

Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 3505-35/2009-29
Datum: 8. 6. 2010

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA
SVETA MESTNE OBČINE LJUBLJANA

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

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za del območja urejanja VS 2/13
Bonifacija

POROČEVALCI: Načelnik Oddelka za urejanje prostora
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovno
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.
Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Simona Remih, univ. dipl. kom.

PRISTOJNO DELOVNO Odbor za urejanje prostora in urbanizem
TELO:

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja VS 2/13 Bonifacija.

ŽUPAN
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B in 108/09) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja
VS 2/13 Bonifacija

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja urejanja VS 2/13 Bonifacija (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

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

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

Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, ureditev utrjenih površin, zelenih površin, gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture ter varovanje pred naravnimi in drugimi nesrečami.

3. člen
(sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del, ki obsega naslednje grafične načrte:

- | | |
|---|----------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1. Izsek iz dolgoročnega plana | M 1:5000 |
| 2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:2000 |
| 3. Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1. Katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:500 |
| 3.2. Geodetski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:500 |
| 3.3. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu | M 1:500 |
| 3.4. Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč ter zakoličbe objektov na geodetskem načrtu | M 1:500 |
| 3.5. Površine, namenjene javnemu dobru, na katastrskem načrtu | M 1:500 |

3.6. Površine, namenjene javnemu dobru, na geodetskem načrtu	M 1:500
4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1. Ureditvena situacija – nivo pritličja	M 1:250
4.2. Ureditvena situacija – prerezi	M 1:500
4.3. Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo	M 1:500
4.4. Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija	M 1:500
4.5. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.	M 1:1500

4. člen **(priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz dolgoročnega plana;
2. prikaz stanja v prostoru;
3. strokovne podlage;
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora;
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN;
6. program opremljanja stavbnih zemljišč;
7. okoljsko poročilo;
8. povzetek za javnost.

5. člen **(izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelal City studio d.o.o., Vurnikova 2, Ljubljana, pod številko projekta CS1004-09 v maju 2010.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen **(območje OPPN)**

1. Obseg

Območje OPPN obsega del območja urejanja VS2/13 Bonifacija. Površina območja OPPN znaša 5.457 m².

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1633/14 del, 1633/16 del, 1866/1 del, 1866/6 del, 1866/15, 1866/16, 1866/70, 1866/71, 1866/72, 1866/73, 1866/80 del, 1866/81 del, 2027/1 del, 2027/10 del, 2027/11 del, vsa v k.o. Vič.

2. Meja

Meja območja OPPN poteka v k. o. Vič. Od točke 1, ki leži na severozahodnem robu parcele št. 1633/16, poteka proti vzhodu po parcelah št. 1633/16, 1633/14, 2027/11, 2027/10 in 1866/80. V točki 6 zavije proti jugu in poteka po parceli št. 1866/80. V točki 8 zavije proti zahodu in poteka po južnem robu parcele št. 1866/80 do točke 13, kjer zavije proti jugu in poteka po robu parcele št. 1866/80. V točki 15 obrne proti zahodu in poteka po parcelah št. 1866/80 in 1866/81 do točke 16. Tu spremeni smer proti jugu in poteka po robu parcele št. 1866/80 in po parcelah št. 1866/6 in 1866/1 do točke 18. V tej točki spremeni smer proti zahodu in poteka po parcelah št. 1866/1 in 1866/6 do točke 29, kjer spremeni smer proti severu in poteka po zahodnem robu parcel št. 1866/1, 1866/16, 1866/15, prečka parcelo št. 2027/1 in se po zahodnem robu parcele št. 1633/16 zaključi v točki 1.

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu.

Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora)

Nova pozidava je umeščena na robu naselja enodružinskih vrstnih in atrijskih hiš na Ulici Malči Beličeve in ga smiselno zaokroža. Tlorisni in višinski gabariti novih objektov so prilagojeni obstoječi pozidavi. Med stavbnimi nizi potekajo peš poti, ki nove stanovanjske objekte navezujejo na širšo okolico in omogočajo dostop do vrtov.

Območje OPPN je navezano na sosednje enote urejanja prostora po obstoječih obodnih cestah, peš in kolesarskih poteh. Tomažičeva in Tbilisijska ulica sta ohranjeni v obstoječem stanju.

Nova pozidava upošteva rezervat za rekonstrukcijo križišča Tbilisijske in Tomažičeve ulice. Obstoječe zelene površine, ki ležijo v prometnem rezervatu križišča, bodo ohranjene do izvedbe predvidene prometne ureditve.

Skozi območje OPPN poteka javna peš pot v prostorski enoti Z1, ki predstavlja osrednjo peš in kolesarsko povezavo za širše stanovanjsko območje. Pot je na robovih območja OPPN navezana na obstoječo traso. Proti jugu se nadaljuje ob rekreacijskih površinah do POT-i in potoka Mali graben. Proti severu se nadaljuje čez Tomažičevo ulico s preходом za pešce in poteka skozi večstanovanjsko naselje mimo vrtca do Tržaške ceste, kjer je postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov.

Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta št. 2. »Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora«.

8. člen

(dopustni posegi na območju OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča za gradnjo;
- odstranitev ali prestavitev obstoječih naprav in objektov;
- gradnja novih objektov;
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske javne infrastrukture;
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin;
- redna in investicijska vzdrževalna dela;
- gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov, skladno z 10. členom tega odloka.

9. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

1. Prostorske enote

Območje OPPN je razdeljeno na osem prostorskih enot: P1, P2, P3, Z1, Z2, Z3, Z4 in C1:

P1, P2, in P3: površine, namenjene gradnji vrstnih hiš in pripadajočih zunanjih površin;
 Z1: površine, namenjene ureditvi javne peš poti, otroškega igrišča in zelenih površin;
 Z2: površine, namenjene ureditvi zelenih površin med obstoječo in novo zazidavo ter površine obstoječe transformatorske postaje (v nadaljevanju TP);
 Z3: površine, namenjene ureditvi parkirišč v zelenju ob Tomažičevi ulici;
 Z4: površine zasebnega vrta obstoječe vrstne hiše na Tbilisijski ulici 74a;
 C1: površine, namenjene ureditvi priključka na Tomažičevo ulico in prostora za komunalne odpadke.

Prostorske enote so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu« in št. 3.4. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu«.

2. Objekti

V posameznih prostorskih enotah so predvideni naslednji objekti:

Prostorska enota P1

- vrstne hiše (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8).

Prostorska enota P2

- vrstne hiše (9, 10, 11, 12, 13, 14).

Prostorska enota P3

- vrstne hiše (15, 16, 17, 18, 19).

Prostorska enota Z2

- obstoječa TP.

3. Namembnost

Prostorske enote P1, P2, P3

- 11100 Enostanovanjske stavbe;
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe, vendar le za poslovne prostore, namenjene lastnemu poslovanju podjetij, s površino največ 50 m² BTP.

4. Zazidalna zasnova

Prostorska enota P1

Prostorska enota P1 leži na zahodnem delu območja OPPN. Predvidenih je osem vrstnih hiš z vrtnimi lopami na južni strani vrtov. Na severni strani prostorske enote je urejena skupna funkcionalna površina, namenjena dostopom in dovozom.

Prostorska enota P2

V srednjem delu je predviden niz petih vrstnih hiš z vrtovi na južni strani, in na južnem delu P2 šesti, izmaknjen objekt, v osi obstoječih vrstnih hiš. Na severni strani prostorske enote je urejena skupna funkcionalna površina, namenjena dostopom in dovozom.

Prostorska enota P3

Prostorska enota P3 leži na vzhodnem delu območja OPPN, ob križišču Tomažičeve in Tbilisijske ulice. Zasnovanih je pet vrstnih hiš z vrtovi, dve imata na vrtu predvideni vrtni lopi. Na severni strani prostorske enote je urejena skupna funkcionalna površina, namenjena dostopom in dovozom.

Prostorska enota Z2

Obstoječi objekt TP 0628 Malči Belič 9 je ohranjen.

5. Zasnova zunanje ureditve

Prostorska enota P1

Na severni strani je predvidena ureditev površine za dovoz in dostop do posameznih objektov. Dovoz je navezan na cestni priključek na Tomažičevo ulico C1. Med dovozom in vrstnimi hišami je predvidena ureditev pripadajočih parkirnih mest vrstnih hiš in interne peš poti, ki omogoča dostop do objektov. Zasebne odprte površine so zasnovane na severni in južni strani objektov. Na severni strani so manjše in namenjene dostopom, na južni strani so namenjene ureditvi vrtov s pritličnimi lopami. Na južni strani parcel poteka interna peš pot, ki omogoča dostop do vrtov. Obe interni peš poti sta priključeni na javno peš pot v prostorski enoti Z1.

Prostorska enota P2

Dovozi in dostopi do petih objektov so predvideni na severni strani s cestnega priključka na Tomažičevo ulico C1. Zasebne odprte površine so predvidene na severni in južni strani naštetih objektov. Na severni strani so namenjene parkiranju in dostopom, na južni strani zasebnim vrtovom. Dovoz in dostop do objekta 14 je urejen z obstoječega priključka na Tbilisijsko ulico na južni strani območja OPPN. Dostop do vrtov je možen po interni peš poti, ki poteka po vzhodnem robu in po sredini prostorske enote. Ob interni peš poti je dopustno urediti prostor za parkiranje koles.

Prostorska enota P3

Dostopi in dovozi so urejeni s površine na severni strani, ki je navezana na cestni priključek na Tomažičevo ulico C1. Zasebne odprte površine so predvidene na severni in južni strani objektov. Na severni strani so zasnovane pod konzolnimi previsi vrstnih hiš in so namenjene dostopom in parkiranju. Na južni strani so urejeni zasebni vrtovi. Dostopi do vrtov so predvideni z obstoječega priključka na Tbilisijsko ulico na južni strani območja OPPN. Na severnem in vzhodnem robu prostorske enote ob Tomažičevi in Tbilisijski ulici je predvidena postavitvev protihrupne ograje.

Prostorska enota Z1

V prostorski enoti Z1 je predviden del javne peš poti, ki povezuje območje OPPN s sosednjimi območji. Na južnem delu prostorske enote Z1 je ob peš poti predvidena zelena površina z otroškim igriščem.

Prostorska enota Z2

Obstoječe zelene površine z drevesi in grmovnicami je treba ohraniti. Na severnem delu prostorske enote je predvidena nova peš povezava med obstoječim priključkom za objekte na Ulici Malči Beličeve 1, 3, 5, 7, 9 in internim dovozom v prostorski enoti P1. Na osrednjem delu prostorske enote Z2 je predvidena ohranitev obstoječega objekta TP. Dovoz do TP je predviden preko dovoza in obračališča v prostorski enoti P1.

Prostorska enota Z3

V prostorski enoti je dopustna ureditev parkirnih mest v zelenju s priključki na Tomažičevo ulico ali na dovoz v prostorski enoti P1.

Prostorska enota Z4

V prostorski enoti Z4 so ohranjene zasebne zelene površine.

Prostorska enota C1

Priključek na Tomažičevo ulico je zasnovan preko poglobljenega robnika v hodniku za pešce vzhodno od obstoječega prehoda za pešce. Omogoča priključevanje v / iz vseh smeri vožnje za osebna, tovorna, komunalna in intervencijska vozila. Na zahodni strani priključka je predvideno zbirno in odjemno mesto za komunalne odpadke.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

10. člen **(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)**

V območju OPPN je dovoljena gradnja ali postavitvev:

- spominskih obeležij;
- skulptur in drugih prostorskih inštalacij.

V prostorskih enotah P1, P2, P3 in Z1:

- nadstreške, skladno s pogoji 11. člena tega odloka.

V prostorskih enotah P1, P2, P3 in Z4:

- ograje, skladno s pogoji 12. člena tega odloka.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov v skladu z določili, ki so opredeljena v 21. in 22. členu tega odloka.

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

Oblikovni princip, izbor materialov in barv mora biti za vse objekte in nadstreške v območju OPPN usklajen.

Osrednji oblikovni motiv soseske so zidovi, ki so poudarjeno umeščeni med objekti. V prostorski enoti P2 se lahko objekt 14 oz. pripadajoči nadstrešek poveže z ostalimi objekti stavbnega niza z zidom, ki ga je dopustno umestiti čez interno peš pot ob pogoju, da je zagotovljen nemoten prehod.

Postavitev nadstreškov je obvezna:

- ob vrtnih lopah v prostorski enoti P1;
- nad parkirnimi prostori v prostorski enoti P1;
- nad zbirnim in odjemnim mestom za komunalne odpadke v prostorski enoti C1.

Postavitev nadstreškov je dopustna:

- na severni in južni strani stanovanjskih objektov v prostorskih enotah P1, P2 in P3;
- v območju otroškega igrišča v prostorski enoti Z1.

Postavitev nadstreškov je dopustna v skladu z določili, ki so opredeljena v 13. členu tega odloka.

Fasade objektov morajo biti zasnovane sodobno, s kvalitetnimi in trajnimi materiali.

BTP terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP 1. nadstropja.

Strehe stanovanjskih objektov in vrtnih lop so lahko ravne ali pod naklonom, enotnim za vse objekte v območju OPPN. Nadstreški so lahko ravni ali pod naklonom do 10°.

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

Pri zunanji ureditvi območja OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje:

- vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem;
- višinske razlike med kotami okoliškega terena in kotami pritličij objektov ter pripadajočih vrtov je dopustno premostiti s stopnicami, s klančinami z naklonom do 6 %, brežinami z naklonom 1:2 – 1:3 ali z opornimi zidovi, višine do 0,60 m;
- prostorska enota Z4 in parcela za gradnjo objekta 14 sta lahko ograjena z vseh strani, parcele za gradnjo objektov v prostorskih enotah P1, P2 in P3 so lahko ograjene, kot je prikazano v grafičnih načrtih OPPN;
- ograje so lahko žičnate, ozelenjene, kovinske, lamelne ali lesene, visoke do 1,80 m, v prostorskih enotah P1, P2 in P3 je dopustno oblikovati po eno zidano medsosedsko ograjo kot oblikovni poudarek, visoko do 1,80 m;
- peš poti, dovozi in priključek na Tomažičevo ulico morajo biti tlakovani, naštete ureditve in zelena površina z igriščem morajo biti opremljene z enotno oblikovano mikrourbano opremo ter primerno osvetljene;
- intervencijske poti in dovoz do TP so lahko ozelenjene in primerno utrjene ali tlakovane;
- v prostorski enoti P3 je treba ob Tomažičevi in Tbilisijski ulici postaviti protihrupno ograjo, visoko 2 m in dolgo najmanj 35 m, merjeno od skrajne jugovzhodne točke parcele za gradnjo objekta 18; ograja mora biti na obeh straneh intenzivno ozelenjena;
- v prostorski enoti P3 je treba urediti drevored ob Tomažičevi ulici;
- v prostorski enoti je P2 na skupnih površinah ob interni peš poti dopustno urediti prostor za parkiranje koles;
- v prostorski enoti Z1 mora biti javna peš pot enotno oblikovana in poudarjena glede na oblikovanje ostalih površin, namenjenih peš in motornemu prometu;
- v prostorski enoti Z1 mora otroško igrišče obsegati najmanj 60 m² površin;
- v prostorski enoti Z1 je treba del obstoječe peš poti na južnem delu prostorske enote po rekonstrukciji renaturizirati;
- v prostorski enoti Z2 je treba omejiti dovoz čez peš pot v severnem delu prostorske enote s povoznim količkom;
- v prostorski enoti Z3 je treba ob ureditvi parkirnih mest ohraniti najmanj devet obstoječih dreves in vsa odstranjena drevesa nadomestiti znotraj te prostorske enote;
- v prostorskih enotah P1, P2 in P3 je treba posaditi najmanj 1 drevo / parcelo vrstne hiše;
- drevje mora imeti ob sajenju debelni obseg najmanj 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal, in višino debla več kot 2,20 m.

Oblikovanje zunanjih površin je razvidno iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

13. člen **(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)**

1. Tlorisni gabariti

Prostorska enota P1:

- | | |
|--|------------------|
| - tlorisne dimenzije objekta 1: | 5,45 m x 10,00 m |
| - tlorisne dimenzije objektov 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8: | 5,45 m x 12,00 m |
| - tlorisne dimenzije vrtno lope objekta 2: | 2,00 m x 2,00 m |
| - tlorisne dimenzije vrtnih lop objektov 3, 4: | 5,45 m x 2,00 m |
| - tlorisne dimenzije vrtnih lop objektov 5, 6, 7, 8: | 5,45 m x 3,00 m |

- širina nadstreškov ob vrtnih lopah objektov 2, 3, 4, 5: 1,00 m
- širina nadstreškov ob vrtnih lopah objektov 6, 7, 8: 2,00 m
- širina nadstreškov ob objektih 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8: do 1,70 m
- tlorisne dimenzije nadstreška nad parkirnimi mesti objektov 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8: 5,50 m x 44,20 m x 6,40 m x 44,30m

Prostorska enota P2:

- tlorisne dimenzije objekta 9: 5,45 m x 12,00 m
- tlorisne dimenzije objekta 10: 6,00 m x 10,00 m
- tlorisne dimenzije objekta 11: 6,00 m x 12,00 m
- tlorisne dimenzije objektov 12, 13: 5,45 m x 14,00 m
- tlorisne dimenzije objekta 14: 5,45 m x 10,00 m
- tlorisne dimenzije nadstreška ob objektu 14: do 4,25 m x 7,60 m
- širina nadstreškov ob objektih 9, 10, 11, 12, 13: do 1,70 m

Prostorska enota P3:

- tlorisne dimenzije objektov 15, 16, 17:
pritličja: 5,45 m x 5,80 m
1. in 2. nadstropja: 5,45 m x 9,50 m
- tlorisne dimenzije objektov 18, 19:
pritličja: 8,40 m x 5,80 m
1. in 2. nadstropja: 8,40 m x 9,50 m.
- tlorisne dimenzije vrtno lope objekta 15: do 1,50 m x 2,00 m
- tlorisne dimenzije vrtno lope objekta 16: do 1,50 m x 2,50 m
- širina nadstreškov ob objektih 15, 16, 17, 18, 19: do 1,50 m

Prostorska enota C1:

- tlorisne dimenzije nadstreška nad mestom za komunalne odpadke: do 11,00 m x 1,50 m

Prostorska enota Z1:

- tlorisne dimenzije nadstreška na otroškem igrišču: do 5,45 m x 3,00 m.

Tlorisni gabariti so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

2. Etažnost in višine objektov

Prostorska enota P1:

- objekti 1, 4, 6, 7: P+1+T, 8,90 m
- objekti 2, 3, 5, 8: P+1, 6,10 m
- vrtno lope: P, do 2,80 m.

Prostorska enota P2:

- objekti 9, 14: P+1, 6,10 m
- objekti 10, 11, 12, 13: P+1+T, 8,90 m.

Prostorska enota P3:

- objekti 15, 16, 17, 18, 19: P+2, 10,50 m
- vrtno lope: P, do 2,80 m.

Višine in etažnost objektov so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.2. »Ureditvena situacija – prerezi«.

3. Višinske kote terena in pritličja

Kote pritličij objektov: 294,25 m.n.v.

Zunanje ureditve na parcelah za gradnjo objektov 1-19 je dopustno nadvišati do kote pritličja objektov ali jih ohraniti na obstoječih kotah terena. Preostale zunanje ureditve je treba prilagoditi obstoječemu in novemu stanju ter višinskim potekom obodnih cest.

Idejne višinske kote terena in pritličij so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.4. »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

4. Zmogljivosti območja

Površina območja OPPN:	5.457 m ²
BTP nad nivojem terena:	3.192 m ²

Prostorska enota P1	
Površina prostorske enote:	1.735 m ²
BTP nad nivojem terena:	1.290 m ²

Prostorska enota P2	
Površina prostorske enote:	1.032 m ²
BTP nad nivojem terena:	1.000 m ²

Prostorska enota P3	
Površina prostorske enote:	858 m ²
BTP nad nivojem terena:	902 m ²

Bruto tlorisna površina (BTP) nad nivojem terena je skupna površina vseh tlorisnih etaž objekta nad nivojem terena brez tlorisnih površin, ki so obdane z elementi, kot so npr. parapeti, venci, ograje in niso pokrite, tako kot odprti balkoni.

14. člen (odstranitve objektov)

Predvidena je prestavitev poti v prostorskih enotah Z1, P2 in C1.

V območju OPPN je zaradi predvidenih ureditev dopustno odstraniti:

- do 30 obstoječih dreves v prostorski enoti P1;
- do 7 obstoječih dreves v prostorski enoti P2;
- do 23 obstoječih dreves v prostorski enoti P3;
- do 13 obstoječih dreves v prostorski enoti Z3.

IV. NAČRT PARCELACIJE

15. člen (načrt parcelacije)

Območje OPPN je razdeljeno na:

Prostorsko enoto P1

- površino parcele PZ1, namenjene gradnji objekta 1, ki meri 181 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1866/71 del, 1866/72 del, 1866/80 del, 2027/11 del, vsa v k.o. Vič;
- površino parcele PZ2, namenjene gradnji objekta 2, ki meri 179 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1866/71 del, 1866/72 del, 1866/80 del, 2027/11 del, vsa v k.o. Vič;
- površino parcele PZ3, namenjene gradnji objekta 3, ki meri 169 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1866/80 del, 2027/11 del, vsa v k.o. Vič;
- površino parcele PZ4, namenjene gradnji objekta 4, ki meri 174 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1866/80 del, 2027/11 del, vsa v k.o. Vič;
- površino parcele PZ5, namenjene gradnji objekta 5, ki meri 190 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1866/80 del, 2027/11 del, vsa v k.o. Vič;
- površino parcele PZ6, namenjene gradnji objekta 6, ki meri 204 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1866/80 del, 2027/11 del, vsa v k.o. Vič;
- površino parcele PZ7, namenjene gradnji objekta 7, ki meri 214 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1866/80 del, 2027/11 del, vsa v k.o. Vič;
- površino parcele PZ8, namenjene gradnji objekta 8, ki meri 231 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1866/80 del, 2027/11 del, vsa v k.o. Vič;
- površino parcele PC1, namenjene ureditvi internega dovoza, ki meri 159 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 2027/11 del v k.o. Vič;
- površino parcele PC3, namenjene ureditvi interne peš poti, ki meri 34 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 1866/80 del v k.o. Vič;

Prostorsko enoto P2

- površino parcele PZ9, namenjene gradnji objekta 9, ki meri 155 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1866/80 del, 2027/11 del, vsa v k.o. Vič;
- površino parcele PZ10, namenjene gradnji objekta 10, ki meri 150 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1866/80 del, 2027/11 del, vsa v k.o. Vič;
- površino parcele PZ11, namenjene gradnji objekta 11, ki meri 153 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 1866/80 del v k.o. Vič;
- površino parcele PZ12, namenjene gradnji objekta 12, ki meri 151 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 1866/80 del v k.o. Vič;
- površino parcele PZ13, namenjene gradnji objekta 13, ki meri 161 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 1866/80 del v k.o. Vič;
- površino parcele PZ14, namenjene gradnji objekta 14, ki meri 182 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 1866/80 del v k.o. Vič;
- površino parcele PC4, namenjene ureditvi interne peš poti, ki meri 80 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 1866/80 del v k.o. Vič;

Prostorsko enoto P3

- površino parcele PZ15, namenjene gradnji objekta 15, ki meri 152 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 1866/80 del v k.o. Vič;
- površino parcele PZ16, namenjene gradnji objekta 16, ki meri 150 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 1866/80 del v k.o. Vič;
- površino parcele PZ17, namenjene gradnji objekta 17, ki meri 155 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 1866/80 del v k.o. Vič;
- površino parcele PZ18, namenjene gradnji objekta 18, ki meri 136 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 1866/80 del v k.o. Vič;
- površino parcele PZ19, namenjene gradnji objekta 19, ki meri 150 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 1866/80 del v k.o. Vič;
- površino parcele PC5, namenjene ureditvi internega dovoza, ki meri 115 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 1866/80 del v k.o. Vič;

Prostorsko enoto Z1

- površino parcele P21, namenjene ureditvi javne peš poti, otroškega igrišča in zelenih površin, ki meri 352 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1633/14 del, 1866/1 del, 1866/6 del, 1866/80 del, 2027/11 del, , vsa v k.o. Vič;
- površino parcele P22, namenjene ureditvi zelenih površin, ki meri 92m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1866/1 del, 1866/6 del, 1866/80 del, vsa v k.o. Vič;

Prostorsko enoto Z2

- površino parcele P23, namenjene ureditvi zelenih površin in pešpoti, ki meri 390 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1866/1 del, 1866/6 del, 1866/15 del, 1866/70, 1866/71 del, 1866/72 del, 1866/73, 2027/1 del, vsa v k.o. Vič;
- površino parcele P24 obstoječe TP, ki meri 57 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1866/6 del, 1866/15 del, 1866/16, vsa v k.o. Vič;

Prostorsko enoto Z3

- površino parcele P25, namenjene ureditvi parkirišč v zelenju, ki meri 622 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1633/14 del, 1633/16 del, 2027/11 del, vsa v k.o. Vič;

Prostorsko enoto Z4

- površino parcele P26, namenjene ureditvi zasebnih zelenih površin, ki meri 155 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 1866/81 del, vsa v k.o. Vič;

Prostorsko enoto C1

- površino parcele PC2, namenjene ureditvi prometnega priključka na Tomažičevo ulico, ki meri 164 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1633/14 del, 1866/80 del, 2027/10 del, 2027/11 del, vsa v k.o. Vič.

Parcelacija zemljišč in geokoordinate točk parcelacije so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu« in št. 3.4. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu«.

16. člen **(javne površine)**

Površine, namenjene javnemu dobru, so površine parcele P21 v prostorski enoti Z1, ki merijo 352 m² in obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami 1633/14 del, 1866/1 del, 1866/6 del, 1866/80 del, 2027/11 del, vsa v k.o. Vič.

Površine, namenjene javnemu dobru, so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.5. »Površine namenjene javnemu dobru na katastrskem načrtu« in št. 3.6. »Površine, namenjene javnemu dobru, na geodetskem načrtu«.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

17. člen **(etapnost gradnje)**

V območju OPPN je gradnjo objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo ter prometno, komunalno in energetska infrastrukturo možno izvajati v eni fazi ali fazno, v zaključenih etapah.

Zaključena etapa je gradnja objektov z vso pripadajočo zunanjo ureditvijo in zunanje ureditve:

- v posamezni prostorski enoti P1, P2 ali P3;
- v prostorski enoti P1 je lahko gradnja objektov 1 in 2 in pripadajočih zunanjih površin predmet ločene etape.

Posamezne etape se lahko izvajajo tudi sočasno.

Pogoja za izdajo uporabnega dovoljenja za objekte v prostorskih enotah P1, P2 in P3 sta izvedba cestnega priključka na Tomažičevo ulico in prostora za komunalne odpadke v prostorski enoti C1 ter ureditev javne peš poti in otroškega igrišča v prostorski enoti Z1, razen navezave javne peš poti do ulice Malči Beličeve v južnem delu prostorske enote Z1.

Posegi v prostorskih enotah Z2, Z3 in Z4 niso vezani na izvedbo predvidenih ureditev v prostorskih enotah P1, P2, P3, C1 in Z1.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

18. člen

(rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

Pred začetkom zemeljskih del je treba izvesti predhodne arheološke raziskave ali v času izvajanja zemeljskih del omogočiti Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije dostop in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Najmanj štirinajst dni pred začetkom zemeljskih del je treba pisno obvestiti Zavod za varstvo kulturne dediščine, Območno enoto Ljubljana, o dinamiki gradbenih del.

Ob najdbi dediščine v času izvajanja gradbenih del v zemeljskih plasteh je treba najdbo nepoškodovano zavarovati na mestu odkritja in o najdbi takoj obvestiti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območno enoto Ljubljana.

V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije to zemljišče z odločbo določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oz. omeji ali prepove gospodarsko ali drugo rabo zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

19. člen

(rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave)

1. Splošno

V času gradnje in uporabe objektov je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjšo obremenitev okolja, opredeljene v področnih predpisih in okoljskem poročilu za celovito presojo vplivov na okolje.

2. Ohranjanje narave

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

3. Varstvo voda

Območje OPPN se nahaja na širšem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega barja z oznako VVO III.

Izkope, objekte in naprave je treba graditi najmanj 2,00 m nad srednjo gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih. Če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %, je gradnja izjemoma dovoljena tudi pod tem nivojem.

Padavinske vode je dopustno speljati v sistem mešane kanalizacije ali zbirati ter uporabiti za zalivanje zelenih površin in sanitarno vodo.

Vozne in parkirne površine morajo imeti na robovih robnike in biti opremljene s standardiziranimi lovilniki olj.

V času gradnje je treba upoštevati naslednje ukrepe:

- če je med gradnjo ali obratovanjem treba črpati ali drenirati podzemno vodo, je treba pridobiti vodno soglasje;
- pri gradnji je treba vse odpadne tehnološke vode zbrati in preprečiti izpust v tla;
- sanitarije na gradbišču morajo biti priključene na javno kanalizacijsko omrežje. Dovoljena je uporaba kemičnih stranišč;
- uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena;
- morebitnečasne deponije viškov zemeljskega materiala je v času gradnje treba urediti tako, da se ne pojavlja erozija. Po končani gradnji je treba odstraniti vse ostanke časasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba krajinsko ustrezno urediti.

Pri gradnji, med obratovanjem in vzdrževanjem vodnjakov za raziskave in druge namene je treba izvesti vse ukrepe za preprečitev odtekanja, ponikanja ali spiranja izvrtanine ali drugih snovi v podzemne vode ali zajetje. Po prenehanju rabe je treba vrtino ukiniti tako, da je preprečeno kakršno koli onesnaženje podzemne vode ali zajetja. V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja je treba na podlagi analize tveganja za onesnaženje dokazati, da je le-to sprejemljivo, načrtovati zaščitne ukrepe in pridobiti vodno soglasje.

4. Varstvo zraka

Izvajalci gradbenih del morajo upoštevati normative za emisije iz transportnih vozil in gradbenih strojev ter naprav. V času gradnje je treba gradbišče z vseh strani omejiti z visoko protiprašno ograjo.

Obvezno je redno čiščenje umazanih transportnih površin (uvoz na gradbišče), čiščenje vozil pri vožnji z območja gradnje na javne prometne površine in prekrivanje sipkih tovorov pri transportu.

5. Varstvo pred hrupom

V območju OPPN je dovoljena mejna raven hrupa, predpisana za III. stopnjo varovanja pred hrupom, ki ga povzroča uporaba ceste, v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju. Dovoljena mejna raven hrupa je 55 dBA ponoči in 65 dBA podnevi.

Predpisane ravni hrupa je treba zagotoviti s kombinacijo aktivne in pasivne protihrupne zaščite. Ob Tbilisijski in Tomažičevi ulici je za zaščito objektov v prostorski enoti P3 predvidena protihrupna ograja višine 2 m in dolžine najmanj 35 m. Za zaščito objektov v prostorskih enotah P2 in P3 je treba izvesti dodatno izolativnost fasadnih elementov, upoštevajoč standard DIN 4109, in razvrstitev objektov v III. in IV. razred po tem standardu.

V času gradnje je treba:

- uporabljati delovne naprave in gradbene stroje, ki so izdelani skladno s predpisi, ki urejajo

- emisijske norme za hrup gradbenih strojev, ki se uporabljajo na prostem,
- upoštevati časovne omejitve gradnje v vplivnem območju objektov z varovanimi prostori na dnevni čas med 6. in 18. uro in na delavnike,
- transportne poti na gradbišče določiti na način, da v najmanjši možni meri obremenjujejo obstoječe okoliške stanovanjske objekte,
- v času intenzivnih gradbenih del je treba izvajati meritve hrupa in v primeru preseganja dovoljenih ravni zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe.

6. Varstvo pred elektromagnetnim sevanjem

V območju OPPN so viri elektromagnetnega sevanja TP 0628 Malči Belič 9 ter 10 in 0,4 kV kablovodi.

TP in vsi NN kablovodi, razen priključnih kablovodov za nove objekte, se nahajajo najmanj 4,50 m od objektov, zato bodo na območju objektov vrednosti sevanja dosegale do 5 % mejnih vrednosti za I. območje. Omilitveni ukrepi niso potrebni.

V primeru, da bo treba premakniti SN kablovod, ki povezuje TP 0628 Malči Belič 92 in TP 0653 Tbilisijška 92, bo treba izvesti prve meritve v skladu s predpisi, ki urejajo prve meritve in obratovalni monitoring za vire elektromagnetnega sevanja. Za izvedbo prvih meritev je zadolžen upravljavec vira elektromagnetnih sevanj.

7. Odstranjevanje odpadkov

Zbirno in odjemno mesto za odpadke za vse objekte v območju OPPN je predvideno na zahodni strani cestnega priključka na Tomažičevo ulico v prostorski enoti C1.

Zbirno in odjemno mesto je treba urediti v skladu s predpisi o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov. Treba ga je tlakovati in zaščititi z nadstrešnico, opremiti z električno razsvetljavo, vodo in posebnim odtokom v kanalizacijo, ki je opremljen z lovilcem olj.

Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času gradnje, je treba ob pripravi projektne dokumentacije izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

Razmestitev zbirnega in odjemnega mesta za odpadke je razvidna iz grafičnega načrta št. »4.1. Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

8. Osončenje

Zagotoviti je treba osončenje bivalnih prostorov obstoječih in predvidenih stanovanjskih objektov:

- v dnevu 21. 12. – najmanj 1 uro;
- v dnevih 21. 3. in 21. 9. – najmanj 3 ure.

9. Svetlobno onesnaženje

Javno razsvetljavo iz 22. člena tega odloka je treba urediti skladno s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

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

20. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)

1. Splošno

Objekti morajo biti načrtovani potresno varno. Treba je izvesti ojačitev prve plošče objektov. Treba je zagotoviti odmike od mej in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve.

Ob izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je treba izdelati študijo požarne varnosti in pridobiti požarno soglasje.

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

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

2. Intervencijske poti in površine

Dovozi za gasilska vozila so predvideni po obodnih cestah, Tomažičevi ulici in Ulici Malči Beličeve ter po internih površinah, namenjenih intervencijskim vozilom. Na intervencijskih poteh za gasilce je treba zagotoviti krožno vožnjo, razen na obstoječem dovozu na Tbilisijsko ulico na južni strani območja OPPN in v prostorski enoti P3.

Dovoz ostalih intervencijskih vozil (policijska vozila, reševalna vozila) je predviden s cestnega priključka na Tomažičevo ulico C1 in po internih povoznih površinah v prostorskih enotah P1 in P3.

Vse povozne površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti dimenzionirane na osni pritisk 10 ton. Širine in radiji morajo ustrezati standardu SIST DIN 14090.

V vsaki gradbeni etapi je treba zagotoviti ustrezno ureditev dostopov in površin za delovanje intervencijskih vozil.

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem.

V primeru požara je treba zagotoviti za čas dveh ur iz dveh hidrantov 10 l/s vode iz vodovodnega omrežja.

4. Varstvo pred poplavami

Z izvedbo prostorskih ureditev bo ohranjena obstoječa poplavna varnost okoliških območij. V območju OPPN je treba za varstvo pred poplavami izvesti kote pritličij objektov najmanj 0,30 m nad koto Q100 in 0,15 m nad koto Q500, t.j. na koti 294,25 m n.v.

Zemljišča za gradnjo objektov je dopustno nadvišati do kote pritličja, druge ureditve je treba prilagoditi obstoječemu in novemu stanju. Premostitve višinskih razlik terena so dopustne skladno s pogoji iz 12. člena tega odloka.

Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so razvidni iz grafičnega načrta št.

4.5. »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

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

21. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Splošno

Glavne dostope do objektov, peš površine ter ostale površine je treba urediti tako, da so uporabni tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

Na mestih predvidenih prehodov za pešce, dovozov za motorna in intervencijska vozila morajo biti robniki poglobljeni.

Nepravilno parkiranje na zelenicah in peščevih površinah mora biti onemogočeno z ureditvami ob vozišču. Dovoz do internih peš poti je dopustno omejiti z zapornicami v prostorskih enotah P1 in P2.

2. Motorni promet

Dovoz za motorna vozila je treba urediti s cestnim priključkom na Tomažičevo ulico v prostorski enoti C1 preko poglobljenega robnika.

Motorni promet je predviden po cestnem priključku in internih dovozih v prostorskih enotah P1 in P3.

Širina cestnega priključka v prostorski enoti C1 in internih dovozov v prostorskih enotah P1 in P3 je 3,20 m. Ob dovozih je urejena površina za pešce in kolesarje širine 2,40 m. Površine za motorni, peš in kolesarski promet so urejene kot poljavni odprti prostor, ki je namenjen dovozu in dostopu do novih objektov ter za igro in druženje prebivalcev v območju OPPN.

Interni dovozi so slepo zaključeni. Na zahodni strani je obračališče predvideno na površinah za dovoz do TP. Na vzhodni strani dovozov je obračanje vozil predvideno na površinah dovoza in parcelah, namenjenih za gradnjo objektov.

Na predvideni peš poti v prostorski enoti Z2, med obstoječim priključkom za objekte na Ulici Malči Beličeve 1, 3, 5, 7, 9 in dovozom v prostorski enoti P1, mora biti potopni količek postavljen tako, da ne bo ovirano obračanje motornih vozil.

Do TP je treba urediti najmanj 3,50 m širok dovoz preko poglobljenih robnikov z internega dovoza v prostorski enoti P1.

Dovoz do objekta 14 je predviden z južne strani z obstoječega priključka na Tbilisijsko ulico.

3. Mirujoči promet

Parkiranje je treba urediti na nivoju terena.

Za potrebe načrtovanih objektov je treba zagotoviti parkirna mesta, ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

- 2 parkirni mesti na vsako novo stanovanjsko enoto;
- 1 parkirno mesto na 30 m² BTP za druge storitvene, upravne in pisarniške dejavnosti.

Za druge storitvene, upravne in pisarniške dejavnosti je dopustno zagotoviti parkirna mesta na drugih

ustreznih površinah, ki so od objekta oddaljene največ 200 m in jih zaposleni in obiskovalci lahko trajno uporabljajo v primeru, da jih ni mogoče zagotoviti na parceli, namenjeni gradnji objekta.

V prostorski enoti Z3 je dopustno urediti parkirišča v zelenju.

4. Kolesarski in peš promet

Kolesarski in peš promet poteka:

- skupaj z motornim prometom po mešanih površinah internih dovozov in po površinah cestnega priključka;
- po ločenih površinah javne in internih peš poti.

Širina javne peš poti je najmanj 2,00 m, širina internih peš poti je najmanj 1,00 m.

Prostor za parkiranje koles je dopustno urediti ob interni peš poti v prostorski enoti P2.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.4. »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

22. člen

(pogoji za okoljsko, energetske in elektronsko komunikacijsko urejanje)

1. Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek ter gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- novi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno in energetske infrastrukturno omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno in elektroenergetsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih površinah ali po površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov, naprav in vodov. Zagotoviti je treba ustrezne odmike od obstoječih komunalnih in energetskih vodov in naprav;
- v primeru, da potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- gradnja naprav, objektov in vodov mora potekati usklajeno;
- dopustne so spremembe tras posameznih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- ogrevanje objektov s kurilnim oljem ni dopustno;
- del energije za potrebe objektov je treba zagotoviti z uporabo obnovljivih virov za energetske oskrbo objektov (geotermalna, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

Komunalna, energetska in elektronsko komunikacijska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.3. »Prikaz priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo«.

2. Vodovod

Za oskrbo predvidenih objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo je načrtovana priključitev objektov na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki je oskrbovano iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana.

Požarna voda bo zagotovljena iz javnega vodovodnega omrežja, gašenje bo možno preko javnega zunanjega hidrantnega omrežja.

Za priključitev stanovanjskih objektov na javni vodovod in zagotavljanje požarne varnosti je treba zgraditi sekundarni vodovod. Vodovod NL DN 100 je predviden v dovozi severno od načrtovanih stanovanjskih objektov. Na vzhodu bo navezan na obstoječi vodovod LŽ DN 150 v pločniku na zahodni strani Tbilisijske ulice. Na zahodu bo pri zadnjem objektu zaključen s končnim hidrantom.

Povezovalni vodovod LŽ DN 100, ki poteka preko cestišča Tomažičeve ulice in območja predvidene pozidave med Tomažičevo ulico in Ulico Malči Beličeve, bo ukinjen. Mesta obstoječih navezav na javni vodovod bodo odkopana in blindirana.

Hišni vodovodni priključek za stanovanjski objekt Tbilisijska ulica 74a bo ukinjen. Objekti Tbilisijska ulica 72, 74, 74a bodo na javni vodovod LŽ DN 150 priključeni v pločniku na zahodni strani Tbilisijske ulice preko skupinskega vodovodnega priključka PE d 63.

Poleg navezave predvidenega hišnega vodovodnega priključka za objekt 14 v prostorski enoti P2 bo na obstoječi vodovod PE d 90 dodatno vgrajen podtalni hidrant.

Nov vodovod je treba opremiti z zasuni, zračniki, blatniki ter z nadtalnimi hidranti, če to ni mogoče, s talnimi hidranti.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in podzakonski akti, ki urejajo oskrbo z vodo.

Vodovod in pripadajoči objekti morajo biti izvedeni tudi v skladu z internim dokumentom JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o. "TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema".

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

3. Kanalizacija

Odpadna komunalna in padavinska voda s cest in utrjenih povoznih površin iz območja OPPN bo odvajana v mešanem sistemu in bo navezana na obstoječe in predvideno sekundarno kanalizacijsko omrežje, ki poteka po obodnih cestah.

Priključevanje objektov je možno z direktnim priključkom samo za odtoke, ki so najmanj 10 cm nad koto pokrova bližnjih revizijskih jaškov na javnem kanalu.

Za priključitev stanovanjskih objektov na javno kanalizacijsko omrežje je treba zgraditi sekundarni vod. Kanal za komunalno in padavinsko odpadno vodo v mešanem sistemu DN 300 mm je predviden v dovozni cesti na severni strani načrtovanih objektov. V območju priključka na Tomažičevo ulico bo navezan na obstoječi jašek v Tomažičevi ulici. Objekt 14 v prostorski enoti P2 je dopustno priključiti na obstoječ kanal za komunalno odpadno vodo, ki poteka od objekta Tbilisijska 92 do priključka na Tbilisijsko ulico na južni strani območja OPPN.

Predviden je en hišni priključek na stanovanjsko enoto.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki o oskrbi z vodo ter o odvajanju odpadnih komunalnih in padavinskih voda.

Upoštevati je treba interni dokument JP Vodovod – Kanalizacija, d.o.o., TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema.

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za

soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

4. Plinovod

Objekti na območju OPPN so lahko za potrebe ogrevanja, pripravo sanitarne tople vode in kuhe priključeni na sistem zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar.

Oskrba objektov na območju OPPN bo zagotovljena preko glavnega distribucijskega plinovoda N22010 DN150 v južnem pločniku Tomažičeve ulice.

Za priključitev stanovanjskih objektov na javno plinovodno omrežje je predviden nov glavni plinovod DN50, ki bo potekal v dovozni cesti na severni strani načrtovanih objektov. V območju priključka na Tomažičevo ulico bo navezan na obstoječi plinovod DN150 v Tomažičevi ulici.

Za priključitev stanovanjskega objekta 14 v prostorski enoti P2 je predviden nov priključek DN25, ki bo potekal po priključni cesti na Tbilisijsko ulico. Na Tbilisijski ulici bo priključen na obstoječi plinovod N22000 DN150 v zahodnem pločniku Tbilisijske ulice.

Predviden je en hišni priključek na stanovanjsko enoto. Priključne plinovode je treba zaključiti z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi objektov.

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedene v skladu s "Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 65/07)", "Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02) ", "Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 25/08) " in "Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav; Energetika Ljubljana, d.o.o.".

5. Elektroenergetsko omrežje

Predvidene stanovanjske enote bodo oskrbovane z električno energijo iz obstoječe TP 0628 Malči Belič 9. Do TP je treba zagotoviti nemoten 24 urni dovoz. Za potrebe novih objektov je treba TP dograditi.

Pred začetkom gradnje je treba zagotoviti nemoteno napajanje objektov na Tbilisijski ulici 74a, 74 in 72.

Ukiniti je treba obstoječe NN KB, ki potekajo po območju predvidene gradnje stanovanjskih objektov in iz TP 0628 Malči Belič 9 napajajo KO Tomažičeva 34, KO Policijska postaja Vič in RO Tbilisijska 92. Treba jih je nadomestiti z novimi NN KB in jih v predvideni elektro kabelski kanalizaciji (EEK) spojiti na obstoječe omrežje. Treba je prestaviti obstoječo kabelsko omaro KO 3 na zunanjo steno objekta na Tbilisijski 92.

Zgraditi je treba novo EKK v južnem pločniku Tomažičeve ulice, zahodnem pločniku Tbilisijske ulice, dovozu Tbilisijske ulice, v javni peš poti po sredi območja OPPN in po dovozu na severni strani načrtovanih objektov. Vse predvidene NN kable je treba uvleči v predvideno EEK.

Obstoječi SN KB (povezava med TP 0628 Malči Belič 9 in TP 0653 Tbilisijska) je treba dodatno zaščititi. Če bo treba zaradi gradnje prestaviti obstoječi SN KB, bo treba dodati nov SN KB po

predvideni EKK ter ga spojiti na obstoječi SN KB.

Za napajanje novih objektov je treba iz TP 0628 Malči Belič 9 položiti NN KB do prosto stoječe kableske merilne omare PSKMO 1 v prostorski enoti C1, do obstoječe kableske omare KO 4 (Tbilisijska 72) in naprej do predvidene prostostoječe kableske merilne omare PSKMO 2 pri objektu 14 v prostorski enoti P2. Iz PSKMO1 je treba v kabelski kanalizaciji položiti priključke do objektov v prostorskih enotah P1, P2 in P3, razen za objekt 14 v prostorski enoti P2, za katerega je treba izvesti priključek iz PSKMO 2. Iz PSKMO 2 je treba položiti NN KB do obstoječe kableske omare KO 4 (Tbilisijska 90) in prestavljene kableske omare KO 3 (Tbilisijska 92).

Lokaciji PSKMO sta predvideni na zunanjem zidu nadstrešnice nad zbirnim in odjemnim mestom za odpadke v prostorski enoti C1 in ob ograji objekta 14 v prostorski enoti P2.

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

6. Elektronske komunikacije

V območju OPPN in neposredni okolici so zgrajena omrežja operaterjev Telekom, UPC Telemach in T2 Gratel.

Obstoječa omrežja je treba prestaviti ali zaščititi. Obstoječe vode Telekom in UPC Telemach, ki potekajo po območju OPPN, je treba prestaviti v novo kabelsko kanalizacijo v javni pešpoti v prostorski enoti Z1. Vodi bodo obenem tudi navezava za nove objekte. Priključek na Gratel T2 omrežje je dopustno zgraditi od obstoječih vodov v severnem pločniku Tomažičeve ulice do nove razdelilne kableske kanalizacije v območju OPPN.

V dovozu na severni strani načrtovanih objektov je predvidena razdelilna telekomunikacijska kabelska kanalizacija z naročniškimi odcepi do posameznih stanovanjskih enot. V njej so predvidene tri cevi ustrezne dimenzije za vsako od navedenih omrežij. Do nove kanalizacije so predvidene navezovalne cevi za priključitev na posamezna omrežja iz najbližjih oziroma odgovarjajočih priključnih mest.

V kabelsko kanalizacijo bodo od priključnih mest do posameznih naročniških enot uvlečeni naročniški kabli po konfiguraciji in vrsti kablov, kot ga določijo posamezni operaterji.

Vsa gradbena dela, križanja in poteke z drugimi podzemnimi objekti je treba izvesti v skladu s predpisi in pogoji soglasodajalcev.

Hišni priključki so predvideni kot zaključne naročniške omarice, ki bodo omogočile naročniku izbiro priključevanja na telekomunikacijskega operaterja.

7. Javna razsvetljava

Javne površine morajo biti razsvetljene s sistemom javne razsvetljave. Vse javno dostopne površine v območju OPPN morajo biti razsvetljene s sistemom interne razsvetljave.

8. Učinkovita raba energije v stavbah

V predvidenih objektih je treba najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo vodo zagotoviti z aktivno uporabo enega ali več virov obnovljive energije.

Za zalivanje zelenic in uporabo sanitarne vode je treba predvideti tudi možnost uporabe deževnice, ki naj bo zbrana v ustreznem zadrževalniku.

X. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ**23. člen
(program opremljanja stavbnih zemljišč)**

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje OPPN VS 2/13 Bonifacija, ki ga je izdelal GEAS d.o.o., Kotnikova 34, Ljubljana, v maju 2010.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so 208.830,91 EUR;
- obračunski stroški gradnje nove komunalne opreme so 208.830,91 EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so 129.276,81 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo ter so 338.107,72 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele, so 93,27 EUR/m² (od tega 57,61 EUR/m² za novo komunalno opremo in 35,66 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, so 121,80 EUR/m² (od tega 75,23 EUR/m² za novo komunalno opremo in 46,57 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;
- obračunsko območje za gradnjo nove komunalne opreme je enako območju OPPN;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 7. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 7 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3:0,7. Faktor dejavnosti je 1. Olajšav za zavezance ni;
- v vseh stroških je vključen DDV;
- za indeksiranje stroškov opremljanja kvadratnega metra parcele in stroškov opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Za izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve tega odloka;
- če bodo površine parcele in/ali neto tlorisne površine objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja.

Izračun komunalnega prispevka:

- komunalni prispevek za nove objekte na območju OPPN znaša 338.107,72 EUR z DDV.

**24. člen
(pogodba o opremljanju)**

Investitor in Mestna občina Ljubljana v skladu s programom opremljanja skleneta pogodbo o opremljanju, v kateri določita obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor mora skladno s pogodbo urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetsko infrastrukturo ter zgrajeno komunalno opremo s pripadajočimi zemljišči neodplačno prenesti na Mestno občino Ljubljana.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

25. člen **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

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

- zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
- zagotoviti morajo sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja;
- promet v času gradnje morajo organizirajo tako, da se prometna varnost zaradi gradnje ne poslabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- v času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za III. stopnjo varovanja pred hrupom, ki ga povzroča uporaba ceste;
- v času intenzivnih gradbenih del je treba izvajati meritve hrupa; obseg meritev in lokacije merilnih mest monitoringa je treba natančneje določiti v fazi izdelave PGD;
- v času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe, da bo preprečeno onesnaženje podzemne vode, ki bi nastalo zaradi transportnih vozi ali delovne mehanizacije;
- zagotoviti morajo naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela.

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

1. Tlorisni gabariti objektov

Dopustna odstopanja od tlorisnih gabaritov objektov so do - 1,00 m pod pogojem, da je na parceli, namenjeni gradnji, najmanj 25 % površin namenjenih odprtim bivalnim površinam in od tega 50% zelenim površinam.

Dopustna odstopanja od tlorisnih gabaritov nadstreška nad parkirnimi mesti v prostorski enoti P1 so do - 0,50 m.

Nadstreške ob predvidenih stanovanjskih objektih, razen ob objektu 14, je dopustno urediti kot balkone v nadstropju.

Lokacije vhodov v objekte je dovoljeno prilagoditi projektnim rešitvam arhitekture.

2. Višina objektov

Dopustna odstopanja od višinskih gabaritov objektov so do $\pm 0,50$ m.

3. Površine objektov

V prostorskih enotah P1, P2 in P3 so dopustna odstopanja od BTP objektov v okviru dovoljenih toleranc tlorisnih gabaritov objektov.

4. Višinske kote pritličij objektov in terena

Kote pritličij objektov in višinsko regulacijo terena je dovoljeno prilagoditi projektnim rešitvam prometne in komunalne infrastrukture ter rešitvam arhitekture pod naslednjimi pogoji:

- pritličja objektov je treba zasnovati najmanj na koti terena 294,25 m.n.v.;
- kota garaže v objektu je lahko enaka koti terena ob objektu.

5. Parcele, namenjene gradnji objektov

Dopustna so odstopanja od mej in površin parcel, namenjenih gradnji objektov, pod naslednjimi pogoji:

- da ne posegajo v površine, namenjene javnemu dobru;
- da so površine parcel, namenjene gradnji objektov, velike najmanj 150 m².

6. Točke obodne parcelacije in zakoličbene točke objektov

Dopustna so odstopanja, skladno s spremembami mej parcel in v okviru toleranc tlorisnih gabaritov objektov.

7. Prometne in komunalne ureditve

Dopustne so spremembe tras in višinskih kot posameznih prometnih, komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih objektov, naprav in priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

XII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

27. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev oziroma po prenehanju veljavnosti OPPN so dopustni naslednji posegi:

- redna in investicijsko-vzdrževalna dela objektov in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb;
- obnove fasadnega plašča objektov, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad objektov, zgrajenih v prostorski enoti;
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN;
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN ob pogojih 21. člena tega odloka, ki določa normative za mirujoči promet.

XIII. KONČNE DOLOČBE

28. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V2 Trnovo Tržaška cesta (Uradni list SRS, št. 6/88, 18/88 in Uradni list RS, št. 40/92, 5/93, 11/95, 40/97, 52/97, 65/98, 60/99, 63/99, 60/01, 85/02 – odločba US, 89/02, 79/04, 98/08 – obvezna razlaga, 54/09), v delih, ki se nanašajo na območje OPPN.

29. člen

(vpogled OPPN)

Občinski podrobni prostorski načrt je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, oddelku, pristojnem za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana – Izpostava Vič,
- Četrtni skupnosti Vič.

30. člen

(uveljavitev)

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

Številka: 3505-40/2008-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV**dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja VS 2/13 Bonifacija****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 61. in 74. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B in 108/09), ki določata, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom in da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka;
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da prostorske akte sprejema Mestni svet;
- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04, 69/04, 79/04 – 3477, 5/06 – 155, 70/07 – 3829, 71/09 – 3148, 81/09, 112/09 – 5083);
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje Bonifacija ob Tomažičevi ulici (Uradni list RS, št. 90/09) .

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

Obravnavano območje leži ob jugozahodnem delu križišča Tomažičeve in Tbilisijske ulice in je nezazidano stavbno zemljišče, v naravi delno travnik, delno zaraščeno z drevjem. Preko zemljišča poteka peš pot od Tomažičeve ulice proti jugu skozi naselje Bonifacija.

Območje urejanja VS 2/13 Bonifacija je namenjeno stanovanjem in spremljajočim dejavnostim. Ureja se z Odlokom o sprejemu prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto V 2 Trnovo Tržaška cesta (Uradni list SRS, št. 6/88, 18/88 in RS št. 40/92, 5/93, 11/95, 40/97, 52/97, 65/98, 60/99, 63/99, 60/01, 85/02 – odločba US, 89/02, 79/04, 98/08 – obvezna razlaga, 54/09; v nadaljevanju: PUP), po katerem je v morfološki enoti 3A/2, dopustna gradnja objekta poslovne dejavnosti osnovne preskrbe (trgovina, gostinski lokal) in ureditev parkovne površine, v skladu z regulacijskimi določili z dovozom s Tomažičeve ulice.

Glede na to, da je v času od uveljavitve PUP v neposredni bližini zgrajen trgovski objekt Interspar, ni več potreb po gradnji objekta osnovne preskrbe, zato je pobuda investitorja BONINVEST investicije d.o.o. za gradnjo stanovanjskih hiš primerna.

V območje je v skladu s tipologijo okoliške pozidave mogoče umestiti vrstne hiše. Predvideni OPPN bo omogočil gradnjo vrstnih hiš, ureditev zunanjih površin z otroškim igriščem in povezovalno pešpot med naseljem Bonifacija in Tomažičevo ulico.

3. Poglavitne rešitve**Izhodišča in programska zasnova**

V območju je predvidena gradnja 18 vrstnih hiš z dostopom iz Tomažičeve ulice in ene hiše z dostopom iz priključka na Tbilisijsko ulico. Za parkiranje bosta urejeni dve parkirni mesti na posamezni parceli, namenjeni gradnji objekta. Predvidene so ureditve internih dovozov, dostopov in zelenih površin, peš poti in otroškega igrišča. Javna peš pot po sredini območja OPPN v smeri sever jug bo omogočala povezavo od Malega grabna in POT-i na južni strani do Tržaške ceste in postajališča mestnega linijskega prometa na severni strani.

Zasnova prostorske ureditve

Območje OPPN je razdeljeno na osem prostorskih enot: P1, P2, P3, C1, Z1, Z2, Z3 in Z4:

V prostorskih enotah P1, P2, in P3 so površine namenjene gradnji vrstnih hiš in pripadajočih zunanjih

površin. Nova pozidava je zasnovana v treh stavbnih nizih, ki sledijo poteku Tomažičeve ulice. Stavbni nizi so prekinjeni s peš potmi, ki nove stanovanjske objekte navezujejo na širšo okolico in omogočajo dostop do vrtov.

V prostorski enoti C1 so površine namenjene ureditvi priključka na Tomažičevo ulico.

V prostorski enoti Z1 so površine namenjene ureditvi javne peš poti, otroškega igrišča in zelenih površin;

V prostorski enoti Z2 so površine namenjene ureditvi zelenih površin med novo in obstoječo zazidavo na zahodni strani območja OPPN z ohranjeno obstoječo transformatorsko postajo.

V prostorski enoti Z3 je dopustna ureditev parkirnih mest v zelenju ob Tomažičevi ulici.

V prostorski enoti Z4 so ohranjene površine zasebnega vrta obstoječe vrstne hiše na Tbilisijski ulici 74a.

Zasnova zunanje ureditve

Dovoz do objektov je predviden s Tomažičeve ulice, razen za en objekt, ki bo imel dostop z obstoječega priključka na Tbilisijsko ulico. Na severni strani objektov je predvidena ureditev pripadajočih parkirnih mest, na južni strani objektov so predvideni interni vrtovi posameznih vrstnih hiš. Po robu območja je na zahodni in južni strani predvidena ureditev zelenih površin. Po sredini območja bo urejena javna peš pot, ob kateri bo na južnem delu območja OPPN urejeno otroško igrišče z navezavo na že obstoječa igrišča vzdolž javne peš poti v smeri proti Malemu grabnu. Na severni strani bo ob Tomažičevi ulici pred križiščem s Tbilisijsko ulico zasajen drevored, na zahodni strani pa bo možno urediti parkirna mesta, ki jih je treba prilagoditi obstoječim drevesom.

Kapacitete

površina območja OPPN:	5.457 m ²
skupno število stanovanjskih enot:	19
BTP nad nivojem terena:	3.192 m ²
BTP pod nivojem terena:	0 m ²

Prostorska enota P1

število stanovanjskih enot:	8
površina prostorske enote:	1.735 m ²
BTP nad nivojem terena:	1.290 m ²

Prostorska enota P2

število stanovanjskih enot:	6
površina prostorske enote:	1.032 m ²
BTP nad nivojem terena:	1.000 m ²

Prostorska enota P3

število stanovanjskih enot:	5
površina prostorske enote:	858 m ²
BTP nad nivojem terena:	902 m ²

Etapnost izvajanja

V območju OPPN je gradnjo objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo ter prometno, komunalno in energetska infrastrukturo možno izvajati fazno, v zaključenih etapah.

Zaključena etapa je gradnja objektov z vso pripadajočo zunanjo ureditvijo in zunanje ureditve:

- v posamezni prostorski enoti P1, P2 ali P3;
- v prostorski enoti P1 je lahko gradnja objektov 1 in 2 in pripadajočih zunanjih površin predmet ločene etape.

Posamezne etape se lahko izvajajo tudi sočasno.

Pogoja za izdajo uporabnega dovoljenja za objekte v prostorskih enotah P1, P2 in P3 sta izvedba cestnega priključka na Tomažičevo ulico in prostora za komunalne odpadke v prostorski enoti C1 ter ureditev javne peš poti in otroškega igrišča v prostorski enoti Z1, razen navezave javne peš poti do ulice Malči Beličeve v južnem delu prostorske enote Z1.

Posegi v prostorskih enotah Z2, Z3 in Z4 niso vezani na izvedbo predvidenih ureditev v prostorskih enotah P1, P2, P3, C1 in Z1.

Celostno ohranjanje kulturne dediščine

V območju ni evidentirane kulturne dediščine. Pred pričetkom del je treba izvesti predhodne arheološke raziskave.

Varovanje okolja

Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega barja (VVO III), zato je treba upoštevati vse pogoje veljavne Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane in s tem področjem povezane predpise.

Za zaščito objektov pred hrupom je ob križišču predvidena protihrupna ograja višine 2 m in dolžine najmanj 35 m. Na objektih v prostorskih enotah P2 in P3 je treba izvesti dodatno izolativnost fasadnih elementov.

Za OPPN je treba na podlagi odločbe MOP izvesti celovito presojo vplivov na okolje (CPVO), predvsem, ker obravnavano območje leži v poplavno ogroženem območju. Zato je izdelana hidrološko- hidravlična študija (izdelal Inženiring za vode d.o.o.), iz katere izhaja, da novi posegi ne poslabšujejo poplavne varnosti okoliškim obstoječim objektom. Določena je kota pritličij novih objektov na 294,25 m.n.v., to je 0,30 m nad gladino poplave Q100.

Okoljsko poročilo je pod št. naloge 26/10 izdelalo podjetje Prostorsko načrtovanje Aleš Mlakar s.p. v sodelovanju z Aquarius d.o.o. Preverjeni so bili vplivi predvidenih posegov na zrak, podzemne vode, površinske vode, rastlinstvo, živalstvo in habitatne tipe ter obremenitev s hrupom, svetlobno onesnaževanje in elektromagnetno sevanje. Iz okoljskega poročila izhaja, da je ob izvedbi omilitvenih ukrepov, ki so upoštevni v OPPN, realizacija načrtovanih posegov sprejemljiva.

Prometna ureditev

Dovoz za motorna vozila je predviden iz Tomažičeve ulice s cestnim priključkom preko poglobljenega robnika po prostorski enoti C1 in internih dovozih v prostorskih enotah P1 in P3. Interni dovozi so slepo zaključeni. Obračališče na zahodni strani dovozov je predvideno na površinah, kjer je predviden dovoz do obstoječe transformatorske postaje. Na vzhodni strani je obračanje vozil predvideno na površinah dovoza in parcelah, namenjenih za gradnjo objektov.

Dovoz do objekta 14 je predviden z južne strani z obstoječega priključka na Tbilisijsko ulico.

Peš promet je predviden v smeri sever-jug po sredini območja OPPN po javni poti, ki se navezuje na obstoječi hodnik za pešce in na prehod za pešce čez Tomažičevo ulico ter na jugu na obstoječo pot skozi naselje. V smeri vzhod-zahod poteka peš promet po internih dovoznih površinah, na zahodni strani se peš pot naveže na dovozno cesto za objekte na Ulici Malči Beličeve 1, 3, 5, 7, 9.

Za vsako stanovanjsko enoto je treba urediti dve parkirni mesti na parceli, namenjeni gradnji.

Komunalna in energetska ureditev

Predvideni novi objekti bodo priključeni na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, na električno in telekomunikacijsko omrežje. Možna je priključitev na plinovodno omrežje.

Potrebna bo dograditev obstoječega omrežja s priključki, obnovo in rekonstrukcijo.

4.Program opremljanja

Za potrebe novih ureditev, predvidenih z OPPN so potrebne investicije v cestno, vodovodno, kanalizacijsko in plinovodno omrežje ter ureditev javnih površin.

Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so:

Komunalna oprema	SKUPNI STROŠKI v EUR z DDV
Ceste in javna razsvetljava	0,00
Vodovodno omrežje	34.092,24
Kanalizacijsko omrežje	42.548,40
Plinovodno omrežje	17.078,88
Javne površine (peš pot, otroško igrišče z zelenico)	115.111,39
SKUPAJ	208.830,91

Obračunski stroški za gradnjo nove komunalne opreme, ki bremenijo investitorja na območju OPPN, so:

Komunalna oprema	OBRAČUNSKI STROŠKI v EUR z DDV
Ceste in javna razsvetljava	0,00
Vodovodno omrežje	34.092,24
Kanalizacijsko omrežje	42.548,40
Plinovodno omrežje	17.078,88
Javne površine (peš pot, otroško igrišče z zelenico)	115.111,39
Skupaj	208.830,91

Iz zgornjih izračunov je razvidno, da so vsi stroški izgradnje nove komunalne opreme, vključno s stroški nakupa zemljišča, vključeni v obračunske stroške.

Za gradnjo novih objektov v območju OPPN je treba poravnati tudi obračunske stroške za obstoječo komunalno opremo, na katero se objekti priključujejo.

Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo so:

Komunalna oprema	Skupaj v EUR
Ceste in javna razsvetljava	77.171,74
Vodovodno omrežje	12.069,03
Kanalizacijsko omrežje	13.636,31
Plinovodno omrežje	11.984,90
Javne površine	14.414,83
Skupaj	129.276,81

Skupni obračunski stroški, ki so vsota obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo, so:

Komunalna oprema	Skupaj v EUR z DDV
Ceste in javna razsvetljava	77.171,74
Vodovodno omrežje	46.161,27
Kanalizacijsko omrežje	56.184,71
Plinovodno omrežje	29.063,78
Javne površine	129.526,22
Skupaj	338.107,72

Skupni obračunski stroški, preračunani na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine:

Komunalna oprema	Obstoječa komunalna oprema		Nova komunalna oprema		Skupaj	
	cpi	cti	cpi	cti	cpi	cti
Ceste in javna razsvetljava	21,29	27,80	-	-	21,29	27,80
Vodovodno omrežje	3,33	4,35	9,40	12,28	12,73	16,63
Kanalizacijsko omrežje	3,76	4,91	11,74	15,33	15,50	20,24
Plinovodno omrežje	3,31	4,32	4,71	6,15	8,02	10,47
Javne površine	3,98	5,19	31,75	41,47	35,73	46,66
Skupaj	35,66	46,57	57,61	75,23	93,27	121,80

Vsi stroški so v EUR z DDV

Komunalni prispevek je enak vsoti obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znaša **338.107,72 EUR z DDV**.

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

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti 208.830,91 EUR z DDV, poleg tega pa bo MOL pridobila še 129.276,81 EUR kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL.

Pripravili:
Sintija Hafner Petrovski,
univ. dipl. inž. arh.

Načelnik Oddelka za urejanje prostora:
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

Katja Osolin,
univ. dipl. inž. arh.

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

Pobudnik: **BONINVEST d.o.o.**

Jurčkova cesta 233, 1000 Ljubljana

Pripravljaivec: **MU MOL, Oddelek za urejanje prostora**

Poljanska 28, 1000 Ljubljana

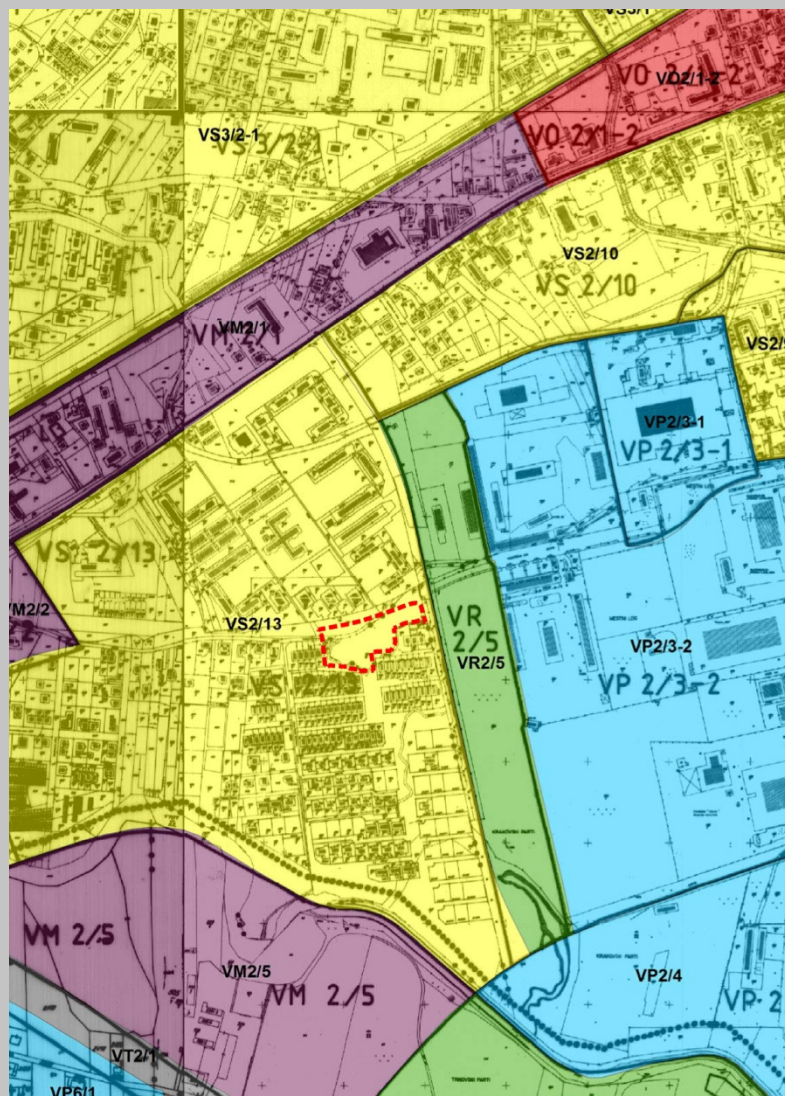
Izdelovalec: **City studio d.o.o.**

Vurnikova 2, 1000 Ljubljana

Idejni projekt: **Gregorc Vrhovec arhitekti, Sandra Banfi, Iztok Lemajič**

Dvorni trg 1, Ljubljana

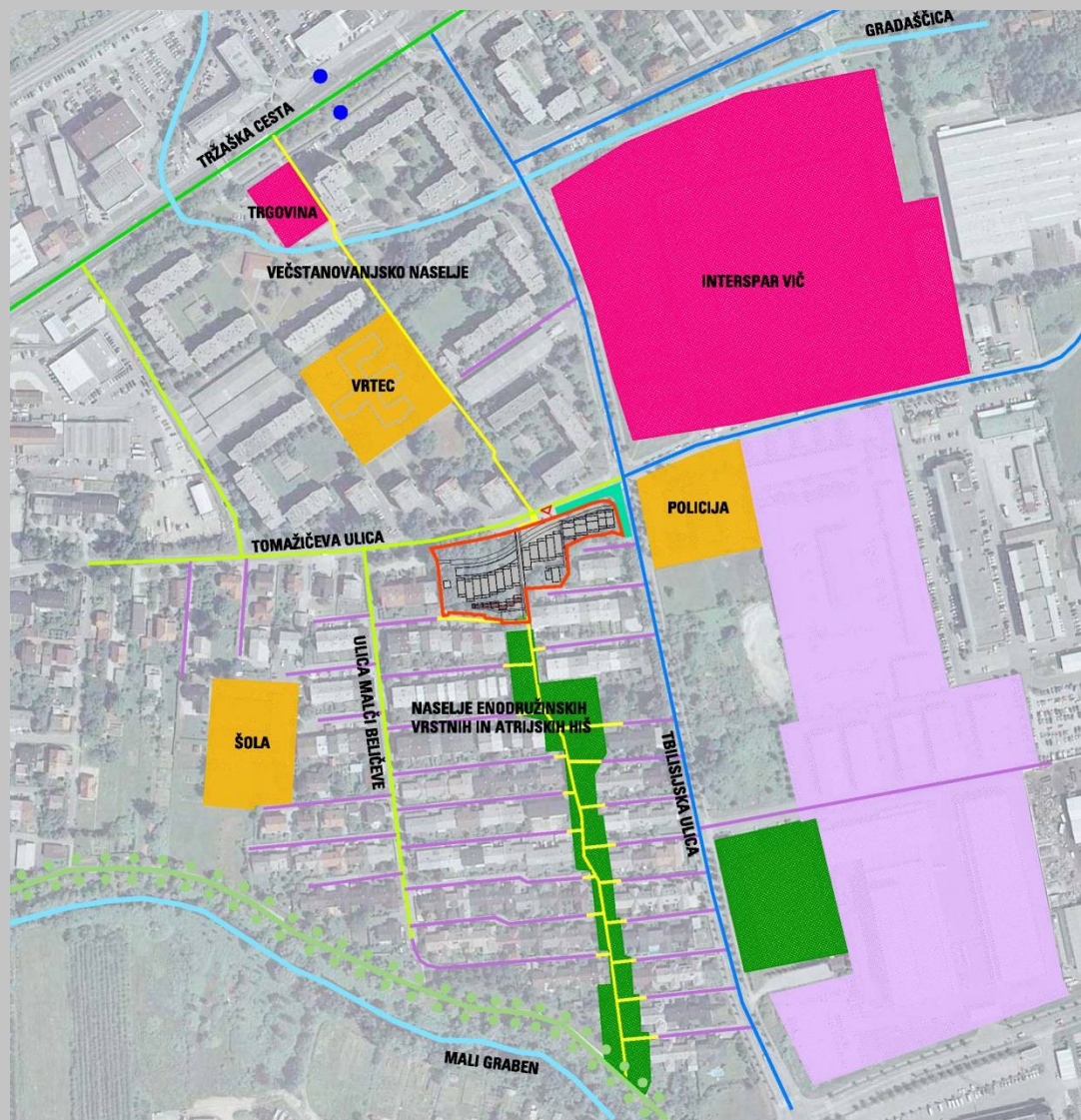
september 2009



LEGENDA:

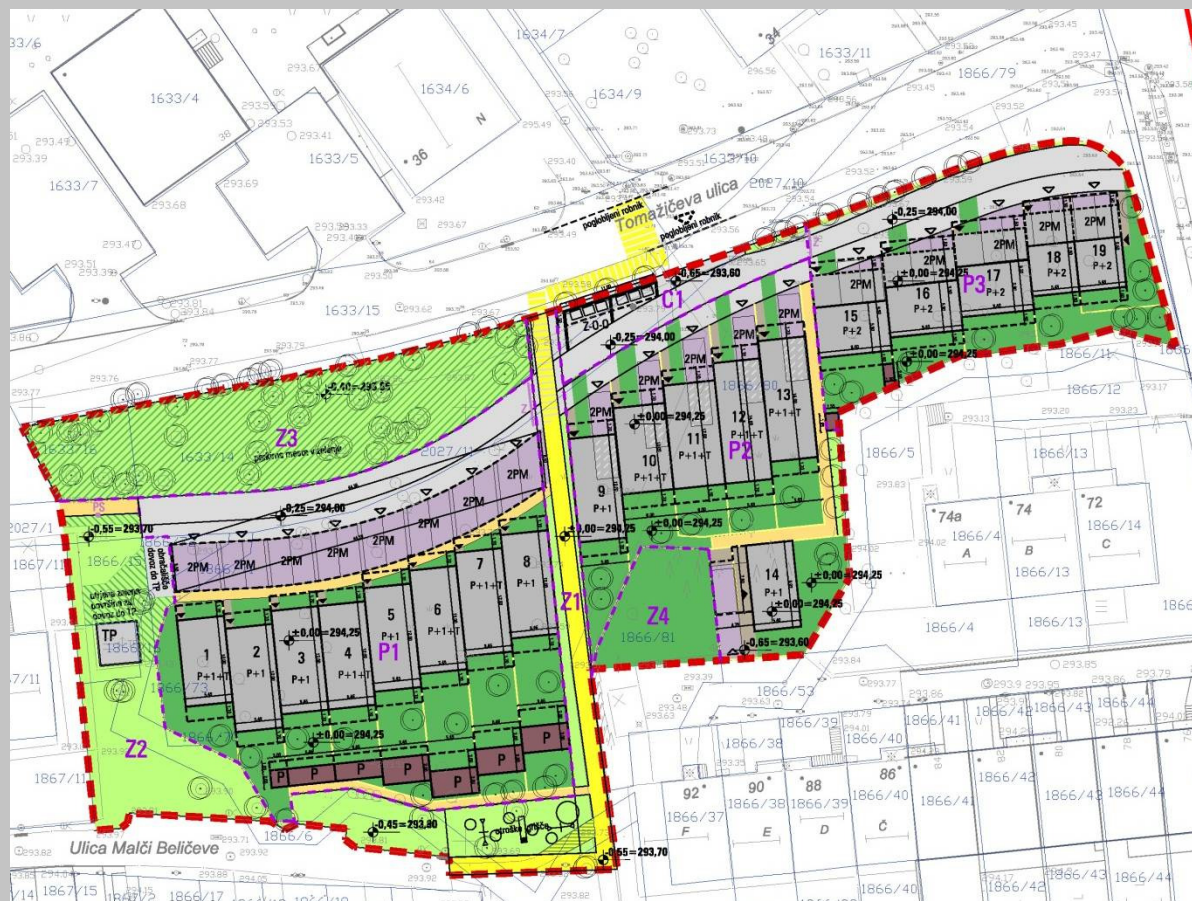
-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  MEJA OBMOČJA UREJANJA
- VS 2/13 OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
-  POVRŠINE ZA STANOVANJA IN SPREMLJAJOČE DEJAVNOSTI
-  POVRŠINE ZA OSREDNJE DEJAVNOSTI
-  PARKOVNE, ŠPORTNE IN REKREACIJSKE POVRŠINE
-  POVRŠINE ZA PROIZVODNJO, SKLADIŠČA IN TERMINE
-  POVRŠINE ZA MESTNE JAVNE SLUŽBE IN SERVICE
-  POVRŠINE ZA PROMET





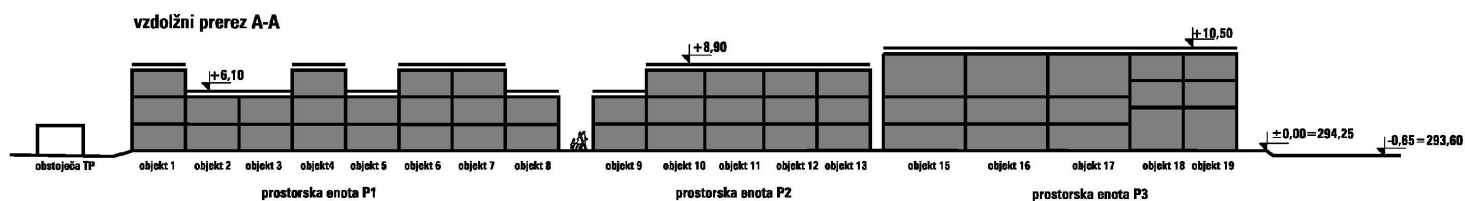
LEGENDA:

-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  LOKALNA GLAVNA CESTA
-  LOKALNA ZBIRNA CESTA
-  LOKALNA KRAJEVNA CESTA
-  JAVNA POT ZA VSA VOZILA
-  JAVNA POT ZA PEŠČE
-  PREDVIDENI OBJEKTI
-  DRUŽBENE DEJAVNOSTI
-  OSNOVNA PRESKRBA
-  POSLOVNA/STORITVENA DEJAVNOST
-  OBMOČJE ZA REKREACIJO
-  OBSTOJEČA POSTAJALIŠČA MESTNEGA LINIJSKEGA PREVOZA
-  VODOTOK
-  POT
-  ZAKASNA UREDITEV ZELENIH POVRŠIN DO UREDITVE KRIŽIŠČA
-  UVOZ NA OBMOČJE OPPN

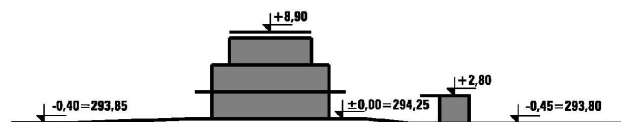


LEGENDA:

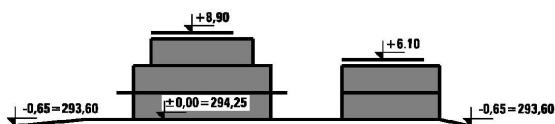
- MEJA OBMOČJA UREJANJA
- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA PROSTORSKIH ENOT
- VS2/13 OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
- P1, C1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- PREDVIDENI OBJEKT
- PREDVIDENI OBJEKT V NADSTROPJU
- PREDVIDENA VRTNA LOPA
- PREDVIDENI NADSTREŠEK
- OBSTOJEČI OBJEKT
- ZASEBI VRTOVI
- ZELENE POVRŠINE
- JAVNA PEŠPOT
- RENATURACIJA OBSTOJEČE PEŠPOTI
- INTERNA PEŠPOT
- VHODI
- SKUPNE FUNKCIONALNE POVRŠINE ZA DOVOZ IN DOSTOP DO PREDVIDENIH OBJEKTOV
- UTRJENE ZELENE POVRŠINE ZA PREVOZ INTERVENCIJSKIH VOZIL
- PARKIRNA MESTA PRED OBJEKTOM
- PARKIRNA MESTA V OBJEKTU
- PARKIRNA MESTA V ZELENJU
- OGRAJE - ZIDovi
- 8 OZNAKA OBJEKTA
- P+1 ETAŽNOST OBJEKTA
- ↗ UVOZ/IZVOZ V OBMOČJE OPPN
- ↘ UVOZ/IZVOZ V GARAŽO, PARKIRNO MESTO
- ▶ VHOD V OBJEKT
- Z-0-0 ZBIRNO IN ODJEMNO MESTO ZA ODPADKE
- PREDVIDENA IN OBSTOJEČA VISOKA VEGETACIJA - DREVJE
- ±0.00=294.25 VIŠINSKA KOTA
- Z ZAPORNICA
- PS POVOZNI STEBRIČEK



prečni prerez B-B čez objekt 6 v prostorski enoti P1



prečni prerez C-C čez objekt 12 in 14 v prostorski enoti P2



prečni prerez D-D čez objekt 16 v prostorski enoti P3

