

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



Številka: 3505-31/2012-37

Datum: 17. 12. 2013

**Mestna občina Ljubljana
Mestni svet**

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

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

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 382 Stanovanjska soseska Koseze (del)

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

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

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 382 Stanovanjska soseska Koseze (del).

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

Priloga:
– dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13 - skl. US) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 382 Stanovanjska soseska Koseze (del)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 382 Stanovanjska soseska Koseze (del) (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) Ta odlok določa:

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

2. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

(1) S tem odlokom je načrtovana gradnja enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb ter pripadajoče ureditve.

(2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

3. člen

(sestavni deli OPPN)

(1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del odloka obsega naslednje grafične načrte:

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

3.1	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:500
3.2	Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč	M 1:500
3.3	Površine, namenjene javnemu dobru	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja	M 1:500
4.2	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.3	Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:500
4.4	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

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

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 7511 v novembru 2013.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega del enote urejanja prostora ŠI-384 in del enote urejanja prostora ŠI-493.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1078/3, 1078/4, 1078/7 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami: 1076/4, 1076/5, 1077/3, 1077/4, 1078/8, 1881/12, vse v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška.

(3) Površina območja OPPN znaša 5.850 m².

(4) Območje OPPN je razdeljeno na 4 prostorske enote:

- PE1 – površine, namenjene gradnji enostanovanjskih in dvostanovanjskih stavb,
- PE2 – površine, namenjene gradnji enostanovanjskih stavb,
- PE3 – površine, namenjene ureditvi zelenih površin,
- C1 – površine, namenjene javnim prometnim površinam.

(5) Meja območja OPPN in prostorske enote so določene v grafičnih načrtih št. 3.1 »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«, št. 3.2 »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč« in št. 3.3 »Površine, namenjene javnemu dobru«.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA**7. člen****(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)**

(1) Območje se prometno navezuje na obstoječo cesto Draga. Najbližji obstoječi postajališči linijskega prevoza potnikov sta v smeri proti zahodu, ob Podutiški cesti, ki je oddaljeno 250 m od območja OPPN, in v smeri proti severu, ob Vodnikovi cesti, ki je oddaljeno 450 m od območja OPPN. Peš dostop do območja je po pločnikih obstoječih obodnih cest. Dostop za kolesarje je po vozišču ceste Draga.

(2) Po cesti Draga poteka obstoječa komunalna in energetska infrastruktura, na katero je treba priključiti načrtovane stavbe. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je treba zgraditi in dograditi nekatere komunalne vode zunaj območja OPPN na zemljiščih s parcelnimi številkami: 1065/680, 1065/706, 1076/5, 1077/4, 1078/8, 1079/4, 1884/3, vse v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška.

(3) V območju OPPN ni načrtovanih oskrbnih, vzgojnovarstvenih in centralnih dejavnosti, saj so le-te zagotovljene v širšem območju. Najbližji objekt predšolske vzgoje je Vrtec Mojca na Ulici bratov Učakar, oddaljen 450 m od območja OPPN. Območje OPPN leži v območju šolskega okoliša OŠ Koseze, OŠ Koseze na Ledarski ulici pa je od območja OPPN oddaljena 800 m. OŠ Valentina Vodnika na Vodnikovi cesti je od območja OPPN oddaljena 600 m. Na severnem in zahodnem robu območja OPPN se nahajajo parkovne površine, severno od Podutiške ceste so površine za oddih, šport in rekreacijo.

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

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV**8. člen****(dopustni objekti in dejavnosti)**

(1) V prostorskih enotah PE1 in PE2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe.

(2) Pogojno so dopustne tudi naslednje dejavnosti:

- 12203 Druge poslovne stavbe: samo stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetja,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse, razen avtopralnic,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate in zdravstvene posvetovalnice.

(3) Dejavnosti iz drugega odstavka so dopustne v pritličjih stavb, površina prostorov za dejavnost sme biti največ 30 % BTP posameznega stanovanja.

(4) V prostorski enoti PE3 sta dopustni rekonstrukcija in nadomestna gradnja obstoječih kozolcev v obstoječih gabaritih in z enakim oblikovanjem.

9. člen**(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)**

(1) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE1 je:

- dvostanovanjski stavbi 1 in 2 ter dvojček (dve enostanovanjski stavbi) 3 in 4 tvorijo skupino hiš, ki se navezuje na skupno dovozno pot, ta pa je pravokotna na cesto Draga,

- na parcelah, namenjenih gradnji stavb, so pri vseh tlakovana dvorišča in prostor za parkiranje. Zahodni del parcele je ozelenjen, urejen kot vrt ali zelenica,
- odmik najbolj izpostavljenih delov stavb od južne meje prostorske enote in od parcelnih mej znotraj prostorske enote, ne sme biti manjši kot 1,50 m,
- odmik najbolj izpostavljenih delov stavb od zahodne, severne in vzhodne meje prostorske enote mora biti najmanj 4,00 m.

(2) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE2 je:

- enostanovanjske stavbe 5, 6 in 7 tvorijo skupino hiš, ki se navezuje na skupno dovozno pot, ta pa je pravokotna na cesto Draga,
- na parcelah, namenjenih gradnji stavb, so pri vseh tlakovana dvorišča in prostor za parkiranje, ostali del parcele je ozelenjen, urejen kot vrt ali zelenica,
- stavbi 5 in 6 sta povezani z nadstrešnico, namenjeno ureditvi površin za parkiranje,
- odmik najbolj izpostavljenih delov stavb od parcelnih mej znotraj prostorske enote ne sme biti manjši kot 1,50 m,
- odmik najbolj izpostavljenih delov stavb od zahodne, južne in vzhodne meje prostorske enote mora biti najmanj 4,00 m.

(3) Prostorska enota PE3 je zelena površina, obstoječi kozolci se ohranjajo.

(4) Prostorska enota C1 obsega pločnik, ki ga je treba razširiti do parcelnih meja s parcelami, namenjenimi gradnji P1/4, P1/5, P2/3, P2/4 in P3.

(5) Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

10. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Na celotnem območju OPPN, razen na površinah, namenjenih prometni infrastrukturi, je dovoljeno postaviti ali urediti naslednje enostavne objekte:

- majhna stavba (garaža, lopa, uta, nadstrešek, drvarnica, senčnica, letna kuhinja, savna),
- ograja (medsosedska ograja) z višino do največ 1,80 m,
- podporni zid,
- vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje (bazen za kopanje, okrasni bazen).

(2) Enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, odmaknjeni najmanj 1,00 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo. Ograjo je dopustno postaviti na parcelno mejo.

(3) Enostavni objekti morajo biti oblikovno glede na materiale, barvo in druge oblikovne značilnosti usklajeni s stavbami znotraj prostorske enote.

(4) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov v skladu z določili, opredeljenimi v pogojih glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

Pogoji za oblikovanje objektov v prostorskih enotah PE1 in PE2 so:

- stavbe znotraj prostorske enote morajo biti oblikovane skladno,
- fasade stavb morajo biti grajene iz kakovostnih in trajnih materialov ter morajo biti oblikovane sodobno in kakovostno. Fasade znotraj prostorske enote morajo biti usklajene v barvah in materialih. Barve fasad morajo biti v naravnih odtenkih in neizstopajoče,
- strehe so lahko ravne ali z minimalnim naklonom do 10°, v terasnem delu pohodne ali zelene,

- ograje balkonov in teras morajo biti oblikovane enotno oziroma oblikovno usklajene s stavbami znotraj prostorske enote,
- tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte,
- ograditev zasebnih vrtov je dopustna z enotno oblikovanimi ograjami.

12. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

- (1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:
- ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi,
 - pešpoti in skupne zunanje površine morajo biti tlakovane, opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene,
 - elementi mikrourbane opreme znotraj območja OPPN morajo biti oblikovani enotno,
 - na vsaki parceli, namenjeni gradnji stavb, je treba zagotoviti najmanj 40 % odprtih bivalnih površin, najmanj 50 % odprtih bivalnih površin je treba zagotoviti na raščenenem terenu, največ 40 % odprtih bivalnih površin je lahko tlakovanih površin,
 - za odprte bivalne površine se štejejo vse zelene in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke),
 - v prostorskih enotah PE1 in PE2 je treba zasaditi najmanj 2 drevesi na raščenenem terenu parcele, namenjene gradnji vsake posamezne stavbe,
 - odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2,00 m,
 - višinske razlike morajo biti v čim večji meri premoščene z ozelenjenimi brežinami; izjemoma so dopustni oporni zidovi.
- (2) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

13. člen (tlorisni gabariti)

- (1) Tlorisne dimenzije stavb nad terenom so:
- **stavba 1:**
 - pritličje z nepravilno geometrijsko obliko:
 - dolžina: 17,20 m
 - širina: 13,00 m
 - prvo nadstropje:
 - dolžina: 17,20 m
 - širina: 13,00 m
 - **stavba 2:**
 - pritličje z nepravilno geometrijsko obliko:
 - dolžina: 17,20 m
 - širina: 13,00 m
 - prvo nadstropje:
 - dolžina: 17,20 m
 - širina: 13,00 m
 - **stavba 3:**
 - pritličje z nepravilno geometrijsko obliko:
 - dolžina: 13,00 m
 - širina: 8,60 m
 - prvo nadstropje:
 - dolžina: 13,00 m
 - širina: 8,60 m
 - **stavba 4:**
 - pritličje z nepravilno geometrijsko obliko:

- dolžina: 13,00 m
- širina: 8,60 m
- prvo nadstropje:
 - dolžina: 13,00 m
 - širina: 8,60 m
- **stavba 5:**
 - pritličje in prvo nadstropje v obliki črke »L«:
 - dolžina: 17,70 m
 - širina: 16,00 m
- **stavba 6:**
 - pritličje in prvo nadstropje v obliki črke »L«:
 - dolžina: 18,50 m
 - širina: 15,70 m
- **stavba 7:**
 - pritličje in prvo nadstropje v obliki črke »L«:
 - dolžina: 19,20 m
 - širina: 16,40 m

(2) BTP terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP zadnje etaže pod vencem stavbe. Tlorisna projekcija terasne etaže stavb 1, 2, 3 in 4 mora biti od roba venca zadnje etaže na ulični in vrtni strani odmaknjena najmanj 2,00 m.

(3) Tlorisne dimenzije stavb so določene v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

14. člen **(višinski gabariti in etažnost)**

(1) Dopustna je podkletitev vseh stavb v območju OPPN. V prostorskih enotah PE1 in PE2 je dopustna največ ena kletna etaža.

(2) Etažnost stavb je:

- stavbe 1, 2, 3, 4 in 7: do P+1+T,
- stavbi 5 in 6: do P+1.

(3) Višina stavb (h) je določena z višino najvišje točke strehe, merjeno od kote finalnega tlaka v nivoju pritličja:

- stavbe 1, 2, 3, 4 in 7: do 11,00 m,
- stavbi 5 in 6: do 9,00 m.

(4) Pri stavbah z ravno streho je nad koto h dopustna izvedba dostopov na streho, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in telekomunikacijskih naprav.

(5) Višinski gabariti stavb so določeni v grafičnem načrtu št. 4.2 »Značilni prerezi in pogledi«.

15. člen **(višinske kote terena in pritličja)**

(1) Višinske kote terena in pritličja stavb:

- **stavba 1:**
 - kota pritličja in kota terena: 308,20 m. n. v.
- **stavba 2:**
 - kota pritličja in kota terena: 308,90 m. n. v.
- **stavbi 3 in 4:**
 - kota pritličja in kota terena: 309,40 m. n. v.

- **stavba 5:**
 - kota pritličja in kota terena: 307,60 m. n. v.
- **stavba 6:**
 - kota pritličja in kota terena: 307,50 m. n. v.
- **stavba 7:**
 - kota pritličja in kota terena: 307,30 m. n. v.

(2) Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopne ceste in uvozom na parkirna mesta oz. v garaže, kotam raščenege terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah je treba pred vhodi prilagajati kotam pritličja.

(3) Višinske kote terena in pritličja so določene v grafičnih načrtih št. 4.2 »Značilni prerezi in pogledi« in št. 4.3 »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

16. člen **(zmožljivost območja)**

(1)	Površina prostorske enote PE1	1.789 m ²
	– stavba 1:	
	– BTP nad terenom	555 m ²
	– število stanovanjskih enot	2
	– stavba 2:	
	– BTP nad terenom	555 m ²
	– število stanovanjskih enot	2
	– stavba 3:	
	– BTP nad terenom	269 m ²
	– število stanovanjskih enot	1
	– stavba 4:	
	– BTP nad terenom	269 m ²
	– število stanovanjskih enot	1
(2)	Površina prostorske enote PE2	1.846 m ²
	– stavba 5:	
	– BTP nad terenom	374 m ²
	– število stanovanjskih enot	1
	– stavba 6:	
	– BTP nad terenom	372 m ²
	– število stanovanjskih enot	1
	– stavba 7:	
	– BTP nad terenom	535 m ²
	– število stanovanjskih enot	1
(3)	Površina prostorske enote PE3	2.030 m ²
(4)	Površina prostorske enote C1	185 m ²

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

V. NAČRT PARCELACIJE

17. člen (načrt parcelacije)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

1. Prostorska enota PE1:

- P1/1: parcela, namenjena gradnji stavbe 1, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1078/3, katastrska občina 1739 Zgornja Šiška. Površina P1/1 meri 598 m²,
- P1/2: parcela, namenjena gradnji stavbe 2, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1078/4, katastrska občina 1739 Zgornja Šiška. Površina P1/2 meri 500 m²,
- P1/3: parcela, namenjena gradnji stavbe 3, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1078/7, katastrska občina 1739 Zgornja Šiška. Površina P1/3 meri 250 m²,
- P1/4: parcela, namenjena gradnji stavbe 4, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1078/7, katastrska občina 1739 Zgornja Šiška. Površina P1/4 meri 250 m²,
- P1/5: parcela, namenjena gradnji dovozne poti do stavb 1, 2, 3 in 4, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1078/4, 1078/7, obe katastrska občina 1739 Zgornja Šiška. Površina P1/5 meri 191 m².

2. Prostorska enota PE2:

- P2/1: parcela, namenjena gradnji stavbe 7, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1076/4, katastrska občina 1739 Zgornja Šiška. Površina P2/1 meri 519 m²,
- P2/2: parcela, namenjena gradnji stavbe 6, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1076/4, katastrska občina 1739 Zgornja Šiška. Površina P2/2 meri 579 m²,
- P2/3: parcela, namenjena gradnji stavbe 5, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1076/4, katastrska občina 1739 Zgornja Šiška. Površina P2/3 meri 550 m²,
- P2/4: parcela, namenjena gradnji dovozne poti do stavb 5, 6 in 7, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1076/4, katastrska občina 1739 Zgornja Šiška. Površina P2/4 meri 198 m².

3. Prostorska enota PE3:

Parcela P3 obsega del zemljišča s parcelno številko 1077/3, katastrska občina 1739 Zgornja Šiška. Površina P2/1 meri 2.030 m².

(2) Na parceli P1/5, namenjeni gradnji dovozne poti do stavb 1, 2, 3 in 4, je treba vzpostaviti lastninsko ali služnostno pravico za vsakokratne lastnike parcel P1/1, P1/2, P1/3 in P1/4.

(3) Na parceli P2/4, namenjeni gradnji dovozne poti do stavb 5, 6 in 7, je treba vzpostaviti lastninsko ali služnostno pravico za vsakokratne lastnike parcel P2/1, P2/2 in P2/3.

(4) Parcelacija in točke za zakoličbo parcel so določene v grafičnem načrtu št. 3.2 »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

18. člen (javne površine)

(1) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo dele zemljišč s parcelnimi številkami 1076/5, 1077/4, 1078/8 in 1881/12, vse katastrska občina 1739 Zgornja Šiška.

(2) Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 185 m².

(3) Površine, namenjene javnemu dobru, so določene v grafičnem načrtu št. 3.3 »Površine, namenjene javnemu dobru«.

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**19. člen
(etapnost gradnje)**

- (1) Stavbe v območju OPPN se gradijo sočasno ali etapno v poljubnem časovnem zaporedju, pri čemer je treba stavbi 3 in 4 graditi sočasno.
- (2) Pred gradnjo stavb v območju posamezne prostorske enote ali sočasno z njo mora biti izvedena dovozna pot za stavbe s pripadajočo komunalno in energetske infrastrukturo.
- (3) Pred gradnjo stavb ali sočasno z gradnjo prve stavbe mora biti izvedena razširitev pločnika ceste Draga.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**20. člen
(celostno ohranjanje kulturne dediščine)**

- (1) Če predhodne arheološke raziskave niso opravljene pred pričetkom izvedbe zemeljskih del, je treba zaradi varstva arheoloških ostalin Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije skladno s predpisi s področja varstva kulturne dediščine omogočiti dostop do zemljišč, kjer se izvajajo zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.
- (2) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.
- (3) Investitor mora najmanj 10 dni pred začetkom zemeljskih del z nameravanimi posegi pisno seznaniti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenija, Območna enota Ljubljana.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE**21. člen
(varstvo vode in podtalnice)**

- (1) Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je treba urediti tako, da je v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin.
- (2) Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.
- (3) Območje OPPN se nahaja na ožjem vodovarstvenem območju z manj strogim vodovarstvenim režimom VVO II B vodovarstvenega območja za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Pri načrtovanju je treba dosledno upoštevati vse omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06, 1/12 in 44/12).
- (4) V projektu je treba predvideti rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode (uporaba različnih tehnoloških rešitev, kot so npr. reciklaža vode, zapiranje krogotokov, ponovna uporaba odpadne

kopalne vode, montaža varčnih pip in wc kotličkov, uporaba padavinske vode za sanitarno vodo ali zalivanje zelenic).

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

22. člen **(varstvo zraka)**

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

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

(3) V času gradnje je treba preprečiti nekontrolirano prašenje.

23. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) Prostorske enote PE1, PE2 in PE3 so v skladu z OPN MOL ID opredeljene kot območje II. in III. stopnje varstva pred hrupom. Prostorska enota C1 je v skladu z OPN MOL ID opredeljena kot območje II., III. in IV. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Dovoljena mejna raven hrupa:

- II. območje: $L_{noč} = 45$ (dbA), $L_{dvn} = 55$ (dbA),
- III. območje: $L_{noč} = 50$ (dbA), $L_{dvn} = 60$ (dbA),
- IV. območje: $L_{noč} = 65$ (dbA), $L_{dvn} = 75$ (dbA).

(3) Večji del območja OPPN se nahaja v območju možne prekomerne obremenitve s hrupom, zato je treba zagotoviti ustrezno zvočno izoliranost zunanjih fasadnih elementov stavb.

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

24. člen **(osončenje)**

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

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

25. člen **(odstranjevanje odpadkov)**

(1) Skupni prevzemni mesti za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov sta predvideni na razširjenem pločniku ceste Draga ob parcelah z oznakami P1/4 in P2/3.

(2) Zbirna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov je treba urediti na zasebnih površinah tako, da je zagotovljena higiena in da ni negativnih vplivov na javno površino ali sosednje stavbe. Posode na zbirnih mestih morajo biti zavarovane pred vremenskimi vplivi tako, da zaradi njih ne pride do onesnaženja okolice in poškodovanja posod.

(3) Razmestitev prevzemnih mest za komunalne odpadke je določena v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« in 4.3. »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

26. člen
(svetlobno onesnaženje)

(1) Postavitev in jakost svetilk pri osvetljevanju objektov in odprtih površin morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

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

(3) Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

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

27. člen
(potresna nevarnost)

(1) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije 0,35 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let. Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost.

(2) Stavbe morajo biti grajene potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnostjo objekta.

28. člen
(ukrepi za varstvo pred požarom)

(1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

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

(2) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba za stavbe, če to zahtevajo požarni predpisi, izdelati zasnovo požarne varnosti za požarno manj zahtevne objekte oziroma študijo požarne varnosti za požarno zahtevne objekte.

(3) Stavbe v območju OPPN so za intervencijska vozila dostopne po javnih cestah na obodu območja OPPN.

(4) Delovni površini za intervencijska vozila sta načrtovani na cesti Draga in na Podutiški cesti v površini najmanj 7,00 m x 12,00 m.

(5) Požarna zaščita je predvidena z obstoječim zunanjim hidrantnim omrežjem na cesti Draga in na Šišenski cesti.

(6) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.3. »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

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

29. člen (pogoji za prometno urejanje)

- (1) Vse prometne površine morajo biti utrjene.
- (2) Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do stavb, primarne peš površine, parkirni prostori in druge površine morajo biti urejene tako, da so zagotovljeni neoviran dostop ter vstop in uporaba stavb za funkcionalno ovirane ljudi. Stavbe morajo biti grajene brez ovir v skladu z zakonodajo s tega področja.
- (3) Prometne ureditve so določene v grafičnem načrtu št. 4.3 »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

30. člen (ureditev cest in priključevanje na javne ceste)

- (1) V prostorski enoti C1 je obstoječ pločnik, ki se razširi do parcelnih meja s parcelami, namenjenimi gradnji P1/4, P1/5, P2/3, P2/4 in P3 na širino od 2,15 m do 2,30 m.
- (2) Območje OPPN je dostopno s ceste Draga po načrtovanih dovoznih poteh preko poglobljenega robnika.
- (3) Dovožni poti do stavb sta namenjeni dovozu za avtomobile in pešcem in sta slepo zaključeni. Profil dovožnih poti:
- skupna površina za vse vrste prometa 3,45 m
 - mulda 0,55 m
 - skupaj 4,00 m

31. člen (mirujoči promet)

- (1) Površine, potrebne za mirujoči promet, so za stavbe v prostorskih enotah PE1 in PE2 predvidene kot zunanja parkirišča na parcelah, namenjenih gradnji stavb, oziroma v garažah.
- (2) Število parkirnih mest (v nadaljnjem besedilu: PM) je treba izračunati glede na BTP objekta ali dela objekta glede na namembnost.
- (3) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba zagotoviti PM ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

Namembnost stavb	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesa
11100 Enostanovanjske stavbe 11210 Dvostanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje	
12203 Druge poslovne stavbe: samo stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetja	1 PM/60,00 m ² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/200 m ² BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti do 200 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo	1 PM/20,00 m ² BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50	1 PM/40 m ² BTP objekta

	% PM za obiskovalce	
--	---------------------	--

32. člen **(kolesarski promet)**

Kolesarski promet na obstoječi cesti Draga je predviden na vozišču.

33. člen **(splošni pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)**

(1) Splošni pogoji za potek ter gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- novi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so lahko objekti priključeni še na elektronsko komunikacijsko omrežje. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev vodov,
- praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav,
- kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja gospodarske javne 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 inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje,
- obstoječe okoljske, energetske in elektronske komunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, prestavljati, 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,
- kadar izvajalec del pri izvajanju del opazi neznano okoljsko, energetska ali elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih vodov,
- poleg ureditev okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, načrtovanih s tem OPPN, so v skladu s predpisi, ki urejajo področje graditve objektov, ob pogoju, da ne onemogočajo ureditev po tem OPPN, dopustne tudi rekonstrukcije obstoječih in gradnja novih linijskih objektov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
- pred gradbenimi posegi je treba načrtovati in zagotoviti ustrezno varovanje obstoječih komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov.

(2) Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je določena v grafičnem načrtu 4.4 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

34. člen **(vodovod)**

(1) Območje OPPN je oskrbovano z vodo iz centralnega vodovodnega sistema Ljubljane. Za oskrbo načrtovanih objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo se predvidi sekundarni vodovod NL DN dimenzije 100 mm po cesti Draga z navezavo na obstoječi vodovod PE dimenzije 90 mm po Šišenski cesti in v nadaljevanju po Večni poti ter priključna sekundarna vodovoda PE 63 mm po obeh internih

cestah znotraj prostorskih enot PE1 in PE2.

(2) Načrtovani objekti v prostorskih enotah PE1 in PE2 bodo priključeni na skupni priključni sekundarni vodovod PE dimenzije 63 mm po dovodni poti v prostorski enoti PE1 oziroma PE 2 preko samostojnih priključkov.

(3) Pri projektiranju vodovoda na obravnavanem območju je treba upoštevati projektno nalogo: Gradnja vodovoda zaradi gradnje stanovanjske soseske Koseze, št. PN 2650V, JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o, september 2013.

(4) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi, ki urejajo oskrbo s pitno vodo. Upoštevati je treba interni dokument JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o.: Projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema.

(5) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje k priključitvi posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

35. člen (kanalizacija)

(1) Na območju OPPN je zasnovan ločen kanalizacijski sistem. Odpadne komunalne vode je treba prek obstoječega kanalizacijskega omrežja odvajati na centralno čistilno napravo v Zalogu. Za odvajanje odpadne komunalne vode iz prostorskih enot PE1 in PE2 se predvidijo individualni ali skupinski priključki na obstoječi kanal dimenzije 250 mm po cesti Draga.

(2) Teren na območju OPPN ne dopušča ponikanja padavinske vode. Za odvajanje padavinske vode iz strešin, utrjenih in manipulacijskih površin načrtovanih objektov se v cesti Draga predvidi podaljšanje obstoječega kanala za odvod padavinskih voda dimenzije 400 mm, ki odvaja padavinsko vodo v Koseški bajer. Po internih cestah PE1 in PE2 se predvidita interna padavinska kanala, ki se navežeta na načrtovani padavinski kanal po cesti Draga.

(3) Pri projektiranju kanalizacijskega omrežja na obravnavanem območju je treba upoštevati projektno Gradnja kanalizacije zaradi gradnje stanovanjske soseske Koseze, št. PN 3317K, JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o, september 2013 .

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

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

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

36. člen (plinovod)

(1) Načrtovane objekte na območju OPPN se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode, razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije, priključi na nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar. V primeru, da se objektom iz obnovljivih virov energije zagotavlja le del potreb po ogrevanju in pripravi sanitarne tople vode, za preostali del še vedno velja obveznost priključitve na distribucijsko plinovodno omrežje.

(2) Glavni distribucijski plinovod N 19072 dimenzije 150 mm, preko katerega se bo vršila oskrba načrtovanih objektov na območju OPPN, poteka po cesti Draga. Obstoječe plinovodno omrežje zadošča za oskrbo območja OPPN z zemeljskim plinom.

(3) Za priključitev načrtovanih objektov na območju OPPN na plinovodno omrežje se po cesti Draga in po internih cestah v prostorskih enotah PE1 in PE2 zgradi glavno plinovodno omrežje dimenzije 50 mm in priključne plinovode do posameznih objektov. Priključni plinovodi se zaključijo z glavno plinsko zaporno pipo v omaricah, nameščenih v ali na fasadi načrtovanih objektov.

(4) Glavno plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 68/11), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim 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 geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 25/08 in 11/11) in Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav (JP Energetika Ljubljana, d.o.o.).

37. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Napajanje objektov v prostorski enoti PE1 in PE2 z električno energijo se predvidi iz obstoječe TP 568 Koseški bajer1. Za napajanje z električno energijo se od TP 568 Koseški bajer po Bergantovi ulici in v nadaljevanju po cesti Draga ter internih cestah v prostorskih enotah PE1 in PE2 zgradi NN podzemni kabel.

(2) Za vse načrtovane objekte je treba predvideti prostostoječe merilne omarice, prosto dostopne vzdrževalcem elektro omrežja.

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

38. člen (elektronsko komunikacijsko omrežje)

Objekti na območju OPPN imajo možnost priključitve na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij. Pri gradnji cestne infrastrukture je treba predvideti koridorje za kabelsko kanalizacijo.

39. člen (javna razsvetljava)

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

40. člen (učinkovita raba energije v stavbah)

Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati veljavni predpis, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah. Priporoča se učinkovita raba energije za ogrevanje in električne energije ter

učinkovita raba vode.

XI. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

41. člen (program opremljanja stavbnih zemljišč)

Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta 382 Stanovanjska soseka Koseze (del) (v nadaljnjem besedilu: Program opremljanja) je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 7511-PO v novembru 2013.

42. člen (območje Programa opremljanja)

Program opremljanja velja na območju prostorske enote PE1 in PE2.

43. člen (komunalna oprema)

- (1) Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:
- primarne in sekundarne ceste s pripadajočimi objekti,
 - primarno in sekundarno vodovodno omrežje,
 - primarno in sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo (v nadaljnjem besedilu: kanalizacijsko omrežje),
 - primarno in sekundarno plinovodno omrežje,
 - objekte za ravnanje z odpadki,
 - primarne in sekundarne druge javne površine.
- (2) Primarne in sekundarne ceste in pripadajoči objekti po tem odloku so:
- javne ceste s pripadajočimi objekti,
 - javna razsvetljava in semaforizacija,
 - kanalizacijsko omrežje za padavinske vode.

44. člen (obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme)

- (1) Stavbe na območju prostorskih enot PE1 in PE2 se nahajajo v naslednjih obračunskih območjih predvidene komunalne opreme:
- sekundarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CEP (sekundarne),
 - sekundarno vodovodno omrežje z oznako VOP (sekundarno - centralni),
 - sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KAP (sekundarno - centralni),
 - sekundarno plinovodno omrežje z oznako PLP (sekundarno).
- (2) Obračunska območja predvidene komunalne opreme so opredeljena in prikazana v Programu opremljanja.
- (3) Stavbe na območju prostorskih enot PE1 in PE2 se nahajajo v naslednjih obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme:
- primarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (primarne),
 - sekundarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (sekundarne),
 - primarno vodovodno omrežje z oznako VO (primarno - centralni),
 - sekundarno vodovodno omrežje z oznako VO (sekundarno - centralni),
 - primarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (primarno - centralni),
 - sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (sekundarno - centralni),

- primarno plinovodno omrežje z oznako PL (primarno),
- sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno),
- objekti za ravnanje z odpadki z oznako OD,
- primarne druge javne površine z oznako JP (primarne),
- sekundarne druge javne površine z oznako JP (sekundarne).

(4) Obračunska območja obstoječe komunalne opreme so opredeljena in prikazana v Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11; v nadaljnjem besedilu: PO MOL).

45. člen **(skupni in obračunski stroški komunalne opreme)**

(1) Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme na dan 30. 11. 2013 po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Skupni stroški (EUR)</i>
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CEP (sekundarne)	6.746,70
Sekundarno vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	34.079,68
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno - centralni)	11.077,02
Sekundarno plinovodno omrežje	PLP (sekundarno)	34.007,74
Skupaj		85.911,14

(2) Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so opredeljeni v PO MOL.

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

46. člen **(preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na enoto mere)**

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

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CEP (sekundarne)	1,86	2,78
Sekundarno vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	9,38	14,02
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno - centralni)	3,05	4,56
Sekundarno plinovodno omrežje	PLP (sekundarno)	9,36	13,99
Skupaj		23,65	35,35

(2) Za preračun obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme na enoto mere se upoštevajo površine parcel in neto tlorisne površine iz prvega odstavka 47. člena tega odloka.

(3) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, Cp in Ct, po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih, so opredeljeni v PO MOL.

(4) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme iz prejšnjega odstavka se indeksirajo na dan 30. 11. 2013 ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, in je 1,049239. Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere se za posamezno komunalno opremo zmanjšajo za obračunske stroške iste vrste predvidene komunalne opreme na enoto mere. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek za posamezno obstoječo komunalno opremo ne plača.

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

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/ m²)</i>	<i>Ct (EUR/ m²)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (primarne)	16,02	17,35
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne)	17,49	21,52
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	2,58	2,76
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni)	0,00	0,00
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,48	5,70
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni)	4,50	4,30
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,16	3,26
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	0,00	0,00
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,47	0,51
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	3,00	3,24
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	1,69	2,09
Skupaj		54,39	60,73

47. člen

(merila za odmero komunalnega prispevka)

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

Prostorska enota	Parcela	stavba	Površina parcele (upoštevana tudi pripadajoča površina interne ceste) (m ²)	Neto tlorisna površina stavbe brez delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m ²)
PE1	P1/1 + del P1/5	stavba 1	662,32	460,65
	P1/2 + del P1/5	stavba 2	564,32	460,65
	P1/3 + del P1/5	stavba 3	281,18	223,27
	P1/4 + del P1/5	stavba 4	281,18	223,27
SKUPAJ PE			1.789,00	1.367,84
PE2	P2/3 + del P2/4	stavba 5	607,81	310,42
	P2/2 + del P2/4	stavba 6	636,50	308,76
	P2/1 + del P2/4	stavba 7	601,69	444,05
Skupaj PE2			1.846,00	1.063,23
SKUPAJ PE1 + PE2			3.635,00	2.431,07

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

(3) Faktor dejavnosti 0,7 je za:

- enostanovanjske stavbe (CC-SI 11100), dvostanovanjske stavbe (CC-SI 11210), industrijske stavbe (CC-SI 12510) in nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI 1271),
- objekte, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana,
- dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(4) Ostale stavbe, ki niso navedene v tretjem odstavku tega člena, imajo faktor dejavnosti odvisen od faktorja izrabe (v nadaljevanju: FI) in:

- je 1,0 za vse stavbe, ki imajo FI manjši od 1,00,
- je 1,3 za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 2,00,
- se za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 1,00 in manjši od 2,00, izračuna po formuli: $K_{\text{dejavnost}} = (0,2 * FI) + 0,9$.

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

48. člen **(izračun komunalnega prispevka)**

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

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

(3) Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upošteva površina parcele iz prvega odstavka 48. člena tega odloka.

(4) Pri izračunu komunalnega prispevka se za neto tlorisno površino upošteva dejansko neto tlorisno površino stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska neto tlorisna površina stavbe manjša od neto tlorisne površine iz prvega odstavka 48. člena tega odloka, se pri izračunu komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo upošteva neto tlorisno površino iz prvega odstavka 48. člena tega odloka.

49. člen **(odmera komunalnega prispevka)**

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

(2) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja:

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

(3) O upoštevanju predloženih dokazil o plačilih iz prejšnjega odstavka odloči organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za odmero komunalnega prispevka.

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

(5) Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve tega odloka.

50. člen **(oprostitve plačila komunalnega prispevka)**

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

51. člen **(pogodba o opremljanju)**

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

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

XII. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

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

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so:

1. Tlorisni gabariti stavb:
 - dopustna odstopanja pri tlorisnih dimenzijah stavb 1, 2, 3, 4, 5 in 6 nad terenom so navzgor do 1,00 m in navzdol do 2,00 m,
 - dopustna odstopanja pri tlorisnih dimenzijah stavbe 7 nad terenom so navzdol do 2,00 m,
 - preko tlorisnih dimenzij stavb nad terenom lahko segajo napušči ter konzolni nadstreški nad vhodi.
2. Odmiki stavb: manjši odmiki od predpisanih 4,00 m so dopustni le s pisnim soglasjem lastnikov sosednjih parcel, vendar ne smejo biti manjši kot 2,50 m.
3. Višinska regulacija terena in višinska kota pritličja: odstopanja pri višinski regulaciji terena in odstopanja pri višinskih kotah pritličij so lahko do $\pm 0,50$ m.
4. Zmogljivost območja: v prostorskih enotah PE1 in PE2 lahko BTP nad terenom odstopajo v okviru dopustnih gabaritov stavb in z zagotavljanjem predpisanega deleža zelenih površin.
5. Lokacija vhodov, uvozov in izvozov: dopustna so odstopanja od načrtovanih lokacij vhodov, uvozov in izvozov.
6. Prometne, komunalne in energetske ureditve: pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju

pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi ter morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda.

XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

53. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

- promet med gradnjo je treba organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
- zagotoviti je treba nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
- zagotoviti je treba sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav.

54. člen (posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:

- odstranitev naprav in objektov,
- vzdrževalna dela, rekonstrukcije, nadzidave in novogradnje na mestu odstranjenih stavb v skladu s pogoji za lego, velikost in oblikovanje stavb, ki jih določa ta odlok,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN,
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je na gradbeni parceli zagotovljeno zadostno število parkirnih mest in zelenih površin.

XIV. KONČNI DOLOČBI

55. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri:

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

56. člen (uveljavitev)

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

Številka: 3505-31/2012-
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

OBRAZLOŽITEV**dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 382 - Stanovanjska soseska Koseze (del)****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelji za sprejem akta so:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13 – skl. US), ki določa:
 - v 61. členu: da občinski svet sprejme občinski podrobni prostorski načrt z odlokom;
 - v 74. členu: da se program opremljanja pripravi na podlagi občinskega podrobnega prostorskega načrta in da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka, s katerim se sprejme prostorski akt občine;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN in 72/13 - DPN) - v nadaljevanju OPN MOL SD;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popr. in 72/13 - DPN) - v nadaljevanju OPN MOL ID;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12), ki določa:
 - v 27. členu: da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet;
 - v 87. členu: da Mestni svet sprejema prostorske akte in programe opremljanja zemljišč po dvostopenjskem postopku;
- Sklep o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta 382 - Stanovanjska soseska Koseze (Uradni list RS, št. 51/13).

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

Območje OPPN, kjer je predvidena pozidava, se nahaja v območju med Podutiško cesto na severni strani, Šišensko cesto na vzhodni strani in cesto Draga na južni strani. Zahodno je cerkev Presvetega odrešenika in Matere božje.

Območje OPPN na severu in zahodu obdaja pas zelenih površin, namenjenih ureditvi parka, na vzhodu pa je območje pozidano z enodružinskimi prostostoječimi stanovanjskimi stavbami.

Južni del območja je cesta Draga, sicer pa ima območje kmetijsko rabo - travnik.

Površina območja OPPN znaša 5.850 m².

Območje OPPN obsega del enote urejanja prostora ŠI-384 - območje namenjeno pozidavi stavb in ureditvi pločnika ceste Draga. Po OPN MOL ID se območje OPPN nahaja na površinah z namensko rabo SSce – pretežno eno- in dvostanovanjske površine. Določen tip objekta je NB, dopustna pa je tudi gradnja objektov tipa NA. Največja dovoljena višina objektov je do P+1+Po ali 1T oz. 11,00 m. Faktor odprtih bivalnih površin za gradnjo objektov tipa NA je najmanj 33 %.

OPN MOL ID za območje zahteva izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta, v okviru tega pa tudi izdelavo variantnih rešitev.

Zemljišča v večjem delu območja OPPN so v lasti sedmih fizičnih oseb. Del obstoječe ceste Draga, ki ga zajema območje OPPN, je v lasti Mestne občine Ljubljana.

Pobudo za izdelavo OPPN je podalo šest lastnikov večine zemljišč v območju OPPN, ki bi na svojih zemljiščih radi postavili družinske hiše delno za svoje potrebe in delno za prodajo.

Lastnik preostalega zemljišča v območju OPPN je sporočil, da pri pripravi OPPN ne želi sodelovati in da želi svoje zemljišče še nadalje uporabljati v kmetijske namene.

OPPN je izdelalo podjetje Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana.

3. Poglavitne rešitve

Dopoljnjeni osnutek OPPN je izdelan na podlagi stanja prostora, želj investorjev, izbrane variantne rešitve, smernic nosilcev urejanja prostora in strokovnih podlag.

Območje je razdeljeno na štiri prostorske enote, od katerih sta PE1 in PE2 namenjeni gradnji eno- in dvostanovanjskih stavb, PE3 ureditvi zelenih površin in C1 gradnji javnih prometnih površin. Stavbe bodo urejene v dveh pasovih, po tri stavbe na vzhodni in po tri stavbe na zahodni strani območja OPPN, s pasom zelenih površin - PE3 - med njima.

V pritličjih stanovanjskih stavb v PE1 in PE2 je dopusten tudi določen obseg poslovne in/ali storitvene dejavnosti. Na parcelah, namenjenih gradnji stavb, so ob dostopnih cestah vhodi, tlakovana dvorišča in prostor za parkiranje. Večji del parcele je ozelenjen, urejen kot vrt ali zelenica.

V prostorski enoti PE3 nove ureditve niso predvidene, ostane zelena površina, dopustna je ohranitev obstoječih kozolcev (rekonstrukcija in nadomestna gradnja).

V območju je dopustna ureditev določenih nezahtevnih in enostavnih objektov.

Opredeljeni so pogoji za oblikovanje objektov – enotnost oblikovanja, uporaba kakovostnih in trajnih materialov, oblikovanje strehe, balkonov ipd.

Dve stavbi sta največje etažnosti do P+1 oz. do 9 m. Pet stavb je največje etažnosti do P+1+T oz. do 11m.

OPPN omogoča izgradnjo naslednjih zmogljivosti:

- BTP nad nivojem terena: 2.929 m² (od teh je v PE1 1.648 m² BTP in v PE2 1.281 m²),
- 9 stanovanjskih enot (od teh je v PE1 6 enot in v PE2 so 3 enote).

Novi stanovanjski objekti v območju OPPN so dostopni preko ceste Draga.

Pločnik ceste Draga v območju OPPN se razširi do prostorskih enot PE1, PE2 in PE3 na širino 2,3 m. Dovozi poti do objektov se na cesto Draga priključujeta preko poglobljenega robnika.

Stavbe imajo parkirna mesta zagotovljena v garažah ali kot zunanja parkirišča na parcelah, namenjenih gradnji stavb. Zahtevano število parkirnih mest sledi normativu OPN MOL ID.

Za potrebe stavb v območju OPPN bo zgrajeno priključno infrastrukturno omrežje. Ureditev infrastrukture sledi smernicam nosilcev urejanja prostora in izdelanim projektnim nalogam.

Skupni prevzemni mesti za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov sta predvideni na razširjenem pločniku ceste Draga. Opredeljen je minimum njune ureditve.

Javnemu dobru je namenjen razširjen pločnik - parcela z oznako C1. Površina, namenjena javnemu dobru, meri 185 m².

Območje se lahko gradi sočasno ali etapno v poljubnem časovnem zaporedju, pri čemer je treba dvojček (stavbi 3 in 4) graditi sočasno. Obstojec pločnik je treba razširiti v prvi etapi.

4. Program opremljanja

4.1. Obrazložitev

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

Za obravnavano območje je izdelan dopolnjeni osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta 382 Stanovanjska soseka Koseze (v nadaljevanju: OPPN). Za opremljanje stavbnih zemljišč znotraj prostorskih enot PE1 in PE2 je v skladu z določili prostorskega akta potrebna novogradnja naslednje komunalne opreme:

- razširitev pločnika na severnem delu ceste Draga,
- gradnja sekundarnega vodovoda dimenzije 100 mm po cesti Draga in priključnih sekundarnih vodovodov dimenzije 63 mm po obeh internih cestah,
- kanala za odvajanje padavinske vode dimenzije 400 mm po cesti Draga,
- plinovodnega omrežja dimenzije 50 mm po cesti Draga in obeh internih cestah.

V programu opremljanja so ocenjeni skupni stroški gradnje predvidene komunalne opreme, ki so 85.911,14 EUR. Obračunski stroški predvidene komunalne opreme so enaki skupnim stroškom gradnje. Obračunski stroški predvidene komunalne opreme so na podlagi površin parcel in neto tlorisnih površin iz OPPN preračunani na enoto mere in so 23,65 EUR/m² parcele in 35,35 EUR/m² neto tlorisne površine (neto tlorisna površina je določena na podlagi bruto tlorisne površine iz OPPN ob upoštevanju faktorja 0,83).

Načrtovane stavbe v prostorskih enotah PE1 in PE2 vse bodo neposredno oziroma preko nove komunalne opreme priključevale na obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Ljubljana. Stroški obstoječe komunalne opreme, preračunani na enoto mere, so povzeti iz PO MOL. Stroški za obstoječo komunalno opremo iz PO MOL so indeksirani in zmanjšani ob upoštevanju investicij v novo komunalno opremo. Indeksirani in zmanjšani stroški za obstoječo komunalno opremo so 54,39 EUR/m² parcele in 60,73 EUR/m² neto tlorisne površine.

V Programu opremljanja je izdelan informativni izračun komunalnega prispevka. V spodnji tabeli je prikazana vsota informativnega izračuna komunalnih prispevkov ločeno za predvideno in obstoječo komunalno opremo po posameznih stavbah:

Prostorska enota	stavba	Komunalni prispevek (EUR)		
		Predvidena komunalna oprema	Obstoječa komunalna oprema	Skupaj
PE1	stavba 1	12.678,31	24.514,96	37.193,27
	stavba 2	11.983,00	22.915,89	34.898,89
	stavba 3	5.862,34	11.232,02	17.094,36
	stavba 4	5.862,34	11.232,02	17.094,36
PE2	stavba 5	9.689,35	19.155,02	28.844,37
	stavba 6	9.864,15	19.573,76	29.437,91
	stavba 7	11.960,60	23.031,68	34.992,29
	SKUPAJ	67.900,10	131.655,35	199.555,45

Dejansko odmerjeni komunalni prispevek v fazi odmere komunalnega prispevka lahko odstopa od informativnega izračuna komunalnega prispevka iz Programa opremljanja zaradi upoštevanja dejanskih neto tlorisnih površin iz projektne dokumentacije ter upoštevanja v preteklosti plačanih sredstev za opremljanje stavbnih zemljišč.

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

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju prostorskih enot PE1 in PE2 so 85.911,14 EUR. Komunalni prispevek ob upoštevanju podatkov, znanih v fazi izdelave Programa opremljanja, je 199.555,45 EUR.

S plačilom komunalnega prispevka bodo zagotovljena sredstva za gradnjo predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju prostorske enote PE1 in PE2.

Pripravili:

Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.
višji svetovalec

Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za PIA in prenavo

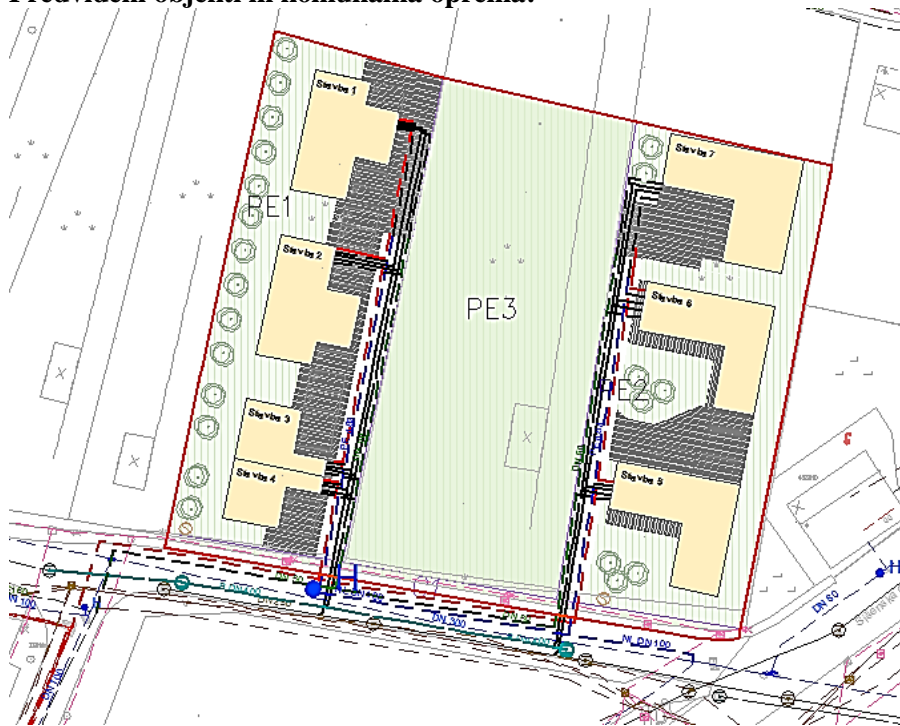
Vodja Oddelka za urejanje prostora:
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh.
Podsekretar

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

**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE OPPN 382
STANOVANJSKA SOSESKA KOSEZE – OSNUTEK (povzetek)**

Predvideni objekti in komunalna oprema:



Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme:

Predvidena komunalna oprema	Skupni stroški (EUR)
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	6.746,70
Sekundarno vodovodno omrežje	34.079,68
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	11.077,02
Sekundarno plinovodno omrežje	34.007,74
Skupaj	85.911,14

Informativni izračun komunalnega prispevka:

Prostorska enota	stavba	Komunalni prispevek (EUR)		
		Predvidena komunalna oprema	Obstoječa komunalna oprema	Skupaj
PE1	stavba 1	12.678,31	24.514,96	37.193,27
	stavba 2	11.983,00	22.915,89	34.898,89
	stavba 3	5.862,34	11.232,02	17.094,36
	stavba 4	5.862,34	11.232,02	17.094,36
PE2	stavba 5	9.689,35	19.155,02	28.844,37
	stavba 6	9.864,15	19.573,76	29.437,91
	stavba 7	11.960,60	23.031,68	34.992,29
	SKUPAJ	67.900,10	131.655,35	199.555,45



**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
382 STANOVANJSKA SOSESKA KOSEZE (DEL)**

DOPOLNJNI OSNUTEK



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

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 382 STANOVANJSKA SOSESKA KOSEZE (DEL)

ORTO FOTO PRIKAZ ŠIRŠEGA OBMOČJA



Kvalitetna veduta na cerkev v Kosezah in večjo zeleno površino pred njo.



Posamezni enostanovanjski objekti ob cerkvi tvorijo ulični niz Podutiške ceste.



Kvalitetna veduta proti Kamniško-Savinjskim Alpam.



Cesta Draga je od križišča s Šišensko cesto do naselja Mostec nepozidana.



Zelena cezura, ki povezuje športni park Ilirija z Rožnikom.



Pogled s ceste Draga proti koseški cerkvi, ki predstavlja dominantno v prostoru.



Pogled proti Rožniku.



Pogled na cerkev v Kosezah s Podutiške ceste.



Objekti ob Šišenski cesti tvorijo ulični niz do križišča s cesto Draga.



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

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 382 STANOVANJSKA SOSESKA KOSEZE (DEL)

FOTOPREDSTAVITEV



Usmeritve za izdelavo OPPN

OPPN 382 : STANOVANJSKA SOSESKA KOSEZE

Usmeritve za celotno območje OPPN

OZNAKE EUP V OPPN	ŠI-384
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen odloka OPN MOL ID
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	NE
OBVEZNOST IZVEDBE VARIANTNIH REŠITEV	DA

Usmeritve za posamezne EUP v OPPN

EUP : ŠI-384	
RABA	SSce
TIPOLOGIJA	NB
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	/
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	/
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	vrstna hiša in verižna hiša 25, atrijska hiša 20
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	Ø
VIŠINA STAVB	vrstna hiša in verižna hiša do 11,00 m, atrijska hiša do 7,00 m
USMERITVE ZA EUP	
URBANISTIČNI POGOJI	Dopustna je tudi gradnja objektov tipa Na.

Prostorski izvedbeni pogoji za enoto urejanja prostora ŠI-493

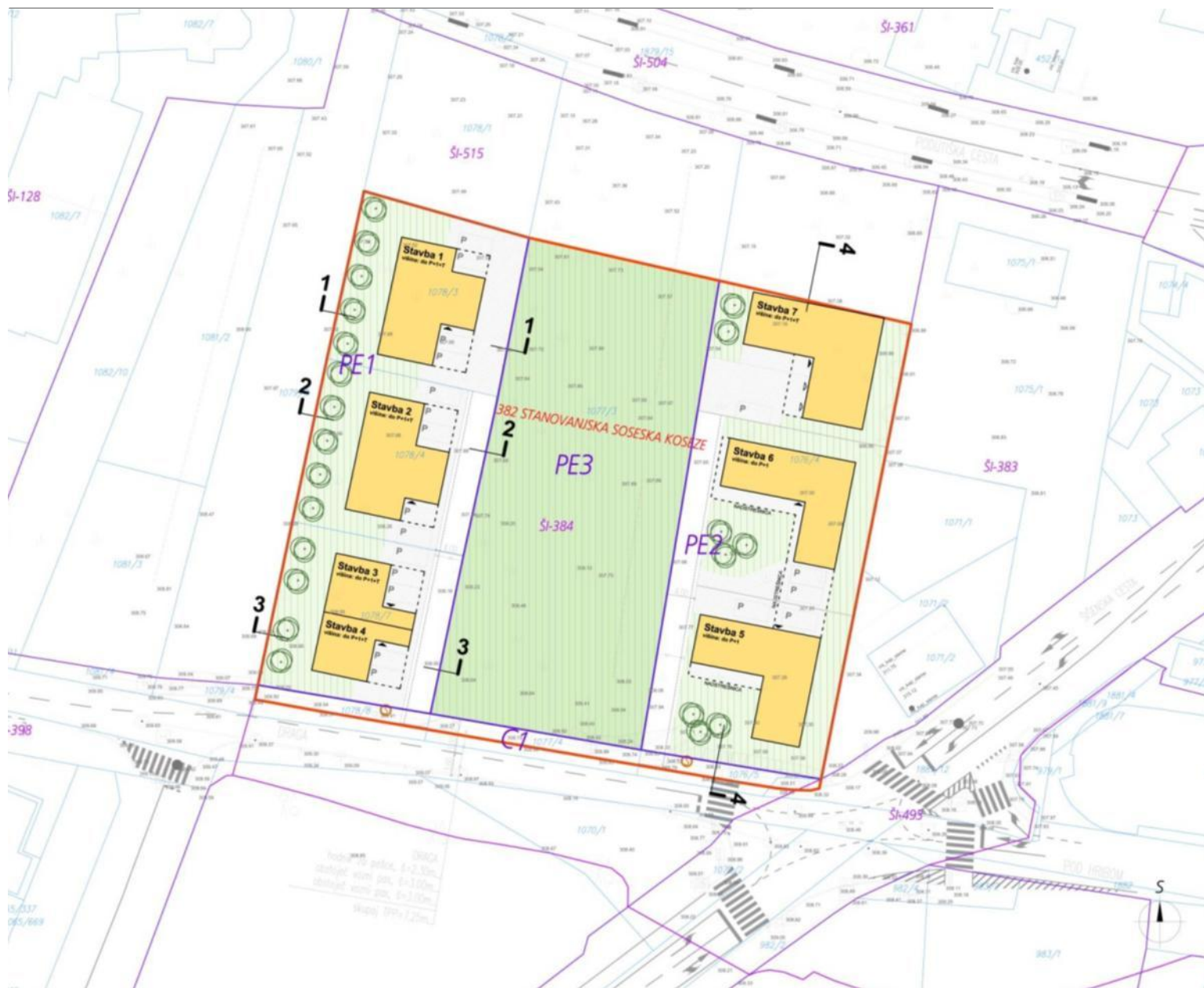
EUP : ŠI-493	
NAMENSKA RABA PROSTORA	PC - površine pomembnejših cest
OKOLJEVARSTVENI POGOJI	Pred gradbenimi posegi v zemljišče je treba izvesti predhodne arheološke raziskave.



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

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 382 STANOVANJSKA SOSESKA KOSEZE (DEL)

IZSEK IZ OPN MOL– ID IN USMERITVE ZA OPPN

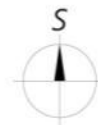
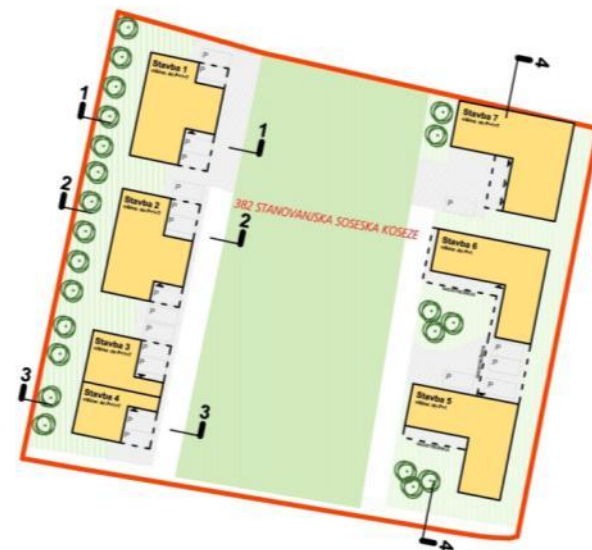
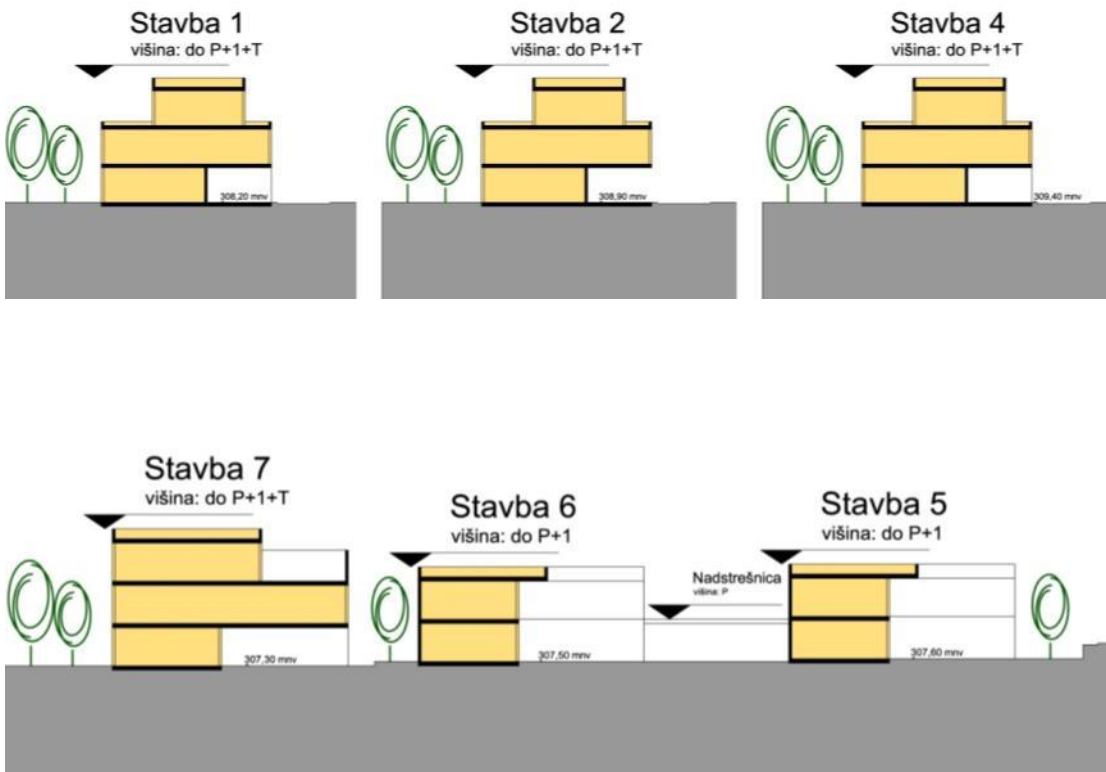


- LEGENDA**
- MEJA OBMOČJA OPPN
 - 382 STANOV
 - OZNAKA OBMOČJA OPPN
 - TOPOGRAFSKI NAČRT
 - KATASTRSKI NAČRT
 - ŠI-384
 - OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
 - MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
 - PE1
 - OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
 - MEJA PROSTORSKE ENOTE
 - TLORIŠNI GABARITI NOVIH STAVB
 - všina: do Pa+T
 - MAKSIMALNA DOPUSTNA VIŠINA STAVBE
 - NADSTREŠNICA
 - VHOD V STAVBO
 - UVOZ I IZVOZ
 - ZASEBNE ZELENE POVRŠINE OB OBJEKTIH
 - OSTALE ZELENE POVRŠINE
 - ZELENE POVRŠINE NA RAŠČENEM TERENU
 - TLAKOVANE POVRŠINE
 - DREVJE IN GRMOVNICE
 - PREVZEMNO MESTO ZA ODPADKE



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

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 382 STANOVANJSKA SOSESKA KOSEZE (DEL)
ZAZIDALNA SITUACIJA – PRITLIČJE



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

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 382 STANOVANJSKA SOSESKA KOSEZE (DEL)

ZNAČILNI PREREZI IN POGLEDI

AA KULTURA, d.o.o.



ROK KLANJŠČEK, u.d.i.a.



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

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 382 STANOVANJSKA SOSESKA KOSEZE (DEL)

PROSTORSKI PRIKAZI