaciji, katero je izdelala družba »N- Projekt d.o.o., Domžale« aprila 2006 na osnovi smernic posameznih soglasodajalcev, števil projekta 008/05.

2. člen

Program opremljanja vsebuje:

- prikaz obstoječe in predvidene komunalne infrastrukture,
- investicije v gradnjo komunalne infrastrukture,
- podlage za odmero komunalnega prispevka.

3. člen

Program opremljanja obsega poleg komunalne infrastrukture iz 2. člena tega odloka tudi zasnovano omrežje za distribucijo električne energije in zasnovano telekomunikacijskega omrežja, ki ne sodita v komunalno infrastrukturo in se zanj ne odmerja komunalni prispevek, vendar je od njiju odvisna izvedba opremljanja zemljišč za gradnjo.

Stroški za njuno izgradnjo so zajeti v skupnih stroških investicije.

II. PRIKAZ OBSTOJEČE IN PREDVIDENE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

4. člen

Obstoječa in načrtovana komunalna infrastruktura ter infrastruktura iz 3. člena tega odloka so prikazane v grafičnih prilogah, ki so sestavni del tega odloka.

III. INVESTICIJE V GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

5. člen

Skupni stroški investicije obsegajo stroške za gradnjo komunalne infrastrukture v coni in izven cone, stroške iz 3. člena tega odloka ter naslednje stroške za: inženiring, geodetske postopke, projektno dokumentacijo, stroške izdelave OLN, programa komunalnega opremljanja, stroške ekspertiz in raziskav v fazi priprave OLN, priprava zemljišča za gradnjo komunalne infrastrukture, stroške financiranja do datuma sprejema OLN, nadzor, nakup zemljišča za izgradnjo komunalne infrastrukture in nepredvidene stroške.

Stroški iz prejšnjega odstavka tega člena, ki znašajo 6.914.942.916 SIT (z DDV), po stalnih cenah na dan 31.05.2006, so razvidni iz tabele 5, ki je priloga tega odloka.

IV. PODLAGE ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

6. člen

Podlaga za odmero komunalnega prispevka za določeno vrsto komunalne infrastrukture na obračunskem območju je višina obračunskih stroškov investicije.

Obračunski stroški investicije so tisti del skupnih stroškov investicije v določeno vrsto komunalne infrastrukture, ki se po načrtu razvojnih programov občinskega proračuna financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

Višina obračunskih stroškov investicije se izračuna tako, da se od skupnih stroškov investicije odštejejo sredstva, ki jih občina za izvedbo investicije pridobi iz drugih virov in so določeni v načrtu razvojnih programov občinskega proračuna.

7. člen

Za potrebe odmere komunalnega prispevka zavezancem je potrebno izračunane obračunske stroške preračunati na enoto mere, ki se uporablja za odmero komunalnega prispevka.

Podlage za odmero komunalnega prispevka so:

1. Obračunski stroški investicije
2. Preračun obračunskih stroškov investicije na parcelo in na neto tlorisno površinoobjekta
3. Posebna merila za odmero komunalnega prispevka.

1. OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE

8. člen

Obračunski stroški investicije zajemajo stroške odkupa zemljišča za izgradnjo komunalne infrastrukture s plačilom davka, kakor tudi vrednost zemljišča, ki je v lasti občine, stroške priprave zemljišča ter vse stroške, vezane na izgradnjo vse komunalne infrastrukture (gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena – brez upoštevanih stroškov izgradnje elektro energetskega in telefonskega omrežja).

V obračunskih stroških investicije niso vključeni nadomestitveni stroški obstoječe komunalne infrastrukture.

Obračunski stroški investicije iz prejšnjega odstavka tega člena znašajo 5.592.782.916 SIT (z DDV), na dan 31.5. 2006.

2. PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV INVESTICIJE NA ENOTO MERE

9. člen

Enoti mere za preračun izračunanih obračunskih stroškov, ki se uporabljata za odmero komunalnega prispevka zavezancem, sta kvadratni meter parcele z določeno komunalno infrastrukturo na obračunskem območju in kvadratni meter neto tlorisne površine objekta.

Preračun obračunskih stroškov investicije na enoti mere iz prejšnjega odstavka tega člena je razviden iz tabele 7, ki je priloga tega odloka.

Skupni obračunski stroški investicije na m² parcele so 18.766,52 SIT, na m² neto tlorisne površine objekta pa 34.121,18 SIT.

3. POSEBNA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

10. člen

Posebna merila so:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je 0,45:0,55;
 - faktor dejavnosti je 1- izgradnja poslovnih objektov.
- Olajšav za zavezance ni.

11. člen

Pri izračunu komunalnega prispevka se upoštevajo določbe tretjega odstavka 9. člena in določbe 10. člena tega odloka.

Izračun komunalnega prispevka je razviden iz tabele 9, ki je priloga tega odloka.

Komunalni prispevek preračunan na 1 m² neto tlorisne površine objektov znaša 27.156,70 SIT, na 1 m² gradbene parcele pa znaša 14.936,08 SIT.

Lastniki stanovanjskih hiš v naselju Želodnik so oproščeni plačila komunalnega prispevka za priključitev na fekalno in meteorno kanalizacijo.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

12. člen

Gradnja komunalne infrastrukture iz 2. in 3. člena tega odloka, kakor tudi posamezne etape te gradnje, mora potekati v skladu s terminskim planom izgradnje, ki je v prilogi tega odloka.

13. člen

Stroški opremljanja kvadratnega metra parcele se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

14. člen

Program opremljanja s prilogami je na vpogled na oddelku za prostor in varstvo okolja Občine Domžale.

15. člen

Ta odlok začne veljati dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Domžale.

OBČINA DOMŽALE

Občinski svet

Številka: 01302-17/06

Datum: 19.07.2006

ŽUPANJA

Cveta ZALOKAR ORAŽEM, l.r.

PROGRAM KOMUNALNEGA OPREMLJANJA OBMOČJA POSLOVNE CONE ŽELODNIK

1. SPLOŠNI DEL

1.1 UVOD

Osnova za izdelavo Občinskega lokacijskega načrta je Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Domžale za obdobje 1986 – 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Domžale za obdobje 1986 – 1990, dopolnjen 2002 - ponovljena zadnja faza postopka (Uradni vestnik Občine Domžale št. 13/2002)

Območje urejanja - obravnavana »Poslovna cona Želodnik« obsega območje skupne površine cca 64 ha ter se nahaja v območju k.o. Dob. Na severni in vzhodni strani je omejena s načrtovano povezovalno cesto Želodnik – Mengeš, na južni strani z obstoječo pozidavo ob regionalni cesti Blagovica - Trzin ter na zahodu z robom naselja Dob in Češenik ter kmetijskimi zemljišči.

Za potrebe priključitve posameznih elementov komunalne in energetske infrastrukture v območju cone na obstoječo javno komunalno in energetske infrastrukture, je potrebna izgradnje le-te tudi izven območja cone oziroma območja Lokacijskega načrta.

Območje urejanja je nepozidano, namenjeno gradnji objektov poslovnih, proizvodnih in skladiščnih dejavnosti ter ureditvi javnih in zelenih površin ter gradnji komunalne, prometne in energetske infrastrukture.

1.2 OSNOVE ZA IZDELAVO PROGRAMA OPREMLJANJA

Pravna podlaga za izdelavo programa opremljanja je:

- Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 110/02, 8-1/03 - popravek),
- Uredba o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l. RS, št. 117/04, 74/05),
- Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 117/04, 75/05).

Osnova za izdelavo programa opremljanja so naslednji sprejeti dokumenti in projektna dokumentacija:

Seznam dokumentov:

- Odlok o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana Občine Domžale za obdobje 1986 – 2000 in srednjeročnega družbenega plana Občine Domžale za obdobje 1986 – 1990, dopolnjen 2002 - ponovljena zadnja faza postopka (Uradni vestnik Občine Domžale št. 13/2002)

- Program priprave lokacijskega načrta Želodnik s komasacijo (Uradni vestnik Občine Domžale št. 03/2004)
- Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Domžale (Uradni vestnik Občine Domžale št. 06/2005)
- Sklep o določitvi povprečnih stroškov komunalne opreme na območju Občine Domžale za leto 2006 (Uradni vestnik Občine Domžale št. 12/2005)
- Odlok o začasnih ukrepih za zavarovanje urejanja prostora na območju LN Želodnik (Uradni vestnik Občine Domžale šte. 13/2004)
- Občinski lokacijski načrt za Poslovno cono Želodnik

Projektna dokumentacija:

- »Strokovne podlage - Idejne zasnove omrežja javne gospodarske infrastrukture v PC Želodnik«, štev. projekta 008/05, datum april 2006, izdelal N-Projekt d.o.o. Domžale;
- »Strokovne podlage - Idejne zasnove priključevanja PC Želodnik na omrežje javne komunalne in energetske infrastrukture«, štev. projekta 008/05, datum april 2006, izdelal N-Projekt d.o.o. Domžale.

1.3 OPIS INVESTICIJE

Obravnavano območje cone se nahaja v trikotniku med Dobom, Želodnikom in Turnšami. Na severni in vzhodni strani omejeno je z načrtovano povezovalno cesto Želodnik – Mengeš, na južni strani z obstoječo pozidavo ob regionalni cesti Blagovica - Trzin ter na zahodu z robom naselja Dob in Češenik ter kmetijskimi zemljišči. Celotno območje obsega cca 64 ha, od tega približna polovica območja trenutno obsega gozdne, preostala polovica pa kmetijske površine. V osrednjem delu območja je ribnik površine približno 2,5 ha.

Celotno območje je zaradi nepropustnosti tal precej vodnato. V nižinah in kotanjah zastaja površinska voda in tu nastajajo plitva močvirja. V osrednjem območju cone leži ribnik Želodnik. Čez jugo-zahodni del območja teče vodotok (potok) Rovščica, v območju jugo-vzhodnega vogala cone pa potok Želodnik. Oba potoka se južneje od regionalne ceste Blagovica – Trzin izlivata v potok Rača.

Območje je poraščeno z redkim gozdom rdečega bora, v močvirnem delu pa z jelšo. V jugo-zahodnem delu območja so zamočvirjeni travniki.

Nadmorske višine obstoječega terena v območju cone so od cca 308 m v južnem delu (308 m v Dobu, 310 m na križišču Želodnik) do cca 323 m v severnem delu. Obstoječi teren položno pada od severa proti jugu.

Za potrebe delovanja cone je potrebna tudi izgradnja komunalne infrastrukture izven območja same cone:

- izgradnja priključka fekalne kanalizacije v obstoječi končni jašek na javnem kanalizacijskem vodu 160 B 70 (lokacija jugo-zahodno od cone);

- izgradnja – obnovitev javnega vodovoda na odseku od priključka na javni vodovod pri mostu čez Kamniško Bistrico v Domžalah do jugo-zahodnega dela cone;
- izgradnja – obnovitev javnega vodovoda na odseku od črpališča do Rodice;
- izgradnja priključka plinovodnega omrežja na obstoječi plinovod jugo-zahodno od cone;
- izgradnja elektroenergetskega kablovoda od jugo-zahodnega dela cone po javni cesti skozi naselje Dob do RTP 110/20 kV Domžale (Podrečje);
- izgradnja telekomunikacijskega priključka v jugo-zahodnem delu cone v novo TC, katere lokacija je predvidena južno od nogometnega igrišča v Dobu.

1.4 PODATKI O POVRŠINAH

Iz Občinskega lokacijskega načrta povzemam naslednje podatke o posameznih območjih urejanja ter podatke o površinah zemljišč v območju urejanja:

Tabela 1: Območje občinskega lokacijskega načrta je razdeljeno na posamezna območja urejanja

FE	PE	Primarna namembnost območja
F3	P3.2	območja varovane naravne vrednote (ribnik Želodnik) s spremljajočim rekreacijskim programom
F3	P3.3	območje namenjeno gradnji poslovnih objektov
F3	P3.4	območje zadrževalnika meteornih vod iz cestišč in manipulativnih površin
F4	P4.1	območje namenjeno gradnji poslovnih objektov
F4	P4.2	območje namenjeno gradnji poslovnih objektov
F5	-	območje namenjeno gradnji poslovnih objektov
F6	-	območje namenjeno gradnji poslovnih objektov
F7		območje namenjeno gradnji poslovnih objektov (logistični center Mercator)
F8	P8.1	območje namenjeno gradnji poslovnih objektov
F8	P8.2	območje namenjeno zelenim površinam in funkcionalnim zemljiščem obstoječih objektov

FE	PE	Primarna namembnost območja
F9		območje namenjeno razširitvi športnega parka Dob
F10	P10	območje javnih cest in koridorja za infrastrukturno opremljanje poslovne cone
F11	P11.1	območje zavarovane naravne vrednote – potok Rovščica
F11	P11.2	območje vodnogospodarskih ureditev – zadrževalnik visokih vod ob Rovščici
F11	P11.3	območje vodnogospodarskih ureditev – razbremenilni jarek iz zadrževalnika visokih vod ob Rovščici
F12	P12.1	območje vodnogospodarskih ureditev – odvodni jarek in hortikulturene ureditve ob SV robu poslovne cone
F12	P12.2	območje vodnogospodarskih ureditev – zadrževalniki čistih meteornih vod iz streh in hortikulturene ureditve v varovanem elektroenergetskem koridorju

Tabela 2: Obračunsko območje komunalnega urejanja po funkcionalnih enotah v območju urejanja obsega naslednjo kvadraturu zemljišč:

Območje urejanja	Kvadratura (m2)
F1	55.645
F2	42.710
P3.1	16.864
P3.3	12.467
P4.1	40.085
P4.2	13.924
F5	33.576
F6	31.339
F7	104.316
SKUPAJ	350.926

Tabela 3: Rekapitulacija kvadratur posameznih vrst zemljišč

	Vrsta zemljišča	Površina (m ²)
1.	Prodajljive površine (vsa območja, namenjena prodaji, razen območje P8.1 in P8.2)	350.926 m ² (od tega F7 = 104.316 m ² - zemljišče Mercator)
2.	Cestni koridorji (F10)	110.550 m ²
3.	Koridor pod daljnovodom	12.608 m ²
4.	Zelene površine	89.309 m ²
	Vodotok Rovščica	6.106 m ²
	Ribnik Želodnik	25.241 m ²
<p>Opomba: v kvadraturi zelenih površin je zajeto tudi območje zadrževalnika Rovščice izven cone (P11.1 in P11.2), ni pa zajeto območje severno od naselja (P8.1 in P8.2).</p>		

1.5 OBRAČUNSKA OBMOČJA

Obračunsko območje programa komunalnega opremljanja obsega zemljišča v območju cone, katera so namenjena pozidavi v skupni površini 350.926 m².

V tej fazi priprave dokumentacije ne razpolagamo s podatki glede neto tlorisne površine objektov v posameznih območjih urejanja (izračun neto površin po standardu SIST ISO 9836).

Kot vsota neto tlorisnih površin na obračunskem območju se štejejo dopustne neto tlorisne površine na nezazidanih parcelah, katere se izračunajo na podlagi faktorja izrabe, določenega v OLN.

Na osnovi predpostavljenih izhodišč (faktor izrabe), predpisani odmik gradbene linije objektov od roba cestnih koridorjev – 12 ali 18 m, predpisani odmik objekta od parcelne meje sosednjih zemljišč – 4 m ter predpostavljene etažnosti objektov P + 1 – višina objektov do 10 m, ocenjujemo razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka 0,45 : 0,55.

Tabela 4: Velikost obračunskih območij ter neto tlorisne površine objektov

Območje urejanja	Kvadratura parcel (m2)	Predpostavljena neto kvadratura objektov (55%)
F1	55.645	30.605
F2	42.710	23.490
P3.1	16.864	9.275
P3.3	12.467	6.857
P4.1	40.085	22.046
P4.2	13.924	7.658
F5	33.576	18.467
F6	31.339	17.236
F7	104.316	57.374
SKUPAJ	350.926	193.008

1.6 POVZETEK VSEBINE PROGRAMA OPREMLJANJA

Na osnovi določil Zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 110/02, 8-1/03 - popravek), Uredbe o vsebini programa opremljanja zemljišč za gradnjo (Ur.l. RS, št. 117/04, 74/05) in Pravilnika o merilih za odmero komunalnega prispevka (Ur.l. RS, št. 117/04, 75/05), strokovnih podlag za izgradnjo komunalne infrastrukture v območju cone in izven območja cone za potrebe cone ter podatkov projektantov, so izračunani skupni stroški investicije za vso komunalno infrastrukturo, ki se bo morala zgraditi za potrebe obravnavanega območja urejanja, vključno s stroški nakupa zemljišča in vrednostjo zemljišča, ki je v lasti občine v višini = **6.914.942.916 SIT (z DDV)**, po stalnih cenah na dan 31.05.2006.

Skupni stroški investicije so izračunani v skladu z 10.členom Uredbe. V skupnih stroških investicije niso zajeti stroški financiranja in eventuelne komasacije, so pa vključeni izračunani obračunski stroški investicije, kateri upoštevajo: vire financiranja, določitev sistema financiranja lokalne komunalne infrastrukture, določitev obračunskih območij in posebnih meril za odmero komunalnega prispevka in sicer:

- razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je 0,45:0,55.
- faktor dejavnosti je 1, saj gre samo za izgradnjo poslovnih objektov.

znašajo = **5.592.782.916 SIT (z DDV)**,

Obračunski stroški investicije zajemajo stroške odkupa potrebnega zemljišča za izgradnjo komunalne infrastrukture s plačilom davka, kakor tudi vrednost zemljišča, ki je v lasti občine, stroške priprave zemljišča ter vse stroške, vezane na izgradnjo vse komunalne infrastrukture (gospodarske javne infrastrukture

lokalnega pomena – brez upoštevanih stroškov izgradnje elektro energetskega in telefonskega omrežja).

Obračunski stroški investicije, preračunani na m² neto tlorisne površine objekta (predpostavljena 55 % pozidanost) znašajo 27.597,09 SIT (Cti), na m² gradbene parcele pa 15.178,30 SIT (Cpi).

2.0 TEHNIČNI DEL

2.1 NAKUP ZEMLJIŠČ

Zemljišče, namenjeno izgradnji komunalne infrastrukture je delno že v lasti investitorja, preostali del zemljišča pa bo potrebno pridobiti pred realizacijo zaključka izgradnje komunalne infrastrukture.

Skupna kvadratura zemljišča, upoštevane v izračunu vrednosti je 212.467 m², od tega

- kvadratura zemljišča v območju cestnih koridorjev znaša 110.550 m²,
- kvadratura zemljišča v območju koridorja daljnovoda (zadrževalniki) znaša 12.608 m²,
- kvadratura zelenih površin (zelenice, zadrževalniki, zelene površine okoli ribnika in Rovščice, brez upoštevane kvadrature samega ribnika ter vodotoka Rovščica) znaša 89.309 m².

Navedene kvadrature so povzete iz grafičnih prilog OLN.

V programu opremljanja je v analizi stroškov upoštevana – predvidena cena 24 EUR/m² oziroma 5.760 SIT/m², kar znaša skupaj 1.223.809.920 SIT (skupaj z davkom).

2.2 PRIPRAVA ZEMLJIŠČA

V okviru stroškov priprave zemljišča za izgradnjo komunalne infrastrukture (tabela Ocena obračunskih stroškov pri izgradnji komunalne infrastrukture), so zajeti vsi tisti stroški, ki so oz. bodo nastali pri pripravi zemljišča.

To so naslednji stroški:

- raziskave in študije: prometna študija, geološke-geomehanske raziskave, hidrološke raziskave;
- geodetska dokumentacija: parcelacije, zakoličbe, posnetek komunalnih vodov;
- dokumentacija: izdelava projektne – tehnične dokumentacije: IDP, PGD, PZI, PZR, PID, POV in PVE načrti komunalnih vodov s programom opremljanja;
- stroški inženiringa.

Skupaj znašajo ocenjeni stroški priprave zemljišča **400.000.000 SIT (z DDV)**.

V teh stroških niso vključeni stroški financiranja in stroški event. komasacije.

2.3 OPREMLJANJE ZEMLJIŠČA

2.3.1 OBSTOJEČA KOMUNALNA OPREMA

V območjih urejanja lokacijskega načrta ni izvedene obstoječe komunalne opreme, katero bi bilo potrebno prestaviti oziroma prilagoditi.

2.3.2 OREMLJANJE ZEMLJIŠČA S KOMUNALNO INFRASTRUKTURO V OBMOČJU UREJANJA

V območju urejanja je potrebno zgraditi komunalno opremo, katera bo služila predvideni gradnji v območju Poslovne cone Želodnik za njeno normalno funkcioniranje. Ravno tako bo za potrebe delovanja te komunalne opreme potrebno zgraditi komunalno opremo izven območja urejanja za potrebe delovanja območja.

Prometno omrežje

Javne ceste v območju cone se priključuje na državno cestno omrežje s tremi cestnimi priključki:

- Priključek A:

Priključek na načrtovano povezovalno cesto Želodnik - Mengeš na severovzhodu cone (priključna cesta A1) na mestu, kjer je z DLN že načrtovan priključek na obstoječo poljsko pot, se izvede kot semaforizirano štirikrako križišče s pasovi za leve zavijalce na glavni cesti za obe odcepni smeri ter dodaten pas za levo zavijanje na priključni cesti A1.

- Priključek B:

Novi priključek na obstoječo cesto R2-447 * Blagovica – Trzin (priključna cesta A5) se izvede kot semaforizirano trikrako križišče. Zahodni in severni krak imata dodatne leve zavijalne pasove, vzhodni krak pa dodatni desni pas. Severni krak ima desni pas, voden z otokom mimo semaforja.

- Priključek C:

Priključek na obstoječo cesto R2-447 Blagovica – Trzin (priključna cesta B1) na mestu obstoječega križišča z občinsko lokalno zbirno cesto 072210 in občinsko javno potjo 572250. Izvede se kot semaforizirano štirikrako križišče. Na vseh krakih se dodajo pasovi za levo zavijanje, na zahodnem kraku pa se ohrani obstoječe avtobusno postajališče.

Zasnova cestnega omrežja zagotavlja povezano vožnjo po celotnem območju cone. V primeru slepih cest (odcepi – oznaka C) se obračanje vozil omogoči z izgradnjo krožišč ali obračališč. Z začasnimi krožišči ali obračališči se rešuje

tudi etapna izgradnja cone v primeru, če izgrajeno prometno omrežje še ni povezano v omrežje cest.

Glavne notranje ceste v coni z oznako od A1 do A10 so nosilke prometa med posameznimi funkcionalnimi enotami v območju cone, hkrati pa so navezane na obodne ceste. Na njih je predviden večji obseg prometa z osebnimi in tovornimi vozili kot tudi kolesarjev. Zato je s stališča prometne varnosti v profilu ceste predvidena ločitev kolesarske steze in hodnika za pešce od voziščnih površin z zelenico.

Glavna povezovalna cesta – oznaka B1 je na državno cesto R2-447 Blagovica – Trzin navezana na mestu obstoječega križišča z občinsko lokalno zbirno cesto 072210 (priključek C). Glede na mikrolokacijo priključka bo ob tej cesti potekal glavni infrastrukturni koridor za priključevanje cone na javno primarno komunalno in energetska infrastrukturno omrežje.

Povezovalne ceste – oznaka B omogočajo dostop do posameznih območij oziroma parcel v coni. Navezujejo se na glavne ceste – oznaka A. Na njih se pričakujejo manjše prometne obremenitve.

Na južnem delu cone je v območju prostorske enote P 8.2 predvidena javna stanovanjska cesta – oznaka D z obojestranskim pločnikom, ki se naveže na obstoječi cesti v naselju Želodnik, kateri se priključujeta na R2-447 Blagovica-Trzin. Na ta način se poveže celotno stanovanjsko naselje Želodnik s povezovalno cesto, ki ni prometno povezana z omrežjem cest v območju cone.

Kolesarski in peš promet

Na cesti R2-447 Blagovica – Trzin so skozi naselje Dob urejeni hodniki za pešce in kolesarske steze. Zanje je smiselno da se podaljšajo do križišč, ki navezujejo cono.

Ker gre za območje z velikim številom zaposlenih, poleg tega pa meji na širše rekreacijsko območje v zaledju, je glede na predviden obseg prometa motornih vozil, v območju glavnih cest in glavne povezovalne ceste B1 predvidena ureditev kolesarskih stez, od voznih površin ločenih z zelenicami.

Hodniki za pešce se uredijo obojestransko ob vseh cest v območju cone.

Mirujoči promet

Za vsako posamezno funkcionalno enoto oziroma gradbeno parcelo v območju cone je potrebno glede na vrsto izrabe površin ter predvidenega števila zaposlenih in obiskovalcev določiti potrebno število parkirnih mest. Ta se uredijo na gradbenih parcelah posameznih objektov glede na dejavnost in površine objekta in v skladu s tozadevnimi normativi (Tehnični normativi za projektiranje in opremo mestnih prometnih površin, Univerza v Ljubljani, PTI

FAGG, 1992), javno parkiranje osebnih vozil za obiskovalce pa se zagotovi tudi z vzdolžnim parkiranjem v sklopu cestnih koridorjev.

Javni potniški promet

Medkrajevni javni potniški promet v območju cone poteka po obstoječi regionalni cesti R2-447 Blagovica - Trzin. Na samem jugo-zahodnem robu cone je ob tej cesti že locirano obojestransko avtobusno postajališče. V območju novih križišč za navezavo cone je mogoče urediti dodatna postajališča za avtobusni promet.

Zelenice v območju cestnih koridorjev

Zelene površine v območju cestnih koridorjev so humuzirane in v največji meri zasajene s pokrovnimi rastlinami. V območju zelenic izven trase komunalnih in energetskih vodov se izvede zasaditev površin z visoko drevesno vegetacijo, v območju trase posameznih vodov pa primerne grmovnice.

Zelenice v pasu med vzdolžnimi parkirnimi mesti ob vozišču ter kolesarsko stezo oziroma pločnikom naj se tlakujejo s travnatimi betonskimi ploščami (omogočeno izstopanje iz vozil).

Energetsko omrežje

Razvod elektroenergetskega omrežja v območju cone se izvede v območju cestnih koridorjev v kabelski kanalizaciji. Za potrebe osnovnega in rezervnega napajanja cone je potrebna izvedba dveh kablovodov SN 20 kV, katera v območju cone napajata posamezne transformatorske postaje in tvorita kabelsko zanko. Transformatorske postaje 20 / 0,4 kV, katere bodo napajale posamezne porabnike v območju cone, morajo biti dvostransko napajane.

Ocenjena skupna konična priključna moč znaša cca 15.000 kW. Točno skupno konično priključno moč območja cone bo možno opredeliti na osnovi podatkov o potrebah konkretnih investitorjev.

Transformatorske postaje

V območju cone je predvidena vgradnja transformatorskih postaj 20/0,4 kV, katere so dvostransko napajane s kablovodom SN 20 kV zanko.

Točno število in lokacijo ter jakost transformatorskih postaj v območju posameznih funkcionalnih enot se določi v fazi projektiranja na osnovi potreb konkretnih investitorjev. V tej fazi je določenih 20 lokacij (gradbenih parcel) za lociranje transformatorskih postaj, enakomerno razporejenih v območju cone.

Predvidena jakost posameznih transformatorskih postaj je 650 kVA, s prirejevo opremo in velikostjo objekta za možnost povečave na 1.000 kVA. V primeru povečanja vseh transformatorskih postaj na to jakost pa bi znašala konična priključna moč cca 20.000 kW.

Izvedba kableske kanalizacije

Kabelska kanalizacija se izvede v območju cestnih koridorjev. Sestavlja jo kanalizacija iz PVC cevi ter betonski jaški.

Za potrebe napajanja posameznih porabnikov – investitorjev se na kabelski kanalizaciji vgradijo tipski betonski elementi z vgrajenimi elektro merilnimi omaricami. Njihova lokacija je v zelenici med pločnikom in mejo cestnega koridorja oziroma parcelno mejo z zemljišči posameznih investitorjev.

Vsa gradbena in instalacijska dela na izgradnji elektroenergetskega omrežja ter vsa križanja kableske kanalizacije z ostalimi komunalnimi napravami je potrebno izvesti v skladu z veljavnimi tozadevnimi predpisi in normativi ter soglasji posameznih upravljalcev komunalnih in energetskih napeljav.

Obstoječi daljnovod

V osrednjem delu cone v smeri vzhod – zahod poteka trasa obstoječega prenosnega daljnovoda DV 220 kV Beričevo – Podlog, za katerega je v skladu s smernicami pristojnega upravljalca predvidena rekonstrukcija na napetostni nivo 400 kV.

V nadaljnem projektiranju je potrebno upoštevati elektroenergetski koridor daljnovoda, katerega širina za napetostni nivo 400 kV znaša 50 m oziroma obojestransko 25 m od osi daljnovoda.

Javna razsvetljava

V območju vseh cestnih koridorjev se izvede instalacija javne razsvetljave z razvodom v kabelski kanalizaciji ter svetilkami na drogovih.

Prizigališča se locirajo na tipske betonske elemente v kombinaciji z elektro merilnimi omaricami. Njihova lokacija je v zelenici med pločnikom in mejo cestnega koridorja oziroma parcelno mejo z zemljišči posameznih investitorjev.

Telekomunikacijsko omrežje

V območju cestnih koridorjev se izvede kabelska kanalizacija TK in KSR omrežja, katera se priključuje na javno omrežje v jugo-zahodnem delu cone. Sama kanalizacija se izvede iz PVC cevi 110 mm, število cevi pa je odvisno od potrebnega števila kablov, kar se določi v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo energetske infrastrukture. Na mestih odcepov kablov ali spojk kablov se izvedejo tipski betonski jaški različnih velikosti v skladu s pogoji pristojnih soglasodajalcev: jaški velikosti do 150 x 180 x 190 cm ter pomožni jaški velikosti 120 x 120 x 120 cm.

Za priključitev posameznih investitorjev na TK in KSR omrežje se v zelenice ob parcelni meji cestnih koridorjev in zemljišč v lasti investitorjev v neposredni bližini jaškov vgradijo tipske kableske omarice na betonskih podstavkih.

Približevanja in križanja kableske kanalizacije TK in KSR omrežja z ostalimi podzemnimi instalacijami se izvedejo na predpisanih medsebojnih razdaljah

ter kotu križanja v skladu s tozadevnimi predpisi in normativi ter soglasji posameznih upravljalcev komunalnih in energetskih napeljav.

Vsa gradbena in instalacijska dela na izgradnji telekomunikacijskega in kabelskega omrežja je potrebno izvesti v skladu z veljavnimi tozadevnimi predpisi in normativi ter soglasji posameznih upravljalcev komunalnih in energetskih napeljav.

Vodovodno omrežje

Iz dokumentacije, izdelane v fazi priprave predhodnih okvirnih pogojev za oskrbo predvidene cone z vodo (Dopis Prodnika d.o.o. št. 1061/04-SA z dne 09.02.2004 in Analiza vodooskrbe industrijsko obrtne cone Želodnik z dne 20.01.2004 – Hidroinženiring d.o.o.) povzemamo, da znaša ocenjena skupna količina vode za potrebe cone 24 l/sek (od tega 15 l/sek za potrebe požarne varnosti, 5 l/sek za tehnološke potrebe in 4 l/sek za sanitarne potrebe).

Priključek vodovodnega omrežja cone na javno vodovodno omrežje se izvede v jugozahodnem območju cone pri križišču regionalne ceste R2-447 Blagovica - Trzin z glavno povezovalno cesto – oznaka B1.

Vodovodno omrežje v coni

Razvod vodovodnega omrežja v območju cone se izvede v območju cestnih koridorjev v obliki zanke (brez slepih cevovodov). Ob izgradnji načrtovane povezovalne ceste Želodnik – Mengeš je predvidena tudi izgradnja vodovodnega cevovoda tako, da se bo z njim uredila krožna povezava skupaj z vodovodnim omrežjem cone.

V fazi izgradnje komunalne infrastrukture se izvede cevovod eno- ali dvostransko v območju cestnih koridorjev (dvo-stransko v primeru lokacije posameznih gradbenih parcel obojestransko glede na cesto). Za posamezne gradbene parcele oziroma posamezne investitorje se bodo predvideli potrebni vodovodni priključki ustreznega preseka z vodomernim jaškom v fazi izdelave projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja. S tem se prepreči izvedba slepih cevovodov.

Predvideni material za izvedbo cevovodov vodovodnega omrežja do vključno dimenzije DN 80 je polietilena PE 80 PN 12.5 po ISO 4427, za večje profile pa iz nodularne litine K9 EN 545.

V območju cestnih koridorjev se na vodovodno omrežje vgradijo nadzemni hidranti lomljive izvedbe na okvirno razdaljo do 80 m. Na posameznih parcelah se v fazi izdelave projektne dokumentacije glede na velikost in namembnost objektov zagotovi še dodatne hidrante v skladu s tozadevnimi predpisi, namenjenih za gašenje morebitnega požara v objektu. Vsak objekt se mora pokrivati z vsaj dvema hidrantoma. Interno hidrantno omrežje mora biti krožno povezano in vezano na javni vod za odjemnim mestom.

Porabniki, ki bodo za potrebe svojega obratovanja potrebovali večje količine požarne ali tehnološke vode, si bodo morali zagotoviti lokalno ustrezne akumulacije.

Kanalizacijsko omrežje

Kanalizacijsko omrežje v območju cone se izvede v ločenem sistemu odvoda meteorne vode v vodotoke ter fekalne - odpadne vode preko obstoječega kanalizacijskega sistema na centralno čistilno napravo Domžale.

Meteorna kanalizacija

Iz izvedenih geoloških preiskav terena je razvidno, da je v območju cone pretežno zaglinjen material, vsled česar v tem območju ni možno zagotoviti ponikanja meteornih voda, ampak je potrebno vso meteorno vodo odvajati preko sistema meteorne kanalizacije in meteornih jarkov preko zadrževalnih sistemov v vodotoka Rovščica in Želodnik.

Trasa meteorne kanalizacije je predvidena v območju cestnih koridorjev, kateri sledijo naravnemu nagibu terena, kar omogoča gravitacijski odvod vode proti vodotokom.

Z urejenim odvajanjem meteorne vode z zemljišč v coni bo prekinjen sedanji dotok vode v ribnik Želodnik z zaledja. Iz tega razloga se predvideva odvajanje čiste meteorne vode (meteorna voda iz streh objektov) iz severnega dela območja cone po ločeni kanalizaciji preko zadrževalnikov v ribnik Želodnik, viški meteorne vode pa v vodotok Rovščica.

Meteorne vode iz utrjenih prometnih in manipulacijskih površin v severnem delu območja cone se gravitacijsko spelje po ločeni meteorni kanalizaciji v zadrževalnik meteornih voda na jugu prostorske enote P 3.4.

Meteorna voda iz drugih območij cone se, kjerkoli je to možno, spelje preko meteornih zadrževalnikov v vodotoke. Če teh zadrževalnikov ni možno urediti, se meteorna voda spelje direktno v vodotok.

Za izvedbo meteorne kanalizacije se predvideva uporaba vodotesnih PVC ali PE cevi ter tipskih revizijskih jaškov. Za posamezne parcele se izvedejo priključne cevi, katere se zaključijo na meji cestnega koridorja.

Meteorna voda iz streh se priključuje v kanalizacijo preko tipskih peskolovov, meteorna voda iz utrjenih površin pa preko tipskih cestnih požiralnikov. Sistem čiščenja meteornih voda iz cestnih ter utrjenih površin je lahko centralen – za zadrževalnikom ali pa s posameznimi lovilci olj. Lovilec olj mora ustrezati tozadevnim standardom in normativom.

Odpadna – fekalna kanalizacija

Trasa odpadne - fekalne kanalizacije je predvidena v območju cestnih koridorjev, kateri sledijo naravnemu nagibu terena in kar omogoča gravitacijski odvod vode proti jugo-zahodnem delu cone oziroma priključku na obstoječi javni odpadni kanal 160 B 70.

Vse tehnološke odpadne vode iz posameznih objektov morajo biti pred priključkom na javni kanal obdelane tako, da zadostijo vsem zahtevam za priključitev na javno kanalizacijo in čistilno napravo.

Za izvedbo kanalizacije se predvideva uporaba vodotesnih PE cevi in tipskih revizijskih jaškov.

Profili kanalizacijskih cevi so odvisni od količine odpadne vode v kanalu ter vzdolžnega padca kanala. Predvideni profili kanalov so od fi 200 mm do fi 400 mm.

Kanalizacijski priključki za posamezne investitorje se speljejo do parcelne meje zemljišča, kjer se zaključijo.

Plinovodno omrežje

Predvideno priključno mesto napajalnega plinovoda za potrebe cone je v jugo-zahodnem delu cone v območju križišča regionalne ceste ter glavne povezovalne ceste – oznaka B1. Sam razvod plinovodnega omrežja v coni se izvede v območju cestnih koridorjev.

V skladu s podatki koncesionarja za distribucijo zemeljskega plina je predvidena izvedba plinovoda kot tlačni vod, pritisk do 4,0 bare ter premera cevi PE Φ 160 mm. Za napajanje posameznih porabnikov se na plinovod vgradijo zasuni z odcepom do posamezne gradbene parcele.

Vsa gradbena in instalacijska dela na izgradnji plinovodnega omrežja ter vsa križanja instalacije z ostalimi komunalnimi in energetskimi napeljavami je potrebno izvesti v skladu z veljavnimi tozadevnimi predpisi in normativi ter soglasji posameznih upravljalcev komunalnih in energetskih napeljav.

2.3.3 OPREMLJANJE ZEMLJIŠČA S KOMUNALNO INFRASTRUKTURO IZVEN OBMOČJA UREJANJA

Za potrebe priključitve nove komunalne opreme v območjih urejanja je v obsegu izvedbe del potrebna izvedba komunalne opreme tudi izven območja lokacijskega načrta:

Elektroenergetsko omrežje

Za potrebe napajanja cone je predvidena položitev dveh 20 kV kablovodov od RTP 110/20 kV Domžale in ki v območju cone napajata posamezne transformatorske postaje in tvorita kabelsko zanko.

Izvedba kabelske kanalizacije

Trasa kabelske kanalizacije je predvidena v trasi obstoječe javne ceste od RTP 110/20 kV Domžale (Podrečje) do naselja Dob.

Kabelska kanalizacija se izvede v skladu z zahtevami in pogoji upravljavca energetskega omrežja iz PVC cevi ter betonski jaški.

Vsa gradbena in instalacijska dela na izgradnji elektroenergetskega omrežja ter vsa križanja kabelske kanalizacije z ostalimi komunalnimi napravami je potrebno izvesti v skladu z veljavnimi tozadevnimi predpisi in normativi ter soglasji posameznih upravljalcev komunalnih in energetske napeljav.

Telekomunikacijsko omrežje

Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje se v jugo-zahodnem območju cone priključuje na novo kabelsko kanalizacijo, ki poteka do lokacije nove TC (lokacija po podatkih upravljalca »TELEKOM SLOVENIJE d.d. predvidena pri nogometnem igrišču Dob).

Sama kanalizacija se izvede iz PVC cevi 110 mm (predvideno število cevi je 9), kar se določi v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo energetske infrastrukture. Na mestih odcepov kablov ali spojk kablov ter lomov trase se izvedejo tipski betonski jaški različnih velikosti v skladu s pogoji pristojnega upravljalca (predvidena velikost jaškov 2,0 x 3,0 x 1,9 m).

Približevanja in križanja kabelske kanalizacije z ostalimi podzemnimi instalacijami se izvedejo na predpisanih medsebojnih razdaljah ter kotu križanja v skladu s tozadevnimi predpisi in normativi ter soglasji posameznih upravljalcev komunalnih in energetske napeljav.

Vsa gradbena in instalacijska dela na izgradnji telekomunikacijskega in kabelskega omrežja je potrebno izvesti v skladu z veljavnimi tozadevnimi predpisi in normativi ter soglasji posameznih upravljalcev komunalnih in energetske napeljav.

Vodovodno omrežje

Priključek vodovodnega omrežja cone na javno vodovodno omrežje se izvede v jugo-zahodnem območju cone pri križišču regionalne ceste R2-447 Blagovica - Trzin z glavno povezovalno cesto - oznaka B1.

Predvidena potrebna količina vode se bo zagotovila s priključitvijo vodovodnega omrežja cone na Domžalski vodovodni sistem. Za to priključitev je potrebna obnovitev obstoječega vodovodnega omrežja in sicer:

- v 1. fazi obnovitev obstoječega vodovoda na odseku med Kamniško Bistrico v Domžalah in jugo-zahodnim delom poslovne cone (nova cev NL DN 250) - trasa novega vodovoda je predvidena v območju trase ceste R2-447 Blagovica Trzin;
- v 2. fazi obnovitev obstoječega vodovoda na odseku od črpališča do Rodice (nova cev NL DN 300).

Kanalizacijsko omrežje

Kanalizacijsko omrežje v območju cone je predvideno v ločenem sistemu: odvod meteorne vode v vodotok Rovščica in ribnik Želodnik v območju cone, fekalne - odpadne vode pa se preko zbirnega kanala jugo-zahodno ob območja

cone priključujejo v končni obstoječi jašek na javnem kanalizacijskem vodu 160 B 70.

Za izvedbo kanalizacije se predvideva uporaba vodotesnih PE cevi in tipskih revizijskih jaškov.

Profil priključnega kanalizacijskega voda se določi na osnovi hidravličnega izračuna v fazi izdelave projekta PGD (odvisen od količine odpadne vode v kanalu ter vzdolžnega padca kanala - predvidoma fi 400 mm).

Plinovodno omrežje

Predvideno priključno mesto napajalnega plinovoda za potrebe cone je v jugo-zahodnem delu cone v južnem delu križišča ceste R2-447 Blagovica – Trzin, kjer se priključuje na obstoječe plinovodno omrežje naselja Dob (lokacija priključka po podatkih pristojne službe koncesionarja za distribucijo zemeljskega plina Petrol d.d.).

V skladu s podatki koncesionarja je predvidena izvedba plinovoda kot tlačni vod, pritisk do 4,0 bare ter premera cevi PE 160 mm.

Vsa gradbena in instalacijska dela na izgradnji plinovodnega omrežja ter vsa križanja instalacije z ostalimi komunalnimi in energetskimi napeljavami je potrebno izvesti v skladu z veljavnimi tozadevnimi predpisi in normativi ter soglasji posameznih upravljalcev komunalnih in energetskih napeljav.

3. FINANČNI DEL

Finančni del Programa opremljanja vsebuje izračun skupnih stroškov investicije, to je vseh investicijskih stroškov v izgradnjo gospodarske javne infrastrukture državnega in lokalnega pomena. Detajlno so ti stroški prikazani v Tabeli št. 5 in 6.

V tabeli št. 7 je izdelan izračun skupnih stroškov investicije brez elektroenergetskega in telekomunikacijskega omrežja, ker ju financirajo državne gospodarske javne službe (Elektro Ljubljana in Telekom Slovenije). Zato sta vrednostno v Programu opremljanja le prikazana, stroški izgradnje pa niso upoštevani pri obračunskih stroških investicij.

Navedena izločitev stroškov izgradnje elektroenergetskega in telekomunikacijskega omrežja pri izračunu obračunskih stroških investicije izhaja iz določil prve točke 143. člena ZUreP-1, ki se glasi: »Komunalni prispevek je plačilo dela stroškov opremljanja zemljišč z lokalno komunalno infrastrukturo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini.« Komunalna infrastruktura so objekti, omrežja in površine v upravljanju izvajalcev lokalnih gospodarskih javnih služb, za katere se lahko odmerja komunalni prispevek in so potrebni, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti izvedejo in služijo svojemu namenu.

Komunalna infrastruktura zajema:

- za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja po predpisih, ki urejajo varstvo okolja: **vodovodno in kanalizacijsko omrežje**
- za izvajanje izbirnih lokalnih gospodarskih javnih služb po predpisih, ki urejajo energetiko, na območjih kjer je priključitev obvezna: **plinovodno omrežje**.
- **občinske ceste, javna parkirišča, zelene in druge javne površine.**

3.1 IZRAČUN SKUPNIH STROŠKOV INVESTICIJE

Posamezni izračunu stroškov investicije so razvidni iz Tabele št. 5, 6 in 7:

Tabela 5 (v prilogi):

Ocena skupnih stroškov pri izgradnji komunalne infrastrukture

Tabela 6 (v prilogi):

Preračun skupnih stroškov investicije na enoto mere (vključno s stroški izgradnje elektro in telefonskega omrežja)

Tabela 7 (v prilogi):

Preračun obračunskih stroškov investicije na enoto mere (brez stroškov izgradnje elektro in telefonskega omrežja)

3.2 VIRI FINANCIRANJA

V skladu s 138. členom Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-1) zagotavlja občina gradnjo komunalne infrastrukture ali pa jo z Urbanistično pogodbo prenese na drugega investitorja. Prvi odstavek 139.člena ZUreP-1 pa navaja, da se zemljišča s komunalno infrastrukturo opremljajo na podlagi programa opremljanja.

142. člen ZUreP-1, ki se nanaša na financiranje komunalne infrastrukture pa navaja, da se komunalna infrastruktura financira iz proračuna občine, iz sredstev fizičnih in pravnih oseb, ki sklenejo pogodbo o opremljanju ter iz drugih virov.

V prvem odstavku 143. člena ZUreP-1 je navedeno, da je komunalni prispevek plačilo dela stroškov opremljanja zemljišč z lokalno komunalno infrastrukturo, ki ga zavezanec za plačilo komunalnega prispevka plača občini.

Pri zagotavljanju finančnih sredstev za financiranje priprave zemljišča in izgradnje sekundarne lokalne komunalne infrastrukture na območju urejanja sta na razpolago dva vira financiranja in sicer: sredstva investitorjev in občine.

Stroški odkupa zemljišča s plačilom davka, kakor tudi vrednost zemljišča, ki je v lasti občine so kalkulativen element obračunskih stroškov investicije. Med obračunske stroške investicije spadajo tudi stroški priprave in izgradnje komunalne infrastrukture (gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena).

Po izgradnji komunalne infrastrukture se na občino prenese zgrajena komunalna infrastruktura v upravljanje in vzdrževanje.

Občina ima s prenosom zemljišč kjer je zgrajena komunalna infrastruktura in z izpolnjenimi pogoji iz 21. člena ZGO-1 možnost pridobitve statusa grajenega javnega dobra.

Na osnovi navedenih argumentov so viri financiranja naslednji:

- sredstva pogodbenega financerja po Urbanistični pogodbi,
- sredstva investorjev (lastnikov) v sklopu Poslovne cone.

3.3 POSEBNA MERILA ZA ODMERO KOMUNALNEGA PRISPEVKA

Posebna merila za odmero komunalnega prispevka so:

- Razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine pri izračunu komunalnega prispevka je 0,55:0,45.
- Faktor dejavnosti je 1, saj gre samo za izgradnjo poslovnih objektov.

Upoštevajoč navedena merila in izračunani obračunski stroški investicije, je komunalni prispevek naslednji:

Tabela 9: Izračun komunalnega prispevka

Osnova za delitev stroškov	Obračunski stroški (v SIT)	Strošek na enoto (SIT/m ²)	Strošek na enoto (EUR/m ²)
45 % površine gradbenih parcel		14.936,08 SIT (Cpi)	62,33 EUR
55 % neto tlorisne površine objektov (predvidoma)		27.156,70 SIT (Cti)	113,32 EUR
SKUPAJ	5.503.532.916 SIT		

Pri transakciji SIT v EUR je upoštevan centralni paritetni tečaj 239,64 SIT/EUR.

Za obračunsko območje, katero obsega celotno cono oziroma območje urejanja (prodajljive površine gradbenih parcel) znašajo obračunski stroški investicije (brez stroškov izgradnje elektro in telefonskega omrežja),

preračunani na 1 m² neto tlorisne površine objektov = 27.156,70 SIT, na 1 m² gradbene parcele pa = 14.936,08 SIT.

Pri opredelitvi neto tlorisne površine objektov je upoštevano predpostavljeno razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine gradbenih objektov 0,45 : 0,55.

Višina obračunskih stroškov investicije in obremenitve na 1 m² gradbene parcele oziroma neto tlorisne površine objektov se lahko spremenijo, v kolikor se OLN ne bo realiziral v celoti ali pa se bo realiziral samo delno.

3.4 NADOMESTITVENI STROŠKI

Nadomestitveni stroški za obstoječo komunalno infrastrukturo niso vključeni v obračunske stroške investicije, ker občina nima ustreznih podlag za izračun teh stroškov.

Podlage za izračun teh stroškov in na tej osnovi izračuna komunalnega prispevka za obstoječo komunalno infrastrukturo bodo podane v odloku o programu opremljanja za občino, ki se pripravlja.

4. TERMINSKI PLAN

Terminski plan izhaja iz predpostavke, da je Občinski lokacijski načrt za obravnavano območje urejanja sprejet v juliju 2006 ter da je pridobljena pravnomočna odločba OGU za parcelacijo zemljišč v območju I. etape izgradnje komunalne infrastrukture do decembra 2006.

Po OLN je predvideno izvajanje del v etapah.

1. ETAPA

V sklopu 1. etape izvajanja lokacijskega načrta je predvidena izgradnja naslednje komunalne infrastrukture:

- izgradnja celotne predvidene komunalne infrastrukture izven območja urejanja,
- izgradnja vsaj enega križišča (predvideni priključek z oznako »C« na obstoječo cesto R2-447 Blagovica – Trzin - priključna cesta B1 na mestu obstoječega križišča),
- izgradnja ceste B1, ki zagotavlja dostop iz obstoječe ceste R2-447 po zemljišču v lasti Mercator-ja do zemljišča v lasti ICJ,
- izgradnja komunalne infrastrukture v zahodnem delu cone, katero obsega zemljišče v lasti Mercatorja ter ICJ

Predviden rok izvedbe del	Obseg del
marec 2007 – julij 2007	geodetski postopki parcelacija in zakoličba parcel za potrebe izgradnje komunalne infrastrukture
julij 2006 – februar 2007	komunalna oprema izven območja urejanja nakup zemljišča ali ureditev služnosti, projektna dokumentacija, pridobitev potrebnih soglasij, pridobitev gradbenega dovoljenja
julij 2007 – december 2007	komunalna oprema v območju urejanja nakup zemljišča, geodetska dela, projektna dokumentacija, pridobitev potrebnih soglasij, pridobitev gradbenega dovoljenja
februar 2007 - december 2007	izgradnja komunalne opreme izven območja urejanja razpis in izbor izvajalca, pripravljalna dela, izgradnja ter zaključek del, tehnični pregled, odprava pomanjkljivosti ter predaja posameznih sklopov komunalne opreme pristojnim upraviteljem
julij 2007 - december 2008	izgradnja komunalne opreme v območju urejanja razpis in izbor izvajalca, pripravljalna dela, izgradnja ter zaključek del, tehnični pregled, odprava pomanjkljivosti ter predaja posameznih sklopov komunalne opreme pristojnim upraviteljem

NASLEDNJE ETAPE

Obseg posameznih nadaljnjih etap, kakor tudi terminski plan izvajanja del na posameznih etapah je vezan na predhodno pridobitev lastništva investitorja na zemljišču, potrebnem za realizacijo.

Tabela 5

OCENA SKUPNIH STROŠKOV PRI IZGRADNJI KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

Ozn.	Vrsta komunalne opreme	Vrednost (SIT / m)	Komunalna oprema v območju cone		Komunalna oprema izven območja cone		SKUPAJ (SIT)
			Dolžina (m)	Vrednost (SIT)	Dolžina (m)	Vrednost (SIT)	
1.	Ostlin koridor (vozilnice, parkirišče, pločnik in kolezarske steze, zelenice)	210.000	5.700	1.197.000.000			1.197.000.000
2.	Urediliv križišča ceste C z regionalno cesto					40.000.000	40.000.000
3.	Urediliv križišča ceste B z regionalno cesto					70.000.000	70.000.000
4.	Izgradnja mostu na cesti C - razbremenilnik			38.000.000			38.000.000
5.	Izgradnja mostu na cesti C - Rovščica			41.000.000			41.000.000
6.	Izgradnja mostu na cesti B - Rovščica			41.000.000			41.000.000
7.	Izgradnja propuleta pod regionalno cesto					23.000.000	23.000.000
8.	Javna razsvetljava	13.000	5.600	72.800.000			72.800.000
9.	Transformatorske postaje	12.000.000	20	240.000.000			240.000.000
10.	SN	38.000	11.800	449.800.000			449.800.000
11.	NN	42.000	8.800	370.400.000	5.800	243.860.000	376.200.000
12.	Vodovod	60.000	5.800	235.400.000			235.400.000
13.	Mestna kanalizacija	75.000	9.000	540.000.000			540.000.000
14.	Fašalna kanalizacija	75.000	10.600	845.000.000	3.450	258.750.000	848.750.000
15.	Plinovod	80.000	5.800	442.500.000			442.500.000
16.	TKK	15.000	5.600	84.000.000			84.000.000
17.	Zemljišče, cesti koridorji, zelene površine, koridor daljnovoda, zasrčevalnik - 24EUR/m ²	20.000	5.600	112.000.000			112.000.000
18.	Ocena vrednosti stroškov služnosti za komunalno opremo izven cone	24.000			100	2.400.000	2.400.000
	Izbenilni, geodetski postopki, projektna dokumentacija, stroški izdelave OLN programa komunalnega opremljanja, stroški eksplozije in razskav v fazi priprave OLN, priprava zemljišča za gradnjo komunalne infrastrukture, stroški financiranja do datuma spr.	5.760	212.467	1.223.809.920			1.223.809.920
19.	Nepredvideni stroški - rezerva - 5 %					80.000.000	80.000.000
20.	OBRACUNSKI STROŠKI INVESTICIJE SKUPAJ (SIT)			6.154.375.416		36.217.500	6.914.942.916
						760.567.500	329.292.996

Tabela 6

**PRERAČUN SKUPNIH STROŠKOV INVESTICIJE NA ENOTO MERE
(vključno s stroški izgradnje elektro in telefonskega omrežja)**

Izhodišče: Vsota površin prodajljivih parcel 350.926,00 m²
 Vsota neto tlorisnih površin vseh objektov
 (predpostavljena 55 % pozidanost) 193.008,00 m²

Ozn.	Vrsta stroška opremljanja	Obračunski strošek investicije	Strošek opremljanja m ² gradbene parcele (Cpi)	Strošek opremljanja m ² neto kvadrature objekta (Ct)
		SIT	SIT/m ²	SIT/m ²
1.	Cestni koridorji	1.450.000.000	4.131,93	7.512,64
2.	Javna razsvetljava	72.800.000	207,45	377,19
3.	Transformatorske postaje	240.000.000	683,90	1.243,47
4.	SN	684.400.000	1.950,27	3.545,97
5.	NN	220.400.000	628,05	1.141,92
6.	Vodovod - v coni	540.000.000	1.538,79	2.797,81
7.	Vodovod - izven cone	258.750.000	737,33	1.340,62
8.	Meteorna kanalizacija	848.000.000	2.416,46	4.393,60
9.	Fekalna kanalizacija	448.100.000	1.276,91	2.321,67
10.	Plinovod	85.000.000	242,22	440,40
11.	TKK	114.400.000	325,99	592,72
12.	Zemljišče: cestni koridorji, zelene površine, koridor daljnovoda, zadrževalnik - 24EUR/m ²	1.223.809.920	3.487,37	6.340,72
13.	Inženiring	400.000.000	1.139,84	2.072,45
14.	Nepredvideni stroški - rezerva - 5 %	329.282.996		
	OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE SKUPAJ (SIT)	6.914.942.916	18.766,52	34.121,18

Komentar: valuta vrednosti je 31.5.2006

Tabela 7

**PRERAČUN OBRAČUNSKIH STROŠKOV INVESTICIJE NA ENOTO MERE
(brez stroškov izgradnje elektro, telekomunikacijskega in plinovodnega omrežja)**

Izhodišče: Vsota površin prodajljivih parcel 350.926,00 m²
 Vsota neto tlorisnih površin vseh objektov
 (predpostavljena 55 % pozidanost) 193.008,00 m²

Ozn.	Vrsta stroška opremljanja	Obračunski strošek investicije	Strošek opremljanja m ² gradbene parcele (Cpi)	Strošek opremljanja m ² neto kvadrature objekta (Cti)
		SIT	SIT/m ²	SIT/m ²
1.	Cestni koridorji	1.450.000.000	4.131,93	7.512,64
2.	Javna razsvetljava	72.800.000	207,45	377,19
3.	Transformatorske postaje			
4.	SN			
5.	NN			
6.	Vodovod - v coni	540.000.000	1.538,79	2.797,81
7.	Vodovod - izven cone	258.750.000	737,33	1.340,62
8.	Meteorna kanalizacija	848.000.000	2.416,46	4.393,60
9.	Fekalna kanalizacija	448.100.000	1.276,91	2.321,67
10.	Plinovod			
11.	TKK			
12.	Zemljišče: cestni koridorji, zelene površine, koridor daljnovoda, zadrževalnik - 24EUR/m ²	1.223.809.920	3.487,37	6.340,72
13.	Inženiring	400.000.000	1.139,84	2.072,45
14.	Nepredvideni stroški - rezerva - 5 %	262.072.996		
	OBRAČUNSKI STROŠKI INVESTICIJE SKUPAJ (SIT)	5.503.532.916	14.936,08	27.156,70

Komentar: valuta vrednosti je 31.5.2006

Tabela 8

REKAPITULACIJA KVADRATUR POSAMEZNIH OBMOČIJ

(kvadrature povzete po OLN)

PRODAJLJIVE POVRŠINE

Območje urejanja	Kvadratura (m ²)
F 1	30.942
F 1	3.613
F 1	21.090
F 2	25.818
F 2	16.892
P 3.1	16.864
P 3.3	12.467
P 4.1	23.662
P 4.1	16.423
P 4.2	13.924
F 5	22.534
F 5	11.042
F 6	19.885
F 6	11.454
F 7	104.316
Skupaj	350.926

CESTNI KORIDORJI

Območje urejanja	Kvadratura (m ²)
F 10	107.485
F 10	1.296
F 10	569
F 10	1.200
Skupaj	110.550

KORIDOR POD DALJNOVODOM

Območje urejanja	Kvadratura (m ²)
P 12.2	2.667
P 12.2	2.657
P 12.2	1.993
P 12.2	5.291
Skupaj	12.608

Na podlagi Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS št. 110/02, 8/03) in 20. člena Statuta Občine Domžale (Ur. vestnik Občine Domžale, št. 16/04 – UPB) je Občinski svet Občine Domžale na svoji 37. seji dne 19.07.2006 sprejel

D O D A T N I S K L E P I

K SPREJEMU ODLOKA O OBČINSKEM LOKACIJSKEM NAČRTU ZA POSLOVNO CONO ŽELODNIK IN ODLOKA O PROGRAMU OPREMLJANJA ZA OBMOČJE POSLOVNE CONE ŽELODNIK

1. Občina Domžale bo kot solastnica družbe ICJ kot bodoča nosilna gradnje infrastrukture zahtevala, da se dejavnost v poslovni coni Želodnik usmeri v poslovno dejavnost v skladu z merili iz Pisma o nameri, ki ga je Občina Domžale sklenila z Obrtno zbornico Domžale.

2. Občinska uprava pripravi za eno od naslednjih sej Občinskega sveta gradivo o organizaciji in izvedbi vlaganj v razvoj cone in v izgradnjo komunalne in druge infrastrukture v Poslovni coni Želodnik ter načinu upravljanja cone. Gradivo mora biti predloženo še do konca tega mandata občinskega sveta tako da bo občinski svet lahko opravil razpravo še v tem mandatu.
3. Na naslednjo sejo Občinskega sveta Občine Domžale se uvrsti točka dnevnega reda namenjena obravnavi in seznanitvi s poslovanjem družbe ICJ d.o.o. ter njeno vlogo obveznostni in poslovnimi načrti pri nadaljnjem razvoju Poslovne cone Želodnik.

OBČINA DOMŽALE
Občinski svet

Številka: 01302-17/06
Datum: 19.07.2006

ŽUPANJA
Cveta ZALOKAR ORAŽEM, l.r.

