



Strokovne podlage za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN 184: POD ŠMARNO GORO

ŠTEVILKA PROJEKTA

8877

NAROČNIK

Dema Plus d.o.o.

Tbilisijska ulica 59, 1000 Ljubljana

PROJEKTANT

Ljubljanski urbanistični zavod d. d.

ŽIG

Verovškova ulica 64
1000 Ljubljana

ODGOVORNA OSEBA
PROJEKTANTA

Tadej Pfajfar

univ. dipl. inž. geod.

PODPIS

DATUM

Avgust 2021

ODGOVORNI VODJA
PROJEKTA

Ines Rot, univ. dipl. inž. arh.

DELOVNA SKUPINA

Ines Rot, univ. dipl. inž. arh.
dr. Bernarda Bevc Šekoranja, univ. dipl. inž. arh.
Žiga Mljač, mag. inž. arh. urb.

KAZALO VSEBINE

1. UVOD.....	8
1.1 Namen in cilji naloge	8
1.2 Območje obdelave.....	8
1.3 Namen in cilji naloge	10
1.4 Lastništvo zemljišč.....	10
1.5 Analiza ostalih pobud	11
2. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA	12
2.1 Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije	12
2.1.1 Občinski prostorski načrt MOL (v nadaljevanju OPN MOL).....	12
Izvleček iz Občinskega prostorskega načrta MOL – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10)	12
Izvleček iz Občinskega prostorskega načrta MOL – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10)	13
2.1.2 Splošni prostorski izvedbeni pogoji.....	16
3. USTVARJENE RAZMERE, NARAVNE DANOSTI IN OMEJITVE V PROSTORU	37
3.1 Urbanizem	37
3.2 Prometna ureditev	43
3.3 Komunalna, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura.....	45
4. POVZETEK USMERITEV ZA UREJANJE OBMOČJA	53

KAZALO SLIK

Slika 1: Lega obravnavanega območja glede na širši prostor (rdeč krog), vir: Urbinfo	9
Slika 2: Pogled na ožje območje in mejo OPPN, vir: Urbinfo.....	9
Slika 3: Prikaz lastništva v območju OPPN 184	11
Slika 4: Izsek iz OPN MOL SD z označenim območjem obdelave (črna pika), Karta 1: Zasnova prostorskega razvoja. Vir: Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe	12
Slika 5: Koncept zelenih klinov in povezav med njimi z okvirno lokacijo OPPN 184 (črna pika), vir: OPN MOL SD.....	13
Slika 6: OPN MOL ID, Izsek iz Karte 3.1: Namenska raba prostora z območjem OPPN (rdeča črta)	14
Slika 7: Usmeritve za OPPN 184, izsek iz Priloge 2 OPN MOI ID.....	16
Slika 8: : Izsek iz OPN MOL – Izvedbeni del, karta 3.2: Prikaz prostorskih izvedbenih pogojev - regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje (območje OPPN 184 svetlo zelene barve)...	22
Slika 9: Izsek iz karte Portal vzgoje in izobraževanja z označenim območjem obdelave (rdeče); Vir: http://gismol.gisportal.si/javno/	26
Slika 10: Izsek iz karte poplavno ogroženih območij, vir: Urbinfo	29
Slika 11: Prikaz plazljivih in erozijsko nevarnih območij na območju OPPN 184; vir: Urbinfo	30
Slika 12: Prikaz območij kulturne dediščine; vir: Urbinfo.....	31
Slika 13: Območja varstva pred hrupom z območjem OPPN, vir: Urbinfo	32
Slika 14: Izsek iz OPN MOL ID, karta 3.1.: Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev z označenim območjem OPPN	33
Slika 15: Lokacija in smer fotografij	37
Slika 16: Pogled proti severu območja OPPN (1) in proti severovzhodu območja OPPN (2)	37
Slika 17: Pogled na Rocensko ulico proti zahodu (3) in na jugu OPPN proti vzhodu (4).....	37
Slika 18: Pogled proti jugu območja OPPN (5) in proti jugozahodu območja OPPN (6).....	38
Slika 19: Lega obravnavanega območja glede na širši prostor (z rdečo označeno okvirno območje). Vir: LUZ d.d.....	38
Slika 20: Morfološka analiza	40
Slika 21: Strukturna analiza	41
Slika 22: Zaznavna analiza.....	42
Slika 23: Cestno omrežje s kategorizacijo po OPN MOL ID, z lokacijo OPPN, vir: Urbinfo	43
Slika 24: Mestni javni, vodni in zračni promet, vir: Urbinfo.....	44
Slika 25: Izsek iz sheme linij mestnega in medkrajevnega potniškega prometa in okvirna lokacija (večji rdeč krog); vir: Medkrajevni in mestni zemljevid mobilnosti, www.lpp.si	44
Slika 26: Prikaz poteka vodov in objektov vodovodnega omrežja (veljavni OPN MOL ID); Vir: Urbinfo.....	46
Slika 27: Prikaz poteka vodov in objektov za odvajanje in čiščenje odpadne vode (veljavni OPN MOL ID); Vir: Urbinfo.....	48
Slika 28: Prikaz poteka vodov in objektov plinovodnega omrežja (veljavni OPN MOL ID); Vir: Urbinfo.....	50
Slika 29: Prikaz poteka vodov in objektov elektroenergetskega omrežja (veljavni OPN MOL ID); Vir: Urbinfo.....	51

POJMOVNIK

Celotno izrazoslovje uporabljeno v Strokovnih podlagah izhaja iz določil Odloka OPN MOL Izvedbeni del (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe). V kolikor posamezni izrazi niso navedeni, se smatra, da imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja prostorskega načrtovanja in graditve objektov oziroma drugi predpisi, ki so veljali na dan sprejema sklepa o začetku priprave zadnjih sprememb in dopolnitev navedenega odloka.

Bruto tlorisna površina (BTP) je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836; izračun BTP vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda (pri čemer se upošteva BTP vseh etaž s svetlo višino nad 2,20 m).

Faktor izrabe (FI) je razmerje med BTP stavbe in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V izračunu FI se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) je razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno površino parcele, namenjene gradnji stavb s stanovanji.

Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino parcele, namenjene gradnji. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni, ki segajo iz fasade stavbe, in napušči. Upoštevajo pa se površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh enostavnih in nezahtevnih objektov nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti.

Faktor zelenih površin (FZP) je razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu in celotno površino parcele, namenjene gradnji nestanovanjskih stavb.

Gabarit stavbe pomeni višino in tloris stavbe na terenu; višinski gabarit stavbe pomeni višino stavbe; tlorisni gabarit stavbe pomeni površino prve etaže stavbe na terenu.

Glavne mestne ceste so tiste ceste, ki so kot take določene po veljavni kategorizaciji cest: Dunajska cesta, Celovška cesta, Tržaška cesta, Dolenjska cesta, Barjanska cesta, Zaloška cesta, Litijska cesta, Letališka cesta, Šmartinska cesta in Štajerska cesta.

Mobilnostni načrt območja je načrt, ki določi število uporabnikov posameznih prometnih sredstev in ureditev prometne infrastrukture v določenem območju z namenom izboljšati delež uporabe nemotoriziranih in kolektivnih prevoznih sredstev ter določiti potrebne zmogljivosti za mirujoči promet.

Odprte bivalne površine so zelene ali tlakovane površine, namenjene bivanju na prostem, ki ne služijo kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (na primer dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke). Urejajo se na terenu z naklonom, manjšim od 20 %, izjemoma, kadar to določa ta odlok, pa tudi kot odprte ozelenjene terase na objektu.

Gradbena parcela je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov (gradbena parcela), na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu, oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

1. UVOD

1.1 Namen in cilji naloge

Podana je bila investicijska namera (poglavje 1.3) za ureditev območja občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN 184: POD ŠMARNO GORO. Občinski prostorski načrt - Izvedbeni del (Uradni list RS, 78/10 in spremembe) (v nadaljevanju OPN MOL ID) določa, da se občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN) lahko izdela samo za del območja, predvidenega za urejanje z OPPN, vendar je treba za celotno območje OPPN predhodno izdelati strokovne podlage, s katerimi se določijo vsi potrebni vhodni podatki z vidika urbanističnega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč v OPPN.

Namen in cilj naloge je preveritev ustreznosti umeščanja novega programa z vidika: prostorske dokumentacije, naravnih in ustvarjenih danosti, lege in pomena lokacije v mestu, vplivov in povezav s sosednjimi območji, prometne in komunalne ureditve.

Predmetno gradivo - strokovne podlage - (in druge pridobljene strokovne podlage) ter smernice nosilcev urejanja prostora, bodo podlaga za izdelavo OPPN 184: POD ŠMARNO GORO (v nadaljevanju OPPN 184) v nadaljnji fazi.

1.2 Območje obdelave

Območje obdelave se nahaja v severozahodnem delu Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL), v FE Šmarna Gora, natančneje v četrti skupnosti Šmarna gora, v katastrski občini 1751 - Tacen. Celotno območje OPPN obsega enoto urejanja prostora (EUP) ŠG-121. Območje leži južno od vzpetin Grmada in Šmarna gora, na križišču Rocenske ulice, Ulice Janeza Rožiča in Seunigove ulice.

Na zahodu meji na športno – rekreacijsko površino (odprti atletski stadion), na jugu na Rocensko ulico, na vzhodu na utrjeno pot in ulico – Seunigovo ulico in območje gozda z zapuščenim objektom ter na severu na druga kmetijska zemljišča (travnik), ki se prične vzpenjati proti severu. Na območju ni grajenih struktur, prevladujejo zelene površine s travniki in zaraščenim gozdom, nekaj je manjših vrtičkov.

Območje obdelave v strokovnih podlagah zajema celotno območje OPPN 184 z okvirno površino 12.878 m².



Slika 1: Lega obravnavanega območja glede na širši prostor (rdeč krog), vir: Urbinfo

Območje obdelave leži ob obstoječi, pretežno stanovanjski, gradnji, kjer prevladujejo enostanovanjske stavbe, obdajajo pa ga različne zelene površine: gozd, kmetijske površine, vrtički, travniki in podobno. Zahodno od območja se nahaja kompleks Policijske akademije z urejenimi pripadajočimi odprtimi površinami.



Slika 2: Pogled na ožje območje in mejo OPPN, vir: Urbinfo

1.3 Namen in cilji naloge

Investicijska namera se nanaša na skoraj celotno območje OPPN, ki je v lasti podjetja Dema Plus d.o.o. Delež površin znotraj OPPN v lasti podjetja Dema Plus d.o.o. je 67,4%, kar v izmeri znaša 8.682 m². Omenjene površine zajemajo celoten osrednji in južni del območja OPPN 184.

Pobudnik izdelave OPPN in investitor (Dema Plus d.o.o.) je izrazil namero po gradnji stanovanjskih objektov – nove stanovanjske soseske z uporabo tipologij: prostostoječe eno ali dvostanovanjske stavba, dvojček (NA) in vrstne hiše (NB) ter izgradnjo spremljajoče infrastrukture in dostopa do objektov z novo dostopno cesto. Parkiranje za lastnike – stanovalce je načrtovano na zasebnih zemljiščih posamezne stanovanjske enote. Območje predvidene soseske se bo na javno prometno omrežje navezovalo preko predvidenega priključka na Rocensko ulico na jugu, kar je skladno z določili OPN MOL.

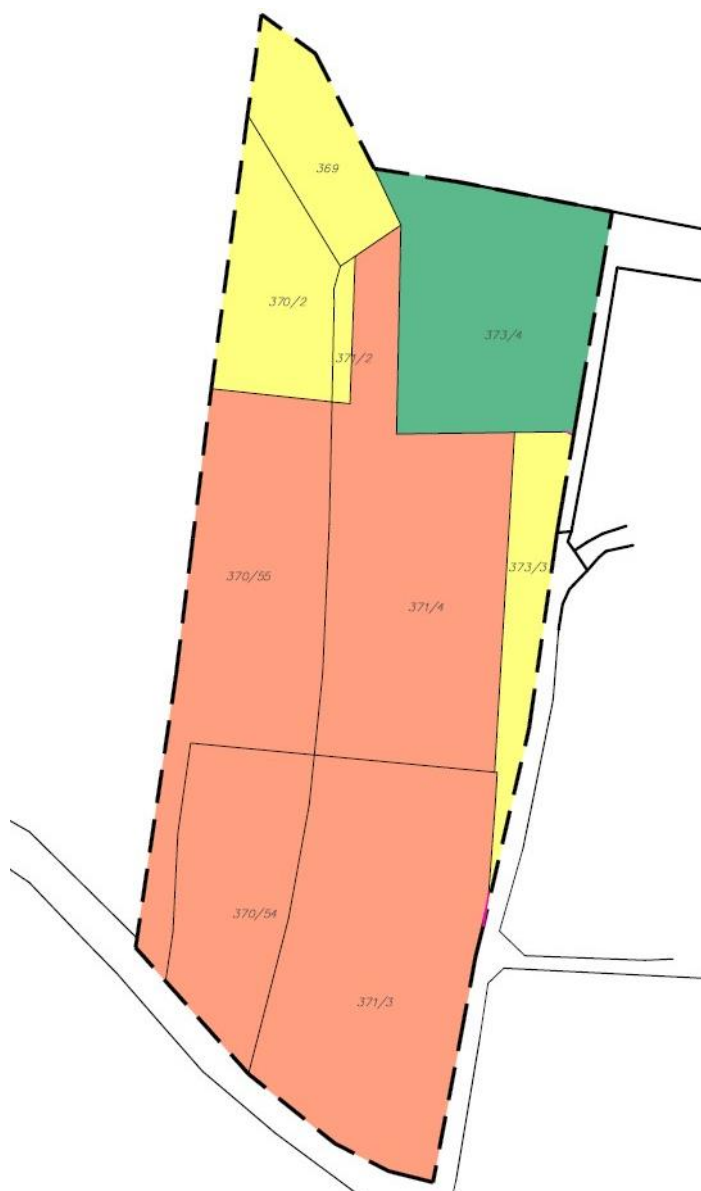
1.4 Lastništvo zemljišč

Pobudnik ima na območju OPPN v lasti 8.682 m², kar predstavlja 67,4% vseh zemljišč. 1.923 m² oz. skoraj 15% zemljišč je v lasti MOL, ostala zemljišča v skupni velikosti 2.273 m² oz. okoli 17,6% so v lasti petih drugih lastnikov.

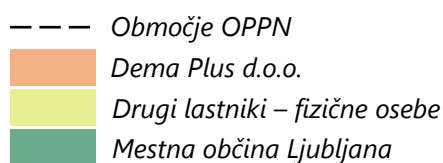
Prikaz zemljišč po vrstnem redu številke parcel:

Zap. številka	Parcelna številka*	Ime lastnika	Površina parcele znotraj OPPN (m ²)	Delež glede na površino območja OPPN (%)
1	369	Aleksander Jeram	677	5,26
2	370/2	Aleksander Jeram	879	6,83
3	370/54	Dema Plus d.o.o.	1233	9,57
4	370/55	Dema Plus d.o.o.	2062	16,01
5	371/2	Aleksander Jeram	98	0,76
6	371/3	Dema Plus d.o.o.	2767	21,49
7	371/4	Dema Plus d.o.o.	2620	20,34
8	373/3	Marjeta Linhart	619	4,81
		Božidar Linhart		
		Verica Čermak		
		Jože Seunig		
9	373/4 - del	Mestna občina Ljubljana	1923	14,93

*vse parcele k.o. 1751 Tacen



Slika 3: Prikaz lastništva v območju OPPN 184



1.5 Analiza ostalih pobud

Pobudnik izdelave OPPN (Dema Plus d.o.o.) je pripravil pobudo za izdelavo OPPN ter jo predal MOL OUP. MOL OUP je lastnike preostalih zemljišč na območju OPPN z dopisom seznanil s prejeto investicijsko namero podjetja Dema Plus d.o.o. in jih povabil k oddaji lastnih investicijskih namer. Preostali lastniki svojih namer niso oblikovali. Po evidenci MOL OUP na območju OPPN (EUP ŠG-121) tudi ni bilo zabeleženih pobud za spremembo OPN MOL ID 2016.

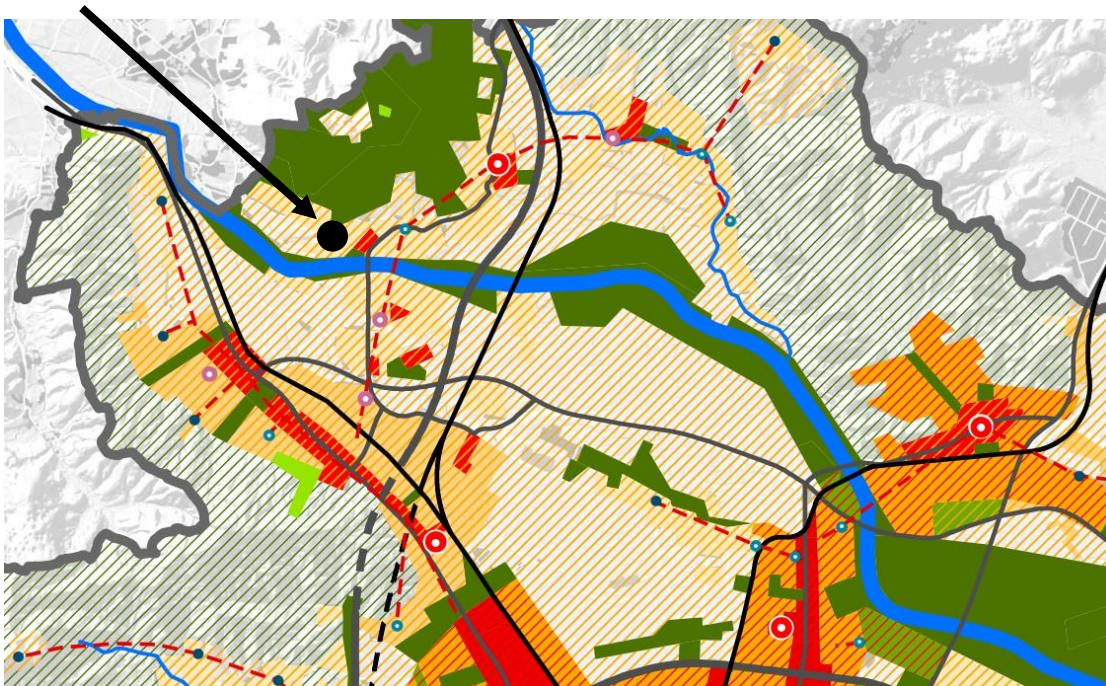
2. ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

2.1 Pregled in ocena določil veljavne prostorske dokumentacije

2.1.1 Občinski prostorski načrt MOL (v nadaljevanju OPN MOL)

Izveček iz Občinskega prostorskega načrta MOL – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10)

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del, v nadaljevanju OPN MOL SD, v zasnovi prostorskega razvoja opredeljuje obravnavano območje kot: II. Območje obmestja, natančneje kot redkeje poseljene urbane enote in proizvodnja. Območje OPPN spada pod naselja vzdolž bregov reke Save in v njenem zaledju (Šmartno, Gameljne, Tomačevo, Brod, Šmartno idr.). V neposrednem območju OPPN se nahaja rekreativno območje in območje posebne ekološke vrednosti – območje vzpetine Šmarna gora in Rašice.



Slika 4: Izsek iz OPN MOL SD z označenim območjem obdelave (črna pika), Karta 1: Zasnova prostorskega razvoja. Vir: Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe

Zasnova prostorskega razvoja

Legenda:

- meja Mestne občine Ljubljana
- celinske vode
- ceste
- ceste v predoru
- železnice
- železnice-poglabitev ali v predoru

Zasnova prostorskega razvoja:

- I. kompaktno mesto
- ožje mestno središče
- strnjena urbana območja
- območja prepletanja dejavnosti

II. območje obmestja

- urbane enote goste zazidave
- redkeje poseljene urbane enote in proizvodnja
- redkeje poseljene urbane enote na Ljubljanskem barju
- območja prepletanja dejavnosti v obmestju
- III. hribovito zaledje
- podeželska naselja

Obm. športnih, rekr. in zelenih površin:

- rekr.obm. in obm.posebne ekol. vred.
- športni centri
- tematski in mestni parki

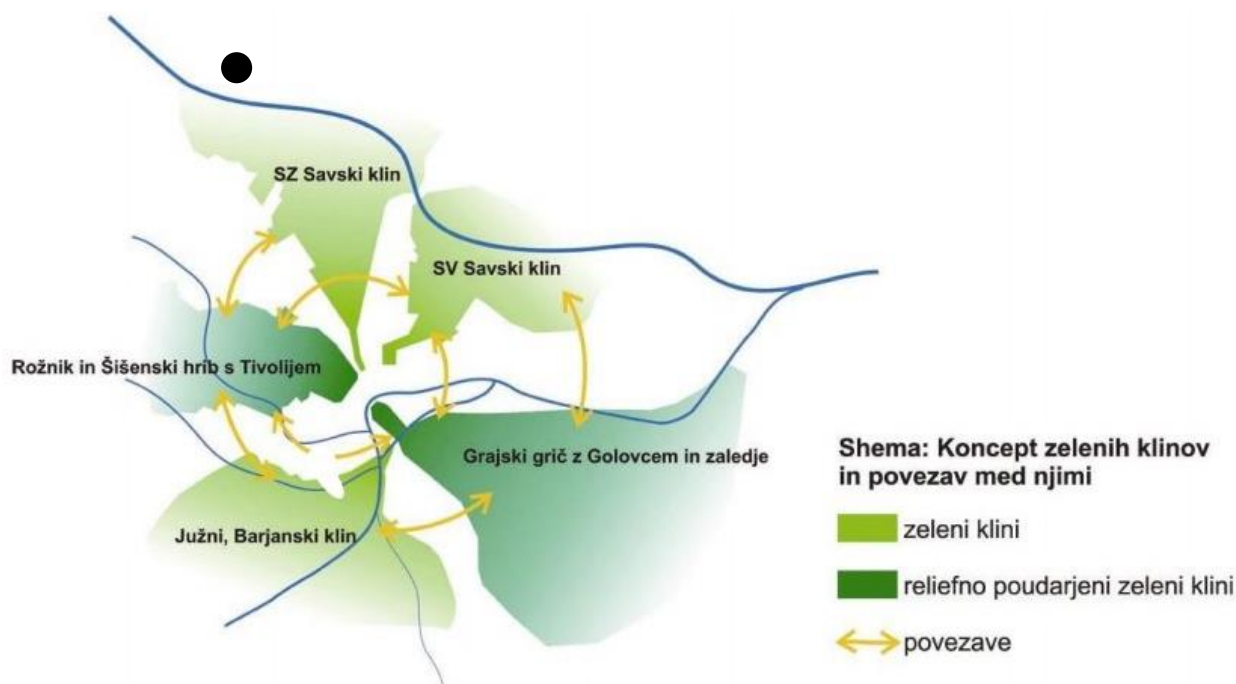
Vloga in funkcija središč:

- četrtina središča
- pomembnejša oskrbno-storitvena središča
- oskrbno-storitvena središča
- vaška naselja
- povezave

Območje OPPN 184 je glede na OPN MOL SD del Obmestja Ljubljane, in sicer kot naselja vzdolž bregov reke Save in v njenem zaledju (Šmartno, Gameljne, Tomačevo, Brod, Šmartno idr.).

Območje je tudi del severozahodnega savskega (zelenega) klina, ki na zgornjem delu pri območju OPPN obsega predvsem travniška kmetijska zemljišča, obsavske ravnice ter hribovito območje Šmarne gore in Rašice, ki je predlagano za zavarovanje kot krajinski park.

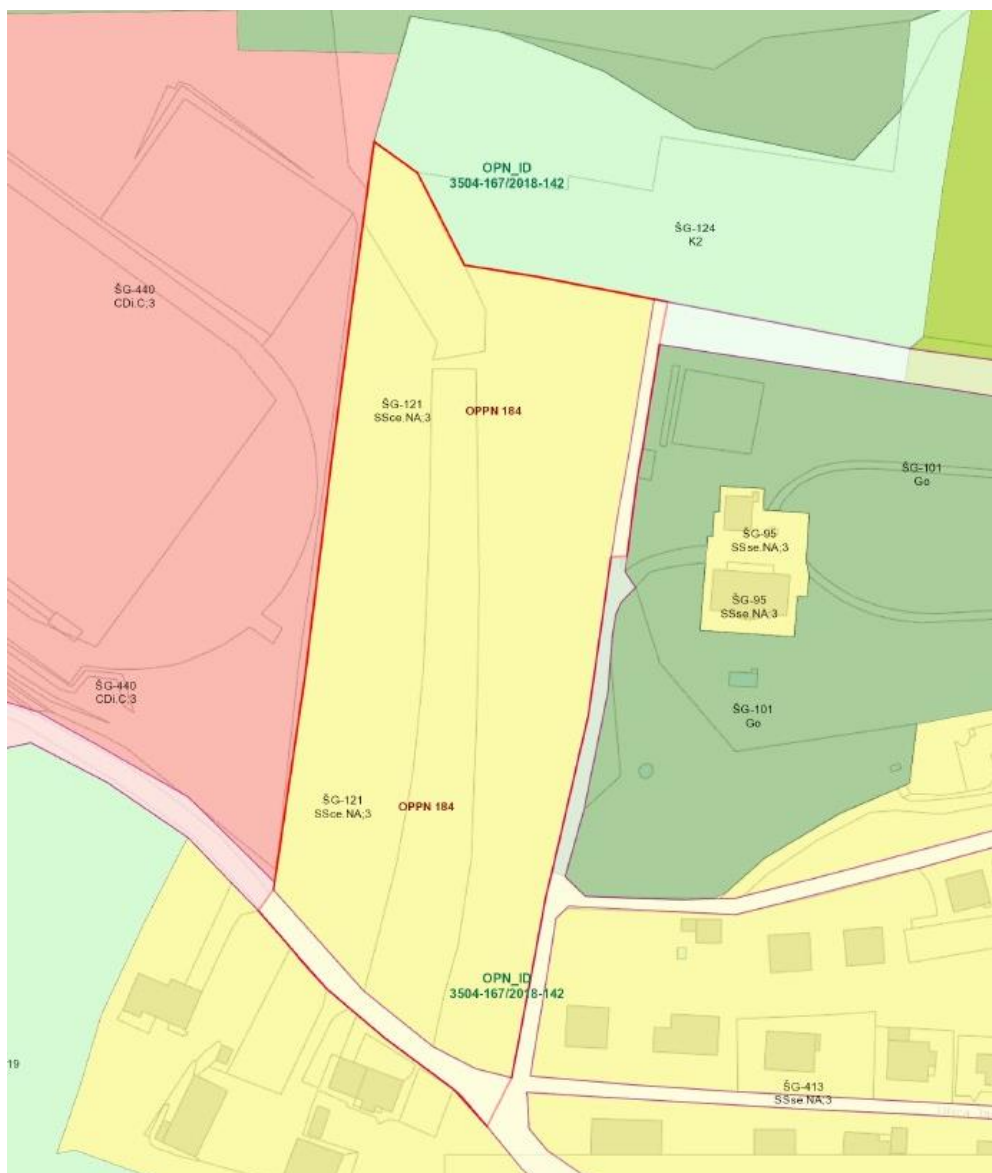
Območje OPPN 184 je del zaledja zelenega sistema in sicer Šmarna gora – Dobeno – Rašica.



Slika 5: Koncept zelenih klinov in povezav med njimi z okvirno lokacijo OPPN 184 (črna pika), vir: OPN MOL SD

Izvleček iz Občinskega prostorskega načrta MOL – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10)

Strokovne podlage obravnavajo območje, ki je z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu MOL – izvedbeni del, v nadaljevanju OPN MOL ID opredeljeno kot območje, za katerega je predvideno urejanje z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom: 184 POD ŠMARNO GORO. Območje predvidenega OPPN obsega eno prostorsko enoto: ŠG-121, s SSce (pretežno eno in dvostanovanjske površine) predpisano namensko rabo prostora.



Slika 6: OPN MOL ID, Izsek iz Karte 3.1: Namenska raba prostora z območjem OPPN (rdeča črta)

<p>OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ Območja stanovanj</p> <p>SSce Pretežno eno in dvostanovanjske površine SScv Pretežno večstanovanjske površine SSse Splošne eno in dvostanovanjske površine SSsv Splošne večstanovanjske površine SB Stanovanjske površine za posebne namene SK Površine podeželskega naselja</p> <p>Območja centralnih dejavnosti</p> <p>CU Osrednja območja centralnih dejavnosti CDd Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj CDi Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje CDo Območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje CDz Območja centralnih dejavnosti za zdravstvo CDk Območja centralnih dejavnosti za kulturo CDj Območja centralnih dejavnosti za javno upravo CDc Območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov</p> <p>Območja proizvodnih dejavnosti</p> <p>IP Površine za industrijo IG Gospodarske cone IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo</p>	<p>Posebna območja</p> <p>BT Površine za turizem BD Površine drugih območij BC Športni centri</p> <p>Območja zelenih površin</p> <p>ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport ZPp Parki ZPsp Pot spominov in tovarištva ZDd Druge zelene površine ZDo Zeleni obvodni pas Zk Pokopališča Zv Površine za vrtničarstvo</p> <p>Območja prometnih površin</p> <p>PC Površine cest PŽ Površine železnic POg Površine za mirujoči promet Pod Druge prometne površine</p> <p>Območja komunikacijske infrastrukture</p> <p>T</p> <p>Območja energetske infrastrukture</p> <p>E</p> <p>Območja okoljske infrastrukture</p> <p>O</p> <p>Območja za potrebe obrambe v naselju</p> <p>F</p> <p>Površine razpršene poselitve</p> <p>A</p>	<p>Razpršena gradnja zemljišča pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (Informacija o dejanskem stanju)</p> <p>OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ Najboljše kmetijska zemljišča K1 Druge kmetijska zemljišča K2</p> <p>OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ Gozdna zemljišča Go Območja gozdov</p> <p>OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ Območja površinskih voda VC Celinske vode Območja vodne infrastrukture VI</p> <p>OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ Območja mineralnih surovin LN Površine nadzemnega pridobivalnega prostora Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami N Območja za potrebe obrambe zunaj naselij f</p>
--	---	---

Z namensko rabo SSce je določeno, da so v območju dopustne eno in dvostanovanjske stavbe, garaže, igrišča za športe na prostem, otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine pisarniške in poslovne dejavnosti, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti (površina prostorov za dejavnost sme biti največ 30 % BTP posameznega stanovanjskega objekta).

Do sprejetja novega prostorskega akta veljajo za območje določila 95. člena (prostorski izvedbeni pogoji do sprejema OPPN) Odloka o OPN MOL ID:

1. Če ni z usmeritvami za OPPN določeno drugače, so na območjih, kjer je s tem odlokom predvidena izdelava OPPN, do njegove uveljavitve dopustni samo naslednji posegi:
 - vzdrževanje objektov,
 - rekonstrukcija objektov,
 - gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov (majhna stavba, majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave, rezervoar, nepretočna greznica, mala komunalna čistilna naprava, bazen, vodnjak in ograja) na parcelah, namenjenih gradnji obstoječih objektov v skladu z namensko rabo obstoječih objektov,
 - gradnja baznih postaj iz 28. člena tega odloka,
 - postavitve odprtih sezonskih gostinskih vrtov (kot enostavnih objektov) na javnih površinah,
 - ureditev vstopno-izstopnih mest za rečni promet, pomolov, dostopov do vode (tudi stopnice), utrjenih brežin vodotokov in splavnic,
 - odstranitev obstoječih objektov (če so to objekti, ki so varovani s predpisi s področja kulturne dediščine, je treba pridobiti soglasje organov, pristojnih za varstvo kulturne dediščine),
 - sprememba namembnosti objektov ali delov objektov, če se namembnost manj zahtevnih ali zahtevnih objektov spremeni v okviru obstoječih in dopustnih dejavnosti namenske rabe EUP,
 - rekonstrukcija, vzdrževanje in odstranitev gospodarske javne infrastrukture,
 - gradnja gospodarske javne infrastrukture v trasah, ki jih s soglasjem potrdi organ Mestne uprave MOL, pristojen za gospodarske javne službe, za potrebe povezovanja infrastrukturnih omrežij, priključevanja obstoječih objektov ter priključevanja novih objektov, ki se gradijo v sosednjih območjih na podlagi OPPN,
 - gradnja objektov za izvajanje nalog zaščite reševanja in pomoči in zaščitnih ukrepov ter za zagotavljanje osnovnih življenjskih pogojev,
 - avtobusna postajališča s potrebnimi ureditvami,
 - parkirne površine brez obveznosti ozelenitve z zasaditvijo dreves (začasna ureditev do uveljavitve OPPN),
 - pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,
 - dostopi za funkcionalno ovirane osebe (tudi gradnja zunanjih dvigal na obstoječih objektih),
 - urejanje parkovnih in odprtih bivalnih površin, drevoredi, površine za pešce, otroška igrišča ipd.,
 - vodnogospodarske ureditve,
 - naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov),

- na obstoječih objektih tipov NA, NB in ND so po določbah za območja namenske rabe SSse dopustne dozidave in nadzidave. Kadar zapolnjuje vrzel med že zgrajenimi tovrstnimi objekti, je dopustna tudi gradnja novega objekta tipov NA in ND pod pogoji, določenimi za območja namenske rabe SSce,
 - postavitve objektov za oglaševanje v skladu s 60. členom tega odloka na lokacijah, ki so prikazane na karti 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje«.
2. V posameznih območjih OPPN so poleg posegov iz prejšnjega odstavka dopustni tudi začasni posegi, navedeni v Prilogi 2, ki veljajo do uveljavitve OPPN.
3. Pri izdelavi OPPN je treba upoštevati:
- namensko rabo zemljišč, ki je določena v OPN MOL ID, v karti 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev« in v preglednici 3 odloka OPN MOL ID,
 - usmeritve za izdelavo OPPN, ki so določene v Prilogi 2 odloka OPN MOL ID,
 - splošne prostorske izvedbene pogoje iz III. poglavja odloka OPN MOL ID (10.-91. člen), če jih usmeritve za izdelavo OPPN ne spreminjajo,
 - usmeritve iz IV. poglavja odloka OPN MOL ID (92.-100. člen).

Izsek iz Priloge 2 odloka OPN MOL ID:

OPPN 184: POD ŠMARNO GORO	
Usmeritve za celotno območje OPPN	
OZNAKE EUP V OPPN	ŠG-121
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen odloka OPN MOL ID
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	NE
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	DA
Usmeritve za posamezne EUP v OPPN	
EUP: ŠG-121	
RABA	SSce
TIPOLOGIJA	NA
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE, NAMENJENE GRADNJI	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	0,8
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	40
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 25
VIŠINA OBJEKTOV	do P+1
USMERITVE ZA EUP	
URBANISTIČNI POGOJI	Zagotoviti je treba usmerjeno osvetljevanje in uporabo svetil z majhnim deležem UV-spektra na robnem območju med urbanim in naravnim prostorom. Prilagoditi je treba čas izvajanja ureditve biološkim ciklusom kvalifikacijskih vrst. Zagotoviti je treba čim manjše poseganje v obrežno rastje med izvajanjem posegov in ohraniti poraščenost brežin vodotokov in kanalov z lesnatim rastlinjem po izvedbi posegov.
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti z Rocenske ulice.

Slika 7: Usmeritve za OPPN 184, izsek iz Priloge 2 OPN MOL ID

2.1.2 Splošni prostorski izvedbeni pogoji

Območje OPPN 184 obsega eno enoto urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) t.j. ŠG-121, za katero je v celoti določena namenska raba SSce – pretežno eno- in dvostanovanjske površine. Po določilih OPN MOL ID (11. člen, 2. odstavek, Preglednica 4) so glede na predpisano namensko rabo dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

Izvleček iz preglednice 4: Dopustni in pogojno dopustni objekti po območjih namenske rabe**1. SSc – PRETEŽNO ENO- IN DVOSTANOVANJSKE POVRŠINE****1. Dopustni objekti in dejavnosti:**

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, razen javnih garaž, kolesarnice in pokrita parkirišča,
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine,
- pisarniške in poslovne dejavnosti, dejavnosti osebnih storitev in druge storitvene dejavnosti (površina prostorov za dejavnost sme biti največ 30 % BTP posameznega stanovanjskega objekta).

Na celotnem območju OPN MOL ID (razen, če odlok ali drug predpis ne določa drugače) so dopustni tudi naslednji objekti in drugi posegi v prostor:

1. komunalni objekti, vodi in naprave:
 - za oskrbo s pitno in požarno vodo,
 - za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
 - za distribucijo zemeljskega plina,
 - za daljinsko ogrevanje in hlajenje,
 - za javno razsvetljavo in semaforizacijo,
 - za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV,
 - za zagotavljanje elektronskih komunikacij. Znotraj območja, ki ga omejuje avtocestni obroč, ni dopustna izvedba elektronskih komunikacijskih vodov v nadzemni izvedbi,
 - zbiralnice ločenih frakcij odpadkov,
- objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so izvedeni v sklopu drugega objekta, ki ga je na območju dopustno graditi,
2. podzemne etaže s tem odlokom dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov, kjer in v obsegu, kot to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov,
3. podhodi in nadhodi za pešce,
4. avtobusna postajališča s potrebnimi ureditvami,
5. parkirne površine za osebna motorna vozila za lastne potrebe,
6. pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,
7. dostopi za funkcionalno ovirane osebe (tudi gradnja zunanjih dvigal na obstoječih objektih),
8. parkovne površine, drevoredi, posamezna drevesa, površine za pešce, trgi, otroška igrišča in biotopi,
9. vodnogospodarske ureditve,
10. brvi in mostovi,
11. vstopno-izstopna mesta za rečni promet ob vodotokih, pomoli, dostopi do vode (tudi stopnice), utrjene brežine vodotokov in splavnice,
12. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda, zaklonišči in objekti za zaščito, reševanje in pomoč ter evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov, ki so višji od 14,00 m,
13. objekti za zagotovitev varstva pred utopitvami,
14. naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), opazovalnice,
15. javne sanitarije na javnih površinah.

Tipologija in višina stavb (15. člen, 21. člen OPN MOL ID)

Dopusten tip objektov v EUP ŠG-121 je tip NA in NB.

Izvleček iz preglednice 5: Tipi objektov

Oznaka tipa objekta	Tip objekta	Opis tipa objekta
NA	Nizka prostostoječa stavba	Nizka stavba, ki se z nobeno stranico ne stika s sosednjimi stavbami: eno- in dvostanovanjska stavba, dvojček in prostostoječa nestanovanjska stavba
NB	Nizka stavba v nizu	Nizke stavbe v nizu, ki se med seboj stikajo vsaj z eno stranico ali z njenim delom: vrstna hiša, atrijska hiša, verižna hiša

Dopustna maksimalna višina objektov tipologije NA in NB so prikazane v spodnji preglednici.

Izvleček iz preglednice 7: Etažnost in višina objektov		
Tip objekta	Največja etažnost do	Največja višina do
NA	P+1+Po ali T	11,00 m
NB	Atrijška hiša: P+Po ali T	7,00 m
	Vrstna hiša, verižna hiša: P+1+Po ali T	11,00 m

Stopnja izkoriščenosti (20. člen, 33. člen, OPN MOL ID)

Faktor zazidanosti, faktor odprtih bivalnih površin, faktor zelenih površin in višina so podrobneje določeni v tabeli iz Priloge 2 OPN MOL ID.

Izvleček iz preglednice 6: Stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji, SSce				
Tip objekta	FZ (največ)	FBP (najmanj)	FZP (najmanj)	FI (največ)
NA				
Eno- in dvostanovanjska stavba	40 %	30 %	Ø	0,8
Dvojček/na vsako stavbo dvojčka	40 %	30 %	Ø	
NB				
Vrstna hiša, verižna hiša	50 %	25 %	Ø	0.8
Atrijška hiša	60 %	20 %	Ø	0.8
Ø – faktor za namensko rabo EUP ni relevanten / - faktor je za namensko rabo EUP posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti: FZ, FBP, FZP, FI ali višino				

Odmiki stavb od sosednjih zemljišč (24. člen, OPN MOL ID)

Lego objektov in zahtevane najmanjše odmike stavb od meje sosednjih parcel in med objekti predpisuje 24. člen Odloka OPN MOL ID. Odmiki stavb tipov NA in NB, če gradbena črta ne določa drugače, ne smejo biti manjši od 4,00m. Odmiki stavb nad terenom so od meje sosednjih parcel lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, vendar ne manj kot 1,50 m. Manjši odmik stavbe od parcelne meje, kot je določen v prvem in drugem odstavku 24. člena, je brez soglasja lastnikov sosednjih parcel dopusten takrat, kadar se na mestu poprej odstranjene zakonito zgrajene stavbe postavi nova (nadomestna) stavba (v primeru nadomestne gradnje).

V kolikor z novo predvidenimi ureditvami novogradnje mejijo na EUP z namensko rabo K1, K2, Go ali Gpn, je treba zagotoviti enak odmik.

Pri novogradnjah manj zahtevnih in zahtevnih objektov je treba zagotoviti varnostni odmik od gozdnega roba, praviloma je to v širini 25,00 m oziroma najmanj ene sestoje višine odraslega gozda. Za gradnje v 25,00 m širokem pasu, ki meji na EUP z namensko rabo Go ali Gpn, je treba pridobiti soglasje organa, pristojnega za gozdove (74. člen OPN MOL ID).

Odmiki zahtevnih in manj zahtevnih objektov od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin, morajo biti (nad terenom in pod njim) najmanj 5,00 m oziroma 3,00 m od javne poti ali ceste nižje kategorije, v kolikor gradbena črta ali ulična gradbena črta obstoječih stavb ne določata manjšega odmika. Manjši odmiki od predpisanih so možni ob predhodnem soglašanju oddelka Mestne uprave MOL, pristojnega za gospodarske javne službe, za državne ceste pa izvajalca gospodarske javne službe vzdrževanja državnih cest.

Odmik podzemnih etaž od meje sosednjih parcel mora biti najmanj 3,00 m; odmik je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel. Temelje objektov, ki mejijo na javne površine, kot so ceste, trgi, pločniki, je na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za gospodarske javne službe, dopustno graditi prek regulacijske linije javne površine.

Nezahtevni in 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.

Če ni z gradbeno črto ali z ulično gradbeno črto obstoječih stavb določen manjši odmik, morajo biti nezahtevni in enostavni objekti odmaknjeni od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin najmanj 1,50 m oziroma je lahko manjši, če s tem soglašata organ Mestne uprave MOL, pristojen za gospodarske javne službe, za državne ceste pa izvajalec gospodarske javne službe vzdrževanja državnih cest.

Ograjo, škarp ali podporni zid je dopustno postaviti največ do meje parcele, na kateri se gradijo, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče; če se gradijo na meji, se morajo lastniki zemljišč, na katere ti objekti mejijo, o tem pisno sporazumeti. Za odmike od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin veljajo enake določbe kot za nezahtevne in enostavne objekte.

Pri slepih fasadah in fasadah z odprtini za osvetlitev komunikacij stavbe je z OPPN dopustno določiti tudi manjše odmike med fasadami stavb, kot so določeni v OPN MOL ID.

Parcelacija (25. člen OPN MOL ID)

Velikost in oblika parcele, namenjene gradnji, morata upoštevati:

- tip objekta in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, FBP oziroma FZP, FI, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij in podobno),
- velikost in tlorisno zasnovo objektov,
- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov,
- možnost priključitve na infrastrukturne vode, objekte in naprave,
- krajevno značilno obliko parcel,
- naravne razmere,
- omejitve uporabe zemljišča,

- lastniško in obstoječo parcelno strukturo zemljišča.

Velikost in oblika parcele, namenjene gradnji, morata zagotoviti:

- spremljajoče dejavnosti osnovnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti, parkirni prostori, manipulativne površine),
- predpisane intervencijske dostope in površine za gasilska in druga reševalna vozila,
- potrebne odmike ali požarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje parcele v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.
- Površina dostopne poti od javne ceste do parcele, namenjene gradnji, se ne upošteva v izračunu FZ, FI, FBP ali FZP.

Izvleček iz preglednice 9: Predpisana površina parcele, namenjene gradnji	
Tip stavbe	Površina parcele, namenjene gradnji
NA	Eno- in dvostanovanjska stavba: najmanj 400,00 m ² in največ 800,00 m ² Dvojček (dve enostanovanjski stavbi): najmanj 250,00 m ² in največ 450,00 m ² na vsako stavbo dvojčka Dvojček (dve dvostanovanjski stavbi): najmanj 300,00 m ² in največ 500,00 m ² na vsako stavbo dvojčka
NB	Vrstna, verižna hiša: najmanj 150,00 m ² in največ 350,00 m ² za en objekt v nizu Atrijška hiša: najmanj 150,00 m ² in največ 350,00 m ² za en objekt v nizu

Največja površina parcele, namenjene gradnji, ki je določena v preglednici, je namenjena izračunu FZ, FBP, FZP in FI za tipe stavb NA, NB, ND in NV in jo zemljiška parcela lahko presega. Vsaka stavba s pripadajočimi enostavnimi in nezahtevnimi objekti mora imeti svojo parcelo, namenjeno gradnji. Za tipe stavb NA, ND in NV je pri gradnji v vrzelih dopustno odstopanje od velikosti parcele namenjene gradnji, določene s tem odlokom, do največ -10%.

Ograje (27. člen OPN MOL ID)

Ograje morajo glede višine izpolnjevati naslednje pogoje:

- medsosedska ograja: višina do 1,80 m,
- varovalna in protihrupna ograja: višina do 2,20 m, če ni s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno drugače.

Višino ograje in vrsto materiala je treba praviloma prilagoditi sosednjim ograjam. Zapornice na javnih površinah in zapornice, ki omejujejo dostop z javnih na zasebne površine, je dopustno postaviti na podlagi pogojev in soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, in v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.

Zelene površine in zasaditev (32. člen, 34. člen OPN MOL ID)

Faktor odprtih bivalnih površin (FBP), ki je določen v 20. členu odloka OPN MOL ID, se uporablja pri objektih, namenjenih bivanju, in vključuje najmanj 50 % zelenih površin na raščenem terenu in največ 50 % tlakovanih površin, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine. Tlakovanih površin je lahko tudi več, če gre za ureditev trga in večnamenske ploščadi, vendar največ do 70 %, v ožjem mestnem središču pa največ do 90 %.

V primeru gradnje več kot osem eno- ali dvostanovanjskih stavb je treba na samostojni parceli, namenjeni gradnji, urediti otroško igrišče v skladu z določili petega in šestega odstavka tega člena. Peti in šesti odstavek določata, da je za vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi treba na parceli, namenjeni gradnji objekta, zagotoviti najmanj 15,00 m² odprtih bivalnih površin, od teh mora biti najmanj 7,50 m² površin namenjenih za otroško igrišče in najmanj 5,00 m² površin za rekreacijo in druženje stanovalcev. Odprte bivalne površine morajo biti namenjene skupni rabi vseh stanovalcev večstanovanjske stavbe. Za več stanovanjskih objektov je dopustno zagotoviti v skladu z določbami tega člena tudi skupna otroška igrišča na samostojnih parcelah, namenjenih gradnji. Igrišča za igro mlajših otrok morajo biti umaknjena od prometnic in urejena v radiju 100,00 m od vhoda v stanovanjsko stavbo. (6) Najmanjša velikost otroškega igrišča pri večstanovanjskih stavbah (več kot osem stanovanj) je 60,00 m². Če seštevek površin otroškega igrišča glede na število stanovanj znaša več kot 200,00 m², je najmanjša velikost enovitega območja igralnih površin 200,00 m².

Zeleni klini (33. člen OPN MOL ID)

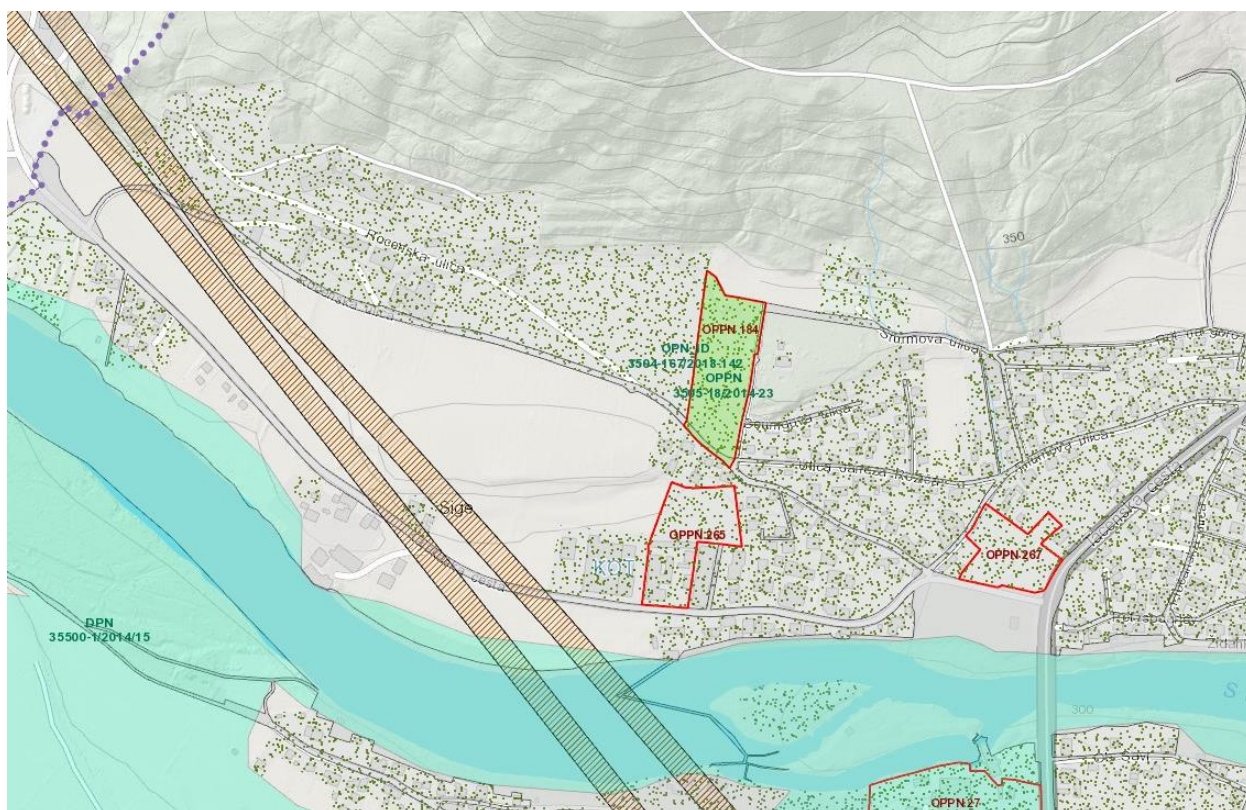
Območje obravnave leži v režimu zelenih klinov, ki zagotavljajo ekološke, klimatske in funkcionalne povezave urbanega dela mesta z njegovim naravnim zaledjem. Tretji odstavek 33. člena (zeleni klini) OPN MOL ID določa, da se za EUP, ki ležijo v območju zelena klina in za katere je v Prilogi 1 / 2 določen FBP, določbe prve in druge alineje prvega odstavka 33. člena (ki določajo, da se zaradi umeščenosti območja v območja zelenih klinov predpisani FBP poveča za 10%, in vključuje največ 20 % tlakovanih površin; tlakovanih površin je lahko tudi več, če gre za ureditev trga ali večnamenske ploščadi, vendar največ 40 % FBP) ne uporabljajo.

Izvleček iz preglednice 10: Najmanjše število dreves na parceli, namenjeni gradnji	
Območje	Najmanjše število dreves
SSce	Tipa stavbe NA in ND: vsaj 2 drevesi Tip stavbe NB: vsaj 1 drevo Tip stavbe C: vsaj 20 dreves/ha

Predpisano zasaditev površin je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,20 m. Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve. Do 30 % dreves, ki jih je treba posaditi na parceli, namenjeni gradnji, je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami.

Pogoji za gradnjo v vplivnem območju dreves in druge vegetacije:

- v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti najmanj 3,00 m²,
- odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2,00 m.



Slika 8: Izsek iz OPN MOL – Izvedbeni del, karta 3.2: Prikaz prostorskih izvedbenih pogojev - regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje (območje OPPN 184 svetlo zelene barve)

- Historično območje mestnega središča
- Ožje mestno središče
- Širše mestno središče

Drevoredi in zeleni klini

- Enostranski drevored
- Obojestranski drevored
- Enostranski drevored - Pot spominov in tovarištva
- Obojestranski drevored - Pot spominov in tovarištva
- Zeleni klini

Okoljska, energetska in elektronsko komunikacijska infrastruktura

- Varovalni pas infrastrukture
- Varovalni koridor elektronskih komunikacijskih zračnih zvez
- Izhodiščna kota varovalnega koridorja elektronskih komunikacijskih zračnih zvez

Parkirne cone, parkirni normativi, parkirne površine in garažne stavbe (37., 38. in 39. člen OPN MOL ID)

Območje OPPN 184 se glede na 37. člen OPN MOL ID nahaja v parkirni coni 3, ki vključuje območja MOL izven površin parkirnih con 1 in 2.

Na parceli, namenjeni gradnji, ali v EUP, je treba za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti naslednje najmanjše število PM:

Izvleček iz preglednice 11: Najmanjše število PM		
Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesarski promet
1. Stanovanja in bivanja		
11100 Enostanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje	
11210 Dvostanovanjske stavbe		

Parkirne površine in garažne stavbe morajo biti umeščene in zgrajene tako, da njihova uporaba ne škoduje zdravju, da hrup in smrad ne motita bivanja, dela in počitka v okoliških objektih ter da se s tem ne zmanjšuje s prostorskim aktom predpisani FBP oziroma FZP. V EUP z namensko rabo SScv, SSsv ali CU sta dopustni širitev obstoječih parkirnih površin in gradnja novih parkirnih mest ob obstoječih cestah in ob dostopih do stavb za potrebe stanovalcev in drugih uporabnikov stavb, kadar se s tem ne zmanjšuje s prostorskim aktom predpisani FBP oziroma FZP.

V EUP z namensko rabo SScv, SSsv ali CU je dopustna gradnja garažnih stavb pod parkirišči in pod zelenimi površinami pod pogojem, da je zagotovljen neposreden dostop z javne prometne površine in da se ohrani obstoječa kakovostna zasaditev visoke vegetacije. Streho podzemne garažne stavbe je dopustno urediti kot zeleno površino, športno igrišče, otroško igrišče, parkirišče, trg in podobno, kadar se s tem ne zmanjšuje s prostorskim aktom predpisani FBP oziroma FZP.

Prometna infrastruktura

Priključevanje objektov na javne ceste (43. člen OPN MOL ID)

Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto. Priključki na javno cesto morajo biti zgrajeni tako, da ne ovirajo prometa. Izvedejo se na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, ali izvajalca gospodarske javne službe vzdrževanja državnih cest ter v skladu s standardi, ki omogočajo dostop gasilskih in intervencijskih vozil.

Parkirišča, ki se priključujejo na lokalne zbirne ceste ali na ceste višjih kategorij, morajo biti urejena tako, da se vozila čelno vključujejo na javno cesto.

Objekti iz prvega odstavka 43. člena (zahtevni in manj zahtevni objekti) imajo lahko le en samostojen priključek na javno cesto. Če lega v prostoru in prometna varnost to omogočata, se morajo dva ali več objektov priključiti na javno cesto s skupnim priključkom. Odstop od tega pravila je dopusten ob soglasju organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet. Slepo zaključene nove javne ceste morajo imeti na koncu obračališče. Odstop od tega pravila je za občinske ceste dopusten ob soglasju organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet.

Območje za pešce je treba urejati kot enovito pretežno ravno površino, ki bo primerna za peš hojo in za funkcionalno ovirane osebe. Površine tlakov morajo biti izvedene s protidrsnimi materiali ali površinsko obdelane proti drsenju. Stopnice in drugi robovi morajo biti izvedeni tako, da so dobro vidni tudi funkcionalno oviranim osebam.

Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska javna infrastruktura

Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture ter tistih nezahtevnih, enostavnih in drugih objektov, ki ne potrebujejo komunalnih priključkov, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih. Gradnja objektov na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih je dopustna le v primeru, da se sočasno z gradnjo objektov zagotovi komunalno opremljanje stavbnih zemljišč.

Stavbno zemljišče je komunalno opremljeno, če je zagotovljena minimalna komunalna oskrba objektov in je objekt, ki se gradi na stavbnem zemljišču, mogoče priključiti na okoljsko in energetska gospodarska javna infrastrukturo v skladu z določili OPN MOL ID.

Minimalna komunalna oskrba objektov vključuje oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda, oskrbo s toploto, oskrbo z električno energijo in dostop do javne ceste.

Območje obravnave OPPN 184 ima oznako obveznosti priključevanja 3, zato ga je treba priključiti na okoljsko in energetska gospodarska javna infrastrukturo v skladu s spodnjo preglednico (46. člen, odstavek 3, Preglednica 12):

Izveček iz preglednice 12: Obveznost priključevanja na okoljsko in energetska gospodarska javna infrastrukturo	
Obveznost priključevanja na posamezno okoljsko in energetska gospodarska javna infrastrukturo	Oznaka obveznosti priključevanja
	3
Priključitev na javni vodovodni sistem	x
Priključitev odpadnih komunalnih vod na javni kanalizacijski sistem	x
Priključitev na javni sistem zemeljskega plina, razen v primeru uporabe drugih energentov za ogrevanje, ki so skladni s predpisom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana	x
Priključitev na sistem električne energije	x

Za območje obravnave je predpisano urejanje z OPPN, zato velja, da se lahko z OPPN določi tudi obveznost gradnje lokalnega sistema daljinskega hlajenja.

Ne glede na ostale določbe tega člena je dopustno zagotoviti oskrbo objektov z energenti za ogrevanje in električno energijo tudi na način, ki ga prostorski akt ali drug predpis ne določa, če ta način oskrbe sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje ter z njim soglašata organ Mestne uprave MOL, pristojen za gospodarske javne službe, in izvajalec gospodarske javne službe, katerega delovno področje ta način oskrbe zadeva.

Varovalni pasovi okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture znašajo (47. člen, 1 odstavek, Preglednica 13, OPN MOL ID):

Izvleček iz preglednice 13: Širina varovalnih pasov objektov in omrežij okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture

1. Vodovodno in kanalizacijsko omrežje, omrežje daljinskega ogrevanja in hlajenja, elektronski komunikacijski vodi, vodi javne razsvetljave in drugi vodi, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe oziroma v javno korist, razen tistih iz točk b) in c) te preglednice. Določila ne veljajo za priključke na te vode.	3,00 m
Sistem električne energije:	
- nadzemni daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 400 kV in 220 kV	40,00 m
- nadzemni daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 110 kV in 35 kV	15,00 m
- podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 110 kV in 35 kV	3,00 m
- nadzemni daljnovod nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV	10,00 m
- podzemni kabelski sistem nazivne napetosti do vključno 20 kV	1,00 m
- nadzemni daljnovod nazivne napetosti do vključno 1 kV	1,50 m
- razdelilne postaje srednje napetosti in transformatorske postaje srednje napetosti (nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV)	2,00 m
Sistem zemeljskega plina:	
- prenosni sistem zemeljskega plina	65,00 m
- distribucijski sistem zemeljskega plina	5,00 m

Vsi objekti, razen objektov gospodarske javne infrastrukture ter tistih nezahtevnih, enostavnih in drugih objektov, v katerih se ne izvaja dejavnost, pri kateri nastajajo komunalni odpadki, morajo imeti urejen sistem zbiranja komunalnih odpadkov. Komunalne odpadke je treba zbirati na zbirnih mestih. Zbirno mesto zagotavljajo uporabniki na gradbeni parceli. Zbirno mesto je treba urediti tako, da je zagotovljena higiena ter da ni negativnih vplivov na javne površine, sosednje objekte, tla in podzemno vodo. Zbiralnice ločenih frakcij odpadkov so umeščene na utrjene javno dostopne površine. Izvedene so lahko v nadzemni (pokrit ali nepokrit ter delno ali v celoti ograjen prostor) ali podzemni izvedbi.

Družbena infrastruktura

Družbena infrastruktura, ki jo določa odlok OPN MOL ID, vključuje objekte za vzgojo in izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, šport (športni center, športni park, otok športa za vse, otok športa za vse – osnovna šola, otroško igrišče), kulturo ter državno-upravne objekte in verske objekte.

Za območje OPPN 184 ni posebnih obvez za ureditev družbene infrastrukture. Potrebno je upoštevati 32. člen OPN MOL ID glede ureditve otroškega igrišča. Območje OPPN 184 je del šolskega okoliša Šmartno pod Šmarno goro.



Slika 9: Izsek iz karte Portal vzgoje in izobraževanja z označenim območjem obdelave (rdeče); Vir: <http://gismol.gisportal.si/javno/>

Izsek iz preglednic s podatki o obstoječem stanju oskrbe na področju predšolske vzgoje in osnovnega šolstva:

PODATKI O OBSTOJEČEM STANJU OSKRBE NA PODROČJU PREDŠOLSKE VZGOJE IN OSNOVNEGA ŠOLSTVA						
Vir: Evidenca zavodov in programov, 2021; https://paka3.mss.edus.si/registriweb/ZavodiPodrobno.aspx						
Predšolska vzgoja						
VRTEC (naziv)	Ulica	Hišna št.	Status	Zasedenost	Število prostih mest	
Vrtec Šentvid, Enota Mravljiniček	Martinova pot	16	obstoječe	362	27	
Osnovnošolsko izobraževanje						
ŠOLA (naziv)	Število učencev (zmogljivost po sklepu Ur. l. RS 56/2000)	Število oddelkov glede na zmogljivost (28 učencev / oddelek)	Število učencev v šolskem letu 2020/2021	% zasedenosti v šolskem letu 2019/20 (glede na število učencev)	Število učencev v šolskem letu 2019/20 do polne zasedenosti	Število oddelkov v šolskem letu 2019/20
OŠ Šmartno pod Šmarno goro	504	18	437	86,7	(2) 67	18

Na podlagi ocene, da glede na investicijsko namero in omejitve in določila na območju OPPN 184 ne bo zgrajeno več kot 40 stanovanjskih enot, predlagan poseg na območju OPPN 184 tako z vidika zagotavljanja kapacitet vrtcev kot z vidika zagotavljanja kapacitet v osnovnošolskem izobraževanju ni problematičen, saj so v tem trenutku zagotovljene primerne kapacitete vrtcev in osnovnih šol in je število prostih mest večje od ocenjenega števila predšolskih in šoloobveznih otrok.

Izračun kapacitet za preveritev potreb po dopolnitvi omrežij družbene infrastrukture, upoštevajoč zakonsko določene normativne zahteve za dimenzioniranje površin, se izdela na naslednji način:

- športna in otroška igrišča:

za vsako novo stanovanje je treba zagotoviti najmanj 15 m² zelenih površin, od tega najmanj 7,5m² za igro mlajših otrok (do 12 let) in za druženje (počitek) stanovalcev. Najmanjša velikost otroškega igrišča je 150 m² do 200 m², večnamenske utrjene in zelene površine za igre z žogo večjih otrok in mladostnikov pa 1000 m².

Oglaševanje

Znotraj območja obravnave ni evidentiranih območij in objektov za oglaševanje.

Ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, okolja in naravnih dobrin, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obramba

- Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine

Znotraj območja obravnave ni evidentiranih območij in objektov varovanih s strani naravne in kulturne dediščine.

- Varstvo okolja in naravnih dobrin

Varovanje in izboljšanje okolja

Gradnja objektov, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave ter spremembe namembnosti v obstoječih objektih so dopustne, če nov poseg ne povzroča večjih motenj v okolju, kot so dopustne s predpisi.

Varstvo okolja in naravnih dobrin

Vodovarstvena območja so določena s predpisi s področja varstva voda.

Posegi na vodovarstvenih območjih so dopustni le v skladu s pogoji in omejitvami veljavnih državnih uredb in občinskih odlokov o zavarovanju vodnih virov ter s soglasjem organa, pristojnega za vode.

Območje se v celoti nahaja v širšem vodovarstvenem območju (VVO III B), podobmočje z milim vodovarstvenim režimom po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15). Posegi na vodovarstvenih območjih so dopustni le v skladu s pogoji in omejitvami veljavnih državnih uredb in občinskih odlokov o zavarovanju vodnih virov ter s soglasjem organa, pristojnega za vode.

Izvleček iz Priloge 3 Prepovedi, omejitve in podrobnejši pogoji za gradnjo na vodovarstvenem območju	
Namembnost objektov	VVO III B
111 Enostanovanjske stavbe,	+
112 Dvostanovanjske stavbe,	+
<p>+ pomeni, da je poseg v okolje dovoljen;</p> <p>- pomeni, da poseg v okolje ni dovoljen;</p> <p>pd pomeni, da so v postopku izdaje vodnega soglasja za gradnjo objektov ter izvajanje gradbenih del preverjeni vplivi na vodni režim in stanje vodnega telesa ter izdano vodno soglasje;</p>	

pp pomeni, da gre za izjemoma dovoljeno gradnjo objektov ter izvajanje gradbenih del in se zanje izda vodno soglasje, če je k projektnim rešitvam iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja v postopku pridobitve vodnega soglasja izvedena analiza tveganja za onesnaženje in je iz rezultatov te analize razvidno, da je tveganje za onesnaženje zaradi tega posega sprejemljivo in če se zaradi njegovega vpliva na vodni režim in stanje vodnega telesa izvedejo zaščitni ukrepi, za katere iz rezultatov analize tveganja za onesnaženje izhaja, da je tveganje za onesnaženje zaradi tega posega sprejemljivo.

Varstvo in izboljšanje zraka

Pri gradnji objektov in urejanju površin je treba upoštevati predpise s področja varstva zraka.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje OPPN 184 na zahodu meji na območje za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in sicer na območje za izvajanje raznih aktivnosti. Jugozahodno od območja OPPN 184 je določeno območje za območje za zasilno in začasno nastanitev prebivalstva.

Varstvo pred požarom

Pri graditvi objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom.

Za zaščito pred požarom je treba skladno z veljavnimi predpisi s tega področja zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi,
- ustrezne odmike od meje parcel in med objekti oziroma ustrezno protipožarno ločitev objektov,
- neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila in
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Dostopne in dovozne poti ter postavitvene in delovne površine za gasilska in druga reševalna vozila morajo biti v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.

K projektnim rešitvam za objekte, za katere je s posebnimi predpisi zahtevana izdelava študije požarne varnosti, je treba v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti mnenje Gasilske brigade Ljubljana. V teh objektih mora biti zagotovljena slišnost komunikacijskih sredstev gasilcev v sistemu zvez zaščite in reševanja, kar se prikaže v študiji požarne varnosti, izvede z namestitvijo notranjih repetitorjev, preveri pa s preskusom slišnosti.

Gradnje in ureditve v prostoru morajo zagotavljati dovoz za gasilska vozila do vodotokov, hidrantov in požarnih bazenov ter zadrževalnih bazenov viškov padavinskih voda.

Velikost objektov določajo tudi ukrepi za zagotavljanje požarnovarnostnih odmikov, ki omogočajo dostop gasilskih vozil v skladu s predpisi o površinah za gasilce ob zgradbah, oziroma ukrepi za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte.

Varstvo pred poplavami, plazljiva in erozijsko nevarna območja

Odlok OPN MOL ID v 84. členu (poplavno ogrožena območja) določa, da je na območjih, za katera so karte poplavne nevarnosti in razredi poplavne nevarnosti določeni, je pri načrtovanju prostorskih ureditev oziroma izvajanju posegov prostor treba upoštevati predpis, ki določa pogoje in omejitve za posege v prostor in izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav. Pri tem je treba zagotoviti, da se ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na poplavnem območju in izven njega. Območje OPPN 184 se glede na Karte razredov poplavne nevarnosti za reko Savo na območju Mestne občine Ljubljana (avtor DHD d.o.o., Maribor, september 2013) ne nahaja v območjih poplavne nevarnosti. Okoli 50 m južno od roba območja je označeno območje preostale nevarnosti.



Slika 10: Izsek iz karte poplavno ogroženih območij, vir: Urbinfo

Severni in severovzhodni del OPPN 184 se nahaja v razredu srednje stopnje ogroženosti za plazljiva in erozijsko nevarna območja. Skupni delež površine območja OPPN, ki spada v razred srednje ogroženosti, je 20,4%.

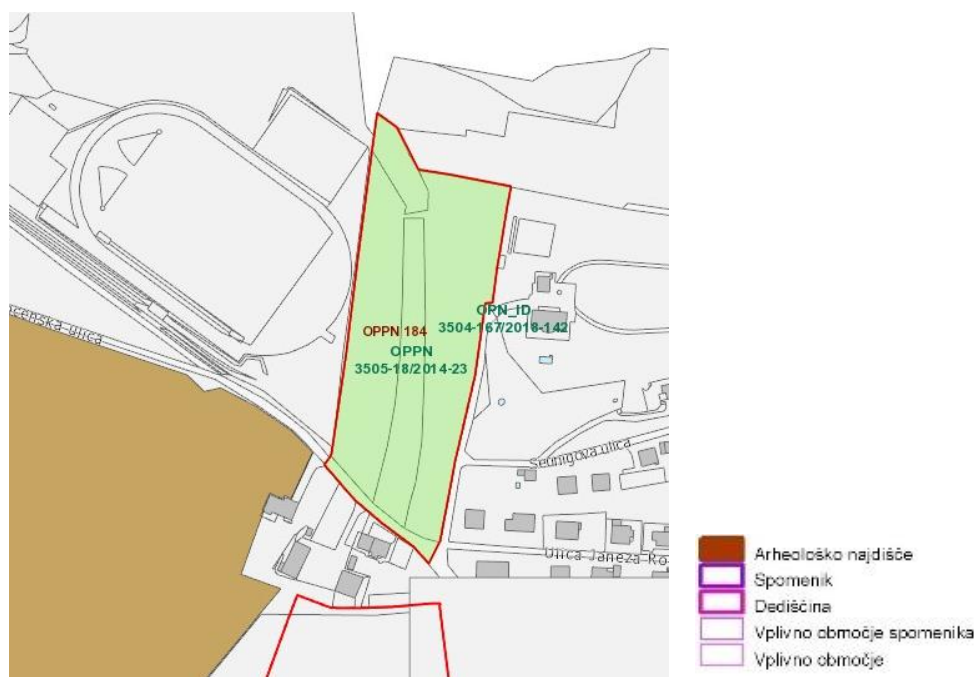


Slika 11: Prikaz plazljivih in erozijsko nevarnih območij na območju OPPN 184; vir: Urbinfo

Na plazljivih in erozijsko nevarnih zemljiščih je treba za gradnjo ali za poseg, ki ima značaj gradnje ali rekonstrukcije objekta in naprav, v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti geološko poročilo organizacije s področja geomehanike.

Na plazljivih in erozijsko nevarnih zemljiščih so prepovedani:

- zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras in posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
- zasipavanje izvirov,
- nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozijsko nevarnih ali plazovitih zemljiščih,
- omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
- izvajanje zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
- krčenje ter večja obnova gozdnih sestojev in grmovne vegetacije, ki pospešujeta erozijo in plazenje zemljišč,
- vsako poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišč in dvig podzemne vode ter povečanje erozije zemljišč.

Varstveni režimi registrirane kulturne dediščine (67. člen)

Slika 12: Prikaz območij kulturne dediščine; vir: Urbinfo

Na območju OPPN ni evidentiranega varstva kulturne dediščine (slika 12). Jugozahodno od območja se nahaja arheološko najdišče Ljubljana – Arheološko najdišče Roje pri Vikrčah (EŠD 18803).

Evd. št. enote	Ime enote	Tip enote	Varstvene usmeritve
18803	Ljubljana - Arheološko območje Roje pri Vikrčah	Arheološka dediščina	Arheološka najdišča

Varstvo pred požarom (83. člen)

Pri graditvi objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom.

Pogoje za varen umik ljudi ter za gašenje in reševanje je treba zagotoviti z:

- odmiki in požarnimi ločitvami med objekti oziroma s predpisanimi požarnovarnostnimi odmiki od parcelnih mej sosednih zemljišč,
- intervencijskimi potmi, dostopi, dovozi in delovnim površinami za intervencijska vozila,
- viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje ter
- s površinami ob objektih za evakuacijo ljudi.

Dostopne in dovozne poti ter postavitvene in delovne površine za gasilska vozila morajo biti v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.

Potresno nevarna območja

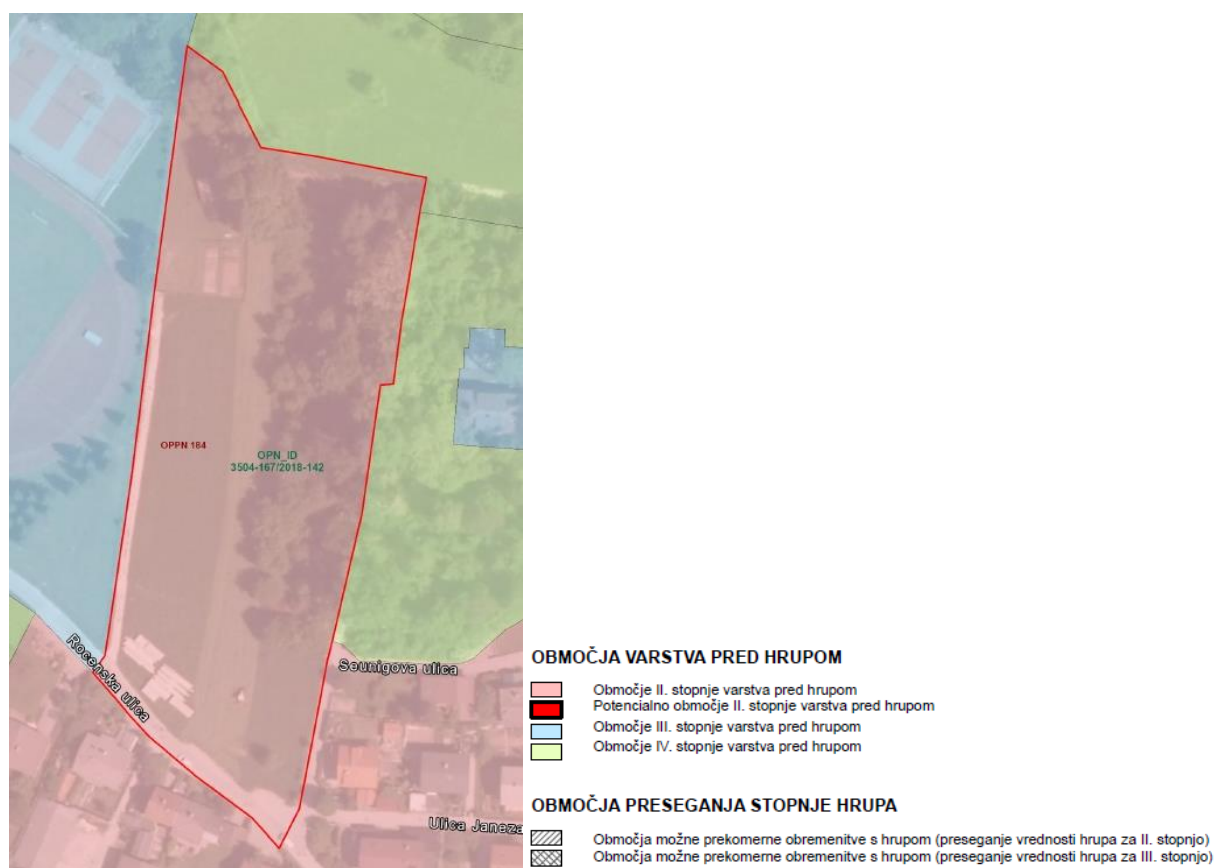
Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta. Območje obravnave se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije 0,34 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let.

- Varovanje zdravja

Varstvo pred hrupom

Območje OPPN 184 se uvršča v II. stopnjo varstva pred hrupom. Pri načrtovanju nove prometne infrastrukture oziroma pri njeni rekonstrukciji je treba na območjih, kjer obstoječi hrup že presega mejne vrednosti kazalcev hrupa, se izvede vse ukrepe, da se hrup omeji na zakonske meje oziroma se v največji meri zmanjša. Z novimi posegi hrupa ni dopustno povečevati. Na območju OPPN 184 ni preseganja vrednosti hrupa za II. stopnjo.

Ob pripravi OPPN je treba v okviru strokovnih podlag za OPPN v elaboratu varstva pred hrupom za območje OPPN, v primerih, ko gre za območje možne degradacije s hrupom, ugotoviti dejansko obstoječe stanje obremenitev s hrupom na podlagi detajlnih izračunov oziroma meritev in izvesti simulacijo sprememb obremenitev s hrupom zaradi novih gradenj ter skladno s tem zagotoviti ustrezne protihrupne ukrepe (pasivne oz. aktivne). Izvedba ukrepov za zaščito novih poselitvenih območij oziroma območij spremenjene rabe prostora je obveznost investitorjev.



Slika 13: Območja varstva pred hrupom z območjem OPPN, vir: Urbinfo

Varovanje pred svetlobnim onesnaženjem

Pri osvetljevanju objektov in odprtih površin je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisij svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja. Za območje OPPN 184 so podrobnejše usmeritve podane v preglednici Priloge 2 odloka OPN MOL ID.

Zagotavljanje higienskih in zdravstvenih zahtev v zvezi z osvetlitvijo, osončenjem in kakovostjo bivanja)

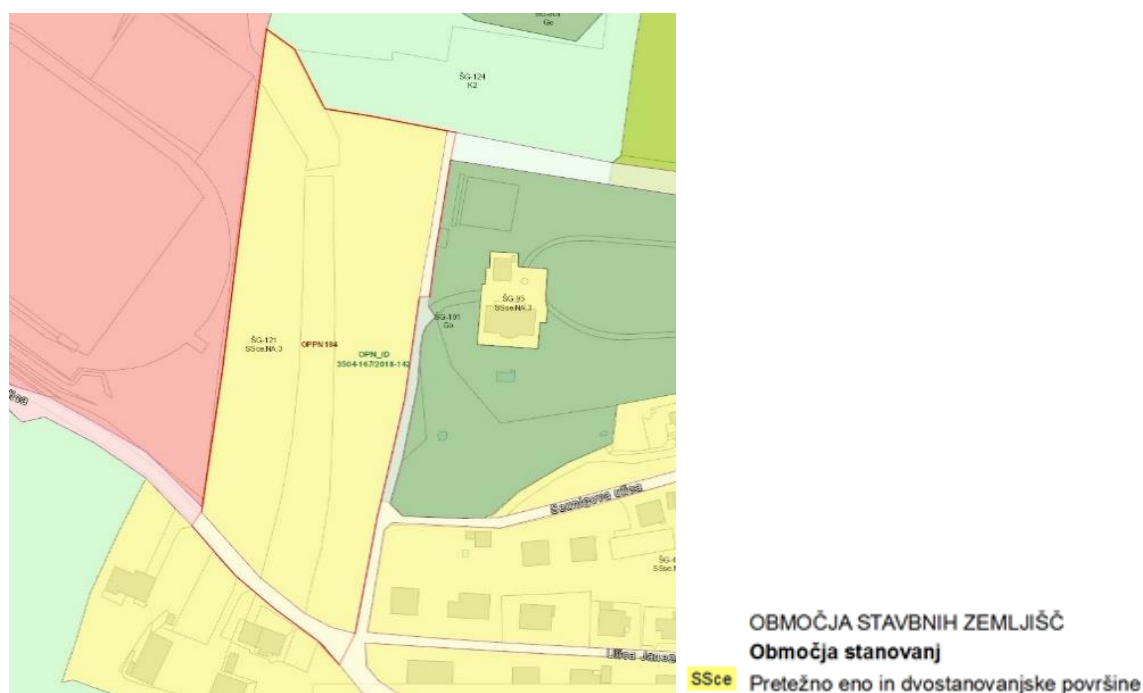
V primeru gradnje stanovanj je treba pri načrtovanju stavb upoštevati, da je treba v dnevni sobi, bivalnem prostoru s kuhinjo, bivalni kuhinji, otroški sobi, v stanovanjskih stavbah za druge posebne družbene skupine oziroma v stanovanjskih sobah, zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda: dne 21. 12. – najmanj 1 uro, dne 21. 3. in 21. 9. – najmanj 3 ure, razen za 20 % stanovanj v novih večstanovanjskih stavbah.

2.1.3 Podrobnejši prostorski izvedbeni pogoji

Za območje je predpisano urejanje z občinskim podrobnim prostorskim aktom (v nadaljevanju OPPN), kar je razvidno iz karte 5 »Načini urejanja«, zato je pri urejanju treba upoštevati usmeritve iz Priloge 2 OPN MOL ID in pa določila poglavja IV. OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRTI, kjer so posebej navedene usmeritve za območja predvidenih OPPN.

Pri izdelavi OPPN je treba upoštevati:

- 1. Namensko rabo zemljišč, ki je določena v karti 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev«:**



Slika 14: Izsek iz OPN MOL ID, karta 3.1.: Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev z označenim območjem OPPN

2. Usmeritve za izdelavo OPPN, določene v Prilogi 2 odloka OPN MOL ID;

Usmeritve za izdelavo OPPN (izsek iz Priloge 2 OPN MOL ID)	
OPP 184: POD ŠMARNO GORO	
OZNAKE EUP V OPPN	ŠG-121
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen odloka OPN MOL ID
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	DA
RABA	SSce
TIPOLOGIJA	NA
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	0,8
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	40
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	nestanovanjske stavbe Ø, stanovanjske stavbe 20
VIŠINA OBJEKTOV	do P+1
URBANISTIČNI POGOJI	Zagotoviti je treba usmerjeno osvetljevanje in uporabo svetil z majhnim deležem UV-spektra na robnem območju med urbanim in naravnim prostorom. Prilagoditi je treba čas izvajanja ureditve biološkim ciklusom kvalifikacijskih vrst. Zagotoviti je treba čim manjše poseganje v obrežno rastje med izvajanjem posegov in ohraniti poraščenost brežin vodotokov in kanalov z lesnatim rastlinjem po izvedbi posegov
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti z Rocenske ulice

3. Splošne prostorske izvedbene pogoje odloka OPN MOL ID (poglavje 2.1.2), če jih usmeritve za izdelavo OPPN ne spreminjajo;

4. usmeritve, ki jih iz odloka (poglavje IV. občinski podrobni prostorski načrti) OPN MOL ID povzemamo v nadaljevanju (točke od a do g):

- a) **Z OPPN je izjemoma dopustno spremeniti vrsto objektov in dejavnosti po območjih namenske rabe**, ki so določene, in sicer tako, da se dodajo posamični objekti oziroma dejavnosti, ki dopolnjujejo objekte oziroma dejavnosti v EUP.
- b) **V OPPN ima lahko več objektov enotno gradbeno parcelo.**
- c) **OPP se lahko izdela tudi samo za del območja**, predvidenega za urejanje z OPPN, če se za celotno območje OPPN predhodno izdelajo strokovne podlage, s katerimi se določijo vsi potrebni vhodni podatki z vidika urbanističnega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč v OPPN. Območje OPPN, ki je določeno z odlokom OPN MOL ID, se v postopku njegove priprave lahko spremeni in prilagodi podrobnim programskim zahtevam ter razmeram na terenu. Strokovne rešitve prostorskih ureditev, ki se pridobijo z izdelavo variantnih rešitev morajo biti izdelane tako, da jih je mogoče med seboj primerjati.
- d) **FI, FZ, FZP in FBP se v OPPN računajo na območja posameznih EUP ali na območje OPPN, če je to manjše od EUP. Vrednosti FZ in FI, ki so določene se lahko prekoračijo, če prekoračitev pomeni izboljšanje kakovosti prostora.** Prekoračitev je treba v OPPN utemeljiti in dokazati, da so za načrtovane objekte zagotovljene predpisane odprte bivalne

(FBP) oziroma zelene površine (FZP) in parkirne površine v skladu z določbami odloka OPN MOL ID.

- e) **Cestam, ki mejijo¹ na območje OPPN**, in so določene z osmi in kategorijami na karti 4.7 »Cestno omrežje in območja parkirnih režimov« ali z regulacijskimi linijami na karti 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev«, se lahko na podlagi preveritve prometnih obremenitev za območje OPPN spremenita kategorija in normalni profil, dodajo ali ukinejo posamezni cestni odseki oziroma prilagodi potek notranjih cest zasnovi območja tako, da bo zagotovljeno ustrezno funkcioniranje sosednjih območij. Spremembe so mogoče za ceste kategorij LK - lokalna krajevna cesta in nižje.

f) **Do uveljavitve OPPN so dopustni samo naslednji posegi:**

- vzdrževanje objektov,
- rekonstrukcija objektov,
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov (majhna stavba, majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave, rezervoar, nepretočna greznica, mala komunalna čistilna naprava, bazen, vodnjak, ograja in podporni zid) na parcelah, namenjenih gradnji obstoječih objektov v skladu z namensko rabo obstoječih objektov,
- na obstoječih objektih je dopustna gradnja elektronskih komunikacijskih sistemov kot enostavnih objektov skladno z določili odloka OPN MOL ID,
- postavitve odprtih sezonskih gostinskih vrtov (kot enostavnih objektov) na javnih površinah,
- odstranitev obstoječih objektov (če so to objekti, ki so varovani s predpisi s področja kulturne dediščine, je treba pridobiti soglasje organov, pristojnih za varstvo kulturne dediščine),
- sprememba namembnosti objektov ali delov objektov, če se namembnost manj zahtevnih ali zahtevnih objektov spremeni v okviru obstoječih in dopustnih dejavnosti namenske rabe EUP,
- rekonstrukcija, vzdrževanje in odstranitev gospodarske javne infrastrukture,
- gradnja gospodarske javne infrastrukture v trasah, ki jih s soglasjem potrdi organ Mestne uprave MOL, pristojen za gospodarske javne službe, za potrebe povezovanja infrastrukturnih omrežij, priključevanja obstoječih objektov ter priključevanja novih objektov, ki se gradijo v sosednjih območjih na podlagi OPPN,
- gradnja objektov za izvajanje nalog zaščite reševanja in pomoči in zaščitnih ukrepov ter za zagotavljanje osnovnih življenjskih pogojev,
- avtobusna postajališča s potrebnimi ureditvami,
- parkirne površine, razen v parkirni coni 2, pri čemer ozelenitev z zasaditvijo dreves ni obvezna,
- pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,
- dostopi za funkcionalno ovirane osebe (tudi gradnja zunanjih dvigal na obstoječih objektih),
- urejanje parkovnih in odprtih bivalnih površin, drevoredi, površine za pešce, otroška igrišča in podobno,
- naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov),

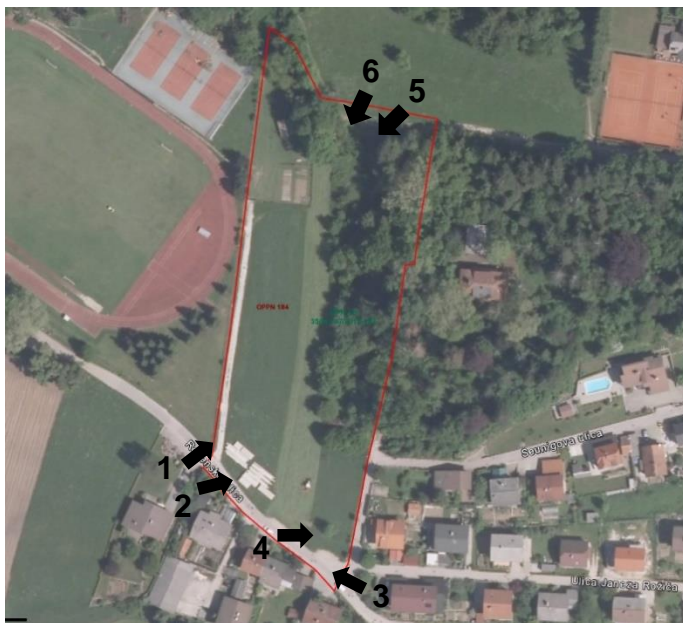
¹ Rocenska ulica, Seunigova ulica

- postavitve objektov za oglaševanje v skladu s 60. členom tega odloka na lokacijah, ki so prikazane na karti 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje«.

3. USTVARJENE RAZMERE, NARAVNE DANOSTI IN OMEJITVE V PROSTORU

3.1 Urbanizem

Pogledi in fotoanaliza



Slika 15: Lokacija in smer fotografij



Slika 16: Pogled proti severu območja OPPN (1) in proti severovzhodu območja OPPN (2)

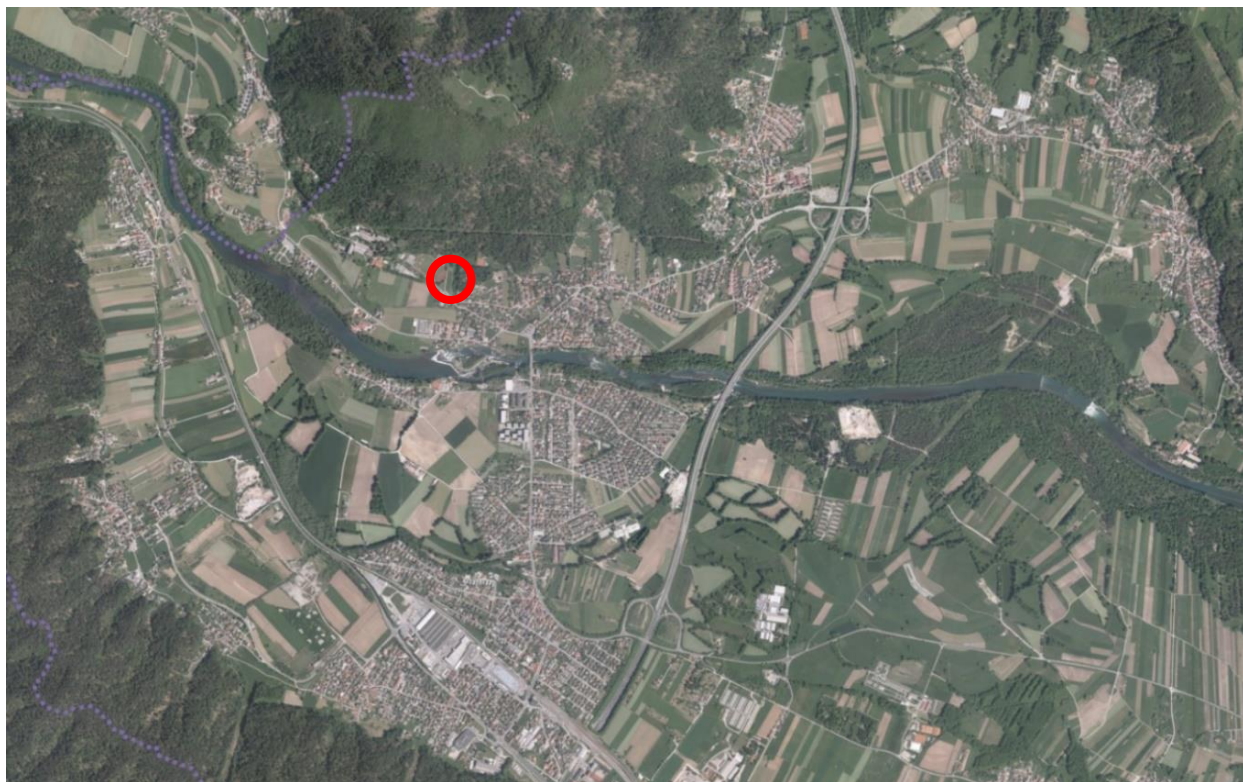


Slika 17: Pogled na Rocensko ulico proti zahodu (3) in na jugu OPPN proti vzhodu (4)



Slika 18: Pogled proti jugu območja OPPN (5) in proti jugozahodu območja OPPN (6)

Legra območja



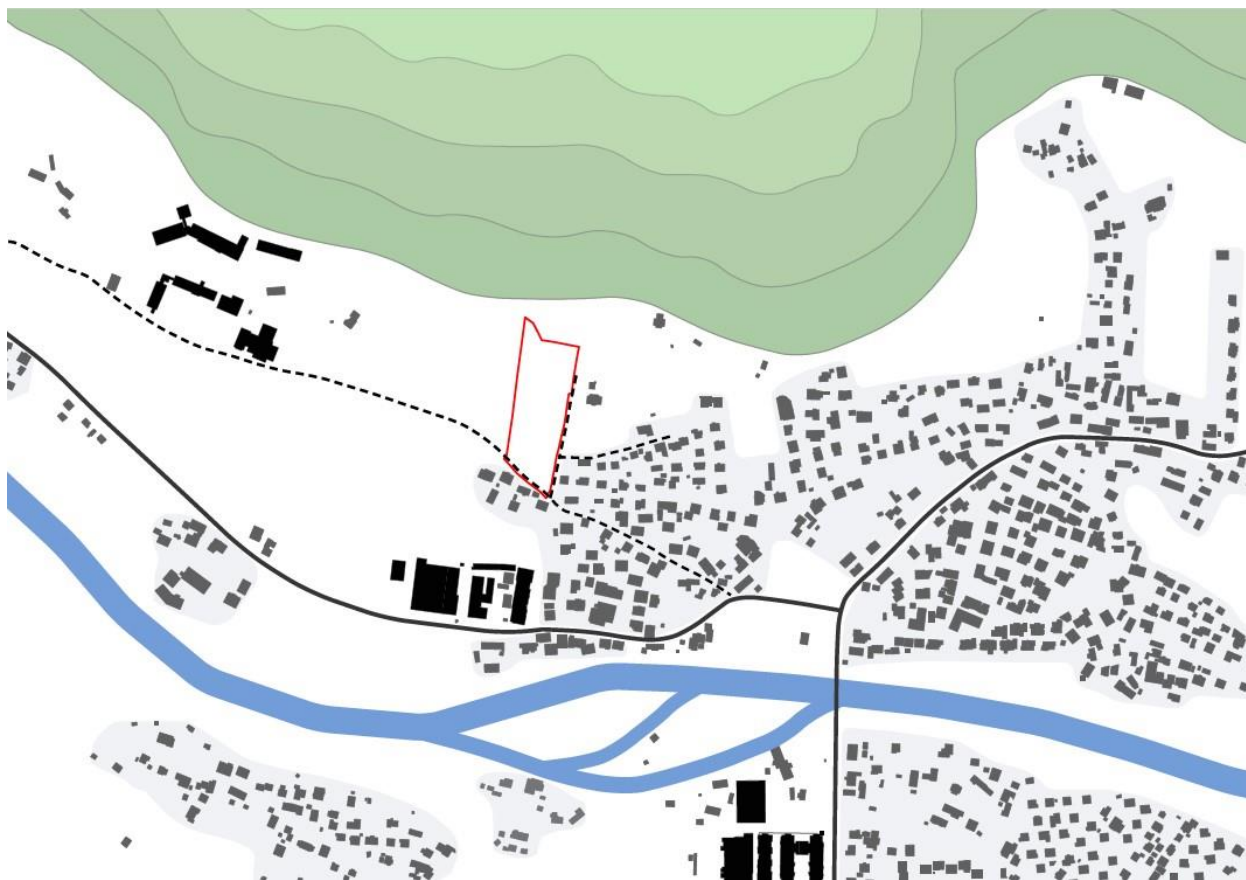
Slika 19: Lega obravnavanega območja glede na širši prostor (z rdečo označeno okvirno območje). Vir: LUZ d.d

Območje OPPN 184 je del obrobja mesta oziroma mestnega predela Tacen, za katerega so značilne predvsem manjše grajene strukture, kjer prevladujejo eno- in dvostanovanjske stavbe s posameznimi stanovanjskimi novogradnjami večjih tipologij. Območje obravnave se nahaja na zahodnem robu nizko grajenih struktur, kjer se nahajajo nepozidana zemljišča. Vzhodno od območja se nahaja zgolj Policijska akademija, sicer pa območje OPPN zaključuje pretežno stanovanjsko gradnjo. Za območje je značilno, da se ob posameznih grajenih strukturah in pozidanih območjih nahajajo manjše kmetijske površine, travniki in zelenice, ki so glede na

namensko rabo namenjene pozidavi in posledično poskrbijo za bolj strnjeno in zaokroženo naselje. Smiselno je nadaljevanje podobne tipologije in rabe prostora, s katero se zaokroži stanovanjska gradnja ob Rocenski ulici.







Območje proti severu prehaja v bolj zelene in zaraščene površine, teren pa se izrazito vzpne proti severu in severovzhodu območja, kar je potrebno upoštevati pri načrtovanju. Severno od območja OPPN celotno naselje in že pozidana območja določa in omejujeta vzpetini Grmada in Šmarna gora z gozdom, na katere se iz Tacna in okolice odpirajo lepi pogledi in služita kot rekreacijski površini za širše območje MOL in okolice.

Morfološka analiza



Slika 20: Morfološka analiza

LEGENDA:

-  Kataster stavb - izstopajoča morfologija
-  Kataster stavb - prevladujoča točkovno morfologija
-  Povezave ob OPPN
-  Glavne ceste
-  Meja OPPN
-  Vodne površine

Na območju OPPN 184 ni obstoječe morfologije. Prevladujočo morfologijo v okolici predstavljajo posamezni stanovanjski objekti, ki so razporejeni vzdolž nepravilne mreže cestnih in uličnih povezav. Večje morfološke strukture (črni objekti na sliki 20) predstavljajo kompleks Policijske akademije (zahodno od območja OPPN), obrtno industrijski kompleks južno od območja OPPN ter večji večstanovanjski objekti (bloki) z trgovino, ki se nahajajo južno od Save.

Strukturna analiza



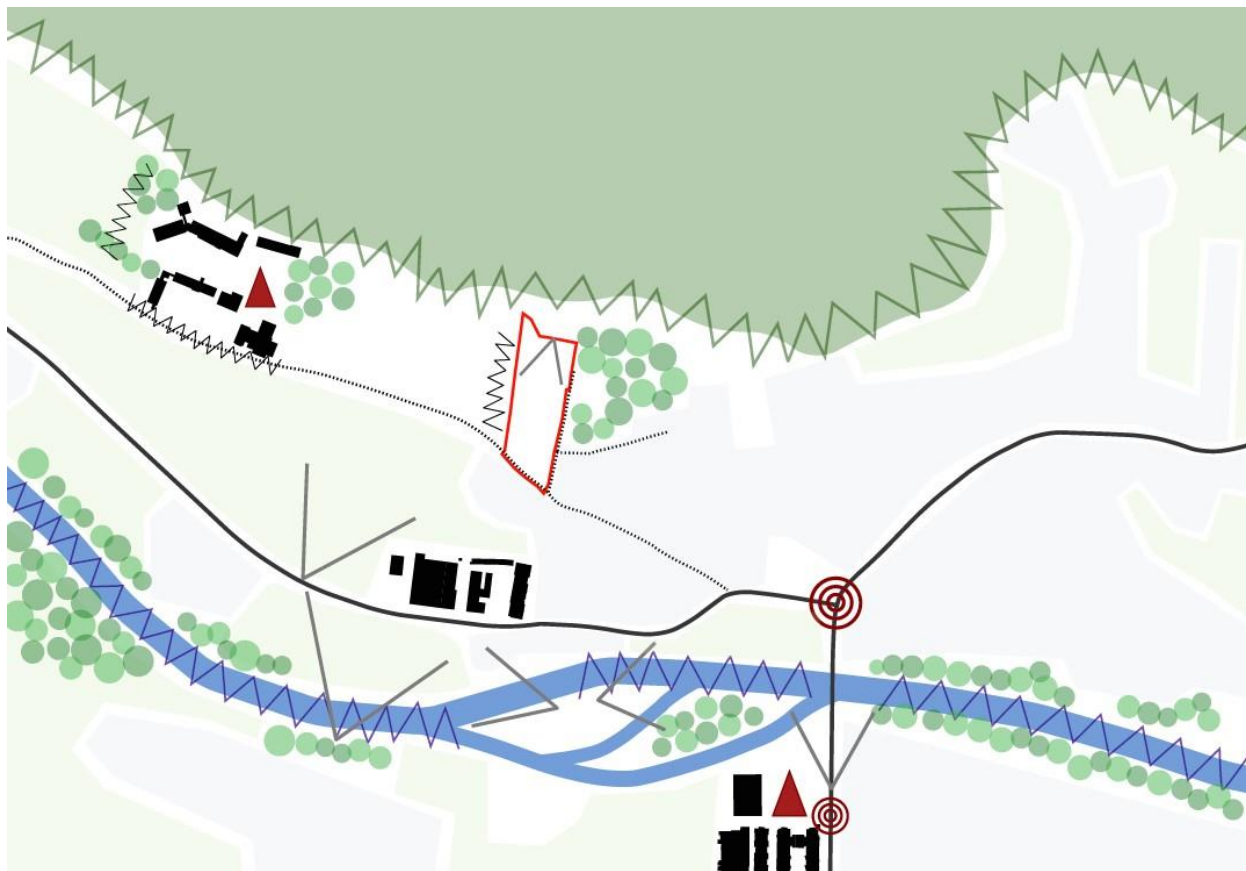
Slika 21: Strukturna analiza

LEGENDA:

- Povezave ob OPPN
- Glavne ceste
- Meja OPPN
- ┌ Smer zazidave - glavna fasada
- Vodne površine

Zaradi prevladujoče točkovne morfologije in nepravilne mreže povezav je iz strukturne analize razvidno, da ni enotne ali izstopajoče orientacije objektov in se je zazidava v okolici območja OPPN 184 skozi čas dopolnjevala ter orientirala organsko. Iz strukturne analize ni razvidna prevladujoča mreža. V neposredni bližini OPPN 184 prevladuje orientacija vzhod – zahod, ker je takšen tudi potek uličnih povezav.

Zaznavna analiza



Slika 22: Zaznavna analiza

LEGENDA:

	Rob - vodna ovira		Izstopajoča morfologija
	Rob - omejitev gibanja		Povezave ob OPPN
	Rob - vzpetina		Glavne ceste
	Drevesa - gozd		Meja OPPN
	Prepoznavni pogledi		Travniki, kmetijske površine
	Vozlišče		Vodne površine
	Dominanta - izstopajoča stavba		

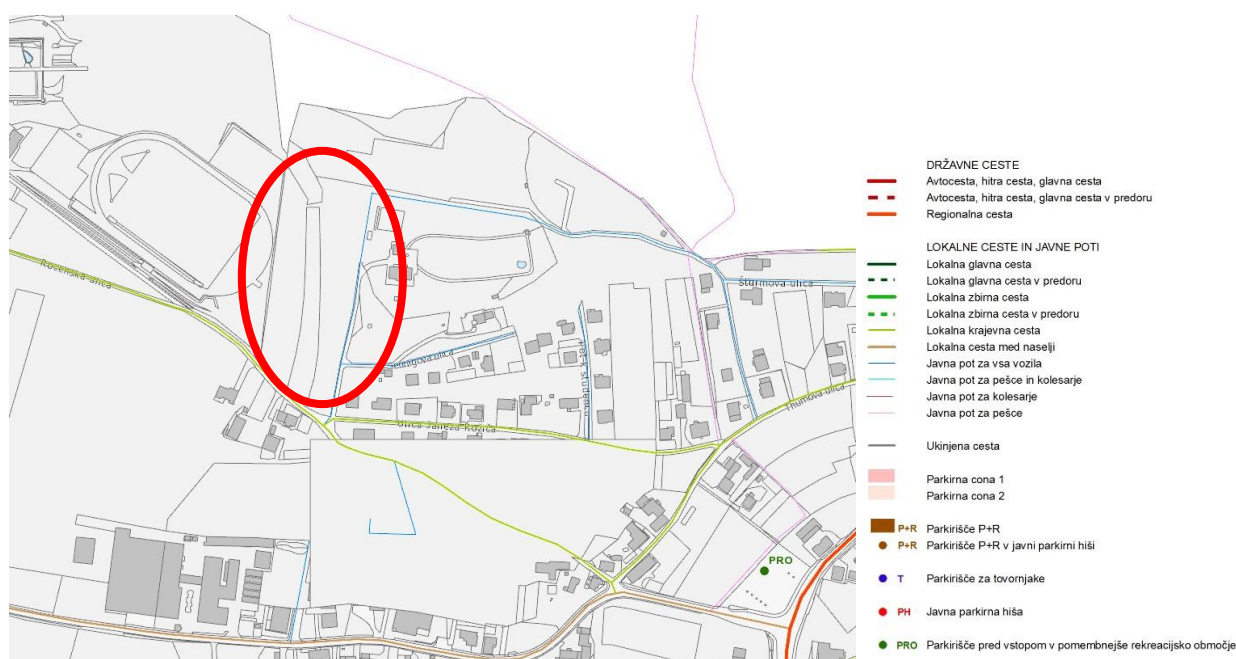
Rob v prostoru predstavljajo vzpetina Šmarna gora, ki preide v težje dostopno in gozdnato območje, reka Sava in omejitev gibanja v okolici Policijske akademije. Najbolj prepoznavni pogledi se odpirajo na Savo in proti Šmarni gori na severu. Prometno vozlišče predstavlja križišče Kajakaške in Tacenske ceste ter programsko vozlišče pri stanovanjskih blokih in trgovini. Prav tako izstopajočo oz. prepoznavno stavbo predstavlja kompleks Policijske akademije ter stanovanjski bloki, ki izstopajo po gabaritih.

3.2 Prometna ureditev

Cestni obodni sistem okoli obravnavanega območja OPPN tvorijo Rocenska ulica in Seunigova ulica. Omenjene ceste se navezujejo na Kajakaško cesto, ki povezuje Tacen s sosednjo občino Medvode na zahodu in center Ljubljane na vzhodu oz. jugu.

Rocenska ulica na jugu območja OPPN je kategorizirana kot lokalna krajevna cesta (oznaka LK2). Poteka v smeri vzhod – zahod in se na vzhodu priključuje na Kajakaško cesto (LC) ter na zahodu mimo Policijske akademije prav tako na Kajakaško cesto. Prometna funkcija Rocenske ulice je označena kot dovozna cesta. Ulica je urejena kot dvosmerna cesta z zoženim profilom, brez urejenih hodnikov za pešce ali kolesarski stez.

Seunigova ulica na vzhodu OPPN je kategorizirana kot javna pot (JP2), njena prometna funkcija je dovozna pot. Ulica ima ozek prečni profil brez hodnikov za pešce ali kolesarskih stez.



Slika 23: Cestno omrežje s kategorizacijo po OPN MOL ID, z lokacijo OPPN, vir: Urbinfo

Notranje ceste

Znotraj obravnavanega območja OPPN 184 ni urejenih javnih prometnic. Po zahodnem robu območja OPPN poteka kolovoz proti severu do zasebnega zemljišča, kjer je postavljen manjši objekt za vrtnarjenje.

Križišča

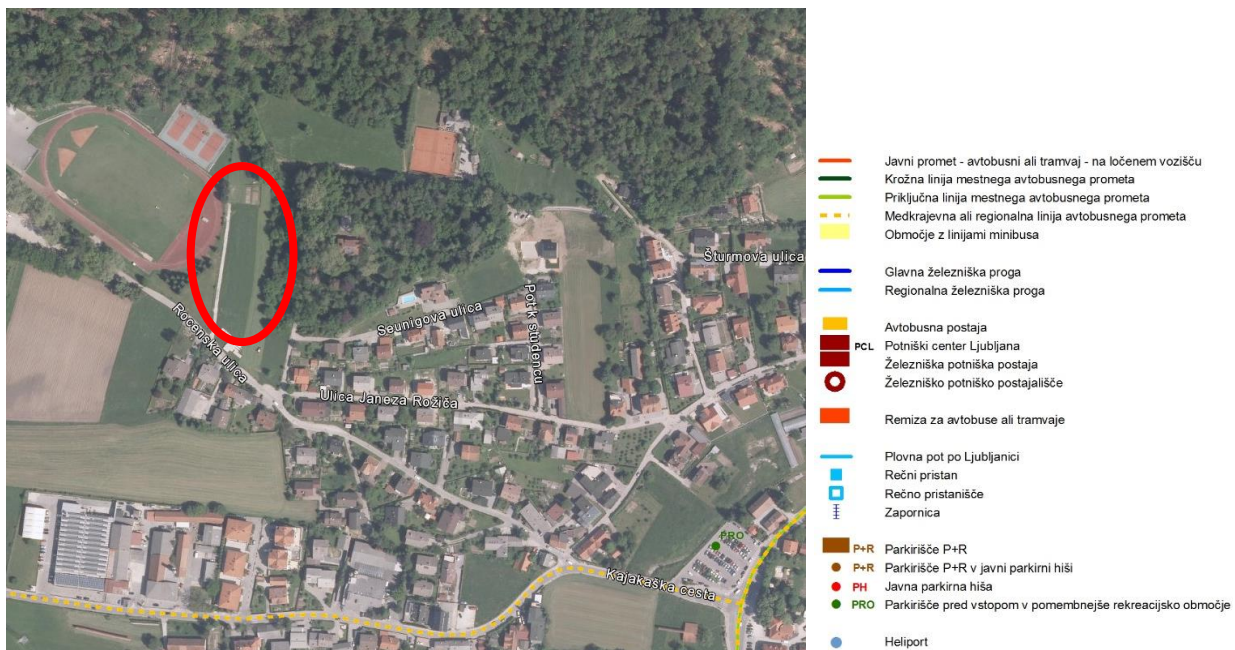
Na jugovzhodnem robu izven območja OPPN se križajo Seunigova ulica, Rocenska ulica in Ulica Janeza Rožiča. Ulice so namenjene kot dovozne ceste. Namenjeni sta dostopu do obstoječih pretežno stanovanjskih stavb. Rocenska ulica proti zahodu poteka proti Policijski akademiji.

Kolesarski in peš promet

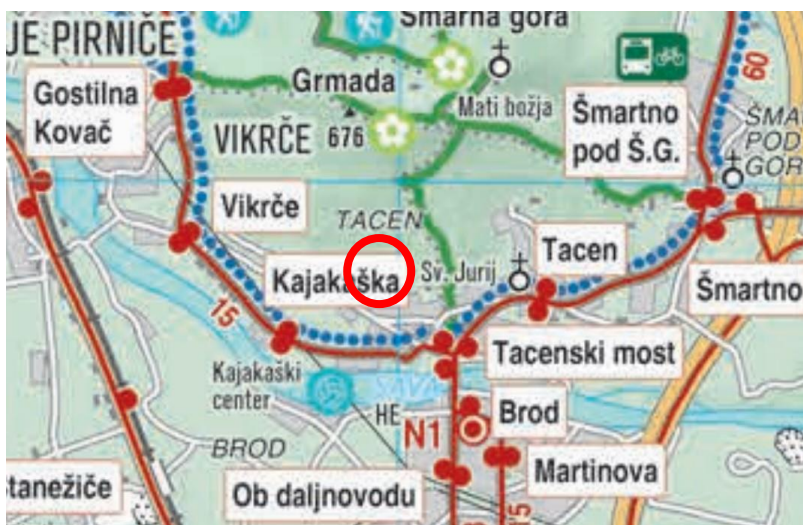
Ločenih površin za kolesarje in pešce na obodnih ulicah, ki obdajajo OPPN 184, ni. Pešci hodijo ob cestišču po utrjenih bankinah.

Javni potniški promet

Območje OPPN je na javni prevoz vezano z linijama mestnega potniškega prometa (avtobusa), ki potekata po Tacenski cesti (linija 8) in Kajakaški cesti (linija 15). Postajališče prve linije (številka 8) je od območja oddaljeno 450 m, postajališče druge linije (linija 15) pa je oddaljeno 350 m. Obe liniji povezujeta območje Tacna s centrom mesta.



Slika 24: Mestni javni, vodni in zračni promet, vir: Urbinfo



Slika 25: Izsek iz sheme linij mestnega in medkrajevnega potniškega prometa in okvirna lokacija (večji rdeč krog); vir: Medkrajevni in mestni zemljevid mobilnosti, www.lpp.si

Mirujoči promet

Na obravnavanem območju OPPN ni urejenih javnih površin za mirujoči promet. Večje parkirišče v okolici je del Policijske akademije na zahodu. Ob Rocenski ulici na bankinah in makadamu so na neurejen način pogosto parkirani avtomobili, od koder ljudje dostopajo na Grmado in Šmarno goro.

Usmeritev za načrtovanje

OPN MOL ID znotraj območja OPPN ne določa javnih prometnih površin; določitev novega internega prometnega omrežja se predvidi v zasnovi območja. Cestni priključek območja OPPN mora biti umeščen na Rocensko ulico.

Objekti in dejavnosti morajo biti v prostor umeščeni tako, da se znotraj območja OPPN omogoči krožne vožnje v največji možni meri. Uvozi in izvozi na območje OPPN morajo biti urejeni tako, da predstavljajo prepoznavne in enostavne vožnje za vse prometne tokove. Prometni uvozi in izvozi ter vse ceste in poti preko novo urejenih površin morajo omogočati dostop in neovirano prevoznost intervencijskim in servisnim vozilom.

Parkirne površine za potrebe obratovanja novih objektov in dejavnosti morajo biti urejene tako, da je enostavno in nedvoumno prepoznano, za kateri objekt oz. dejavnost so namenjene. Parkirni normativi se uporabljajo skladno z določili Odloka OPN MOL ID.

Znotraj območja OPPN se v zasnovi ustrezno predvidi varne površine za kolesarje in pešce, iz katerih se smiselno dostopa do stanovanjskih stavb.

3.3 Komunalna, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura

Območje OPPN je del širšega delno pozidanega območja, ki je komunalno opremljeno. Obstoječa gospodarska javna infrastruktura poteka delno po Seunigovi ulici na vzhodu in Rocenski ulici na jugu. Posebnih pogojev glede urejanja gospodarske javne infrastrukture za območje OPPN ni.

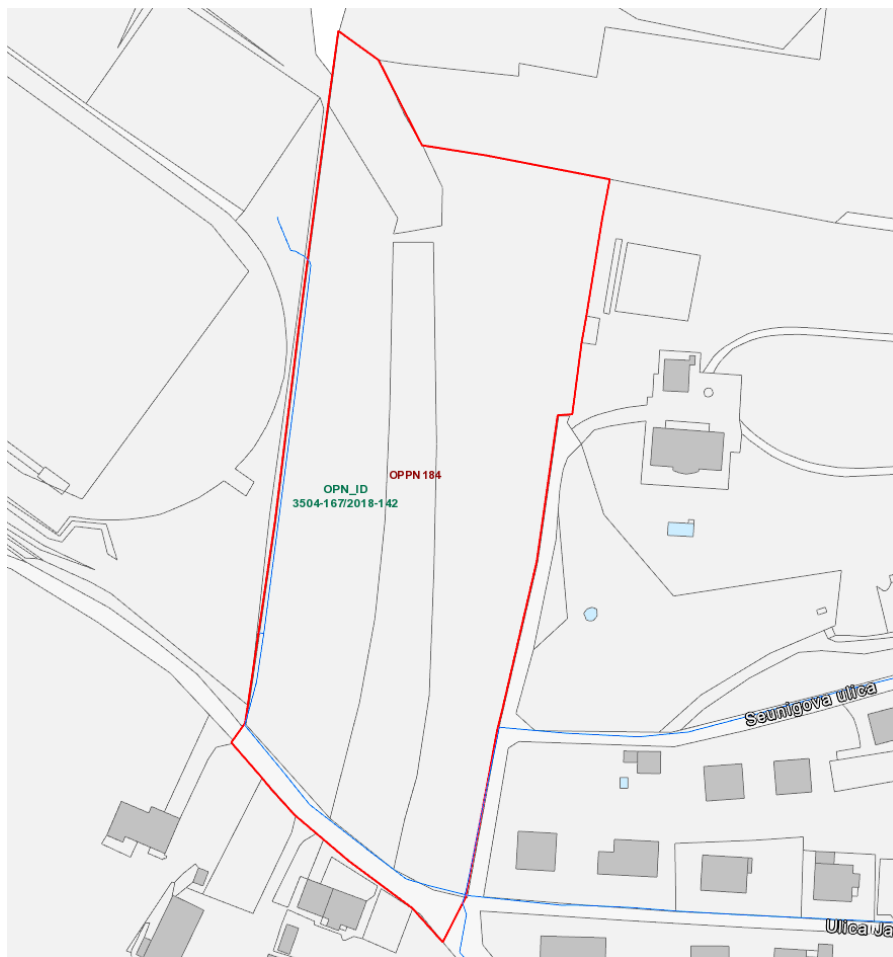
Vodovodno omrežje

Za oskrbo predvidenih objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo je načrtovana priključitev objektov na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki se oskrbuje iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana. Upravljavec vodovodnega omrežja je JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o.

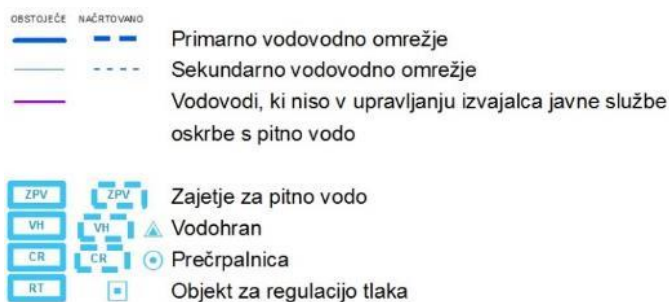
Obstoječe sekundarno vodovodno omrežje poteka po Rocenski ulici na jugu in po Seunigovi ulici na jugovzhodu. Za potrebe oskrbe stavb s pitno in požarno vodo je treba dograditi javno

vodovodno omrežje skladno s Projektno nalogo za načrtovano javno vodovodno omrežje, ki jo je treba naročiti pri upravljavcu javnega vodovodnega omrežja.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi, ki urejajo oskrbo s pitno vodo, ter interni dokument JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o.: Tehnična navodila za vodovod.



Slika 26: Prikaz poteka vodov in objektov vodovodnega omrežja (veljavni OPN MOL ID); Vir: Urbinfo



Kanalizacijsko omrežje

Komunalna odpadna voda

Za odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode iz predvidenih objektov je načrtovana priključitev objektov na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje mesta Ljubljane. Upravljavec kanalizacijskega omrežja je JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o.

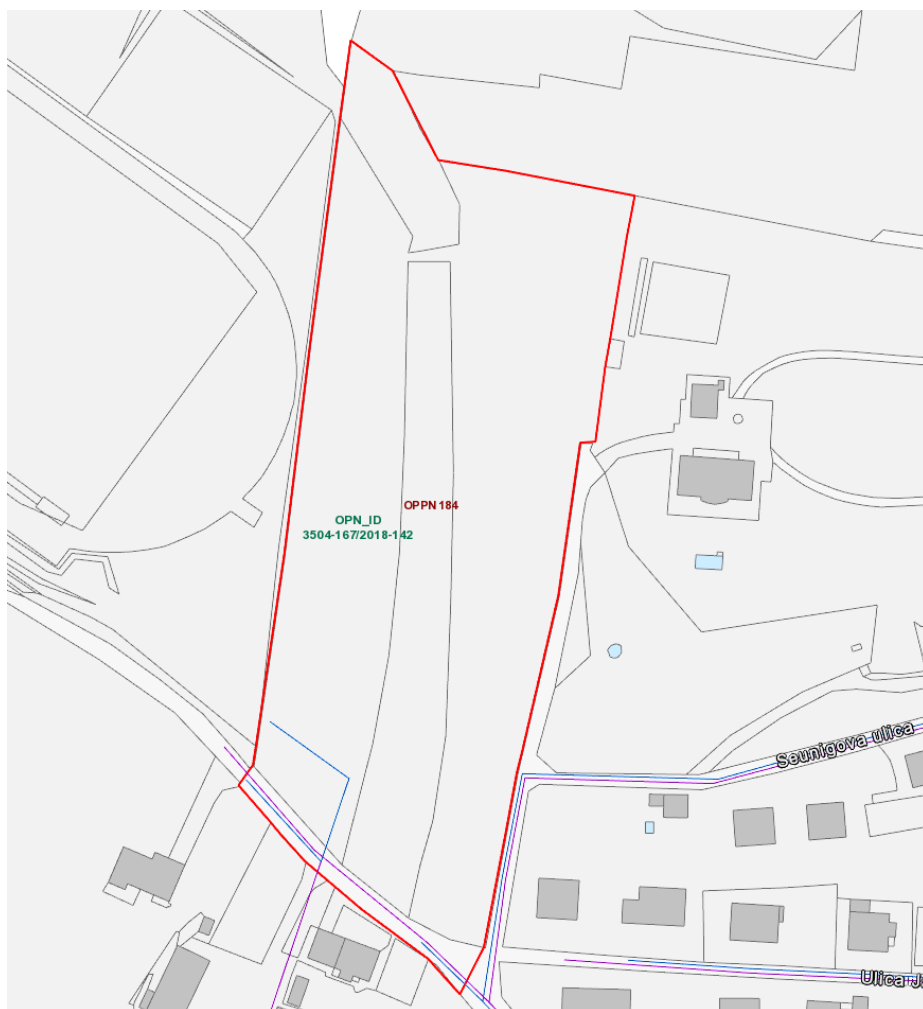
Obstoječe sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo poteka po Rocenski ulici na jugu območja OPPN in po Seunigovi ulici na jugovzhodu. Na območju OPPN se predvidi zbirni kanal za odpadno vodo, ki bo gravitiral proti jugu, proti Rocenski ulici. Za potrebe odvajanja in čiščenja odpadne vode je treba dograditi javno kanalizacijsko omrežje za odpadno komunalno vodo skladno s Projektno nalogo za načrtovano javno kanalizacijsko omrežje, ki jo je treba naročiti pri upravljavcu javnega vodovodnega omrežja.

Padavinska odpadna voda

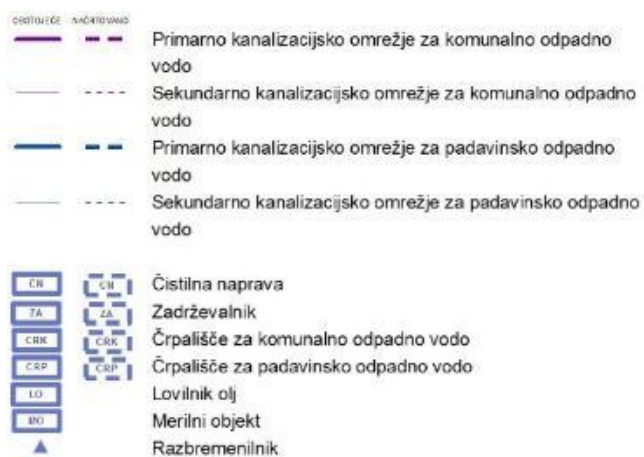
Omrežje za odvod padavinskih odpadnih voda poteka po Rocenski ulici na jugu območja OPPN in po Seunigovi ulici na jugovzhodu. Predvideno je, da se na območju padavinske odpadne vode ponika ali odvaja v odvodnike. Padavinske vode se praviloma ponika, zato je treba zunanje površine ob objektih urediti tako, da je možno ponikanje na raščenem terenu, padavinska voda s cest pa ponika v raščenem terenu na javnih površinah.

Če je ponikanje omejeno zaradi prostorskih omejitev, je treba vodo začasno zadrževati na lokaciji (na parceli za gradnjo stavbe kot posebno ureditev na zelenih površinah, namenjenih stavbi, ali na parcelah večjega števila stavb, h katerim pripadajo) - primarno za ponovno uporabo v objektih oziroma za drugo uporabo (npr. ponovna uporaba vode za splakovanje stranišč, zalivanje in čiščenje odprtih površin itd.). Pogoje glede zadrževanja padavinske vode pred odvodom v javno kanalizacijsko omrežje določi upravljavec kanalizacije JP Vodovod Kanalizacija Snaga.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki, ki urejajo odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih voda, ter interni dokument JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.



Slika 27: Prikaz poteka vodov in objektov za odvajanje in čiščenje odpadne vode (veljavni OPN MOL ID); Vir: Urbinfo



Plinovodno omrežje

Območje OPPN se za področje ogrevanja nahaja v oskrbnem območju distribucijskega plinovodnega omrežja Ljubljane. Upravljavec javnega distribucijskega plinovodnega omrežja je Energetika Ljubljana d.o.o..

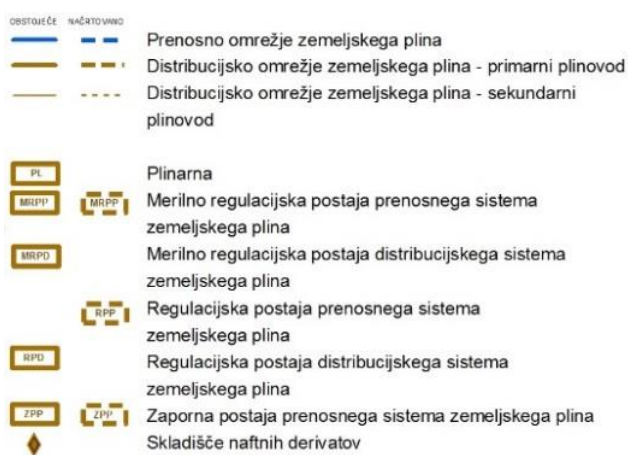
Načrtovani objekti na območju OPPN se morajo za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključiti na distribucijsko plinovodno omrežje. V primeru, da se objektom energija za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople v celoti zagotavlja iz obnovljivih virov in se stavba na območju OPPN za potrebe ogrevanja ne bi priključile na javno plinovodno omrežje, je treba pri določitvi energenta za ogrevanje upoštevati Odlok o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana (Ur. l. RS, št. 41/16), ki določa prioritetno uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana (MOL) v obliki vrstnega reda uporabe energentov za ogrevanje stavb, pripravo tople vode in proizvodnjo toplote v proizvodnih procesih končnih uporabnikov energije (iz sončnega obsevanja, odpadne toplote z rekuperacijo toplote ali plinaste biomase, in geotermalne ter hidrotermalne energije s toplotnimi črpalkami). 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.

Obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina (sekundarni plinovod) poteka po Rocenski ulici na jugu območja OPPN in po Seunigovi ulici na jugovzhodu. Za potrebe oskrbe z zemeljskim plinom je treba dograditi javno plinovodno omrežje. Projektno nalogo za širitev omrežja izdelata upravljavec javnega plinovodnega distribucijskega omrežja Energetika Ljubljana d.o.o..

Glavni plinovodi, priključni plinovodi in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log - Dragomer, s predpisom, ki ureja tehnične pogoje za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar, in Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.



Slika 28: Prikaz poteka vodov in objektov plinovodnega omrežja (veljavni OPN MOL ID); Vir: Urbinfo

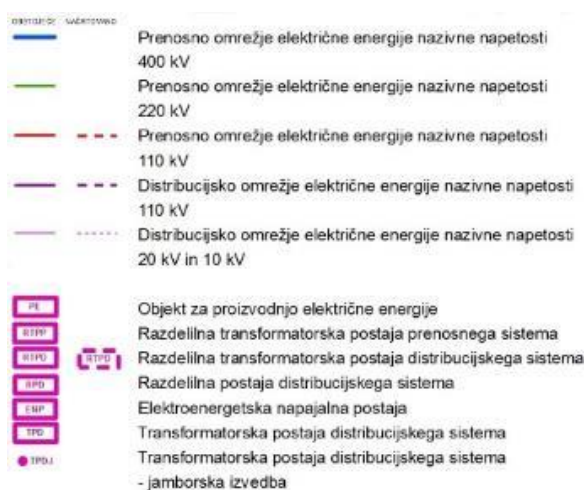


Električna energija

Območje OPPN se nahaja v območju javnega distribucijskega elektroenergetskega omrežja v upravljanju Elektro Ljubljana d.d.. Obstoječe distribucijsko omrežje nazivne napetosti 20 kV in 10 kV na območju OPPN poteka na severu in zahodu ob meji OPPN in po Rocenski ulici na jugu. Napajanje načrtovanih objektov znotraj območja OPPN se predvidi iz obstoječega omrežja oziroma v primeru večjih potreb z dograditvijo morebitnih potrebnih novih TP na območju OPPN.



Slika 29: Prikaz poteka vodov in objektov elektroenergetskega omrežja (veljavni OPN MOL ID); Vir: Urbinfo



Elektronske komunikacije

Obstoječa elektronsko komunikacijska omrežja potekajo južno od območja po Rocenski cesti ter vzhodno od območja po Seunigovi ulici. Stavbe na območju OPPN imajo možnost priključitve na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij.

Javna razsvetljava

Obstoječe omrežje javne razsvetljave poteka po Rocenski ulici. Vse javne površine, ki bodo v lasti MOL, je treba razsvetliti s sistemom javne razsvetljave. Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

Usmeritve za načrtovanje

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

- načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno in elektroenergetsko omrežje, pri čemer se upošteva, da v primeru uporabe obnovljivih virov priključevanje na plinovodno omrežje ni obvezno. Poleg tega so načrtovane stavbe lahko priključene še na elektronsko komunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture,
- praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati v javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje,
- 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 okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture mora potekati usklajeno,
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev vodov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno etapo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za celotno obravnavano območje OPPN 20,
- obstoječo okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo v območju OPPN je dopustno zaščititi, rekonstruirati, predstavljati, dograjevati in ji 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 projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije.

4. POVZETEK USMERITEV ZA UREJANJE OBMOČJA

Pri urejanju območja je treba določila in usmeritve brati v razširjeni obliki, kot so podana v zgornjih poglavjih, ki vključujejo tudi izjeme, dodatne zahteve ali odstopanja.

Program

stanovanjske stavbe s pripadajočo infrastrukturo

Dopustne gradnje

V obravnavnem območju se lahko izvaja gradnja novega objekta, dozidava in nadzidava, rekonstrukcija, odstranitev in vzdrževanje objekta.

Tip stavbe

nizke stavbe tipa NA in NB

Višina

Do P+1.

FI (največ)

$FI \leq 0,8$

FZ (največ)

Tip NA: $FZ \leq 40\%$

Tip NB (vrstna hiša, verižna hiša): $FZ \leq 50\%$

Tip NB (atrijska hiša): $FZ \leq 60\%$

FBP; stanovanjske stavbe (najmanj)

tip NA*: $FBP \geq 30\%$;

tip NB*: FBP vrstne hiše, verižne hiše $\geq 25\%$, atrijske hiše $\geq 20\%$

Odmik stavb

od meje sosednjih parcel (nad terenom najmanj) tip NA in NB $\leq 4,00$ m

Odmik zahtevnih in nezahtevnih objektov od RL javne ceste in drugih javnih površin

nad terenom in pod njim $\leq 5,00$ m oz. $3,00$ m od javne poti ali ceste nižje kategorije

Odmik podzemnih etaž

od meje sosednjih parcel $\leq 3,00$ m

Parcelacija

tip NA=400-800 m², dvojček: 250-450 m² oziroma 300–500 m²,
tip NB=150-350 m²

Najmanjše število dreves

tip NA in NB=1-2 drevesi

Promet

- Dovoz mora biti urejen iz Rocenske ulice.
- Zagotoviti je potrebno 2 PM/stanovanje.

Variantne rešitve naj opredelijo možnost ureditve dovozov in dostopov tako iz podzemne etaže kot z nivoja terena. Prav tako naj variante naj upoštevajo obstoječo obstoječo služnost v območju.

Komunalna, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura

- 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.

Poplave

- Pri načrtovanju vseh novih ureditev potrebno zagotoviti, da vpliv načrtovanega posega glede na obstoječe stanje tega ne poslabšuje.
- Upoštevati je potrebno morebitne vode, ki pritečejo iz severa (Šmarne gore).

Plazljivost, erozija

- Pri načrtovanju vseh novih ureditev potrebno zagotoviti, da vpliv načrtovanega posega glede na obstoječe stanje tega ne poslabšuje.
- Posegi so dopustni v zemljišča na način, da ne bo ogrožena stabilnost območja in povzročeno premikanje zemljišč.

Potresno nevarna območja

Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta. V vseh objektih je treba stropno konstrukcijo nad kletjo graditi tako, da zadrži rušenje objektov nanjo.

Priporočila za urejanje območja

Z upoštevanjem dovoljenega nabora stavbnih tipologij naj se pri umeščanju upošteva robne pogoje tako, da nova ureditev smiselno nadaljuje stanovanjsko zazidavo iz juga in vzhoda. V okolici območja OPPN 184 prevladuje točkovna zazidava vzdolž nepravilne mreže ulic. Z pozidavo vzdolž morebitne nove ulice bo ureditev območja OPPN funkcionalno in vizualno zaokrožilo širše območje z pozidavo.

Velikosti stanovanjskih objektov naj se navezujejo na obstoječo zazidavo, kar se tiče gabaritov in višin, tako da na ta način ne izstopajo. Pozornost naj se nameni oblikovanju fasad, te naj bodo zasnovane sodobno, iz kakovostnih in trajnih materialov, skladne v barvah in uporabljenih materialih.

Javni (skupni) odprti prostor je določen z ureditvijo igrišča, ki naj bo primerno označen in dostopen za celotno sosesko območja OPPN 184. Priporočljivo je, da je igrišče načrtovano za različne vrste uporabnikov: igrala za različne starosti otrok, manjše otroško igrišče (npr. košarkarski koš), klopi za posedanje v senci, možnost piknik (skupnostnega) prostora za stanovalce soseske itd.

Zelene površine naj se uporabi tudi za zadrževanje in odvodnjavanje padavinske vode in morebitne vode, ki priteče iz severa območja, iz Šmarne gore. Ponikanje padavinske vode z objektov in utrjenih površin je priporočljivo urediti na raščnem (nepozidanem) terenu zemljišča, namenjenega gradnji.