



Številka: 3505-14/2008-59
Datum: 7. 6. 2011

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
M E S T N I S V E T

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 273 Tovil za enoti urejanja prostora VI-521 in VI-370 ter dele enot urejanja prostora VI-371, VI-372, VI-373, VI-374, VI-658 in VI-672 do Jamove ceste

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

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora in urbanizem

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 273 Tovil za enoti urejanja prostora VI-521 in VI-370 ter dele enot urejanja prostora VI-371, VI-372, VI-373, VI-374, VI-658 in VI-672 do Jamove ceste.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP in 106/10 – popr. ZUPUDPP) 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 273 Tovil za enoti urejanja prostora VI-521 in VI-370 ter dele enot urejanja prostora VI-371, VI-372, VI-373, VI-374, VI-658 in VI-672 do Jamove ceste

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljnjem besedilu: OPPN) 273 Tovil za enoti urejanja prostora VI-521 in VI-370 ter dele enot urejanja prostora VI-371, VI-372, VI-373, VI-374, VI-658 in VI-672 do Jamove ceste, 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 in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- program opremljanja stavbnih zemljišč,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

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

Ta odlok določa prostorsko ureditev območja, pogoje za odstranitev objektov, pogoje za gradnjo novih objektov, posege na obstoječih objektih, pogoje za ureditev utrjenih, zelenih in parkovnih površin, pogoje za vodne ureditve ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne infrastrukture in elektronskih komunikacij.

3. člen (sestavni deli OPPN)

OPPN vsebuje tekstualni del (besedilo odloka), grafični del in program opremljanja:

Grafični del OPPN obsega naslednje grafične načrte:

- | | | |
|-----|---|----------|
| 1. | Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1 | Izsek iz občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL-ID) | M 1:5000 |
| 2. | Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | |
| 2.1 | Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:2000 |
| 3. | Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1 | Katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:1000 |

3.2	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:500
3.3	Načrt parcelacije – prikaz na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.4	Prikaz javnega dobra na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.5	Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Odstranitev objektov	M 1:500
4.2	Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – regulacijska karta	M 1:500
4.3	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja	M 1:500
4.4	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 1. kleti	M 1:500
4.5	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kleti	M 1:500
4.6	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 3. kleti	M 1:500
4.7	Značilni prerezi	M 1:500
4.8	Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija s prikazom intervencijskih poti	M 1:500
4.9	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

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

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana, pod številko projekta UP 09-006 v decembru 2010, dopolnitev v aprilu 2011 in v maju 2011.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Površina območja OPPN znaša 24.201 m².

Območje obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1694/5, 1694/6, 1694/7, 1694/8, 1694/9, 1694/18 - del, 1694/22, 1694/23, 1695, 1696, 1697, 1728/22, 1727/6, 1728/2, 1728/3, 1728/4, 1728/5, 1728/7, 1728/8, 1728/9, 1728/10, 1728/11 - del, 1728/12, 1728/13, 1730/1, 1730/2, 1730/3, 1731/1, 1731/5, 1731/6, 1735/3, 1743/1 - del, 2002/1 - del, 2002/31, 2002/32, 2002/33 - del, 2003/4 - del, vse v katastrski občini Vič.

2. Meja

Meja območja OPPN poteka od izhodišča z oznako T1 v smeri proti severovzhodu preko zemljišča s parcelno številko 1694/18 do točke T27 na zemljišču s parcelno številko 2003/3, kjer obrne smer proti vzhodu, prečka vodotok Gradaščica, v točki T32 na zemljišču s parcelno številko 2002/33 obrne smer proti jugu in poteka po vzhodni parcelni meji zemljišča s parcelno številko 1731/1 do zemljišča s parcelno številko 1735/3, nadalje po vzhodni parcelni meji zemljišča s parcelno številko 1735/3, prečka zemljišče s parcelno številko 1743/1, v točki T52 obrne smer proti zahodu in poteka po južni parcelni meji zemljišč s parcelnimi številkami 1727/6, 1731/5, 1731/6, 1728/8, 1728/22 in 1728/7, v točki T83 obrne smer proti severu in poteka po delu zahodne meje zemljišča s parcelno številko 1728/2 do točke T88, kjer obrne smer proti zahodu ter poteka po južni in zahodni meji zemljišča s parcelno številko 1728/10, prečka zemljišče s parcelno številko 2002/1, v točki T95 obrne smer proti zahodu, poteka po delu južne in po zahodni parcelni meji zemljišča s parcelno številko 1694/5 in se zaključi v izhodiščni točki T1.

Vse naštetе parcelne številke so v katastrski občini Vič.

Meja območja OPPN je določena v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«, št. 3.2 »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«, št. 3.3 »Načrt parcelacije – prikaz na katastrskem načrtu« in št. 3.5 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi območji)

Območje je prometno dobro dostopno po obstoječih cestah in poteh, ki so del sistema širšega območja. Severni del območja se za motorni promet navezuje na Jamovo cesto, južni del območja pa na Koprsko ulico. Obstoječe križišče Mencingerjeve in Koprške ulice je ustrezno dimenzionirano.

Pešcem je poleg hodnikov ob Jamovi cesti in Koprski ulici ter peš poti ob obstoječem parku, ki se nahaja vzhodno od območja, namenjena tudi nova povezovalna peš pot v smeri vzhod-zahod ob Gradaščici, ki se navezuje na obstoječe peš poti v sosednjih enotah urejanja prostora na vzhodni in zahodni strani. Severni in južni del območja sta povezana z načrtovanim mostom in brvmi.

Kolesarske poti, ki potekajo vzdolž Jamove ceste in ob Gradaščici, so v območju OPPN na južni strani vodotoka dopolnjene z načrtovano dvosmerno kolesarsko stezo, ki se na vzhodni in zahodni strani območja naveže na obstoječi sistem kolesarskih poti.

Najbližje postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov je ob Tržaški cesti v oddaljenosti približno 200 m.

V osrednjem delu območja OPPN je predviden park kot del obvodne ureditve vodotoka Gradaščica in kot podaljšek že obstoječega parka z otroškimi igrali, ki je vzhodno od območja OPPN. Načrtovana je sonaravno oblikovana ureditev struge Gradaščice in njenega priobalnega zemljišča.

Po Jamovi cesti in dovozni cesti na vzhodni strani območja OPPN potekata obstoječa komunalna in energetska infrastruktura, na katero je treba priključiti načrtovane stavbe. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je treba zgraditi, dograditi in poglobiti nekatere komunalne vode izven območja OPPN. Izven območja OPPN so predvidene gradnja nove elektrokabelske in TK kanalizacije, dograditev obstoječe elektrokabelske kanalizacije, poglobitev obstoječega kanala za padavinske vode ter gradnja javnega vodovodnega omrežja.

Načrtovane stavbe so od obstoječih večstanovanjskih stavb v sosednjih enotah urejanja prostora odmaknjene najmanj za eno višino stavbe. V zgodnjih jutranjih in popoldanskih urah novo predvidene stavbe v okviru dopustnih normativov, ki so navedeni v 21. členu tega odloka, vplivajo na osončenje obstoječih večstanovanjskih stavb na severni in vzhodni strani območja.

Južno od območja OPPN se nahaja gospodarska cona z različnimi proizvodnimi in skladiščnimi dejavnostmi. Za omilitev vpliva sta na južni strani območja predvidena zeleni pas z visoko vegetacijo in protihrupna ograja. Na južnem robu območja OPPN je predvidenih 10 parkirnih mest za potrebe dejavnosti v območju gospodarske cone.

Širše območje je dobro opremljeno z družbeno infrastrukturo, ki zadovoljuje potrebe novih stanovanjskih površin. Osnovna šola Bičevje je od območja oddaljena približno 600 m. V oddaljenosti približno 400 m jugovzhodno od območja OPPN je večja mestna rekreacijska površina, športni park Svoboda. V oddaljenosti približno 150 m zahodno od območja OPPN je večje nakupovalno središče Interspar. Severno od območja OPPN stoji cerkev sv. Antona Padovanskega. V jugovzhodnem delu območja OPPN je v sklopu večstanovanjske stavbe C načrtovan vrtec.

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

8. člen **(dopustni posegi znotraj območja OPPN)**

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- odstranitev naprav in objektov,
- investicijsko-vzdrževalna dela,
- priprava stavbnega zemljišča,
- gradnja novih objektov,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin.

9. člen **(namembnost znotraj območja OPPN)**

1. Prostorske enote

Območje OPPN je razdeljeno na šest prostorskih enot:

- S1 – površine, namenjene gradnji večstanovanjskih stavb,
- S2 – površine, namenjene gradnji večstanovanjskih stavb,
- Z – površine, namenjene urejanju javnih zelenih in vodnih površin,
- C1 – površine, namenjene urejanju cest,
- C2 – površine, namenjene urejanju cest in parkirnih površin in
- C3 – površine, namenjene urejanju parkirnih površin.

2. Namembnost

Nadstropja in deli pritličij so namenjeni stanovanjem, javni program je dopusten v pritličjih, parkiranje je v kletnih etažah in delno v pritličju stavbe B. V kletnih etažah so dopustne tudi shrambe, kolesarnice, tehnični prostori in podobno.

PROSTORSKA ENOTA S1

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže; dopustne so v južnem delu pritličja stavbe B in v kleti

V pritličju so pod pogojem, da se zagotovi neposreden zunanji dostop, dopustne tudi:

- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe: samo stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetja
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice: samo kavarna, slaščičarna ali bife do 70,00 m² BTP stavbe
- 12301 Trgovske stavbe: samo samostojne prodajalne, butiki, lekarne, prodajalne očal in prodajne galerije
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnice
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje
- 12640 Stavbe za zdravstvo: samo stavbe za zdravniško oskrbo in nego bolnih in poškodovanih
- 12650 Športne dvorane: samo telovadnice za fitnes, aerobiko in ples

Delež namembnosti iz prejšnjega odstavka ne sme presegati 20 % BTP stavbe nad terenom.

PROSTORSKA ENOTA S2

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, jasli, vrtci
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže; dopustne so v kleti

V pritličju so pod pogojem, da se zagotovi neposreden zunanji dostop, dopustne tudi:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice: samo kavarna, slaščičarna ali bife do 70,00 m² BTP stavbe
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe: samo stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetja
- 12301 Trgovske stavbe: samo samostojne prodajalne in butiki, lekarne, prodajalne očal in prodajne galerije do 700,00 m² BTP stavbe
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnice do 300,00 m² BTP stavbe
- 12620 Muzeji in knjižnice: samo galerije in knjižnice
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje
- 12650 Športne dvorane: samo telovadnice za fitnes, aerobiko in ples
- 12640 Stavbe za zdravstvo: samo ambulate

10. člen**(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)****Prostorska enota S1**

Vzporedno z Jamovo cesto sta postavljeni dve večstanovanjski stavbi A in B, povezani s podzemno garažo. Stavba A je kompakten blok, stavbo B pa sestavljata dva kubusa, postavljena na pritlični podstavek.

Zunanje površine so na severni strani pretežno tlakovane, na južni pa ozelenjene. Med stavbama je urejen »severni trg«, na južni strani pa otroško igrišče, ki je lahko ograjeno.

Na zahodni strani so predvidene ureditve za igro ter druženje starejših otrok in mladostnikov z navezavo na parkovno ureditev v prostorski enoti Z.

Na vzhodni strani je neposredno z Jamove ceste lociran uvoz v podzemno garažo in garažo v delu pritličja stavbe B. Dostopi in vhodi v stavbe so na severni strani.

Tlakovane površine ob stavbah so višinsko prilagojene kot pri pritličju, zelene površine na južnem, vzhodnem in zahodnem robu prostorske enote pa so višinsko prilagojene kotam zunanje ureditve v prostorski enoti Z.

Prostorska enota S2

Večstanovanjska stavba C z vrtcem je sestavljena iz zgornjega dela lomljene oblike, ki je postavljen na tri pritlične podstavke nepravilnih oblik. Stavba je pokrita.

Na severni strani stavbe C je »južni trg«, ki je preko dveh tlakovanih pasov povezan z zelenimi površinami na južni strani stavbe. Vhodi v stavbo so načrtovani na severni strani in iz pasov. Na južni strani je predvideno otroško igrišče z igrali, ob vrtcu pa še dodatno ograjeno otroško igrišče. V 4,00 m širokem pasu ob stavbi C je dopustna ureditev zasebnih vrtov stanovanjskih enot. Ostale zunanje površine so delno tlakovane, delno ozelenjene.

Na severovzhodni strani so površine za igro ter druženje starejših otrok in mladostnikov z navezavo na parkovno ureditev v prostorski enoti Z.

Na vzhodni strani je z dovozne ceste C2 lociran uvoz v podzemno garažo pod stavbo C. Na jugovzhodnem delu prostorske enote S2 je parkirišče z uvozom z dovozne ceste C2.

Vzdolž južne meje prostorske enote S2 je obvezna postavitve protihrupne ograje.

Višinska kota terena ob stavbi je prilagojena kot pri pritličju. Kota parkirišča in kota uvoza proti klančini za dostop v podzemno garažo sta višinsko prilagojeni nivoletu dovozne ceste C2.

Po vzhodnem, južnem in zahodnem robu prostorske enote ter ob parkiriščih so poleg dreves, ki se ohranjajo, zasajena nova drevesa.

Prostorska enota Z

V osrednjem delu je javni park, kot del obvodne ureditve vodotoka Gradaščica in podaljšek že obstoječega parka z otroškimi igrali, vzhodno od območja OPPN. Predvidena je postavitve otroških igral in mikrourbane opreme (klopi, koši za odpadke ipd.).

Na južni strani Gradaščice v smeri vzhod-zahod poteka pot za pešce in kolesarje. Peš pot z navezavo na Jamovo cesto je tudi na severnem robu prostorske enote. Od poteh je enostranski drevored. Teren se spušča proti strugi vodotoka. Višinske razlike proti strugi vodotoka so premoščene z nizkimi terasami in ozelenjenimi brežinami. Na obeh bregovih je dopustna ureditev ploščadi in dostopov do vodne površine v leseni ali tlakovani izvedbi.

Severni (S1) in južni (S2) del območja OPPN sta povezana preko mostu čez Gradaščico. Poleg te povezave je v območju OPPN dopustna izvedba še največ dveh brvi.

Sistem peš poti povezuje zunanje površine ob večstanovanjskih stavbah z javnimi parkovnimi površinami v prostorski enoti Z.

Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – regulacijska karta« in št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

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

Na celotnem območju OPPN je dovoljeno postaviti ali urediti naslednje nezahtevne in enostavne objekte:

- skulpture in druge prostorske inštalacije,
- vodnjake in okrasne bazene,
- spominska obeležja.

Gostinski vrtovi niso dopustni.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov v skladu z določili, opredeljenimi v 23. in 24. členu tega odloka.

Drugih enostavnih in nezahtevnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

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

Fasade stavb morajo biti grajene iz kakovostnih in trajnih materialov. Fasade znotraj prostorske enote morajo biti usklajene v barvah in materialih.

Strehe stavb morajo biti ravne, v terasnem delu pohodne ali zazelenjene. Obvezna je ozelenitev strehe nad zadnjo etažo stavbe C in najmanj 25 % površine strehe nad podstavkom stavbe B.

V posameznih prostorskih enotah morajo biti ograje balkonov in teras oblikovane enotno oziroma oblikovno usklajene.

Razmejitev med zasebnimi vrtovi in drugimi zunanjimi površinami ob stavbi C je dopustna z ozelenjenimi zidanimi ali žičnatimi ograjami z višino do največ 1,50 m. Na meji med dvema zasebnima vrtovoma so dopustne ograje z višino do največ 2,00 m.

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

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

- vse ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem;
- oba trga in peš poti morajo biti tlakovani, opremljeni z mikrourbano opremo in primerno osvetljeni;
- intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo do 10 ton;
- pri pripravi projektne dokumentacije je treba upoštevati usmeritve strokovne podlage »Arboristično mnenje o drevnini za potrebe OPPN za območje Tovil«, ki ga je izdelal Arboretum Volčji Potok, javni zavod, v septembru 2009;
- obstoječe drevje je treba ohraniti v skladu z arboristično stroko in ga dopolniti z novo zasaditvijo;
- brežine vodotoka je treba čim bolj sonaravno oblikovati;
- v prostorski enoti S1 je treba zasaditi najmanj 11 dreves, v prostorski enoti S2 pa poleg obstoječih, ki se ohranjajo, še najmanj 25 dreves z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,20 m;
- v zunanjo ureditev prostorske enote S2 je treba vključiti zeleni bor, ki predstavlja naravno vrednoto in ga je treba obvezno ohraniti;
- v prostorski enoti S2 je treba na zahodnem in severovzhodnem robu drevesa ohraniti ali jih nadomestiti;
- parkovna ureditev v prostorski enoti Z mora biti funkcionalno povezana s sosednjimi območji;
- na parceli, namenjeni gradnji stavbe, je treba zagotoviti najmanj 30 % odprtih bivalnih površin, od

teh mora biti površin, namenjenih za otroško igrišče, najmanj 7,5 m² na stanovanje. Za odprte bivalne površine se štejejo vse zelene in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke);

- najmanj 50 % odprtih bivalnih površin je treba zagotoviti na raščenem terenu;
- otroška igrišča morajo biti namenjena skupni rabi vseh prebivalcev stavb;
- za potrebe vrtca je treba poleg odprtih bivalnih površin za stanovanja zagotoviti najmanj 850 m² zunanjih površin za igro otrok;
- ograja ob igrišču vrtca mora biti žičnata, obdana z živo mejo, visoka najmanj 1,20 m;
- protihrupna ograja vzdolž južne meje območja OPPN mora biti izvedena v absorpcijski izvedbi, visoka 2,50 m, pri čemer se višina meri od kote terena na severni strani ograje; pri oblikovanju ograje je treba uporabljati elemente za optično zmanjšanje njene dolžine in višine (členitev v vodoravni in navpični smeri, ipd.); ograja mora biti ozelenjena z obeh strani. V prostorski enoti S2 je vzdolž južne meje obvezna zasaditev drevja;
- višinske razlike morajo biti v čim večji meri premoščene z ozelenjenimi brežinami; izjemoma so dopustni ozelenjeni oporni zidovi do višine največ 1,00 m;
- objekti na vodnem in priobalnem zemljišču morajo biti načrtovani in izvedeni tako, da so varni v vseh hidroloških pogojih ter da imajo čim manjši vpliv na režim in stanje voda;
- svetla odprtina premostitvenih objektov (most, brv) mora zagotavljati pretočnost za 100-letne visoke vode z zagotovitvijo 0,50 m varnostne višine med gladino in spodnjim robom konstrukcije; po izvedbi ureditev v prostorski enoti Z oziroma pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za kateri koli objekt v območju OPPN morata biti v skladu s predpisi, ki urejajo področje voda in področje o podrobnejšem načinu določanja meje vodnega zemljišča tekočih voda, izvedena odmera vodnega zemljišča in določen status tega vodnega zemljišča;
- elementi mikrourbane opreme znotraj območja OPPN morajo biti oblikovani enotno;
- za zunanjo ureditev posamezne prostorske enote mora biti izdelan načrt krajinske arhitekture.

Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnih načrtih št. 4.2 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – regulacijska karta« in št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, trasa intervencijske poti pa je prikazana v grafičnem načrtu št. 4.8 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija s prikazom intervencijskih poti«.

14. člen

(lokacijski pogoji ter usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Regulacijski elementi

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

- gradbena meja pod zemljo (GMz) je črta, ki je novo grajene stavbe v kletnih etažah ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa so od nje odmaknjene v notranjost parcele, namenjene gradnji; zaščitna konstrukcija gradbene jame mora biti izvedena znotraj GMz;
- gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljene stavbe, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Odstopanja od GL so dopustna za največ 1,20 m v notranjost parcele, namenjene gradnji, vendar največ v 1/3 dolžine fasade stavbe. GL ne smejo presegati balkoni, lahko pa jo presegajo napušči in konzolni nadstreški nad vhodi;
- meja priobalnega zemljišča (PZ) omejuje 5 metrov širok pas, merjeno od vodnega zemljišča. Na vodnem in priobalnem zemljišču gradnja stavb ni dopustna. Dovoljena je gradnja objektov javne infrastrukture, komunalne in druge infrastrukture ter komunalnih priključkov na infrastrukturo;
- meja varovalnega pasu zelenega bora (VPB) je zunanji rob območja varovalnega pasu naravne vrednote, kjer gradnje stavb niso dovoljene, ostali posegi pa so omejeni;
- terasna etaža (T) je del stavbe, katerega prostori se nahajajo nad vencem stavbe in neposredno pod ravno ali poševno streho z naklonom do 7°. BTP terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP zadnje etaže pod vencem stavbe. Odmik terasne etaže od roba najbolj izpostavljenega dela stavbe v zadnji etaži pod vencem stavbe mora biti najmanj 1,5 m, razen v delu, kjer so vertikalna

- komunikacijska jedra in inštalacijski jaški;
- višina stavbe (h) je najvišja dopustna višina stavbe. Merjena je od kote zaključnega tlaka v pritličju stavbe. Nad njo je dopustno postaviti tehnične naprave za obratovanje stavbe, inštalacijske jaške, jaške dvigal, dostope na streho, transparentno zaščitno ograjo z višino največ 1,1 m, svetlobnike in podobno. Ti elementi, razen jaškov dvigal in inštalacijskih jaškov, morajo biti od roba fasade zadnje etaže odmaknjeni najmanj 1 m proti notranjosti stavbe.

Regulacijski elementi so določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – regulacijska karta« in št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

Točke za zakoličbo GMz in GL so določene v grafičnem načrtu št. 3.5 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

2. Tlorisni gabariti

Tlorisne dimenzije stavb nad terenom obsegajo vse dele stavbe nad terenom vključno z ložami in balkoni, brez napuščev in konzolnih nadstreškov nad vhodi in uvozi.

Tlorisne dimenzije stavb nad terenom so:

- **Stavba A:**
dolžina: 23,00 m
širina: 15,65 m
- **Stavba B:**
Pritlični podstavek:
dolžina: 94,00 m
širina: 16,75 m
Nadstropni del:
dolžina: 27,00 m
širina: 16,75 m
- **Stavba C:**
Pritlični podstavki nepravilnih geometrijskih oblik:
 - podstavek c1: 64,50 m x 32,00 m
 - podstavek c2: 36,00 m x 44,00 m
 - podstavek c3: 66,00 m x 28,00 m
 Nadstropni del je nepravilne tlorisne oblike:
dolžina: 146,00 m
širina: od 18,00 m do 21,50 m
Največja tlorisna dimenzija stavbe C je 154,00 m x 46,00 m.

Izvedba kleti je dopustna znotraj GMz.

Tlorisne dimenzije novo predvidenih stavb so določene v grafičnih načrtih št. 4.2 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – regulacijska karta« in št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

Lega in tlorisna dimenzija stavb ter potek GMz in GL so določeni s točkami v Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu, ki so določene v grafičnem načrtu št. 3.5 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

3. Višinski gabariti in etažnost

- **Stavbi A in B:**
 - etažnost: največ 3K+P+4N+T
 - višina $h = 20,50$ m
 - višina venca stavbe (zgornji rob fasade pred terasno etažo): največ 16,00 m; nad to koto je dopustna izvedba transparentnih ograj z višino največ 1,1 m.
- **Stavba C:**
 - etažnost: največ 2K+P+4N+T
 - višina $h = 21,50$ m

Višinski gabariti stavb so določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – regulacijska karta« in št. 4.7 »Značilni prerezi«.

4. Višinske kote terena in pritličja:

- kota utrjenega terena v prostorski enoti S1: od 294,00 do 295,10 m. n. v.
- kota pritličja stavb A in B: 295,10 m n. v.
- kota utrjenega terena v prostorski enoti S2: od 293,40 do 294,50 m. n. v.
- kota pritličja stavbe C: 294,50 m n. v.
- najvišja dopustna kota utrjenega terena v prostorski enoti Z: 294,50 m. n. v.

Kote zunanje ureditve se morajo prilagajati kotam dostopnih cest, kotam raščenege terena in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah je treba pred vhodi prilagajati kotam pritličja.

Višinske kote terena in pritličja so določene v grafičnem načrtu št. 4.8 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija s prikazom intervencijskih poti«.

5. Kapacitete območja

Površina območja OPPN: 24.201 m²

Površina prostorske enote S1 4.471 m²

- BTP nad terenom največ 8.500 m²
- BTP kletnih etaž 11.500 m²
- število stanovanjskih enot 35
- zazidana površina ZP največ 2.200 m²

Površina prostorske enote S2 9.753 m²

- BTP nad terenom največ 20.300 m²
- BTP kletnih etaž 12.000 m²
- število stanovanjskih enot 140
- število oddelkov vrtca najmanj 3
- zazidana površina ZP največ 4.350 m²

Površina prostorske enote C1 671 m²

Površina prostorske enote C2 896 m²

Površina prostorske enote C3 161 m²

Površina prostorske enote Z 8.249 m²

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

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

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

Na obstoječih objektih v območju OPPN so do odstranitve dopustna le investicijsko-vzdrževalna dela.

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

V območju OPPN je predvidena odstranitev naslednjih obstoječih stavb:

- stavba O1 na zemljišču s parcelno številko 1728/2, katastrska občina Vič,
- stavba O2 na zemljišču s parcelno številko 1728/3, katastrska občina Vič,
- stavba O3 na zemljišču s parcelno številko 1728/13, katastrska občina Vič,
- stavba O4 na zemljiščih s parcelnimi številkami 1728/13, 1728/10 in 1728/5, katastrska občina Vič,
- stavba O5 na zemljišču s parcelno številko 1728/5, katastrska občina Vič,
- stavba O6 na zemljišču s parcelno številko 1728/5, katastrska občina Vič,
- stavba O7 in O8 na zemljišču s parcelno številko 1696, katastrska občina Vič,
- stavba O9 (garaže in poslovni prostor) na zemljiščih s parcelnimi številkami 1694/6, 1694/7 in 1694/8, katastrska občina Vič,
- stavba O10 (stanovanjska stavba) na zemljišču s parcelno številko 1694/5, katastrska občina Vič.

Na zemljišču s parcelno številko 1728/22, katastrska občina Vič, je predvidena odstranitev obstoječega rezervoarja za hrambo kurilnega olja.

Na zemljiščih s parcelnima številkama 1696 in 2002/32, obe katastrska občina Vič, je predvidena odstranitev balinišča in nadstreška nad njim.

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

IV. NAČRT PARCELACIJE

17. člen **(načrt parcelacije)**

Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

1. Prostorska enota S1

- S1: parcela, namenjena gradnji stavb A in B, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1694/5 - del, 1694/6, 1694/7, 1694/8 in 1694/22 – del in 1694/23 - del, vse katastrska občina Vič.
Površina S1 znaša 4.471 m².

2. Prostorska enota S2

- S2: parcela, namenjena gradnji stavbe C, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1728/2, 1728/3, 1728/4 - del, 1728/5 - del, 1728/7, 1728/8 - del, 1728/10 - del, 1728/12, 1728/13 - del,

1728/22 - del, 1730/1 - del, 1730/2 in 2002/32 - del, vse katastrska občina Vič.
Površina S2 znaša 9.753 m².

3. Prostorska enota C1

- C1: parcela Jamove ceste, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1694/18 - del, 1694/22 - del, 2003/3 - del in 2003/4 - del, vse katastrska občina Vič.
Površina C1 znaša 671 m².

4. Prostorska enota C2

- C2: parcela dovozne ceste C2, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1727/6, 1728/4 - del, 1728/8 - del, 1728/9, 1730/1 - del, 1730/3 - del, 1731/1 - del, 1731/6, 1731/5, 1735/3 in 1743/1 - del, vse katastrska občina Vič.
Površina C2 znaša 896 m².

5. Prostorska enota C3

- C3: parcela parkirišča, ki obsega zemljišči s parcelnima številkami 1728/8 - del in 1728/22 - del, obe katastrska občina Vič.
Površina C3 znaša 161 m².

6. Prostorska enota Z

- Z/1: parcela, namenjena ureditvi parka, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1694/5 - del, 1694/9 - del, 1694/22 - del, 1694/23 - del, 2002/33 - del, 1695 - del in 1697 - del, vse katastrska občina Vič.
Površina Z/1 znaša 1.327 m².
- Z/2: parcela, namenjena ureditvi parka, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1696 - del, 1728/5 - del, 1728/10 - del, 1728/13 - del, 1730/1 - del, 1730/3 - del, 1731/1 - del, 2002/1 - del, 2002/31, 2002/32 - del in 2002/33 - del, vse katastrska občina Vič.
Površina Z/2 znaša 2.708 m².
- Z/3: parcela, namenjena ureditvi vodotoka, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1694/22 - del, 1695 - del, 1696 - del, 1697 - del, 1728/5 - del, 1728/10 - del, 1728/13 - del, 1730/1 - del, 1730/3 - del, 2002/1 - del, 2002/32 - del, 2002/33 - del in 2003/4 - del, vse katastrska občina Vič.
Površina Z/3 znaša 4.214 m².

Parcelacija in točke za zakoličbo parcel so določene v grafičnem načrtu št. 3.5 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

18. člen (javne površine)

Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami: 1694/5 - del, 1694/9, 1694/18 - del, 1694/22 - del, 1694/23 - del, 1695, 1696, 1697, 1727/6, 1728/4 - del, 1728/5 - del, 1728/8 - del, 1728/9, 1728/10 - del, 1728/13 - del, 1730/1 - del, 1730/3 - del, 1731/1, 1731/5, 1731/6, 1735/3, 1743/1 - del, 2002/1 - del, 2002/31, 2002/32 - del, 2002/33 - del, 2003/3 - del, 2003/4 - del in 2002/32, vse katastrska občina Vič.

Površina, namenjena javnemu dobru, meri 9.816 m².

Javne površine so določene v grafičnih načrtih št. 3.4 »Prikaz javnega dobra na katastrskem načrtu« in št. 3.5 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

19. člen (etapnost gradnje)

Odstranitve se lahko izvajajo kot samostojne etape v poljubnem časovnem zaporedju. Pred začetkom gradnje načrtovanih stavb morajo biti znotraj parcele, namenjene gradnji, odstranjeni vsi obstoječi objekti, predvideni za odstranitev.

Novogradnje so razdeljene v naslednje etape:

- etapa 1: gradnja stavbe z oznako C in pripadajočih ureditev na parceli S2,
- etapa 2: rekonstrukcija dovozne ceste na parceli C2,
- etapa 3: parkovna ureditev severno od vodotoka Gradaščica na parceli Z/1,
- etapa 4: parkovna ureditev južno od vodotoka Gradaščica na parceli Z/2,
- etapa 5: ureditev vodotoka na parceli Z/3,
- etapa 6: gradnja stavb z oznakama A in B ter pripadajočih ureditev na parceli S1,
- etapa 7: ureditev površin Jamove ceste na parceli C1,
- etapa 8: ureditev parkirišča na parceli C3.

Etape se lahko izvajajo kot samostojne etape ali sočasno ob upoštevanju naslednjih pogojev:

- pred dokončanjem etape 1 ali sočasno z njo morajo biti izvedene etape 2, 4 in 5;
- pred dokončanjem etape 6 ali sočasno z njo morajo biti izvedene etape 3, 7 in 5;
- pred gradnjo posamezne stavbe v območju OPPN ali sočasno z njo je treba izvesti tudi tisti del komunalne in energetske infrastrukture, ki je potreben za priključitev stavbe na komunalno in energetsko omrežje.

Oznake parcel, namenjenih gradnji, so določene v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije – prikaz na katastrskem načrtu« in št. 3.5 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

20. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

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

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

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

Investitor mora najmanj 10 dni pred začetkom gradbenih del z nameravanimi posegi pisno seznanimi Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenija, Območno enoto Ljubljana.

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

21. člen

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

1. Splošno

Za območje OPPN je izdelano okoljsko poročilo. V času gradnje in uporabe je treba upoštevati ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov, podane v Okoljskem poročilu za območje med Jamovo cesto in bivšo tovarno Tovil v Ljubljani (izdelal OIKOS, d.o.o., št. 1235/10, december 2010, dopolnjeno v aprilu 2011).

2. Varstvo vode in podtalnice

Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je treba urediti tako, da je v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin.

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

Načrtovana gradnja se nahaja na vodovarstvenem območju, na širšem območju vodnega telesa vodonosnika Ljubljanskega barja z oznako VVO III.

Z gradnjo je dovoljeno poseganje v območje podzemne vode v vodonosniku v primeru, da pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več, kot so z veljavnimi predpisi določene dovoljene izjeme (10 %).

Gladina podzemne vode se nahaja 2 metra pod koto terena. Pomembnejši vodonosnik (zgornji prodni vodonosnik) za oskrbo s pitno vodo se nahaja na globini 30 do 33 metrov.

V primeru globokega temeljenja je po sedaj znanih podatkih največja dopustna globina uvrtnja pilotov v nosilen vodonosni prod 5,5 m, to je do kote 278 m. n. v. V tem primeru je največja globina kleti lahko 10 m pod koto terena. Drugačne rešitve so dopustne le na podlagi podrobnejših hidrogeoloških raziskav in pod pogojem, da se z izračunom dokaže, da transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje ni zmanjšana za več kot 10 %.

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

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

3. Ohranjanje narave

Na območju OPPN se nahaja naravna vrednota Ljubljana Vič – zeleni bor, ident. št. 8717.

Pri načrtovanju posegov v prostor je treba upoštevati naslednje varstvene usmeritve:

- treba je varovati koreninski sistem drevesa;
- na mestih, kjer je poseganje v koreninski sistem neizogibno, je treba izvajati ročni ali drug manj destruktiven izkop;

- površin, pod katero rastejo korenine, ni dovoljeno odkopavati, nasipati in utrjevati s težkimi stroji. Na te površine ni dovoljeno odlagati gradbenega materiala in postavljati gradbenih zabojnikov;
- morebitne poškodbe korenin mora čim prej oskrbeti za to usposobljen strokovnjak. Paziti je treba, da ne pridejo v stik s cementnim mlekom ali katerim drugim, koreninam škodljivim sredstvom;
- ograje se v varovalnem pasu zelenega bora lahko gradijo le s točkovnimi temelji, ki morajo biti od osi debla oddaljeni najmanj 5 m.

4. Varstvo zraka

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

Prezračevanje podzemnih garaž mora biti izvedeno z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren. Odpadni zrak iz garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških igrišč in stanovanj.

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

5. Varstvo pred hrupom

Območje OPPN je v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10) opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom.

Dovoljena mejna raven hrupa v nočnem času $L_{noč}$ je 50 (dbA) in L_{dvn} (kombiniran kazalec hrupa) je 60 (dbA).

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

Na južni strani stavbe C je treba zgraditi ustrezno protihrupno ograjo v absorpcijski izvedbi in ob njej zasaditi drevesa. Protihrupna ograja mora biti visoka 2,50 m, merjeno od kote terena na severni strani ograje.

Na fasadah stavb A in B, orientiranih na Jamovo cesto, je treba izvesti ustrezno pasivno zaščito (na primer trislojna okna pri stanovanjih, zvočna izolacija fasade in ustrezen sistem prezračevanja, da ni potrebe po odpiranju oken). Fasade, na katerih je treba predvideti pasivno zaščito pred hrupom, so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Pregledna arhitekturna zazidalna situacija – regulacijska karta«.

Pred začetkom urejanja območja OPPN je treba izdelati načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da je ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni.

6. Osončenje

Stavbam je treba v dnevni sobi, bivalnem prostoru s kuhinjo, bivalni kuhinji in otroški sobi zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. 12. najmanj 1 uro,
- dne 21. 3. in 21. 9. najmanj 3 ure.

7. Odstranjevanje odpadkov

Za potrebe stavb A in B je zbirno in odjemno mesto za komunalne odpadke predvideno v pritličju stavbe B.

Za potrebe stavbe C je zbirno in odjemno mesto za komunalne odpadke predvideno v sklopu stavbe ob

uvozni klančini.

Zbirna in prevzemna mesta morajo biti urejena v skladu s predpisi, ki urejajo zbiranje in prevoz komunalnih odpadkov.

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

Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je določena v grafičnem načrtu št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

8. Svetlobno onesnaženje

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

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

Obstoječe svetilke na območju OPPN, ki so po veljavnih predpisih neustrezne, je treba zamenjati.

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

22. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

1. Potresna nevarnost

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

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

2. Ukrepi za varstvo pred požarom

2.1 Splošno

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

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

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

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

2.2 Intervencijske poti in površine

Stavbi A in B v prostorski enoti S1 sta za intervencijska vozila dostopni po Jamovi cesti.

Preko južnega dela območja OPPN poteka krožna intervencijska pot od Koprške ulice po kolesarski in peš poti na severni strani stavbe C, po zelenici na zahodni strani stavbe C, vzdolž dela južne meje območja OPPN, pod previsom stavbe C (med podstavkoma c1 in c2) in zopet po kolesarski in peš poti nazaj na Koprsko ulico.

Poti, zelenice in druge površine morajo biti v območju, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, utrjene na osni pritisk 10 ton. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir. Širine in radiji morajo ustrezati standardu SIST DIN 14090.

Intervencijske poti so določene v grafičnem načrtu št. 4.8 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija s prikazom intervencijskih poti«.

2.3 Hidrantno omrežje

Požarna zaščita je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz obstoječega in novega javnega hidrantnega omrežja.

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

2.4 Odmiki

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

2.5 Evakuacijske poti

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

3. Ukrepi za varstvo pred poplavami

Območje OPPN se glede ogroženosti z visokimi vodami uvršča v razred majhne poplavne nevarnosti, manjši del pa v območje srednje poplavne nevarnosti. Ob vzhodnem robu območja se v primeru katastrofalnih poplav Malega Grabna preliva manjša količina vode z območja bivše tovarne Tovil v vodotok Gradaščica.

Gradnje stavb s pripadajočimi ureditvami niso dopustne do izvedbe celovitih omilitvenih protipoplavnih ukrepov. Posegi morajo biti skladni s predpisi, ki urejajo pogoje in omejitve za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja, in opredeljujejo, katere vrste ureditev in posegov je možno izvajati na posameznem območju razredov poplavne nevarnosti.

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

23. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska. Površine vozišč morajo biti asfaltirane.

Najmanjši notranji radij robnika ob javnih ulicah je 5,0 m, na uvozih pa 2,0 m.

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

2. Motorni promet

Severni del območja OPPN (prostorska enota S1) je dostopen po obstoječi Jamovi cesti. Južni del območja OPPN (prostorska enota S2) je dostopen po obstoječi dovozni cesti C2, ki je predvidena za rekonstrukcijo.

Predviden minimalni profil dovozne ceste C2 ima naslednje elemente:

- vozišče 6,00 m
- hodnik za pešce 1,60 m
- skupaj 7,60 m

3. Mirujoči promet

Površine, potrebne za mirujoči promet, so predvidene v podzemnih garažah, delu pritličja stavbe B in na nivoju terena.

Število parkirnih mest (v nadaljnjem besedilu: PM) se izračuna glede na BTP objekta ali dela objekta glede na namembnost.

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

11221	Večstanovanjske stavbe	2 PM/stanovanjsko enoto, od tega 10 % na terenu ali v pritličju za obiskovalce
12112	Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/4 sedeže in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste
12202	Stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1 PM/25,00 m ²
12203	Druge upravne in pisarniške stavbe	1 PM/30,00 m ² , od tega 20 % PM za obiskovalce
12301	Trgovske stavbe (do 700,00 m ² BTP objekta ali dela objekta)	1 PM/40,00 m ²
12304	Stavbe za druge storitvene dejavnosti	1 PM/25,00 m ² , od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, vendar ne manj kot 2 PM na lokal
12620	Muzeji in knjižnice	1 PM/60,00 m ² , od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce

12630	Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (jasli, otroški vrtci)	2 PM/oddelek + 1 PM/oddelek za kratkotrajno parkiranje staršev
12630	Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (neinstitucionalno izobraževanje)	1 PM/30,00 m ² , od tega do 50 % za slušatelje
12640	Stavbe za zdravstvo (ambulante)	1 PM/20,00 m ² in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce
12650	Športne dvorane (brez gledalcev)	1 PM/70,00 m ²

V prostorski enoti S1 je treba zagotoviti še dodatnih 206 PM za nadomestitev kapacitet v odstranjeni garažni hiši.

Za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba zagotoviti zadostno število PM skladno z veljavnimi predpisi.

4. Peš promet

Ob dovozni cesti C2 je hodnik za pešce, širok 1,60 m.

V prostorski enoti Z je ob desnem bregu vodotoka peš pot s širino 2,50 m. Ob levem bregu je peš pot s širino 2,00 m, povezana z Jamovo cesto in preko mostu na pot ob desnem bregu.

5. Kolesarski promet

V prostorski enoti Z je ob desnem bregu vodotoka neposredno ob peš poti dvosmerna kolesarska pot s širino 2,50 m. Kolesarska pot mora biti na zahodni strani navezana na obstoječo kolesarsko pot.

Za potrebe novogradnje je treba na parceli, namenjeni gradnji, predvideti prostor za kolesa po normativu najmanj 1 PM za kolesa na 3 PM za osebna vozila. Od števila PM za osebna vozila je treba zagotoviti dodatnih 5 % PM za druga enosledna vozila. PM za kolesa morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi.

6. Intervencijske poti

Intervencijske poti in površine je treba urediti skladno s standardom SIST DIN 14090. Intervencijske vozne poti izven vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev. Vse vozne intervencijske površine je treba dimenzionirati na 10 ton osnega pritiska. Širina intervencijskih poti mora biti najmanj 3,0 m, najmanjši zunanji radiji obračanja morajo biti 10,50 m.

24. člen (pogoji za komunalno, energetsko in telekomunikacijsko urejanje)

1. Splošni pogoji

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

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetsko infrastrukturno omrežje po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih in energetskih vodov;
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;
- kadar potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih naprav in energetske infrastrukture na njegovem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetskih vodov in naprav;
- gradnja komunalnih in energetskih naprav ter objektov mora potekati usklajeno;

- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega oziroma energetskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
- obstoječo komunalno in energetskega infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi;
- dovoljeni sta gradnja in ureditev naslednjih infrastrukturnih objektov: cestne ureditve, gradnja pomožnih energetskega objektov (razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjeni naftni plin), pomožnih telekomunikacijskih objektov (razen baznih postaj), pomožnih komunalnih objektov (razen tipske greznice ali čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja);
- del energije za potrebe večstanovanjskih stavb je treba zagotoviti z uporabo obnovljivih virov za energetskega objektov (geotermalna, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

2. Vodovod

Na obravnavanem območju je javno vodovodno omrežje že zgrajeno. V severnem robu Jamove ceste poteka javni vodovod NL DN 200, v dovozni cesti C2 pa javni vodovod NL DN 100.

Hišni priključki obstoječih stavb, ki bodo odstranjene, so predvideni za ukinitve.

Stavbi A in B je treba za oskrbo s pitno in sanitarno vodo preko dveh ločenih novih hišnih vodovodnih priključkov priključiti na obstoječi vodovod NL DN 200.

Za oskrbo stavbe C s pitno, sanitarno in požarno vodo sta preko soseske predvideni gradnja sekundarnega vodovodnega omrežja NL DN 100 in gradnja treh novih hišnih vodovodnih priključkov.

Predviden javni vodovod NL DN 100 je na zahodni strani območja priključen na obstoječi javni vodovod NL DN 200 v Jamovi cesti. Vodovod poteka proti jugu, obešen na obstoječo mostno konstrukcijo prečka Gradaščico. Po trasi kolesarske poti se nadaljuje v smeri proti vzhodu in je priključen na obstoječ javni vodovod NL DN 100 v cesti C2.

Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz obstoječega in predvidenega javnega vodovodnega omrežja.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati projektno nalogo št. 2571 V, 3227 K, »Izgradnja vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje večstanovanjskih objektov med Jamovo cesto in tovarno Tovil (VP 2/3-1, VS 2/9 in VS 2/10)«, ki jo je aprila 2010 izdelalo podjetje JP Vodovod - Kanalizacija, d.o.o.

Pri projektiranju je treba upoštevati:

- vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki, ter še posebej določila Odloka o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 17/06 in 59/07), ki velja za območje MOL,
- interni dokument JP Vodovod - Kanalizacija TIDDOL - projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema,
- Pravilnik o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91 in Uradni list RS, št. 83/05),
- pri načrtovanju izrabe prostora je treba od obstoječih in predvidenih javnih vodovodov na območju tras vodovodov zagotoviti ustrezne odmike ostalih objektov in naprav, dreves in grmovnic.

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

3. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je zgrajeno kanalizacijsko omrežje za odvod komunalne in padavinske odpadne vode v mešanem sistemu. Severno od območja OPPN v Jamovi cesti poteka kanal GRP DN 500 mm, vzhodno od območja OPPN v Mencingerjevi ulici pa betonski kanal DN 300 mm. Na vzhodni strani območja OPPN po Koprski ulici in nadalje južno od območja OPPN poteka interni betonski kanal DN 700 mm, ki se v Tbilisijski ulici priključuje na betonski zbiralnik DN 1800 mm. Na vzhodni strani območja OPPN poteka tudi krajši betonski kanal za padavinsko vodo DN 300 mm, ki ima iztok urejen v vodotok Gradaščica.

Stavbi A in B je treba za odvod komunalne odpadne vode preko dveh ločenih novih hišnih kanalizacijskih priključkov priključiti na obstoječi mešani kanal GRP DN 500.

Na vzhodni strani območja OPPN je predvidena gradnja novega kanala za komunalno odpadno vodo v ločenem sistemu, DN 250 mm. Začne se v dovozni cesti C2, poteka proti severu in vzhodu ter se v jašku s koto terena 293,81 m. n. v. in koto dna 292,47 m. n. v. naveže na obstoječi kanal.

Čiste padavinske vode s streh novih stavb in tlakovanih površin je treba preko novih internih kanalov speljati v vodotok Gradaščica.

Padavinske odpadne vode s prostorske enote S1 je treba preko novega kanalizacijskega priključka speljati v obstoječi mešani kanal GRP DN 500.

Za odvod padavinske odpadne vode s parkirišča na jugovzhodnem delu prostorske enote S2 je predvidena izgradnja betonskega kanala za padavinsko odpadno vodo v ločenem sistemu DN 300 mm. Začne se v Koprski ulici, poteka proti severu, nato zavije proti severovzhodu in naprej poteka v poglobljeni trasi obstoječega kanala za padavinsko vodo, ki ima iztok v vodotok Gradaščica.

Treba je zagotoviti ustrezno izvedbo izlivne glave tako, da se v času visokih vod prepreči vdor rečne vode v padavinski kanal.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati projektno nalogo št. 2571 V, 3227 K, »Izgradnja vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje večstanovanjskih objektov med Jamovo cesto in tovarno Tovil (VP 2/3-1, VS 2/9 in VS 2/10)«, ki jo je aprila 2010 izdelalo podjetje JP Vodovod - Kanalizacija, d.o.o., in dopolnitev omenjene projektne naloge št. 3227/1 K, ki je bila izdelana junija 2010.

Pri projektiranju je treba upoštevati:

- vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki, ter še posebej določila Odloka o odvajanju in čiščenju komunalne padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 14/06 in 59/07),
- interni dokument JP Vodovod - Kanalizacija: TIDDOl - projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema,
- na vplivnem območju obstoječega kanala, ki poteka od razbremenilnika na Jamovi cesti do izpusta v Gradaščico, zasaditev dreves ni dovoljena,
- Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07 in 79/09),
- Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05).

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

4. Plinovod

Stavbe znotraj območja OPPN morajo biti za ogrevanje, pripravo sanitarne tople vode, kuho in tehnologijo, razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije, priključene na sistem zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar.

Glavni distribucijski plinovod N16000, ki omogoča oskrbo stavb A in B v prostorski enoti S1, poteka severno od območja OPPN v severnem pločniku Jamove ceste. Glavni plinovod je izveden v dimenziji DN200. Na vzhodnem delu območja OPPN, po dovozni cesti C2, poteka glavni distribucijski plinovod N16170, ki omogoča oskrbo stavbe C v prostorski enoti S2 z zemeljskim plinom. Glavni plinovod je izveden v dimenziji DN150.

Za priključitev stavb A in B v prostorski enoti S1 na sistem zemeljskega plina je treba do uvoza v skupno garažo zgraditi priključni plinovod z navezavo na glavni plinovod N16000 po Jamovi cesti. V prostorski enoti S2 je treba za priključitev na sistem zemeljskega plina do stavbe C zgraditi priključni plinovod z navezavo na glavni plinovod N16170 po dovozni cesti C2.

Priključna plinovoda morata biti do stavb vodena v zemljini, zunaj enotne kletne ureditve, zaključita se z glavno plinsko zaporno pipo v omarici, ki je lahko nameščena na fasadi stavbe ali v opornem zidu uvoza v skupno garažo. Namestitev omarice in zunanja ureditev ob njej morata omogočati namestitev in neovirano vzdrževanje plinske pipe.

Interni razvod notranje plinske napeljave v skupni kletni garaži prostorske enote S1 in v skupni kletni garaži prostorske enote S2 (tlaka 100 mbar) je predviden od stavbe z glavno plinsko zaporno pipo za celotno območje pozidave do stavb, ki se nahajajo nad skupno kletno ureditvijo, pod stropom garaž v kleti do posamezne stavbe. Iz kleti se plinska napeljava – interni priključni plinovod za vsako posamezno stavbo dvigne do omarice s plinsko zaporno pipo v fasadi stavbe, ki služi kot zaporni organ za posamezno stavbo. Omarica z zaporno pipo za posamezno stavbo je poleg vhoda.

Skupni interni razvod notranje plinske napeljave pod stropom kleti mora biti izveden ob robu kleti oziroma ob nosilcih ali podpornih stebrih. Ker so v kleti predvideni parkirni prostori, mora biti z zaščitnimi ukrepi preprečen nalet vozil v plinovodno napeljavo – večja etažna višina kleti ali na vstopu v garažo nameščene letve na višini, nižji od nivoja spodnjega roba plinske napeljave.

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 65/07), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (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

Na območju obdelave poteka več SN-elektroenergetskih vej. Srednjenapetostne kabelske veje delno potekajo po elektrokabelski kanalizaciji in delno v zemlji.

Srednjenapetostni kabel, ki je položen v zemljo in poteka preko južnega dela območja OPPN, je treba prestaviti v cev kabelske kanalizacije.

Obstoječe okoliške stavbe so napajane iz dveh transformatorskih postaj (v nadaljnjem besedilu: TP), TP 0364 Koprška 2a in TP 0441 Jamova 66. NN-omrežje je izvedeno z zemeljskimi kabli in tudi z zračnim omrežjem.

Na območju stavbe A je treba odstraniti nizkonapetostni kabel iz TP 0441 Jamova 66, ki napaja garaže ob Jamovi cesti in stanovanjski objekt Jamova cesta 99a.

Napajanje novih stavb znotraj območja OPPN je predvideno iz obstoječih okoliških TP, kot rezervna možnost pa je predvidena nova TP.

Napajanje stavb A in B je predvideno iz TP 0441 Jamova 66. Zamenjati je treba obstoječi transformator 630 z novim 1000 kVA, izdelati nova energetska mosta ter zamenjati SN- in NN-postroj. Za napajanje stavb A in B je predvidena gradnja nove elektrokabelske kanalizacije s potrebnimi kabelskimi jaški. Pred TP 0441 Jamova 66 je treba izvesti nov kabelski jašek (KJ št. 1). Od KJ št. 1 predvidena elektrokabelska kanalizacija poteka do novega kabelskega jaška (KJ št. 2) in nadalje do obstoječega jaška (KJ2556) na trasi elektrokabelske kanalizacije na Jamovi cesti.

Napajanje stavbe C je predvideno iz TP 0364 Koprška 2a. Zamenjati je treba obstoječi transformator, izdelati nov energetski most in zamenjati NN-postroj. Prav tako je treba dograditi obstoječo elektrokabelsko kanalizacijo od TP 0364 Koprška 2a do obstoječega KJ2724 in nadalje do novega KJ št. 4. Od tu dalje predvidena elektrokabelska kanalizacija poteka do kleti stavbe C in po kleti do energetskega postroja.

Za napajanje stavbe C je predvidena gradnja nove elektrokabelske kanalizacije od obstoječega kabelskega jaška (KJ2722) do obstoječega kabelskega jaška (KJ), lociranega na trasi elektrokabelske kanalizacije, ki poteka iz TP 0658 Interspar Tomažičeva – TP 0679 Tbilisijska 40. Na tej trasi je predvidena izvedba novega kabelskega jaška (KJ št. 3). Od KJ št. 3 je treba izvesti elektrokabelsko kanalizacijo do kleti stavbe C.

Med prostorskima enotama S1 in S2 je za povezavo oziroma izvedbo RN med stavbami predvidena izvedba nove elektrokabelske kanalizacije.

V primeru napajanja novih stavb iz nove TP je treba v poznejših fazah projektiranja izdelati elaborat vključitve TP v SN-omrežje. Nova TP mora biti zgrajena tako, da zagotavlja prezračevanje z zajemom in izpustom zraka v notranjost. TP je lahko zgrajena najnižje v prvi kleti, če se nad njo nahaja stavba oziroma objekt, vendar to ne smejo biti stanovanja oziroma prostori, kjer se večino časa zadržujejo ljudje.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno rešitev št. 05-10, »EE napajanje za območje med Jamovo cesto in bivšo tovarno Tovil«, ki jo je maja 2010 izdelalo Elektro Ljubljana, d.d.

Pred izdelavo posameznih projektnih dokumentacij za pridobitev gradbenega dovoljenja in pred izdajo gradbenega dovoljenja oziroma dovoljenj mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.

Pred izvedbo priključka mora investitor skleniti pogodbo o priključitvi objekta na elektroenergetsko omrežje.

6. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Na obravnavanem območju sta zgrajeni dve omrežji, na kateri so priključeni naročniki Telekom Slovenija in UPC Telemach.

Obstoječe TK-omrežje oziroma telefonska kabelska kanalizacija poteka v pločniku na severni strani Jamove ceste. Do južnega pločnika sta preko ceste položeni dve cevi, ki se zaključita v pločniku s kabelskim jaškom v neposredni bližini predvidene stavbe B. Obstoječe TK-omrežje na južni strani Gradašnice je izvedeno z zemeljskimi kablji.

Za izvedbo TK-priključka za stavbi A in B je treba dograditi obstoječo telefonsko kabelsko kanalizacijo do lokacije TK-prostora. Na trasi nove telefonske kabelske kanalizacije sta predvidena dva nova jaška iz betonske cevi.

Za izvedbo TK-priključka za stavbo C je treba zgraditi novo telefonsko kabelsko kanalizacijo od obstoječega kabelskega jaška na severni strani vodotoka Glinščica, preko vodotoka, ob peš poti do

lokacije TK-prostora v stavbi C. Prehod preko vodotoka je predviden s pritrditvijo PE-cevi na mostno konstrukcijo. Obstoječi zemeljski kabel (do bivše tovarne TOVIL) je predviden za ukinitvev.

Priključno mesto kabelske televizije se nahaja na zgradbi Koprška ulica 2a. Za potrebe operaterja Telemach, d.o.o., je predvidena gradnja kabelske kanalizacije od obstoječega jaška na vzhodni strani dovozne ceste C2. Predvidena sta prekop dovozne ceste C2 in izdelava nove kabelske kanalizacije do novega kabelskega jaška ob Telekomovem jašku ob stavbi C.

Na drugo stran je nova kabelska kanalizacija načrtovana do potoka Gradaščica, kjer je treba izdelati prehod preko vodotoka s pritrditvijo PE-cevi na mostno konstrukcijo. Nova kabelska kanalizacija je predvidena tudi v južnem pločniku Jamove ceste od mostu do uvoda v TK-prostor stavbe B v prostorski enoti S1.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati Idejno zasnovo telekomunikacijskega in CTV omrežja za izdelavo OPPN za območje med Jamovo cesto in bivšo tovarno Tovil (izdelal Novera d.o.o., številka IDZ 10-054/TK, november 2010).

7. Javna razsvetljava

Vse javne površine je treba ustrezno osvetliti. Nova, enostransko razporejena javna razsvetljava je predvidena ob kolesarski poti in peš poteh.

Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo.

Osvetlitev zunanjih površin ob stavbah v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati Idejno zasnovo javne razsvetljave za izdelavo OPPN za območje med Jamovo cesto in bivšo tovarno Tovil (izdelal Novera, d.o.o., številka IDZ 10-054/JR, november 2010).

Komunalna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.9 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

X. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

25. člen (program opremljanja stavbnih zemljišč)

1. Splošno

Program opremljanja stavbnih zemljišč 273 – Tovil za enoti urejanja prostora VI-521 in VI-370 ter dele enot urejanja prostora VI-371, VI-372, VI-373, VI-374, VI-658 in VI-672 do Jamove ceste (v nadaljnjem besedilu: Program opremljanja) je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova ulica 64, Ljubljana, pod številko projekta 7123 v maju 2011.

2. Komunalna oprema

Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

- primarne in sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljava,
- primarno in sekundarno vodovodno omrežje,
- primarno in sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo (v nadaljnjem besedilu: kanalizacijsko omrežje),

- primarno in sekundarno plinovodno omrežje,
- objekte za ravnanje z odpadki,
- primarne in sekundarne druge javne površine.

3. Obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme

Stavbe na območju OPPN se nahajajo v naslednjih obračunskih območjih predvidene komunalne opreme:

- sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo z oznako CEP (sekundarne),
- sekundarno vodovodno omrežje z oznako VOP (sekundarno - centralni),
- sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KAP (sekundarno - centralni),
- sekundarne druge javne površine z oznako JPP (sekundarne).

Obračunska območja predvidene komunalne opreme so opredeljena in določena v Programu opremljanja.

Stavbe na območju OPPN se nahajajo v naslednjih obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme:

- primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo z oznako CE (primarne),
- sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo z oznako CE (sekundarne),
- primarno vodovodno omrežje z oznako VO (primarno - centralni),
- sekundarno vodovodno omrežje z oznako VO (sekundarno - centralni),
- primarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (primarno - centralni),
- sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (sekundarno - centralni),
- primarno plinovodno omrežje z oznako PL (primarno),
- sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno),
- objekti za ravnanje z odpadki z oznako OD,
- primarne druge javne površine z oznako JP (primarne),
- sekundarne druge javne površine z oznako JP (sekundarne).

Obračunska območja obstoječe komunalne opreme so opredeljena in določena v Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11).

4. Skupni in obračunski stroški komunalne opreme

Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme na dan 30. 4. 2011 po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Skupni stroški (EUR)</i>	<i>Obračunski stroški (EUR)</i>
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CEP (sekundarne)	257.973,33	257.973,33
Vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	59.796,80	59.796,80
Kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno - centralni)	15.174,00	15.174,00
Druge javne površine	JPP (sekundarne)	878.090,10	878.090,10
Skupaj		1.211.034,23	1.211.034,23

Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so določeni v Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč za

območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11).

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

5. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na enoto mere

Predvidena komunalna oprema

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

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CEP (sekundarne)	18,14	5,94
Vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	4,20	1,38
Kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno - centralni)	1,07	0,63
Druge javne površine	JPP (sekundarne)	61,73	36,73
Skupaj		85,14	44,68

Za preračun obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme na enoto mere se upoštevajo površine parcel in neto tlorisne površine iz prvega odstavka 6. točke tega člena.

Obstoječa komunalna oprema

Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, preračunani na m² parcele (v nadaljnjem besedilu: Cp) in na m² neto tlorisne površine stavbe (v nadaljnjem besedilu: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so določeni v Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11).

Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz prejšnjega odstavka se indeksirajo na dan 30. 4. 2011 ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, in je 1,001287. Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere se za posamezno komunalno opremo zmanjšajo za obračunske stroške iste vrste predvidene komunalne opreme na enoto mere. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek za posamezno obstoječo komunalno opremo ne plača.

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

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE (primarne)	15,29	16,56
	CE (sekundarne)	0,32	17,25
Vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	2,46	2,63
	VO (sekundarno - centralni)	0,00	3,48
Kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,23	5,44
	KA (sekundarno - centralni)	6,14	7,82

Plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,01	3,11
	PL (sekundarno)	3,92	4,68
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,45	0,49
Druge javne površine	JP (primarne)	2,86	3,09
	JP (sekundarne)	0,00	0,00
Skupaj		39,68	64,55

6. Merila za odmero komunalnega prispevka

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

Stavba	Površina parcele (m ²)	Neto tlorisna površina stavbe brez delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m ²)	Neto tlorisna površina delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m ²)
Stavba A	1.165,00	1.837,62	2.485,85
Stavba B	3.306,00	5.217,38	7.059,15
Stavba C	9.753,00	16.849,00	9.960,00
Skupaj	14.224,00	23.904,00	19.505,00

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

Faktor dejavnosti je 0,7 za:

- stavbe, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana,
- dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

Za vse ostale stavbe je faktor dejavnosti odvisen od faktorja izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) in:

- je 1,0 za vse stavbe, ki imajo FI manjši od 1,00,
- je 1,3 za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 2,00,
- se za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 1,00 in manjši od 2,00, izračuna po formuli:

$$K_{\text{dejavnost}} = (0,2 * FI) + 0,9.$$

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

7. Izračun komunalnega prispevka

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

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

Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upošteva površina parcele iz prvega odstavka 6. točke tega člena.

Pri izračunu komunalnega prispevka se za neto tlorisno površino upošteva dejansko neto tlorisno površino stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska neto tlorisna površina stavbe manjša od neto tlorisne površine iz prvega odstavka šeste točke tega člena, se pri izračunu komunalnega prispevka upošteva neto tlorisno površino iz prvega odstavka 6. točke tega člena.

8. Odmera komunalnega prispevka

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

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

Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja:

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

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

Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve tega odloka.

9. Oprostitve plačila komunalnega prispevka

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

26. člen (pogodba o opremljanju)

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

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

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**27. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

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

- promet med gradnjo je treba organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- zagotoviti je treba nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
- zagotoviti je treba sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav;
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z nadzorom arborista. Redni nadzor mora vključevati tudi spremljanje stanja sosednjih objektov. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje obstoječih objektov in namestiti naprave za merjenje posedkov. Investitor gradnje posamezne stavbe je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je le-ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. V fazi PGD za vsako posamezno etapo strokovnjak s področja gradbenih konstrukcij določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;
- investitor mora zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela.

**28. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)****1. Parcelacija**

Pri parcelnih mejah cest so dopustna odstopanja do 0,5 m v korist javnih površin zaradi prilagoditve dejansko izvedenemu profilu ceste.

Parcela vodotoka se lahko zmanjša zaradi prilagoditve dejansko izvedenim ureditvam ob vodotoku. Meja mora potekati po zgornjem robu brežine vodotoka.

2. Tlorisni gabariti stavb

Na strehah podstavkov je dopustna ureditev teras, ki pripadajo stanovanjem v prvem nadstropju stavb.

Stavbi A in B:

Širina stavb lahko ob upoštevanju GL odstopa navzdol.

Dolžina stavb lahko odstopa do +1,0 m. Dolžina stavb lahko odstopa navzdol.

Stavba C:

Tlorisne dimenzije stavbe lahko nad nivojem terena odstopajo do +1,0 m, pri čemer je treba upoštevati minimalni odmik 3,0 m od prostorske enote Z. Tlorisne dimenzije stavbe lahko odstopajo navzdol.

3. Višinski gabariti stavb

Število kletnih etaž se lahko zmanjša le pod pogojem, da je v prostorski enoti zagotovljenih zadostno število PM za vse programe v območju in dovolj nadomestnih PM za odstranjeno garažno hišo. V prostorski enoti S2 je dopustna tudi izvedba tretje kletne etaže.

Dopustna etažnost stavb je P+3N+2T.

Višina stavb lahko od največje dopustne višine h odstopa navzdol, pri čemer morajo biti višinski

gabariti stavbe A in obeh stolpičev stavbe B v prostorski enoti S1 enako visoki.

4. Višinska regulacija terena in višinska kota pritličja

Odstopanja višinskih kot pritličij v prostorski enoti S1 so lahko do $\pm 0,20$ m.

Odstopanja višinskih kot pritličij v prostorski enoti S2 so lahko do $+0,20$ m.

V prostorskih enotah S1 in S2 lahko najvišja kota terena odstopa navzgor do $+0,20$ m.

5. Zgornji rob brežine vodotoka

Na podlagi načrta za ureditev vodotoka je dopusten pomik zgornjega roba brežine v smeri proti vodotoku, za kar je treba pridobiti vodno soglasje.

6. Kapaciteta območja

Število stanovanj lahko odstopa. Odstopanje navzgor je dopustno pod pogojem, da je znotraj parcele, namenjene gradnji stavbe, zagotovljenih dovolj odprtih bivalnih površin in zadostno število parkirnih mest za vse programe v objektu, vendar število stanovanj v prostorski enoti S1 ne sme biti večje kot 50, v prostorski enoti S2 pa ne večje kot 150 stanovanj. Število stanovanj lahko odstopa navzdol.

Bruto tlorisna površina (BTP) kletnih etaž lahko odstopa znotraj GMz in dopustne etažnosti, pod pogojem, da je 50 % odprtih bivalnih površin zagotovljenih na raščenem terenu in zagotovljeno zahtevano število dreves iz 13. člena.

7. Vhodi in dostopi

Mikrolokacija vhodov in dostopov do stavb se lahko spreminja.

8. Prometne, komunalne in energetske ureditve

Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda.

Mikrolokacija zbirno-prevzemnih mest za odpadke je lahko spremenjena pod pogojem, da je predvidena ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili.

9. Osončenje

Največ 20 % od celotnega števila stanovanj znotraj posamezne stavbe lahko odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov iz 21. člena tega odloka.

10. Gradbene meje

Preko GMz lahko segajo geotehnična sidra, pri čemer je treba za izvajanje pridobiti soglasje lastnika zemljišča.

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

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so dopustni naslednji posegi:

- redna in investicijsko-vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit objekta 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, če je na gradbeni parceli zagotovljeno zadostno število parkirnih mest in zelenih površin.

XII. KONČNI DOLOČBI

30. člen
(vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana - Izpostavi Vič - Rudnik,
- Četrtni skupnosti Vič.

31. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3505-14/2008-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV

dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 273 Tovil za enoti urejanja prostora VI-521 in VI-370 ter dele enot urejanja prostora VI-371, VI-372, VI-373, VI-374, VI-658 in VI-672 do Jamove ceste

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, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP in 106/10 – popr. ZUPUDPP), 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;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10 in 10/11 – DPN);
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN in 22/11 – popr.);
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje med Jamovo cesto in bivšo tovarno Tovil (Uradni list RS, št. 9/10) .

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

Obravnavano območje na severni strani omejuje Jamova cesta, na južni strani skladiščno poslovna hala bivše tovarne Tovil, na zahodni strani sega do zelenice ob parkirnih površinah trgovskega centra Interspar, na vzhodni strani pa do večstanovanjskega objekta ob Koprski ulici in obstoječega otroškega igrišča ob Gradaščici.

Ob Jamovi cesti je območje pozidano z duplex garažami, katerih del je nadzidan s poslovnimi prostori, površine južno od Gradaščice pa so zapuščene in zaraščene z grmovjem in drevjem, med katerim so še ostanki objektov prvotnih lastnikov bivše tovarne Tovil.

V občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL-ID) je za obravnavano območje v enotah urejanja prostora VI-370 in VI-521 predvidena večstanovanjska gradnja, v enotah urejanja prostora VI-371, VI-372, VI-374 in VI-672 pa urejanje obvodnih zelenih in parkovnih površin. Del enote urejanja prostora VI-658 predstavlja del Jamove ceste, del enote urejanja prostora VI-373 pa obsega ureditev parkirnih površin za sosednji objekt ob južnem robu obravnavanega območja. Za enoto urejanja prostora VI-521 je določena izdelava OPPN 273 – Tovil.

Z OPPN sta enoti urejanja prostora VI-370 in VI-521 obravnavani skupaj z deli enot urejanja prostora VI-371, VI-372, VI-374 in VI-672, ki predstavljajo vmesno obvodno in parkovno površino in deli VI-658 ter VI-373, kot robne prometne ureditve.

3. Poglavitne rešitve

Izhodišča in programska zasnova

Na severnem delu območja OPPN je predvidena odstranitev obstoječega niza garaž in stanovanjske stavbe. Namesto obstoječih stavb je predvidena gradnja stavb A in B s 35 stanovanji in pripadajočimi garažnimi mesti v kleti in delu pritličja stavbe B ter nadomestitev garažnih mest obstoječih duplex

garaž. V delu pritličja je predviden javni program.

Na južnem delu območja je predvidena gradnja stavbe C s 140 stanovanji in tremi oddelki vrtca ter pripadajočimi garažnimi površinami v kleti stavbe. V delu pritličja je dopusten javni program.

Ob Gradaščici je predvidena ureditev javne obvodne parkovne površine z zagotovitvijo peš in kolesarske povezave ob vodotoku.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

Območje je razdeljeno na šest prostorskih enot S1, S2, Z, C1, C2 in C3. Prostorski enoti S1 in S2 sta namenjeni gradnji večstanovanjskih stavb, prostorska enota Z je namenjena ureditvi zelenih površin ob Gradaščici, prostorske enote C1, C2 in C3 pa so namenjene prometnim ureditvam.

V severnem delu območja OPPN, v prostorski enoti S1, sta predvideni dve večstanovanjski stavbi A in B. V pritličju stavbe A je dopusten javni program, pritličje stavbe B pa je ob Jamovi namenjeno javnemu programu, ostali del pa garažiranju. Stavbi sta postavljeni vzporedno z Jamovo cesto. Stavba A je kompakten blok, stavbo B pa sestavljata dva kubusa, postavljena na pritlični podstavek. Med stavbama je urejen trg. Stavbi A in B sta med seboj povezani s podzemno garažo.

V južnem delu območja OPPN, v prostorski enoti S2, je predvidena večstanovanjska stavba C z vrtcem. Sestavljena je iz zgornjega dela lomljene oblike, ki je postavljen na tri pritlične podstavke nepravilnih oblik. Stavba je podkletena. V osrednjem delu je na severni strani stavbe večji trg. Lomljena oblika omogoča, da so fasade na južni strani orientirane na zelene površine ob stavbi. V pritličju stavbe C sta med podstavki prehoda, ki povezujeta trg na severni strani z zelenimi površinami na južni strani stavbe.

V osrednjem delu območja OPPN je v okviru javnih zelenih površin predvidena ureditev javnega parka kot del obvodne kontinuirane ureditve vodotoka Gradaščica in kot podaljšek že obstoječega parka z otroškimi igrali, ki je urejen vzhodno od območja OPPN.

V območju je zasnovan sistem peš poti. Predvidena primarna peš pot preko mostu povezuje severni in južni del soseske, severni in južni trg. Poleg te povezave je preko vodotoka dopustna še izvedba dveh brvi. V smeri vzhod – zahod sta ob vodotoku predvideni peš in kolesarska pot. Kolesarska pot je podaljšek že obstoječe poti, ki poteka ob vodotoku mimo Interspara. Peš in kolesarska pot služita tudi kot intervencijska pot za potrebe soseske z navezavo na obstoječe prometnice. Obstoječe drevje, ki je primerno za ohranitev, se dopolni z novimi zasaditvami in drevoredom.

Zunanje površine na parcelah, namenjenih gradnji večstanovanjskih stavb, so delno tlakovane, delno ozelenjene, poleg dreves, ki jih je možno ohraniti, je treba zasaditi še najmanj 25 dreves/ha. Na zahodnem in severovzhodnem robu prostorske enote S2 je treba drevesa ohraniti ali jih nadomestiti z novimi. Ob stavbah so načrtovana tudi otroška igrišča. V južnem delu območja so predvidene še zunanje površine vrtca in zunanje parkirišče za obiskovalce.

Obravnavano območje je zaraščeno z drevjem, zato je pri pripravi projektne dokumentacije treba upoštevati Arboristično mnenje o drevnini, ki ga je izdelal Arboretum Volčji potok. Za zunanjo ureditev je treba izdelati krajinski načrt.

Kapacitete

Površina območja OPPN:	24.201 m ²
Površina prostorske enote S1	4.471 m ²
– BTP nad terenom	največ 8.500 m ²
– BTP kletnih etaž	11.500 m ²
– število stanovanjskih enot	35
– zazidana površina ZP	največ 2.200 m ²

Površina prostorske enote S2	9.753 m ²
– BTP nad terenom	največ 20.300 m ²
– BTP kletnih etaž	12.000 m ²
– število stanovanjskih enot	140
– število oddelkov vrtca	3
– zazidana površina ZP	največ 4.350 m ²
Površina prostorske enote C1	671 m ²
Površina prostorske enote C2	896 m ²
Površina prostorske enote C3	161 m ²
Površina prostorske enote Z	8.249 m ²

Varovanje okolja

Za OPPN je treba na podlagi odločbe MOP izvesti celovito presojo vplivov na okolje (CPVO). Okoljsko poročilo je pod št. projekta 1235/10 z datumom december 2010 in dopolnitvijo april 2011 izdelal Oikos d.o.o. Podrobneje so bili preverjeni vplivi predvidenih posegov na zrak, podzemne vode, obremenitve s hrupom in zagotavljanje poplavalne varnosti. Ministrstvo za okolje in prostor je v postopku CPVO izdalo mnenje o ustreznosti okoljskega poročila in dopolnjenega osnutka OPPN in da se gradivo lahko javno razgrne.

Načrtovana gradnja se nahaja na vodovarstvenem območju, na širšem območju vodnega telesa vodonosnika Ljubljanskega barja z oznako VVO III. Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda. Z gradnjo je dovoljeno poseganje v območje podzemne vode v vodonosniku le v primeru, da pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več, kot so z veljavno zakonodajo določene dovoljene izjeme (10 %).

Območje OPPN je v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Na fasadah načrtovanih stavb, ki so prekomerno obremenjene s hrupom z Jamove ceste in s hrupom iz gospodarske cone (objekti nekdanje tovarne Tovil), je predvidena pasivna protihrupna zaščita. Ob meji z gospodarsko cono na južni strani območja OPPN je treba postaviti protihrupno ograjo.

Glede ogroženosti z visokimi vodami je območje OPPN uvrščeno pretežno v razred majhne poplavalne nevarnosti, manjši del pa v razred srednje poplavalne nevarnosti. Na podlagi mnenja ARSO o ustreznosti okoljskega poročila, posegi v prostor niso dopustni do izvedbe celovitih omilitvenih protipoplavnih ukrepov.

Prometna ureditev

Severni del območja OPPN (prostorska enota S1) je dostopen z obstoječe Jamove ceste. Ob Jamovi cesti je predvidena ureditev pločnika in zelenice. Južni del območja OPPN (prostorska enota S2) je dostopen po razširjeni dovozni cesti C2, ki se odcepi s Koprške ulice.

V območju so parkirna mesta (PM) zagotovljena po naslednjem normativu:

- za stanovanja:
2PM na stanovanje (od tega 10% na terenu ali v pritličju za obiskovalce)
- za vrtec:
2 PM/oddelek + 1 PM/oddelek za kratkotrajno parkiranje staršev,

ter za morebitne druge dejavnosti, dovoljene v pritličjih objektov v skladu z normativi OPN MOL-ID.

Zagotoviti je treba tudi 206 PM kot nadomestilo odstranjene garaže ob Jamovi cesti.

Parkirne površine so v prostorski enoti S1 zagotovljene v kletnih etažah in delu pritličja stavbe B, v prostorski enoti S2 pa v kletnih etažah, manjši del pa na zunanjih parkirnih površinah. Skupaj je za potrebe območja OPPN predvidenih približno 570 PM. Na južnem robu območja je predvidenih še nekaj dodatnih PM za potrebe sosednje gospodarske cone.

Komunalna ureditev

V območju OPPN so predvideni novi komunalni, energetski in telekomunikacijski vodi, ki potekajo po robu območja in vzdolž načrtovane poti na desnem bregu Gradaščice. Območje je treba v celoti komunalno opremiti (kanalizacija, vodovod, plinovod, električno in telekomunikacijsko omrežje, javna razsvetljava).

Etapnost izvajanja

Načrtovane ureditve se lahko izvajajo etapno. Najpomembnejši sta etapa 1 (gradnja stavbe z oznako C in pripadajočih ureditev na parceli S2) ter etapa 6 (gradnja stavb z oznakama A in B ter pripadajočih ureditev na parceli S1). Pred ali sočasno z dokončanjem etape 1 mora biti urejen južni del parka ob vodotoku, pred ali sočasno z dokončanjem etape 6 pa severni del parka ob vodotoku.

4. Program opremljanja

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

Za obravnavano območje je izdelan dopolnjeni osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta 273 – Tovil za enoti urejanja prostora VI-521 in VI-370 ter dele enot urejanja prostora VI-371, VI-372, VI-373, VI-374, VI-658 in VI-672 do Jamove ceste (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

V skladu z OPPN je za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN potrebna novogradnja naslednje predvidene komunalne opreme:

- razširitev Jamove ceste,
- rekonstrukcija javne ceste na vzhodnem delu območja OPPN,
- novogradnja vodovodnega omrežja znotraj območja OPPN,
- novogradnja kanalizacijskega omrežja v javni cesti na vzhodnem delu območja OPPN,
- ureditev drugih javnih površin (parkovne površine) ob Gradaščici v Z/1 in Z/2.

V programu opremljanja so ob upoštevanju idejnih zasnov posamezne vrste komunalne opreme ocenjeni stroški gradnje predvidene komunalne opreme, ki so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Skupni stroški (EUR)</i>	<i>Obračunski stroški (EUR)</i>
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetlavo	CEP (sekundarne)	257.973,33	257.973,33
Vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	59.796,80	59.796,80
Kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno - centralni)	15.174,00	15.174,00
Druge javne površine	JPP (sekundarne)	878.090,10	878.090,10
Skupaj		1.211.034,23	1.211.034,23

Na območju OPPN je v skladu z določili prostorskega akta predvidena novogradnja treh stanovanjskih blokov s pripadajočimi podzemnimi garažami. Površine parcel in neto tlorisne površine predvidenih stavb iz OPPN so:

Stavba	Površina parcele (m ²)	Neto tlorisna površina stavbe brez delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m ²)	Neto tlorisna površina delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m ²)
Stavba A	1.165,00	1.837,62	2.485,85
Stavba B	3.306,00	5.217,38	7.059,15
Stavba C	9.753,00	16.849,00	9.960,00
Skupaj	14.224,00	23.904,00	19.505,00

Stroški predvidene komunalne opreme so v programu opremljanja preračunani na enoto parcele (Cp) in enoto neto tlorisne površine (Ct) in so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CEP (sekundarne)	18,14	5,94
Vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	4,20	1,38
Kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno - centralni)	1,07	0,63
Druge javne površine	JPP (sekundarne)	61,73	36,73
Skupaj		85,14	44,68

Stavbe na območju OPPN se bodo neposredno oziroma preko nove komunalne opreme priključevale na obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Ljubljana.

Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, preračunani na m² parcele (v nadaljnjem besedilu: Cp) in na m² neto tlorisne površine stavbe (v nadaljnjem besedilu: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so opredeljeni v Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11) in so:

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE (primarne)	15,27	16,54
	CE (sekundarne)	18,44	23,16
Vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	2,46	2,63
	VO (sekundarno - centralni)	3,90	4,85
Kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,22	5,43
	KA (sekundarno - centralni)	7,20	8,44
Plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,01	3,11
	PL (sekundarno)	3,91	4,67
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,45	0,49
Druge javne površine	JP (primarne)	2,86	3,09
	JP (sekundarne)	1,61	1,99
Skupaj		64,33	74,40

Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz prejšnjega odstavka se indeksirajo na dan 30. 4. 2011 ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala

nizka gradnja«, in je 1,001287. Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere so:

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE (primarne)	15,29	16,56
	CE (sekundarne)	18,46	23,19
Vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	2,46	2,63
	VO (sekundarno - centralni)	3,91	4,86
Kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,23	5,44
	KA (sekundarno - centralni)	7,21	8,45
Plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,01	3,11
	PL (sekundarno)	3,92	4,68
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,45	0,49
Druge javne površine	JP (primarne)	2,86	3,09
	JP (sekundarne)	1,61	1,99
Skupaj		64,41	74,49

Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz prejšnjega odstavka se za posamezno komunalno opremo zmanjšajo za obračunske stroške iste vrste predvidene komunalne opreme na enoto mere. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek za posamezno obstoječo komunalno opremo ne plača.

<i>Komunalna oprema</i>	<i>Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme</i>		<i>Obračunski stroški predvidene komunalne opreme</i>		<i>Zmanjšani indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme</i>	
	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	15,29	16,56	0,00	0,00	15,29	16,56
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	18,46	23,19	18,14	5,94	0,32	17,25
Primarno vodovodno omrežje	2,46	2,63	0,00	0,00	2,46	2,63
Sekundarno vodovodno omrežje	3,91	4,86	4,20	1,38	0,00	3,48
Primarno kanalizacijsko omrežje	5,23	5,44	0,00	0,00	5,23	5,44
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	7,21	8,45	1,07	0,63	6,14	7,82
Primarno plinovodno omrežje	3,01	3,11	0,00	0,00	3,01	3,11
Sekundarno plinovodno omrežje	3,92	4,68	0,00	0,00	3,92	4,68
Objekti za ravnanje z	0,45	0,49	0,00	0,00	0,45	0,49

odpadki						
Primarne druge javne površine	2,86	3,09	0,00	0,00	2,86	3,09
Sekundarne druge javne površine	1,61	1,99	61,73	36,73	0,00	0,00
Skupaj	64,41	74,49	85,14	44,68	39,68	64,55

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

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>
Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE (primarne)	15,29	16,56
	CE (sekundarne)	0,32	17,25
Vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	2,46	2,63
	VO (sekundarno - centralni)	0,00	3,48
Kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,23	5,44
	KA (sekundarno - centralni)	6,14	7,82
Plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,01	3,11
	PL (sekundarno)	3,92	4,68
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,45	0,49
Druge javne površine	JP (primarne)	2,86	3,09
	JP (sekundarne)	0,00	0,00
Skupaj		39,68	64,55

Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka so:

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

b) Faktor dejavnosti je 0,7 za:

- stavbe, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana,
- dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

Za vse ostale stavbe je faktor dejavnosti odvisen od faktorja izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) in:

- je 1,0 za vse stavbe, ki imajo FI manjši od 1,00.
- je 1,3 za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 2,00.
- se za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 1,00 in manjši od 2,00, izračuna po formuli:

$$K_{\text{dejavnost}} = (0,2 * FI) + 0,9$$

Komunalni prispevek se izračuna na podlagi stroškov na enoto mere, površine parcel, neto tlorisnih površin in podrobnejših meril za odmero komunalnega prispevka. Komunalni prispevek se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov za vsako posamezno komunalno opremo, na katero zavezanec za plačilo komunalnega prispevka priključi svojo stavbo oziroma mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme. Komunalni prispevek za vsako posamezno komunalno opremo se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov po posameznih obračunskih območjih te vrste komunalne opreme, v katerih se nahaja stavba.

V Programu opremljanja je izdelan informativni izračun komunalnega prispevka za vse stavbe na območju OPPN. V spodnji tabeli je komunalni prispevek prikazan ločeno po obračunskih območjih predvidene komunalne opreme in obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme.

Stavba	Komunalni prispevek (EUR)		
	Predvidena komunalna oprema	Obstoječa komunalna oprema	Skupaj
Stavba A	112.238,63	168.775,44	281.014,07
Stavba B	318.630,45	479.193,81	797.824,25
Stavba C	969.895,78	1.300.643,96	2.270.539,74
Skupaj	1.400.764,85	1.948.613,21	3.349.378,06

V fazi odmere komunalnega prispevka se komunalni prispevek izračuna ob upoštevanju dejanskih neto tlorisnih površin stavb iz projektne dokumentacije. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko v fazi odmere komunalnega prispevka uveljavlja v preteklosti plačana sredstva za opremljanje parcele, na kateri namerava graditi; o upoštevanju predloženih dokazil o plačilih odloči pristojni organ. Dejansko odmerjeni komunalni prispevek v fazi odmere komunalnega prispevka lahko zato odstopa od informativnega izračuna komunalnega prispevka iz Programa opremljanja.

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

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so 1.211.034,23 EUR. Komunalni prispevek za gradnjo vseh stavb na območju OPPN je ob upoštevanju podatkov, znanih v fazi izdelave Programa opremljanja, 3.349.378,06 EUR.

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

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.

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 273 TOVIL ZA
ENOTI UREJANJA PROSTORA VI-521 IN VI-370 TER DELE
ENOT UREJANJA PROSTORA VI-371, VI-372, VI373,
VI-374, VI-658 IN VI-672 DO JAMOVE CESTE**

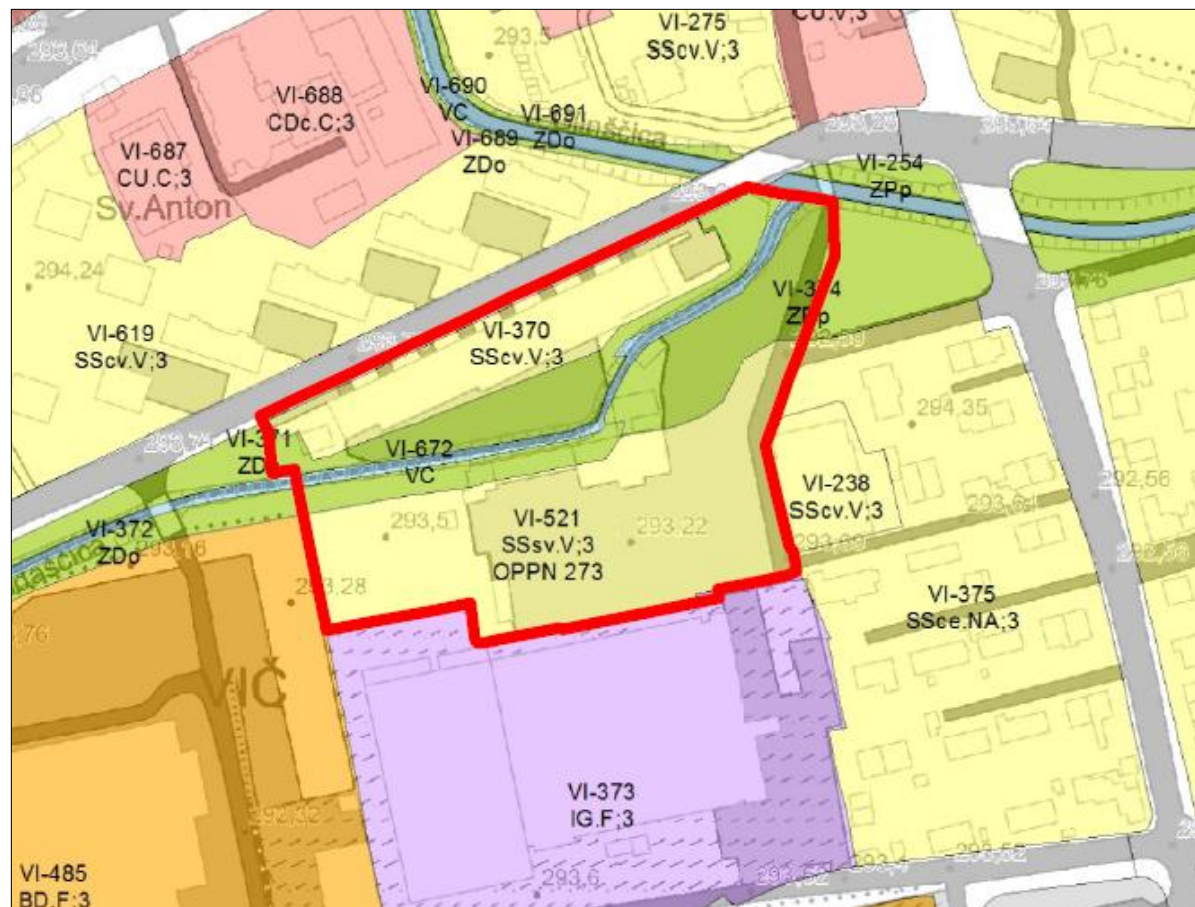
Investitor: VELINVESTMENT d.o.o., Rudnik I/1, 1000 Ljubljana
in
NIPL d.o.o., Vilharjeva cesta 27, 1000 Ljubljana

Pripravljalč: MESTNA OBČINA LJUBLJANA,
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

Izdellovalec: ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI, Mojca Kalan Šabec, s.p.,
Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana

**OPPN 273 TOVI ZA EUP VI-521 IN VI-370
TER DELE EUP VI-371, VI-372, VI373, VI-374,
VI-658 IN VI-672 DO JAMOVE CESTE
(dopolnjen osnutek)**

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ	
Območja stanovanj	
SSce	Pretežno eno in dvostanovanjske površine
SScv	Pretežno večstanovanjske površine
SSse	Splošne eno in dvostanovanjske površine
SSsv	Splošne večstanovanjske površine
SB	Stanovanjske površine za posebne namene
SK	Površine podeželskega naselja
Območja centralnih dejavnosti	
CU	Osrednja območja centralnih dejavnosti
CDa	Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj
CDi	Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje
CDo	Območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje
CDz	Območja centralnih dejavnosti za zdravstvo
CDk	Območja centralnih dejavnosti za kulturo
CDj	Območja centralnih dejavnosti za javno upravo
CDc	Območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov
Območja proizvodnih dejavnosti	
IP	Površine za industrijo
IG	Gospodarske cone
IK	Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo
Posebna območja	
BT	Površine za turizem
BD	Površine drugih območij
BC	Športni centri
Območja zelenih površin	
ZS	Površine za oddih, rekreacijo in šport
ZPp	Parki
ZPps	Pot spominov in tovarištva
ZD4	Druge zelene površine
ZD5	Zeleni obvodni pas
ZK	Pokopališča
ZV	Površine za vrtičkarstvo
Območja površinskih voda	
VC	Celinske vode



PRIKAZ OBMOČJA OPPN V IZSEKU IZ OPN MOL-ID

ŠABEC
KALAN
ŠABEC
ARHITEKTI



PREGLEDNA ARHITEKTURNA ZAZIDALNA SITUACIJA – REGULACIJSKA KARTA

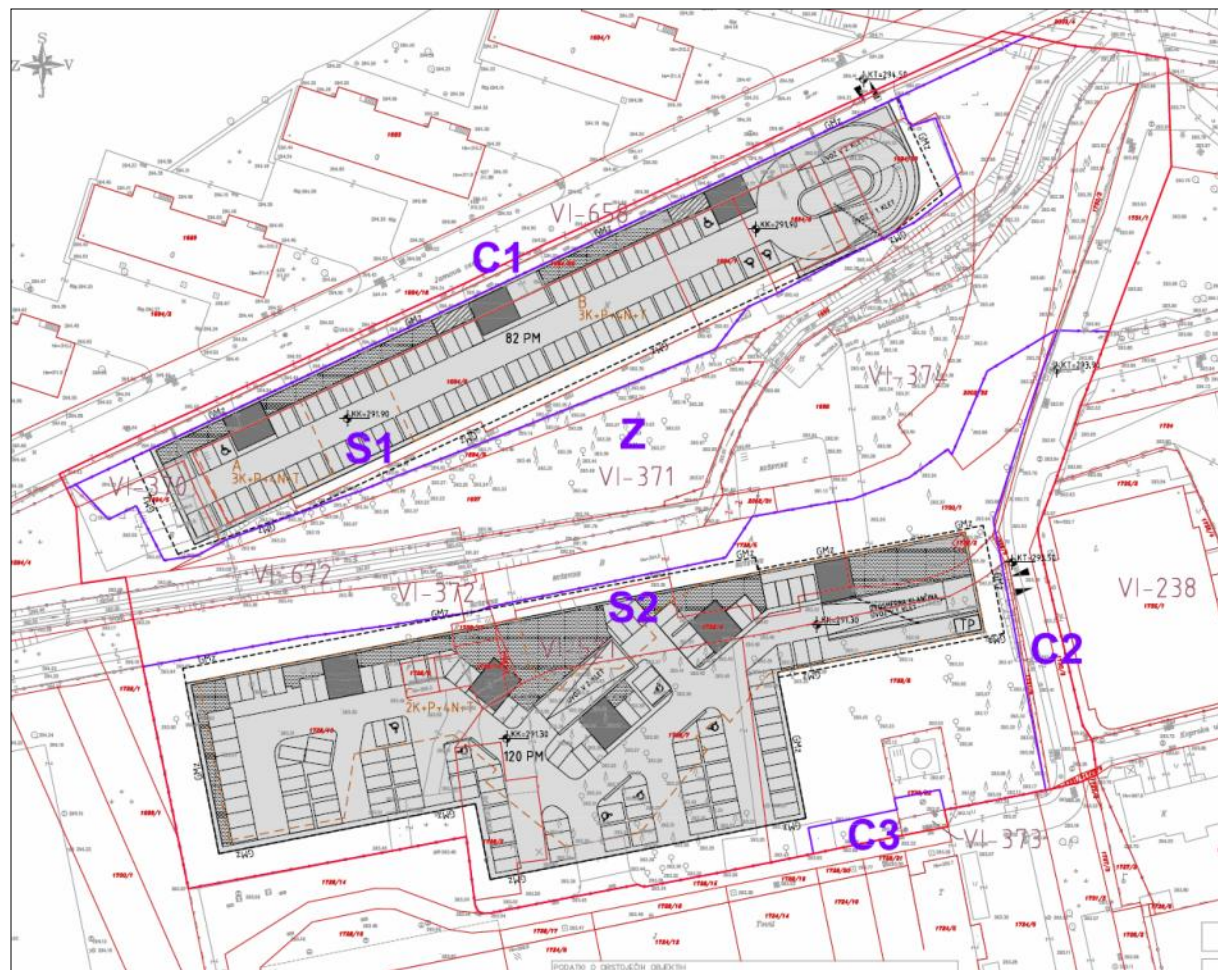
OPPN 273 TOVI ZA EUP VI-521 IN VI-370
TER DELE EUP VI-371, VI-372, VI373, VI-374,
VI-658 IN VI-672 DO JAMOVE CESTE
(dopolnjen osnutek)

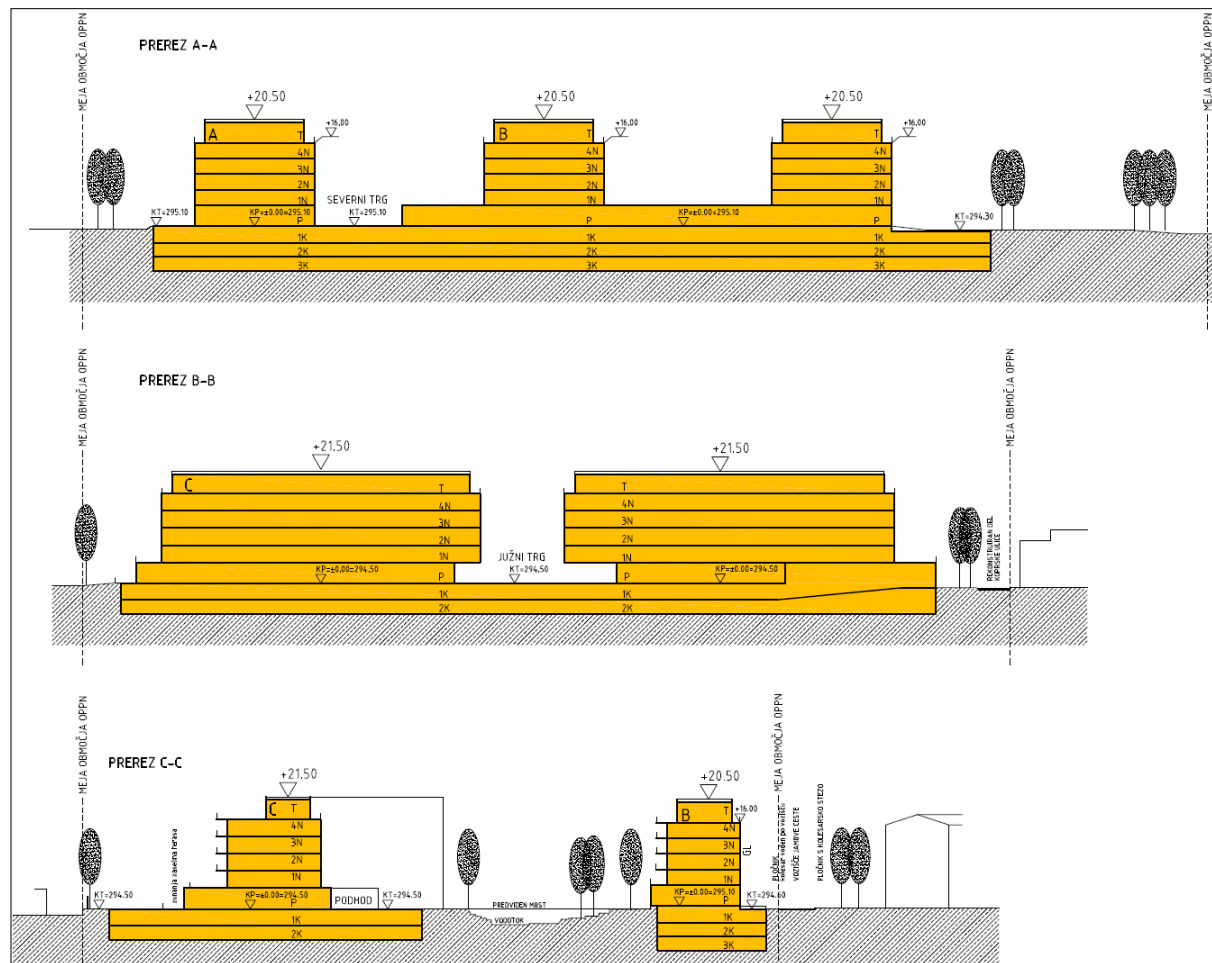
LEGENDA:		
VI-521	MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA	OTROŠKO IGRIŠČE
S2	OPNA ENOTE UREJANJA PROSTORA	ZUNANJE POVRŠNE VRHCE
	MEJA OBMOČJA OPPN	JAVNE ZELENE POVRŠINE
	OPNA PROSTORSKE ENOTE	REKONSTRUIRANA STRUGA VOZSTOKA
	MEJA PROSTORSKE ENOTE	VOZNE IN PARKIRNE POVRŠINE
	OBSTOJEČA PARCELNA MEJA	POTI IN DOSTOPI
	PARCELNA ŠTEVILKA	OKROJENA LINIJA
	TLOBRINI GABARITI-NIVO PRITLIČJA	PROTOKRUPNA OGRAJA, H=2,5m
c1	OPNA PODSTAVKA STAVBE	GLAVNI VHOD
2K+P+4N+T	OPNA ETIŽNOSTI STAVBE	ZBIRNO IN ODSEJNO MESTO ZA KOMUNALNE ODPADKE
14 PM	MESTO VVOZAVOZVA IZ GARAŽE	MEJA PROBABNEGA ZEMLJIŠČA
	ŠTEVILLO PARKIRNIH MEST NA TERENU	MEJA VARNOSTNEGA PASU ZELENEGA BORA
	ŠTEVILLO PARKIRNIH MEST ZA INVALIDNA VOZILA	DREVO
	PARKIRNO MESTO ZA VOZILA Z INVALIDNOSTI VOZILNOM	GRMOVNICE
	KOTA FAKALNEGA TLAKA V NIVOJU PRITLIČJA	NARAVNA VREDNOTA, ZELENHOB
	KOTA UTRINNEGA TERENA	POVRŠINE ZA IGRU MLADOSTNIKOV
	SKUPNE ZELENE POVRŠINE	
	DOPUSTNA UREJITEV ZASEBNIH VRTOV	



OPPN 273 TOVI ZA EUP VI-521 IN VI-370
TER DELE EUP VI-371, VI-372, VI373, VI-374,
VI-658 IN VI-672 DO JAMOVE CESTE
(dopolnjen osnutek)

VI-521	MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA	TP	PREDVISOVA TRANSFORMATORSKA POSTAJA
S2	OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA	KK-291.30	KOTA FIALNEGA TLAKA V NIVOJU KLETI
	MEJA OBMOČJA OPPN		
	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE		
	MEJA PROSTORSKE ENOTE		
	OBSTOJEČA PARCELNA MEJA		
	PARCELNA ŠTEVILKA		
	OZNAKA STAVBE		
C	OZNAKA ETAŽNOSTI STAVBE		
2K+P+4N+T	ZUNANJA LINIJA PREDVISOGENEGA TLOVISNEGA GABARITA NAD NIVJEM TERENA		
	OBMOČJE 1. KLETNE ETAŽE		
	VERTIKALNE KOMUNIKACIJE		
	SHRABICE		
	KOLESARNIKA		
	GRADBENA MEJA POD ZEMLJO		
134 PM	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST V 1. KLETNI ETAŽI ZA OSEBNA VOZILA		
	ŠTEVILO PARKIRNIH MEST V 1. KLETNI ETAŽI ZA ENOSLEDNA VOZILA		
	PARKIRNO MESTO ZA VOZILA Z INVALEDISKIM VOZČKOM		
	MESTO UVOZA/IZVOZA IZ PODZEMNE GARAŽE		





OPPN 273 TOVI ZA EUP VI-521 IN VI-370
TER DELE EUP VI-371, VI-372, VI373, VI-374,
VI-658 IN VI-672 DO JAMOVE CESTE
(dopolnjen osnutek)

