



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

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

Številka: 351-1040/2007-83

Datum: 9. 6. 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: Predlog 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 predlog 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 JANKOVIČ

Priloga:
- predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 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, načrtovane z OPPN)

Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, ureditev utrjenih površin ter 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. Prometnotehnična 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 koder 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 poteka meja 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 so priključene 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 potekata obstoječa komunalna in energetska infrastruktura, na kateri bodo priključeni predvideni objekti.

Predvidene ureditve so zasnovane tako, da omogočajo poznejšo rekonstrukcijo Ceste Ceneta Štuparja v dvopasovno cesto z obojestranskim hodnikom za pešce in drevoredom ob severni strani ceste.

V osrednjem delu območja OPPN bo v sklopu stanovanjskega bloka urejen vrtec.

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 s Cesto Ceneta Štuparja ter z obstoječimi in predvidenimi pešpotmi. 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,
- odstranitev 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 znanstvenoraziskovalno 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 pešpotmi, 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 mora biti prilagojena 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 pešpotmi, 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 arhitekture, 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 pešpoti, ki so urejene tudi kot poti za intervencijska vozila. Predvidena je tudi peš povezava z ureditvami na severni strani območja OPPN. Neposredno ob objektih so načrtovani zasebni vrtovi, ki so med seboj ločeni z ograjami in 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 Ceneta 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 pešpoti 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 strani doma je predviden uvoz v podzemno parkirišče z dovozom s ceste C2. Ob domu so predvideni oporni zidovi.

Prostorska enota P3

V prostorski enoti P3 je predvidena ureditev javne parkovne površine z bajerjem. V sklopu zelenih površin je dopustna ureditev igralne ploščadi za igre z žogo. Bajer je treba sanirati in mu opredeliti primerno rabo. Dopustna je ureditev okrasnega ribnika, rekreacijskega jezera ter sekundarnega ali nadomestnega biotopa.

Preko bajerja sta dopustni izvedba lesenih brvi in izvedba dostopa do doma starejših občanov.

Na 5-metrskem priobalnem zemljišču ob bajerju sta dopustni 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 postavitve 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 ter izbor materialov in barv morata biti za vse objekte v posamezni prostorski enoti usklajena. Oblikovna zasnova objektov mora odražati njihovo programsko raznolikost.

Fasade objektov morajo biti zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali.

Strehe so lahko ravne ali pod blagim naklonom, v terasnem 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 in balkonov, pergole, shrambe za orodje in nadstrešnice morajo biti oblikovane enotno oziroma oblikovno usklajene. Razmejitev med zasebnimi vrtovi in skupnimi površinami je načrtovana z živo mejo z višino do 1,50 m. Na meji med dvema zasebnima vrtovoma so dopustne ograje oziroma predelne stene z višino 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 arhitekture;
- 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 mora biti funkcionalno navezana na prostorski enoti P1 in P2 ter na Cesto Ceneta Štuparja;
- ploščadi in pešpoti morajo biti tlakovane, opremljene z mikro urbano opremo in primerno osvetljene;
- vse ureditve morajo omogočiti dostop funkcionalno oviranim ljudem;
- počivališča, prostori za igro otrok in elementi urbane opreme morajo biti oblikovno usklajeni;
- pod igralni 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 potrebe večjih otrok. V te površine ne smejo biti vključene površine

- zasebnih vrtov;
- za potrebe vrtca je treba zagotoviti 1800 m² zunanjih površin za igro otrok;
 - nepokrite parkirne površine na nivoju terena je treba ozeleniti, na štiri 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 z višino do 1,0 m. Izjemoma so oporni zidovi ob severni parcelni meji, ob sprehajalni poti na severni strani območja, ob pokritih parkiriščih ob cesti C1 in ob uvozu v garažo doma lahko višji;
 - oporni zidovi morajo biti ozelenjeni;
 - višinska razlika med pešpotjo 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 z višino od 0,50 do 1,50 m; ob severni in severovzhodni meji območja OPPN je predvidena izvedba betonskega opornega zidu z višino od 0,50 m do 2,40 m; med opornima zidovima mora biti ozelenjena terasa, široka 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 prekrivali višje ležeči oporni zid. Nad višje ležečim opornim zidom je predvidena varovalna žičnata ograja z višino do 1,20 m;
 - višinska razlika med zunanjo ureditvijo ob večstanovanjskih objektih in nivojem parkirišč mora biti premoščena z opornim zidom z višino 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;
 - pri ureditvi bajerja je treba upoštevati usmeritve strokovnih podlag »Hidrološko hidravlična študija za območje opuščenega glinokopa v Črnučah«, številka projekta 646-FR/07 ki jo je izdelal Inženiring za vode, d.o.o., Ljubljana, v februarju 2008, dopolnjeno v maju 2009 in usmeritve poročila »Ugotovitev stanja v opuščenem glinokopu v Črnučah«, ki ga je izdelalo podjetje Limnos d.o.o., Brezovica, v marcu 2008, ter Poročilo Usmeritve za biologijo v Črnuškem bajerju glede na predlog naloge: Občinski podobni prosotorski načrt za del območja urejanja BS 6/4-1 Gmajna in območje urejanja BR 6/1 Stare Črnuče, ki ga je izdelalo podjetje Inženiring za vode, d.o.o., v maju 2009;
 - po izvedbi bajerja oziroma pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za katerikoli objekt v območju OPPN morata biti, v skladu z Zakonom o vodah in Pravilnikom o določitvi meje vodnega zemljišča, izvedena odmera vodnega zemljišča in določen status tega vodnega zemljišča.

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; višina venca je 15,60 m.

Prostorska enota P2

Dom starejših občanov:

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

4. Višinske kote terena in pritličja

Zunanja ureditev bo prilagojena višinskim kotam okoliškega terena, kotam pritličij objektov in višinskim potekom pešpoti 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. »Prometnotehnična 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 BTP
	kletnih etaž: 15.510 m ²
število oddelkov vrtca:	6
BTP vrtca	850 m 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 dele zemljišč s parc. št. 567/1, 567/6, 567/4, 982/30, k. o. Črnuče. Površina P1/2 meri 8.414 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 12.302 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 190 m².

P1/5: parcela, namenjena rezervatu ceste, ki obsega dela zemljišč s parc. št. 982/30 in 567/4, k. o. Črnuče. Površina P1/5 meri 84 m².

P1/6: parcela, namenjena rezervatu ceste, ki obsega dela zemljišč s parc. št. 982/30 in 567/4, k. o. Črnuče. Površina P1/6 meri 9 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 4.288 m².

P3/2 parcela, namenjena gradnji ceste C2 in parkirišč, ki obsega dela zemljišč s parc. št. 567/6, 982/16, k. o. Črnuče. Površina P3/2 znaša 938 m².

P3/3: parcela, namenjena rezervatu ceste, ki obsega dela zemljišč s parc. št. 982/30 in 982/16, k. o. Črnuče. Površina P3/3 meri 15m².

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 4.565 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 energetske infrastrukturo mogoče 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.

Pogoja za začetek gradnje sta ureditev bajerja v prostorski enoti P3 in 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 lovilniki olj.

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

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. Objekti in naprave morajo biti grajeni nad srednjo gladino podzemne vode. Izjemoma je dovoljena gradnja, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kakor 10 odstotkov. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje. 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 ni dovoljeno vgrajevati materialov, ki bi lahko (z izpiranjem, izluženjem ipd.) onesnažili podzemno vodo.

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 opuščenega glinokopa v Črnučah št. 646-FR/07, februar 2008, dopolnjeno v maju 2009.

3. Varstvo gozdov

V severovzhodnem delu območja OPPN je predviden posek gozda, ki ga urejata Gozdnogospodarski načrt za gozdnogospodarsko območje Ljubljana ter Gozdnogospodarski načrt za gozdnogospodarsko enoto Ljubljana. Krčitev gozda oziroma posek drevja je mogoče začeti 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 nezaščitene površine 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 Geneta Štuparja.

Dovoz za komunalna vozila je predviden s Ceste Ceneta Štuparja po dovoznih cestah 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 lovilnikom 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 druge

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. Najmanjši notranji radij robnika cest C1 in C2 je 5,0 m, najmanjši 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.

Predvideni normalni profil cest ima naslednje minimalne elemente:

C1: vozišče $2 \times 3,5 \text{ m} = 7,0 \text{ m}$.

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

C2: vozišče $2 \times 2,4 \text{ m} = 4,8 \text{ m}$,
pločnik 1,2 m,
skupaj 6,0 m.

2. Mirujoči promet

Potrebne površine za mirujoči promet so predvidene v 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.

Parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje za potrebe vrtca morajo biti urejena v bližini vhoda v vrtec. Označena morajo biti z oznako za kratkotrajno parkiranje, namenjeno za dovoz in odvoz otrok v vrtec.

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 ceste C1 so namenjene pešcem. Ob cesti C2 je predviden hodnik za pešce širine 1,20 m. Ostale pešpoti in hodniki za pešce morajo biti široki najmanj 1,6 m.

4. Kolesarski promet

V območju OPPN niso predvidene ločene kolesarske steze.

5. Dovoz komunalnih in dostavnih vozil

Odvoz komunalnih odpadkov in dostava bosta urejena s Ceste Ceneta Štuparja po cestah C1 in C2.

6. Intervencijske poti

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

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7. »Prometnotehnična 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 je treba izvesti 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 energetska vodov in naprav;
- v primeru, da potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- gradnja naprav, objektov in vodov mora potekati usklajeno;
- dopustne so spremembe tras posameznih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- dopustna je uporaba alternativnih virov za energetska oskrbo objektov (geotermalna, sončna energija 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 predstavitev 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 bodo priključeni 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 novo predvidenega 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 javno podjetje 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 v čistilno napravo Črnuče, padavinske vode pa v bližnje odvodnike.

Na zahodnem robu območja OPPN, v Poti v Hrastovec, potekata kanal za odvod komunalne odpadne vode z dimenzijo DN 250 mm in kanal za odvod padavinske vode z dimenzijo 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 mogoče z direktnim priključkom samo za odtok iz pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je mogoč le preko črpališča.

Nova kanalizacija za odpadne vode bo delno navezana na obstoječe kanalizacijsko omrežje v Cesti Ceneta Štuparja, delno pa na nov 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 bo deloval kot umetni mokri zadrževalnik padavinskih vod. Sistem iztoka iz bajerja bo urejen tako, da bo zagotavljal gravitacijski odtok vode. 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 Črnušnica. Ob gradnji odvodnika bo ukinjena obstoječa kanalizacija za padavinske vode, ki poteka po trasi odvodnika. Vsi objekti, sedaj priključeni na obstoječi kanal, ki bo ukinjen, bodo prevezani na novo predvideni odvodnik, zato mora biti le ta dimenzioniran tako, da bo omogočal odtok vode iz bajerja pri pojavu visokih stoletnih vod, ter meteornih voda iz priključkov obstoječih objektov.

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 javno podjetje 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 morajo biti vsi načrtovani objekti za potrebe ogrevanja, priprave tople sanitarne vode, kuhanja in tehnologije priključeni na javno plinovodno omrežje.

Glavno nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z dimenzijo 200 mm (trasa N25160) poteka po Cesti Ceneta Štuparja in se v dimenziji DN 100 (N25191) nadaljuje na zahodni strani obravnavanega območja v Poti v Hrastovec. Na severni strani obravnavanega območja je predvidena gradnja plinovodnega omrežja v skladu z 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 transformatorske postaje (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 bodo napajana iz nove TP, ki bo izvedena v pritličju doma starejših občanov. Predvideni odjem doma starejših občanov in oskrbovanih stanovanj je za zdaj 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 elektroenergetski transformator z največjo močjo do 630 kVA. Projektirana TP bo predvidoma imela meritve na SN strani, zato so NN izvodi predmet projekta elektroinštalacij.

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 bo napajana iz predvidene TP, ki jo 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 Elektroenergetska 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 tri 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 bodo nato izvedeni 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. Obstoječa javna razsvetljava poteka ob Poti v Hrastovec in ob Cesti Ceneta Štuparja. V območju OPPN je načrtovan razvod javne razsvetljave ob pešpoti, ki poteka okoli bajerja.

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 sta razvidni iz grafičnega načrta št. 4.6. »Prikaz priključevanja objektov na javno infrastrukturo«.

8. Učinkovita raba energije v stavbah

V predvidenih objektih je treba najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo vodo zagotoviti z aktivno uporabo enega ali več virov obnovljive energije. Za zalivanje zelenic in uporabo sanitarne vode je treba predvideti tudi možnost uporabe deževnice, ki naj 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, v januarju 2009.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so 2.614.194,06 EUR;
- obračunski stroški gradnje nove komunalne opreme so 2.614.194,06 EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so 2.021.790,10 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo ter so 4.635.984,16 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele, so 183,04 EUR/m² (od tega 103,21 EUR/m² za novo komunalno opremo in 79,82 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, so 140,48 EUR/m² (od tega 86,60 EUR/m² za novo komunalno opremo in 53,88 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.

Izračun komunalnega prispevka:

- komunalni prispevek za nove objekte na območju OPPN znaša 4.635.984,16 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 določita obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor mora skladno s pogodbo urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetske 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 morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni poslabšana in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- zagotoviti morajo 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 morajo 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 in terena. 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 geomehanik za vsako posamezno etapo 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 se lahko BTP vrtca in pripadajočih površin za igro otrok ob soglasju Mestne občine Ljubljana zmanjša.

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 objekta A1 in A2 za potrebe vrtca. Poleg tega so dopustna odstopanja tlorisnih gabaritov vseh objektov do +0,50 m in odstopanja navzdol. Izven gabarita stavb lahko segajo nadstreški.

4. Višinski gabariti objektov

Dopustna so odstopanja višinskih gabaritov objektov do $\pm 1,00$ 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.

Dopustne so spremembe mikrolokacij in število vhodov v objekte.

Za napajanje večstanovanjskih objektov je mogoče transformatorsko postajo predvideti 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. Vrtec je dopusten v objektih A1 in A2.

Dopustna je gradnja vrtca z manj oddelki pod pogojem, da mestna občina Ljubljana pred izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskih objektov v 1. fazi ugotovi, da gradnja vrtca s 6 oddelki v območju OPPN ni potrebna. Pri tem se lahko površine, ki so bile prej predvidene za vrtec, namenijo drugim dejavnostim, dovoljenim v prostorski enoti P1.

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 štiri 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 spreminjata 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), 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 PREDLOGA ODLOKA
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 6/4 -1
Gmajna in območje urejanja BR 6/1 Stare Črnuče

I. UPOŠTEVANJE PRIPOMB, DANIH K DOPOLNJENEMU OSNUTKU AKTA

PRIPOMBE, DANE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

P.1. PRIPOMBE 1: Četrtna skupnost Črnuče, Dunajska 367, 1231 Ljubljana Črnuče

Svet Četrtna skupnosti Črnuče je razpravljal o dopolnjenem osnutku Odloka o OPPN za dele območij urejanja BS 6/4 – 1 Gmajna in BR 6/1 Stare Črnuče (v nadaljevanju OPPN Črnuški bajer) in sprejel sklep, da podpira sprejem citiranega osnutka Odloka, skupaj z naslednjimi ugotovitvami, pripombami in predlogi:

Svet Četrtna skupnosti Črnuče ugotavlja, da je razgrnjeni dopolnjeni osnutek OPPN Črnuški bajer kvalitetnejši od predhodnih variatnih rešitev. Izdelane so strokovne podlage za OPPN, boljša je zazidalna zasnova, delno je znižan vertikalni gabarit objektov, število stanovanj se je znižalo od 300 na 250, predviden je tudi otroški vrtec. Nadalje je celotni bodoči teren obravnavanega območja znižan približno na koto obstoječe Ceste Ceneta Štuparja in rešeno je parkiranje s podzemnimi etažami.

Pripombe:

P.1.1. Svet Četrtna skupnosti Črnuče ugotavlja, da sta na območju BS 6/4 – 1 Gmajna, morfološka enota 2C/1 istočasno izdelana 2 zazidalna predloga. Enega je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec po naročilu IMOS-a, na podlagi sklepa župana MOL o pričetku izdelave OPPN Črnuški bajer, drugega pa podjetje Arhitektura Krušec po naročilu NLB Leasing, na podlagi PUP-a. Za slednjega je investitor že vložil zahtevek na UEL Izpostava Bežigrad za izdajo gradbenega dovoljenja. Načrta očitno med sabo nista usklajena, predvsem glede komunalnega urejanja, ureditve zalednih voda in uskladitve stičnega območja obeh zazidalnih predlogov.

Svet Četrtna skupnosti zato predlaga, da podjetje IMOS, ki je po odločbi MOP RS stranka v postopku pri izdaji gradbenega dovoljenja investitorju NLB Leasing, v tem postopku uskladi oba projekta.

P.1.2. Svet Četrtna skupnosti predlaga, da se v OPPN Črnuški bajer vključi celotno območje rekreacijskih površin BR6/1 Stare Črnuče. Iz OPPN je namreč izločeno območje rekreacijskih površin južno od bajerja, ki meri cca 5.100 m². S tem bi se na južnem delu obravnavanega območja lahko bistveno izboljšala zazidalna zasnova: povečale bi se rekreacijske površine, bajer bi lahko bil v večjem odmiku od otroškega vrtca in povečala bi se gradbena parcela za dom starejših občanov, ki je premajhna glede na število oskrbovancev. Dostopna cesta do funkcionalne enote ČR 325 in do doma za starejše občane bi potekala ob robu rekreacijskih površin, pri čemer rekreacijskih površin ne bi delila dovozna cesta, kot je to v osnutku OPPN Črnuški bajer.

P.1.3. V okviru izdelave variantnih rešitev je Svet ČS Črnuče predlagal vertikalni gabarit stanovanjskih objektov P + 2 in 200 stanovanj. V razgrnjenem osnutku OPPN Črnuški bajer pa je vertikalni gabarit stanovanjskih objektov P + 2 oz. P + 4 z 250 stanovanji in z FSI = 1,16. Podjetje IMOS utemeljuje to gostoto z drago gradnjo na degradiranem območju, odvozom odpadnega materiala in gradnjo bajerja.

Glede na to Svet Četrtna skupnosti Črnuče predlaga, da naj bodo v predlogu Odloka v obrazložitvi prikazani tudi aproksimativni stroški gradnje (pridobitev zemljišča, priprava terena za gradnjo, komunalna oprema, stroški gradnje).

P.1.4. V osnutku odloka o OPPN Črnuški bajer ni navedene strukture stanovanj. Zato Svet Četrtna skupnosti predlaga, da se do sprejetja odloka o OPPN izdelajo idejne zasnove stanovanjskih objektov s strukturo stanovanj.

P.1.5. Dom za starejše občane

Po osnutku Odloka o OPPN Črnuški bajer je v domu predvidenih 160 oskrbovancev, bruto etažna površina objekta znaša 8.500 m², velikost gradbene parcele doma pa je 4.422 m².

Svet Četrtna skupnosti ugotavlja, da je gradbena parcela za dom glede na število oskrbovancev, premajhna. Prostor ob domu bi moral biti večji: za terapijske namene, za potrebe dementnih, za izvajanje posameznih programov, vrt z zelenjem, pešpot okoli doma, itd. Parcelo bi bilo možno povečati na račun povečanih rekreacijskih površin, ali jo povečati na račun funkcionalne enote ČR 325 na vzhodni strani doma. K temu naj pripomnimo, da ima dom starejših občanov v Novih Fužinah, ki ima 168 oskrbovancev gradbeno parcelo velikosti 9.554 m², ki je kar za 2,2 x večja od predvidene na Črnučah.

Manjka tudi program oskrbnih površin in drugih prostorov v objektu (število enoposteljnih, dvoposteljnih in več posteljnih sob in ostalih prostorov), kar bi bilo razvidno iz idejne zasnove objekta.

Zato Svet ČS predlaga, da naj se poveča gradbena parcela doma in izdela idejna zasnova objekta s strukturo stanovanj.

P.1.6. Dopolnitev osnutka odloka glede oblikovanja zunanjih površin (12. člen odloka).

V osnutku odloka je predvidenih 6 igralnih ploščadi, od tega 5 med stanovanjskimi objekti in eden na območju ob bajerju.

Predlagamo, da se v načrtu krajinske ureditve:

- določijo igrišča, ki so namenjena za male otroke in posebej za večje otroke
- okoli bajerja naj bo speljana krožna pešpot, enako tudi okoli doma starejših občanov,
- izdela se naj izračun zelenih površin na stanovanje in število dreves na 1 ha z lokacijo dreves

P.1.7. Glede površin, namenjenih javnemu dobru Svet Četrtna skupnosti predlaga, da se poleg bajerja s pešpotjo od C. Ceneta Štuparja do vrtca in razširitvijo Poti v Hrastovec (vzhodni del), predvidijo še naslednje javne površine :

- pot od C. Ceneta Štuparja skozi naselje do gozdnih površin (med objekti B1, B2, C1, C2, B3).
- pot od vrtca proti severu do gozdnih površin,
- javna pot naj bo tudi predvidena dovozna pot, ki vodi od C. Ceneta Štuparja proti vzhodu ob robu rekreacijskih površin do območja funkcionalne enote ČR 325

Svet četrtna skupnosti tudi predlaga, da se ob severnem robu funkcionalnih enot ČR 300 in ČR 325 predvidi, od Poti v Hrastovec do Podboršta, javna pešpot.

S.1. STALIŠČE DO PRIPOMB 1

S.1.1. Obe rešitvi sta bili medsebojno usklajevani glede na dostopne podatke. Pri arhitekturno urbanistični rešitvi za območje OPPN je bil upoštevan projekt Stanovanjsko naselje Gmajna, št. 143/07, izdelan v marcu 2008, v podjetju Arhitektura d.o.o., investitor: GM Invest, d.o.o..

Pri zasnovi komunalnih in energetskih vodov so sodelovale službe nosilcev urejanja prostora oziroma njihovi pooblaščenici, ki so izdelali projektne naloge na osnovi podatkov o obstoječih in načrtovanih omrežjih v bližnji okolici. Komunalna infrastruktura se ne bo podvajala. V grafičnem načrtu št. 4.6 » Prikaz priključevanja objektov na javno infrastrukturo« so prikazane tudi nekatere navezave na načrtovane komunalne in energetske vode za predvideno naselje na severni strani območja OPPN.

S.1.2. Večji del zemljišča s parcelno številko 567/2 sega v območje urejanja BP 6/3, ki je po veljavnem planu namenjeno za proizvodnjo, zato bo obdelano v dokumentu za sosednje območje. Bilo pa je obravnavano v strokovnih podlagah. Glede izrabe tega zemljišča so bile v strokovnih predlagane enake zahteve kot za celo območje rekreacije (nizka stopnja zazidanosti in izrabe zemljišča).

S1.3. Sestavni del OPPN so stroški komunalnega opremljanja zemljišča. Komunalni prispevek za nove objekte na območju OPPN znaša 3.709.776,16 EUR z DDV (podatki so povzeti iz programa opremljanja zemljišča).

Ne glede na stroške gradnje lahko vertikalni gabarit in izrabo zemljišča utemeljimo z naslednjimi dejstvi:

- stavbe z enakim vertikalnim gabaritom so že prisotne v naselju Črnuška gmajna;
- predvideni gabarit ne izstopa iz silhuete naselja, saj bo pozidava, ki je predvidena na pobočju na severni strani območja OPPN, segala više;
- objekti so oblikovani tako, da se približajo merilu sosednjih hiš: višinsko členjeni v dva dela, pri čemer je nižji del umeščen ob Cesto Ceneta Štuparja, kjer so na nasprotni strani nižje stanovanjske hiše;
- stopnja izrabe, ki je dosežena na območju OPPN, je primerljiva z izrabo v podobnih stanovanjskih soseskah na robu mesta in tudi s stopnjo izrabe v gosteje pozidanih delih naselja Črnuška gmajna; kljub doseženi stopnji izrabe bo soseska prijazna, saj je v celoti razbremenjena mirujočega prometa in je v njej dovolj zelenih površin.

S.1.4. V fazi priprave OPPN so bile izdelane idejne zasnove objektov z namenom, da se preveri ustreznost urbanistične rešitve, vendar se bo struktura stanovanj v nadaljnji fazi projektiranja še spreminjala in prilagajala ostalim pogojem projekta. Dokončno bo opredeljena s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki mora biti skladen z določili OPPN.

Povprečna neto površina stanovanj (vključno z ložami) pri doseženem maksimalnem dopustnem številu stanovanj (250, od tega najmanj 27 varovanih) bo znašala cca 75 m².

S.1.5. Pripomba je upoštevana. Na osnovi pripomb z javne razgrnitve je bila zasnova zunanje ureditve ob domu korigirana tako, da bodo površine za mirujoči promet v celoti zagotovljene v kleti doma. Na ta način bo možno pridobiti več prostih zelenih površin ob domu. Dom je prestavljen za cca. 5 m proti vzhodu, s čemer se poveča razdalja med objekti in sprostijo zelene površine na zahodni strani doma. Na vzhodni strani doma sta predvidena ozek zeleni pas in dovozna cesta do podzemne garaže. V sosednjem območju je zahodno od doma predvidena ureditev dela bajerja, ki sega izven območja OPPN.

Parkovne površine ob domu so predvidene v dveh nivojih. Na zahodni strani bodo površine poljavne, dostopne iz nivoja pritličja, navezane na park ob bajerju. Površine na severni strani doma bodo interne in dostopne iz nivoja nadstropja. Oddelek za dementne bo imel prostore v prvem nadstropju doma in bo imel neposreden dostop na zunanje ograjene površine. Višinska razlika med obema nivojema bo premoščena s položnimi stopnišči ali klančinami, ki so predvidene na zahodnem robu prostorske enote P2 in na vzhodni strani doma. Za funkcionalno ovirane osebe bo povezava med obema nivojema predvidena z dvigalom v sklopu doma. Za sprehode so v območju OPPN predvidene sprehajalne poti ob bajerju, po celotnem robu območja in tudi znotraj stanovanjske soseske.

Zemljišče, namenjeno gradnji doma, izpolnjuje pogoje za njegovo obratovanje. Gradbena parcela doma je dimenzionirana v skladu z normativi (25 m² na oskrbovanca, če so v bližini doma zagotovljene javne rekreacijske površine), površina parcele za gradnjo doma meri 4.422,00 m², (27,7 m² na oskrbovanca).

V sklopu priprave OPPN je bila izdelana idejna zasnova doma z namenom, da se preveri ustreznost urbanistične rešitve. Velikost stavbe omogoča ureditev mešane strukture eno in dvoposteljnih sob v domu za 160 oskrbovancev, kar je v skladu z odlokom največje možno število. Končna notranja zasnova doma ter struktura sob pa bo znana šele ob pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in bo odvisna od programa, ki ga bo predvidel izbrani koncesionar oziroma upravljalac.

- S.1.6. V odloku so podani podrobni pogoji za ureditev zelenih površin, zahteve po obsegu zelenih površin glede na število stanovanj, zahteva glede števila dreves na površino območja in drugo. Izpolnjevanje teh zahtev bo treba prikazati v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja, ko bo izdelan podrobnejši načrt krajinske arhitekture.

V grafičnem delu OPPN so igralne ploščadi, ki so prikazane med objekti, namenjene večjim otrokom. Igrala za najmlajše bodo nameščena na zelenicah med nizi večstanovanjskih objektov.

V območju OPPN bi bilo treba nasaditi najmanj 77 dreves (25 dreves na hektar), kar je tudi prikazano v ureditveni situaciji. V ureditveni situaciji je znotraj prostorske enote P1 prikazanih cca. 35 - 40 m² zelenih površin na stanovanje.

Ob cesti C2 je predviden pločnik, na J strani bajerja pa ob pločniku Ceste Ceneta Štuparja še dodatna pešpot v območju OPPN, tako da bo zagotovljen varen sprehod okoli bajerja. Ob domu so v okviru parkovnih ureditev predvidene pešpoti. Krožna pot okoli doma je zagotovljena. Višinske razlike na obhodni poti okoli doma bodo premoščene s stopnicami in klančinami.

- S1.7. Ureditve predlagane javne poti v smeri sever jug ni smiselna, saj navezave na gozd na severni strani območja ni možno zagotoviti. Predvideno naselje na severni strani območja prekinja stik med gozdom in zahodnim delom območja OPPN. Neposredne povezave med vzhodnim delom območja OPPN in gozdom ni možno zagotoviti zaradi strmega terena.

Javna cesta v smeri vzhod zahod je načrtovana v sosednjem območju, v sklopu ureditve novega naselja in bo potekala ob severni meji območja OPPN. Na omenjeno cesto se bo lahko priključila tudi obstoječa gozdna pešpot, ki poteka severno od območja OPPN.

Na podlagi pripomb pa smo predvideli peš povezavo med območjem OPPN in predvidenim naseljem Gmajna na severni strani. Povezava bo možna preko zunanje stopnišča.

P.2. PRIPOMBE 2: Franc Ules, Primožičeva 24, Ljubljana

Na javni obravnavi o gradivu odloka, ki je bila 2.4.2009 na Četrtni skupnosti Črnuče, je bilo dogovorjeno, da naj razpravljalci vpišejo svoje pripombe v knjigo pripomb na sedežu Četrtna skupnosti Črnuče. Glede na ta dogovor dajem pisne pripombe na odlok, ki so urejene bolj sistematično in utemeljene kot sem jih iznesel na javni razpravi. Ugotavljam, da je razgrnjeni dopolnjeni osnutek OPN za črnuški bajer kvalitetnejši od predhodnih variantnih rešitev. Izdelane so strokovne podlage za OPPN (2 mapi), boljša je zazidalna zasnova, delno je znižan vertikalni gabarit objektov (P + 2, P + 4), število stanovanj se je znižalo od 300 na 250 (od tega 27 varovanih stanovanj), predviden je tudi otroški vrtec. Nadalje je celotni bodoči teren obravnavanega območja znižan približno na koto obstoječe C. Ceneta Štuparja (razlika je cca 1 m) in rešeno je parkiranje s podzemnimi etažami (2 etaži).

Pripombe, ki jih imam na OPPN se nanašajo na 3 sklope: na obseg območja OPPN (6. člen odloka) in delno na zazidalno zasnovo objektov in zunanjo ureditev, vključno z obsegom rekreacijskih površin.

- P.2.1. Obseg območja OPPN: OPPN je izdelan le za območje zemljišča, ki je v lasti IMOS-

a. Izdelan pa bi moral biti za celotno morfološko enoto 2C 1 in celotno območje urejanja BR 6/1 po PUP-u oz. za funkcionalno enoto ČR 333 po osnutku IPN. Posledica takšnega parcialnega pristopa je, da sta na območju morfološke enote 2 c 1 istočasno izdelana dva zazidalna predloga. Enega je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec po naročilu IMOS-a na podlagi sklepa župana MOL o pričetku izdelave OPPN, drugega pa podjetje Arhitektura Krušec po naročilu NLB, - Leasing na podlagi PUP-a. za slednjega je investitor že vložil zahtevek za izdajo gradbenega dovoljenja na UEL - Izpostava Bežigrad. Načrta pa očitno med sabo nista usklajena, predvsem kar se tiče komunalnega urejanja, ureditve zalednih voda in uskladitve območja, kjer se oba zazidalna predloga stikata. Predlog: glede na to, da je po izdani odločbi MOP RS IMOS stranka v postopku pri izdaji gradbenega dovoljenja investitorju NLB Leasing, predlagam da IMOS v tem postopku uskladi oba projekta.

Drugič v OPPN ni vključeno območje rekreacijskih površin južno od bajerja, ki meri cca 5.100 m². Na javni obravnavi dne 2.4.2009 je bilo sicer pojasnjeno, da ni bilo vključeno, ker zemljišče še ni zemljiškoknjižno urejeno. Kljub temu pa smatram, da bi morale biti izdelane strokovne podlage za celotno območje rekreacijskih površin BR 611, pri čemer bi rezervirali površine za javni program, skupne zelene površine dostopno cesto, komunalno infrastrukturo ter določi etapnost izvajanja OPPN. Dostopna cesta do funkcionalne enote ČR 325 in do doma za starejše občane bi potekala ob robu rekreacijskih površin, pri čemer rekreacijske površine ne bi delila dovozna cesta, kot je to v osnutku OPPN.

Glede na povečan obseg OPPN z rekreacijskimi površinami bi bilo možno na južnem delu izboljšati zazidalno zasnovo, delno spremeniti lokacijo bajerja in povečali gradbeno parcelo Doma starejših občanov, ki je premajhen glede na število oskrbovancev.

Predlog:

Predlog OPPN Črnuški bajer se naj dopolni z urbanistično zasnovo z upoštevanjem celotnega območja rekreacijskih površin BR 6/1.

P.2.2. Zazidalna zasnova objektov, vertikalni gabariti, struktura stanovanj

V okviru variantnih rešitev je ČS Črnuče predlagala vertikalni gabarit stanovanjskih objektov P + 2 in 200 stanovanj. Razgrnjeni osnutek OPPN ima 10 stanovanjskih objektov z vertikalnim gabaritom delno P + 2 oz. P + 4 in 200 stanovanj z FSI je 1,16. Investitor utemeljuje to gostoto z drago gradnjo na degradiranem območju, odvozom odpadnega materiala in gradnjo bajerja.

Predlog:

V predlogu odloka naj bodo v obrazložitvi prikazani tudi aproksimativni stroški gradnje (pridobitev zemljišča, priprava terena za gradnjo, komunalna oprema, stroški gradnje).

V odloku o OPPN ni navedene strukture stanovanj.

Predlog:

Do sprejetja odloka o OPPN se naj izdelajo idejne zasnove stanovanjskih objektov s strukturo stanovanj.

Dom za starejše občane:

Število oskrbovancev je predvidenih 160, bruto etažna površina objektov nad nivojem terena znaša 8.500 m², velikost gradbene parcele je 4.422 m².

Ugotavljam, da je gradbena parcela za dom premajhna. Odprti prostor ob domu bi moral biti večji: za terapijske površine, za potrebe dementnih, za izvajanje posameznih programov, vrt z zelenjem, pešpot okoli doma, itd. Parcelo je možno

povečati na račun povečanih rekreacijskih površin. K temu naj pripomnim, da ima dom za starejše občane v Novih Fužinah, ki ima 168 oskrbovancev in bruto površino objekta 5.628 m², gradbeno parcelo velikosti 9.554 m², ki je kar je cca 2,2 x večja kot je predvidena na Črnučah. Manjka tudi program površin in prostorov v objektu, (število enoposteljnih, dvoposteljnih in večposteljnih sob in ostalih prostorov), kar bi bilo razvidno iz idejne zasnove objekta.

Predlog:

Poveča se naj gradbena parcela doma in izdela idejna zasnova objekta s strukturo stanovanj.

Zunanja ureditev (12. člen odloka)

Osnutek odloka predvideva sledeče javne površine: bajer s pešpotjo od C. Ceneta Štuparja do vrtca ter razširitev Poti v Hrastovec (vzhodni del).

Predlog:

Javne površine naj bodo tudi poti, ki vodijo skozi naselje v odprti prostor proti severu (gozd);

- pot od C. Ceneta Štuparja do gozdnih površin (med objekti BI, B2, CI, C2, B3)
- pot od vrtca proti severu do gozdnih površin
- Javna pot naj bo tudi predvidena dovozna pot, ki vodi od C. Centa Štuparja proti vzhodu do območja ČR 325.

Predlagam tudi, da se ob severnem robu funkcionalnih enot ČR 300 in ČR 325 predvidi od

Poti v Hrastovec do Podboršta javna pešpot.

V načrtu krajinske ureditve naj bo;

- izdelan izračun zelenih površin na stanovanje in število dreves na 1 ha z lokacijo dreves,
- okoli bajerja naj bo speljana krožna pešpot, enako tudi okoli doma za starejše občane,
- posebej naj bodo določena igrišča, ki so namenjena za male otroke in posebej igrišča namenjena za večje otroke

S.2. STALIŠČE DO PRIPOMB 2

Odgovori na pripombe so podani v stališču do pripomb 1.

P.3 PRIPOMBE 3: Društvo upokojencev Črnuče, Dunajska cesta 367

Na javni obravnavi o gradivu odloka, ki je bila 2.4.2009 na Četrtni skupnosti Črnuče je bilo dogovorjeno, da naj razpravljalci vpišejo svoje pripombe v knjigo pripomb na sedežu četrtna skupnosti Črnuče. Glede na ta dogovor dajemo pisne pripombe na odlok.

Pripombe:

P.3.1. Obseg območja:

V OPPN ni vključeno območje rekreacijskih površin južno od bajerja, ki meri cca 5.100 m². Na javni obravnavi dne 2.4.2009 je bilo sicer pojasnjeno, da ni bilo vključeno, ker zemljišče še ni zemljiškoknjižno urejeno. Kljub temu pa smatramo, da bi morale biti izdelane strokovne podlage za celotno območje rekreacijskih površin BR 6/1, pri čemer bi rezervirali površine za javni program, skupne zelene površine dostopno cesto, komunalno infrastrukturo ter določiti etapnost izvajanja OPPN.

Dostopna cesta do funkcionalne enote ČR 325 in do doma za starejše občane bi potekala ob robu rekreacijskih površin, pri čemer rekreacijske površine ne bi delila dovozna cesta, kot je to v osnutku OPPN

Glede na povečan obseg OPPN z rekreacijskimi površinami bi bilo možno na južnem delu izboljšati zazidalno zasnovo, delno spremeniti lokacijo bajerja in povečali gradbeno parcelo Doma starejših občanov, ki je premajhna glede na število oskrbovancev.

Predlog:

Predlog OPPN Črnuški bajer se naj dopolni z urbanistično zasnovo z upoštevanjem celotnega območja rekreacijskih površin, povečati za oskrbovance doma BR 6/1.

P.3.2. Zazidalna zasnova objektov, vertikalni gabariti, struktura stanovanj

V okviru variantnih rešitev je ČS Črnuče predlagala vertikalni gabarit stanovanjskih objektov P + 2 in 200 stanovanj. Razgrnjeni osnutek OPPN ima 10 stanovanjskih objektov z vertikalnim gabaritom delno P + 2 oz. P + 4 in 200 stanovanj z FSI je 1,16. Investitor utemljuje to gostoto z drago gradnjo na degradiranem območju, odvozom odpadnega materiala in gradnjo bajerja.

Predlog:

V predlogu odloka naj bodo v obrazložitvi prikazani tudi aproksimativni stroški gradnje (pridobitev zemljišča, priprava terena za gradnjo, komunalna oprema, stroški gradnje).

V odloku o OPPN ni navedene strukture stanovanj.

Predlog:

Do sprejetja odloka o OPPN se naj izdelajo idejne zasnove stanovanjskih objektov s strukturo stanovanj.

P.3.3. Dom za starejše občane:

Število oskrbovancev je predvidenih 160, bruto etažna površina objektov nad nivojem terena znaša 8.500 m², velikost gradbene parcele je 4.422 m²

Ugotavljamo, da je gradbena parcela za dom premajhna. Odprti prostor ob domu bi moral biti večji: za terapevtske površine, za potrebe dementnih, za izvajanje posameznih programov, vrt z zelenjem, pešpot okoli doma, itd. Parcelo je možno povečati na račun povečanih rekreacijskih površin. K temu naj pripomnimo, da ima dom za starejše občane v Novih Fužinah, ki ima 168 oskrbovancev in bruto površino objekta 5.628 m², gradbeno parcelo velikosti 9.554 m², ki je kar je cca 2,2 x večja kot je predvidena na Črnučah. Manjka trudi program površin in prostorov v objektu, ni enoposteljnih, in več posteljnih sob, ter sob za dnevno bivanje zunanjih oskrbovancev, ter ostalih prostorov za dejavnosti z društvom upokojencev kar bi bilo razvidno iz idejne zasnove objekta.

Predlog:

Poveča naj se gradbena parcela doma in izdela idejna zasnova objekta s strukturo stanovanj. Predvidi naj se večjo kapaciteto kuhinje, z možnostjo priprave obrokov za zunanje upokojence, predvideti terapevtske oddelke z možnostjo koriščenja za zunanje upokojence Črnuč.

P.3.4. Zunanja ureditev (12. člen odloka)

Osnutek odloka predvideva sledeče javne površine: bajer s pešpotjo od C. Ceneta Štuparja do vrtca ter razširitev Poti v Hrastovec (vzhodni del).

Predlog:

Javne površine naj bodo tudi poti, ki vodijo skozi naselje v odprti prostor proti severu (gozd):

- pot od C. Ceneta Štuparja do gozdnih površin (med objekti 81, 82, C1, C2, 83)
- pot od vrtca proti severu do gozdnih površin
- Javna pot naj bo tudi predvidena dovozna pot, ki vodi od C. Centa Štuparja proti vzhodu do območja ČR 325.

Predlagamo tudi, da se ob severnem robu funkcionalnih enot ČR 300 in ČR 325 predvidi od Poti v Hrastovec do Podboršta javna pešpot.

V načrtu krajinske ureditve naj bo:

- izdelan izračun zelenih površin na stanovanje in število dreves na 1 ha z lokacijo dreves,
- okoli bajerja naj bo speljana krožna pešpot, s klopami enako tudi okoli doma za starejše občane,
- posebej naj bodo določena igrišča, ki so namenjena za male otroke in posebej igrišča namenjena za večje otroke

S.3. STALIŠČE DO PRIPOMB 3

Odgovori na pripombe Društva upokojencev Črnuče so podani v stališču do pripomb 1.

P.4 PRIPOMBE 4: Prebivalci Ceste Ceneta Štuparja od 126 do 150

Glede na predstavitev projekta dne 2. 4. 2009 imamo neposredni sosedje, kar nekaj pripomb in sicer:

- P.4.1. Ker se projekta podjetja IMOS d.d. in LB Leasing izvajata na istem področju je popolnoma nerazumljivo in obenem neodgovorno, da se bo vsa komunalna infrastruktura delala 2x s tem, da ni nihče točno izračunal ali čistilna naprava na Črnučah dejansko zmore predelati vse sedanje in bodoče komunalne odplake (na njo se bosta priklopila zgoraj omenjena projekta, Savski breg ter vsa bodoča planirana industrijska cona). Razmetavanje z davkoplačevalskim denarjem skozi okno je nesmiselno, zato bi bilo potrebno ponovno preračunati in temu primerno ukrepati pri vseh projektih.
- P.4.2. Enaka pripomba gre na vso infrastrukturo (Telekom, Telemach, T2, Vodovodne inštalacije, plinske inštalacije ...). Ker bo promet oviran pri napeljavi le teh od Ceste Ceneta Štuparja 126 pa vse do križišča s Črnuško cesto in to ne za kratek čas, bi bilo smotno vse inštalacije izvajati v poletnem času in to naenkrat, da se ne bi zgodilo, da otroci ne bi mogli varno hoditi v šolo zaradi težke mehanizacije in sprenevedanja v raznih podjetjih. S tem se pri enem izkopu prihrani čas in denar.
- P.4.3. Pomembno je tudi urediti promet za že obstoječe stanovalce, saj če se zapreta Petričeva cest in Gača ohromite kar nekaj podjetij pri normalnem poslovanju da ne omenjam normalnega življenja občanov.
- P.4.4. Vrtec, ki je bil na predstavitvi planiran ob bajerju nima primerne lokacije (primer Fara na Kočevskem), s tem da je za 250 planiranih stanovanj 2 oddelka vrtca (1 jaslični oddelki sprejme po normativu 14 otrok do 3 let starosti in predšolski oddelki, ki sprejme 24 otrok po normativu) absolutno premalo saj je v Črnučah kronično pomanjkanje jasličnih oddelkov in tako je smiselno, da se vrtec nahaja na zunanjem robu in da ima vsaj 6 oddelkov, da pokrije potrebe tudi bližnje okolice.
- P.4.5. Dom starejših občanov mora imeti dovolj parkirnih prostorov tudi za obiskovalce, saj trenutni plan predvideva parkirne prostore za oskrbovance in osebje.
- P.4.6. Povezovalna cesta nikakor ne more biti samo na enem mestu na Cesto Ceneta Štuparja, saj ta po sedanji konfiguraciji ne bo prenesla dnevno najmanj 600 novih

vozil v konicah, to je med 7 in 9 uro zjutraj ter med 14 in 17 popoldan. Vprašanje varne šolske poti se tu neprestano ponavlja. Smiselno bi bilo počakati s projektom in ko bi bili rešeni vse denacionalizacijski postopki ponovno preučiti projekt kot celoto z delom, ki ga še niso predstavili, in ves promet in infrastrukturo za nova naselja peljati proti Velo centru, kjer je možno tudi razširiti cestišče za lažje vključevanje v promet. Cesta Ceneta Štuparja onemogoča, da se jo razširi ker jo naravno omejujejo hiše in šola.

- P.4.7. Vprašanje Mestnega potniškega prometa tudi ni rešeno saj že na obstoječi lokaciji ni možno na vseh postajališčih izvesti postajališča ločeno od cestišča, tako da ni najbolj varna proga.
- P.4.8. Vprašanje kam bodo v osnovno šolo hodili novi otroci naselja se avtomatično postavi, saj šola nima dovolj kapacitet, da bi zadostila vsem predvidenim gradnjam na območju Črnuč. Manjkajo učilnice, telovadnica, dovolj velika jedilnica in še marsikaj drugega, da bi pouk potekal nemoteno brez odvečnega čakanja na naslednjo uro.
- P.4.9. Tudi oskrba z osnovnimi živili je vprašljiva saj trenutno Črnuče, premorejo dva majhna marketa, ki pa ne moreta pokriti niti osnovnih potreb trenutnega prebivalstva.
- P.4.10. Z vsega skupaj je razvidno, da bi bilo potrebno najprej poskrbeti za vso spremljevalno infrastrukturo in šele nato razmišljati o gradnji stanovanjskih sosesk drugače se bo ponovila Škofljica, kjer je investitor tržil in obljubljal bližino vrtca in šole, kjer pa kapacitet ni bilo.
- P.4.11. Povezovalne ceste med obema projektoma ni ravno tako ni ceste, ki bi povezala Pot v Hrastovec z Magajново cesto, kar je bilo omenjeno v predstavitvi.
- P.4.12. Ves projekt je dovolj nedorečen, da dopušča preveč sprememb tudi negativnih za že obstoječe prebivalce. Obenem pa nihče ne ve odgovora, kaj bodo storili, če bo v prostoru, kjer bodo zidali prišlo do odprtja vodne žile v hribu, ki je ilovnat in ob preveliki poseki se lahko zgodi, da bodo nehote zaradi neodgovornega ravnanja sprožili plaz, ki bo končal v naših hišah.

To je le nekaj pomislekov okoliških prebivalcev, ki sicer nismo veliki strokovnjaki, imamo pa dovolj izkušenj in znanja, da vidimo vse kaj se lahko in bo dogodilo. Prosimo vas, da ponovno preučite projekte in premislite o smiselnosti gradnje predvsem blokov v primestnem okolju, kjer poseljenost ni enaka mestni.

S.4. STALIŠČE DO PRIPOMB 4

- S.4.1. Glede usklajenosti gradnje komunalne infrastrukture je odgovor podan v stališču S.1.1. Glede dimenzioniranja čistilne naprave pa podajamo naslednjo obrazložitev: Zasnovo kanalizacijskega in vodovodnega omrežja je izdelala pristojna služba, Javno podjetje Vodovod – Kanalizacija d.o.o. v projektni nalogi 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. V projektni nalogi so bile upoštevane kapacitete obstoječega omrežja in podatki o predvidenih gradnjah v območju OPPN in v širšem območju.
- S.4.2. Izvajanje del v zvezi s komunalnim in prometnim urejanjem bo sledilo dinamiki izgradnje naselja, ki še ni natančno oporedeljena. Izvedba del se bo vršila ob začasni zapori ceste, za katero je odgovoren izvajalec del. V interesu vseh (tudi izvajalca) je, da bo zapora ceste omejena le na nujno potreben čas za izvedbo del. Po izvedbi potrebnih del se bodo izboljšale razmere tudi za obstoječe objekte.
- S.4.3. Zapora Petričeve ceste in ulice Gača ni predvidena, saj tu ni načrtovanih posegov.
- S.4.4. V skladu z določili odloka je vrtec lahko v večstanovanjskih objektih A1 in A2. Lokacija je primerna zaradi neposredne bližine rekreacijskih površin in sončne lege. Zunanje

površine ob vrtcu bodo ograjene, tako je za varnost otrok poskrbljeno.

Na podlagi pripomb z javne obravnave OPPN predvideva prostor za izgradnjo šestih oddelkov vrtca. V skladu z dopolnjenim osnutkom IPN je vrtec za širše območje načrtovan tudi v sosednji enoti urejanja prostora, vzhodno od območja OPPN. Gradnja vrtca z manj oddelki je dopustna le pod pogojem, da mestna občina Ljubljana pred izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskih objektov v 1. fazi ugotovi, da gradnja vrtca s 6 oddelki v območju OPPN ni potrebna.

S.4.5. Za dom za starejše občane je upoštevan normativ 1PM/5 oskrbovancev, kar pomeni 32 parkirnih mest za dom s 160 oskrbovanci. V to so zajeta tudi parkirna mesta za obiskovalce.

S.4.6. V okviru strokovnih podlag je bila izdelana prometna študija Prometna preveritev navezave soseske Črnuški bajer na obodno omrežje, ki jo je izdelal PNZ svetovanje projektiranje d.o.o. pod zaporedno številko 12-1235 v oktobru 2007. Iz študije je razvidno, da bo obravnavana soseska predstavljala minimalno obremenitev za obstoječ cestni sistem. Križišči Ceste Ceneta Štuparja in Dunajske ceste bosta delovali brez težav tudi leta 2022, ob upoštevanju načrtovanih kapacitet v soseski Črnuški bajer in v območju »Eurospina« (območje BP 6/3). Iz prometne študije izhaja, da bo treba v križišču Ceste Ceneta Štuparja in Dunajske ceste delno spremeniti talno oznako uvoznih pasov na Cesti Ceneta Štuparja in dodati 40 m dolg pas za desno zavijanje. Druge ureditve ostanejo takšne, kakršne so.

V OPPN je upoštevan rezervat, ki bo omogočil morebitno kasnejšo razširitev profila Ceste Ceneta Štuparja.

S.4.7. Obstoječa postajališča MPP so izven območja OPPN. Razporejena so v enakomernem ritmu po obodu Ceste Ceneta Štuparja in v območju OPPN niso načrtovana.

S.4.8. Osnovni šoli Maksa Pečarja in v osnovna šola v Dragomlju imata dovolj prostih mest, da bosta lahko sprejeli šolarje iz predvidenega naselja.

S.4.9. V območju nekdanje opekarne (BP6/3) je predvidena sprememba namenske rabe za centralne dejavnosti. Dodatna oskrba naselja bo zagotovljena na tem območju.

S.4.10. Odgovori na pripombo so podani v stališčih S 4.4 in S.4.8.

S.4.11. Povezovalna cesta med območjem OPPN in načrtovanim naseljem na severni strani ni smiselna. Gre za dve ločeni soseski, vsaka od njih ima predviden svoj dostop. Naselje severno od območja OPPN se bo napajalo s ceste, ki bo priključena na Pot v Hrastovec. Območje OPPN se bo napajalo z južne strani, s Ceste Ceneta Štuparja.

V smeri vzhod zahod je možna peš povezava na severni strani območja OPPN.

S.4.12. V fazi priprave OPPN so bile že izdelane podrobne geomehanske raziskave, iz katerih je razvidno stanje terena. Zaščita gradbene jame je v skladu z veljavnimi predpisi sestavni del projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Odlok investitorja zavezuje, da je v času gradnje dolžan zagotoviti ustrezen strokovni nadzor. Da bo obveznost investitorja bolj razumljiva, smo 23. člen odloka dopolnili tako, da mora investitor v času gradnje zagotoviti tudi reden strokovni nadzor terena.

P.5 PRIPOMBE 5: lastniki stanovanj na naslovih Pot v Hrastovec 7, 7a, 7b, 9, 9a, 11 in 11a (Robert Sraka, Miro Faganel in Tomaž Pečnik)

Skladno z javnim naznanilom Mestne občine Ljubljana o javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dela območij urejanja BS

6/4-1 Gmajna in BR 6/1 Stare Črnuče podajamo lastniki stanovanj (v nadaljevanju: lastniki) na naslovih Pot v Hrastovec 7, 7a, 7b, 9, 9a, 11 in 11a (v nadaljevanju: naselje) v predpisanem roku pripombe in predloge, kakor sledi.

P.5.1. Na javni obravnavi OPPN Črnuče je bilo poudarjeno, da gabariti novega naselja sledijo konfiguraciji terena in obstoječi pozidavi. Menimo, da temu ni tako - stanovanjski enoti D1 in D2, ki neposredno mejita na ulico Pot v Hrastovec, sta bistveno previsoki in drastično presegata gabarite pozidave proti severozahodu. Ne glede na oddaljenost od obstoječih objektov bi objekta v načrtovanih gabaritih (P+4) zapirala edino razgledno os, ki jo naše naselje sploh ima. S tem se bistveno poslabša kakovost bivanja v naselju.

Naše naselje je zidano v gabaritih P+2+M z višino 11,5 metrov, višinski gabariti po OPPN Črnuče pa znašajo 15,6 metra. Ker je predvsem objekt D1 v neposredni bližini naselja, bi pozidava v takšni višini bistveno zmanjšala tudi osončenje nekaterih stanovanj v naselju. Tudi če bi bilo to zmanjšano osončenje še zmeraj skladno s predpisanim minimalnim osončenjem po OPPN Črnuče, bi zmanjšalo kakovost bivanja ter vrednost naših nepremičnin.

Predlagamo, da se stanovanjska objekta D1 in D2 znižata za 2 etaži ter v končnih gabaritih ne presegata P+2+M, kar je tudi višina obstoječih objektov ob ulici Pot v Hrastovec. S tem se gabariti pozidave ne prilagajajo samo brežini hriba, temveč tudi obstoječi pozidavi proti severozahodu, ki jo sestavlja naše naselje ter individualne stanovanjske hiše.

P.5.2. Ob jugovzhodni strani Poti v Hrastovec imamo lastniki dvanajst zunanjih parkirišč, ki so del funkcionalnih zemljišč na parcelah 548/9, 567/14 in 567/15. Ta parkirišča mejijo na zemljišče, ki je predmet urejanja OPPN.

Naše naselje in dvanajst zunanjih parkirišč, ki so v izključno v lasti lastnikov stanovanj našega naselja, se nahaja v neposredni bližini novogradnje, kar seveda pomeni, da obstaja, glede na izkušnje iz ostalih bivalnih naselij v Ljubljani, velika verjetnost, da bodo bodoči lastniki in uporabniki novogradnje začeli koristiti naša zgoraj navedena parkirna mesta, ker pa to ne bo dovolj, pa po vsej verjetnosti tudi ostale naše površine, ki sploh niso namenjene parkiranju. Glede na sedanjo urejenost in dostopnost do teh površin pa tega v nobenem primeru ne moremo preprečiti. Tudi s tem bi se nam zmanjšala kakovost bivanja in vrednost našega premoženja, glede na to, da parkiranje ne bo več urejeno na način, tako kot je bilo do sedaj. Urejeno parkiranje je bil tudi eden od bistvenih razlogov, da smo se sploh odločili za nakup naših sedanjih nepremičnin na tej lokaciji.

Našo bojazen povečuje dejstvo, da sta stanovanjska objekta D1 in D2 po OPPN orientirana z vhodom proti ulici Pot v Hrastovec. To bo nedvomno vodilo k temu, da bodo prebivalci teh dveh blokov gravitirali na ulico Pot v Hrastovec, ter na njej parkirali tako kratkotrajno, kot tudi stalno. Poleg tega se vzporedno z ulico Pot v Hrastovec v novem naselju načrtuje javna pešpot, kar bo še dodatno obremenjevalo in izrivalo promet ter parkiranje v ulico Pot v Hrastovec. Glede na ti dve dejstvi upravičeno menimo, da bodo tako stanovalci novega naselja kot njihovi obiskovalci ter dodatno tudi naključni obiskovalci rekreativnih površin v gozdu za naseljem redno uporabljali parkirišča, ki so del našega funkcionalnega zemljišča. Dejansko bo sedanjih dvanajst parkirnih mest ukleščenih med dve cesti/poti javnega značaja, kar praktično pomeni trajno izgubo in nemožnost uporabe tega funkcionalnega zemljišča.

Predlagamo, da se v okviru izgradnje novega naselja in urejanja javnih pešpoti celostno uredi parkiranje ob Poti v Hrastovec na način, da se nam zagotovi zagotovljeno (brez možnosti uporabe s strani stanovalcev novega naselja na območju

OPPN) število parkirnih mest, ki bo glede na siceršnje zmanjšanje kakovosti bivanja vsaj za polovico večje od obstoječega števila.

Parkirišča se lahko uredijo na več načinov. Eden je, da se z OPPN od investitorja zahteva postavitve zapore vhoda v naše naselje z daljinsko vodenim zunanjo zapornico ter postavitve zapore naših zunanjih parkirišč na parcelah 548/9, 567/14 in 567/15 z daljinsko vodenimi količki. Vse navedene zapore morajo imeti garancijsko dobo in urejeno servisiranje oziroma pogodbenega serviserja. Druga možnost je preoblikovanje orientacije naših parkirišč na funkcionalnem zemljišču iz vzporedne v pravokotno ali poševno obliko. S tem se bo lažje zagotovilo zavarovanje parkirišč pred parkiranjem stanovalcev iz novega naselja in obiskovalcev. Tretja (in najbrž najboljša) možnost je umestitev nadomestnega parkirišča z zapornico za lastnike v okviru urejanja po OPPN, kar bi omogočilo ukinitev parkirišč neposredno ob Poti v Hrastovec ter bi povečalo varnost na javni pešpoti ob tej ulici.

P.5.3. Na križišču ulic Pot v Hrastovec in Ceneta Štuparja je neurejen ekološki otok z zabojniki za sortiranje odpadkov za reciklažo. Predlagamo, da se ta ekološki otok umesti v okviru urejanja po OPPN ter na ta način trajno uredi. To je še posebej pomembno zaradi gravitiranja stanovalcev v objektih D1 in D2 na Pot v Hrastovec. Pri tem nas lastnike skrbi tudi to, da bi zaradi oddaljenosti lastnih zabojnikov za smeti od teh dveh vhodov stanovalci odlagali smeti v smetnjake, ki so postavljeni v našem naselju (in bi jim bili bistveno bližji).

P.5.4. Na severni meji urejanja po OPPN je v pripravi tudi gradnja naselja stanovanjskih hiš Gmajna investitorja BM invest, d.o.o., Celje. Iz projektne dokumentacije tega naselja je razvidno, da je naselje zasnovano v obliki dveh nizov hiš, med katerima je umeščen ekološki otok in stopnišče, ki omogoča povezavo proti severu. Iz tlorisov naselja ter OPPN je razvidno, da bi bilo najbrž možno izvesti povezavo med pešpotjo med objektoma B in C ter potjo v naselju stanovanjskih hiš Gmajna (s stopnicami).

Predlagamo, da se preuči, ali je glede na zasnovo pozidave v naselju stanovanjskih hiš Gmajna možno izvesti javno pot skozi naselje, ki se bo navezovala na stopnišče, ki je predvideno na parceli med hišami. To bi odprlo dodatno komunikacijsko pot med Cesto Ceneta Štuparja in naseljem stanovanjskih hiš ter gozdom v zaledju, kar bi hkrati razbremenilo Pot v Hrastovec ter povečalo varnost na tej ulici. Takšna pot bi dodatno odprla naselje proti okolici in ga bolje integrirala vanjo.

P.5.5. V okviru urejanja po OPPN je predvidena tudi gradnja dveh oddelkov vrtca. Za potrebe obiskovalcev vrtca, to je staršev, je predvideno eno parkirno mesto. Menimo, da je to bistveno premalo – nezadostno število parkirnih mest pri tovrstnih objektih je v Črnučah več kot očitno – tako v primeru vrtca kot tudi v primeru šole, ki je v neposredni bližini predvidenega novega naselja. Predlagamo, da se poveča zahtevano število parkirnih mest, ki jih mora investitor zagotoviti za potrebe oddelkov vrtca, vsaj na pet.

P.5.6. Zaradi gradnje naselja stanovanjskih hiš Gmajna in navezave tega naselja na komunalno infrastrukturo na Poti v Hrastovec je predvidena rekonstrukcija te ulice ter zamenjava dela infrastrukture. S strani investitorja pričakujemo vlogo za soglasje za rekonstrukcijo v cesti Pot v Hrastovec, glede na to, da bo prihajalo do motenja dostopa do našega naselja in do naših zunanjih parkirišč. Pričakujemo, da se pod pogojem pridobitve ustreznih soglasij in dovoljenj s strani obeh investitorjev navedena rekonstrukcija izvede istočasno. Predlagamo, da se z OPPN investitorja obveže izvesti pripravljala dela za priključke komunalnih vodov hkrati s to rekonstrukcijo, s čimer bi se zmanjšal čas motenja posesti lastnikov, povečala bi se varnost na Poti v Hrastovec ter, nenazadnje, zmanjšali skupni stroški.

Zapisani predlogi bi omogočili, da se ne zmanjša (bistveno) kakovost bivanja v objektih neposredno v okolici urejanja po OPPN, hkrati pa bi z njihovim upoštevanjem povečali varnost na Poti v Hrastovec. Sicer pa menimo, da je ureditev po OPPN dobro zamišljena in bo omogočila, da se degradirano območje bajerja spremeni v lepo naselje, ki se bo z upoštevanjem zgoraj predlaganih dopolnitev vključilo v obstoječe mestno tkivo ter hkrati tudi okoliškim stanovalcem prineslo lepe površine ob novi ureditvi bajerja.

Podpisani člani nadzornega odbora naselja kakor tudi drugi lastniki stanovanj ob Poti v Hrastovec smo v okviru javne razprave in tudi po njej pripravljeni aktivno sodelovati pri iskanju takšnih rešitev, ki bi omogočile čim višjo kakovost bivanja v Črnučah in bi bile hkrati sprejemljive tudi za investitorje na področju urejanja.

S.5. STALIŠČE DO PRIPOMB 5

S.5.1. Prvotno je bila načrtovana višina objektov P+4+T. Višinski gabarit je bil znižan v postopku priprave OPPN tako, da bo volumen vsake stavbe členjen v dva dela, ki bosta visoka P+2 oziroma P+4. Utemeljitev višinskih gabaritov stavb je podana v stališču pod točko S.1.3.

Preko nižjih delov stavb so zagotovljeni tudi pogledi na zelene površine v območju nove soseske.

V sklopu strokovnih podlag so bili analizirani tudi vplivi na osenčenje obstoječih sosednjih stavb. Ugotovljeno je bilo, da bodo fasade teh objektov osončene bolj kot to zahtevajo minimalna strokovna priporočila.

S.5.2. V prostorski enoti P1 je za stanovalce v območju OPPN in za njihove obiskovalce predvideno ustrezno število parkirnih mest v skladu z normativi (2 PM na stanovanje, po 1 PM na oskrbovano stanovanje, 1 PM na 30 m² btp).

Uvoz na parkirišče je s Ceste Ceneta Štuparja, tako da režim mirujočega prometa za območje OPPN ni v nobeni povezavi z režimom ob Poti v Hrastovec.

Pločnik, ki je predviden ob vzhodni strani obstoječih parkirišč ob Poti v Hrastovec, je potreben zaradi zagotavljanja varnosti pešcev.

OPPN ne posega v območje obstoječe pozidave ob Poti v Hrastovec. Parkiranje ob Poti v Hrastovec bi moralo biti ustrezno načrtovano v projektni dokumentaciji za gradnjo teh objektov. Njihovi lastniki morajo problem mirujočega prometa reševati na lastnih gradbenih parcelah.

S.5.3. Za potrebe stanovalcev območja OPPN bo zagotovljeno zbiranje odpadkov na zemljišču v območju OPPN. Predvideni sta dve pokriti zbirno odjemni mesti, ki sta umeščeni ob izvozu iz podzemnih garaž. Tako določena lokacija je ustrezna tako za stanovalce naselja, saj odpadke lahko odlagajo spotoma ob izvozu iz garaže, kot tudi za komunalna vozila, ki imajo do odjemnih mest urejen dostop in možnost obračanja. V sklopu zbirno odjemnih mest bo urejeno tudi ločeno zbiranje odpadkov.

S.5.4. Odgovor na pripombo je podan v stališču S1.7.

S.5.5 Potrebno število parkirnih mest (PM) za vrtec je predvideno v skladu s smernicami MOL –Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje. Predvideni sta po 2 PM na oddelek za zaposlene + po 1 PM na oddelek za kratkotrajno parkiranje za starše.

S.5.6 Komunalna infrastruktura za obe naselji se ne podvaja, zato jo vsak investitor lahko gradi časovno neodvisno. V sklopu komunalne ureditve za območje OPPN na Poti v Hrastovec ni predvidenih novih komunalnih vodov. Predvideni le štirje priključki – dva

na vodovodno in dva na kanalizacijsko omrežje, v okviru toleranc OPPN pa so možne tudi druge rešitve.

P.6 PRIPOMBE 6: Jože Arko, Planinska cesta 8, 1231 Črnuče

P.6.1. Zazidalna zasnova in Faktor pozidanosti FSI. (Stran 25)

Po dosedanjem veljavnem PUPu - Prostorsko ureditvenih pogojih - je FSI določen na 0,4. Zgornji OPPN načrtuje za to območje FSI na 1,16, kar je skoraj trikratnik veljavnega zakonskega določila. Povečanje stanovanjske površine na 3-kratnik je nevzdržno in absurdno.

Posebej je problematičen FSI = 1,92! v prostorski enoti P2 - Dom za ostarele, saj je okolica Doma omejena, brez sprehajalnih poti, ki jih starejši nujno potrebujejo.

Predlagam, da so v območju PI vsi stanovanjski objekti velikosti P+2 in s tem FSI pod 1,0.

P.6.2. Kapacitete območja in največ 250 stanovanj (Stran 25)

Glede na FSI, je število prebivalcev (625-750 ljudi) na tako majhni prostorski enoti 21.168 m² za bruto etažno površine 27.400 m² - enormno. V osnutku ni navedena specifikacija stanovanj po številu sob, kar da slutiti, da število 250 stanovanj celo ni končno in bo investitor lahko povečal število stanovanj že v času pridobivanja enotnega gradbenega dovoljenja, ali celo med gradnjo samo, če ne bo ustrezne inšpekcijske kontrole. Tudi možnost izgradnje tretje kletne etaže (stran 21) da slutiti, da število predvidenih 250 stanovanj lahko ni končno.

Predlog: pristojne inšpekcijske službe vnaprej zadolžiti, da preverjajo število naimenovanih stanovanjskih enot s številom, navedenih v gradbenem dovoljenju.

P.6.3. Otroški vrtec: predvidena dva oddelka (Stran 25)

Oddelek za predšolsko vzgojo, izobraževanje in šport v prilogi k osnutku navaja, da je v obeh črnuških vrtcih bilo odklonjeno 130 otrok!

Isti oddelek predvideva, da bo v stanovanjskem naselju BS6/4-1 območja BR 6/1 -le 4% otrok mlajših od 6 let. Torej bo 625 stanovalcev premoglo le 25 otrok oziroma le vsaka 10. družina bo zmogla enega otroka mlajšega od 6 let.

Ali so to le črnoglede napovedi, ali se oddelek prilagaja zahtevam investitorju, ki ni pripravljen korektno poskrbeti za primerno kvadraturu vrtca?

Predlog: zagotoviti bi morali prostor za najmanj za 4 (štiri) oddelke.

Vrtec -lokacija - priloga: Ureditvena situacija

Menim, da je predvidena lokacija oddelkov vrtca – sporna. Vrtec v neposredni bližini bajerja je potencialna nevarnost za otroke, ne glede na to, da se ogradi tako območje vrtca kot sam bajer. Spomnimo se tragedije v Fari ob Kolpi, ko je otrok, kljub varovanju in ogradam, utonil v potoku v neposredni bližini vrtca.

Predlog: vrtec se oddalji od bajerja in ga umesti na zahodno stran naselja.

S.6. STALIŠČE DO PRIPOMB 6

S.6.1. Stopnja izrabe se znotraj soseske spreminja. V prostorski enoti P2, kjer je predvidena gradnja doma, je dosežena izraba 1,92. Pri izračunu je upoštevana bruto površina z vsemi tolerancami, vključno z delom objekta, ki bo vkopan na severni strani in bo na njem urejena zunanja površina. Visoka stopnja je dosežena zato, ker je bila domu dodeljena le gradbena parcela, ki je nujno potrebna za njegovo obratovanje. Na ta

način se je povečala velikost javnih rekreacijskih površin v prostorski enoti P3, ki jih bodo lahko koristili tudi oskrbovanci doma. Če pri izračunu upoštevamo površini obeh prostorskih enot (P2 in P3 skupaj), je dosežena stopnja izrabe 0,83.

Stopnja izrabe, ki je dosežena na celotnem območju OPPN, znaša 1,6. Taka stopnja izrabe je primerna za urbano območje.

S.6.2. V odloku je predpisano največje možno število stanovanj, največ 250 stanovanj, od tega mora biti najmanj 27 oskrbovanih stanovanj. Upravna enota na podlagi tega odloka ne more izdati gradbenega dovoljenja za večje število stanovanj. Gradnja tretje kleti je dopustna z razlogom, da bo v njej možno zagotoviti dodatna parkirna mesta, če bodo potrebna. Zasnova kleti, ki je prikazana v grafičnem delu OPPN, je namreč izdelana le na idejno programskem nivoju. V nadaljnjih fazah projektiranja se lahko izkaže, da bo v kletnih etažah morda potrebnih več servisnih in energetskih prostorov na račun parkirnih mest v 1. in 2. kletni etaži. Manjkajoča parkirna mesta bo v tem primeru možno zagotoviti v 3. kletni etaži.

S.6.3 Odgovor na pripombo pod št. P.6.3., ki se nanaša na velikost in lokacijo vrtca, je podan v stališču pod točko 0.

P.7 PRIPOMBE 7: GM invest d.o.o, Ljubljanska cesta 87, 3000 Celje Irena Železnik Kovačič in zainteresirana javnost, Pot v Hrastovec 8a.

Pripombe k dopolnjenemu osnutku:

P.7.1. Pripomba glede višine objektov in gostote pozidave

Gostota pozidave objektov na območju urejanja je zelo visoka in znaša v delu P2 celo 1,92 medtem ko je v območju stanovanj povečana na 1,16, kar je bistveno več kot je (2 oz. 3 kratnik) glede na obstoječ še veljaven odlok o prostorskih ureditvenih pogojih. Predlagamo znižanje višine objektov na K +P 1,5 N kot je to zapisano v sedaj veljavnem PUP ter s tem posledično zmanjšanje gostote pozidave ter zagotovitve kvalitetnih pogojev bivanja novim stanovalcem in hkrati ne poslabšanja staroselcem, saj iz analize osončenja izhaja, da tovrstna gradnja ni mogoča.

P.7.2. Osončenje (vezano na predhodno točko pozidave)

Načrtovalci v priloženi študiji ugotovijo, da se posamezni objekti med seboj senčijo, kar je z vidika načrtovanja stanovanj nedopustno. Pri tem podajajo lastne interpretacije o minimalnem osončenju, ki nimajo nobene pravne podlage v pravilnikih ali uredbah. Prav tako je nemogoče pričakovati, vezano na njihovo utemeljitev, da bodo ravno takrat, ko bodo stanovanja senčena, stanovalci v službi. Predlagamo umik enega ali dveh nizov stanovanj ter s tem doseganje normalnih pogojev bivanja za vse stanovalce.

P.7.3. Garaže in število kletnih etaž (vezano na predhodno točko gostote pozidave) in št. stanovanj

OPPN predvideva veliko povečanje faktorja izrabe zemljišča (Fsi je skoraj 3x večji glede na obstoječi in veljavni PUP), kar je nedopustno. Nadalje OPPN navaja št. stanovanj do 250, v strokovnih podlagah pa ni razvidno niti ni prikazana tipologija stanovanj (koliko od teh stanovanj bo 2, 3 ali 4 sobnih). Število oseb na stanovanje je predvideno kar pavšalno 2,5 osebe/stanovanje.

OPPN navaja, da je možno kletno etažnost s parkirnimi prostori povečati (oz. poglobiti) še za eno dodatno etažo, v primeru potrebe po dodatnih parkiriščih.

Investitor ima na ta način možnost povečanja števila stanovanj (npr. poveča št. dvosobnih stanovanj, zmanjša kvadraturu stanovanj, zmanjša število večjih večsobnih stanovanj, poveča število garsonjer itd ...), s tem pa tudi poveča potrebe po številu parkirnih mest. Predlagamo, da se člen v OPPN-ju ki navaja možnost povečanja oz.

poglobitve kletne parkirne etaže za eno etažo (na tri kletne etaže) popravi, oz. da se te možnosti ne dopušča. Investitor lahko namreč na ta način v kasnejših fazah načrtovanja s spreminjanjem tipologije stanovanj (v tej fazi niso prikazane niti navedene) že tako veliko gostoto še poveča, posledično pa dodatne potrebe po parkirnih prostorih zagotovi v tretji kletni etaži, ki sedaj ni prikazana.

Tipologija stanovanj

OPPN ne predvideva in ne navaja tipologije stanovanj, števila in velikosti posameznih stanovanj. OPPN naj v tekstualnem delu in v strokovnih podlagah natančno prikaže velikosti in število posameznih stanovanj. Na podlagi le-teh bo tudi število skupnih stanovanj, število predvidenih prebivalcev in potrebnih parkirnih mest bolj natančno določeno.

P.7.4. Problematika vrtca

Vrtec ni ustrezno dimenzioniran za tolikšno število stanovanj. Manjka mu vsaj še ena enota. Prav tako ni nikjer navedeno na kak način se bo reševala problematika otrok prvega starostnega obdobja. Analiza investitorja temelji zgolj na zatečenem stanju in na predpostavki, da bodo starši vozili svoje otroke v vrtce, ki so bližje njihovim službam, ter ne daje možnosti izbire stanovalcem, ki so s tem prisiljeni iskati druge rešitve (drugi vrtci).

Lokacija vrtca

Lokacija vrtca je nesprejemljiva, saj nima dostopa z avtomobilom za gospodarska vozila (na kak način bo potekala dostava ter dovoz hrane iz glavne kuhinje, dostop reševalnega vozila, kje so smetnjaki ...), prav tako ni parkirišč za zaposlene, za starše pa so parkirišča umaknjena ob rob pri bajerju, kar je predaleč in nesprejemljivo (slabo vreme, zima). Bližina bajerja, ki je kot tak nezavarovan je iz vidika varnosti in bližine vrtca nesprejemljiva.

P.7.5. Interventne poti

Interventne poti niso dimenzionirane skladno z veljavno zakonodajo, saj so preozke in se nahajajo v porušnici objekta. Objekt bi morali biti za interventna vozila dostopni vsaj iz dveh strani, kar še posebej velja za vrtec, varovana stanovanja in dom upokojencev, posledično pa za vse objekte. Glede na dejstvo, da interventne poti niso obdelane v grafičnem delu jih je potrebno ob takšni pozidavi temeljito preučiti, strokovne podlage pa ustrezno korigirati.

P.7.6. Otroška igrišča

Otroška igrišča se nahajajo v neposredni bližini vrtca in mejijo na bližnja stanovanja. Predvideni sta dve prazni ploščadi, načrtovalci niso upoštevali različnih starostnih skupin in različnih potreb stanovalcev (ni igrišča za košarko, roket, mali nogomet, odbojko, steze za rolanje ipd), kar je velika pomanjkljivost tega OPPNja, obenem pa bo hrup iz sedaj predvidenih parkirišč moteč za stanovalce.

P.7.7. Dom upokojencev

Lokacija je zaradi tovrstne gostote pozidave več kot problematična, saj ljudem, ki se manj gibljejo predvidena pozidava še dodatno senči sobe. Izgovor, da tukaj ne bo negovalnih sob je neutemeljen, saj ni bila prikazana nobena strokovna podlaga z razdelanimi sobami (idejna zasnova).

OPPN ne predvideva in ne navaja tipologije, števila in velikosti posameznih sob za oskrbovance v Domu za starejše občane, prav tako ne navaja funkcijske delitve Doma (odprti tip, zaprti tip, nepokretni itd ...) in predvidenega števila oskrbovancev v posameznih oddelkih. OPPN naj v tekstualnem delu in v strokovnih podlagah natančno prikaže velikosti in število sob ter predvideno število oskrbovancev po posameznih oddelkih ter glede na število oddelkov ter zaposlene v le-teh tudi korigira

št. parkirnih mest za potrebe Doma za starejše občane.

Na kak način se bo vršila manipulacija dostavnih, intervencijskih in reševalnih vozil, vozila za smeti in vozil za čiščenje snega?

Glede na to da vzvratna vožnja iz varnostnih razlogov ni dovoljena bi bilo potrebno izvesti obračališča.

Parkirišča za obiskovalce

Na kak način se bo vršila manipulacija vozila za smeti in vozil za čiščenje snega?

Glede na to da vzvratna vožnja iz varnostnih razlogov ni dovoljena bi bilo potrebno izvesti obračališča.

P.7.8. Dostopnost severnih parcel

OPPN s svojo zasnovo in predvideno pozidavo omejuje oz. onemogoča dostop do severnih parcel, ki so v naravi gozdne površine. Do le teh parcel je dostop s traktorji in gozdnimi stroji nujen.

P.7.9. Število dreves na ha površine

Drevesa niso definirana kot nizka, visoka, široko krošnja, ozko krošnja, listavci ali iglavci. Glede na prikazano lokacijo zasaditve (med cestiščem in parkirišči, med opornimi zidovi ob severni meji, med objekti oz. na zeleni strehi garažne hiše-kletnih etaž), bo kvaliteta zemljišča oz. možnost za razvoj koreninskega sistema vegetacije tako omejena, da je nesmiselno pričakovati normalno rast, razvoj in velikost krošenj dreves. V kolikor ne gre samo za izpopolnjevanje pogojev in doseganje standarda (25 dreves / ha), naj se zasaditev predpostavi bolj smiselno, drevesom pa se mora zagotoviti širši in globlji pas kvalitetne zemljine za razvoj koreninskega sistema.

P.7.10. Prikaz vplivnega območja

Nikjer ni opisano in prikazano vplivno območje, kar je potrebno nujno dopolniti.

Prav tako niso nikjer vidni oporni zidovi do sosednjih parcel in objektov (soseska ob gozdu)

Glede na zgoraj navedene pripombe, zahtevamo spremembo grafičnih podlog in tekstualnega dela odloka. Glede na to, da se glede na spremembe sedanji predlog ureditve toliko spremeni, zahtevamo ponovno javno razgrnitev na kateri bodo prikazane spremembe in se bodo lahko krajani ter javnost lahko prepričala in ponovno opredelila do nove pozidave.

S.7. STALIŠČE DO PRIPOMB 7

S.7.1. Odgovor na pripombo pod št. 0., ki se nanaša na višino objektov in izrabo zemljišča, je podan v stališčih pod točko S.1.3, S.5.1 in S.6.1.

S.7.2. Odgovor na pripombo pod št. P.7.2., ki se nanaša na osončenje sosednjih objektov, je podan v stališču pod točko S.5.1.

S.7.3. Odgovor na pripombo, ki se nanaša na opredelitev strukture stanovanj ter povečanja števila stanovanj v povezavi z.1 gradnjo dodatne (tretje) kletne etaže je podan v stališčih pod točkama S.1.4 in S.6.2.

S.7.4 Dostop za dostavo, ki se bo vršila s kombiji, je predviden preko kleti. Dostop za reševalna vozila je možen preko kleti in po intervencijski poti na zahodni strani bajerja. Za potrebe vrtca je predvidenih 6 parkirnih mest, od tega 4 za zaposlene in dve za starše; parkirna mesta za vrtec so predvidena na vzhodnem delu parkirišča ob Cesti Ceneta Štuparja in so od vhoda v vrtec oddaljena cca. 60 m.

Na del pripombe, ki se nanaša na velikost in lokacijo vrtca, je odgovor podan v stališču pod točko S.4.4.

S.7.5 Intervencijske poti so bile določene v požarnem elaboratu v sklopu idejne zasnove naselja, ki jo je izdelalo podjetje GTA arhitekti (izdelovalec požarnega elaborata je IVD Maribor).

V grafičnem delu OPPN so poti prikazane shematsko, v tekstualnem delu pa so podane tehnične zahteve za dimenzioniranje poti. Za intervencijske poti ni nujno, da so tlakovane. Lahko so speljane tudi po zelenicah, če so le-te ustrezno utrjene.

S.7.6 Večji del parkirnih mest je predviden v podzemnih garažah. Parkirišča na terenu so predvidena le na jugozahodnem robu območja z namenom, da bi mirujoči promet kar najmanj obremenjeval sosesko. Parkirišča bodo od stanovanjskega dela naselja ločena z ozelenjeno pergolo.

Odgovor na del pripombe pod št. P.7.7., ki se nanaša na otroška igrišča, je delno podan v stališču pod točko S.1.6.

Igralno ploščad za igre z žogo (na primer ploščad s košem za košarko) je v skladu z določili odloka dopustno urediti na javni rekreacijski površini ob bajerju. Površine za igre z žogo zagotovljene na šolskem igrišču.

S.7.7 oblika in umestitev objekta v smeri S-J omogočata dvostransko orientacijo sob; vse fasade (razen severozahodne, na katero okna bivalnih sob ne bodo orientirana), bodo ustrezno osončene, kar je dokazano z analizo osončenja.

Glede strukture prostorov, števila oskrbovancev in ureditev ob domu je odgovor podan v stališču S.1.5, glede mirujočega prometa ob domu pa v stališču S. 4.5.

Dostava je predvidena s kombiji in se bo vršila preko garaže v kleti, intervencijske poti so predvidene na vzhodni in zahodni strani doma. Ker so to dostopi do postavitvenih površin, se intervencijske poti lahko zaključijo kot slepe poti. Odjemno mesto za odpadke je predvideno ob Cesti Ceneta Štuparja, zato vozila za smeti ne bodo vozila do doma. Ker je dovozna cesta do doma interna, bo za čiščenje snega skrbel uporabnik, predvidoma z manjšimi plugi. Vzratna vožnja osebnih vozil ni predvidena. Predlog OPPN je korigiran tako, da je parkiranje za potrebe doma predvideno v kleti objekta.

S.7.8 Obstoječi dostop do gozdnih površin je po gozdni poti, ki poteka vzdolž severne meje območja OPPN. Ureditve, ki jih predvideva OPPN, ne tangirajo omenjene poti.

Odgovor je delno podan tudi v stališču pod točko S.1.7.

S.7.9 Kvalitetno visoko vegetacijo je možno zasaditi na južnem in zahodnem robu območja, ob bajerju, v okolici doma in na nepodkletenih površinah med nizi stanovanjskih objektov. Na teh površinah je možno zasaditi več kot 77 dreves, kar je najmanjše potrebno število za celotno območje OPPN. Rast visoke vegetacije je nekoliko omejena le na severni strani območja, kjer so predvidene grmovnice in drevesa nižje rasti, ki bodo ustrezno prikrila oporni zid na tem delu območja.

S.7.10 Prikaz vplivnega območja v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/2007) ni sestavni del OPPN. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so opisani v 7. členu odloka in prikazani v grafični prilogi št. 2.1.

V grafičnih prilogah 4.1 in 4.2 so prikazani tudi vsi oporni zidovi z višino nad 1,0 m. Podrobneje so pogoji za gradnjo opornih zidov opisani v 12. členu odloka.

P.8. PRIPOMBE 8: pripombe, podane na javni obravnavi

Zabeležka

Javna obravnava dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna in BR 6/1 Stare Črnuče je potekala v prostorih

Četrtna skupnost Črnuče v četrtek, 2. aprila 2009, ob 18. uri, na Dunajski 367, Ljubljana.

Prisotni: predstavnica MOL, MU, Oddelek za urejanje prostora, ga. Mira Prelog, predstavnici Šabec Kalan Šabec arhitekti, ga. Mojca Kalan-Šabec in Tina Jenko, predstavnica IMOS-a je bila ga. Irena Pungartnik, predstavnik Sveta ČS Črnuče, g. Jože Osterman in g. Franc Ules, predstavniki MOL, MU, Službe za lokalno samoupravo, občani

Uvodoma je vse navzoče pozdravil predsednik Sveta ČS Črnuče g. Jože Osterman. Strokovne službe MOL, MU, Oddelek za urejanje prostora so pojasnile namen javne obravnave in pozvale vse prisotne h konstruktivni razpravi po podanih obrazložitvah strokovnih služb.

Predstavnica arhitektov Šabec Kalan Šabec, je preko diaproyekcije predstavila posamezne segmente gradiva dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna in BR 6/1 Stare Črnuče, ki je še v javni razgrnitvi v času od 13. marca 2009 do 14. aprila 2009 tudi na sedežu ČS Črnuče, Dunajska 367, Ljubljana, v času uradnih ur. Tu je tudi knjiga pripomb in predlogov, ki je namenjena vpisu vprašanj občanov, na katere bodo strokovne službe podale pismene odgovore. Obrazložitve je podala tudi predstavnica IMOS-a, kot lastnika zemljišč, na katerem bo nastala nova večstanovanjska soseska in sicer na območju 30.831 m².

Namembnost : prostorska enota P1:

Dopustna je gradnja tri in večstanovanjskih stavb,

Zgrajene bodo stavbe z oskrbovanimi stanovanji

Stavbe za izobraževanje – od tega stavbe za predšolsko vzgojo, jasli, vrtci

Garažne stavbe v kleti objektov (dopustne so tudi shrambe in tehnični prostori)

Prostorska enota P2: Domovi za starejše občane.

V razpravi so občani izrazili skrb, oziroma postavili naslednja vprašanja:

S.8.1. da ne bo namesto predvidenih 250 stanovanj nastalo 300 in več stanovanj,

S.8.2. kdaj bo po terminskem planu zgrajen dom za starejše občane,

S.8.3. kdaj bodo zgrajena varovana stanovanja,

S.8.4. ali bo tako velik nov stanovanjski kompleks imel tudi prehrambeno trgovino,

S.8.5. lokacija postavitve vrtca ob ribniku ni primerna zaradi možnih nesreč, dve enoti bosta premalo za potrebe ljudi

S.8.6. V območje OPPN naj se vključi tudi zemljišča, ki niso v lasti investitorja, bodo pa vplivala na celotno infrastrukturo območja

S.8.7. Na seji je bil podan predlog, da se v območje OPPN vključi zemljišče, ki se nahaja južno od načrtovanega doma,

S.8.8. kako bo z ureditvijo ekološkega otoka ob Poti v Hrastovec

S.8.9. glede na visoke stroške ureditve zemljišča in gradnje se postavlja vprašanje višine cene predvidenih gradenj, še zlasti doma za starejše občane in varovana stanovanja.

Strokovne službe so še enkrat pozvale vse prisotne, da svoje pripombe, mnenja in predloge zapišejo v knjigo pripomb javne razgrnitve, da bodo lahko podali vsem pismene odgovore na zastavljena vprašanja.

Razprava je bila zaključena ob 20.15 uri.

S.8. STALIŠČE DO PRIPOMB 8

S.8.1. V odloku je predpisano največje možno število stanovanj, največ 250 stanovanj, od tega mora biti najmanj 27 oskrbovanih stanovanj. Upravna enota na podlagi tega odloka ne more izdati gradbenega dovoljenja za večje število stanovanj.

S.8.2. Konkretnih terminov še ni možno podati. Terminski plan je odvisen od poteka postopkov v zvezi s pridobivanjem koncesije.

S.8.3. Oskrbovana stanovanja se bodo gradila sočasno z večstanovanjskimi stavbami,

- terminski plan pa je odvisen od poslovne odločitve lastnika zemljišča oziroma investitorja.
- S.8.4. Prehrabena trgovina v stanovanjskem kompleksu ni predvidena. Obstoječa trgovina je ob Dunajski cesti, dodatne trgovske dejavnosti pa so predvidene tudi v sosednji enoti urejanja prostora na vzhodni strani, ki je po določilih IPN namenjena centralnim dejavnostim.
- S.8.5. Odgovor na pripombo v zvezi z velikostjo in lokacijo vrtca je podan v stališču pod številko S.4.4.
- S.8.6. Pri projektiranju infrastrukture so bila upoštevana tudi sosednja območja, tako obstoječi kot načrtovani objekti, kar je podrobneje obrazloženo v stališču pod št. S.1.1.
- S.8.7. Večji del zemljišča s parcelno številko 567/2 sega v območje urejanja BP 6/3, ki je po veljavnem planu namenjeno za proizvodnjo, zato bo obdelano v dokumentu za sosednje območje. Bilo pa je obravnavano v strokovnih podlagah. Glede izrabe tega zemljišča so bile v strokovnih predlagane enake zahteve kot za celo območje rekreacije (nizka stopnja zazidanosti in izrabe zemljišča).
- S.8.8. Obstoječi ekološki otok stoji na mestnem zemljišču izven meje območja OPPN in je namenjen obstoječim objektom. Nove ureditve ne posegajo na ta otok. Za naovopredvidene objekte so zbirno odjemna mesta za odpadke, tudi za ločeno zbiranje odpadkov, predvideni v območju OPPN:
- S.8.9. Cene gradnje v tej fazi še ni možno opredeliti.

PRIPOMBE, PODANE NA 25. REDNI SEJI ODBORA ZA UREANJE PROSTORA IN URBANIZEM, KI JE BILA DNE 23. FEBRUARJA 2009

1. Pred odločanjem o predlogu sklepa naj svetnikom predstavljena idejna zasnova doma za stare, da bo mogoče preveriti primernost rešitve dela, namenjenega za dementne varovance, še posebej njim pripadajočega zunanjega prostora;
2. V OPPN na delu območij urejanja BS 6/4-1 Gmajna in BR 6/1 Stare Črnuče naj bo jasno naznačena velikost območja in opredeljena namenska raba zemljišč v skladu z veljavnim PUP in veljavnim dolgoročnim planom: pri tem je potrebno razlikovati med rekreacijskimi površinami in funkcionalnimi površinami ob objektih;
3. Okoli doma za stare in okoli preurejenega bajerja naj bodo speljane krožne pešpoti, v situaciji naj bodo prikazane navezave peš poti proti gozdu in na rekreacijske površine v zaledju območja. Prav tako morajo biti okoli območja zazidave speljani pločniki;
4. V predlogu naj bo podan izračun zagotovljenih zelenih površin na stanovanje;
5. V besedilu odloka je treba ime predvidenega načrta »načrt krajinske ureditve«, zamenjati z ustreznjšim pravilnim imenom »načrt krajinske arhitekture«;
6. Ureditev vrtca v območju bi morala vključevati ureditev igrišča za male otroke, ki naj bo v popoldanskem času na razpolago otrokom iz sosedstva, medtem ko bi se za večje otroke uredilo ustrezno igrišče v okviru urejanja odprtega prostora ob novogradnjah;
7. Odprt prostor ob domu za ostarele mora biti urejen še posebno pozorno in v ustrezni velikosti – terapevtska površina, potrebe dementnih, vrt, rešitve v zvezi z ograjevanjem posameznih programov pa res dobro premišljene;
8. Mestnemu svetu se v fazi predloga predstavi tudi idejno zasnovo ureditve odprtega prostora, zazidalna zasnova sorazmerno enakomerno razporeja stavbe v območju in se ograjuje od okoliškega terena z obodnimi potmi, obstajajo večje potencialne možnosti za kakovostno zasnovo ureditve odprtega prostora in navezave na okoliško krajino, kot so prikazane s tem aktom;

9. V predlogu akta naj se predvidi ureditev kolesarske steze v profilu ceste Ceneta Štuparja.

STALIŠČE do pripomb Odbora za urejanje prostora in urbanizem

1. Idejna zasnova doma je bila skladno s pripombo odbora dopolnjena in predstavljena članom odbora.
2. V predlogu OPPN je jasno naznačena velikost območja in opredeljena namenska raba zemljišč v skladu z veljavnim PUP in veljavnim dolgoročnim planom. Mikrolokacija objektov je korigirana tako, da objekti in njihove funkcionalne površine ne segajo v območje urejanja BR 6/1 Stare Črnuče.
3. Odgovor glede ureditve peš poti je podan v stališčih pod točkama S.1.6 in S.1.7.
Po južnem robu območja je ob Cesti Ceneta Štuparja speljan obstoječ pločnik. Na zahodni strani je predvidena izvedba novega pločnika ob Poti v Hrastovec, ki bo navezan na pločnik ob Cesti Ceneta Štuparja. Na severnem robu območja je predvidena ureditev pešpoti v smeri vzhod – zahod. Ta pot ne bo javna, saj je vzporedno z njo na zemljiščih severno od meje območja predvidena nova javna cesta z navezavo na obstoječo gozdno pot, ki prav tako poteka v smeri vzhod – zahod.
4. Izračun zagotovljenih zelenih površin je podan v obrazložitvi odloka. V območju OPPN je na eno stanovanje zagotovljenih 40.7 m² parkovnih površin, od tega 33.7 m² zelenic in pešpoti ob večstanovanjskih stavbah, kjer je predviden prostor za počitek stanovalcev in igrala za najmlajše.
5. V besedilu odloka je izraz »načrt krajinske ureditve«, zamenjan z ustrežnejšim pravilnim imenom »načrt krajinske arhitekture«.
6. Zunanja površina ob vrtcu bo merila najmanj 325 m². Na to površino bo možno namestiti nekaj igral za potrebe vrtca, kjer sta predvidena le dva oddelka. Predlagana dvonamenska raba igrišča vrtca, ki bi bil v popoldanskem času namenjen igri otrok iz naselja, je z vidika vzdrževanja in varnosti lahko problematična. Poleg tega je v območju naselja dovolj zelenih površin, na katerih je možno urediti kvalitetne površine za igro otrok.
7. Na osnovi predlogov Odbora za urejanje prostora in urbanizem je bila dopolnjena idejna zasnova zunanje ureditve doma.

S pomikom doma proti zahodu in ureditvijo mirujočega prometa v kleti so se zunanje površine ob domu glede na prvotni predlog povečale.

Območje doma za ostarele se v celotni prostor vklaplja kot enakovredni člen celotnega naselja. Zelene površine na nivoju pritličja doma so javnega značaja in so del osrednje parkovne ureditve naselja. Na glavnem vhodu v dom je tako načrtovan večji odprt urbani prostor z zanimivo zasaditvijo in opermo za bivanje na prostem. Ta ureditev tvori navezavo na vse odprte površine naselja. Arhitekturna zasnova objekta se prilagaja terenu, zato je del objekta vkopan. V tem delu ima 1.nadstropje neposredni dostop na zeleni plato v nivoju nadstropja. Tu značaj uporabe prostora sledi funkciji v objektu – oblikovan je varovan vrt za dementne oskrbovance doma, kjer se lahko izvaja tudi terapijski program na prostem. Končna razporeditev programov znotraj varovanega vrta bo odvisna od programov, ki jih bo izvajal koncesionar.

Podrobneje so rešitve prikazane in opisane v idejni zasnovi zunanje ureditve.

8. Na osnovi predlogov Odbora za urejanje prostora in urbanizem je bila dopolnjena idejna zasnova zunanje ureditve območja OPPN.

Naselje sestavljajo trije programsko različni sklopi, ki se med seboj povezujejo in dopolnjujejo. Zelene in tlakovane površine znotraj soseske so oblikovane kot aktivna površina za igro, druženje in rekreacijo vseh vrst uporabnikov. Glavni odprti prostor naselja z navezavami predstavlja osrednja parkovna ureditev med prostorom soseske in območjem doma za ostarele. Jugozahodni del naselja proti robu predstavljajo površine namenjene mirujočemu prometu, navezane na cesto Geneta Štuparja.

Povezava z okoliškimi območji je predvidena s sistemom pešpoti, ki potekajo po celotnem obodu območja OPPN. Na novo je vzpostavljena povezava med območjem OPPN in naseljem »Gmajna« na severni strani območja. Preko te povezave bo po izgradnji naelja »Gmajna« možen tudi dostop do obstoječe gozdne poti, ki potekajo po severnem robu območja OPPN. V vzhodnem delu naselja, za domom starejših občanov, neposredne povezane z gozdom ni možno vzpostaviti zaradi strmega terena. Na vzhodnem robu območja se proste površine ob domu navezujejo na zelene ureditve ob delu bajerja, ki sega izven meje območja OPPN. Teren v sosednji enoti urejanja prostora zaradi izredno razgibanega terena v tem delu nima specifične uporabne funkcije.

Na jugovzhodnem robu območja poteka dovozna pot do doma. Ob poti, ki ne bo imela velike prometne obremenitve, je predviden tudi pločnik kot del sprehajalne poti ob bajerju. Pot je od roba območja dovolj oddaljena, da bo v kasnejši fazi možno vzpostaviti navezave na ureditve, ki bodo načrtovane kasneje v sosednji enoti urejanja prostora.

Podrobneje je zasnova zunanje ureditve opisana v idejni zasnovi.

9. V dopolnjenem osnutku IPN in v skladu s prometno študijo kolesarska steza ob Cesti Geneta Štuparja ni predvidena

PRIPOMBE, PODANE NA 25. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE LJUBLJANA, KI JE BILA DNE 2. MARCA 2009

Pripombe svetnikov ge. Danice Simšič, g. Mihe Jazbinška in g. Janeza Moškriča

1. Predvideni stanovanjski objekti in objekt doma starejših občanov segajo v območje, ki je po veljavnem dolgoročnem planu opredeljeno kot športne in rekreacijske površine;
2. Ob domu starejših občanov naj bodo urejene zadostne površine, ob njem in bajerju naj bodo speljane krožne pešpoti, urejene peš poti proti gozdu in na rekreacijske površine v zaledju območja. Okoli območja zazidave naj bodo urejeni pločniki;
3. Ob domu starejših občanov je treba predvideti terapevtsko površino za potrebe dementnih in parkovno površino. Orientacija doma starejših občanov je neprimerna, fasada doma je orientirana proti severu. V neosončen del objekta ni primerno umestiti prostore za dementne osebe.

Stališče:

1. Predlog pozidave je korigiran tako, da so stanovanjski objekti in njihove funkcionalne ureditve načrtovani v območju, ki je po veljavnem dolgoročnem planu namenjeno za stanovanja in spremljajoče dejavnosti. V skladu z določili dolgoročnega plana je na območju rekreacijskih površin dovoljeno graditi objekte, ki pomenijo funkcionalno dopolnjevanje takšnih površin. Dejavnost doma za starejše je družbena dejavnost (socialnovarstvene storitve), pri kateri je še posebej pomemben stik z naravo. Glede na značaj objekta menimo, da se ustrezno vključuje v območje, ki je namenjeno rekreaciji.

Stavbišče doma (njegov nevkopani del) obsega 16% rekreacijskih površin. Ostale površine so funkcionalne površine doma in javne rekreacijske površine z bajerjem. Ob upoštevanju stavbišča doma, zelene strehe nad pritličjem doma, površine ceste in uvozno izvozno klančine za dostop v klet, ostane 77 % površine namenjene športu in rekreaciji.

2. Odgovor glede kapacitete zelenih površin ob domu in glede sprehajalnih poti ob domu je podan v stališčih S.1.5. in S.1.6.
3. Oddelek za dementne je umeščen v nivo prvega nadstropja v severnem delu doma. Ker je severni del objekta delno vkopan, imajo prostori oddelka za dementne neposreden dostop na teren. Prostori so v dopoldanskem času osvetljeni z vzhodne, v popoldanskem pa z zahodne strani. Manj osvetljena je severozahodna fasada doma, na katero ne bodo orientirane bivalne sobe, saj je treba pri zasnovi doma upoštevati določila glede osončenja iz 24. člena odloka. Plato na severni strani doma, kjer je predviden tudi zunanji prostor za dementne, je delno osvetljen skozi ves dan. Senca objekta potuje po platu, ki je v dopoldanskem času bolj osončen na vzhodni, v popoldanskem pa na zahodni strani.

Pripomba g. Romana Kolarja

1. Za potrebe doma starejših občanov in obiskovalce je treba zagotoviti zadostna parkirna mesta.

Stališče:

Odgovor je podan pod stališčem S.4.5.

II. DOPOLNITEV AKTA OD DOPOLNJENEGA OSNUTKA DO PREDLOGA

V predlogu OPPN so, na podlagi podanih pripomb in pridobljenih mnenj pristojnih urejevalcev prostora, dopolnjena in spremenjena določila:

- mikrolokacija doma starejših občanov je za cca 5 m prestavljena proti vzhodu, parkirne površine za potrebe doma so v celoti zagotovljene v kleti objekta, zaradi česar se je povečal obseg parkovnih površin ob domu;
- predlog pozidave je korigiran tako, da so stanovanjski objekti in njihove funkcionalne ureditve načrtovani v območju, ki je po veljavnem dolgoročnem planu namenjeno za stanovanja in spremljajoče dejavnosti;
- predvidena je ureditev krožnih sprehajalnih poti ob bajerju in ob domu starejših občanov;
- predvidena je pešpovezava z naseljem »Gmajna« na severni strani območja;
- predviden je prostor za izvedbo šestih namesto prvotno predvidenih dveh oddelkov vrtca
- v času gradnje objektov bo moral investitor zagotoviti tudi redni strokovni nadzor terena;

III. BESEDILO TISTIH DOLOČB DOPOLNJENEGA OSNUTKA ODLOKA, ZA KATERE SE PREDLAGAJO SPREMEMBE ALI DOPOLNITVE V PREDLOGU ODLOKA

Besedilo, ki je novo, je označeno **krepko**, besedilo, ki se črta, je označeno ~~prečrtano~~.

"Na podlagi 61. in 74. **člena** Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, ~~in~~ 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~~ **načrtovane** z OPPN)

Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, ureditev utrjenih površin, ~~—~~ **ter** 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:

8. izvleček iz strateškega prostorskega plana,
9. prikaz stanja v prostoru,
10. strokovne podlage,
11. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
12. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
13. program opremljanja zemljišč za gradnjo,
14. 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 ~~to~~ točke TM1. Od tu meja poteka preko zemljišč s parc. št. 567/1 in 567/6 do točke TM2, od ~~kjer~~**koder** 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 **meja** 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 Geneta Štuparja, na katero ~~se priključuje~~**so priključene** dovozne ceste do objektov. Postaja mestnega potniškega prometa se nahaja ob Cesti Geneta Štuparja, v neposredni bližini območja OPPN.

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

Predvidene ureditve so zasnovane tako, da omogočajo ~~kasnejšo~~**poznejšo** rekonstrukcijo Ceste Geneta 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~~**Cesto** Geneta Štuparja ~~in preko obstoječih ter predvidenih pešpoti z obstoječimi in predvidenimi pešpotmi.~~ 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,
- ~~edstranitve~~**odstranitev** 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~~; **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~~**mora biti prilagojena** 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~~ **arhitekture**, 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. **Predvidena je tudi peš povezava z ureditvami na severni strani območja OPPN.** Neposredno ob objektih so načrtovani zasebni vrtovi, ki so med seboj ločeni z ograjami ~~ter~~ **in** 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~~ **predviden uvoz v podzemno** parkirišče z dovozom s ceste C2; ~~ob~~. **Ob** domu so predvideni oporni zidovi.

Prostorska enota P3

V prostorski enoti **P3** je predvidena ureditev javne parkovne površine z bajerjem. **V sklopu zelenih površin je dopustna ureditev igralne ploščadi za igre z žogo. Bajer je treba sanirati in mu opredeliti primerno rabo. Dopustna je ureditev okrasnega ribnika, rekreacijskega jezera ter sekundarnega ali nadomestnega biotopa.**

Preko bajerja ~~je dopustna~~ **sta dopustni** izvedba lesenih brvi in izvedba dostopa do doma starejših občanov.

Na 5—~~m širokem~~ **metrskem** priobalnem zemljišču ob bajerju ~~je dopustna~~ **sta dopustni** 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 postavitve 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, **ter** izbor materialov in barv **mora morata** biti za vse objekte v posamezni prostorski enoti usklajena. Oblikovna zasnova objektov mora odražati njihovo programsko raznolikost.

Fasade objektov morajo biti zasnovane sodobno, **ter** s **kvalitetnimi kakovostnimi** 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, **in** balkonov, pergole, shrambe za orodje in nadstrešnice morajo biti **enotno** oblikovane **enotno** oziroma oblikovno usklajene. Razmejitev med zasebnimi vrtovi in skupnimi površinami je načrtovana z živo mejo **višinez višino** do 1,50 m. Na meji med dvema zasebnima vrtovoma so dopustne ograje oziroma predelne stene **višinez višino** 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 arhitekture**;
- 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 **biti** funkcionalno **navezovati navezana**

- na prostorski enoti P1 in P2 ter na Cesto Ceneta Štuparja;
- ploščadi in pešpoti morajo biti tlakovane ~~ter~~, opremljene z ~~mikro~~**mikro** urbano opremo in primerno osvetljene;
- vse ureditve morajo omogočiti dostop ~~e~~ 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 **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~~**1800** m² zunanjih površin za igro otrok;
- nepokrite parkirne površine na nivoju terena je treba ozeleniti, na **4štiri** 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 z~~ **višino** do 1,0 m. Izjemoma, ~~so oporni zidovi~~ ob severni parcelni meji, ob sprehajalni poti na severni strani območja ~~in~~, ob pokritih parkiriščih ob cesti C1 ~~so oporni zidovi in~~ **ob uvozu v garažo doma** 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 z~~ **višino** od 0,50 do 1,50 m; ob severni in severovzhodni meji območja OPPN je predvidena izvedba betonskega opornega zidu ~~višine z~~ **višino** od 0,50 m do 2,40 m; med opornima zidovima mora biti ozelenjena terasa ~~širine~~, **široka** 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~~**prekrivali** višje ležeči oporni zid. Nad višje ležečim opornim zidom je predvidena varovalna žičnata ograja ~~višine z~~ **višino** do 1,20 m;
- višinska razlika med zunanjo ureditvijo ob večstanovanjskih objektih in nivojem parkirišč mora biti premoščena z opornim zidom ~~višine z~~ **višino** 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 ~~;~~;
- **pri ureditvi bajerja je treba upoštevati usmeritve strokovnih podlag »Hidrološko hidravlična študija za območje opuščenega glinokopa v Črnučah«, številka projekta 646-FR/07 ki jo je izdelal Inženiring za vode, d.o.o., Ljubljana, v februarju 2008, dopolnjeno v maju 2009 in usmeritve poročila »Ugotovitev stanja v opuščenem glinokopu v Črnučah«, ki ga je izdelalo podjetje Limnos d.o.o., Brezovica, v marcu 2008, ter Poročilo Usmeritve za biologijo v Črnuškem bajerju glede na predlog naloge: Občinski podobni prosotorski načrt za del območja urejanja BS 6/4-1 Gmajna in območje urejanja BR 6/1 Stare Črnuče, ki ga je izdelalo podjetje Inženiring za vode, d.o.o., v maju 2009;**
- **po izvedbi bajerja oziroma pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za katerokoli objekt v območju OPPN morata biti, v skladu z Zakonom o vodah in Pravilnikom o določitvi meje vodnega zemljišča, izvedena odmera vodnega zemljišča in določen status tega vodnega zemljišča.**

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 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~~**višina** venca **je** 15,60 m.

Prostorska enota P2

Dom starejših občanov:

Višina stavbe je **K+P+4**, višina venca **je** 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:

BTP nad nivojem terena (vključno z vrtcem):

21.168 m²

največ 27.400 m², ~~od tega~~
~~najmanj 400 m²~~ BTP ~~vrtca~~

~~BTP~~ kletnih etaž:

15.510 m²

število oddelkov vrtca:

~~najmanj 26~~

BTP vrtca

850 m²

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

27 oskrbovanih stanovanj

Prostorska enota P2

Površina prostorske enote: 4.422 m²
 BTP nad nivojem terena: največ 8.500 m²
~~število~~Število oskrbovancev: 160

Prostorska enota P3

Površina prostorske enote: 5.241 m²
 Površina bajerja: 2.480 m²

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~~ **dele zemljišč** s parc. št. 567/1, 567/6, 567/4, 982/30, k. o. Črnuče. Površina P1/2 meri 8.455 ~~m²~~ **414 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~~ **302 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~~ **190 m²**.

P1/5: parcela, namenjena rezervatu ceste, ki obsega dela zemljišč s parc. št. 982/30 in 567/4, k. o. Črnuče. Površina P1/5 meri 84 m².

P1/6: parcela, namenjena rezervatu ceste, ki obsega dela zemljišč s parc. št. 982/30 in 567/4, k. o. Črnuče. Površina P1/6 meri 9 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~~ **288 m²**.

P3/2 parcela, namenjena gradnji ceste C2 in parkirišč, ki obsega ~~dele dela~~ zemljišč s parc. št. 567/6, 982/16 ~~in 982/30~~, k. o. Črnuče. Površina P3/2 znaša ~~944 m²~~ **938 m²**.

P3/3: parcela, namenjena rezervatu ceste, ki obsega dela zemljišč s parc. št. 982/30 in 982/16, k. o. Črnuče. Površina P3/3 meri 15m².

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~~ **565 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~~ **mogoče** 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~~ **Pogoja** za ~~pričetek~~ **začetek** gradnje ~~je~~ **sta** ureditev bajerja v prostorski enoti P3 ~~ter~~ **in** 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 ~~lovili~~ **lovilniki** olj.

Očiščene padavinske odpadne vode je treba odvajati v bajer. Vode iz bajerja se bodo preko odvodnika ~~kontrolirane~~ **kontrolirano** stekale v vodotok ~~Črnušnice~~ **Črnušnica**.

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~~ **Objekti** in naprave ~~je treba graditi 2 m~~ **morajo biti grajeni** nad srednjo gladino podzemne vode ~~glede. Izjemoma je dovoljena gradnja, če se transmisivnost vodonosnika na povprečje nivoja gladin v zadnjih mestu gradnje ne zmanjša za več kakor 10 letih odstotkov. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje.~~ 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~~ **ni dovoljeno** 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 opuščenega glinokopa v Črnučah št. 646-FR/07, februar 2008, **dopolnjeno v maju 2009**.

3. Varstvo gozdov

V severovzhodnem delu območja OPPN je predviden posek gozda, ki ~~se ureja z Gozdnogospodarskim načrtom~~ **ga urejata Gozdnogospodarski načrt** za gozdnogospodarsko območje Ljubljana ter ~~z Gozdnogospodarskim načrtom~~ **Gozdnogospodarski načrt** za gozdnogospodarsko enoto Ljubljana. Krčitev gozda oziroma posek drevja ~~se lahko prične~~ **je mogoče začeti** 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 nezaščitene površine 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

Zbirna ~~pre~~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, ~~pre~~po dovoznih cestah 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 ~~levilem~~ **lovilnikom** 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~~**druge** 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~~**Najmanjši** notranji radij robnika cest C1 in C2 je 5,0 m, ~~minimalni~~**najmanjši** 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 Ceneta Štuparja.

~~Predviden~~**Predvideni** 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 2,54 m = **54,8 m**,
pločnik 1,2 m,
skupaj 6,0 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.

Parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje za potrebe vrtca morajo biti urejena v bližini

vhoda v vrtec. Označena morajo biti z oznako za kratkotrajno parkiranje, namenjeno za dovoz in odvoz otrok v vrtec.

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~~ **ceste** C1 in C2, so namenjene pešcem. ~~Minimalna širina poti in hodnikov za pešce je~~ **Ob cesti C2 je predviden hodnik za pešce širine 1,20 m. Ostale pešpoti in hodniki za pešce morajo biti široki najmanj 1,6 m.**

4. Kolesarski promet

~~V območju OPPN ni predvidenih ločenih kolesarskih stez.~~
V območju OPPN niso predvidene ločene kolesarske steze.

5. Dovoz komunalnih in dostavnih vozil

Odvoz komunalnih odpadkov in dostava bosta ~~urejeni~~ **urejena** s Ceste Ceneta Štuparja, ~~preko cest~~ **po cestah** 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 je treba izvesti** 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, keda~~ **potek** v javnih površinah ni ~~možen~~ **mogoč**, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- ~~gradnja naprav, objektov in vodov mora potekati usklajeno;~~
- ~~dopustne so spremembe tras posameznih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;~~
- ~~dopustna je uporaba alternativnih virov za energetska oskrbo objektov (geotermalna, sončna~~ **energija** 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~~ **priključeni** 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 ~~nove~~ **nov** predvidenega 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 javno podjetje** 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~~ **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~~ **čistilno** napravo Črnuče, padavinske vode pa v bližnje odvodnike.

Na zahodnem robu območja OPPN, v Poti v Hrastovec, ~~poteka~~ **potekata** kanal za odvod komunalne odpadne vode, ~~dimenzije z dimenzijo~~ DN 250 mm, in kanal za odvod padavinske vode, ~~dimenzije z dimenzijo~~ 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 ~~možnemogoče~~ z direktnim priključkom samo za odtok iz pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je ~~moženmogoč~~ le preko črpališča.

Nova kanalizacija za odpadne vode ~~se~~ bo delno ~~navezala~~ **navezana** na obstoječe kanalizacijsko omrežje v Cesti Ceneta Štuparja, delno pa na novo ~~predvideni~~ 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~~ **deloval** kot umetni mokri zadrževalnik padavinskih vod. **Sistem iztoka iz bajerja bo urejen tako, da bo zagotavljal gravitacijski odtok vode.** 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 ~~Črnušnice~~**Črnušnica**. Ob ~~izgradnji~~ odvodnika ~~se bo ukinila~~**bo ukinjena** obstoječa kanalizacija za padavinske vode, ki poteka po trasi odvodnika. Vsi objekti, ~~ki so~~ sedaj priključeni na obstoječi kanal, ki ~~se ukinja~~, **sebo ukinjen**, bodo ~~prevezali~~**prevezani** na ~~nov~~**nov** predvideni odvodnik, **zato mora biti le ta dimenzioniran tako, da bo omogočal odtok vode iz bajerja pri pojavu visokih stoletnih vod, ter meteornih voda iz priključkov obstoječih objektov.**

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~~**javno podjetje** 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 **biti** vsi načrtovani objekti za potrebe ogrevanja, priprave tople sanitarne vode, kuhanja in tehnologije ~~priključiti~~**priključeni** na javno plinovodno omrežje.

Glavno nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje ~~dimenzije~~**dimenzijo** 200 mm (trasa N25160) poteka po Cesti Ceneta Štuparja in se v dimenziji DN 100 (N25191) nadaljuje na zahodni strani obravnavanega območja ~~po~~**v** Poti v Hrastovec. Na severni strani obravnavanega območja je predvidena ~~izgradnja~~ plinovodnega omrežja v skladu **z** 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 **transformatorske postaje (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~~**napajana** iz nove TP, ki ~~se bo izvedla~~**izvedena** v ~~1. kleti~~**pritličju** doma starejših občanov. Predvideni odjem doma starejših občanov in oskrbovanih stanovanj je ~~zaenkrat~~**zdaj** 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-energetski transformator ~~maksimalne moči~~**največjo močjo** do 630 kVA. Projektirana TP bo predvidoma imela meritve na SN strani, zato so NN izvodi ~~stvar~~**predmet** 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~~**napajana** iz predvidene TP, ~~kateri~~**ki jo** je v projektu št. 61-1/08 projektiralo ~~podjetje~~**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~~**tri** omrežja, na katera se bodo priključevali naročniki: TELEKOM Slovenije, Gratel (T-2) in UPC Telemach.

Za izvedbo navezav na omrežja je predvideno:

- TELEKOM Slovenije: ~~Pe~~**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): ~~Pe~~**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~~**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 bodo~~**nato izvedejo**izvedeni** 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. **Obstoječa javna razsvetljava poteka ob Poti v Hrastovec in ob Cesti Ceneta Štuparja. V območju OPPN je načrtovan razvod javne razsvetljave ob pešpoti, ki poteka okoli bajerja.**

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~~ **razvidni** 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 **zagotoviti** z aktivno uporabo enega ali več virov obnovljive energije. Za zalivanje zelenic in uporabo sanitarne vode je treba predvideti tudi možnost uporabe deževnice, ki naj 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~~ **januarju** 2009.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so ~~2.577.830,57~~ **614.194,06** EUR;
- obračunski stroški gradnje ~~nove komunalne opreme so 1.649.678,57~~ **2.614.194,06** EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so ~~2.019.455,83~~ **021.790,10** EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov ~~–za obstoječo komunalno opremo inter~~ so ~~3.669.134,40~~ **4.635.984,16** EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele, so ~~144,33~~ **183,04** EUR/m² (od tega ~~64,89~~ **103,21** EUR/m² za novo komunalno opremo in ~~79,44~~ **82** EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, so ~~108,38~~ **140,48** EUR/m² (od tega ~~53,81~~ **86,60** EUR/m² za novo komunalno opremo in ~~54,96~~ **53,88** 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 bayerja 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~~ **4.635.984,16** 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~~ **določita** obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor mora, skladno s pogodbo, urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetsko infrastrukturo ter zgrajeno komunalno opremo s pripadajočimi zemljišči neodplačno prenesti na Mestno občino Ljubljana.

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 **morajo** organizirati tako, da ~~se~~ prometna varnost zaradi gradnje ~~ne bo poslabšala~~ **ni poslabšana** in da ne ~~bo prihajala~~ **prihaja** do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- zagotoviti **morajo** 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 **morajo** 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 **in terena**. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posebkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo posebkov na sosednji stavbi, če je le-ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja posebkov se ugotovi s strokovno ekspertizo. V fazi PGD

- geomehanik** 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 **se** lahko BTP ~~stanovanjskih objektov odstopajo le navzdol~~ **in pripadajočih površin za igro otrok ob soglasju Mestne občine Ljubljana zmanjša.**

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 **objekta A1 in A2 za potrebe vrtca. Poleg tega so dopustna odstopanja tlorisnih gabaritov vseh** objektov do $\pm 0,50$ m. ~~Dopustna so tudi in~~ odstopanja navzdol. Izven gabarita stavb lahko segajo nadstreški.

4. Višinski gabariti objektov

Dopustna so odstopanja višinskih gabaritov objektov do $\pm 1,00$ 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.

Dopustne so spremembe mikrolokacij in število vhodov v objekte.

Za napajanje večstanovanjskih objektov ~~se lahko predvidi transformatorska postaja~~ **je mogoče transformatorsko postajo predvideti** 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. **Vrtec je dopusten v objektih A1 in A2.**

~~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.~~ **Dopustna je gradnja vrtca z manj oddelki pod pogojem, da mestna občina Ljubljana pred izdelavo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo stanovanjskih objektov v 1. fazi ugotovi, da gradnja vrtca s 6 oddelki v območju OPPN ni potrebna. Pri tem se lahko površine, ki so bile prej predvidene za vrtec, namenijo drugim dejavnostim, dovoljenim v prostorski enoti P1.**

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 **4štiri** 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~~ **spreminjata** 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."

IV. OBRAZLOŽITEV PROGRAMA OPREMLJANJA IN OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA

1. 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	276.526,44
Vodovodno omrežje	133.238,75
Kanalizacijsko omrežje	717.235,08
Plinovodno omrežje	175.934,19
Javne površine	1.311.259,60
SKUPAJ	2.614.194,06

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	276.526,44
Vodovodno omrežje	133.238,75
Kanalizacijsko omrežje	717.235,08
Plinovodno omrežje	175.934,19
Javne površine	1.311.259,60
Skupaj	2.614.194,06

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

Površine za bajer in ureditev parka ob bajerju so v skladu z OPPN opredeljene kot javne površine, ki jih v prvi fazi v celoti financira investitor območja OPPN. Glede na namembnost tega dela zemljišča in še zlasti zaradi tega, ker je izgradnja bajerja pomembna za širše območje, pričakuje investitor, da se bodo v kasnejši fazi tudi s strani države zagotovila sredstva za povrnitev stroškov nakupa zemljišča za ureditev javnega parka z bajerjem.

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	1.296.933,63
Vodovodno omrežje	366.043,61
Kanalizacijsko omrežje	121.484,26
Plinovodno omrežje	106.440,30
Javne površine	130.888,30
Skupaj	2.021.790,10

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	1.573.460,07
Vodovodno omrežje	499.282,36
Kanalizacijsko omrežje	838.719,34
Plinovodno omrežje	282.374,49
Javne površine	1.442.147,89
Skupaj	4.635.984,16

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	51,21	32,32	10,92	6,89	62,12	39,21
Vodovodno omrežje	14,45	9,12	5,26	3,32	19,71	12,44
Kanalizacijsko omrežje	4,80	4,21	28,32	24,85	33,11	29,06
Plinovodno omrežje	4,20	3,69	6,95	6,10	11,15	9,78
Javne površine	5,17	4,54	51,77	45,44	56,94	49,97
Skupaj	79,82	53,88	103,21	86,60	183,04	140,48

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 **4.635.984,16 EUR z DDV**.

2. 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 2.614.194,06 EUR z DDV, poleg tega pa bo MOL pridobila še 2.021.790,10 EUR kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL.

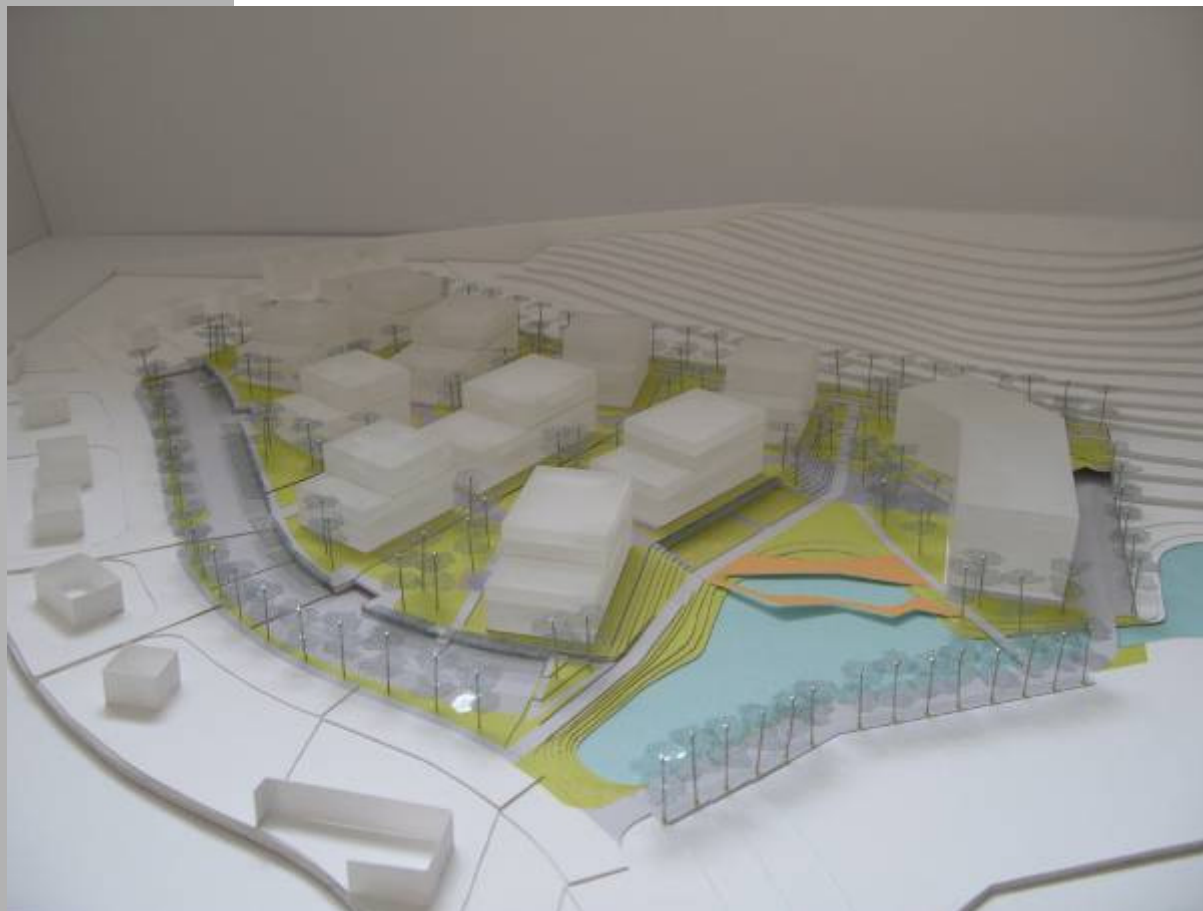
Pripravili:
Mira Prelog, univ. dipl. inž. arh.
višja svetovalka

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.

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT – OPPN
ZA DELA OBMOČIJ UREJANJA BS 6/4-1 GMAJNA IN
BR 6/1 STARE ČRNUČE
(predlog)**



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

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

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

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



IZSEK IZ DOLGOROČNEGA PLANA

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

LEGENDA:

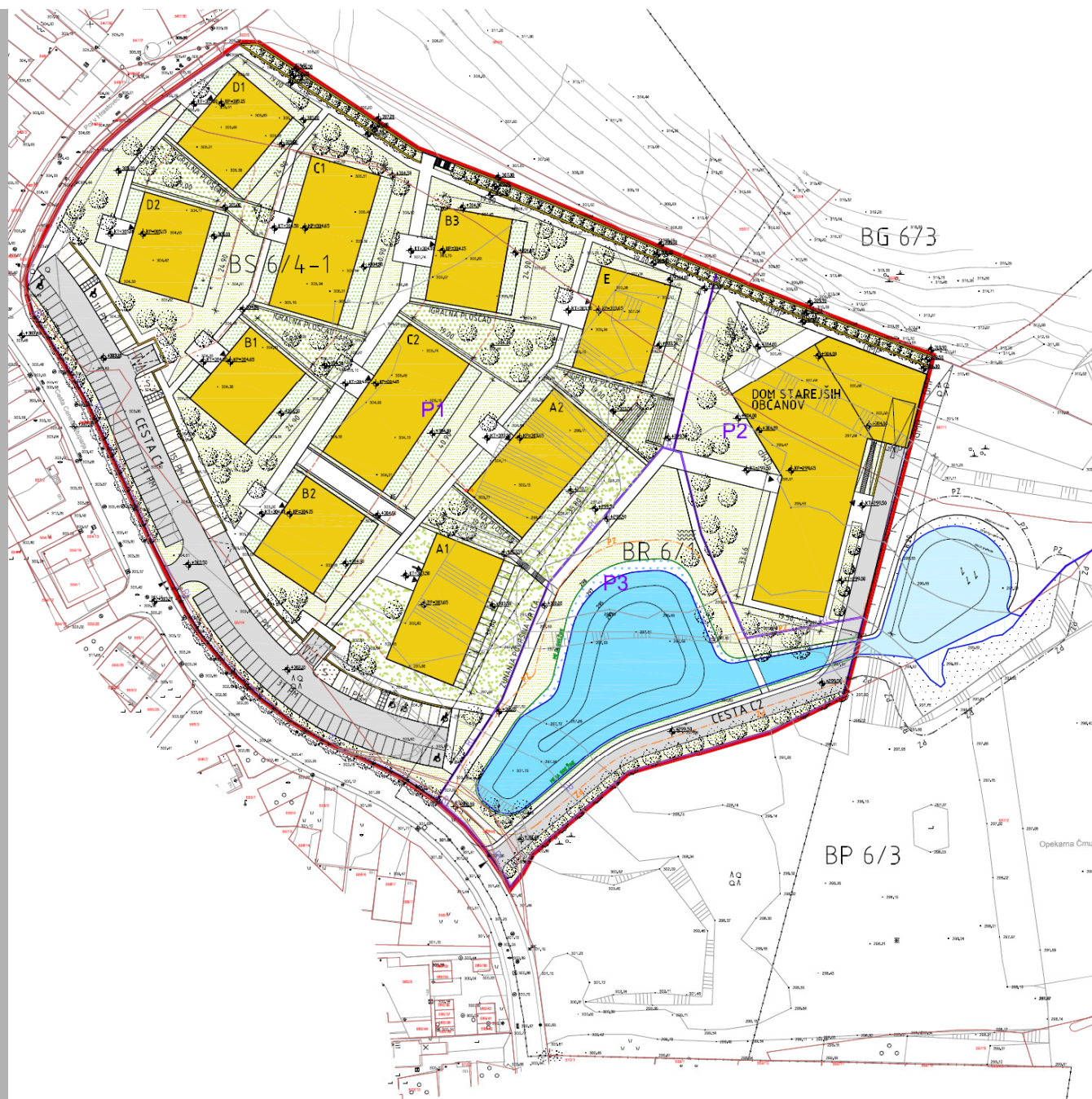
	MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA
	MEJA PROSTORSKE ENOTE
P3	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
	MEJA OBMOČJA UREJANJA
BR 6	OZNAKA OBMOČJA UREJANJA PROSTORA
	POVRŠINA BAJERJA V OBMOČJU OPPN
	DEL BAJERJA, KI SE UREJA IZ VEN OBMOČJA OPPN
	RAZLIVNA POVRŠINA BAJERJA
	IGRALNA PLOŠČAD
	PEŠ POTI IN TLAKOVANE VHODNE POV.
	VRTOVI STANOVALCEV
	ZUNANJA POVRŠINA VRTCA
	ZELENE POVRŠINE
	PROSTOR ZA SMETI
	VOZNE IN PARKIRNE POVRŠINE
	TERASA VRTCA
	PREDVIDENI OBJEKTI
A1	OZNAKA OBJEKTA
	UVOZ NA ZEMLJIŠČE
	IZVOZ/UVOZ V GARAŽO
	STRANSKI VHOD V OBJEKT
	GLAVNI VHOD V OBJEKT
	GLAVNI VHOD V VRTEC
	PARKIRNO MESTO ZA INVALIDE
	DREVO
	OPORNI ZIDOVI- VIŠINA NAD 1M
	ZGORNJI ROB BREŽINE BAJERJA
	ZUNANJI ROB KLETI
	MEJA PRIOBALNEGA ZEMLJIŠČA
	GRADBENA MEJA PRITLIČJA
	REGULACIJSKA LINIJA
	PARKIRNA MESTA POD PERGOLAMI
	PARKIRNA MESTA



UREDITEVNEA SITUACIJA- NIVO STREHE

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

LEGENDA:	
	MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA
	MEJA PROSTORSKE ENOTE
P3	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
	MEJA OBMOČJA UREJANJA
BR 6	OZNAKA OBMOČJA UREJANJA PROSTORA
	POVRŠINA BAJERJA V OBMOČJU OPPN
	DEL BAJERJA, KI SE UREJA IZVEN OBMOČJA OPPN
	RAZLIVNA POVRŠINA BAJERJA
	IGRALNA PLOŠČAD
	PEŠ POTI IN TLAKOVANE VHODNE POV.
	VRTOVI STANOVALCEV
	ZUNANJA POVRŠINA VRTCA
	ZELENE POVRŠINE
	PROSTOR ZA SMETI
	VOZNE IN PARKIRNE POVRŠINE
	TERASA VRTCA
	PREDVIDENI OBJEKTI-NIVO PRITLIČJA
A1	OZNAKA OBJEKTA
	UVOZ NA ZEMLJIŠČE
	IZVOZ/UVOZ V GARAŽO
	STRANSKI VHOD V OBJEKT
	GLAVNI VHOD V OBJEKT
	GLAVNI VHOD V VRTEC
	PARKIRNO MESTO ZA INVALIDE
	DREVO
	OPORNI ZIDovi - VIŠINA NAD 1M
	ZGORNJI ROB BREŽINE BAJERJA
	ZUNANJI ROB KLETI
	MEJA PRIOBALNEGA ZEMLJIŠČA
	GRADBENA MEJA PRITLIČJA
	REGULACIJSKA LINIJA
	PARKIRNA MESTA POD PERGOLAMI
	PARKIRNA MESTA

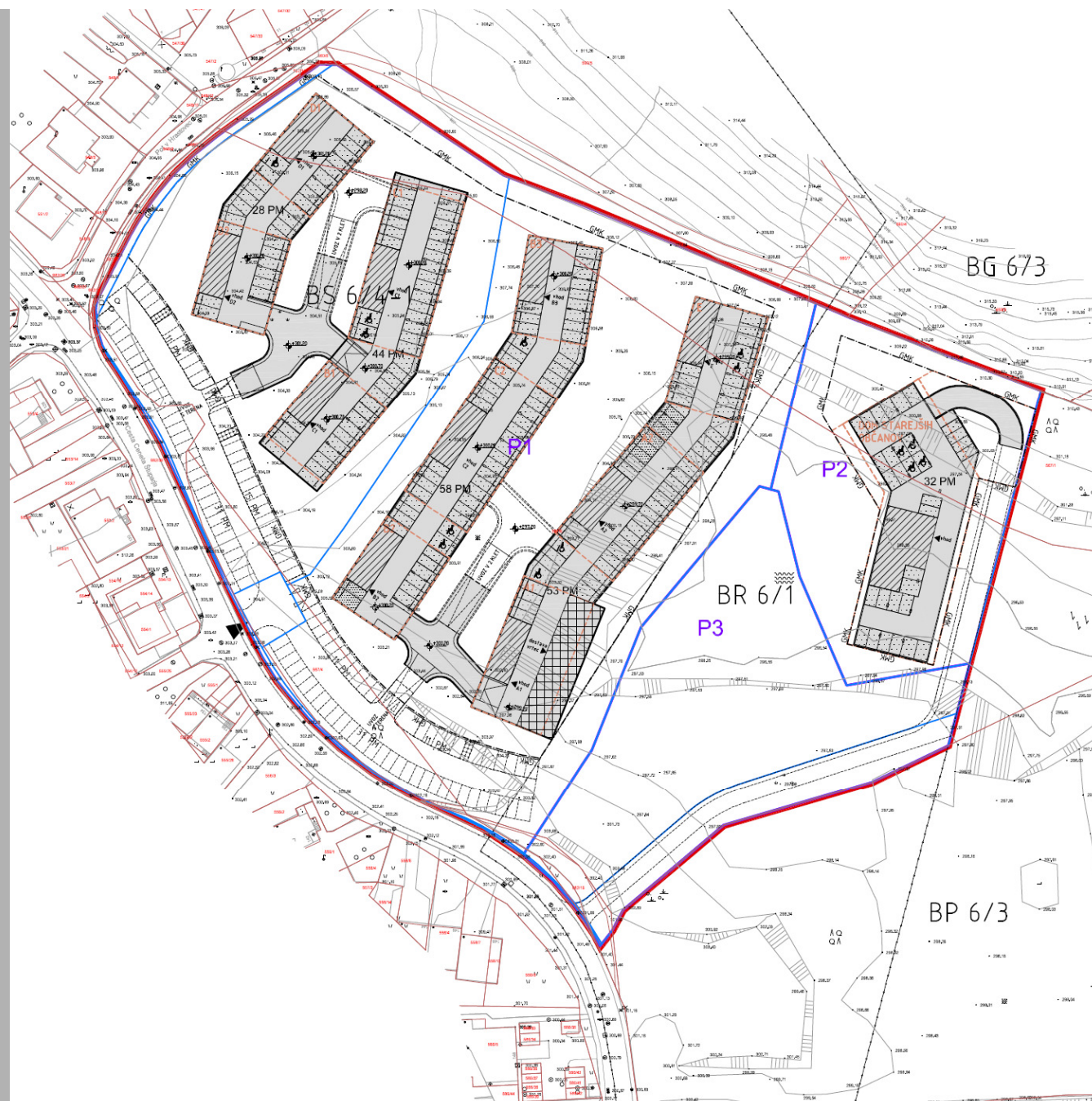


UREDITVENA SITUACIJA - NIVO PRITLIČJA

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

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA UREJANJA OPPN
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- P3 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- MEJA PARCELE
- MEJA 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
- +300,20 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
- GMK GRADBENA MEJA KLETI



UREDITEVNEA SITUACIJA- NIVO PRVE KLET