



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 3521-31/2004-63
Datum: 28. 4. 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

NASLOV: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem
načrtu za dele območij urejanja BS 4/1 Ruski car, BS 4/2
Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas

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.

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 dele območij urejanja BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3
Ježica in BS 4/4 Mala vas.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
– predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61., 74. in 98. 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 dele območij urejanja BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za dele območij urejanja BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

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

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

Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, ureditev utrjenih površin, zelenih površin in prostorov za igro otrok 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 | M 1:2000 |
| 3. | Načrt območja z načrtom parcelacije | |

3.1	Katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:1000
3.2	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1: 500
3.3	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.4	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov 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 terasne etaže	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	Načrt odstranitve objektov	M 1:500
4.7	Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo	M 1:500
4.8	Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo terena	M 1:500
4.9	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 in
7. povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 5746 v februarju 2009.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN obsega dele območij urejanja BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas. Površina območja OPPN znaša 1ha 98 ar 33 m².

Območje OPPN obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Ježica zemljišča s parcelnimi številkami: 1148/2 del, 1151/2 del, 1169, 1170, 1171/1, 1171/2, 1172, 1173, 1174, 1175/1, 1175/2, 1176/1, 1176/2, 1177, 1178/1, 1178/3, 1229/3, 1453/1 del, 1453/2 del, 1470/1 del, 2362/1 del, 2362/2 del;

- v katastrski občini Stožice zemljišča s parcelnimi številkami: 1809/1 del, 1809/2 del, 241/1 del, 241/2 del.

2. Meja

Meja območja OPPN se začne na severozahodnem delu območja v točki št. 1, ki se nahaja na zemljišču s parcelno številko št. 1148/2 v k. o. Ježica, od koder poteka proti vzhodu do točke št. 19 preko zemljišč s parcelnimi številkami 1151/2, 1453/2 in 1453/1 v k. o. Ježica. Od točke št. 19 do točke št. 29 poteka meja območja OPPN proti jugu po zahodni strani zemljišč s parcelnima številkami 1809/2 in 1809/1 v k. o. Stožice do točke št. 39. V točki št. 39 meja OPPN spremeni smer in poteka proti zahodu do točke št. 48 po južni meji zemljišč s parcelnima številkami 241/2 in 241/1 v k. o. Stožice ter nato do točke št. 54 po zemljiščih s parcelnima številkami 1470/1 in 2362/1 v k. o. Ježica. Od točke št. 54 do izhodiščne točke št. 1 poteka meja območja OPPN proti severu po zemljiščih s parcelnimi številkami 2362/1, 2362/2, 1453/2 in 1148/2 v k. o. Ježica.

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

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

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN se navezuje na sosednje enote urejanja prostora po obstoječih obodnih cestah, peš komunikacijah in kolesarskih poteh. Čerinova ulica in ulica Ježica bosta rekonstruirani. Ob Čerinovi ulici bo prestavljen hodnik za pešce in urejeno vzdolžno parkiranje, namenjeno javnemu parkiranju. Ulica Ježica bo razširjena in urejena bosta obojestranska hodnika za pešce.

Predvidena pozidava upošteva variantne možnosti dolgoročne ureditve Dunajske ceste tako, da gradbena meja načrtovanih objektov zagotavlja ustrezne odmike za ureditev prostora nove Dunajske ceste.

Na južni strani je načrtovana ureditev parkirišča ob gostilni Ruski car tako, da je del parkirišč namenjen gostilni, del pa potrebam novogradnje v območju OPPN. Preko parkirišča je predviden dovoz do parcele obstoječe stanovanjske hiše, ki meji na območje OPPN.

V objektih ob Dunajski cesti in objektu ob ulici Ježica bo urejen javni program, v objektih ob Dunajski cesti tudi program zdravstva, namenjen širšemu območju. V pritličju dela objektov ob Čerinovi ulici je načrtovan vrtec za 3 oddelke (do 60 otrok).

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

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

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- odstranitve naprav in objektov,
- gradnja novih objektov,
- redna in investicijska vzdrževalna dela na legalno zgrajenih objektih,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture ter
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin.

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

Območje OPPN je razdeljeno na šest prostorskih enot: P1, P2, P3, C1, C2 in C3, pri čemer:

- P1 sestavljajo štiri podenote s skupnimi ureditvami otroških igrišč, zunanjih zelenih površin in kleti:
 - P1a – površine, namenjene gradnji dveh stanovanjskih stolpnih A1 in A2 v osrednjem delu,
 - P1b – površine, namenjene gradnji poslovno-stanovanjskih objektov B1 in B2,
 - P1c – površine, namenjene gradnji poslovno-stanovanjskih objektov C1, C2 in C3,
 - P1d – površine, namenjene ureditvi zunanjega parkirišča za potrebe objektov C1, C2, C3, B1 in B2 ter gostilne Ruski car z dovozom ter gradnji dela podzemne garaže;
- P2 sestavljajo površine, namenjene gradnji štirih stanovanjskih objektov E1, E2, E3 in E4 ob Čerinovi ulici ter poslovno-stanovanjskih objektov E5, E6, E7, E8 in E9 ob Čerinovi ulici in ulici Ježica z zunanjimi zelenimi površinami;
- P3 sestavljajo površine, do izvedbe nove Dunajske ceste, namenjene obstoječi rabi ter začasni ureditvi zelenih površin in dostopov do objektov;
- C1 sestavljajo cestni odsek ter površine, namenjene ureditvi prometne in komunalne infrastrukture na Čerinovi ulici;
- C2 sestavljajo cestni odsek ter površine, namenjene ureditvi prometne in komunalne infrastrukture na ulici Ježica;
- C3 sestavljajo cestni odsek ter površine, namenjene ureditvi prometne in komunalne infrastrukture na obstoječi Dunajski cesti.

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

1. Namembnost

Prostorski enoti P1 in P2

V objektih A1, A2, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8 in E9, C1, C2, C3, B1 in B2, razen v pritličjih in prvi etaži delov objektov C1, C2, C3, B1, B2 in E5, orientiranih proti Dunajski cesti in ulici Ježica, so dopustne naslednje dejavnosti:

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 1130 Stanovanjske stavbe za posebne namene, od tega domovi za starejše osebe, materinski domovi, zavetišča in podobno.

V kletnih etažah je dopustna le ureditev parkirišč, tehničnih prostorov, skladišč in pomožnih stanovanjskih prostorov.

V objektih C1, C2, C3, B1 in B2 ter v objektih E5, E6, E7, E8 in E9 so dopustne tudi naslednje dejavnosti:

- 1220 Upravne in pisarniške stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe, razen trgovskih in nakupovalnih centrov,
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, razen avtopralnic,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12640 Stavbe za zdravstvo, od tega stavbe za zdravniško oskrbo in nego bolnih ter poškodovanih.

V delih pritličij in prvih etaž objektov C1, C2, C3, B1, B2 in E5, orientiranih proti Dunajski cesti in ulici Ježica, je dopustna tudi naslednja dejavnost:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice.

V objektih B1 in B2 je obvezna umestitev naslednjih dejavnosti:

- 1130 Stanovanjske stavbe za posebne namene, od tega domovi za starejše osebe ali materinski domovi ali zavetišča in podobno,
- 12640 Stavbe za zdravstvo, od tega stavbe za zdravniško oskrbo in nego bolnih ter poškodovanih.

V pritličju objektov E1 in E6 je obvezna umestitev naslednjih dejavnosti:

- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega vrtci ali jasli.

V prostorski enoti P3 sta v obstoječih objektih dopustni obstoječi dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice.

2. Zazidalna zasnova

Prostorska enota P1

V južnem delu v prostorski podenoti P1a sta načrtovana dva objekta – stolpnici (objekta A1 in A2). V vzhodnem delu v prostorskih podenotah P1b in P1c so vzporedno s predvideno Dunajsko cesto načrtovani objekti (objekti B1, C1, C2 in C3), ki se na severu zaključijo z višinskim poudarkom (objekt B2). V osrednjem delu območja so parkovne površine in površine za pešce. Uvoz za kletne etaže je urejen v jugozahodnem delu s Čerinove ulice. V podenoti P1d sta načrtovana parkirišče z dovozom z Dunajske ceste in del podzemne garaže.

V vseh prostorskih podenotah so vsi objekti v podzemnem delu povezani s skupnimi kletnimi etažami. Skupni uvoz v kletne etaže za vse objekte je predviden na jugozahodni strani s Čerinove ulice. Uvozna rampa je locirana ob stolpnici A1. Iz vsakega stopnišča v posameznem objektu je omogočen dostop do kletnih parkirnih prostorov in shramb.

Prostorska enota P2

Načrtovana je gradnja petih objektov (objekti E1, E2, E3, E4 in E5), ki so postavljeni pravokotno na Čerinovo ulico v ritmu stavbnih blokov ter vmesnih zelenih prostorov. Med seboj jih povezujejo nižji objekti E6, E7, E8 in E9, ki so umaknjeni v notranjost območja.

Vsi objekti so v podzemnem delu povezani s skupnimi kletnimi etažami. Skupni uvoz v kletne etaže za vse objekte je na južni strani s Čerinove ulice. Iz vsakega stopnišča v posameznem objektu je omogočen dostop do kletnih parkirnih prostorov in shramb.

Prostorska enota P3

Do izgradnje Dunajske ceste so v prostorski enoti dopustna redna in investicijska vzdrževalna dela, odstranitev obstoječih objektov in začasne ureditve.

3. Zasnova zunanje ureditve

Večje površine za zasaditev dreves so zagotovljene na površinah izven območja načrtovanih kleti, v prostorskih enotah P1 in P2, kjer je ohranjen raščen teren. Ob objektih E1 in E6 je predvideno ograjeno otroško igrišče za vrtec.

Prostorska enota P1

Parter je pretežno namenjen skupnim površinam za stanovalce in obiskovalcem ter mora biti opremljen z elementi mikrourbane opreme (klopi, koši za smeti ipd.). Del površin neposredno ob objektih je dopustno nameniti ureditvam zasebnih atrijev, razmejenih z ograjami in vrtnimi lopami. Osrednji stanovanjski del je parkovno urejen z zelenimi površinami z zasaditvami dreves in grmičevja ter s prostori za igro otrok. Teren je v tem delu razgiban.

Južno od objektov je urejeno parkirišče z dovozom z Dunajske ceste. Vse ostale površine znotraj prostorske enote so namenjene pešcem. Osrednja pešpot ob objektih C1, C2, C3, B1 in B2 služi tudi kot intervencijska pot.

Prostorska enota P2

Del parterja neposredno ob objektih je dopustno nameniti zasebnim atrijem. Vse ostale površine v prostorski enoti so skupne, namenjene stanovalcem, in morajo biti opremljene z elementi mikrourbane opreme (klopi, koši za smeti ipd.). Prostori med objekti so urejeni kot zelenice, tlakovane poti in prostori za igro otrok.

Prostorska enota P3

Do izgradnje nove Dunajske ceste je območje začasno urejeno kot hortikulturno urejena parkovna površina z dostopi do objektov, opremljena z mikrourbano opremo.

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

10. člen (pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

V območju OPPN, razen na intervencijskih površinah, je dovoljena postavitev naslednjih enostavnih objektov:

- sezonski gostinski vrtovi brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij in ograj ob gostinskih lokalih,
- skulpture in druge prostorske instalacije,
- vodnjaki in okrasni bazeni ter
- spominska obeležja.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov v skladu z določili, ki so opredeljena v 23. 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 in v prostorskih podenotah 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 so lahko pohodne in ozelenjene. Nad pohodnimi terasami so dopustne pergole ali stekleni nadstreški.

Ograje zasebnih vrtov, balkonov, pergole, shrambe za orodje in nadstrešnice in otroškega igrišča vrtca morajo biti enotno oblikovane 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, visoke 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.

Izvedba vseh sistemov odvodnjavanja meteornih voda ni dovoljena na vidnih delih fasad objektov. Elementi mikrourbane opreme morajo biti oblikovani enotno.

Klima naprave morajo biti na objektih izvedene tako, da zunanja enota na fasadi objekta ni vidna. Namestitev klima naprav je dopustna na dvoriščni fasadi objekta in na balkonih stavbe. Klima naprava ne sme imeti motečih vplivov (hrup, vroč zrak, odtok vode) na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje.

Gostinski vrtovi morajo biti enotno oblikovani.

12. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Za zunanjo ureditev prostorskih enot P1 in P2 ter za začasno ureditev prostorske enote P3 mora biti v fazi PGD izdelan načrt krajinske arhitekture. Pri tem je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- parkovne površine morajo biti zasajene z avtohtonim drevjem in grmovnicami. V območju prostorske enote P1 je treba zasaditi vsaj 25 dreves, v območju prostorske enote P2 je treba zasaditi vsaj 13 dreves;
- parkirne površine na nivoju terena je treba ozeleniti, na štiri parkirna mesta je treba zasaditi eno drevo;
- rob parkirišča v prostorski enoti P1d mora biti obsajen z drevoredom;
- raščen teren mora biti zasajen z visokoraslim drevjem z debelnim obsegom 18 cm do 20 cm;
- višina nasutja zemlje nad kletmi v prostorskih enotah P1 in P2 mora omogočiti zasaditev grmovnic in travnatih površin: vsaj 40 % zelenih površin mora imeti debelino vsaj 0,50 m za zasaditev grmovnic;
- ploščadi in pešpoti morajo biti tlakovane in opremljene z mikrourbano opremo ter primerno osvetljene;
- vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem;
- počivališča, prostori za igro otrok in elementi urbane opreme morajo biti oblikovno usklajeni;
- pod igrali na igralnih ploščadih mora biti ustrezna namenska površina, ki

- preprečuje poškodbe ob padcu;
- v prostorski enotah P1 in P2 je treba na eno stanovanje zagotoviti vsaj 15 m² zelenih površin, od tega najmanj 7,5 m² površin za potrebe mlajših otrok in za počitek stanovalcev ter najmanj 5,0 m² površin za igro z žogo za potrebe večjih otrok. V te površine ne smejo biti vključene površine zasebnih vrtov; za potrebe vrtca je treba zagotoviti otroško igrišče z najmanj 15 m² površin na otroka;
- intervencijske poti izven vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje ali ozelenitev;
- višinske razlike terena morajo biti premoščene z brežinami

13. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Tlorisni gabariti

Prostorska enota P1

Objekta A1 in A2:

pritličje: 28,00 m x 16,00 m,

tipična etaža: 32,50 m x 20,00 m,

objekt z uvozno rampo v klet: 21,00 m x 7,00 m.

Terasna etaža objektov A1 in A2 je lahko pozidana največ 70 % tipične etaže.

Objekti C1, C2, C3 in B1:

pritličje in tipična etaža: 16,00 m x 16,00 m.

Objekt B2:

pritličje in medetaža: 36,00 m x 12,00 m,

tipična etaža: 24,00 m x 12,00 m.

Terasna etaža objekta B2 je lahko pozidana največ 70 % tipične etaže.

Tlorisni gabariti kleti: 143,50 m x 95,50 m.

Prostorska enota P2

Objekt E1:

pritličje in tipična etaža: 28,00 m x 12,50 m.

Objekti E2, E3, E4 in E5:

pritličje in tipična etaža: 31,00 m x 12,50 m.

Objekti E6, E7 in E8:

pritličje in etaža: 15,30 m x 7,00 m.

Objekt E9:

pritličje in etaža: 16,00 m x 7,00 m.

Prva terasna etaža objektov E1, E2, E3, E4 in E5 je lahko pozidana največ 70 % tipične etaže, druga pa 50 %.

Tlorisni gabariti kleti: 134,00 m x 37,50 m.

Tlorisni gabariti so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.1 »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, 4.2 »Ureditvena situacija – nivo terasne etaže«, 4.3 »Ureditvena situacija – nivo 1. kleti« in 4.4 »Ureditvena situacija – nivo 2. kleti«.

2. Višinski gabariti

Na celotnem območju je dopustna gradnja do treh kletnih etaž.

Prostorska enota P1

Objekta A1 in A2: P+11+T, višina 42,80 m.

Objekt C1: P+M (medetaža)+2, višina 13,60 m.

Objekti C2, C3 in B1: P+M (medetaža)+3, višina 16,60 m.

Objekt B2: del P+M (medetaža), del P+M (medetaža)+6+T, del višina 7,60 m, del višina 28,60 m.

Prostorska enota P2

Objekti E1,E2, E3 in E4: P+3+2T, višina 18,00 m.

Objekt E5: P+M (medetaža)+3+2T, višina 20,80 m.

Objekti E6, E7,E8 in E9: P+1, višina 7,00 m.

Višina objekta je določena z najvišjo točko venca strehe zadnje, najvišje etaže. Nad njo je dopustno postaviti tehnične naprave za obratovanje objekta in izhode na streho.

Višinski gabariti so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

3. Višinske kote terena in pritličja

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest. Kota urejenega terena je od 301,00 m. n. v. do 303,30 m. n. v.

Kote pritličij objektov v prostorski enoti P1:

Objekta A1 in A2: 302,80 m. n. v.

Objekt C1: 302,60 m. n. v.

Objekt C2: 302,30 m. n. v.

Objekt C3: 302,10 m. n. v.

Objekt B1: 301,80 m. n. v.

Objekt B2: 301,30 m. n. v.

Kota pritličij objektov v prostorski enoti P2 je 302,50 m. n. v.

Idejne višinske kote terena so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.8 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo terena«.

4. Zmogljivosti območja

Površina območja OPPN je 19 833 m².

Prostorska enota P1

Površina prostorske enote:

9 458 m²

BTP nad nivojem terena:

največ 22 000 m²

BTP kletnih etaž:

največ 22 000 m²

BTP poslovnega programa:

najmanj 2 550 m²

BTP dejavnosti splošnega družbenega pomena (zdravstvo, socialno varstvo, kultura ipd.):

najmanj 500 m²

Število stanovanjskih enot:

največ 260

Prostorski podenoti P1a in P1d

BTP nad nivojem terena:

največ 14 000 m²

BTP kletnih etaž:	največ 12 300 m ²
Prostorska podenota P1b	
BTP nad nivojem terena:	največ 4 300 m ²
BTP kletnih etaž:	največ 5 220 m ²
Prostorska podenota P1c	
BTP nad nivojem terena:	največ 3 700 m ²
BTP kletnih etaž:	največ 4 480 m ²
Prostorska enota P2	
Površina prostorske enote:	5 580 m ²
BTP nad nivojem terena:	največ 12 200 m ²
BTP kletnih etaž:	največ 12 500 m ²
BTP poslovnega programa:	najmanj 800 m ²
BTP vrtca:	največ 600 m ²
Število stanovanjskih enot:	največ 130

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

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

Do odstranitve objektov so dopustna redna in investicijska vzdrževalna dela legalno zgrajenih objektov.

15. člen **(odstranitve objektov)**

V območju OPPN je predvidena odstranitev naslednjih objektov:

- stanovanjske stavbe na zemljišču s parcelno številko 1172, k. o. Ježica; bruto tlorisna površina objekta je 360 m²;
- gospodarskega poslopja na zemljišču s parcelno številko 1171/2, k. o. Ježica; bruto tlorisna površina objekta je 73 m²;
- stanovanjske stavbe na zemljišču s parcelno številko 1169, k. o. Ježica; bruto tlorisna površina objekta je 340 m²;
- garaže na zemljišču s parcelno številko 1169; bruto tlorisna površina objekta je 64 m²;
- gospodarskega poslopja na zemljiščih s parcelnimi številkami 1175/1, 1175/2 in 1169, vse k. o. Ježica; bruto tlorisna površina objekta je 218 m².

Odstranitev stanovanjske stavbe, zgrajene na zemljišču s parcelno številko 1172, k. o. Ježica, in gospodarskega poslopja, zgrajenega na zemljišču s parcelno številko 1171/2, k. o. Ježica, je pogoj za gradnjo objektov z oznako C.

Objekti, predvideni za odstranitev, so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.6 »Načrt odstranitve objektov«.

IV. NAČRT PARCELACIJE

16. člen (načrt parcelacije)

Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

Prostorska enota P1

- parcela P1a, namenjena gradnji objektov A1 in A2, meri 4 378 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 1229/3, k. o. Ježica, in dele zemljišč s parcelnimi številkami 1171/1, 1174, in 1470/1, vse k. o. Ježica, ter zemljišče s parcelno številko 241/1, k. o. Stožice.
- parcela P1b, namenjena gradnji objektov B1 in B2, meri 2 352 m² in obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1170, 1171/2, 1174, 1175/1, 1175/2, 1176/1, 1176/2 in 1177, vse k. o. Ježica.
- parcela P1c, namenjena gradnji objektov C1, C2 in C3, meri 1 607 m² in obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1171/1, 1171/2, 1172, 1173, 1174, 1177 in 1470/1, vse k. o. Ježica, in dele zemljišč s parcelnimi številkami 241/2, 1809/1 in 1809/2, vse k. o. Stožice.
- parcela P1d, namenjena ureditvi zunanjega parkirišča z dovozom za potrebe objektov C1, C2, C3, B1, B2 in gostilne Ruski car ter gradnji dela podzemne garaže (na delih zemljišč s parcelnimi številkami 1171/1 in 1470/1, obe k. o. Ježica, ter 241/2, k. o. Stožice), meri 1 121 m² in obsega dela zemljišč s parcelnima številkama 1171/1 in 1470/1, obe k. o. Ježica, ter dela zemljišč s parcelnima številkama 241/1 in 241/2, obe k. o. Stožice.

Prostorska enota P2

- parcela P2, namenjena gradnji objektov E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8 in E9, meri 5 580 m² in obsega dela zemljišč s parcelnima številkama 1178/1 in 1178/3, obe k. o. Ježica.

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

17. člen (površine, namenjene javnemu dobru)

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 2 288 m² in obsegajo dele zemljišč s parcelnimi številkami 1148/2, 1151/2, 1169, 1175/1, 1175/2, 1178/1, 1178/3, 1453/1, 1453/2, 2362/1 in 2362/2, vse k. o. Ježica, ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 241/2, 1809/1 in 1809/2, vse k. o. Stožice.

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

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

18. člen (etapnost gradnje)

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

Zaključena etapa je gradnja objektov in vse pripadajoče ureditve na posamezni parceli, namenjeni gradnji.

Posamezne etape se lahko izvajajo tudi sočasno.

Preureditev ulice Ježica mora biti izvedena sočasno s prvo fazo gradnje v območju OPPN.

Preureditev vzhodnega roba Čerinove ulice mora biti izvedena sočasno z gradnjo v prostorski enoti P2.

Ureditev dovoza do objekta, zgrajenega na zemljišču s parcelno številko 245/1, k. o. Stožice, in ureditev parkirišča v prostorski podenoti P1d morata biti izvedeni sočasno z gradnjo v prostorski podenoti P1a.

Začasne ureditve ob Dunajski cesti morajo biti izvedene sočasno z gradnjo objektov C1, C2 in C3 oziroma B1 in B2.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen (rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

V severni del območja OPPN, v dela zemljišč s parcelnima številka 1148/2 in 1151/2, obe k. o. Ježica, sega enota kulturne dediščine EŠD 14907 Ljubljana – Grobišče Ježica. Na območju kulturne dediščine Grobišče Ježica so potrebne predhodne arheološke raziskave, ki obsegajo površinski terenski pregled in podpovršinski terenski pregled s testnimi sondami. Na podlagi rezultatov obeh pregledov bosta določena obseg in način zaščitnih arheoloških raziskav. Arheološke raziskave mora zagotoviti investitor v okviru infrastrukturnega opremljanja zemljišča.

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

20. člen (rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov in 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

Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, na ožjem območju z manj strogim vodovarstvenim režimom z oznako VVO II B, razen zemljišča s parcelno številko 2362/1, k. o. Ježica, ki se nahaja na ožjem območju s strogim vodovarstvenim režimom z oznako VVO II A. Pri načrtovanju posegov je treba upoštevati vse omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04 in 7/06).

Objekti in naprave morajo biti grajeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna.

Gradnja objektov za zdravstvo, podzemnih garaž, parkirišč in skladišč nenevarnih snovi je mogoča na podlagi rezultatov analize tveganja za onesnaženje in rezultatov analize vplivov zaščitnih ukrepov na zmanjšanje tveganja za onesnaževanje. Analiza tveganja za onesnaženje zaradi gradnje na vodovarstvenem območju mora biti izdelana v obsegu, kot je določen v 50. členu Pravilnika o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Uradni list RS, št. 64/04 in 5/06).

Vozne in parkirne površine morajo biti ustrezno vodotesno utrjene in opremljene z lovilniki olj. Na robovih morajo biti postavljeni betonski ali kamniti robniki.

V času gradnje je treba predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi.

Za dreniranje ali črpanje podzemne vode v času gradnje je treba pridobiti vodno soglasje.

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

3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objekta mora biti izvedeno tako, da ne bodo presežene dovoljene vrednosti.

Pritličja delov objektov B1, B2, C1, C2 in C3, orientiranih na Dunajsko cesto, morajo imeti urejeno prisilno prezračevanje. Zajetja zraka morajo biti vsaj 5,0 m oddaljena od trase nove Dunajske ceste.

Odvodi dimnih plinov morajo biti izvedeni nad terase objektov ali v pasu s širino 5,0 m, oddaljenem od trase nove Dunajske ceste, od ulice Ježica in od Čerinove ulice.

V času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

4. Varstvo pred hrupom

V območju OPPN, razen ob Dunajski cesti, je dovoljena mejna raven hrupa 45 dbA ponoči in 55 dbA podnevi. Dovoljena mejna raven hrupa ob Dunajski cesti je 60 dbA podnevi in 50 dbA ponoči.

Na fasadah objektov B1, B2, C1, C2 in C3 je treba izvesti pasivno zvočno zaščito.

V času intenzivnih gradbenih del je treba izvajati meritve hrupa. V primeru preseganja dovoljenih ravni je treba zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe.

5. Odstranjevanje odpadkov

Dovoz za komunalna vozila je predviden z Dunajske ceste preko parkirišča ter s Čerinove ulice in ulice Ježica do prevzemnih mest. Zbirna mesta odpadkov so predvidena v 1. kletni etaži ali v pritličjih objektov.

Na območju so predvidene štiri zbiralnice ločenih odpadkov.

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

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

6. Osončenje objektov

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 in otroška soba.

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

21. člen

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

1. Splošno

Objekti morajo biti načrtovani potresno varno. Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč. 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.

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 so poleg obstoječih hidrantov ob Čerinovi ulici in Dunajski cesti ob ulici Ježica predvideni trije novi hidranti. Začetnemu gašenju požara je namenjeno notranje hidrantno omrežje.

Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.10 »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

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

22. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

Glavni dostopi do objektov, primarne površine za pešce, parkirni prostori v kletnih etažah ter druge površine in objekti morajo biti uporabni tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

Javne prometne površine morajo biti asfaltirane in omejene z betonskim ali kamnitim robnikom.

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

Površine, namenjene le intervencijskim in komunalnim vozilom, so lahko tlakovane ali zatravljene.

Vse predvidene prometne površine morajo biti opremljene s potrebno vodoravno in navpično prometno signalizacijo.

Najmanjši priključni radij uvoza v garaže je 5,0 m.

2. Prometne površine prostorskih enot C1, C2, in C3

Prostorska enota C1

Ob vzhodnem robu vozišča Čerinove ulice so načrtovana javna vzdolžna parkirna mesta, dimenziji posameznega sta najmanj 2,5 m x 5,0 m. Parkirna mesta so od obstoječega roba vozišča odmaknjena najmanj 0,5 m.

Ob vzdolžnih parkirnih mestih je predvidena ureditev hodnika za pešce s širino najmanj 1,6 m, ki bo priključen na hodnik za pešce ob ulici Ježica.

Promet kolesarjev se bo odvijal skupaj z ostalim motornim prometom po vozišču.

Predvidena je preureditev križišča Čerinove ulice in ulice Ježica z razširitvijo vzhodnega kraka križišča V križišču ceste Ježica in Čerinove ulice bo spremenjena navpična in dopolnjena vodoravna prometna signalizacija.

Prostorska enota C2

V prostorski enoti C2 je predvidena preureditev ceste Ježica z dvosmernim voziščem, širokim 6,0 m, in obojestranskim hodnikom za pešce s širino 1,6 m.

V priključku na Dunajsko cesto so ohranjeni obstoječi priključni radiji.

Prostorska enota C3

V prostorski enoti C3 je predvidena preureditev priključka na Dunajsko cesto.

3. Prometne površine prostorskih enot P1 in P2 in P3

Motorni promet

Dovozi za intervencijska in komunalna vozila bodo urejeni s Čerinove ulice, ulice Ježica in z Dunajske ceste.

Dovoza do parkirnih mest v kletnih etažah bosta urejena s Čerinove ulice, ločeno za prostorsko enoto P1 in P2.

Mirujoči promet

Potrebne površine za mirujoči promet so predvidene v dveh do treh kletnih etažah. Za potrebe novogradnje je treba zagotoviti parkirna mesta (v nadaljevanju: PM), upoštevajoč naslednje kriterije:

- 2 PM na eno stanovanje;
- 1 PM na 30 m² bruto površine storitvene in poslovne dejavnosti, 1 PM na štiri sedeže in en tekoči meter pulta v gostinskih lokalih, vendar ne manj kot 2 PM;
- dodatnih 10 % parkirnih mest za storitvene in poslovne dejavnosti;
- 1 PM na šest postelj za stanovanjske stavbe za posebne namene (domovi za ostarele, materinski domovi, zavetišča in podobno);
- 1 PM na oskrbovano stanovanje in dodatnih 10 % na terenu za obiskovalce;
- 2 PM na oddelek in 1 PM na oddelek za kratkotrajno parkiranje za potrebe vrtca
- 1 PM na 20 m² bruto površine, vendar ne manj kot 2 PM za zdravstvo;
- 1 PM na 30 m² bruto površine, vendar ne manj kot 2 PM za trgovske stavbe (lokalne trgovine pod 500 m²);
- 1 PM na 40 m² bruto površine, vendar ne manj kot 2 PM za trgovske stavbe (trgovine z neprehrambnimi izdelki);
- 1 PM na 60 m² bruto površine za muzeje in knjižnice.

Na nivoju terena se na južni strani območja preuredijo in povečajo parkirišče za potrebe objektov C1, C2, C3, B1 in B2 (22 PM) ter nadomestna parkirna mesta za potrebe gostilne Ruski car (15 PM). Ob Čerinovi ulici je predvidena ureditev vzdolžnih javnih parkirnih mest (19 PM).

Za okoliške stanovalce soseske je treba v kletnih etažah prostorskih enot P1 in P2 zagotoviti najmanj 75 dodatnih parkirnih mest. 53% parkirnih mest mora biti zagotovljenih v prostorski enoti P1, 47% pa v prostorski enoti P2. Dodatna parkirna mesta je treba zagotoviti le, če Mestna občina Ljubljana ob pričetku izdelave projektne dokumentacije ugotovi, da so potrebna.

Peš promet

V območju OPPN je med objekti v smeri sever-jug predvidena osrednja peš površina.

Ob južnem robu območja se uredi peš povezava med Dunajsko in Čerinovo ulico.

Na vzhodni strani objektov C1, C2, C3, B1 in B2 ter preko prostorske enote P3 so načrtovani peš dostopi do objektov v prostorski enoti P1.

Kolesarski promet

V območju OPPN niso predvidene ločene kolesarske steze.

Dovoz komunalnih in dostavnih vozil

Odvoz komunalnih odpadkov bo urejen po Čerinovi ulici, po ulici Ježica in po internih prometnih površinah z uvozom z Dunajske ceste. Dostava za potrebe gostinstva ter storitvenih in poslovnih dejavnosti bo potekala po navedenih prometnih površinah in kletnih etažah.

Intervencija

Dovoz intervencijskih vozil, kot so gasilska vozila, reševalna vozila, vozila intervencijskih služb, do objektov A1 in A2 ter niza objektov C in B bo urejen z Dunajske ceste, izvoz pa na ulico Ježica. Znotraj območja se za dovoz intervencijskih vozil utrdi površina severno od predvidenega parkirišča in v smeri sever-jug (pešpot). Ob tej površini ali na njej so predvidene površine za postavitve gasilskih vozil. Za dovoz intervencijskih vozil do niza objektov E je uporabljena Čerinova ulica, Čerinova ulica je uporabljena tudi za postavitve gasilskih vozil.

4. Idejna višinska regulacija

Višine zunanje ureditve na robu prostorskih enot so navezane na višine obstoječih utrjenih površin.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.8 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo terena«.

23. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

1. Splošni pogoji

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

- za načrtovano gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture na območju OPPN je treba pri posameznih upravljavcih predhodno izdelati idejne zasnove (programske rešitve);
- vsi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo omrežje. Objekte je mogoče priključiti tudi na plinovodno omrežje. Priključitev mora biti izvedena po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, da potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;

- trase komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene, z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur;
- gradnja infrastrukture mora potekati usklajeno;
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
- pri gradnji ulice Ježica je treba zaščititi obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode;
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetsko ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih vodov.

2. Vodovod

Obravnavano območje se z vodo oskrbuje iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana. Za oskrbo načrtovanih objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo je treba obnoviti in dograditi javno vodovodno omrežje.

Zaradi preureditve ulice Ježica je treba zamenjati obstoječi sekundarni vodovod dimenzije 100 mm, ki se na zahodu navezuje na obstoječi vodovod dimenzije 100 mm po Čerinovi ulici, na vzhodu pa na obstoječi vodovod dimenzije 200 mm po Dunajski cesti. Vse hišne priključke, ki se navezujejo na obstoječi vodovod po ulici Ježica, je treba prevezati na nov vodovod. Za zagotavljanje požarne varnosti sta na načrtovanem vodovodu po ulici Ježica predvidena dva nova hidranta.

Za zagotavljanje požarne varnosti v notranjem delu območja je treba po parkirišču na skrajnem jugu obravnavanega območja v prostorski enoti P1d zgraditi krajši odsek sekundarnega vodovoda dimenzije 100 mm, ki se navezuje na obstoječi vodovod dimenzije 200 mm po Dunajski cesti. Načrtovani vodovod se konča s hidrantom.

Vsi načrtovani objekti v prostorski enoti P1, razen objektov A1 in A2, se priključijo neposredno na vodovod dimenzije 200 mm po Dunajski cesti. Za priključitev objektov B1, B2 in B3 se izvede hišni priključek od obstoječega vodovoda po Dunajski cesti do vodomernega jaška, ki služi za vgraditev vodomeroev za vse tri objekte in je izjemoma lociran izven objektov. Od vodomernega jaška naprej se izvede interni vodovod. Objekta A1 in A2 se pred končnim hidrantom priključita na načrtovani sekundarni vodovod dimenzije 100 mm, ki se navezuje na obstoječi vodovod 200 mm po Dunajski cesti.

Vsi načrtovani objekti v prostorski enoti P2 (E1-E9) se priključijo na vodovod dimenzije 100 mm po Čerinovi ulici. Objekt E5 se lahko priključi tudi na obnovljeni vodovod dimenzije 100 mm po ulici Ježica.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno zasnovo JP Vodovod – Kanalizacija, d.o.o., Obnova vodovoda zaradi gradnje poslovno-stanovanjskega

objekta Ruski car, št. projekta 2437 V, oktober 2008.

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

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba od upravljavca vodovoda pridobiti soglasje za priključitev.

3. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je zasnovan ločen sistem odvajanja odpadne vode.

Odpadne komunalne vode iz načrtovanih objektov C1, C2 in C3 ter B1 in B2 v prostorski enoti P1 se priključijo na kanal za odpadne komunalne in padavinske vode po Dunajski cesti dimenzije 400 mm, ki se začne na skrajnem jugovzhodnem delu obravnavanega območja in poteka v smeri proti jugu.

Odpadne komunalne vode iz vseh načrtovanih objektov v prostorski enoti P2 in iz načrtovanih objektov A1 in A2 v prostorski enoti P1 se priključijo na kanal za odpadne komunalne in padavinske vode dimenzije 300 oziroma 500 mm po Čerinovi ulici.

Priključevanje objektov je načeloma mogoče z direktnim priključkom samo za odtok iz pritličij in nadstropij. Če gravitacijska priključitev odtokov iz pritličij nekaterih stanovanjskih objektov ne bo mogoče, se vgradijo črpališča. Odtok iz kleti je mogoč le preko črpališča.

Padavinska voda, očiščena v skladu s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05 in 45/07), Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz komunalnih čistilnih naprav (Uradni list RS, št. 87/05 in 45/07), Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav (Uradni list RS, št. 98/07) ter Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05), z obravnavanega območja ponika v podtalje znotraj posamezne prostorske enote. Pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, možnost ponikanja predvidenih vodnih količin pa računsko dokazana. Dno ponikovalnice mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

Ureditev parkirišč ob Čerinovi ulici, ki se nahaja znotraj strogega vodovarstvenega režima z oznako VVO II A, mora biti izvedena tako, da se padavinska voda iz parkirišč, očiščena v skladu s predpisi, odvaja v ustrezno dimenzionirano kanalizacijsko omrežje.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevana 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., TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema.

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba od upravitelja kanalizacije pridobiti soglasje za priključitev.

4. Plinovod

Načrtovani objekti na območju OPPN se za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključijo na sistem zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar.

Glavni distribucijski plinovod N12040, preko katerega se lahko oskrbujejo načrtovani objekti na območju OPPN, poteka ob Čerinovi ulici na jugozahodni strani območja OPPN. Glavni plinovod je izveden v dimenziji DN 150 in po zmogljivosti zadošča za priključitev in oskrbo stavb z zemeljskim plinom.

Za priključitev načrtovanih objektov na sistem zemeljskega plina je treba izvesti priključna plinovoda za prostorski enoti P1 in P2 in glavno plinovodno omrežje do obstoječega glavnega plinovoda N12040 ob Čerinovi ulici. Priključna plinovoda se zaključita z glavnimi plinskimi zapornimi pipami v omaricah na fasadi stavb.

Na južnem delu območja OPPN je z gradnjo kletne ureditve prostorske enote P1 tangiran obstoječ priključni plinovod DN 50 za stavbo Dunajska cesta 217. Priključni plinovod se prestavi južno, najmanj 1 m izven vplivnega območja gradbene jame.

Pri projektiranju glavnega in priključnih plinovodov za priključitev načrtovanih objektov na območju OPPN na distribucijsko plinovodno omrežje je treba upoštevati Idejno zasnovo vročevodnega in plinovodnega omrežja za del območja urejanja BS 4/1 Ruski car – novelacija, št. projekta R-7-D/4-2008, Energetika Ljubljana, d.o.o., oktober 2008.

Idejna zasnova plinovodnega omrežja je v tekstualnem in grafičnem delu sestavni del OPPN za obravnavano ureditveno območje.

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

5. Vročevod

Načrtovane objekte na območju OPPN je treba za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje.

Glavno vročevodno omrežje za oskrbo načrtovanih objektov poteka ob Čerinovi ulici na jugozahodni strani območja OPPN (T1702) in je izvedeno v dimenziji DN 200. Zmogljivost obstoječega glavnega vročevoda T1702 zadošča za priključitev in oskrbo stavb s toploto.

Za priključitev načrtovanih objektov na vročevodno omrežje je treba izvesti priključne vročevode in glavno vročevodno omrežje do obstoječega glavnega vročevoda T1702

s potekom po zahodnem robu Čerinove ulice ter delno znotraj in delno zunaj kletnih ureditev prostorskih enot P1 in P2.

Pri projektiranju glavnega vročevodnega omrežja in priključnih vročevodov za priključitev stavb na območju OPPN na vročevodno omrežje je treba upoštevati Idejno zasnovo vročevodnega in plinovodnega omrežja za del območja urejanja BS 4/1 Ruski car – novelacija, št. projekta R-7-D/4-2008, Energetika Ljubljana, d.o.o., oktober 2008.

Idejna zasnova vročevodnega omrežja je v tekstualnem in grafičnem delu sestavni del OPPN za obravnavano ureditveno območje.

Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 98/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o., Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem.

6. Elektroenergetsko omrežje

Za potrebe napajanja načrtovanih objektov je načrtovana nova transformatorska postaja in nova srednjenapetostna elektroenergetska povezava do obstoječega omrežja.

Nova transformatorska postaja je načrtovana v kletnih prostorih v prostorski podenoti P1a in se bo vključila v obstoječo srednjenapetostno povezavo RTP Bežigrad – RTP Šiška. Nova srednjenapetostna elektroenergetska povezava za vključitev nove transformatorske postaje v obstoječe omrežje bo potekala od obstoječe TP 756 Glinškova ploščad 4 do nove transformatorske postaje in od tam do obstoječe TP 371 Kališnikov trg. Kabelska kanalizacija za novo srednjenapetostno povezavo bo potekala od nove transformatorske postaje po Ulici Rezke Klopčič do Ulice bratov Kunovarjev in nato po Ulici bratov Kunovarjev v smeri proti severu do TP 371 Kališnikov trg ter v smeri proti jugu do TP 756 Glinškova ploščad 4. Obstoječa srednjenapetostna povezava med TP 99 Dunajska 251 in TP 756 Glinškova ploščad 4 se pri obstoječem jašku pred TP 371 Kališnikov trg prevezana in spojena s srednjenapetostnim kablom, ki prihaja od TP 872 Glinškova ploščad 20 in je speljan v TP 371 Kališnikov trg. Zaradi gradnje načrtovanih objektov je treba prestaviti krajši odsek obstoječega srednjenapetostnega omrežja na skrajnem jugovzhodu. Srednjenapetostni kabli bodo prestavljeni v novo kabelsko kanalizacijo po vzhodni strani Dunajske ceste. Pri gradnji elektroenergetskega omrežja po Ulici bratov Kunovarjev, Ulici Ježica in Kališnikovem trgu je treba zagotoviti zadostne odmike od vodovodnega in kanalizacijskega omrežja.

Zaradi gradnje načrtovanih objektov je treba odstraniti oziroma prestaviti del prostozračnega niskonapetostnega omrežja. Obstoječe niskonapetostno prostozračno omrežje med drogom pri objektu Čerinova 7 do objekta Dunajska 227 bo predstavljeno v načrtovano kabelsko kanalizacijo po ulici Ježica.

Odstraniti je treba odstraniti del niskonapetostnega omrežja med objektoma Dunajska 224 in Dunajska 222, ki napaja obstoječe objekte na obravnavanem območju.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno rešitev Elektra Ljubljana, d.d., EE napajanje za poslovno stanovanjski objekt OU BS4 – 1 Ruski car, št. projekta

72/07, julij 2008.

Zaradi gradnje objektov je treba odstraniti del nadzemnega nizkonapetostnega omrežja do obstoječih objektov na obravnavanem območju.

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Na obravnavanem območju so zmogljivosti za predvideno novogradnjo zagotovljene. Priklučitev na telefonsko omrežje je načrtovana prek obstoječega telekomunikacijskega omrežja po ulici Ježica in po Čerinovi ulici. Če bodo ugotovljene večje potrebe po telefonskih priključkih, je treba na obravnavanem območju predvideti prostor za potrebe telefonske centrale.

8. Javna razsvetljava

Vse javne povozne, parkirne, pohodne in manipulativne površine je treba opremiti z javno razsvetljavo. Zaradi gradnje na obravnavanem območju je treba prestaviti javno razsvetljavo ob Čerinovi ulici in ob ulici Ježica. Javna razsvetljava je prestavljena v hodnik za pešce na vzhodni strani Čerinove ulice in na južni strani ulice Ježica.

Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

9. Učinkovita raba energije v stavbah

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

Komunalna in energetska ureditev sta razvidni iz grafičnega načrta št. 4.7 »Prikaz priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo«.

X. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

24. člen (program opremljanja)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč na delih območij urejanja BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 5746, v aprilu 2009.

Podlage za odmero komunalnega prispevka so:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme znašajo 574 583,90 eura;
- obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme in znašajo 574 583,90 eura;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo 2 751 457,77 eura;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo ter znašajo 3 326 041,67 eura;
- obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter parcele,

znašajo 229,71 eura/m² (od tega 39,68 eura/m² za novo komunalno opremo in 190,03 eura/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter neto tlorisne površine, znašajo 88,91 eura/m² (od tega 15,14 eura/m² za novo komunalno opremo in 73,77 eura/m² za obstoječo komunalno opremo). Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;

- obračunska območja za vso novo komunalno opremo so enaka parcelam P1a, P1d del, P1b, P1c in P2;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 13. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 13 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo pod naslovom Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, Ljubljanski urbanistični zavod, 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 za novi objekt je 1, razen za kletne etaže, namenjene parkiranju in servisnim prostorom, za katere se upošteva faktor dejavnosti 0,7, pri čemer sta za te površine določena le obračunska stroška za ceste in za vodovodno omrežje. V primeru, da bo zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za vrtec Mestna občina Ljubljana, se jo oprosti plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo. Olajšav za druge zavezance ni;
- v vseh stroških je vključen DDV;
- za indeksiranje stroškov se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod naslovom »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja;
- če novi objekti ne bodo priključeni na plinovodno omrežje, se jim komunalni prispevek za plinovodno omrežje ne odmeri. V tem primeru se strošek kvadratnega metra parcele zmanjša za 15,89 eura/m² (od tega 2,58 eura/m² za novo komunalno opremo in 13,31 eura/m² za obstoječo komunalno opremo), strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta za 8,10 eura/m² (od tega 1,31 eura/m² za novo komunalno opremo in 6,79 eura/m² za obstoječo komunalno opremo);
- če bodo površine parcele oziroma neto tlorisnih površin objektov večje oziroma manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja;
- pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječega objekta, ki je predviden za odstranitev.

25. člen **(pogodba o opremljanju)**

Posamezen investitor načrtovane prostorske ureditve v P1 oziroma P2 in Mestna občina Ljubljana skleneta pogodbo o opremljanju, kjer se določijo obveznosti investitorja pri izvedbi objektov in ureditev, ki so v javno korist. Investitor v skladu s programom opremljanja izvede ureditve javnih površin in opremi zemljišče s komunalno in energetske infrastrukturo ter jo neodplačno prenese na Mestno občino Ljubljana.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

26. 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 organizirajo tako, da se prometna varnost zaradi gradnje ne poslabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- zagotovijo 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;
- zagotovijo sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja;
- v času gradnje zagotovijo ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov v vplivnem območju.

27. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

1. Tlorisni gabariti objektov

Tlorisni gabariti objektov lahko odstopajo do $\pm 0,5$ m pod pogojem, da ne presegajo parcele, namenjene gradnji objekta.

Izven gabaritov stavb lahko segajo nadstreški nad vhodi pod pogojem, da ne presegajo parcele, namenjene gradnji objekta, in oblikovni poudarki posamezne fasade, če ne presegajo gradbene parcele in če ne presegajo 10 % tlorisne površine.

Odstopanja kletnih etaž so dopustna pod pogojem, da ne presegajo parcele, namenjene gradnji objekta, in da se obseg raščenega terena v posamezni parceli, namenjeni gradnji objekta, ne zmanjša.

2. Površine objektov

V območju OPPN lahko BTP objektov odstopajo le navzdol.

3. Namembnost objektov

Površine, predvidene za vrtec se lahko namenijo drugim dejavnostim, dovoljenim v prostorski enoti P2 pod pogojem, da mestna občina Ljubljana v postopku pridobivanja upravnih dovoljenj ugotovi, da gradnja vrtca v območju OPPN ni potrebna.

4. Višinski gabariti objektov

Odstopanja višinskih gabaritov objektov so lahko do $\pm 1,0$ m.

5. Višinske kote pritličij objektov in terena

Odstopanja so lahko do $\pm 0,5$ m.

6. Komunalni vodi, objekti in naprave

Izjemoma so dopustne spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod

pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

7. Parcele, namenjene gradnji objektov

Dopustna so odstopanja od mej in površin parcel, namenjenih gradnji objektov, pod pogojem, da ne posegajo v prostorsko enoto P3 in v površine, namenjene javnemu dobru.

8. Prometna ureditev

Dopustna je sprememba mikrolokacije uvozov v območje OPPN z Dunajske ceste in s Čerinove ulice.

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

28. člen

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

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

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

XIII. KONČNE DOLOČBE

29. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o sprejetju spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za zazidalni otok BS7 – Bežigrad (Uradni list SRS št. 18/84), Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območji urejanja BS4/2 Stožice in BK4/2 kmetijske površine (Uradni list RS, št. 5/94, 11/94 in 34/96) in Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto B4 Stožice - Tomačevo (Uradni list SRS, št. 27/87, 15/89 in Uradni list RS, št. 27/92, 49/95, 63/99), ki se nanašajo na ureditveno območje OPPN.

30. len

(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.

31. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3521-31/2004-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja
BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas

I. UPOŠTEVANJE PRIPOMB, DANIH K DOPOLNJENEMU OSNUTKU AKTA

Pripombe, dane v času javne razgrnitve

Javna razgrnitev dopolnjenega Osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas (v nadaljevanju: OPPN) je bila od 23. junija 2008 do 31. julija 2008 v prostorih Oddelka za urejanje prostora Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, Poljanska 28, Ljubljana ter na sedežu Četrtna skupnosti Posavje, Dunajska cesta 230, Ljubljana. Javna obravnava dopolnjenega osnutka je bila 9. julija 2008 v prostorih Osnovne šole Danile Kumar, Godeževa ulica 11, Ljubljana.

Knjiga pripomb (javna razgrnitev v prostorih Četrtna skupnosti pOSAVJE)

1. PRIPOMBA (Svet ČS Posavje)

Dopolnjen osnutek odloka o OPPN za del območja BS 4/1 Ruski car v celoti ni sprejemljiv. Zato navajamo naslednje strokovne argumente:

Območje, ki se v odloku obravnava je potrebno gledati v kontekstu širše regionalne in urbanistične zasnove. Gre za nerešeno zasnovo celotnega prometnega kompleksa regionalne obvoznice vzhod zahod na Ježici z navezavo na Dunajsko cesto in na nerešene probleme starega naselja Ježica.

Zazidava pri Ruskem carju je prvotno ustregla izravnavi Dunajske ceste s potrebnim odmikom stavb. Sedanja predlagana rešitev onemogoča izravnavo Dunajske ceste in grobo prejudicira sporno rekonstrukcijo Dunajske ceste z obsežnimi rušitvami, ki niso niti socialno niti ekonomsko preverjene.

V Strateškem prostorskem načrtu MOL je potrebno do končne ocene družbene sprejemljivosti obdržati obe zasnovi, to je prenovo obstoječe Dunajske ceste in izravnavo Dunajske ceste. Toliko časa Odlok o OPPN za del območja urejanja BS 4/1 Ruski car ne more biti sprejet.

Brez problema pa je možno potrditi prvotno zasnovo, ki spoštuje izravnavo Dunajske ceste, ne glede na to, da bi se kasneje odločili za prenovo Dunajske ceste. Vsaka drugačna odločitev na hitro roko, bi bila v nasprotju z novejšo urbanistično doktrino o trajnostnem in vzdržnem razvoju, obenem pa bi kršili zakonske predpise Ministrstva za finance o obvezni metodologiji načrtovanja in izdelavi vsaj dveh variant za ceste, ki se gradijo iz javnih sredstev.

Izražamo tudi nesoglasje z nepremišljenim hitrim in nestrokovnim urbanističnim načrtovanjem, ki je viden tudi pri spremembi stanovanjskega območja Komanove ulice v stanovanjsko-poslovno cono, brez potrebne prenove cestne infrastrukture.

Ob sprejemanju predloženega prostorskega akta, Četrtna skupnost Posavje daje investitorju pobudo, da se razširijo garažne kapacitete in se doda v objektu še ena podzemna etaža z garažnimi boksi za prodajo krajanom četrtna skupnosti Posavje.

Stališče:

Pripombi sta upoštevani.

Predlog pozidave je korigiran in upošteva traso izravnanenove Dunajske ceste, predvidene v dopolnjenem osnutku izvedbenega prostorskega načrta MOL. Nova rešitev omogoča tudi ustrezno dopolnitev pozidave, če Dunajska cesta v tem delu ne

bo potekala naravnost.

Določila 22. člena so dopolnjena tako, da morata investitorja gradnje objektov A1 in A2 ter objektov v prostorski enoti P2 zgraditi minimalno 75 parkirnih mest za potrebe obstoječih stanovalcev.

2. PRIPOMBA (Aleš Mrzel):

Primer urejanja prostora kot je predstavljen na načrtih za BS 4/1 Ruski car je škandalozen, saj je v direktnem nasprotju z osnutkom zazidalnega načrta za ta del območja iz marca 2006, kjer je na str. 65 predviden koridor Dunajske ceste. Novi osnutek sploh ne predvideva tega koridorja in tako prejudicira strateško pomembno odločitev, ki še ni bila odločena. V tej luči postane bolj jasno spreminjanje strateških načrtov preko noči brez vsakršnih razlag. Očitno gre spet za uveljavljanje zasebnih interesov, kar je stalnica urbanističnega planiranja v Ljubljani. Takšen načrt, ki ne predvideva ali širjenja ali novi koridor (odločitev še ni sprejeta) je strokovno škodljiv razen seveda za investitorje.

Stališče:

Pripomba je upoštevana. Odgovor je podan v stališču k 1. pripombi.

3. PRIPOMBA (Aleš Mrzel):

Spoštovani, v vaši hiši je očitno komunikacija med posameznimi oddelki problematična zadeva. Gre za t.i. širitev Dunajske ceste, oz. novo Dunajsko cesto. V strateškem načrtu je narisana nova (kot tukaj str. 65), v dopolnjenem osnutku pa širitev Dunajske ceste. Dokler ne bo ta strateška zadeva potrjena je vsakršno takšno načrtovanje brezsmiselno in celo do neke mere neligitimno??

Stališče:

Pripomba je upoštevana. Odgovor je podan v stališču k 1. pripombi.

4. PRIPOMBA (Mihael Novak)

Rešitve, ki jih prinaša Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu nadaljujejo preveč agresivno poseganje v prostor (kot je značilno za obstoječe ploščadi) in preveliko koncentracijo prebivalstva na enem mestu in s tem premajhno kvaliteto bivanja. Ob nerazrešenih problemih tega območja (parkiranje, promet) se bodo s koncentracijo prebivalstva dosedanje težave samo še kopičile.

Zgradbe višine P+3 oz. P+4 bi naj bile maksimalne na tem območju, ne pa da se predvidevajo kar višine P+11 in to na jugu proti Čerinovi kot tudi na severu proti Dunajski cesti.

S predlagano rešitvijo bi se zmanjšala tako koncentracija poselitve tega območja, kakor tudi dosegla vključitev tega območja v območje individualnih hiš, ki se nahajajo proti zahodu (za gasilskim domom, Bratov Kunaverjev ul).

Stališče:

Pripomba ni upoštevana.

Predvidena pozidava upošteva in dopolnjuje obstoječo pozidavo širšega območja in načrtovano novo Dunajsko cesto. Zato so v območju predvideni trije različni morfološki vzorci pozidave: načrtovani stolpnici se navezujeta na intenzivno in visoko pozidavo soseske BS7 in oblikujeta njen urbani rob, obulični prostor nove Dunajske ceste je oblikovan z vzdolžno lamelo, nižje lamele v zaledju pa tvorijo prehod iz urbanega prostora v predmestni morfološki vzorec.

5. Pripomba (zabeležka MOL, službe za lokalno samoupravo)

V razpravi so navzoči krajan postavili vprašanja glede:

1. usklajenosti načrtovane pozidave z bodočim potekom Dunajske ceste,
2. glede možnosti izgradnje podzemne garaže za potrebe okoliških krajanov, ki bi bili pripravljeni kupiti garažne bokse
3. možnosti ureditve javnega zdravstva v območju OPPN,
4. razpoložljivih kapacitet vrtcev in osnovne šole
5. višine načrtovanih stolpnih,
6. možnosti gradnje nadomestnih objektov za objekte, zgrajene na trasi nove Dunajske ceste, ki jih bo treba odstraniti.

Stališče:

Pripombe so pretežno upoštevane.

1. Predlog pozidave je korigiran in upošteva traso izravnane nove Dunajske ceste, predvidene v dopolnjenem osnutku izvedbenega prostorskega načrta MOL. Nova rešitev omogoča tudi ustrezno dopolnitev pozidave, če Dunajska cesta v tem delu ne bo potekala naravnost.
2. Določila 22. člena so dopolnjena tako, da morata investitorja gradnje objektov A1 in A2 ter objektov v prostorski enoti P2 zgraditi najmanj 75 dodatnih parkirnih mest za potrebe obstoječih stanovalcev.
3. 9. člen odloka določa, da je treba v objekte B1 in B2 zagotoviti dejavnosti zdravstva.
4. Predlog odloka je dopolnjen tako, da je v prostorski enoti P2 predvidena gradnja vrtca 600 m² BTP. V šolskem okolju je v obstoječih šolah dovolj kapacitet za potrebe novih šoloobveznih otrok.
5. Predvidena pozidava upošteva in dopolnjuje obstoječo pozidavo širšega območja. Načrtovani stolpnici se oblikovno navezuje na intenzivno in visoko pozidavo soseske BS7 in oblikujeta njen urbani rob.
6. Predlog pozidave območja temelji na planskih usmeritvah in izdelanih strokovnih podlagah. Enake usmeritve izhajajo tudi iz strateških prostorskih planov, ki so v pripravi. Nov prostorski akt temelji na rešitvah, ki so skladne z novo programsko podobo in pozidavo ob Dunajski cesti, ki naj bi jo obeležili višji objekti.

Pripombe, podane na 19. redni seji Odbora za urejanje prostora in urbanizem, ki je bila dne 1. julija 2008.

1. Predlagatelj naj na seji Mestnega sveta MOL predstavi v IPN predviden prevoj Dunajske ceste na delu za križiščem »pri Ruskem carju«,
2. zaključek osi mestne magistrale in prevoj ceste na tem delu naj bo ustrezno oblikovan, vsebinsko domišljen in arhitekturno označen,
3. oblikovanje tega zaključka in prehoda Dunajske ceste iz mestnega v predmestni značaj prostora naj bo poglavitno izhodišče urbanistična zasnove predlaganega akta.

Stališče:

V dopolnjenem osnutku IPN MOL je predvidena izravnava nove Dunajske ceste s štirimi voznimi pasovi. V južnem delu, do križišča z Ulico 7. septembra, sta predvidena dodatna rumena pasova za mestni avtobus, ki bosta v nadaljevanju, do križišča s Saveljsko cesto ukinjena, glede nato, da bo mestni avtobus v nadaljevanju (do Črnuč) potekal po obstoječi trasi Dunajske ceste. Od Križišča s Saveljsko cesto bo potekala trasa nove štiripasovne Dunajske ceste naravnost, do novega križišča z Nemško cesto. Izravnavi Dunajske ceste sledi tudi predvidena pozidava tako, da oblikuje njeno obrobje. Nova rešitev še vedno omogoča obe varianti poteka in

faznost izvedbe cest oziroma dopušča ustrezno dopolnitev pozidave, če Dunajska cesta v tem delu ne bo potekala naravnost.

Načrtovana različna tipologija objektov se vključuje v urbano pozidavo območja Ruski car, ki jo prostorsko ter oblikovno zaključuje z dvema stolpnicama, in v predmestno pozidavo ob Čerinovi ulici, ki se ji prilagaja z nižjimi objekti. Ob Dunajski cesti vzpostavlja ustrezen poudarek vhoda v mesto z longitudinalno zasnovanim objektom, ki je v svojem južnem delu nižji in se tako prilagaja obstoječemu gostinskemu objektu Ruski car ter ima višinski poudarek v svojem zaključku na severnem delu območja.

III. Pripombe, podane na 19. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana, ki je bila dne 7. julija 2008

Pripomba svetnika g. Mihe Jazbinška

Predvidena pozidava ni skladna z določili veljavnega dolgoročnega plana, smer pozidave nebi smela slediti obstoječi Dunajski cesti, upoštevati je treba rezervat za izravnavo trase Dunajske ceste. Rešitev tudi ni skladna z dopolnjenim osnutkom IPN MOL.

Zaključek osi mestne magistrale oziroma prevoj ceste pri Ruskem carju naj bo ustrezno oblikovan.

Stališče:

Odgovori so podani v stališčih do pripomb Odbora za urejanje prostora in urbanizem.

Pripomba svetnika g. Romana Kolarja

Zakaj se pri normativih za mirujoči promet upoštevajo obstoječa parkirna mesta oz. parkirna mesta za mirujoči promet, recimo pri gostilni. Ob gradnji novega naselja je treba mirujoči promet celovito reševati.

Stališče:

Območje OPPN obsega tudi površino obstoječega parkirišča pred Gostilno Ruski car, kjer je predvidena ureditev parkirišča in njegovo povečanje. V območju novogradnje je zagotovljena ureditev mirujočega prometa v skladu z normativi, za potrebe obstoječih stanovalcev pa je predvidenih 75 dodatnih parkirnih mest v kletnih etažah objektov.

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 glede:

- pozidave obrobja Dunajske ceste. Pozidava upošteva izravnavo trase nove Dunajske ceste in je skladna z določili veljavnega dolgoročnega plana ter določili dopolnjenega osnutka IPN MOL;
- ureditve mirujočega prometa. Zagotovljenih je najmanj 75 dodatnih parkirnih mest za potrebe obstoječih stanovalcev;
- zagotavljanja potrebnih kapacitet vrtca. V prostorski enoti P2 je v pritličjih načrtovanih objektov predviden vrtec;
- zagotavljanja obnovljivih virov energije;
- prometne ureditve;
- komunalne ureditve.

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

"Na podlagi 61., 74. in 98. 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 dele območij urejanja BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za dele območij urejanja BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

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

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

Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, ureditev utrjenih površin, zelenih površin in prostorov za igro otrok, 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 | M 1:2000 |

- | | | |
|------|--|----------------------------------|
| 3. | Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1 | Katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:1000 |
| 3.2 | Geodetski načrt s prikazom območja OPPN | M 1: 500 |
| 3.3 | Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu | M 1:1000 |
| 3.4 | Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu | M 1:500 |
| 3.5 | Javne površine Površine, namenjene javnemu dobru na katastrskem načrtu | M 1:1000 |
| 3.6 | Javne površine 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 terasne etaže | 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 | Načrt odstranitve objektov | M 1:500 |
| 4.7 | Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo | M 1:500 |
| 4.8 | Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo terena | M 1:500 |
| 4.9 | Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija
— nova Dunajska cesta | M
1:500 |
| 4.10 | 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. obrazložitve in utemeljitve OPPN,
13. program opremljanja zemljišč za gradnjo; **in**
14. povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 5746 v ~~maju 2008~~ **februarju 2009**.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN ~~zajema del območja~~ **obsega dele območij** urejanja BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas. Površina območja OPPN znaša 1ha ~~94 ar 73~~ **98 ar 33** m².

Območje OPPN obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami:-

- v katastrski občini Ježica ~~(v nadaljevanju: k.o. Ježica)~~ **del zemljišča s parcelnimi številkami:** 1148/2, del, 1151/2 **del**, 1169, 1170, 1171/1, 1171/2, 1172, 1173, 1174, 1175/1, 1175/2, 1176/1, 1176/2, 1177, 1178/1, 1178/3, 1229/3, ~~del~~ 1453/1, del, 1453/2, del, 1470/1, del, 2362/1, del, 2362/2 **del**;
- v katastrski občini Stožice ~~(v nadaljevanju k.o. Stožice)~~ **del zemljišča s parcelnimi številkami:** 1809/1, del, 1809/2, del, 241/1, del, 241/2 **del**.

2. Meja

Meja območja OPPN ~~poteka po k.o. Ježica in k.o. Stožice. V k.o. Ježica poteka meja po se začne na severozahodnem delu parcele številka območja v točki št. 1, ki se nahaja na zemljišču s parcelno številko št. 1148/2, v k. o. Ježica, od koder poteka proti vzhodu do točke št. 19 preko parcel številka zemljišč s parcelnimi številkami 1151/2, 1453/2 in 1453/1 ter po vzhodnih mejah parcel številka 1453/1, 1169, 1170 in 1172 v k. o. Ježica. Od tu poteka meja v k.o. Stožice, po parcelah številka točke št. 19 do točke št. 29 poteka meja območja OPPN proti jugu po zahodni strani zemljišč s parcelnima številka 1809/2 in 1809/1 ter preko parcel številka v k. o. Stožice do točke št. 39. V točki št. 39 meja OPPN spremeni smer in poteka proti zahodu do točke št. 48 po južni meji zemljišč s parcelnima številka 241/2 in 241/1. V nadaljevanju poteka meja v k.o. Ježica, po parcelah številka v k. o. Stožice ter nato do točke št. 54 po zemljiščih s parcelnima številka 1470/1, in 2362/1 v k. o. Ježica. Od točke št. 54 do izhodiščne točke št. 1 poteka meja območja OPPN proti severu po zemljiščih s parcelnimi številkami 2362/1, 2362/2, 1453/2 in 1148/2 v k. o. Ježica.~~

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

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

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN se navezuje na sosednje enote urejanja prostora po obstoječih obodnih cestah, peš komunikacijah in kolesarskih poteh. Čerinova ulica in ulica Ježica ~~se rekonstruirata~~ **bosta rekonstruirani**. Ob Čerinovi ulici ~~se predstavi~~ **bo predstavljen** hodnik za pešce in ~~uredi urejeno~~ vzdolžno parkiranje, namenjeno javnemu parkiranju. Ulica Ježica ~~se razširi~~ **bo razširjena** in ~~uredi obojestranske hodnike~~ **urejena bosta obojestranska hodnika** za pešce.

Predvidena pozidava upošteva ~~dolgoročno ureditev~~ **variantne možnosti dolgoročne ureditve** Dunajske ceste tako, da gradbena meja ~~načrtovanega objekta načrtovanih objektov~~ zagotavlja ustrezne odmike za ureditev prostora **nove** Dunajske ceste. ~~Tudi smer pozidave izhaja iz bodoče ureditve ceste tako, da je z njo vzporedna oziroma pravokotna nanjo.~~

Na južni strani ~~se uredi in poveča parkirišče~~ **je načrtovana ureditev parkirišča** ob gostilni Ruski car tako, da je del parkirišč namenjen gostilni, del pa ~~obiskovalcem~~

~~nevegradenj~~ potrebam novogradnje v ~~prostorski enoti P1~~ območju OPPN. Preko parkirišča je predviden dovoz do parcele obstoječe stanovanjske hiše, ki meji na območje OPPN.

V ~~objektu~~ **objektih** ob Dunajski cesti in objektu ob ulici Ježica bo urejen javni program, v ~~objektu~~ **objektih** ob Dunajski cesti tudi program zdravstva, namenjen širšemu območju. **V pritličju dela objektov ob Čerinovi ulici je načrtovan vrtec za 3 oddelke (do 60 otrok).**

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

8. člen

(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- ~~— priprava stavbnega zemljišča,~~
- odstranitve naprav in objektov,
- gradnja novih objektov,
- ~~— redna in investicijska vzdrževalna dela na obstoječem objektu na zemljišču parcelna številka 1172 k.o. Stožice.~~
- **legalno zgrajenih objektih,**
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture, **ter**
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin.

9. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

Območje OPPN je razdeljeno na šest prostorskih enot: P1, P2, **P3**, C1, C2, ~~C3~~ in **C4.C3, pri čemer:**

- ~~P1~~ **— sestavljajo štiri podenote s skupnimi ureditvami otroških igrišč, zunanjih zelenih površin in kleti:**
P1a – površine, namenjene gradnji dveh stanovanjskih stolpnih **A1 in A2** v notranjosti, gradnji poslovno-stanovanjskih objektov ob Dunajski cesti, ureditvi otroškega igrišča, zunanjih zelenih površin ter zunanjih parkirišč **osrednjem delu,**
- ~~P2~~ **P1b** – površine, namenjene gradnji **poslovno-stanovanjskih objektov B1 in B2,**
P1c – površine, namenjene gradnji poslovno-stanovanjskih objektov C1, C2 in C3,
P1d – površine, namenjene ureditvi zunanjega parkirišča za potrebe objektov C1, C2, C3, B1 in B2 ter gostilne Ruski car z dovozom ter gradnji dela podzemne garaže;
- **P2** sestavljajo površine, namenjene gradnji štirih stanovanjskih objektov **E1, E2, E3 in E4** ob Čerinovi ulici ter poslovno-~~stanovanjskega objekta ob~~ **stanovanjskih objektov E5, E6, E7, E8 in E9 ob Čerinovi ulici in** ulici Ježica z zunanjimi zelenimi površinami;
- **P3** sestavljajo površine, do izvedbe nove Dunajske ceste, namenjene obstoječi rabi ter začasni ureditvi zelenih površin in dostopov do objektov;
- ~~C1~~ **— sestavljajo** cestni odsek, **ter** površine, namenjene ureditvi prometne in komunalne infrastrukture na Čerinovi ulici;

- C2 ~~—~~ **sestavljajo** cestni odsek, **ter** površine, namenjene ureditvi prometne in komunalne infrastrukture na ulici Ježica-;
- C3 **sestavljajo** cestni odsek, ~~do izvedbe nove Dunajske ceste namenjen začasni ureditvi zelenih površin.~~
- C4 ~~—~~ **sestavljajo** cestni odsek, **ter** površine, namenjene ureditvi prometne in komunalne infrastrukture na obstoječi Dunajski cesti.

~~Prostorska enota P1 je razdeljena na tri podenote: P1a, P1b in P1c.~~

Prostorske enote so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.1 »~~Katastrski načrt s prikazom območja OPPN3~~ »**Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu**« in št. 3.2 »~~Geodetski načrt s prikazom območja OPPN4~~ »**Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu**«.

1. Namembnost

~~Prostorska enota P1~~

~~V prostorskih podenotah P1a, P1b in P1c so, razen v pritličnih delih objektov, orientiranih proti Dunajski cesti in ulici Ježica dopustne naslednje dejavnosti:~~

~~11221 Tri- in večstanovanjske stavbe~~

~~11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji~~

~~1130 Stanovanjske stavbe za posebne namene~~

~~V prostorskih podenotah P1b in P1c so v delih pritličij in prvih etaž objektov, orientiranih proti Dunajski cesti in ulici Ježica dopustne naslednje dejavnosti:~~

~~12112 Gostilne, restavracije in točilnice~~

~~122 Upravne in pisarniške stavbe~~

~~12301 Trgovske stavbe~~

~~12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno~~

~~— umestiti v območja mešane rabe).~~

~~12620 Stavbe splošnega družbenega pomena~~

~~12620 Muzeji in knjižnice~~

~~12630 Stavbe za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo~~

~~12640 Stavbe za zdravstvo.~~

~~V prostorski podenoti P1b je obvezna umestitev dejavnosti splošnega družbenega pomena (zdravstvo) in dejavnosti stanovanjskih stavb z oskrbovanimi stanovanji ali stanovanji za posebne namene.~~

~~Prostorska enota P2~~

~~V prostorski enoti P2 so, razen v pritličnih delih objekta E5, orientiranega proti ulici Ježica dopustne naslednje dejavnosti:~~

~~11221 Tri- in večstanovanjske stavbe~~

~~11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji~~

~~113 Stanovanjske stavbe za posebne namene~~

~~1130 Stanovanjske stavbe za posebne namene~~

~~V prostorski enoti P2 so v objektu E5 dopustne naslednje dejavnosti:~~

~~12112 Gostilne, restavracije in točilnice~~

~~122 Upravne in pisarniške stavbe~~

~~12301 Trgovske stavbe~~

~~12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe).~~

~~V prostorski enoti P2 je v delih vseh objektov z višino p+1 dopustna tudi naslednja dejavnost:~~

~~12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe).~~

~~V prostorskih enotah P1 in P2 je v kletnih etažah dopustna ureditev parkirišč, tehničnih prostorov, skladišč in pomožnih stanovanjskih prostorov.~~

Prostorski enoti P1 in P2

V objektih A1, A2, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8 in E9, C1, C2, C3, B1 in B2, razen v pritličjih in prvi etaži delov objektov C1, C2, C3, B1, B2 in E5, orientiranih proti Dunajski cesti in ulici Ježica, so dopustne naslednje dejavnosti:

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 1130 Stanovanjske stavbe za posebne namene, od tega domovi za starejše osebe, materinski domovi, zavetišča in podobno.

V kletnih etažah je dopustna le ureditev parkirišč, tehničnih prostorov, skladišč in pomožnih stanovanjskih prostorov.

V objektih C1, C2, C3, B1 in B2 ter v objektih E5, E6, E7, E8 in E9 so dopustne tudi naslednje dejavnosti:

- 1220 Upravne in pisarniške stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe, razen trgovskih in nakupovalnih centrov,
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, razen avtopralnic,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12640 Stavbe za zdravstvo, od tega stavbe za zdravniško oskrbo in nego bolnih ter poškodovanih.

V delih pritličij in prvih etaž objektov C1, C2, C3, B1, B2 in E5, orientiranih proti Dunajski cesti in ulici Ježica, je dopustna tudi naslednja dejavnost:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice.

V objektih B1 in B2 je obvezna umestitev naslednjih dejavnosti:

- 1130 Stanovanjske stavbe za posebne namene, od tega domovi za starejše osebe ali materinski domovi ali zavetišča in podobno,
- 12640 Stavbe za zdravstvo, od tega stavbe za zdravniško oskrbo in nego bolnih ter poškodovanih.

V pritličju objektov E1 in E6 je obvezna umestitev naslednjih dejavnosti:

- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega vrtci ali jasli.

V prostorski enoti P3 sta v obstoječih objektih dopustni obstoječi dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice.

2. Zazidalna zasnova

Prostorska enota P1

~~Prostorska enota P1 je razdeljena na štiri podenote P1a, P1b, P1c in P1d, gradnja objektov je predvidena v prostorskih enotah P1a, P1b in P1c.~~

V južnem delu v prostorski podenoti P1a sta načrtovana dva ~~večstanovanjska~~ objekta — stolpnici (objekta A1 in A2). V vzhodnem delu v prostorskih podenotah P1b in P1c so vzporedno s predvideno Dunajsko cesto načrtovani ~~stanovanjske poslovni~~ objekti (objekti B1, C1 ~~in~~, C2 ~~in~~ C3), ki se **na severu** zaključijo z ~~višinski~~**višinskim** poudarkom ~~— stolpnice~~ (objekt B2). V osrednjem delu območja so parkovne ~~in peščeve~~ površine **in površine za pešce**. Uvoz za kletne etaže je urejen v jugozahodnem delu s Čerinove ulice. V podenoti P1d ~~je načrtovana~~ **načrtovana** parkirišče z dovozom z Dunajske ceste **in del podzemne garaže**.

~~Vsi~~**V vseh prostorskih podenotah so vsi** objekti ~~so~~ v podzemnem delu povezani s skupnimi kletnimi etažami. Skupni uvoz v kletne etaže za vse objekte je predviden na jugozahodni strani s Čerinove ulice. Uvozna rampa je locirana ob stolpnici A1. Iz vsakega stopnišča v posameznem objektu ~~mora biti~~ **je** omogočen dostop do kletnih parkirnih prostorov ~~ter~~**in** shramb.

Prostorska enota P2

Načrtovana je gradnja petih objektov (objekti E1, E2, E3, E4 in E5), ki so postavljeni pravokotno na Čerinovo ulico v ritmu stavbnih blokov ter vmesnih zelenih prostorov. Med seboj jih povezujejo nižji objekti E6, E7, E8 in E9, ki so umaknjeni v notranjost območja.

Vsi objekti so v podzemnem delu povezani s skupnimi kletnimi etažami. Skupni uvoz v kletne etaže za vse objekte je na južni strani s Čerinove ulice. Iz vsakega stopnišča v posameznem objektu je omogočen dostop do kletnih parkirnih prostorov in shramb.

Prostorska enota P3

Do izgradnje Dunajske ceste so v prostorski enoti dopustna redna in investicijska vzdrževalna dela, odstranitev obstoječih objektov inčasne ureditve.

3. Zasnova zunanje ureditve

Večje površine za zasaditev dreves so zagotovljene na površinah izven območja načrtovanih kleti, v prostorskih enotah P1 in P2, kjer je ohranjen raščen teren.

Ob objektih E1 in E6 je predvideno ograjeno otroško igrišče za vrtec.

Prostorska enota P1

Parter je pretežno namenjen skupnim površinam za stanovalce in obiskovalcem ter mora biti opremljen z elementi mikrourbane opreme (klopi, koši za smeti ipd.). Del površin neposredno ob objektih je dopustno nameniti ureditvam zasebnih atrijev, razmejenih z ograjami in vrtnimi lopami. Osrednji stanovanjski del je parkovno urejen z zelenimi površinami z zasaditvami dreves in grmičevja ter s prostori za igro otrok. Teren je v tem delu razgiban.

Južno od objektov je urejeno parkirišče z dovozom z Dunajske ceste. Vse ostale površine znotraj prostorske enote so namenjene pešcem. Osrednja pešpot ob objektih C1, C2, C3, B1 in B2 služi tudi kot intervencijska pot.

Prostorska enota P2

~~Prostorska ureditev obsega gradnjo štirih večstanovanjskih objektov (objekti E1, E2, E3 in E4) in stanovanjsko-poslovnega objekta ob ulici Ježica (objekt E5). Objekti so postavljeni pravokotno na Čerinovo ulico, v ritmu stavbnih blokov ter vmesnih zelenih prostorov. Med seboj jih povezuje nižji objekt, umaknjen v notranjost območja.~~

~~Vsi objekti so v podzemnem delu povezani s skupnimi kletnimi etažami. Skupni uvoz v kletne etaže za vse objekte je na južni strani s Čerinove ulice. Iz vsakega stopnišča v posameznem objektu mora biti omogočen dostop do kletnih parkirnih prostorov ter shramb.~~

3. Zasnova zunanje ureditve

~~Večje površine za zasaditev dreves so zagotovljene na površinah izven območja načrtovanih kleti, v prostorskih enotah P1, P2 in C3, kjer se ohrani raščen teren.~~

Prostorska enota P1

~~Parter je pretežno namenjen skupnim površinam za stanovalce, delno javnemu programu in obiskovalcem in mora biti opremljen z elementi mikrourbane opreme (klopi, koši za smeti ipd.). Del površin, **parterja** neposredno ob objektih, je namenjen ureditvam privatnih atrijev. Južno od objektov je urejeno parkirišče z dovozom z Dunajske ceste. Vse ostale površine znotraj prostorske enote so namenjene pešcem. Osrednja pešpot ob objektih B1, B2, C1 in C2 služi tudi kot intervencijska in servisna pot. Osrednji stanovanjski del je parkovno urejen z zelenimi površinami z zasaditvami dreves in grmičevja ter s prostori za igro mlajših otrok z vsaj 5 igrali in tlakovanimi površinami. Peš dostopi so urejeni iz vseh smeri. Skozi objekte ob Dunajski cesti so predvideni prehodi, ki povezujejo javni program in osrednji parkovni del.~~

Prostorska enota P2

~~Del parterja, neposredno ob objektih, je namenjen **je dopustno nameniti** zasebnim površinam (atrijem). Vse ostale površine v prostorski enoti so **namenjene skupnim površinam za stanovalce** **skupne, namenjene stanovalcem**, in morajo biti opremljene z elementi mikrourbane opreme (klopi, koši za smeti ipd.). Prostori med objekti so urejeni kot zelenice, tlakovane poti in **manjši** prostori za igro **mlajših** otrok.~~

~~Raščen teren v južnem in vzhodnem delu prostorske enote je urejen kot zelenica z visokoraslimi drevesi in igriščem za mlajše otroke z vsaj 5 igrali.~~

Prostorska enota P3

Do izgradnje nove Dunajske ceste je območje začasno urejeno kot hortikulturno urejena parkovna površina z dostopi do objektov, opremljena z mikrourbano opremo.

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

10. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

V območju OPPN, **razen na intervencijskih površinah**, je dovoljena postavitev naslednjih enostavnih objektov:

- sezonski gostinski vrtovi brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij in ograj ob gostinskih lokalih;
- skulpture in druge prostorske ~~inštalacije~~ **instalacije**,

- vodnjaki in okrasni bazeni; **ter**
- spominska obeležja.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov v skladu z določili, ki so opredeljena v 23. členu tega odloka.

11. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

Oblikovni princip, **ter** izbor materialov in barv ~~morajo~~ **morata** biti za vse objekte v posamezni prostorski enoti in v prostorskih podenotah 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 terasnem delu **so lahko** pohodne **in ozelenjene. Nad pohodnimi terasami so dopustne pergole** ali ~~zazelenjene. stekleni nadstreški.~~

Ograje zasebnih vrtov, balkonov, pergole, shrambe za orodje in nadstrešnice in otroškega igrišča vrtca morajo biti enotno oblikovane 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, visoke 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.

Izvedba vseh sistemov odvodnjavanja meteornih voda ni dovoljena na ~~fasadah~~ **vidnih delih fasad** objektov. ~~Ograje balkonov in pergol objektov v posamezni prostorski enoti in v prostorskih podenotah morajo biti enotno oblikovane.~~

Elementi mikrourbane opreme morajo biti ~~enotno~~ oblikovani **enotno**.

Klima naprave morajo biti na objektih izvedene tako, da zunanja enota na fasadi objekta ni vidna. Namestitev klima naprav je dopustna na dvoriščni fasadi objekta in na balkonih stavbe. Klima naprava ne sme imeti motečih vplivov (hrup, vroč zrak, odtok vode) na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje.

Gostinski vrtovi morajo biti enotno oblikovani.

12. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

~~Osrednje pešpoti, ploščadi in klančine so tlakovane in opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene.~~

~~Vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem.~~

~~Počivališča, prostori za igro otrok in elementi urbane opreme morajo biti oblikovno usklajeni.~~

~~Višina nasutja zemljine nad kletjo mora omogočiti zasaditev travnatih površin in nizkih grmovnic. Za zasaditev grmovnic je treba zagotoviti najmanj 0,5 m nasutja.~~

~~Raščen teren mora biti ozelenjen z visokoraslim drevjem.~~

~~V posamezni prostorski enoti je treba zasaditi vsaj 25 dreves na hektar, v območju OPPN je treba zasaditi cca 50 dreves.~~

~~Parkirne površine na nivoju terena je treba ozeleniti, na 4 parkirna mesta je treba zasaditi eno drevo.~~

~~Zasebne površine (atriji) so omejene z ograjami in vrtnimi lopami, ki so oblikovane kot del ograje.~~

~~V posamezni prostorski enoti je treba na eno stanovanje zagotoviti 15 m² zelenih površin, od tega najmanj 4 m² površin za igro otrok.~~

~~Do izgradnje nove Dunajske ceste je območje prostorske enote C3 začasno urejeno kot parkovna površina, opremljena z mikrourbano opremo in zasajena z visokoraslim drevjem. Zasaditev visokoraslih dreves mora upoštevati traso predvidene nove Dunajske ceste.~~

Za zunanjo ureditev prostorskih enot P1 in P2 ter za začasno ureditev prostorske enote P3 mora biti v fazi PGD izdelan načrt krajinske arhitekture. Pri tem je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- **parkovne površine morajo biti zasajene z avtohtonim drevjem in grmovnicami. V območju prostorske enote P1 je treba zasaditi vsaj 25 dreves, v območju prostorske enote P2 je treba zasaditi vsaj 13 dreves;**
- **parkirne površine na nivoju terena je treba ozeleniti, na štiri parkirna mesta je treba zasaditi eno drevo;**
- **rob parkirišča v prostorski enoti P1d mora biti obsajen z drevoredom;**
- **raščen teren mora biti zasajen z visokoraslim drevjem z debelnim obsegom 18 cm do 20 cm;**
- **višina nasutja zemlje nad kletmi v prostorskih enotah P1 in P2 mora omogočiti zasaditev grmovnic in travnatih površin: vsaj 40 % zelenih površin mora imeti debelino vsaj 0,50 m za zasaditev grmovnic;**
- **ploščadi in pešpoti morajo biti tlakovane in opremljene z mikrourbano opremo ter primerno osvetljene;**
- **vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem;**
- **počivališča, prostori za igro otrok in elementi urbane opreme morajo biti oblikovno usklajeni;**
- **pod igrali na igralnih ploščadih mora biti ustrezna namenska površina, ki preprečuje poškodbe ob padcu;**
- **v prostorski enotah P1 in P2 je treba na eno stanovanje zagotoviti vsaj 15 m² zelenih površin, od tega najmanj 7,5 m² površin za potrebe mlajših otrok in za počitek stanovalcev ter najmanj 5,0 m² površin za igro z žogo za potrebe večjih otrok. V te površine ne smejo biti vključene površine zasebnih vrtov; za potrebe vrtca je treba zagotoviti otroško igrišče z najmanj 15 m² površin na otroka;**
- **intervencijske poti izven vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje ali ozelenitev;**
- **višinske razlike terena morajo biti premoščene z brežinami**

13. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Tlorisni gabariti

Prostorska enota P1

~~Objekta A1, A2~~

~~pritličje: 27,00 x 16,00 m, tipična etaža: 31,60 x 20,00 m, terasna etaža je lahko pozidana maksimalno 70 % tipične etaže.~~

~~Objekt B1~~

~~pritličje: 32,00 x 12,00 m + 16,00 x 12,00 m, tipična etaža: 34,00 x 12,00 + 16,00 x 16,00 m.~~

~~Objekt B2~~

~~pritličje: 16,00 x 20,00 + 16,00 x 12,00 m, tipična etaža: 16,00 x 22,00 + 16,00 x 16,00 m.~~

~~Objekt C1~~

~~pritličje: 32,00 x 16,00 m, tipična etaža: 36,00 x 18,00 m.~~

~~Objekt C2:~~

~~pritličje: 32,00 x 12,00 m, tipična etaža: 34,00 x 12,00 m.~~

Prostorska enota P2

~~Objekt E1~~

~~pritličje in tipična etaža: 27,00 x 12,50 + 15,30 x 7,00 m.~~

~~Objekt E2~~

~~pritličje in tipična etaža: 33,00 x 12,50 + 15,30 x 7,00 m.~~

~~Objekt E3~~

~~pritličje in tipična etaža: 33,00 x 12,50 + 15,30 x 7,00 m.~~

~~Objekt E4~~

~~pritličje in tipična etaža: 33,00 x 12,50 + 16,00 x 7,00 m.~~

~~Objekt E5~~

~~pritličje in tipična etaža: 37,00 x 12,50 m.~~

~~Prva terasna etaža objektov E1, E2, E3, E4 in E5 je lahko pozidana maksimalno 70 % tipične etaže, druga pa 50 % terasne etaže.~~

Objekta A1 in A2:

pritličje: 28,00 m x 16,00 m,

tipična etaža: 32,50 m x 20,00 m,

objekt z uvozno rampo v klet: 21,00 m x 7,00 m.

Terasna etaža objektov A1 in A2 je lahko pozidana največ 70 % tipične etaže.

Objekti C1, C2, C3 in B1:

pritličje in tipična etaža: 16,00 m x 16,00 m.

Objekt B2:

pritličje in medetaža: 36,00 m x 12,00 m,

tipična etaža: 24,00 m x 12,00 m.

Terasna etaža objekta B2 je lahko pozidana največ 70 % tipične etaže.

Tlorisni gabariti kleti: 143,50 m x 95,50 m.

Prostorska enota P2

Objekt E1:

pritličje in tipična etaža: 28,00 m x 12,50 m.

Objekti E2, E3, E4 in E5:

pritličje in tipična etaža: 31,00 m x 12,50 m.

Objekti E6, E7 in E8:

pritličje in etaža: 15,30 m x 7,00 m.

Objekt E9:

pritličje in etaža: 16,00 m x 7,00 m.

Prva terasna etaža objektov E1, E2, E3, E4 in E5 je lahko pozidana največ 70 % tipične etaže, druga pa 50 %.

Tlorisni gabariti kleti: 134,00 m x 37,50 m.

Tlorisni gabariti so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.1 »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, 4.2 »Ureditvena situacija – nivo terasne etaže«, 4.3 »Ureditvena situacija – nivo 1. kleti« in 4.4 »Ureditvena situacija – nivo 2. kleti«.

2. Višinski gabariti

Na celotnem območju je dopustna gradnja do treh kletnih etaž.

Prostorska enota P1

~~Objekta A1 in A2: P+11+T, višina 42,80 m~~

~~Objekt B1: del P+M, del P+M+4, del višina 7,60 m, del višina 19,60 m~~

~~Objekt B2: del P+M, del P+M+11, del višina 7,60 m, del višina 39,60 m~~

~~Objekt C1: del P+M, del P+M+2, del višina 7,60 m, del višina 13,60 m~~

~~Objekt C2: del P+M, del P+M+4, del višina 7,60 m, del višina 19,60 m.~~

Objekta A1 in A2: P+11+T, višina 42,80 m.

Objekt C1: P+M (medetaža)+2, višina 13,60 m.

Objekti C2, C3 in B1: P+M (medetaža)+3, višina 16,60 m.

Objekt B2: del P+M (medetaža), del P+M (medetaža)+6+T, del višina 7,60 m, del višina 28,60 m.

Prostorska enota P2

~~Objekt E1: del P+1, del P+3+2T, del višina 6,00 m, del~~ **Objekti E2, E3 in E4: P+3+2T, višina 18,00 m.**

~~Objekt E2: del P+1, del P+3+2T, del višina 6,00 m, del višina 18,00 m~~

~~Objekt E3: del P+1, del P+3+2T, del višina 6,00 m, del višina 18,00 m~~

~~Objekt E4: del P+1, del P+3+2T, del višina 6,00 m, del višina 18,00 m~~

Objekt E5: P+M (medetaža)+3+2T, višina 20,80 m.

Objekti E6, E7, E8 in E9: P+1, višina 7,00 m.

Višina objekta je določena z najvišjo točko venca **strehe zadnje, najvišje etaže**. Nad njo je dopustno postaviti tehnične naprave za obratovanje objekta in izhode na streho.

Višinski gabariti so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

3. Višinske kote terena in pritličja

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest. Kota urejenega terena je od 301,00 m. n. v. do 303,00 m. n. v.

Kote pritličij objektov v prostorski enoti P1:

Objekta A1 in A2: 302,50 m. n. v.

~~Objekt B1: del 301,75 m, del 301,60 m. n. v.~~

~~Objekt B2: 301,30 m. n. v.~~

Objekt C1: del 302,35 m, del 302,20 m. n. v.

Objekt C2: 302,30 m. n. v.

Objekt C3: 302,05 m. n. v.

Objekt B1: 301,80 m. n. v.

Objekt B2: 301,30 m. n. v.

Kota pritličij **objektov** v prostorski enoti P2 je 302,50 m. n. v.

Idejne višinske kote terena so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.8: »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo terena«.

4. ~~Kapacitete~~**Zmogljivosti** območja

Površina območja OPPN je 19.473 m².
833 m².

Prostorska enota P1

Površina prostorske enote: ~~10.845 m²~~

9 458 m²

BTP nad nivojem terena: ~~maksimalno 24.500 m²~~

največ 22 000 m²

BTP kletnih etaž: ~~maksimalno 24.500 m²~~

največ 22 000 m²

BTP poslovnega programa: ~~minimalno 1.500 m²~~**najmanj**

2 550 m²

BTP dejavnosti splošnega družbenega pomena (zdravstvo, socialno varstvo, kultura ipd.):

~~minimalno~~**najmanj** 500 m²

~~število~~**Število** stanovanjskih enot:

~~maksimalno~~**največ** 260

~~predvideni faktor izrabe gradbene parcele (FI): 2,2.~~

Prostorski podenoti P1a in P1d

BTP nad nivojem terena:

največ 14 000 m²

BTP kletnih etaž:

največ 12 300 m²

Prostorska podenota P1b

BTP nad nivojem terena:

največ 4 300 m²

BTP kletnih etaž:

največ 5 220 m²

Prostorska podenota P1c

BTP nad nivojem terena:

največ 3 700 m²

BTP kletnih etaž:

največ 4 480 m²

Prostorska enota P2

Površina prostorske enote: 5. ~~559~~ m²
580 m²
 BTP nad nivojem terena: ~~maksimalno največ 12.500 m²~~
200 m²
 BTP kletnih etaž: ~~maksimalno največ 12.500 m²~~
 BTP poslovnega programa: ~~minimalno najmanj 800 m²~~
~~število~~ **BTP vrtca:** ~~največ 600 m²~~
Število stanovanjskih enot: ~~maksimalno največ 130~~
~~predvideni faktor izrabe gradbene parcele (FI): 2,2~~
Bruto tlorisna površina (BTP) nad nivojem terena je skupna površina vseh tlorisnih etaž objekta nad nivojem terena brez tlorisnih površin, ki so obdane z elementi, kot so npr. parapeti, venci, ograje, in niso pokrite tako kot odprti balkoni.

14. člen
 (usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Do odstranitve objektov so dopustna redna in investicijska vzdrževalna dela **legalno zgrajenih objektov**.

15. člen
 -(odstranitve objektov)

V območju OPPN je predvidena odstranitev naslednjih objektov:

- stanovanjske stavbe na zemljišču s parcelno številko 1172, k. o. Ježica; bruto tlorisna površina objekta je 360 m²;
- gospodarskega poslopja na zemljišču s parcelno številko 1171/2, k. o. Ježica; bruto tlorisna površina objekta je 73 m²;
- stanovanjske stavbe na zemljišču s parcelno številko 1169, k. o. Ježica; bruto tlorisna površina objekta je 340 m²;
- garaže na zemljišču s parcelno številko 1169; bruto tlorisna površina objekta je 64 m²;
- gospodarskega poslopja na ~~zemljišču s parcelno številko~~ **zemljiščih s parcelnimi številkami** 1175/1, 1175/2 in 1169, **vse** k. o. Ježica; bruto tlorisna površina objekta je 218 m².

~~Pogoj za pričetek gradnje objektov v območju OPPN je odstranitev~~ **Odstranitev** stanovanjske stavbe, zgrajene na zemljišču s parcelno številko ~~1169~~ **1172**, k. o. Ježica, in gospodarskega poslopja, zgrajenega na ~~zemljiščih~~ **zemljišču** s parcelno številko ~~1175/1, 1175/2 in 1169~~, k. o. Ježica, **je pogoj za gradnjo objektov z oznako C.**

Objekti, predvideni za odstranitev, so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.6 »Načrt odstranitve objektov«.

IV. NAČRT PARCELACIJE

16. člen
 (načrt parcelacije)

~~Gradbene~~ **Območje OPPN je razdeljeno na naslednje** parcele ~~v prostorski enoti,~~ **namenjene gradnji:**

Prostorska enota P1

- ~~gradbena~~ parcela P1a, **namenjena gradnji objektov A1 in A2**, meri ~~4.410~~ **378** m² in obsega zemljišče s parcelno številko 1229/3, k. o. Ježica, in dele zemljišč s ~~parcelno številko~~ **parcelnimi številkami** 1171/1, 1174, ~~1177~~ in 1470/1, vse k. o. Ježica;
- ~~gradbena~~ parcela P1b meri ~~3.289~~ m² in obsega zemljišči s parcelno številko 1176/1 in 1176/2, k. o. Ježica, ter ~~dele zemljišč s~~ **zemljišče s** parcelno številko ~~1169~~, **241/1**, k. o. Stožice.
- ~~gradbena~~ parcela P1c, **namenjena gradnji objektov C1, C2 in C3**, meri ~~1.793~~ **607** m² in obsega dele zemljišč s ~~parcelno številko 1170~~, **parcelnimi številkami** 1171/1, 1171/2, 1172, 1173, 1174, 1177 in 1470/1, vse k. o. Ježica, in ~~del zemljišča s parcelno številko 1809/2, k. o. Stožice;~~
- ~~gradbena~~ parcela P1d – 1 meri ~~678~~ m² in obsega ~~dela zemljišč s parcelno številko 1171/1 in 1470/1, k. o. Ježica;~~
- ~~gradbena~~ parcela P1d – 2 meri ~~216~~ m² in obsega dele zemljišč s ~~parcelno številko 1171/1, 1173, 1470/1,~~ **parcelnimi številkami 241/2, 1809/1 in 1809/2**, vse k. o. **Stožice.**
- **parcela P1d, namenjena ureditvi zunanjega parkirišča z dovozom za potrebe objektov C1, C2, C3, B1, B2 in gostilne Ruski car ter gradnji dela podzemne garaže (na delih zemljišč s parcelnimi številkami 1171/1 in 1470/1, obe k. o. Ježica, ter 241/2, k. o. Stožice), meri 1 121 m² in obsega dela zemljišč s parcelnima številkama 1171/1 in 1470/1, obe k. o. Ježica, ter dela zemljišč s parcelno številko 241/2 in 1809/1, k. o. Stožice;**
- ~~gradbena~~ parcela P1d – 3 meri ~~459~~ m² in obsega ~~dela zemljišč s parcelno številko 241/1, 241/2 in 1809/1, vse k.~~ **parcelnima številkama 241/1 in 241/2, obe k. o. Stožice.**

~~Gradbene parcele v prostorski enoti~~

Prostorska enota P2

- ~~gradbena~~ parcela P2a, **namenjena gradnji objektov E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8 in E9**, meri ~~5.559~~ **580** m² in obsega dela zemljišč s ~~parcelno številko~~ **parcelnima številkama** 1178/1 in 1178/3, **obe** k. o. Ježica.

~~Mojne točke parcel so opredeljene po Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so sestavni del strokovnih podlag.~~

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

17. člen

(površine, namenjene javnemu dobru)

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo ~~3.069~~ **2 288** m² in obsegajo dele zemljišč s ~~parcelno številko~~ **parcelnimi številkami** 1148/2, 1151/2, 1169, ~~1170, 1172,~~ 1175/1, 1175/2, 1178/1, 1178/3, 1453/1, 1453/2, ~~1470/1,~~ 2362/1 in 2362/2, vse k. o. Ježica, ter dele zemljišč s ~~parcelno številko 241/2,~~ **parcelnimi številkami 241/2, 1809/1 in 1809/1 in 1809/2**, vse k. o. Stožice.

Površine, namenjene javnemu dobru, so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.5 »Javne

površine na katastrskem načrtu« in št. 3.6 »Javne površine na geodetskem načrtu«.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

18. člen (etapnost gradnje)

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

Zaključena etapa je gradnja objektov in **vse pripadajoče** ureditve na posamezni ~~gradbeni~~ parceli, **namenjeni gradnji**.

Posamezne etape se lahko izvajajo tudi sočasno.

~~V prvi etapi gradnje mora biti izvedena preureditev ulice Ježica in vzhodnega roba Čerinove ulice.~~

~~Do realizacije načrtovane novogradnje v prostorski podenoti P1c je dopustna začasna ureditev prostorske podenote P1d, ki obsega delno razširitev obstoječega parkirišča ob ohranjenem obstoječem uvozu z Dunajske ceste.~~

Preureditev ulice Ježica mora biti izvedena sočasno s prvo fazo gradnje v območju OPPN.

Preureditev vzhodnega roba Čerinove ulice mora biti izvedena sočasno z gradnjo v prostorski enoti P2.

Ureditev dovoza do objekta, zgrajenega na zemljišču s parcelno številko 245/1, k. o. Stožice, in ureditev parkirišča v prostorski podenoti P1d morata biti izvedeni sočasno z gradnjo v prostorski podenoti P1a.

Začasne ureditve ob Dunajski cesti morajo biti izvedene sočasno z gradnjo objektov C1, C2 in C3 oziroma B1 in B2.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen (rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

~~Na območju~~**V severni del območja** OPPN ~~se nahaja~~, **v dela zemljišč s parcelnima številkama 1148/2 in 1151/2, obe k. o. Ježica, sega** enota kulturne dediščine EŠD 14907 Ljubljana – Grobišče Ježica.

Na območju kulturne dediščine Grobišče Ježica so potrebne predhodne arheološke raziskave, ki obsegajo površinski terenski pregled in podpovršinski terenski pregled s testnimi sondami. Na ~~osnovi~~**podlagi** rezultatov obeh pregledov bosta določena obseg in način zaščitnih arheoloških raziskav. Arheološke raziskave mora zagotoviti investitor v okviru infrastrukturnega opremljanja zemljišča.

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

20. člen

(rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov in 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

Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, na ožjem območju z manj strogim vodovarstvenim režimom z oznako VVO II B, **razen zemljišča s parcelno številko 2362/1, k. o. Ježica, ki se nahaja na ožjem območju s strogim vodovarstvenim režimom z oznako VVO II A.** Pri načrtovanju posegov je treba upoštevati vse omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04 in 7/06).

Objekti in naprave morajo biti grajeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna.

Gradnja objektov za zdravstvo~~ter~~, podzemnih garaž, **parkirišč in skladišč nenevarnih snovi** je ~~možna~~**mogoča** na podlagi rezultatov analize tveganja za onesnaženje in rezultatov analize vplivov zaščitnih ukrepov na zmanjšanje tveganja za onesnaževanje. Analiza tveganja za onesnaženje zaradi gradnje na vodovarstvenem območju mora biti izdelana v obsegu, kot je določen v 50. čl~~enu~~**u** Pravilnika o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Uradni list RS, št. 64/04 in 5/06).

Vozne in parkirne površine morajo biti ustrezno vodotesno utrjene in opremljene z ~~lovili~~**lovilniki** olj. Na robovih morajo biti postavljeni betonski ali kamniti robniki.

V času gradnje je treba predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi.

Za dreniranje ali črpanje podzemne vode v času gradnje je treba pridobiti vodno soglasje.

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

3. Varstvo zraka

Prezračevanje ~~nadzemnih~~**vseh** delov ~~objektov in kletnih etaž~~**objekta** mora biti izvedeno ~~naravno ali prisilno~~**tako**, da ne bodo presežene dovoljene vrednosti.

Pritličja delov objektov B1, B2, C1, C2 in C3, orientiranih na Dunajsko cesto, morajo imeti urejeno prisilno prezračevanje. Zajetja zraka morajo biti vsaj 5,0 m oddaljena od trase nove Dunajske ceste.

Odводи dimnih plinov morajo biti izvedeni nad terase objektov ali v pasu s širino 5,0 m, oddaljenem od trase nove Dunajske ceste, od ulice Ježica in od Čerinove ulice.

V času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

4. Varstvo pred hrupom

V območju OPPN, razen ob Dunajski cesti, je dovoljena mejna raven hrupa 45 (dB_A) ponoči in 55 (dB_A) podnevi. Dovoljena mejna raven hrupa ob Dunajski cesti je 60 (dB_A) podnevi in 50 (50 dB_A) ponoči.

Na fasadah objektov ~~ob Dunajski cesti~~ **B1, B2, C1, C2 in C3** je treba izvesti pasivno zvočno zaščito.

5. Osončenje

~~Zagotoviti~~ **V času intenzivnih gradbenih del** je treba ~~osončenje bivalnih prostorov obstoječih in predvidenih stanovanjskih objektov: najmanj eno uro v času zimskega solsticija, najmanj 3 ure v času pomladnega in jesenskega ekvinokcija in najmanj 5 ur v času poletnega solsticija.~~

izvajati meritve hrupa. V primeru preseganja dovoljenih ravni je treba zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe.

6. Odstranjevanje odpadkov

~~Zbirna in odjemna mesta gospodinjskih odpadkov so predvidena na nivoju terena, ob objektih oziroma v pritličjih objektov. Dovoz za komunalna vozila je predviden z Dunajske ceste preko dostopne poti in parkirišča ter s Čerinove ulice in ulice Ježica do odjemnih prevzemnih mest. Zbirna mesta odpadkov so predvidena v 1. kletni etaži ali v pritličjih objektov.~~

~~Zbirna mesta morajo biti tlakovana in zaščitena z nadstrešnico, opremljena z električno razsvetljavo, vodo in s posebnim odtokom v kanalizacijo, ki je opremljen z lovilem olj~~

Na območju so predvidene štiri zbiralnice ločenih odpadkov.

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

Razmestitev ~~zbirnih in odjemnih~~ **prevzemnih** mest za odpadke **in zbiralnic ločenih odpadkov** je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

6. Osončenje objektov

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 in otroška soba.

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

21. člen

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

vkjučno z varstvom pred požarom)

1. Splošno

Objekti morajo biti načrtovani potresno varno. Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč. 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.

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 ustrezen 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 so~~ poleg obstoječih hidrantov ob Čerinovi ulici in Dunajski cesti ob ulici Ježica ~~predviden nov hidrant~~ **predvideni trije novi hidranti**. Začetnemu gašenju požara je namenjeno notranje hidrantno omrežje.

Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.10 »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

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

22. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

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

~~Vse~~ **Javne** prometne površine morajo biti ~~utrijene za vožnjo motornih vozil do 10 ton~~ ~~osnega pritiska~~.

~~Površine vozišč morajo biti~~ asfaltirane in omejene z betonskim ali kamnitim robnikom.

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

Površine ~~namenjena~~, **namenjene** le intervencijskim in komunalnim vozilom, so lahko tlakovane ali zatravljene.

~~Minimalni notranji~~ **Vse predvidene prometne površine morajo biti opremljene s potrebno vodoravno in navpično prometno signalizacijo.**

Najmanjši priključni radij uvoza v garaže je 5,0 m.

2. Prometne površine prostorskih enot C1, C2, ~~in~~ C3 ~~in~~ C4

Prostorska enota C1

~~Prostorska enota C1 obsega vzhodni rob cestišča Čerinove ulice od peš poti ob južnem robu območja do ulice Ježica, vključno s križiščem Čerinove ulice in ulice Ježica. Ob zahodnem robu cestišča je predvidena ureditev javnih vzdolžnih parkirnih mest. Parkirna mesta so od obstoječega roba vozišča so odmaknjena 0,5 m. Ob vzdolžnih parkirnih mestih je urejen hodnik za pešce minimalne širine 1,6 m. Promet kolesarjev se bo odvijal skupaj z ostalim motornim prometom po vozišču. Križišče Čerinove ulice in ulice Ježica je preurejeno tako, da je razširjen vzhodni krak križišča in, povezan hodnik za pešce s predvideno razširjeno ulico Ježica v okviru prostorske enote C2. Spremenjena je vertikalna in dopolnjena horizontalna prometna signalizacija.~~

Ob vzhodnem robu vozišča Čerinove ulice so načrtovana javna vzdolžna parkirna mesta, dimenziji posameznega sta najmanj 2,5 m x 5,0 m. Parkirna mesta so od obstoječega roba vozišča odmaknjena najmanj 0,5 m.

Ob vzdolžnih parkirnih mestih je predvidena ureditev hodnika za pešce s širino najmanj 1,6 m, ki bo priključen na hodnik za pešce ob ulici Ježica.

Promet kolesarjev se bo odvijal skupaj z ostalim motornim prometom po vozišču.

Predvidena je preureditev križišča Čerinove ulice in ulice Ježica z razširitvijo vzhodnega kraka križišča V križišču ceste Ježica in Čerinove ulice bo spremenjena navpična in dopolnjena vodoravna prometna signalizacija.

Prostorska enota C2

~~V prostorski enoti C2 bo preurejena ulica~~ **je predvidena preureditev ceste** Ježica z **dvosmernim** voziščem ~~širine~~, **širokim** 6,0 m, in obojestranskim hodnikom za pešce ~~širine~~ **s širino** 1,6 m.

~~V priključku na Dunajsko cesto so ohranjeni obstoječi priključni radiji. Promet kolesarjev se bo odvijal skupaj z ostalim motornim prometom po vozišču.~~

Prostorska enota C3

~~Prostorska enota C3 obsega površino, predvideno za ureditev nove Dunajske ceste. Do izvedbe nove Dunajske ceste je v V prostorski enoti C3 urejena začasna zelena površina.~~

Prostorska enota C4

~~V okviru prostorske enote C4 je predviden priključek za dovoz do nivojskih parkirnih mest~~ **je predvidena preureditev priključka na Dunajsko cesto.**

3. Prometne površine prostorskih enot P1 in P2 in P3

Motorni promet

Dovozi za intervencijska in komunalna vozila bodo urejeni s Čerinove ulice, ulice Ježica in z Dunajske ceste.

Dovoza do parkirnih mest v kletnih etažah bosta urejena s Čerinove ulice, ločeno za prostorsko enoto P1 in P2.

Mirujoči promet

Potrebne površine za mirujoči promet so predvidene v dveh do treh kletnih etažah. Za potrebe novogradnje je treba zagotoviti parkirna mesta (v nadaljevanju: PM), upoštevajoč naslednje kriterije:

- ~~za stanovanja po 2 PM/enoto;~~ **na eno stanovanje;**
- ~~za 1 PM na 30 m² bruto površine~~ storitvene in poslovne dejavnosti ~~1 PM/30 m² neto površine;~~
- ~~1 PM na 4~~ **štiri** sedeže in ~~1-en~~ tekoči ~~m-meter~~ pulta v gostinskih lokalih, **vendar ne manj kot 2 PM;**
- dodatnih 10 % parkirnih mest za storitvene in poslovne dejavnosti;
- ~~Na nivoju terena je urejeno parkirišče za 1 PM na šest postelj za stanovanjske stavbe za posebne namene (domovi za ostarele, materinski domovi, zavetišča in podobno);~~
- **1 PM na oskrbovano stanovanje in dodatnih 10 % na terenu za obiskovalce;**
- **2 PM na oddelek in 1 PM na oddelek za** kratkotrajno parkiranje ~~med Gostilno Ruski car in novogradnja za potrebe vrtca~~
- **1 PM na 20 m² bruto površine, vendar ne manj kot 2 PM za zdravstvo;**
- **1 PM na 30 m² bruto površine, vendar ne manj kot 2 PM za trgovske stavbe (lokalne trgovine pod 500 m²);**
- **1 PM na 40 m² bruto površine, vendar ne manj kot 2 PM za trgovske stavbe (trgovine z desno — desnim priključkom na Dunajsko cesto (37 neprehrambnimi izdelki);**
- **1 PM na 60 m² bruto površine za muzeje in knjižnice.**

Na nivoju terena se na južni strani območja preuredijo in povečajo parkirišče za potrebe objektov C1, C2, C3, B1 in B2 (22 PM) ter vzdolžna javna nadomestna parkirna mesta ~~ob~~ za potrebe gostilne Ruski car (15 PM). Ob Čerinovi ulici je predvidena ureditev vzdolžnih javnih parkirnih mest (19 PM).

Za okoliške stanovalce soseske je treba v kletnih etažah prostorskih enot P1 in P2 zagotoviti najmanj 75 dodatnih parkirnih mest. 53% parkirnih mest mora biti zagotovljenih v prostorski enoti P1, 47% pa v prostorski enoti P2. Dodatna parkirna mesta je treba zagotoviti le, če Mestna občina Ljubljana ob pričetku izdelave projektne dokumentacije ugotovi, da so potrebna.

Peš promet

~~V območju OPPN poteka med objekti osrednja peš površina — promenada. To je od hrupa umaknjen prostor, vzporeden z rekonstruirano Dunajsko cesto in opremljen z mikrourbano opremo. Osrednja promenada je s prehodi pod objekti povezana z Dunajsko cesto in bo služila stanovalcem in obiskovalcem območja~~

~~Ostale parterne površine so pretežno zazelenjene in so namenjene predvsem stanovalcem območja. Na njih so urejena otroška igrišča, prostori za druženje, opremljene so z elementi mikrourbane opreme. Neposredno ob objektih so urejeni~~

~~tudi zasebni atriji.~~

~~Ob Čerinovi ulici in ulici Ježica so predvideni hodniki za pešce, minimalne širine 1,6 m.~~

V območju OPPN je med objekti v smeri sever-jug predvidena osrednja peš površina.

Ob južnem robu območja se uredi peš povezava med Dunajsko in Čerinovo ulico.

Na vzhodni strani objektov C1, C2, C3, B1 in B2 ter preko prostorske enote P3 so načrtovani peš dostopi do objektov v prostorski enoti P1.

Kolesarski promet

~~V območju OPPN ni predvidenih kolesarskih stez.~~

V območju OPPN niso predvidene ločene kolesarske steze.

Dovoz komunalnih in dostavnih vozil

Odvoz komunalnih odpadkov ~~in dostava bosta urejena~~ **bo urejen** po Čerinovi ulici, **po ulici Ježica** in **po internih prometnih površinah** z ~~dovezom~~ **uvozom** z Dunajske ceste ~~preko~~. **Dostava za potrebe gostinstva ter storitvenih in poslovnih dejavnosti bo potekala po navedenih prometnih površinah in kletnih etažah.**

Intervencija

Dovoz intervencijskih vozil, kot so gasilska vozila, reševalna vozila, vozila intervencijskih služb, do objektov A1 in A2 ter niza objektov C in B bo urejen z Dunajske ceste, izvoz pa na ulico Ježica. Znotraj območja se za dovoz intervencijskih vozil utrdi površina severno od predvidenega parkirišča. in v smeri sever-jug (pešpot). Ob tej površini ali na njej so predvidene površine za postavitve gasilskih vozil. Za dovoz intervencijskih vozil do niza objektov E je uporabljena Čerinova ulica, Čerinova ulica je uporabljena tudi za postavitve gasilskih vozil.

4. Idejna višinska regulacija

Višine zunanje ureditve na robu prostorskih enot so navezane na višine obstoječih utrjenih površin.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.8 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija – nivo terena«.

23. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

1. Splošni pogoji

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

- ~~—~~ za načrtovano gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture na območju OPPN je ~~potrebno~~ **treba** pri posameznih upravljavcih predhodno izdelati idejne zasnove (programske rešitve);
- ~~—~~ vsi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječe in ~~predvideno~~ **načrtovano** komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo omrežje, ~~in sicer kanalizacijsko, vodovodno,~~. **Objekte je mogoče**

- priključiti tudi na** plinovodno, ~~vročevodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko~~ omrežje. Priključitev mora biti izvedena po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- ~~praviloma~~ morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah ~~oz. površinah v javni rabi~~ tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
 - ~~v primeru, ko da~~ potek v javnih površinah ni **moženmogoč**, mora lastnik ~~prizadetega~~ zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih ~~komunalnih~~ vodov na ~~njegovem~~ **svojem** zemljišču, upravljavec posameznega ~~komunalnega~~ voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
 - ~~trase~~ komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene, z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov ~~deod~~ ostalih naravnih ali grajenih struktur;
 - ~~gradnja~~ infrastrukture mora potekati usklajeno;
 - ~~dopustne~~ so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih ~~komunalnih~~ vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
 - ~~dopustne~~ so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev ~~komunalnih~~ vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo **moženmogoče** vključiti v končno fazo ureditve posameznega ~~komunalnega~~ voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
 - ~~obstoječe~~ komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
 - ~~pri gradnji~~ ulice Ježica je treba zaščititi obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode;
 - ~~– poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih linijskih komunalnih vodov in naprav, če jih je treba zgraditi zaradi potreb obravnavanega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku;~~
 - v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetsko ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih ~~infrastrukturnih~~ vodov;
 - ~~dopušča se uporaba alternativnih virov za energetsko oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.~~

2. Vodovod

Obravnavano območje se z vodo oskrbuje iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana. **Za oskrbo načrtovanih objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo je treba obnoviti in dograditi javno vodovodno omrežje.**

Zaradi preureditve ulice Ježica je treba zamenjati obstoječi sekundarni vodovod dimenzije 100 mm, ki se na zahodu navezuje na obstoječi vodovod dimenzije 100 mm po Čerinovi ~~Ulici~~ **ulici**, na vzhodu pa na **obstoječi** vodovod dimenzije 200 mm po Dunajski cesti. Vse hišne priključke, ki se navezujejo na obstoječi vodovod po ulici Ježica, je treba prevezati na nov vodovod.

~~Vsi načrtovani objekti v prostorski enoti P1, razen objektov A1 in A2, so priključeni na vodovod dimenzije 200 mm po Dunajski cesti. Objekta A1 in A2 sta priključena na vodovod dimenzije 100 mm po Čerinovi ulici. Vsi načrtovani objekti v prostorski enoti P2 so priključeni na vodovod dimenzije 100 mm po Čerinovi ulici.~~

Za zagotavljanje požarne varnosti sta ~~ob~~ **na načrtovanem vodovodu po** ulici Ježica predvidena dva nova hidranta.

Za zagotavljanje požarne varnosti v notranjem delu območja je treba po parkirišču na skrajnem jugu obravnavanega območja v prostorski enoti P1 zgraditi krajši odsek sekundarnega vodovoda dimenzije 100 mm, ki se navezuje na obstoječi vodovod dimenzije 200 mm po Dunajski cesti. Načrtovani vodovod se konča s hidrantom.

Vsi načrtovani objekti v prostorski enoti P1, razen objektov A1 in A2, se priključijo neposredno na vodovod dimenzije 200 mm po Dunajski cesti. Za priključitev objektov B1, B2 in B3 se izvede hišni priključek od obstoječega vodovoda po Dunajski cesti do vodomernega jaška, ki služi za vgraditev vodomernov za vse tri objekte in je izjemoma lociran izven objektov. Od vodomernega jaška naprej se izvede interni vodovod. Objekta A1 in A2 se pred končnim hidrantom priključita na načrtovani sekundarni vodovod dimenzije 100 mm, ki se navezuje na obstoječi vodovod 200 mm po Dunajski cesti.

Vsi načrtovani objekti v prostorski enoti P2 (E1-E9) se priključijo na vodovod dimenzije 100 mm po Čerinovi ulici. Objekt E5 se lahko priključi tudi na obnovljeni vodovod dimenzije 100 mm po ulici Ježica.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno zasnovo ~~vodovodnega omrežja na obravnavanem območju.~~ **JP Vodovod – Kanalizacija, d.o.o., Obnova vodovoda zaradi gradnje poslovno-stanovanjskega objekta Ruski car, št. projekta 2437 V, oktober 2008.**

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

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba od upravitelja vodovoda pridobiti soglasje za priključitev.

3. Kanalizacija

~~Odpadne komunalne vode iz načrtovanih objektov B1 in B2 v prostorski enoti P1 so priključene na kanal za odpadne komunalne in padavinske vode ob Dunajski cesti dimenzije 200 mm, ki poteka od križišča Dunajske ceste z ulico Ježica v smeri proti severu.~~ **Na obravnavanem območju je zasnovan ločen sistem odvajanja odpadne vode.**

Odpadne komunalne vode iz načrtovanih objektov C1, C2 **in C3 ter B1 in B2** v prostorski enoti P1 ~~so priključene~~ **priključijo** na kanal za odpadne komunalne in padavinske vode po Dunajski cesti dimenzije 400 mm, **ki se začne** na skrajnem ~~JV~~ **jugovzhodnem** delu obravnavanega območja **in poteka v smeri proti jugu.**

Odpadne komunalne vode iz vseh načrtovanih objektov v prostorski enoti P2 in iz načrtovanih objektov A1 in A2 v prostorski enoti P1 ~~so priključene~~ **priključijo** na kanal za odpadne komunalne in padavinske vode dimenzije 300 oziroma 500 mm po Čerinovi ulici.

Priključevanje objektov je ~~možna~~**načeloma mogoče** z direktnim priključkom samo za odtok iz pritličij in nadstropij. **Če gravitacijska priključitev odtokov iz pritličij nekaterih stanovanjskih objektov ne bo mogoče, se vgradijo črpališča.** Odtok iz kleti je ~~možen~~**mogoč** le preko črpališča. ~~Padavinsko vodo~~

Padavinska voda, očiščena v skladu s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru obvezne občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07), Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05 in 45/07), Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadne vode iz komunalnih čistilnih naprav (Uradni list RS, št. 87/05 in 45/07), Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju odpadnih vod iz malih komunalnih čistilnih naprav (Uradni list RS, št. 98/07) ter Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05), z obravnavanega območja ponikamo v podtalje znotraj posamezne prostorske enote.

~~Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno zasnovo kanalizacijskega omrežja na obravnavanem območju.~~ **tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, možnost ponikanja predvidenih vodnih količin pa računsko dokazana. Dno ponikovalnice mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode.**

Ureditev parkirišč ob Čerinovi ulici, ki se nahaja znotraj strogega vodovarstvenega režima z oznako VVO II A, mora biti izvedena tako, da se padavinska voda iz parkirišč, očiščena v skladu s predpisi, odvaža v ustrezno dimenzionirano kanalizacijsko omrežje.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije ~~se morajo upoštevati~~**morajo biti upoštevana** 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., TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema.

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba od upravitelja kanalizacije pridobiti soglasje za priključitev.

4. Plinovod

~~Načrtovani objekti na obravnavanem območju so za potrebe kuhanja in tehnologije lahko priključeni na plinovodno omrežje dimenzije 200 mm, ki poteka po ulici Ježica, in na plinovodno omrežje dimenzije 50 mm po Čerinovi ulici.~~

~~Plinovod dimenzije 50 mm, iz katerega se napajajo objekti Dunajska cesta 217, Čerinova ulica 9 in Čerinova ulica 11, se prestavi ob južni rob kleti predvidenih objektov v prostorski enoti P1.~~

Načrtovani objekti na območju OPPN se za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključijo na sistem zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar.

Glavni distribucijski plinovod N12040, preko katerega se lahko oskrbujejo načrtovani objekti na območju OPPN, poteka ob Čerinovi ulici na jugozahodni strani območja OPPN. Glavni plinovod je izveden v dimenziji DN 150 in po zmogljivosti zadošča za priključitev in oskrbo stavb z zemeljskim plinom.

Za priključitev načrtovanih objektov na sistem zemeljskega plina je treba izvesti priključna plinovoda za prostorski enoti P1 in P2 in glavno plinovodno omrežje do obstoječega glavnega plinovoda N12040 ob Čerinovi ulici. Priključna plinovoda se zaključita z glavnimi plinskimi zapornimi pipami v omaricah na fasadi stavb.

Na južnem delu območja OPPN je z gradnjo kletne ureditve prostorske enote P1 tangiran obstoječ priključni plinovod DN 50 za stavbo Dunajska cesta 217. Priključni plinovod se prestavi južno, najmanj 1 m izven vplivnega območja gradbene jame.

Pri projektiranju glavnega in priključnih plinovodov za priključitev načrtovanih objektov na območju OPPN na distribucijsko plinovodno omrežje je treba upoštevati Idejno zasnovo vročevodnega in plinovodnega omrežja za del območja urejanja BS 4/1 Ruski car – novelacija, št. projekta R-7-D/4-2008, Energetika Ljubljana, d.o.o., oktober 2008.

Idejna zasnova plinovodnega omrežja je v tekstualnem in grafičnem delu sestavni del OPPN za obravnavano ureditveno območje.

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

5. Vročevod

~~Načrtovani objekti~~**Načrtovane objekte** na ~~obravnavanem~~ območju ~~se OPPN je treba~~ za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode ~~priključeni~~**priključiti** na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje. ~~Za priključevanje~~

Glavno vročevodno omrežje za oskrbo načrtovanih objektov **poteka ob Čerinovi ulici na jugozahodni strani območja OPPN (T1702) in je izvedeno v dimenziji DN 200. Zmogljivost obstoječega glavnega vročevoda T1702 zadošča za priključitev in oskrbo stavb s toploto.**

Za priključitev načrtovanih objektov na vročevodno omrežje je treba ~~degraditi~~**izvesti priključne vročevode in** glavno vročevodno omrežje ~~in sicer od do~~ obstoječega **glavnega** vročevoda ~~južno od obravnavanega območja T1702 s~~ **potekom po Čerinovi ulici do objekta E1 v prostorski enoti** zahodnem robu Čerinove ulice ter delno znotraj in delno zunaj kletnih ureditev prostorskih enot P1 in P2.

Pri projektiranju glavnega vročevodnega omrežja in priključnih vročevodov za priključitev stavb na območju OPPN na vročevodno omrežje je treba upoštevati Idejno zasnovo vročevodnega in plinovodnega omrežja za del območja urejanja BS 4/1 Ruski car – novelacija, št. projekta R-7-D/4-2008, Energetika Ljubljana, d.o.o., oktober 2008.

Idejna zasnova vročevodnega omrežja je v tekstualnem in grafičnem delu

sestavni del OPPN za obravnavano ureditveno območje.

Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 98/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o., Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem.

6. Elektroenergetsko omrežje

~~Za potrebe napajanja načrtovanih objektov je načrtovana nova TP in nova SN elektroenergetska povezava do obstoječega omrežja. Nova SN elektroenergetska povezava je predvidena od obstoječega SN elektroenergetskega voda med TP 620 Bratovževa ploščad 2 – TP Dunajska 204 ali SN vod med TP 203 Tesovnikova – TP 18 Dunajska 204, ki poteka po Dunajski cesti, in sicer po Ulici 7. septembra in po Čerinovi ulici do načrtovane TP.~~

~~Nova TP je načrtovana v kletnih prostorih severno od uvoza v klet ob Čerinovi ulici.~~

Za potrebe napajanja načrtovanih objektov je načrtovana nova transformatorska postaja in nova srednjenapetostna elektroenergetska povezava do obstoječega omrežja.

Nova transformatorska postaja je načrtovana v kletnih prostorih v prostorski podenoti P1a in se bo vključila v obstoječo srednjenapetostno povezavo RTP Bežigrad – RTP Šiška. Nova srednjenapetostna elektroenergetska povezava za vključitev nove transformatorske postaje v obstoječe omrežje bo potekala od obstoječe TP 756 Glinškova ploščad 4 do nove transformatorske postaje in od tam do obstoječe TP 371 Kališnikov trg. Kabelska kanalizacija za novo srednjenapetostno povezavo bo potekala od nove transformatorske postaje po Ulici Rezke Klopčič do Ulice bratov Kunovarjev in nato po Ulici bratov Kunovarjev v smeri proti severu do TP 371 Kališnikov trg ter v smeri proti jugu do TP 756 Glinškova ploščad 4. Obstoječa srednjenapetostna povezava med TP 99 Dunajska 251 in TP 756 Glinškova ploščad 4 se pri obstoječem jašku pred TP 371 Kališnikov trg prevezana in spojena s srednjenapetostnim kablom, ki prihaja od TP 872 Glinškova ploščad 20 in je speljan v TP 371 Kališnikov trg. Zaradi gradnje načrtovanih objektov je treba prestaviti krajši odsek obstoječega srednjenapetostnega omrežja na skrajnem jugovzhodu. Srednjenapetostni kabli bodo prestavljeni v novo kabelsko kanalizacijo po vzhodni strani Dunajske ceste. Pri gradnji elektroenergetskega omrežja po Ulici bratov Kunovarjev, Ulici Ježica in Kališnikovem trgu je treba zagotoviti zadostne odmike od vodovodnega in kanalizacijskega omrežja.

Zaradi gradnje načrtovanih objektov je treba odstraniti oziroma prestaviti del prostozračnega nizkonapetostnega omrežja. Obstoječe nizkonapetostno prostozračno omrežje med drogom pri objektu Čerinova 7 do objekta Dunajska 227 bo prestavljeno v načrtovano kabelsko kanalizacijo po ulici Ježica.

Odstraniti je treba odstraniti del nizkonapetostnega omrežja med objektoma Dunajska 224 in Dunajska 222, ki napaja obstoječe objekte na obravnavanem območju.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno rešitev Elektra Ljubljana, d.d., EE napajanje za poslovno stanovanjski objekt OU BS4 – 1 Ruski car, št. projekta 72/07, julij 2008.

Zaradi gradnje objektov je treba odstraniti del nadzemnega nizkonapetostnega omrežja do obstoječih objektov na obravnavanem območju.

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

~~Zaradi gradnje načrtovanih objektov je treba prestaviti krajši odsek telekomunikacijskih vodov ob načrtovani Dunajski cesti.~~

Na obravnavanem območju so ~~kapacitete~~**zmogljivosti** za predvideno novogradnjo zagotovljene. Priklučitev na telefonsko omrežje je načrtovana prek obstoječega telekomunikacijskega omrežja po ulici Ježica in po Čerinovi ulici. Če bodo ugotovljene večje potrebe po telefonskih priključkih, je treba na obravnavanem območju predvideti prostor za potrebe telefonske centrale.

8. Javna razsvetljava

Vse javne povozne, parkirne, pohodne in manipulativne površine je treba opremiti z javno razsvetljavo. Zaradi gradnje na obravnavanem območju je treba prestaviti javno razsvetljavo ob Čerinovi ulici in ob ulici Ježica. Javna razsvetljava je predstavljena v hodnik za pešce na vzhodni strani Čerinove ulice in na južni strani ulice Ježica.

~~Vse javne povozne, parkirne, pohodne in manipulativne površine je treba opremiti z javno razsvetljavo.~~ Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

9. Učinkovita raba energije v stavbah

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

Komunalna in energetska ureditev ~~je razvidna~~**sta razvidni** iz grafičnega načrta št. 4.7 »Prikaz priključevanja objektov na ~~komunalno~~**gospodarsko** javno infrastrukturo«.

X. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

24. člen (program opremljanja)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja ~~zemljišč~~ stavbnih zemljišč ~~za gradnjo~~ na delih območij urejanja BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, ~~z datumom maj 2008, številka~~**pod številko** projekta 5746, **v aprilu 2009.**

Podlage za odmero komunalnega prispevka: **so:**

- ~~skupni stroški gradnje~~ **nove** komunalne opreme ~~so 1.168.827,48 EUR brez DDV~~**znašajo 574 583,90 eura;**
- ~~obračunski stroški za novo komunalno opremo~~ **so enaki skupnim**

- stroškom gradnje nove komunalne opreme in znašajo 574 583,90 eura;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo 2 751 457,77 eura;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo ter znašajo 3 326 041,67 eura;
- obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter parcele, znašajo 229,71 eura/m² (od tega 39,68 eura/m² za novo komunalno opremo in 190,03 eura/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na kvadratni meter neto tlorisne površine, znašajo 88,91 eura/m² (od tega 15,14 eura/m² za novo komunalno opremo in 73,77 eura/m² za obstoječo komunalno opremo). Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;
- obračunska območja za **vso** novo komunalno opremo so enaka **območju OPPN; parcelam P1a, P1d del, P1b, P1c in P2;**
- ~~—~~ obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno ~~infrastrukture~~**opremo** so vsa obračunska območja z oznako 13. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno ~~infrastrukture~~**opremo** so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 13 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno ~~infrastrukture~~**opremo pod naslovom** Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, **LUZLjubljanski urbanistični zavod**, 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 **za novi objekt** je 1, razen za ~~kletikletne etaže, namenjene parkiranju in servisnim prostorom~~, za katere ~~je določen se upošteva~~ faktor dejavnosti 0,7, pri čemer ~~je sta~~ za te površine ~~določen določena~~ le **obračunski strošek obračunska stroška** za ceste ~~ter in za~~ vodovodno omrežje. **V primeru, da bo zavezanec za plačilo komunalnega prispevka za vrtec Mestna občina Ljubljana, se jo oprosti plačila komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo.** Olajšav ~~za za druge~~ zavezance ni;
- ~~skupni obračunski komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo (1.168.827,48 EUR brez DDV) in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo (2.358.992,99 EUR brez DDV) in znašajo 3.527.820,47 EUR brez DDV;~~
- ~~obračunski stroški na m² parcele so 215,06 EUR brez DDV, obračunski stroški na m² neto tlorisne površine so 92,14 EUR brez DDV. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na m² parcele in m² neto tlorisne površine po posamezni komunalni opremi je razviden iz programa opremljanja;~~
- ~~—~~ če bodo površine parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje **v vseh stroških je vključen DDV;**
- **za indeksiranje stroškov se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod naslovom »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja;**
- **če novi objekti ne bodo priključeni na plinovodno omrežje, se jim komunalni prispevek za plinovodno omrežje ne odmeri. V tem primeru se strošek kvadratnega metra parcele zmanjša za 15,89 eura/m² (od tega 2,58 eura/m² za novo komunalno opremo in 13,31 eura/m² za obstoječo komunalno opremo), strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne**

- **površine objekta za 8,10 eura/m² (od tega 1,31 eura/m² za novo komunalno opremo in 6,79 eura/m² za obstoječo komunalno opremo);**
- **če bodo površine parcele oziroma neto tlorisnih površin objektov večje oziroma** 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 načrtovane objekte na območju OPPN je 3.527.820,47 EUR brez DDV;~~
- ~~pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje~~ **komunalnega prispevka** zaradi že poravnanih obveznosti ~~obstojećih objektov, ki so predvideni za odstranitev.~~ **obstoječega objekta, ki je predviden za rušenje.**

25. člen (pogodba o opremljanju)

Posamezen investitor načrtovane prostorske ureditve v P1 oziroma P2 in Mestna občina Ljubljana skleneta pogodbo o opremljanju, kjer se določijo obveznosti investitorja pri izvedbi objektov in ureditev, ki so v javno korist. Investitor ~~bo~~ v skladu s programom opremljanja izvedel ureditve javnih površin in opremil zemljišče s komunalno in energetske infrastrukturo ter jo ~~brezplačno predal v upravljanje Mestni občini~~ **neodplačno prenese na Mestno občino** Ljubljana.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

26. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

- promet med gradnjo ~~organizirati~~ **organizirajo** tako, da se prometna varnost zaradi gradnje ne ~~bo poslabšala~~ **poslabša** in da ne ~~bo prihajale~~ **prihaja** do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- ~~zagotoviti~~ **zagotovijo** 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~~ **zagotovijo** sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja;
- v času gradnje ~~je treba zagotoviti~~ **zagotovijo** ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov v vplivnem območju.

27. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

1. Tlorisni gabariti objektov

~~Odstopanja so~~ **Tlorisni gabariti objektov** lahko **odstopajo** do $\pm 0,5$ m ~~v okviru posamezne gradbene parcele~~ **pod pogojem, da ne presegajo parcele, namenjene**

gradnji objekta.

Izven ~~gabarita~~**gabaritov** stavb lahko segajo nadstreški nad vhodi **pod pogojem, da ne presegajo parcele, namenjene gradnji objekta,** in oblikovni poudarki posamezne fasade, če ne presegajo gradbene parcele in če ne ~~presega~~**presega**jo 10 % tlorisne površine.

Odstopanja kletnih etaž so ~~lahko do $\pm 1,0$ m pod pogojem, da so v okviru gradbene parcele. Dovoljene so spremembe pozicij~~**dopustna pod pogojem, da ne presegajo parcele, namenjene gradnji objekta,** in ~~število požarnih izhodov iz kletnih etaž~~**da se obseg raščenege terena v posamezni parceli, namenjeni gradnji objekta, ne zmanjša.**

2. Površine objektov

V območju OPPN lahko BTP objektov odstopajo le navzdol.

3. Namembnost objektov

Površine, predvidene za vrtec se lahko namenijo drugim dejavnostim, dovoljenim v prostorski enoti P2 pod pogojem, da mestna občina Ljubljana v postopku pridobivanja upravnih dovoljenj ugotovi, da gradnja vrtca v območju OPPN ni potrebna.

4. Višinski gabariti objektov

Odstopanja višinskih gabaritov objektov so lahko do $\pm 1,0$ m.

5. Višinske kote pritličij objektov in terena

Odstopanja so lahko do $\pm 1,0,5$ m.

~~3. Višinska regulacija terena~~

~~Odstopanja so lahko do $\pm 0,5$ m.~~

46. Komunalni vodi, objekti in naprave

Izjemoma so dopustne spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

~~5. Gradbene parcele~~

7. Parcele, namenjene gradnji objektov

Dopustna so odstopanja od mej in površin ~~gradbenih parcel znotraj posameznih prostorskih enot,~~ **namenjenih gradnji objektov,** pod pogojem, da ne posegajo v **prostorsko enoto P3 in v površine v javnem, namenjene javnemu** dobru.

~~68. Prometna ureditev~~

Dopustna je sprememba ~~ureditve in pozicije uvoza~~**mikrolokacije uvozov v območje OPPN** z Dunajske ceste ~~v prostorsko enoto P1~~**in s Čerinove ulice.**

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

28. člen

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

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

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

XIII. KONČNE DOLOČBE

29. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o sprejetju spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za zazidalni otok ~~BS-7~~ **BS7** – Bežigrad (Uradni list SRS št. 18/84) ~~in~~, Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območji urejanja BS-4/2 Stožice in BK-4/2 kmetijske površine (Uradni list RS, št. 5/94, 11/94 in 34/96) **in Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto B4 Stožice - Tomačevo (Uradni list SRS, št. 27/87, 15/89 in Uradni list RS, št. 27/92, 49/95, 63/99)**, ki se nanašajo na ureditveno območje OPPN.

30. 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.

31. člen

(uveljavitev)

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

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

Program opremljanja

Predlog programa opremljanja je bil usklajen s spremembami rešitev v OPPN (upoštevana je nova parcelacija, korigirane neto tlorisne površine načrtovanih objektov, sprememba površin, namenjenih javnemu dobru in spremembe poteka komunalne opreme), zaradi česar so se zmanjšali skupni in obračunski stroški gradnje komunalne opreme in se spremenili obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo. Dodatno je v vseh stroških vključen DDV.

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Območje OPPN	574.583,90	2.751.457,77	3.326.041,67
Območje OPPN - pri odmeri komunalnega prispevka je upoštevano zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.	574.583,90	2.732.817,85	3.307.401,75

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 **574.583,90 EUR**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **2.732.817,85 EUR** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL, pri čemer je upoštevano zmanjšanje komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi upoštevanja že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

V primeru, da bo skladno s pogodbo o opremljanju na podlagi tretjega odstavka 78. člena ZPNačrt investitor del ali celotno komunalno opremo zgradil sam, se stroški izgradnje v pogodbi o opremljanju predvidene komunalne opreme, štejejo skladno s četrtem odstavkom 78. člena ZPNačrt kot plačilo dela komunalnega prispevka v naravi. V tem primeru bo evidentiran kot prihodek proračuna komunalni prispevek plačan za obstoječo komunalno opremo, zgrajeno komunalno opremo pa bo investitor neodplačno predal MOL.

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR)
Komunalni prispevek za območje OPPN	3.326.041,67
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme	574.583,90
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme	2.751.457,77
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje komunalne nove opreme ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.	2.732.817,85

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.
višja svetovalka

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

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA DELE OBMOČIJ UREJANJA BS 4/1 RUSKI CAR, BS 4/2 STOŽICE, BS 4/3 JEŽICA IN BS 4/4 MALA VAS

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

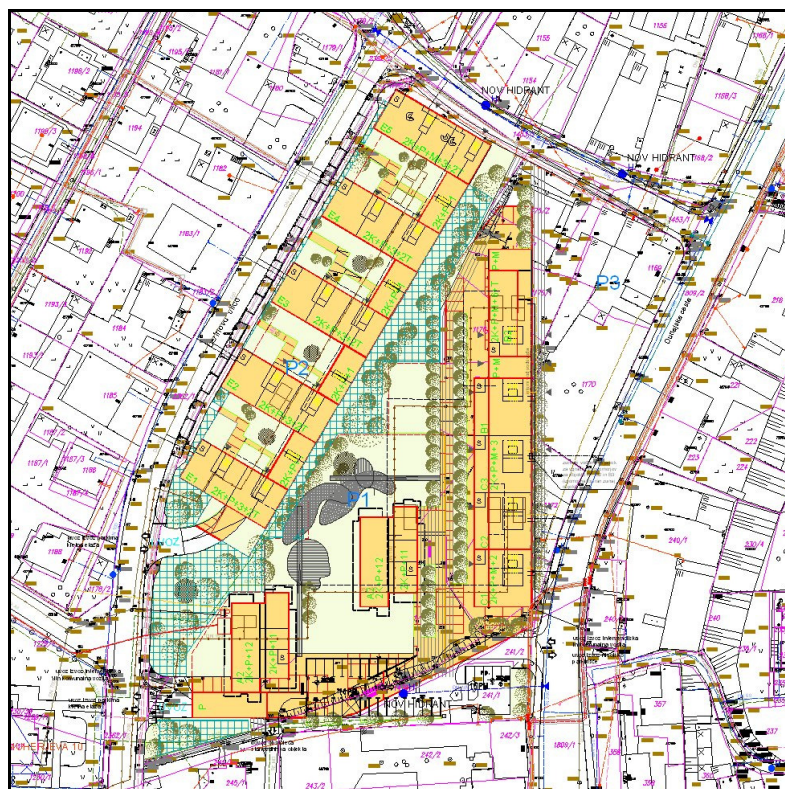
Prostorski akt:

- Občinski podrobni prostorski načrt za dele območij urejanja BS 4/1 Ruski car, BS 4/2 Stožice, BS 4/3 Ježica in BS 4/4 Mala vas - 1 - predlog, izdelal LUZ d.d., št. projekta 5746, februar 2009.

Strokovne podlage:

- PN za PGD in PZI, Obnova vodovoda zaradi gradnje poslovno stanovanjskega objekta Ruski car (območje urejanja BS 4/1 - del), projektant: JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. projekta: 2437 V, oktober 2006.
- Idejna zasnova vročevodnega in plinovodnega omrežja za del območja urejanja BS 4/1 Ruski car - novelacija, projektant Energetika Ljubljana, d.o.o., št. projekta R-7-D/4-2008, oktober 2008.
- Idejna rešitev: EE napajanje za poslovno stanovanjski objekt OU BS4 - 1 Ruski car, projektant Elektro Ljubljana d.d., št. projekta 72/07, julij 2008.

Načrtovane ureditve objektov in komunalne opreme:



SKUPNI STROŠKI GRADNJE NOVE KOMUNALNE OPREME	(EUR)
Ceste in javna razsvetljava	313.842,50
Vodovodno omrežje	36.228,06
Kanalizacijsko omrežje	0,00
Plinovodno omrežje	37.288,07
Vročevodno omrežje	187.225,27
Javne površine	0,00
Skupaj	574.583,90

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Območje OPPN	574.583,90	2.751.457,77	3.326.041,67
Območje OPPN - pri odmeri komunalnega prispevka je upoštevano zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje.	574.583,90	2.732.817,85	3.307.401,75

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR)
Komunalni prispevek za območje OPPN	3.326.041,67
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme	574.583,90
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme	2.751.457,77
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje komunalne opreme ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje.	2.732.817,85

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DELE OBMOČIJ UREJANJA BS 4/1 RUSKI CAR, BS 4/2 STOŽICE, BS 4/3 JEŽICA in BS 4/4 MALA VAS

PREDLOG

- Naročnik prostorske dokumentacije:
- **R.P. Razvoj projektov d.o.o.**



- Izdelovalec prostorske dokumentacije:
- **LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.**

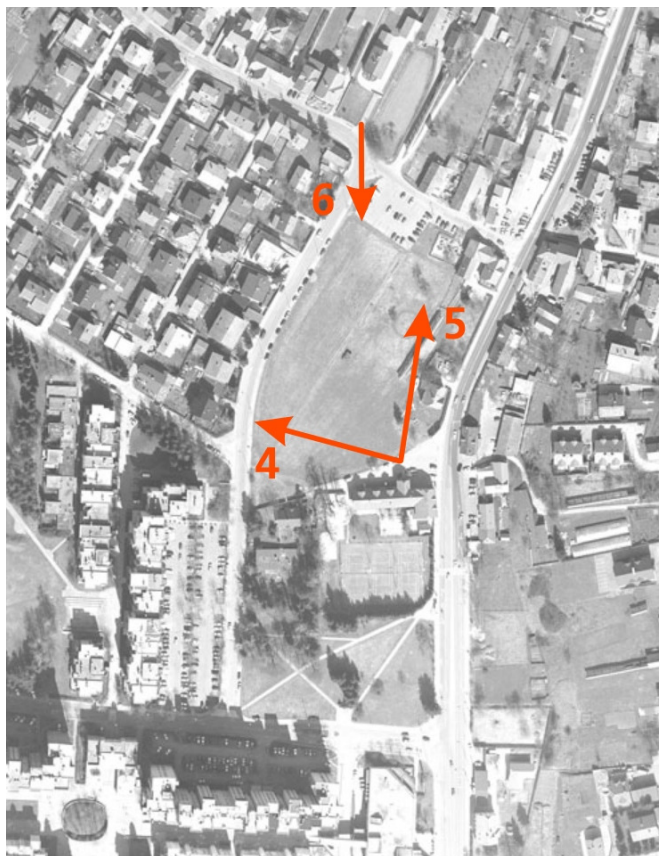


Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OPPN ZA DELE OBMOČIJ UREJANJA BS 4/1 RUSKI CAR, BS 4/2 STOŽICE, BS 4/3 JEŽICA in BS 4/4 MALA
VAS **IZSEK IZ DOLGOROČNEGA PLANA**



Slika 4: Pogled proti zahodu



Slika 5: Pogled proti severu



Slika 6: Pogled na lokacijo s severnega vogala

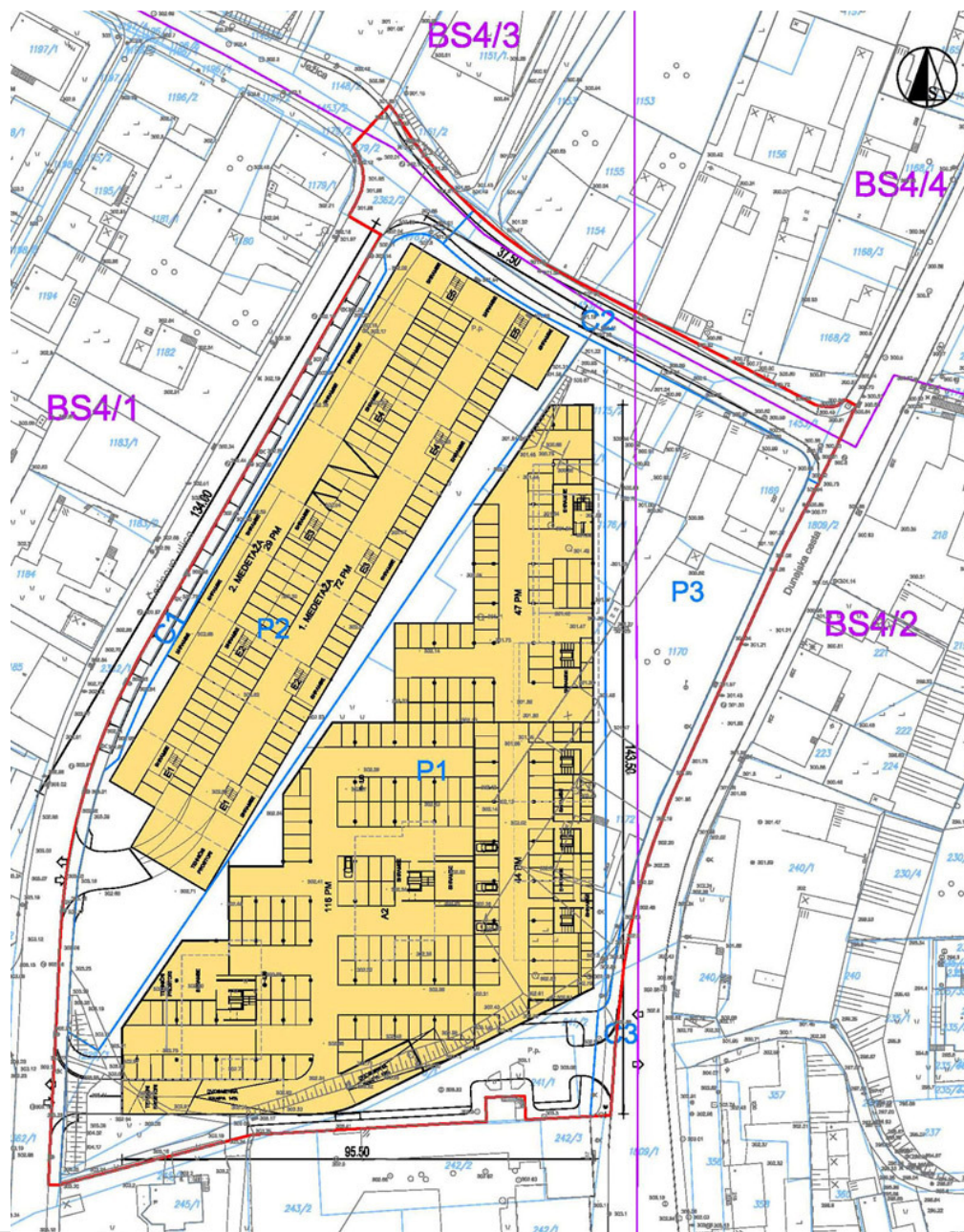


Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OPPN ZA DELE OBMOČIJ UREJANJA BS 4/1 RUSKI CAR, BS 4/2 STOŽICE, BS 4/3 JEŽICA in BS 4/4 MALA
VAS **FOTOGRAFIJE S TERENA**

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
- MEJE OBMOČJA UREJANJA
- P1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- BS 4/1 OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
- PARCELNE MEJE
- PREDVIDENI OBJEKTI
- OBJEKTI NA NIVOJU TERENA
- KLANČINA
- PARKIRNA MESTA



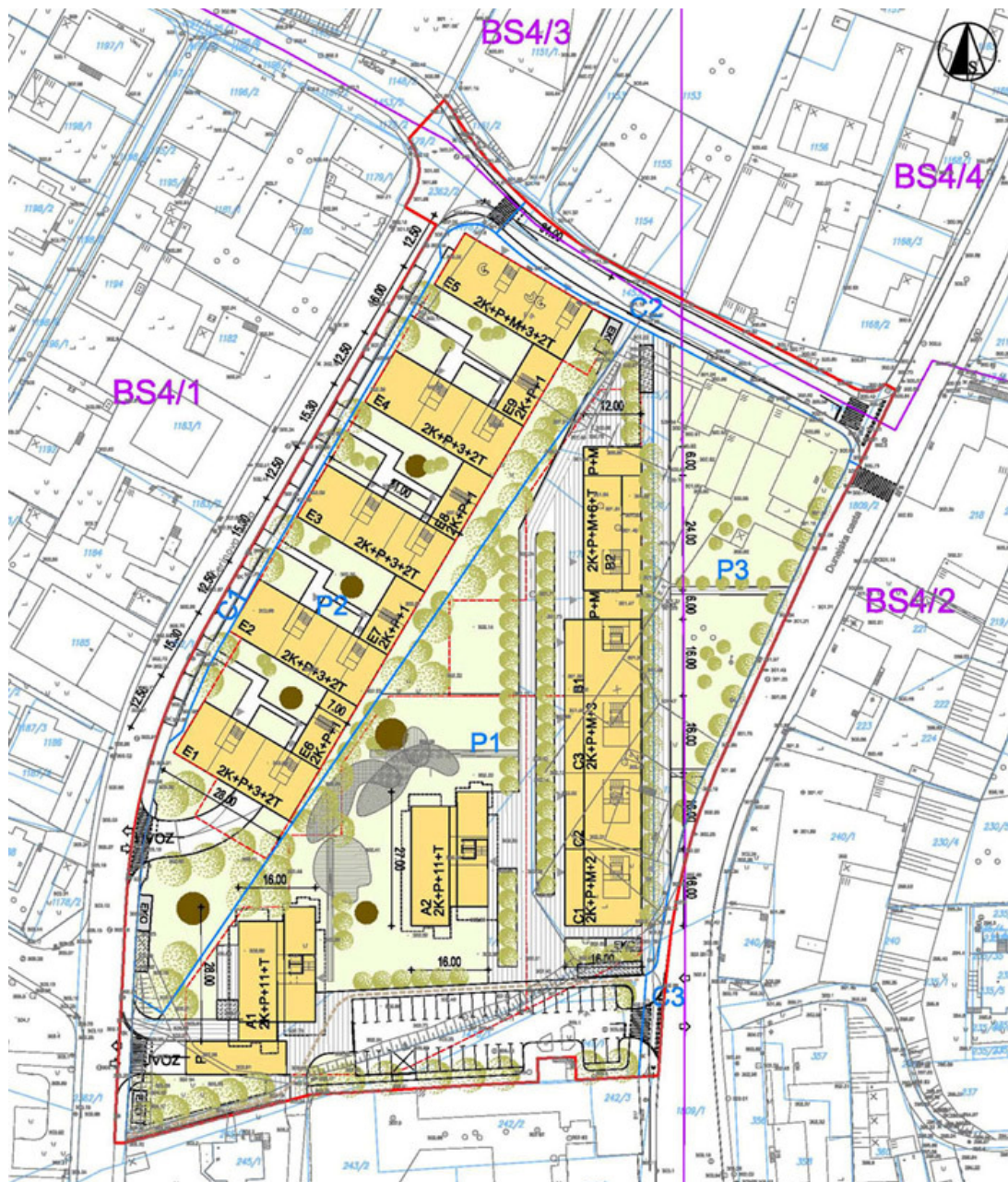
Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OPPN ZA DELE OBMOČIJ UREJANJA BS 4/1 RUSKI CAR, BS 4/2 STOŽICE, BS 4/3 JEŽICA in BS 4/4 MALA VAS

ZAZIDALNA SITUACIJA - NIVO PRVE KLETNE ETAŽE

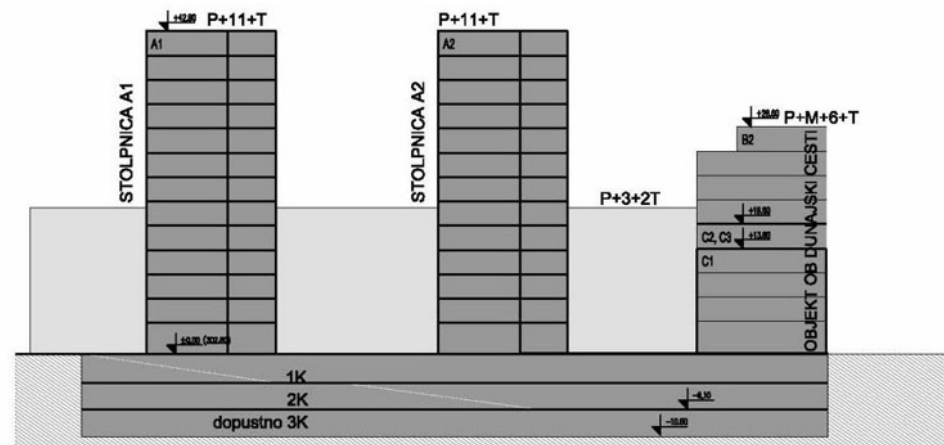
LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJE PROSTORSKIH ENOT ZNOTRAJ OPPN
- MEJE OBMOČJA UREJANJA
- P1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- BS 4/1 OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
- PARCELNE MEJE
- PREDVIDENI OBJEKTI
- ZELENICA
- TLAKOVANE POVRŠINE
- TLAKOVANE POVRŠINE V NAKLONU
- MEJA TIPIČNE ETAŽE
- MEJA KLETI
- PEŠ POVEZAVA ČERNOVE IN DUNAJSKE CESTE
- ▲ VHODI V OBJEKTE
- ▲ UVOZ V OBMOČJE
- UREDITVE ZA IGRO OTROK
- PREDVIDENO DREVJE
- PREDVIDENO NIZKORASLO DREVJE
- PREVZEMNA MESTA ODPADKOV
- ZBIRALNICA ODPADKOV



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

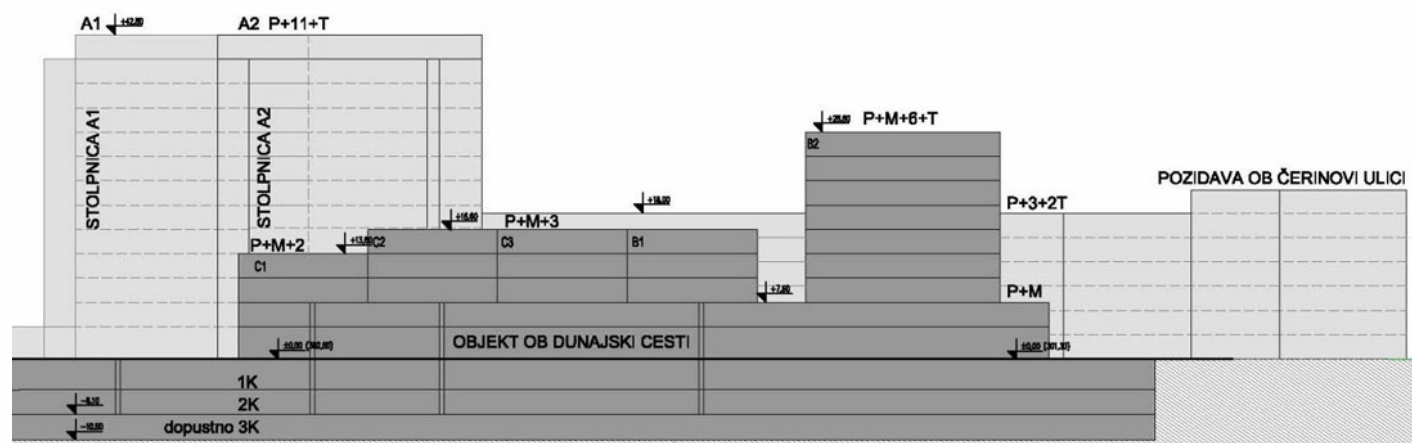
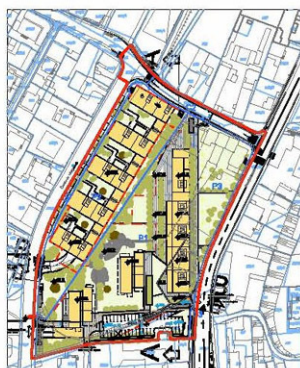
OPPN ZA DELE OBMOČIJ UREJANJA BS 4/1 RUSKI CAR, BS 4/2 STOŽICE, BS 4/3 JEŽICA in BS 4/4 MALA
VAS **ŽAZIDALNA SITUACIJA - PRITLIČJE**



PREREZ B-B

LEGENDA:

- PREDVIDENI OBJEKTI - PREREZ
- PREDVIDENI OBJEKTI - POGLED



PREREZ A-A



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
LUZ – Ljubljanski urbanistični zavod d.d.

OPPN ZA DELE OBMOČIJ UREJANJA BS 4/1 RUSKI CAR, BS 4/2 STOŽICE, BS 4/3 JEŽICA in BS 4/4 MALA
VAS **PREREZI**