



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14

Številka: 351-1040/2007-54

Datum: 18. 2. 2009

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

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

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

**NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za dela območij urejanja BS 6/4-1
Gmajna in BR 6/1 Stare Črnuče**

**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
Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh.**

**PRISTOJNO DELOVNO Odbor za urejanje prostora in urbanizem
TELO:**

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dela območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna in BR 6/1 Stare Črnuče.

**Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ**

Priloga:

- dopolnjen osnutek odloka z obrazložitvijo

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

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dela območij urejanja
BS 6/4-1 Gmajna in BR 6/1 Stare Črnuče

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za dela območij urejanja BS 6/4 -1 Gmajna in BR 6/1 Stare Črnuče (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

- območje OPPN;
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev;
- načrt parcelacije;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve;
- 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 zemljišč za gradnjo;
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

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

Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, ureditev utrjenih površin, zelenih in parkovnih površin, pogoje za ureditev prostorov za igro otrok, pogoje za predstavitev in ureditev bajerja, ter gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

3. člen
(sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del, ki obsega naslednje grafične načrte:

- | | | |
|-----|---|----------|
| 1. | Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1 | Izsek iz dolgoročnega plana | M 1:5000 |
| 2. | Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | |
| 2.1 | Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:1000 |
| 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 obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.4	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu	M 1:500
3.5	Površine, namenjene javnemu dobru, na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.6	Površine, namenjene javnemu dobru, na geodetskem načrtu	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Ureditvena situacija – nivo pritličja	M 1:500
4.2	Ureditvena situacija – nivo strehe	M 1:500
4.3	Ureditvena situacija – nivo 1. kleti	M 1:500
4.4	Ureditvena situacija – nivo 2. kleti	M 1:500
4.5	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.6	Prikaz priključevanja objektov na javno infrastrukturo	M 1:500
4.7	Prometno tehnična situacija in idejna višinska regulacija	M 1:500
4.8	Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega plana,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. program opremljanja zemljišč za gradnjo,
7. povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec s.p, Ljubljana, pod številko projekta UP 07-038 v januarju 2009.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 567/4, 567/1, 567/6, 982/16 in 982/30, vse k.o. Črnuče.

Površina območja OPPN znaša 30.831 m².

2. Meja

Meja območja OPPN poteka v k.o. Črnuče. Od točke TM0 poteka meja po severni in severovzhodni meji zemljišča s parc. št. 567/1 do točke TM1. Od tu meja poteka preko zemljišč s parc. št. 567/1 in 567/6 do točke TM2, od kjer se nadaljuje po jugovzhodni meji zemljišča s parc.št. 567/6 in preko zemljišča s parc. št. 982/16 do točke TM3. Od točke TM3 do točke TM4 meja poteka po severovzhodnem delu zemljišča s parc. št. 982/30, preko zemljišča s parc št. 567/4, naprej po severovzhodnem delu zemljišča s parc. št. 982/30 in

preko zemljišča s parc. št. 567/6. Od točke TM4 dalje poteka meja po severozahodni meji zemljišč s parc. št. 567/6 in 567/1 do izhodiščne točke TM0.

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

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

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN se navezuje na sosednje enote urejanja prostora po obstoječih obodnih cestah in peš komunikacijah. Dovoz v območje OPPN je predviden po Cesti Ceneta Štuparja, na katero se priključujejo dovozne ceste do objektov. Postaja mestnega potniškega prometa se nahaja ob Cesti Ceneta Štuparja, v neposredni bližini območja OPPN.

Po zahodnem in južnem robu območja poteka obstoječa komunalna in energetska infrastruktura, na katero se bodo priključili predvideni objekti.

Predvidene ureditve so zasnovane tako, da omogočajo kasnejšo rekonstrukcijo Ceste Ceneta Štuparja v dvopasovno cesto z vozišči širine 2 x 3,5 m, obojestranskim hodnikom za pešce širine 2 x 1,6 m in drevoredom ob severni strani ceste širine 2,0 m.

V osrednjem delu območja OPPN bo v sklopu stanovanjskega bloka urejen vrtec z dvema oddelkoma, ki bosta namenjena tudi bližnji okolici območja OPPN.

V vzhodnem delu območja OPPN je predvidena gradnja doma starejših občanov, ki bo namenjen širšemu območju. Južno od njega je načrtovana javna parkovna površina z bajerjem. Parkovna ureditev bo funkcionalno povezana s sosednjimi območji preko Ceste Ceneta Štuparja in preko obstoječih ter predvidenih pešpoti. Stanovanjski blok v neposredni bližini doma starejših občanov bo namenjen oskrbovanim stanovanjem.

V vzhodnem delu območja OPPN je predvidena tudi ureditev bajerja, ki bo deloval kot zadrževalnik zalednih vod za širše območje. Za iztok vode iz bajerja bo treba zgraditi nov odvodnik do Črnušnice. Ureditev bajerja bo na vzhodni strani segala v sosednjo enoto urejanja prostora.

Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta 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:

- priprava stavbnega zemljišča,
- odstranitve naprav in objektov,
- gradnja novih objektov,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin ter bajerja.

9. člen **(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)**

1. Prostorske enote

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote:

P1 - površine, namenjene gradnji stanovanjskih blokov;

P2 - površine, namenjene gradnji doma starejših občanov;

P3 - površine, namenjene ureditvi parka z bajerjem.

Prostorske enote so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in št. 3.2 »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«.

2. Namembnost

Dopustna je gradnja objektov z naslednjo namembnostjo:

Prostorska enota P1

11221 Tri - in večstanovanjske stavbe;

11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji;

12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo – od tega stavbe za predšolsko vzgojo, jasli, vrtci;

12420 Garažne stavbe v kleti objektov. V kleti so dopustne tudi shrambe in tehnični prostori.

Prostorska enota P2:

11300 Domovi za starejše osebe.

3. Zazidalna zasnova

Prostorska enota P1

V prostorski enoti P1 je predvidenih deset večstanovanjskih objektov A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2, D1, D2 in E. V enem izmed njih so predvidena oskrbovana stanovanja, v drugem pa je načrtovan vrtec. Objekti so prostostoječi in so postavljeni v štirih lomljenih vrstah tako, da je zagotovljena prehodnost območja v smeri sever - jug. Smer pozidave je severovzhod – jugozahod in sledi konfiguraciji terena. Med objekti so oblikovane proste površine s peš potmi, ki povezujejo prostorsko enoto s predvidenim parkom v prostorski enoti P3. Pod objekti so načrtovane podzemne garaže.

Nivoji posameznih prostorskih enot se znižujejo v smeri od zahoda proti vzhodu, temu in okoliški pozidavi se prilagaja tudi nova pozidava. Višina posameznih objektov je delno P+2, delno P+4.

Prostorska enota P2

V prostorski enoti P2 je predvidena gradnja doma starejših občanov. Postavitev objekta, njegova zalomljena tlorisna zasnova in višina objekta P+4 sledijo delno konfiguraciji terena in delno pozidavi v prostorski enoti P1 tako, da jo oblikovno in funkcionalno zaključujejo. Ob objektu so oblikovane proste površine s peš potmi, ki povezujejo objekt s predvidenim parkom v prostorski enoti P3 in z okolico.

Prostorska enota P3

V prostorski enoti P3 je predvidena ureditev parkovne površine z bajerjem.

4. Zasnova zunanje ureditve

Zunanja ureditev območja OPPN mora biti izvedena skladno z načrtom krajinske ureditve, ki mora biti izdelan v postopku priprave projektne dokumentacije.

Prostorska enota P1

V prostorski enoti P1 je teren preoblikovan v platoje, ki se blago spuščajo proti vzhodu. Ob stanovanjskih objektih so predvidene površine za stanovalce, ki bodo urejene kot igralne ploščadi ali kot zelene površine. Po obodu prostorske enote in v smeri sever – jug potekajo peš poti, ki so urejene tudi kot poti za intervencijska vozila. Neposredno ob objektih so načrtovani zasebni vrtovi, ki so med seboj ločeni z ograjami ter manjšimi shrambami za orodje. Ob vrtcu je predvidena ograjena površina za igro otrok. Na južnem robu prostorske enote so urejena odjemna mesta za smeti in parkirišče z dovozom s Ceste Geneta Štuparja. Parkirna mesta na severni strani parkirišča in zbirna mesta za smeti so pokrita s pergolami ali z nadstrešnicami. Po severnem robu prostorske enote je na severni strani peš poti predvidena izvedba opornih zidov.

Prostorska enota P2

V prostorski enoti P2 je teren oblikovan v dveh nivojih. Zahodni del se višinsko navezuje na zunanjo ureditev ob bajerju in je urejen kot parkovna površina, zasajena z drevjem in grmovnicami. Severni del, ki je namenjen oskrbovancem doma, je v delu ograjen in nivojsko navezan na teraso nad pritlično etažo doma. Po obodu prostorske enote potekata pešpoti, ki povezujeta območje s sosednjimi prostorskimi enotami in območji. Na vzhodni in severni strani doma je predvideno parkirišče z dovozom s ceste C2, ob domu so predvideni oporni zidovi.

Prostorska enota P3

V prostorski enoti je predvidena ureditev javne parkovne površine z bajerjem. Preko bajerja je dopustna izvedba lesenih brvi in izvedba dostopa do doma starejših občanov.

Na 5 m širokem priobalnem zemljišču ob bajerju je dopustna ureditev bregov in zelenih površin ob bajerju ter izvedba dostopov do vodne površine v tlakovani ali leseni izvedbi.

Na vzhodnem robu prostorske enote je predvidena izvedba dovozne ceste, ki bo delno segala na priobalno zemljišče ob bajerju. Med cesto in bajerjem mora biti najmanj 1,50 m zelene površine. Višinska razlika terena na vzhodnem delu območja je premoščena z ozelenjenimi brežinami.

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

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

V območju OPPN je dovoljena postavitev naslednjih enostavnih objektov:

- skulpture in druge prostorske inštalacije;
- vodnjaki in okrasni bazeni;
- spominska obeležja.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov v

skladu z določili, ki so opredeljena v 19. in 20. členu tega odloka.

11. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

Oblikovni princip, izbor materialov in barv mora biti za vse objekte v posamezni prostorski enoti usklajen. Oblikovna zasnova objektov mora odražati njihovo programsko raznolikost.

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

Strehe so lahko ravne ali pod blagim naklonom, v terasem delu pohodne ali zazelenjene. Nad pohodnimi terasami so dopustne pergole ali stekleni nadstreški.

Pri domu starejših občanov mora biti del pritličja, ki sega izven gabarita višjih etaž, na severni strani vkopan. Streho nad pritličjem je treba višinsko in oblikovno povezati z zunanjo ureditvijo na severni strani prostorske enote P2.

Ograje igrišča vrtca, zasebnih vrtov, balkonov, pergole, shrambe za orodje in nadstrešnice morajo biti enotno oblikovane oziroma oblikovno usklajene. Razmejitev med zasebnimi vrtovi in skupnimi površinami je načrtovana z živo mejo višine do 1,50 m. Na meji med dvema zasebnima vrtovoma so dopustne ograje oziroma predelne stene višine do 2,00 m. Namesto predelne stene je dopustna tudi izvedba shrambe s površino do 4,0 m². Predelne stene ali shrambe med zasebnimi vrtovi so lahko kovinske, lesene ali iz fasadnih plošč.

12. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

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

- za zunanjo ureditev prostorskih enot P1, P2 in P3 mora biti izdelan načrt krajinske ureditve;
- parkovne površine morajo biti zasajene z avtohtonim drevjem in grmovnicami. V območju OPPN je treba zasaditi vsaj 25 dreves na hektar;
- parkovna ureditev v prostorski enoti P3 se mora funkcionalno navezovati na prostorski enoti P1 in P2 ter na Cesto Ceneta Štuparja;
- ploščadi in pešpoti morajo biti tlakovane ter opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene;
- vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem;
- počivališča, prostori za igro otrok in elementi urbane opreme morajo biti oblikovno usklajeni;
- pod igrali na igralnih ploščadih mora biti ustrezna namenska površina, ki preprečuje poškodbe ob padcu;
- v prostorski enoti P1 je treba na eno stanovanje zagotoviti 15 m² zelenih površin, od tega najmanj 7,5 m² površin za potrebe mlajših otrok in za počitek stanovalcev ter najmanj 5,0 m² površin za igro z žogo, za potrebe večjih otrok. V te površine ne smejo biti vključene površine zasebnih vrtov;
- za potrebe vrtca je treba zagotoviti najmanj 325 m² zunanjih površin za igro otrok;
- nepokrite parkirne površine na nivoju terena je treba ozeleniti, na 4 nepokrita parkirna mesta je treba zasaditi vsaj eno drevo;
- intervencijske poti izven vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje ali ozelenitev;
- višinske razlike terena morajo biti premoščene z brežinami ali z opornimi zidovi, višine do 1,0 m. Izjemoma, ob severni parcelni meji, ob sprehajalni poti na severni strani območja in ob pokritih parkiriščih ob cesti C1 so oporni zidovi lahko višji;

- oporni zidovi morajo biti ozelenjeni;
- višinska razlika med peš potjo na severni strani območja in med raščenim terenom mora biti premoščena v kaskadah: na severni strani poti je dopustna izvedba betonskega ali zidanega opornega zidu višine od 0,50 do 1,50 m; ob severni in severovzhodni meji območja OPPN je predvidena izvedba betonskega opornega zidu višine od 0,50 m do 2,40 m; med opornima zidovima mora biti ozelenjena terasa širine najmanj 2,00 m. Na njej morajo biti posajene popenjavke, ki se bodo spuščale na nižje ležeči oporni zid, ter drevesa in grmovnice, ki bodo prekrivale višje ležeči oporni zid. Nad višje ležečim opornim zidom je predvidena varovalna žičnata ograja višine do 1,20 m;
- višinska razlika med zunanjo ureditvijo ob večstanovanjskih objektih in nivojem parkirišč mora biti premoščena z opornim zidom višine največ 1.50 m. Na opornem zidu je predvidena nosilna konstrukcija pergole nad parkirnimi mesti. Višina pergole, merjena od kote parkirišč, je lahko največ 2.5 m;
- bajer mora biti obdelan celostno;
- objekti na vodnem in priobalnem zemljišču morajo biti načrtovani in izvedeni tako, da bodo varni v vseh hidroloških pogojih ter da bodo imeli čim manjši vpliv na režim in stanje voda;
- svetla odprtina premostitvenih objektov (most, brv) mora zagotavljati pretočnost za 100-letne visoke vode z zagotovitvijo 0,5 m varnostne višine med gladino in spodnjim robom nosilne konstrukcije.

13. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Regulacijski elementi

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

- gradbena meja pritličja (GMP) je linija, ki je novo grajene stavbe v nivoju pritličja ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjene od nje v notranjost;
- gradbena meja kleti (GMK) je linija, ki je novo grajene stavbe v nivoju kleti ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa so odmaknjene od nje v notranjost;
- meja priobalnega zemljišča (PZ) omejuje 5 m širok pas merjeno od zgornjega roba brežine bajerja. Na priobalnem zemljišču gradnja stavb ni dopustna. Dovoljena je gradnja objektov javne komunalne in druge infrastrukture ter priključkov na javno infrastrukturo;
- regulacijska linija (RL) razmejuje površine, namenjene javni rabi, od površin, namenjenih zasebni rabi.

Regulacijski elementi so razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1 »Ureditvena situacija – nivo pritličja« in 4.2 »Ureditvena situacija – nivo strehe«.

2. Tlorisni gabariti

Izvedba kleti je dopustna znotraj gradbene meje kleti (GMK).

Prostorska enota P1

Objekti nad terenom imajo naslednje tlorisne dimenzije:

Objekta A1 in A2:

pritličje, prvo in drugo nadstropje:	19,00 m x 35,80 m
tretje in četrto nadstropje	19,00 m x 24,70 m

Objekti B1, B2 in B3:
 pritličje in prvo nadstropje, drugo nadstropje: 19,00 m x 24,90 m
 Tretje in četrto nadstropje: 19,00 m x 16,70 m

Objekta C1 in C2:
 pritličje, prvo in drugo nadstropje: 19,00 m x 40,90 m
 tretje in četrto nadstropje: 19,00 m x 24,70 m

Objekta D1 in D2:
 pritličje, prvo in drugo nadstropje: 19,00 m x 24,90 m
 tretje in četrto nadstropje: 19,00 m x 16,70 m

Objekt E:
 pritličje, prvo in drugo nadstropje: 19,00 m x 27,80 m
 tretje in četrto nadstropje: 19,00 m x 19,60 m

Prostorska enota P2

Dom starejših občanov

Pritličje:

- severni del pritličja mora biti znotraj gradbene meje pritličja (GMP)
- južni del pritličja 19,50 m x 48,20 m
- prvo, drugo, tretje in četrto nadstropje 22,40 m x 48,80 m + 22,40 m x 29,50 m

3. Višinski gabariti

Višina objekta se meri od kote zaključnega tlaka v pritličju stavbe in je določena z najvišjo točko venca. Nad njo je dopustno postaviti tehnične naprave za obratovanje stavbe in izhode na streho.

Prostorska enota P1

Vsi objekti so podkleteni z dvema ali tremi kletmi in po višini razgibani.

Višine posameznih delov objektov so P+2 in P+4; višine venca 15,60 m.

Prostorska enota P2

Dom starejših občanov:

Višina stavbe je P+4, višina venca 18,30 m.

4. Višinske kote terena in pritličja

Zunanja ureditev bo prilagojena višinskim kotam okoliškega terena, kotam pritličij objektov in višinskim potekom peš poti po robu in znotraj območja.

Kote urejenega terena v prostorskih enotah:

P1: od 306.00 m.n.v. do 299.50 m.n.v.
 P2: od 303.50 m.n.v. do 299.50 m.n.v.
 P3: od 302.08 m.n.v. do 299.50 m.n.v.

Kote pritličij stavb:

Stavbi D1 in D2: 305,15 m.n.v.
 Stavbi B1 in C1: 304.65 m.n.v.

Stavbe B2, C2 in B3: 304.15 m.n.v.
 Stavbe A1, A2 in E: 303.65 m.n.v.
 Dom starejših občanov: 299,65 m.n.v.

Idejne višinske kote terena so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.7. »Prometno tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

5. Kapacitete območja

Površina območja OPPN je 30.831 m².

Prostorska enota P1

Površina prostorske enote:	21.168 m ²
BTP nad nivojem terena (vključno z vrtcem):	največ 27.400 m ² , od tega najmanj 400 m ² BTP vrtca
BTP kletnih etaž:	15.510 m ²
število oddelkov vrtca:	najmanj 2
število stanovanjskih enot (vključno z oskrbovanimi stanovanji):	največ 250, od tega najmanj 27 oskrbovanih stanovanj

Prostorska enota P2

Površina prostorske enote:	4.422 m ²
BTP nad nivojem terena:	največ 8.500 m ²
število oskrbovancev:	160

Prostorska enota P3

Površina prostorske enote:	5.241 m ²
Površina bajerja:	2.480 m ²

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

IV. NAČRT PARCELACIJE

14. člen (načrt parcelacije)

Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

Prostorska enota P1

P1/1: parcela, namenjena gradnji pločnika, ki obsega dele zemljišč s parc. št. 567/6 in 567/1, k.o. Črnuče. Površina P1/1 meri 169 m².

P1/2: parcela, namenjena gradnji objektov D1, D2, C1 in B1, ki obsega del zemljišča s parc. št. 567/1, 567/6, 567/4, 982/30, k.o. Črnuče. Površina P1/2 meri 8.455 m².

P1/3: parcela, namenjena gradnji objektov B3, C2, B2, E, A2, in A1, ki obsega dele zemljišč s parc. št. 567/1, 567/6, 567/4, 987/30, 982/16, k.o. Črnuče. Površina P1/3 meri 12.355 m².

P1/4: parcela, namenjena gradnji skupnega uvoza do P1/2 in P1/3, ki obsega dele zemljišč s parc. št. 567/4, 982/30, k.o. Črnuče. Površina P1/4 meri 189 m².

Prostorska enota P2

P2/1: parcela, namenjena gradnji objekta doma starejših občanov, ki obsega dele zemljišč s parc. št. 567/6 in 567/1, k.o. Črnuče. Površina P2/1 znaša 4.422 m².

Prostorska enota P3

P3/1: parcela, namenjena ureditvi parkovne površine z bajerjem, ki obsega dele zemljišč s parc. št. 567/6, 982/16, 982/30, k.o. Črnuče. Površina P3/1 znaša 4.297 m².

P3/2 parcela, namenjena gradnji ceste C2 in parkirišč, ki obsega dele zemljišč s parc. št. 567/6, 982/16 in 982/30, k.o. Črnuče. Površina P3/2 znaša 944 m².

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so sestavni del obrazložitve odloka.

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

15. člen (površine, namenjene javnemu dobru)

Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo dele zemljišč s parc. št. 567/1, 567/6, 982/16, in 982/30, k.o. Črnuče in merijo 4.466 m².

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

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

16. člen (etapnost gradnje)

V območju OPPN je gradnjo objektov s pripadajočo zunanjo ureditvijo ter prometno, komunalno in energetska infrastrukturo možno izvajati fazno, v zaključenih etapah. Zaključena etapa je gradnja objektov in vse pripadajoče zunanje ureditve na posamezni parceli, namenjeni gradnji.

Posamezne etape se lahko izvajajo tudi sočasno.

Pogoj za pričetek gradnje je ureditev bajerja v prostorski enoti P3 ter izvedba odvodnika.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE**17. člen****(rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave)****1. Splošno**

V času gradnje in uporabe je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjše obremenitve okolja.

2. Varstvo vode in podzemne vode

Pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni.

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

Vozne in parkirne površine morajo biti izvedene z vodotesno utrditvijo, ograjene z betonskimi robniki in nagnjene proti iztokom, ki morajo biti opremljeni s peskolovi in lovilci olj.

Očiščene padavinske odpadne vode je treba odvajati v bajer. Vode iz bajerja se bodo preko odvodnika kontrolirano stekale v vodotok Črnušnico.

Pri ureditvi sistema odvajanja odpadnih voda je treba dosledno upoštevati določila Uredbe o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05 in 45/07).

Načrtovanje in izvajanje ureditev je treba izvajati v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04 in 7/06) in Pravilnikom o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Uradni list RS, št. 64/04 in 5/06).

Območje OPPN se nahaja v širšem vodovarstvenem območju za vodno telo Ljubljanskega polja, z oznako VVO III. Objekte in naprave je treba graditi 2 m nad srednjo gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih. Izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna. K vsem posegom v območje je treba pridobiti vodno soglasje.

Prepovedano je izlivanje nevarnih kemikalij ali tekočih nevarnih odpadkov v tla, vode ali kanalizacijo.

V objektih je prepovedano skladiščenje nevarnih snovi.

V zemeljske nasipe in tampere se ne sme vgrajevati materialov, ki bi lahko (z izpiranjem, izluženjem ipd.) onesnažili podzemno vodo.

Objekti in naprave morajo biti grajeni nad srednjo gladino podzemne vode. Kota pritličja objektov mora biti dvignjena vsaj 50 cm nad koto visokih voda s povratno dobo 100 let. Pri projektiranju je treba upoštevati Hidrološko-hidravlično študijo za območje opuščene glinokopa v Črnučah št. 646-FR/07, februar 2008.

3. Varstvo gozdov

V severovzhodnem delu območja OPPN je predviden posek gozda, ki se ureja z Gozdnogospodarskim načrtom za gozdnogospodarsko območje Ljubljana ter z Gozdnogospodarskim načrtom za gozdnogospodarsko enoto Ljubljana. Krčitev gozda oziroma posek drevja se lahko prične po pridobljenem dovoljenju za gradnjo objektov na območju OPPN. Drevje mora predhodno označiti in evidentirati pristojni zavod za gozdove.

4. Varstvo zraka

Prezračevanje objektov je treba speljati nad strehe objektov. Prezračevanje podzemnih garaž mora biti izvedeno z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

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

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

Za ogrevanje vode ali prostorov je treba uporabljati predvsem energente z visoko stopnjo zgorevanja oziroma zemeljski plin ali toplovod.

Vse naprave, ki so predvidene za uporabo, morajo ustrezati predpisanim tehničnim in varnostnim zahtevam.

5. Varstvo pred hrupom

Območje OPPN je v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05 in 34/08) opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Dovoljena mejna raven hrupa je 50 dBA ponoči in 60 dBA podnevi.

Vsi prostori, v katerih bodo hrupnejši agregati ali druge naprave, morajo biti protihrupno izolirani.

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

6. Osončenje

Na območju OPPN je treba zagotoviti neposredno osončenje bivalnih prostorov predvidenih stanovanjskih objektov: najmanj eno uro v času zimskega solsticija in najmanj tri ure v času pomladnega in jesenskega ekvinokcija ter v času poletnega solsticija.

Bivalni prostori so: bivalna kuhinja, dnevna soba, otroška soba in bivalne sobe v domu.

7. Odstranjevanje odpadkov

Zbirno - prevzemna mesta komunalnih odpadkov v prostorski enoti P1 so predvidena v sklopu pokritih parkirišč. Zbirna mesta odpadkov v prostorski enoti P2 so predvidena v

sklopu objekta doma starejših občanov, prevzemno mesto pa je predvideno ob priključku ceste C2 na Cesto Ceneta Štuparja.

Dovoz za komunalna vozila je predviden s Ceste Ceneta Štuparja, preko dovoznih cest, do prevzemnih mest.

Zbirna in prevzemna mesta morajo biti urejena v skladu s predpisi o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov. Morajo biti tlakovana in zaščitena z nadstrešnico, opremljena z električno razsvetljavo, vodo in posebnim odtokom v kanalizacijo, ki je opremljen z lovilec olj.

Investitor oziroma izvajalec morata v času gradnje poskrbeti za pravilno zbiranje in odvoz odpadkov na ustrezno deponijo v skladu z veljavnimi predpisi. Odpadkov, ki bodo nastajali v času gradnje, ni dovoljeno odlagati v območju gozda.

Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

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

18. člen

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

1. Splošno

Novogradnje morajo biti načrtovane varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

Objekti morajo biti načrtovani potresno varno. Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96 in 110/02 – ZGO-1).

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

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

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti in pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam.

2. Intervencijske poti in površine

Do novih objektov so predvideni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi predpisi.

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

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

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s hidranti. Za zagotavljanje požarne varnosti je predvideno novo hidrantno omrežje. Začetnemu gašenju požara je namenjeno notranje hidrantno omrežje.

Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

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

19. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

Glavni dostopi do objektov, primarne peš površine, parkirni prostori v kletnih etažah ter ostale površine in objekti morajo biti urejeni tako, da so uporabni tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

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

Površine vozišč morajo biti asfaltirane in omejene z betonskim ali kamnitim robnikom. Minimalni notranji radij robnika cest C1 in C2 je 5,0 m, minimalni notranji radij robnika na uvozih je 2,0 m.

Na mestih predvidenih prehodov za pešce morajo biti robniki poglobljeni za funkcionalno ovirane ljudi. Robniki morajo biti poglobljeni tudi na mestih predvidenih dovozov gasilskih in komunalnih vozil.

2. Motorni promet

V območju OPPN je predvidena izvedba cest C1 in C2, ki se navezujeta na Cesto Geneta Štuparja.

Predviden normalni profil cest ima naslednje minimalne elemente:

C1: vozišče 2 x 3,5 m = 7,0 m.

Ob cesti C1 je predvideno dvostransko parkirišče s pravokotnimi parkirnimi mesti.

C2: vozišče 2 x 2,5 m = 5,0 m.

2. Mirujoči promet

Potrebne površine za mirujoči promet so predvidene v dveh kletnih etažah in na nivoju terena.

Za potrebe novogradnje je treba zagotoviti parkirna mesta (v nadaljevanju: PM) ob upoštevanju naslednjih normativov:

- za stanovanja po 2 PM na enoto,
- za oskrbovano stanovanje po 1 PM na enoto,
- za 5 oskrbovancev doma starejših občanov po 1 PM,
- za vrtec po 2 PM na oddelek + 1 PM za kratkotrajno parkiranje za starše.

Za funkcionalno ovirane ljudi je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest skladno z veljavnimi predpisi.

3. Peš promet

Vse prometne površine v območju OPPN, razen cest C1 in C2, so namenjene pešcem. Minimalna širina poti in hodnikov za pešce je 1,6 m.

4. Kolesarski promet

V območju OPPN ni predvidenih ločenih kolesarskih stez.

5. Dovoz komunalnih in dostavnih vozil

Odvoz komunalnih odpadkov in dostava bosta urejeni s Ceste Ceneta Štuparja, preko cest C1 in C2.

6. Intervencijske poti

Intervencijska pot poteka po cestah C1 in C2 in po peš poteh v območju OPPN.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7 »Prometno tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

20. člen (pogoji za komunalno in energetska 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 energetska infrastrukturo omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih površinah ali po površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov, naprav in vodov. Zagotoviti je treba ustrezne odmike od obstoječih komunalnih in energetskih vodov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- gradnja naprav, objektov in vodov mora potekati usklajeno;
- dopustne so spremembe tras posameznih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- dopustna je uporaba alternativnih virov za energetska oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

2. Vodovod

Obravnavano območje se z vodo oskrbuje iz ljubljanskega vodovodnega sistema po vodovodu AC DN 125, ki poteka ob Cesti Ceneta Štuparja. Za oskrbo območja OPPN s pitno, sanitarno in požarno vodo je predvidena njegova prestavitev v pločnik ali cestišče Ceste Ceneta Štuparja, med križiščema s Potjo v Hrastovec in s Črnuško cesto.

Na zahodnem robu območja OPPN, v Poti v Hrastovec, poteka vodovod NL DN 100.

V območju OPPN je treba zgraditi novo vodovodno omrežje.

Predvideni objekti se bodo priključili na rekonstruiran in prestavljen vodovod v Cesti Ceneta Štuparja, na vodovod, ki poteka v Poti v Hrastovec, in na novo vodovodno omrežje znotraj območja OPPN.

Voda za gašenje bo v primeru požara zagotovljena iz obstoječega in novopredvidenega javnega vodovodnega omrežja.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati projektno nalogo Gradnja vodovoda in kanalizacije zaradi novogradnje na območju urejanja BS 6/4-1 Gmajna in BR 6/1 Stare Črnuče, številka projekta 2499 V, 3184 K, ki jo je izdelalo JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., Vodovodna 90, Ljubljana, v decembru 2008.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi, ki urejajo oskrbo z vodo. Vodovod in pripadajoče objekte je treba izvesti v skladu z internim dokumentom TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema.

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

3. Kanalizacija

Na območju Črnuč je zgrajeno kanalizacijsko omrežje v ločenem sistemu z odvodom komunalne odpadne in padavinske vode. Komunalne odpadne vode se odvajajo na Čistilno napravo Črnuče, padavinske vode pa v bližnje odvodnike.

Na zahodnem robu območja OPPN, v Poti v Hrastovec, poteka kanal za odvod komunalne odpadne vode, dimenzije DN 250 mm, in kanal za odvod padavinske vode, dimenzije DN 250 mm.

V severnem robu Ceste Ceneta Štuparja poteka kanal za odvod padavinske vode DN 250 mm, ki odvaja padavinsko vodo v potok Črnušnica.

V območju OPPN je predvidena gradnja ločene kanalizacije za komunalne odpadne in za padavinske vode. Priključevanje objektov je možno z direktnim priključkom samo za odtok iz pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je možen le preko črpališča.

Nova kanalizacija za odpadne vode se bo delno navezala na obstoječe kanalizacijsko omrežje v Cesti Ceneta Štuparja, delno pa na novopredvideni kanal, ki je predviden južno od območja OPPN po Cesti Ceneta Štuparja in po Črnuški cesti.

Nova kanalizacija za padavinsko vodo bo speljana v bajer, ki deluje kot umetni mokri zadrževalnik padavinskih vod. Odtok iz bajerja bo urejen z odvodnikom, ki je predviden južno

od območja OPPN po cesti Ceneta Štuparja in po Črnuški cesti z iztokom v vodotok Črnušnico. Ob izgradnji odvodnika se bo ukinila obstoječa kanalizacija za padavinske vode, ki poteka po trasi odvodnika. Vsi objekti, ki so sedaj priključeni na obstoječi kanal, ki se ukinja, se bodo prevezali na novopredvideni odvodnik.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati projektno nalogo Gradnja vodovoda in kanalizacije zaradi novogradnje na območju urejanja BS 6/4-1 Gmajna in BR 6/1 Stare Črnuče, številka projekta 2499 V, 3184 K, ki jo je izdelalo JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., Vodovodna 90, Ljubljana, v decembru 2008.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki o oskrbi z vodo in kanalizacijo ter o odvajanju komunalnih odpadnih in padavinskih odpadnih voda. Upoštevati je treba interni dokument JP Vodovod – Kanalizacija, d.o.o., Vodovodna 90, Ljubljana: TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema.

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

4. Plinovod

V območju OPPN se morajo vsi načrtovani objekti za potrebe ogrevanja, priprave tople sanitarne vode, kuhanja in tehnologije priključiti na javno plinovodno omrežje.

Glavno nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje dimenzije 200 mm (trasa N25160) poteka po Cesti Ceneta Štuparja in se v dimenziji DN 100 (N25191) nadaljuje na zahodni strani obravnavanega območja po Poti v Hrastovec. Na severni strani obravnavanega območja je predvidena izgradnja plinovodnega omrežja v skladu načrtom PGD – Stanovanjska soseska Gmajna, št. načrta N-25196/41237, št. projekta 143/07, ki ga je izdelalo javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Verovškova 70, Ljubljana, v marcu 2008.

Za zagotavljanje nemotene oskrbe območja obravnavane gradnje z zemeljskim plinom je treba zgraditi glavno povezovalno plinovodno omrežje DN 100 (N 25207) med plinovodom, ki poteka po Cesti Ceneta Štuparja in predvidenim plinovodnim omrežjem severno od obravnavanega območja ter glavno plinovodno omrežje do posameznih objektov v območju. Za vsak posamezni objekt je treba izvesti priključni plinovod. Glavne plinske zaporne pipe je treba predvideti na fasadah objektov.

Pri projektiranju in izvedbi plinovodnega omrežja je treba upoštevati Idejno zasnovo plinovodnega omrežja za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja BS 6/4-1 Gmajna in BR 6/1 Stare Črnuče, št. projekta R-125-P/9-2008, ki jo je izdelalo javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Verovškova 70, Ljubljana, v oktobru 2008.

5. Elektroenergetsko omrežje

Napajanje stanovanjskih blokov na delih območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna in BR 6/1 Stare Črnuče bo izvedeno iz predvidene TP, obdelane v projektu PGD št. 61-1/08, ki je bil izdelan pri projektni organizaciji »ECO-ING, ekološki inženiring, cenitve in svetovanje, d.o.o., Opekarniška 15/a, Celje«.

Nov objekt doma starejših občanov in oskrbovana stanovanja se bodo napajali iz nove TP, ki se bo izvedla v 1. kleti doma starejših občanov. Predvideni odjem doma starejših občanov in oskrbovanih stanovanj je zaenkrat 400 kW. Predvideva se, da bo imela nova TP meritve na SN strani.

Nova transformatorska postaja TP Črnuče - dom starejših občanov ne bo tipske izvedbe in bo postavljena v za to predvidenem prostoru objekta doma starejših občanov. Opremljena bo z opremo za elektro energetske transformator maksimalne moči do 630 kVA. Projektirana TP bo predvidoma imela meritve na SN strani, zato so NN izvodi stvar projekta elektro inštalacij.

20 kV priključek za projektirano TP Črnuče – dom starejših občanov bo izveden podzemno z ustreznimi 20 kV zemeljskimi kabli. Projektirana TP Črnuče – dom starejših občanov se bo napajala iz predvidene TP, katero je v projektu št. 61-1/08 projektiralo podjetje ECO-ING d.o.o., Opekarniška 15/a, Celje.

V naselju je predvidena elektrokabelska kanalizacija, v kateri bodo izvedeni nizkonapetostni priključki do posameznih objektov.

Pri projektiranju in izvedbi elektroenergetskega omrežja je treba upoštevati idejno zasnovo Elektro energetska ureditev območja BS 6/4-1 Gmajna in BR 6/1 Stare Črnuče, št. načrta ELR3-125/08T, ki jo je izdelalo podjetje Elektro Ljubljana, d.d., DE Ljubljana okolica, Slovenska cesta 58, Ljubljana, v novembru 2008.

6. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Ob območju obdelave so zgrajena 3 omrežja, na katera se bodo priključevali naročniki: TELEKOM Slovenije, Gratel (T-2) in UPC Telemach.

Za izvedbo navezav na omrežja je predvideno:

- TELEKOM Slovenije: Po Cesti Ceneta Štuparja je treba od zadnjega obstoječega jaška dograditi kabelsko kanalizacijo po trasi obstoječega zemeljskega kabla v pločniku in nato do območja OPPN. V tej kanalizaciji je treba zgraditi priključek na optično omrežje;
- Gratel (T-2): Po Cesti Ceneta Štuparja poteka mimo območja obdelave delno obstoječe in delno projektirano kabelsko omrežje. Vezano na projektirano traso je treba zgraditi kabelsko kanalizacijo do območja OPPN. V tej kanalizaciji je treba izvesti priključek na optično omrežje;
- UPC Telemach: Obstoječe omrežje je ob Dunajski cesti, do območja obdelave bo priključni kabel gradil operater.

V območju OPPN je predvidena kombinirana skupna kabelska kanalizacija za razvod kabelskih omrežij posameznih operaterjev do kletnih etaž objektov. V kletnih etažah se nato izvedejo kabelski razvodi do posameznih objektov (vertikal) v kabelskih policah.

Za priključitev predvidenega števila novih naročnikov lahko vsi trije operaterji z dograditvijo lastnih omrežij zagotovijo priključevanje stanovalcev območja OPPN na širokopasovno telekomunikacijsko infrastrukturo. Izbira operaterja je predmet naročnika oziroma investitorja.

7. Javna razsvetljava

Vse javne površine v območju OPPN je treba ustrezno osvetliti.

Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energetske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo. Osvetlitev javnih površin na območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

Komunalna in energetska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.6 »Prikaz

priključevanja objektov na javno infrastrukturo«.

8. Učinkovita raba energije v stavbah

V predvidenih objektih je treba zagotoviti najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo vodo z aktivno uporabo enega ali več virov obnovljive energije. Za zalivanje zelenic in uporabo sanitarne vode je treba predvideti tudi možnost uporabe deževnice, ki naj se zbira v ustreznem zadrževalniku.

IX. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

21. člen (program opremljanja zemljišč za gradnjo)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja BS 6/4-1 Gmajna in za območje urejanja BR 6/1 Stare Črnuče, ki ga je izdelal Inštitut za urbano ekonomiko d.o.o., Petkova ul. 69, Ljubljana, januar 2009.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so 2.577.830,57 EUR;
- obračunski stroški gradnje nove komunalne opreme so 1.649.678,57 EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so 2.019.455,83 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so 3.669.134,40 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele, so 144,33 EUR/m² (od tega 64,89 EUR/m² za novo komunalno opremo in 79,44 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, so 108,76 EUR/m² (od tega 53,81 EUR/m² za novo komunalno opremo in 54,96 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;
- obračunsko območje za gradnjo nove komunalne opreme je enako območju OPPN;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 15. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 15 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti je 1, razen za kletne etaže, namenjene parkiranju in servisnim prostorom, za katere se upošteva faktor dejavnosti 0,7, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Olajšav za zavezance ni;
- v vseh stroških je vključen DDV;
- za indeksiranje stroškov opremljanja kvadratnega metra parcele in stroškov opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Za izhodiščni datum za indeksiranje se uporablja datum uveljavitve tega odloka;
- če bodo površine parcele in/ali neto tlorisne površine objektov večje/manjše od navedenih

- v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja;
- pri obračunskih stroških za novo komunalno opremo se upošteva, da se nakup zemljišča za ureditev bajerja financira iz drugih virov (iz sredstev RS, Ministrstva za okolje in prostor) in ne bremeni določljive zavezanca.

Izračun komunalnega prispevka:

- komunalni prispevek za nove objekte na območju OPPN znaša 3.669.134,40 EUR z DDV.

22. člen **(pogodba o opremljanju)**

Investitor v prostorski enoti P1 ali P2 in Mestna občina Ljubljana v skladu s programom opremljanja skleneta pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor mora, skladno s pogodbo, urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetsko infrastrukturo ter zgrajeno komunalno opremo s pripadajočimi zemljišči neodplačno prenesti na Mestno občino Ljubljana.

X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

23. 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 organizirati tako, da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala in da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav. Infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
- v času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za III. stopnjo varovanja pred hrupom;
- zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav;
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posegov. Investitor gradnje posameznega objekta 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 geomehanik 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.

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

1. Parcele, namenjene gradnji

V posameznih prostorskih enotah so dopustna odstopanja od mej in površin parcel, namenjenih gradnji, pod pogojem, da ne posegajo v površine, namenjene javnemu dobru.

Pri parcelaciji površin, namenjenih javnemu dobru so dopustna manjša odstopanja zaradi

prilagoditve dejansko izvedenemu stanju na terenu.

2. Površine objektov

V prostorski enoti P1 lahko BTP stanovanjskih objektov odstopajo le navzdol.

V prostorski enoti P2 se lahko BTP doma starejših občanov zmanjša, pri čemer se število postelj za oskrbovance ne sme zmanjšati za več kot 10 %.

Dopustna so odstopanja površin kleti pod pogojem, da so znotraj gradbenih mej kleti.

3. Tlorisni gabariti objektov

Dopustna so odstopanja tlorisnih gabaritov objektov do + 0,50 m. Dopustna so tudi odstopanja navzdol. Izven gabarita stavb lahko segajo nadstreški.

4. Višinski gabariti objektov

Dopustna so odstopanja višinskih gabaritov objektov do ± 1.00 m.

Dopustna je izvedba tretje kletne etaže, kjer to dopuščajo hidrogeološke lastnosti tal, kar je treba dokazati z ekspertnim mnenjem.

5. Višinske kote terena in pritličij objektov

Dopustna so odstopanja višinskih kot terena in višinskih kot pritličij objektov do $\pm 0,50$ m.

6. Parcelacija

Dopustna je sprememba parcelacije zemljišč za gradnjo, vendar le v okviru dovoljenih toleranc tlorisnih gabaritov objektov in dovoljenih toleranc glede prometne ureditve.

7. Prometne, komunalne in energetske ureditve

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

Za napajanje večstanovanjskih objektov se lahko predvidi transformatorska postaja tudi znotraj območja OPPN. Lokacijo transformatorske postaje je treba določiti v soglasju z distributerjem električne energije na vizualno manj izpostavljenem mestu in v primerni oddaljenosti od stanovanj.

Napajanje oskrbovanih stanovanj z električno energijo je dopustno tudi iz transformatorske postaje za oskrbo večstanovanjskih objektov.

8. Namembnost

Oskrbovana stanovanja so dopustna v vseh objektih.

V primeru, da bo v bližini območja OPPN zgrajen nov vrtec, je na podlagi potrditve pristojnega organa Mestne uprave na površinah, ki so predvidene za vrtec, dopustna izvedba stanovanj. Zunanjo površino vrtca se v tem primeru delno lahko nameni za vrtove stanovanj, delno pa za zeleno površino naselja.

9. Osončenje

Največ 15 % od celotnega števila stanovanj v soseski lahko odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov iz 17. člena tega odloka. Stanovanja, ki ne izpolnjujejo teh pogojev, imajo lahko največ 4 ležišča.

Največ 15% bivalnih sob v domu starejših občanov lahko odstopa od zahtev glede osončenja bivalnih prostorov iz 17. člena tega odloka. Neizpolnjevanje zahtev glede osončenja je dopustno le v primeru, da to niso sobe negovalnega oddelka in pod pogojem, da ima skupni bivalni prostor bivalnega oddelka ustrezno osončenje.

10. Površina bajerja

Površina dela bajerja, ki se nahaja v prostorski enoti P3 lahko odstopa do -10%. Pri tem površina celotnega bajerja, ki sega tudi v sosednje ureditveno območje, ne sme biti manjša kot 3.260 m².

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

25. člen

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

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

- redna in investicijsko vzdrževalna dela objektov in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb;
- obnove fasadnega plašča objektov pod pogojem, da se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad objektov, zgrajenih v prostorski enoti;
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN;
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, ob pogoju, da so na parceli, namenjeni gradnji objektov, zagotovljene zadostne zelene površine in zadostno število parkirnih mest.

XII. KONČNE DOLOČBE

26. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati tista določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja BS6/2 Stare Črnuče, BS6/3-1, -2 Gmajna, BS6/4-1, -2, -3, -4 Gmajna, BS6/5 Podboršt in BR6/1 (Uradni list RS, št. 52/97 in 87/99) in določila Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za območje urejanja BP6/3 Opekarna Črnuče (Uradni list RS, št. 66/93), ki se nanašajo na območje OPPN.

27. člen

(vpogled OPPN)

Občinski podrobni prostorski načrt je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana – Izpostava Bežigrad,
- Četrtni skupnosti Posavje.

28. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 351-1040/2007-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV**dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dela območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna in BR 6/1 Stare Črnuče****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 in 70/08 - ZVO-1B), 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 izvedbene akte sprejema Mestni svet;
- Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja urejanja BS 6/4-1 Gmajna in za območje urejanja BR 6/1 Stare Črnuče (Uradni list RS, št. 12/08)
- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04, 69/04, 79/04 – 3477, 5/06 - 155).

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

Območji urejanja BS 6/4-1 Gmajna in BR 6/1 Stare Črnuče se urejata z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja BS 6/2 Stare Crnuce, BS 6/3-1, -2 Gmajna, BS 6/4-1, -2, -3, -4 Gmajna, BS 6/5 Podboršt in BR 6/1 (Uradni list RS, št. 52/97 in 87/99). Določila navedenega dokumenta predvidevajo v obravnavanem delu območja urejanja BS 6/4-1 Gmajna nizko, strnjeno stanovanjsko pozidavo, ki se lahko izvede na podlagi celovite predhodne prostorske preveritve, v območju urejanja BR 6/1 pa gradnjo objektov rekreacijske, turistične ali podobne dejavnosti.

S sprejetjem OPPN bo saniran del opuščene glinokopa, obravnavano območje pa celovito urejeno. Nove ureditve vključujejo potrebne vodnogospodarske in geotehnične ureditve, gradnjo večstanovanjskih objektov z 250 stanovanji, od tega najmanj 27 varovanimi stanovanji v zahodnem delu območja, gradnjo doma starejših občanov za 160 oskrbovancev v vzhodnem delu in ureditev javnih parkovnih površin z vodnimi ureditvami in igrišči v osrednjem delu območja OPPN, ki bodo služile tudi okoliškim stanovalcem.

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

Območje se nahaja na južnem robu osamelca Rašica. Na severni strani se območje stika z gozdom, na zahodni in južni strani meji na stanovanjsko pozidavo ob Cesti Ceneta Štuparja. Jugovzhodno od obravnavanega območja se nahaja trgovinsko obrtna cona.

Z opustitvijo nekdanjega glinokopa je območje postalo opuščen degradiran mestni prostor, ki ga je treba celovito revitalizirati in navezati na naselje Črnuška gmajna. Strokovne preveritve so pokazale, da ima območje ugodno lego za predvideno stanovanjsko pozidavo in gradnjo doma. V bližini območja je vsa potrebna družbena infrastruktura razen vrtca, ki se bo gradil kasneje, zato je v eni od predvidenih stavb treba začasno urediti dve dislocirani enoti vrtca.

Zasnove prostorske ureditve

Rešitev za ureditev obravnavanega območja je investitor pridobil z variantnimi rešitvami. Izbrana je bila rešitev Gužič Trplan Arhitekti d.o.o.

V območju OPPN je na zahodni strani predvidena odstranitev zemljine, ki se je odlagala ob eksploataciji glinokopa in na tem mestu gradnja kletnih etaž z garažami, nad njimi pa gradnja desetih večstanovanjskih objektov. Objekti so postavljeni v štirih lomljenih nizih pravokotno na Cesto Ceneta Štuparja. Pozidava se terasasto spušča proti nižjemu ležečemu platoju na

vzhodni strani, kjer bo urejen bajer. V enem izmed objektov je načrtovan vrtec z dvemi oddelki, v drugem varovana stanovanja. Predvidena višina večstanovanjskih objektov je P+2 v nižjem delu stavbe in P+4 v višjem delu stavbe.

Na severni strani bajerja je predvidena gradnja doma starejših občanov. Smer pozidave objekta omogoča dvostransko orientacijo bivalnih prostorov in s tem racionalno kompaktno zasnovo doma. Predvidena višina doma starejših občanov je p+4.

Kapacitete območja

Površina območja OPPN je 30.831 m².

Prostorska enota P1

Površina prostorske enote:

21.168 m²

BTP nad nivojem terena (vključno z vrtcem):

največ 27.400 m², od tega
najmanj 400 m² BTP vrtca

BTP kletnih etaž:

15.510 m²

število oddelkov vrtca

najmanj 2

število stanovanjskih enot (vključno z oskrbovanimi stanovanji): največ 250, od tega najmanj 27 oskrbovanih stanovanj

FSI prostorske enote P1 je 1.29.

Prostorska enota P2

Površina prostorske enote:

4.422 m²

BTP nad nivojem terena

največ 8.500 m²

število oskrbovancev:

160

FSI prostorske enote P2 je 1.92.

Prostorska enota P3

Površina prostorske enote:

5.241 m²

Površina bajerja:

2.480 m²

FSI za celotno območje OPPN je 1,16.

Zasnova zunanje ureditve

V območju OPPN je teren razgiban in se spušča proti vzhodu. Višinske razlike so premoščene z brežinami in nizkimi opornimi zidovi, razen ob severni meji območja, kjer so oporni zidovi visoki do 2.40 m.

Površine v območju OPPN bodo urejene parkovno, ves motorni pomet ostaja na robu območja. Ob večstanovanjskih objektih bo teren preoblikovan v ozelenjene platoje, ki se blago spuščajo. Tik ob objektih so predvideni zasebni vrtovi. Ostale površine so namenjene stanovalcem in bodo urejene kot zelenice s pešpotmi oziroma kot igralne ploščadi. V prostorski enoti P1 je predvidenih najmanj 15 m² zelenih površin na stanovanje, od tega najmanj 7.5 m² površin za potrebe manjših otrok in 5 m² za igre z žogo za potrebe večjih otrok.

Na vzhodni strani območja je predvidena parkovna površina s športnim igriščem in z bajerjem. Te površine bodo namenjene širši okolici.

Teren ob domu starejših občanov bo urejen v dveh nivojih. Spodnji nivo se navezuje na parkovno površino ob bajerju, zgornji pa na sprehajalno pot ob robu gozda.

V območju OPPN je treba zasaditi najmanj 77 dreves (po 25 na hektar), od tega ob parkiriščih po 1 drevo na 4 nepokrita parkirna mesta.

Varovanje okolja

Območje OPPN se nahaja v širšem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, z oznako VVO III. Objekte in naprave je treba graditi 2 m nad srednjo gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih. Izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozni površin mora biti vodotesna. K vsem posegom v območje je treba pridobiti vodno soglasje.

Območje OPPN je v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05 in 34/08) opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Dovoljena mejna raven hrupa je 50 (dbA) ponoči in 60 (dbA) podnevi.

Varstvo pred požarom

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti pogoje za varen umik ljudi in premoženja in ustrezne odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov. Prometne in delovne površine za intervencijska vozila bodo zagotovljene na internih cestah in na prostih površinah med objekti. Voda za gašenje bo zagotovljena z novim hidrantnim omrežjem.

Prometna ureditev

Območje je dostopno po Cesti Ceneta Štuparja, od koder sta predvidena dva uvoza v območje. OPPN predvideva rezervat za širitev Ceste Ceneta Štuparja do profila:

- 1.60 m pločnik
- 2 x 3.50 m vozišče
- 1.60 m pločnik
- 2.00 m zelenica z drevoredom
- skupaj: 12.20 m

Na jugozahodni strani zemljišča je predvidena interna cesta C1 s parkirišči in uvozi v podzemne garaže. Dostopna cesta za dom (cesta C2) je načrtovana ob vzhodni strani območja.

Na območju bodo parkirna mesta zagotovljena po naslednjem normativu:

- za stanovanja po 2 PM na enoto,
- za oskrbovano stanovanje po 1 PM na enoto,
- za 5 oskrbovancev doma starejših občanov po 1 PM,
- za vrtec po 2 PM na oddelek + 1 PM za kratkotrajno parkiranje za starše.

Skupaj je predvidenih 505 PM, od tega 137 na terenu in 368 v kletnih garažah pod večstanovanjskimi objekti in v delu pritličja doma.

Vse površine v območju OPPN, razen cest C1 in C2 bodo namenjene pešcem. Ob bajerju je predvidena javna peš pot, ki bo omogočila dostop od Ceste Ceneta Štuparja do roba gozda.

Komunalna ureditev

Bajer bo urejen kot zadrževalnik padavinske in zaledne vode za širše območje, predvidena je gradnja novega odvodnika do vodotoka Črnušnica. V območju OPPN so predvideni novi komunalni, energetski in telekomunikacijski vodi, ki bodo potekali po robu območja in po zunanjih površinah ob nizih večstanovanjskih stavb. Območje bo v celoti komunalno opremljeno (kanalizacija, vodovod, plinovod, električno in telekomunikacijsko omrežje, javna razsvetljava).

Etapnost izvajanja

Niza večstanovanjskih objektov, predvidena na posamezni parceli za gradnjo objektov, in dom s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, lahko predstavljajo samostojno gradbeno etapo. V prvi etapi je obvezna ureditev bajerja z brežino in izvedba odvodnika.

4. Obrazložitev programa opremljanja in ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta

Program opremljanja

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

Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so:

Komunalna oprema	SKUPNI STROŠKI v EUR z DDV
Ceste in javna razsvetljava	238.131,47
Vodovodno omrežje	133.238,75
Kanalizacijsko omrežje	717.235,08
Plinovodno omrežje	175.934,19
Javne površine	1.313.291,08
SKUPAJ	2.577.830,57

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

Komunalna oprema	OBRAČUNSKI STROŠKI v EUR z DDV
Ceste in javna razsvetljava	238.131,47
Vodovodno omrežje	133.238,75
Kanalizacijsko omrežje	717.235,08
Plinovodno omrežje	175.934,19
Javne površine	385.139,08
Skupaj	1.649.678,57

Glede na to, da bo investitor zemljišče, kjer je predvidena izgradnja bajerja, po izgradnji komunalne opreme, bajer v celoti prenesel na novega lastnika (RS), strošek nakupa zemljišča ni vključen v obračunske stroške.

Vsi ostali stroški izgradnje nove komunalne opreme, vključno s stroški nakupa zemljišča za izgradnjo komunalne opreme, izdelava projektne dokumentacije in stroški organizacije izvedbe del, so vključeni v obračunske stroške.

Iz drugih virov bo potrebno financirati nakup zemljišča za bajer v višini 928.152,00 EUR z DDV.

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

Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno komunalno opremo so:

Komunalna oprema	Skupaj v EUR
Ceste in javna razsvetljava	1.304.111,68
Vodovodno omrežje	356.143,01
Kanalizacijsko omrežje	121.621,99
Plinovodno omrežje	106.563,85
Javne površine	131.015,31
Skupaj	2.019.455,83

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

Komunalna oprema	Skupaj v EUR z DDV
Ceste in javna razsvetljava	1.542.243,14
Vodovodno omrežje	489.381,76
Kanalizacijsko omrežje	838.857,07
Plinovodno omrežje	282.498,04
Javne površine	516.154,39
Skupaj	3.669.134,40

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

Komunalna oprema	Obstoječa komunalna oprema		Nova komunalna oprema		Skupaj	
	cpi	cti	cpi	cti	cpi	cti
Ceste in javna razsvetljava	51,30	33,39	9,37	6,10	60,67	39,49
Vodovodno omrežje	14,01	9,12	5,24	3,41	19,25	12,53
Kanalizacijsko omrežje	4,78	4,21	28,21	24,85	33,00	29,07
Plinovodno omrežje	4,19	3,69	6,92	6,10	11,11	9,79
Javne površine	5,15	4,54	15,15	13,35	20,30	17,89
Skupaj	79,44	54,96	64,89	53,81	144,33	108,76

Vsi stroški so v EUR z DDV

Komunalni prispevek je enak vsoti obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znaša **3.669.134,40 EUR z DDV**.

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

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti 1.649.678,57 EUR z DDV, poleg tega pa bo MOL pridobila še 2.019.455,83 EUR kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL.

5. Obrazložitev predloga za razširitev dnevnega reda 25. Seje mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

Prosim vas, da skladno s 94. členom Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) razširite dnevni red 25. seje, ki bo 2. 3. 2009, in vključite v obravnavo dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dela območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna in BR 6/1 Stare Črnuče. Po sklicu seje je bilo na podlagi dopolnitve smernic MOP Agencije RS za okolje spremenjeno in dopolnjeno gradivo, tako da so razlogi za obravnavo nastali po sklicu seje. Zaradi morebitnega poznega sprejema dopolnjenega osnutka odloka bi zamudili dragocen čas, v katerem bi lahko tekli postopki za pripravo predloga OPPN, ki vključuje tudi gradnjo doma starejših občanov.

Pripravili:
Mira Prelog, univ. dipl. inž. arh.
višja svetovalka

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

Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh.

Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh.

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA DEL OBMOČJA UREJANJA BS 6/4-1 GMAJNA IN ZA OBMOČJE UREJANJA BR 6/1 STARE ČRNUČE

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

Prostorski akt:

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dela območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna in BR 6/1 Stare Črnuče (dopolnjen osnutek), Šabec Kalan Šabec ARHITEKTI, št. naloge: UP 07-038, december 2008

Projektna dokumentacija:

- JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o.: Projektna naloga: Gradnja vodovoda in kanalizacije zaradi novogradnje na območju urejanja BS 6/4-1 Gmajna in BR 6/1 Stare Črnuče, št. projekta: 2499V, 3184 K, Ljubljana, December 2008
- Energetika Ljubljana d.o.o.: Idejna zasnova plinovodnega omrežja za izdelavo OPPN za območje urejanja BS 6/4-1 Gmajna in BR 6/1 Stare Črnuče, št. projekta: R-125-P/9-2008, oktober 2008
- ELEKTRO Ljubljana d.d.: Idejna zasnova Načrt električnih inštalacij in električne opreme, št. načrta: ELR3-125/08T, november 2008
- DEKATEL d.o.o.: IDZ –TELEKOMUNIKACIJE: priključitev objektov na telekomunikacijske operaterje TELEKOM, GRATEL (T-2), UPC Telemach, načrt št. 2307871, Ljubljana, julij 2008
- Vodnogospodarski biro Maribor d.o.o.: Elaborat SANACIJA DEGRADIRANEGA OBMOČJA OPUŠČENEGA GLINOKOPA V ČRNUČAH, št. načrta: 3119/08, Maribor, januar 2009
- Inženirig za vode: Hidrološko – hidravlična študija za območje opuščenega glinokopa v Črnučah, št. 646-FR/07, februar 2008
- Elektro Ljubljana d.d., IDZ, št. načrta: ELR3-125/08T, november 2008: Elektro energetska ureditev območja BS6/4-1 Gmajna in BR6/1 Stare Črnuče
- DEKATEL d.o.o.: IDZ, ki jih je izdelal, IDZ, načrt št. 2307871, julij 2008-gradbeni del stroškov.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:



Skupni stroški nove komunalne opreme	v EUR z DDV
Ceste in javna razsvetljava	238.131,47
Vodovodno omrežje	133.238,75
Kanalizacijsko omrežje	717.235,08
Plinovodno omrežje	175.934,19
Javne površine	1.313.291,08
Skupaj	2.577.830,57

Razdelitev stroškov za novo komunalno opremo	v EUR z DDV
Območje OPPN	1.649.678,57
Drugi viri - RS	928.152,00
Skupaj	2.577.830,57

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR z DDV)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR z DDV)	skupaj komunalni prispevek (EUR z DDV)
Območje OPPN	1.649.678,57	2.019.455,83	3.669.134,40

Finančne posledice sprejema odloka:	v EUR z DDV
Komunalni prispevek - območje OPPN	3.669.134,40
Skupni stroški nove komunalne opreme	1.649.678,57
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	+ 2.019.455,83

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DELA OBMOČIJ UREJANJA BS 6/4-1 GMAJNA IN BR 6/1 STARE ČRNUČE dopolnjeni osnutek



Pobudnik: IMOS d.d. Ljubljana
Fajfarjeva ulica 33, 1000 Ljubljana

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

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

OPPN ZA DELA OBMOČIJ UREJANJA
BS 6/4-1 GMAJNA IN BR 6/1 STARE ČRNUČE
(dopolnjeni osnutek)



IZSEK IZ DOLGOROČNEGA PLANA

OPPN ZA DELA OBMOČIJ UREJANJA
BS 6/4-1 GMAJNA IN BR 6/1 STARE ČRNUČE
(dopolnjeni osnutek)



Cesta Ceneta Štuparja



Bajer



Severozahodni del območja

OPPN ZA DELA OBMOČIJ UREJANJA BS 6/4-1 GMAJNA IN BR 6/1 STARE ČRNUČE (dopolnjeni osnutek)

LEGENDA:

LEGENDA:		A1	OZNAKA OBJEKTA
P3	MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA	2K+P+4	ETAŽNOST OBJEKTA
BR 6	MEJA PROSTORSKE ENOTE	▶	VHOD V OBJEKT
	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE	▶	UVOD NA ZEMLJIŠČE
	MEJA OBMOČJA UREJANJA	▶	IZVOZ/UVOD V GARAŽO
	OZNAKA OBMOČJA UREJANJA PROSTORA	▶	STRANSKI VHOD V OBJEKT
	POVRŠINA BAJERJA	▶	GLAVNI VHOD V OBJEKT
	RAZLIVNA POVRŠINA BAJERJA	▶	GLAVNI VHOD V VRTEC
	IGRALNA PLOŠČAD	▶	KOTA UREJENEGA TERENA
	PEŠ POTI IN TLAKOVANE VHODNE POV.	▶	KOTA TERENA PRED OBJEKTOM
	VRTOVI STANOVALCEV	▶	PARKIRNO MESTO ZA INVALIDE
	POHODNA STREHA	▶	PARKIRNA MESTA
	ZELENE POVRŠINE	▶	PARKIRNA MESTA POD PERGOLAMI
	PROSTOR ZA SMETI	▶	DREVO
	VOZNE IN PARKIRNE POVRŠINE	▶	OPORNI ZIDovi
	ZUNANJA POVRŠINA VRTCA	▶	OPORNI ZIDovi- VIŠINA NAD 1M
	PREDVIDENI OBJEKTI	▶	
	ZUNANJI ROB KLETI	▶	
	ZUNANJI ROB PROJEKTOVALNEGA ZEMLJIŠČA	▶	
	ZGORNJI ROB BREŽINE BAJERJA	▶	
	GMP	▶	
	GRADBENA MEJA PRITLIČJA	▶	



PREGLEDNA ARHITEKTURNA ZAZIDALNA SITUACIJA

OPPN ZA DELA OBMOČIJ UREJANJA
BS 6/4-1 GMAJNA IN BR 6/1 STARE ČRNUČE
(dopolnjeni osnutek)

LEGENDA:

LEGENDA:		
MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA	A1	OZNAKA OBJEKTA
MEJA PROSTORSKE ENOTE	▶	VHOD V OBJEKT
P3	▶	UVOD NA ZEMLJIŠČE
OZNAKA PROSTORSKE ENOTE	▶	IZVOD/UVOD V GARAŽO
MEJA POBMOČJA UREJANJA	▶	STRANSKI VHOD V OBJEKT
OZNAKA OBMOČJA UREJANJA PROSTORA	▶	GLAVNI VHOD V OBJEKT
POVRŠINA BAJERJA	▶	GLAVNI VHOD V VRTEC
RAZLIVNA POVRŠINA BAJERJA	▶	PARKIRNA MESTA POD PERGOLAMI
IGRALNA PLOŠČAD	▶	PARKIRNA MESTA
PEŠ POTI IN TLAKOVANE VHODNE POV.	▶	PARKIRNO MESTO ZA INVALIDE
VRTOVI STANOVALCEV	▶	DREVO
ZUNANJA POVRŠINA VRTICA	▶	KOTA TERENA PRED OBJEKTOM
ZELENE POVRŠINE	▶	KOTA PRITLIČJA
PROSTOR ZA SMETI	▶	KOTA UREJENEGA TERENA
VOZNE IN PARKIRNE POVRŠINE	▶	OPORNI ZIDovi
PREDVIDENI OBJEKTI-NIVO PRITLIČJA	▶	OPORNI ZIDovi- VIŠINA NAD 1M
ZUNANJ ROB KLETI	▶	ZGORNJI ROB BRÉŽINE BAJERJA
MEJA PRIOBALNEGA ZEMLJIŠČA		
GRADBENA MEJA PRITLIČJA		
REGULACIJSKA LINIJA		



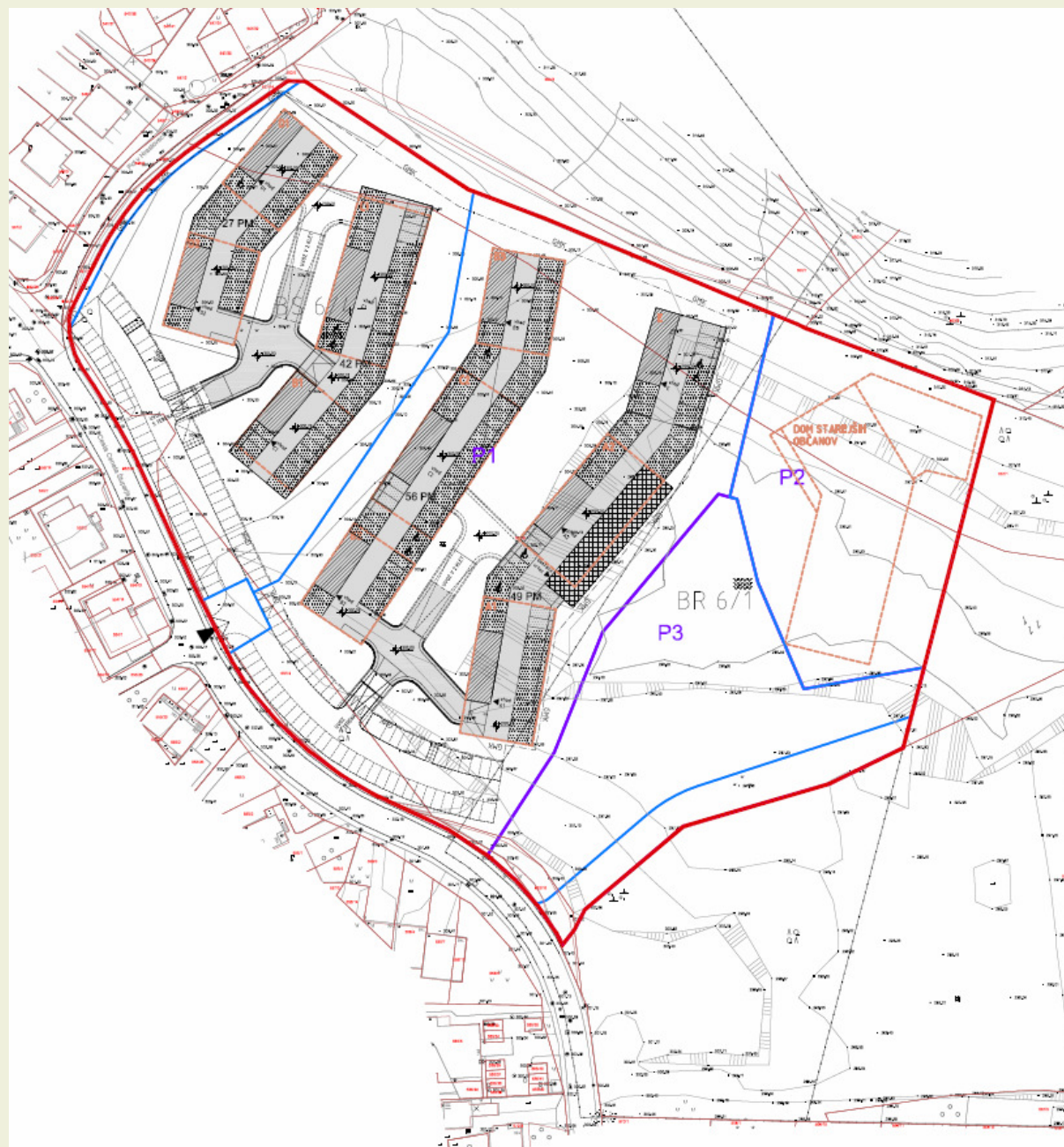
SITUACIJA – NIVO PRITLIČJA

OPPN ZA DELA OBMOČIJ UREJANJA
BS 6/4-1 GMAJNA IN BR 6/1 STARE ČRNUČE
(dopolnjeni osnutek)

LEGENDA:

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA UREJANJA OPPN
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- P3 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- MEJA PARCELE
- MEJA OBMOČJA UREJANJA
- BR 6 OZNAKA OBMOČJA UREJANJA PROSTORA
- OBMOČJE KLETI
- PARKIRNA MESTA V KLETI
- VRTEC
- VERTIKALNA JEDRA IN SHRAMBE
- PROMETNA UREDITEV V NIVOJU TERENA IN V DRUGI KLETI
- ZUNANJA LINIJA OBJEKTOV NAD TERENOM
- A1 OZNAKA OBJEKTA
- +30.420 VIŠINSKA KOTA V NIVOJU 1. KLETI
- 45 PM ŠTEVILO PARKIRNIH MEST V KLETNI ETAŽI
- ♿ PARKIRNO MESTO ZA INVALIDE
- ▲ DOVOZ NA ZEMLJIŠČE
- ▽ IZVOZ/UVOZ V GARAŽO
- ▶ VHOD V OBJEKT
- GRADBENA MEJA KLETI



ARHITEKTURNA ZAZIDALNA SITUACIJA – NIVO 1. KLET