

2 IZVLEČEK IZ NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV

2.1 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-3

Pri pripravi OPPN so bile upoštevane usmeritve temeljnih pravil urejanja prostora, glede na načrtovane spremembe še posebej glede:

- racionalna raba prostora (21. člen ZUreP-3)

Nova zazidava na območju predstavlja organizirano gradnjo, ki dopolnjuje že obstoječe grajene stanovanjske strukture v neposredni okolici. V neposredni bližini se nahajajo tudi dejavnosti za potrebe obrambe, ki pa jih zasnova v območju OPPN ne omejuje. Grajene strukture s pripadajočimi odprtimi zelenimi površinami smiselno zapolnjujejo neizkoriščeno vrzel med dvema območjema različne rabe prostora. Z boljšim izkoristkom obstoječega prostora se varuje merilo in podobo prostora.

- prepoznavnost naselij in krajine (22. člen ZUreP-3)

Načrtovana ureditev znotraj območja OPPN dopolnjuje območje obstoječe nizke stanovanjske gradnje iz zapolnjuje vrzel med obstoječo grajeno strukturo ter objekti Vojašnice slovenske Teritorialne obrambe. Z gradnjo nizkih stanovanjskih enot in s premišljenim oblikovanjem zelenih površin znotraj območja OPPN se zagotavlja celovitost zasnove.

- urejanje prostora na območjih z omejitvami (23. člen ZUreP-3)

Zasnova območja OPPN je v skladu s predpisi za vodovarstvena območja in ustrezno upošteva omejitve v prostoru. Mnenja pristojnih NUP pridobljena v prihajajočih fazah izdelave OPPN bodo upoštevana in ustrezno zapisana v nadaljnjih fazah izdelave OPPN. Za območje je načrtovan postopek CPVO.

- notranji razvoj naselja (27. člen ZUreP-3)

Načrtovana ureditev zagotavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v naselju. Z zasnovo je dosežena kakovostnejša raba vrzeli med območji obstoječe pozidave.

- zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih (30. člen ZUreP-3)

Glavna dostopna pot z umirjenim prometom je s svojo centralno pozicijo enako dostopna z vseh stanovanjskih enot znotraj območja OPPN, med posameznimi linijami zazidave pa so načrtovana skupna dvorišča, kot dovozne poti do objektov, ki so primarno namenjena druženju in igri stanovalcev območja. Na sredini območja je zasnovana obsežna parkovna površina namenjena vsem stanovalcem. Ob vzhodnem in zahodnem robu območja pa so zasnovane tlakovane poti za stanovalce, ki se navezujejo na skupna dvorišča in večjo zeleno površino v sredini območja.

- načrtovanje gospodarske javne infrastrukture (34. člen ZUreP-3)

Z rekonstrukcijo in širitvijo obstoječe gospodarske javne infrastrukture se zagotavlja racionalna raba prostora. Načrtovana gospodarska javna infrastruktura ne vpliva na kakovost naravne in kulturne krajine, ne vpliva na prepoznavne značilnosti naselja in krajine ter z že obstoječo infrastrukturo tvori smiselno in funkcionalno povezano omrežje.

- določanje prostorskih izvedenih pogojev (38. člen ZUreP-3)

Načrtovana zasnova upošteva prostorske izvedbene pogoje za obravnavano območje, ki jih določa OPN MOL ID. Upoštevana je predpisana tipologija, etažnost, faktorji ter podrobni prostorski izvedbeni pogoji s področja urejanja gospodarske javne infrastrukture, saj se območje nahaja na vodovarstvenem območju IIA.

- merila za določanje gradbenih parcel stavb (190. člen ZUreP-3)

Gradbene parcele so določene za posamezne bivalne enote s pripadajočo ureditvijo. Parcele gospodarske javne infrastrukture, parkovne površine in površine za mirujoči promet obsegajo ločene parcele, ki se neposredno navezujejo na gradbene parcele posameznih stavb. Velikosti gradbenih parcel zagotavljajo predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbenih parcel, zagotavljajo vse pogoje za normalno uporabo in vzdrževanje objektov, dostop in ustrezno število parkirnih mest, primerne zunanje površine, svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge zahteve ter ustrezno priključevanje na komunalno infrastrukturo.

2.2 UTEMELJITEV V SKLADNOSTI S PROSTORSKIM REDOM SLOVENIJE

V skladu z določili PRS so upoštevana pravila za OPPN: s širitvijo dejavnost se zagotavlja vzdržen prostorski razvoj. Predvidena je boljša izkoriščenost prostora. Še posebej so upoštevana naslednja pravila:

- pravila za načrtovanje poselitve (23. člen PRS)

Pri načrtovanju poselitve so bile upoštevane smernice PRS za zagotavljanje kakovostne prostorske strukture....

- pravila za načrtovanje omrežja poti za kolesarje in pešce (45. člen PRS)

Umeščanje interne dostopne ceste v sredino območja OPPN omogoča dobro dostopnost za pešce in kolesarje ter enakomerno razporeditev dostopnih poti do posameznih stanovanjskih enot. Interna dostopna cesta je zasnovana kot območje umirjenega prometa, brez ovir. Cesta je pregledna in omogoča varno gibanje pešcev in kolesarjev. Skupna dvorišča, ki se navezujejo na interno dostopno cesto imajo dobro preglednost in so načrtovana kot dovozne poti do objektov. Ob vzhodnem in zahodnem rob območja OPPN so načrtovane skupne tlakovane poti za pešce in kolesarje, ki omogočajo popolnoma ločeno gibanje po območju brez stika z motornim prometom. Območje je trenutno sicer nekoliko slabše navezno na omrežje javnega prometa, vendar v prihodnje pričakujemo razvoj večjih okoliških območij predvidenih za stanovanjsko gradnjo, ki bodo omogočale prestrukturiranje in razširitev javnega potniškega prometa v tem predelu Šentvida.

- pravila za načrtovanje grajene strukture (87. – 94.člen PRS)

Znotraj vseh prostorskih enot na območju OPPN so glede na predpisano namensko rabo določeni pogoji za načrtovane stavbe. Določeni so tip zazidave, višinski gabariti, stopnja izkoriščenosti za gradnjo, oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji za velikost, oblikovanje, namen, zmogljivost in lego objektov. Pri določitvi meril in pogojev za urejanje prostora so upoštevani predpisi s področja varstva okolja in trajnostne rabe naravnih virov. Z določitvijo enotnih oblikovnih in funkcionalnih meril ter pogojev za oblikovno in funkcionalno heterogena območja je omogočen razvoj novih urbanističnih kvalitet ter vzpostavljeni pogoje za oblikovanje kvalitetne arhitekture in prepoznavnost dela naselja.

- pravila za načrtovanje drugih javnih prostorov (96. člen)

V območju OPPN so načrtovane večja skupna parkovna površina z otroškim igriščem, tlakovane pešpoti ob vzhodnem in zahodnem robu območja, skupna tlakovana dvorišča namenjena druženju in dostopu do posameznih linij objektov ter manjše ozelenjene površine ob skupnih dvoriščih. V območju ni načrtovanih javnih objektov, skupni zunanji prostori so namenjeni vsem stanovalcem soseske. Tlakovane poti ob vzhodnem in zahodnem robu območja omogočajo poveztljivost skupnih dvorišč ter osrednje parkovne površine za pešce in kolesarje brez motornih vozil.

- načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen PRS)

Znotraj načrtovanega OPPN je po normativih zagotovljeno dovolj parkirnih mest za stanovalce posameznih stanovanjskih enot. Načrtovana so tudi skupna parkirna mesta za obiskovalce območja ter skupna parkirna mesta za kolesa.

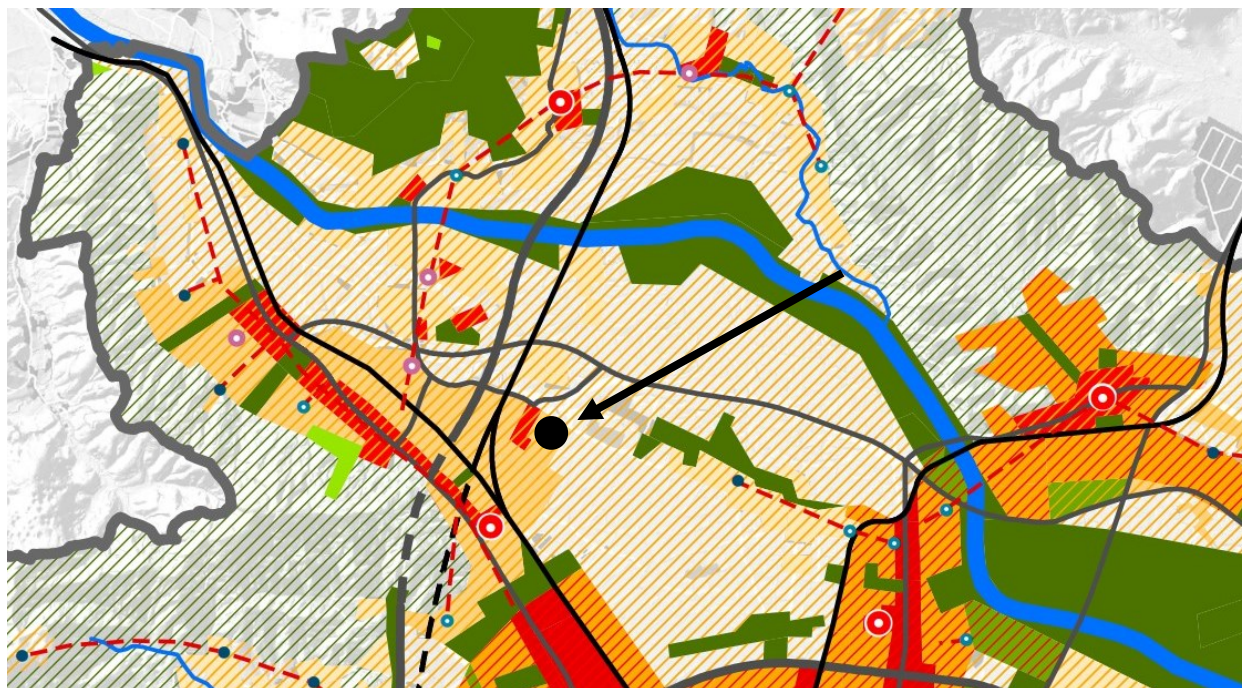
- opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS)

Načrtovani posegi znotraj OPPN so z vidika opremljanja zemljišč za gradnjo smotrne in v skladu s prostorskim redom Slovenije.

2.3 IZVLEČEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA MESTNE OBČINE LJUBLJANE

2.3.1 IZVLEČEK IZ OPN MOL – STRATEŠKI DEL

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL SD) v zasnovi prostorskega razvoja opredeljuje obravnavano območje kot: II. Območje obmestja, natančneje kot urbane enote goste zazidave. Obravnavano območje se nahaja na robu površin, ki so namenjene razvoju poselitve.



Zasnova prostorskega razvoja

Legenda:

- meja Mestne občine Ljubljana
- celinske vode
- ceste
- ceste v predoru
- železnice
- železnice-poglobitev 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:

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

Slika 1: 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

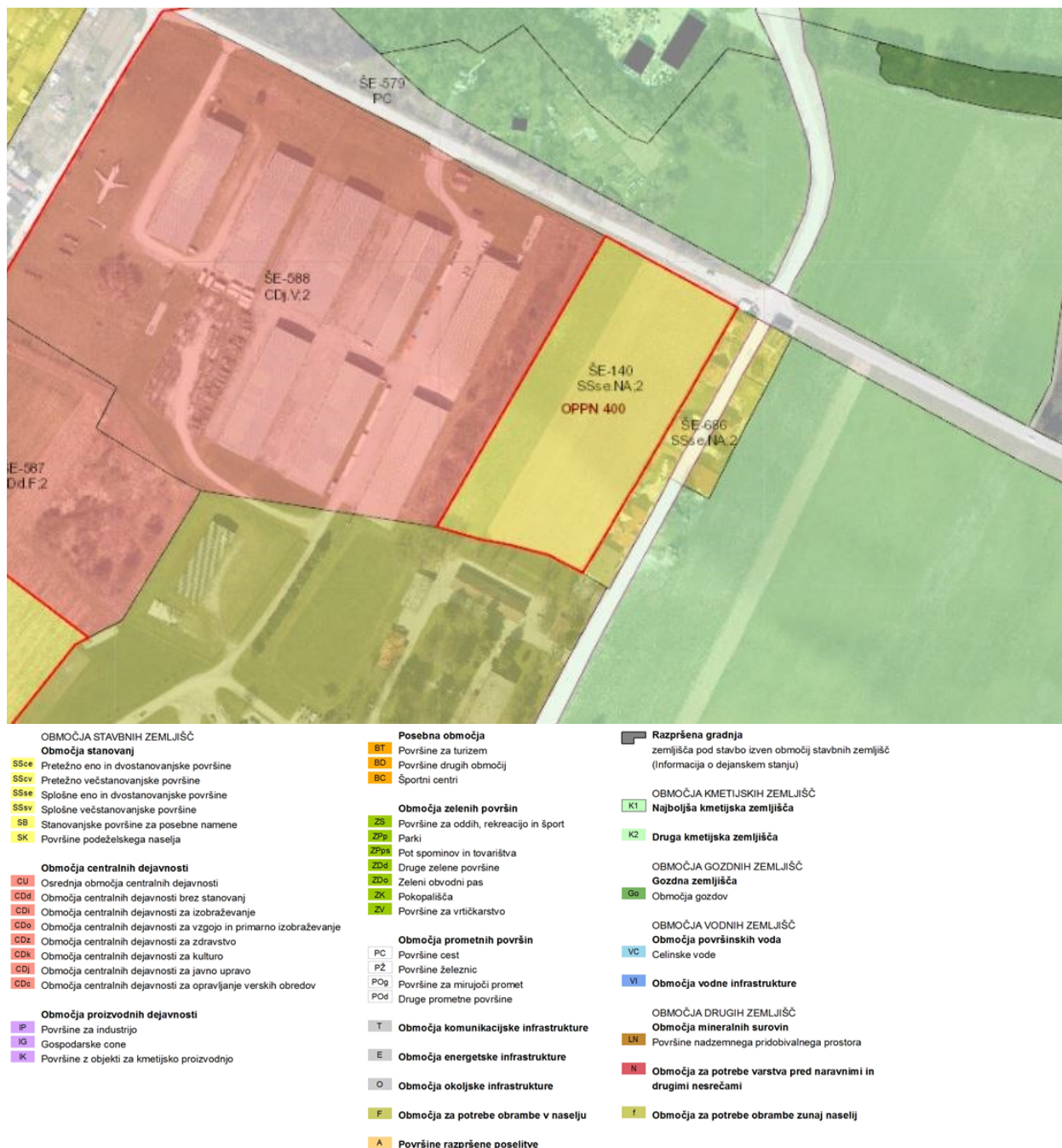
Utemeljitev skladnosti z OPN MOL Strateški del

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.

Z izgradnjo stanovanj na območju OPPN, s prometno in komunalno opremo območja ter spremljajočimi preostalimi ureditvami je načrtovana popolnitev poselitve znotraj sedanjih zazidalnih površin. Na severni strani območja se oblikuje kvaliteten grajeni rob naselja.

2.3.2 IZVLEČEK IZ OPN MOL – IZVEDBENI DEL

Odlok o občinskem prostorskem načrtu MOL – izvedbeni del, v nadaljevanju OPN MOL ID, za predmetno območje opredeljeno kot območje, za katerega je predvideno urejanje z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom 400 ŠENTVID MIHELIČEVA. Območje predvidenega OPPN obsega eno prostorsko enoto: ŠE-140, s SSse (splošne eno in dvostanovanjske površine) predpisano namensko rabo prostora.



Slika 2: Izsek iz OPN MOL ID, Karta 3.1: Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev z označenim območjem OPPN, Vir: Urbinfo

2.3.2.1 Dopustni objekti in dejavnosti

V območjih s podrobno namensko rabo SSse – splošne eno- in dvostanovanjske površine so po določilih odloka OPN MOL ID (11. člen) v skladu s preglednico 4 dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

Izvelek iz preglednice 4: Dopustni in pogojno dopustni objekti po območjih namenske rabe

1. SSse – SPLOŠNE ENO- IN DVOSTANOVANJSKE POVRŠINE**1. Dopustni objekti in dejavnosti:**

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 11210 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo materinski dom, hospic, bivalne skupnosti in podobno
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstveni dom, ambulate,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 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,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom.

2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:**a) Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:**

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo mladinska prenočišča,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo mladinska prenočišča,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12301 Trgovske stavbe (do 500,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 150,00 m² BTP objekta ali dela objekta), avtomehanične delavnice (do 300,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
- 12303 Oskrbne postaje (površina gradbene parcele do 1000,00 m²),
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, kolesarnice in pokrita parkirišča,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti,
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice: samo galerije, knjižnice,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice (do 300,00 m² BTP objekta ali dela objekta).

b) Dejavnosti in stavbe iz točke a) so dopustne, če sta izpolnjena naslednja pogoja:

- dopolnjujejo osnovno namembnost območja,
- nahajajo se ob javni poti za vsa vozila (JP) ali ceste višje kategorije v naselju, kar ne velja za 12303 Oskrbne postaje,

c) 12510 Industrijske stavbe in 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: samo avtomehanične delavnice so ob izpolnitvi pogojev iz prve in druge alineje točke b) dopustne le zunaj območja širšega mestnega središča.**č) 12303 Oskrbne postaje so v ožjem mestnem središču dopustne samo v garažnih stavbah, izven ožjega mestnega središča pa ob lokalnih zbirnih cestah (LZ) in ob cestah višje kategorije.****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.

2.3.2.2 Zelene površine, zeleni klini in zasaditev dreves

Območje obdelave se ne nahaja znotraj območja zelenega klina.

Faktor odprtih bivalnih površin (v nadaljnjem besedilu: 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. V Prilogi 2 odloka OPN MOL ID je za tip NA za stanovanjske stavbe določen FBP najmanj 30 %. Za tip NB je po splošnih določilih odloka OPN MOL ID FBP najmanj 25 % za vrstne in verižne hiše ter 20 % za atrijske hiše.

Na gradbeni parceli s tipom stavbe NA je treba zasaditi vsaj 2 drevesi. Na gradbeni parceli s tipom stavbe NB je treba zasaditi vsaj 1 drevo. Do 30 % dreves, ki jih je treba posaditi na gradbeni parceli, je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami. 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. Obstoječa drevesa, ki se ohranijo in ustrezajo zgornjim pogojem, se lahko šteje v predpisano število dreves.

2.3.2.3 Prometne površine in priključevanje objektov na javne ceste

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

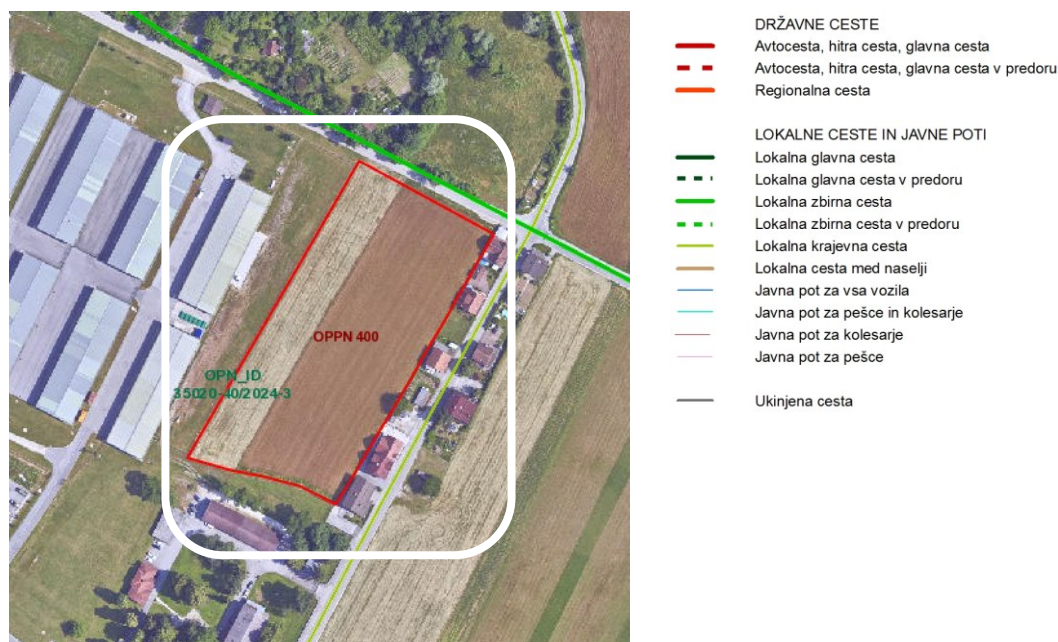
Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto. Priključki na javno cesto morajo biti zgrajeni tako, da ne ovirajo prometa. Izvedejo se na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, ali izvajalca gospodarske javne službe vzdrževanja 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.



Slika 3: Prometna infrastruktura, cestno omrežje – veljavni OPN MOL ID; Vir: Urbinfo

2.3.2.4 Tipi objektov

V usmeritvah za OPPN v Prilogi 2 odloka OPN MOL ID je za območje OPPN določen tip NA. OPN MOL ID podaja naslednji opis tipov objektov (15. člen, prvi odstavek, Preglednica 5):

Preglednica 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

V EUP, kjer je določen tip objektov NA, je na območju kompaktnege mesta in obmestja dopustna tudi gradnja objektov tipa NB po določilih za namensko rabo v EUP in za tip NB.

2.3.2.5 Velikost in zmogljivost objektov

Merila za določanje velikosti objektov so:

- faktor izrabe (FI),
- faktor zazidanosti (FZ),
- faktor odprtih bivalnih površin (FBP),
- faktor zelenih površin (FZP) ter
- višina objektov (V), opredeljena v metrih ali s številom etaž.

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. Stopnja izkoriščenosti gradben parcele je opredeljena z enim ali z več faktorji (FI, FZ, FBP ali FZP).

V 2. odstavku 20. člena odloka OPN MOL ID ter v usmeritvah za OPPN v Prilogi 2 OPN MOL ID je za območje OPPN določena stopnja izkoriščenosti gradbene parcele z naslednjimi faktorji:

Tip objekta	FZ (največ)	FBP (najmanj)	FZP (najmanj)	FI (največ)
NA*				
eno- in dvostanovanjska stavba ali dvojček/na vsako stavbo dvojčka	40 %	30 %	Ø	/
NB*				
vrstna hiša, verižna hiša	50 %	25 %	Ø	/
Atrijaska hiša	60 %	20 %	Ø	/
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				
*– po določilih za namensko rabo SSse				

2.3.2.6 Višine objektov

V usmeritvah za OPPN v Prilogi 2 OPN MOL ID je za območje OPPN določena višina objektov:

Tip objekta	Največja etažnost	Največja višina do
NA	do P+1+Po	ni določena

V 21. členu odloka OPN MOL ID je za tip NB določena višina objektov:

Tip objekta	Največja etažnost	Največja višina do
NB	atrijska hiša: do P+Po ali T	7,00 m
	vrstna hiša, verižna hiša: do P+1+Po ali T	11,00 m

2.3.2.7 Lega objektov in odmiki

Lego objektov in zahtevane najmanjše odmike stavb od meje sosednjih parcel in med objekti predpisuje 24. člen odloka OPN MOL ID. Odmik stavb tipa NA in NB od meje sosednjih parcel je najmanj 4,00 m. 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.

Gradnja stavb na mejo gradbene parcele je dopustna brez pisnega soglasja lastnikov sosednjih parcel, če gre za gradnjo na skupni meji gradbenih parcel (dvojček), na skupnih mejah gradbenih parcel v strnjenem nizu (NB), če je taka gradnja določena z regulacijskimi črtami in na skupni parcelni meji, na kateri je slepa fasada objekta.

Odmik zahtevnih in manj zahtevnih objektov od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin, ki so v OPN MOL ID prikazane na karti 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje« (nad terenom in pod njim), mora biti 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 nezahtevnih in enostavnih objektov od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin mora biti najmanj 1,50 m. Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, oddaljeni najmanj 1,00 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo. Parkirišča z več kot 5 PM morajo biti oddaljena od meje parcel sosednjih stanovanjskih objektov najmanj 4,00 m.

Ograjo, škarpo 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 odprtinami za osvetlitev komunikacij stavbe je z OPPN dopustno določiti tudi manjše odmike med fasadami stavb, kot so določeni v OPN MOL ID.

2.3.2.8 Parcelacija

Pri določitvi velikosti in oblike gradbene parcele je treba 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.

Pri določitvi velikosti in oblike gradbene parcele je treba 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 gradben parcele se ne upošteva v izračunu FZ, FI, FBP ali FZP in pri velikosti gradbene parcele.

Vsaka stavba s pripadajočimi enostavnimi in nezahtevnimi objekti mora imeti svojo gradbeno parcelo.

Izvleček iz preglednice 9: Predpisana površina gradbene parcele	
Tip stavbe	Površina gradben parcele
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 gradbene parcele, 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. Za tipe stavb NA, ND in NV

je pri gradnji v vrzelih dopustno odstopanje od velikosti gradbene parcele, določene s tem odlokom, do največ – 10 %.

2.3.2.9 Parkirne površine in garažne stavbe

Območje OPPN 400 ne spada v nobeno od parkirnih con. Za območje OPPN 400 je predpisana namenska raba SSse, ki dopušča gradnjo objektov tipa NA in NB. Preglednica 11 (OPN MOL ID) predpisuje število parkirnih mest (PM). Za eno- (11100) in dvostanovanjske (11210) stavbe sta predpisani 2 PM/stanovanje.

Najmanjše število PM		
Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesarski promet
1. Stanovanja in bivanje		
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. Nove parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM, je treba ozeleniti. Zasaditi je treba vsaj eno drevo na 4 PM. Drevesa morajo biti po parkirišču razporejena čim bolj enakomerno.

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.

Odstopanja od normativov za določanje PM

Odstopanja od normativov, določenih v zgornji preglednici, so dopustna na podlagi mobilnostnega načrta. Mobilnostni načrt se izdelava glede na dejanske potrebe, vrsto dejavnosti, površino, mikro in makro lokacijo, časovno prekrivanje, mešano uporabo in druge kriterije. V mobilnostnem načrtu se poleg podrobnih analiz prostora in možnosti dostopa, pri določanju optimalnega števila PM, predvidi tudi ukrepe za spodbujanje trajnostno naravnane izbire prevoznega sredstva. Z mobilnostnim načrtom se dokaže, da predlog prometne ureditve v OPPN pomeni uresničevanje Celostne prometne strategije MOL.

2.3.2.10 Okoljska infrastruktura

Območje OPPN 400 ima oznako obveznosti priključevanja 2, zato ga je treba priključiti na okoljsko in energetska gospodarsko infrastrukturo v skladu s spodnjo preglednico (46. člen, odstavek 3, Preglednica 12):

Obveznost priključevanja na posamezno okoljsko in energetska gospodarsko javno infrastrukturo	Oznaka obveznosti priključevanja
	2
Priključitev na javni vodovodni sistem	x
Priključitev komunalnih odpadnih vod na javni kanalizacijski sistem	x
Priključitev na javni sistem daljinskega ogrevanja, če to ni mogoče, pa 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

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.

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

Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine

Na območju ni zavarovanih območij narave ali naravnih vrednot ter registrirane kulturne dediščine ali drugih posebnih omejitev 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 kmetijskih zemljišč

Območje se nahaja izven kmetijskih zemljišč oziroma površin.

Vodovarstvena območja

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. Na vodovarstvenih območjih niso dopustne spremembe namembnosti stavb v tiste rabe, ki pomenijo večjo potencialno nevarnost za poslabšanje kakovosti podzemne vode od obstoječe rabe. Na ožjih vodovarstvenih območjih niso dopustne industrijske in druge dejavnosti, kjer se v procesih proizvodnje uporabljajo nevarne in škodljive snovi, ki lahko onesnažijo podzemno vodo.

Območje se nahaja v ožjem vodovarstvenem območju IIA s strogim vodovarstvenim režimom.

Varstvo in izboljšanje zraka

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

Podzemne vode

Na določenih območjih krovnih plasti vodonosnika je zaradi posebnih geomehanskih razmer, zaščite podzemne vode in stabilnosti sosednjih objektov gradnja pod nivojem terena, vključno z vsemi posegi, razen temeljenja, omejena.

Na območju B »Visoka savska terasa« je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

V območju OPPN 400 ni površin za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

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 mnenj in 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.

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.

Območja za potrebe obrambe

Gradnja novega objekta ali nadzidava objekta z višino 18,00 m ali več, ki se nahaja v ožjem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe, je dopustna pod pogoji in s soglasjem ministrstva, pristojnega za obrambo. Za ožji okoliš šteje oddaljenost do 1000,00 m od navedenih območij.

Gradnja objektov in infrastrukturnih komunikacij v pasu 4,00 m ob območjih izključne rabe prostora ter s stalnimi ali začasnimi prostorskimi ureditvami (objekti, dostopi, gradbišča, deponije ...) ne sme vplivati na delovanje in uporabo območij za potrebe obrambe.

Ob ograjenih območjih izključne rabe prostora 4,00 m ob ograji niso dopustne gradnje stavb ter ozelenitve s podrastjo in drevjem.

Območje OPPN leži v ožjem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe. Južni rob območja OPPN leži v pasu omejene in nadzorovane rabe ob območju izključne rabe prostora za potrebe obrambe.



Slika 4: Območja za potrebe obrambe – veljavni OPN MOL ID; Vir: Urbinfo

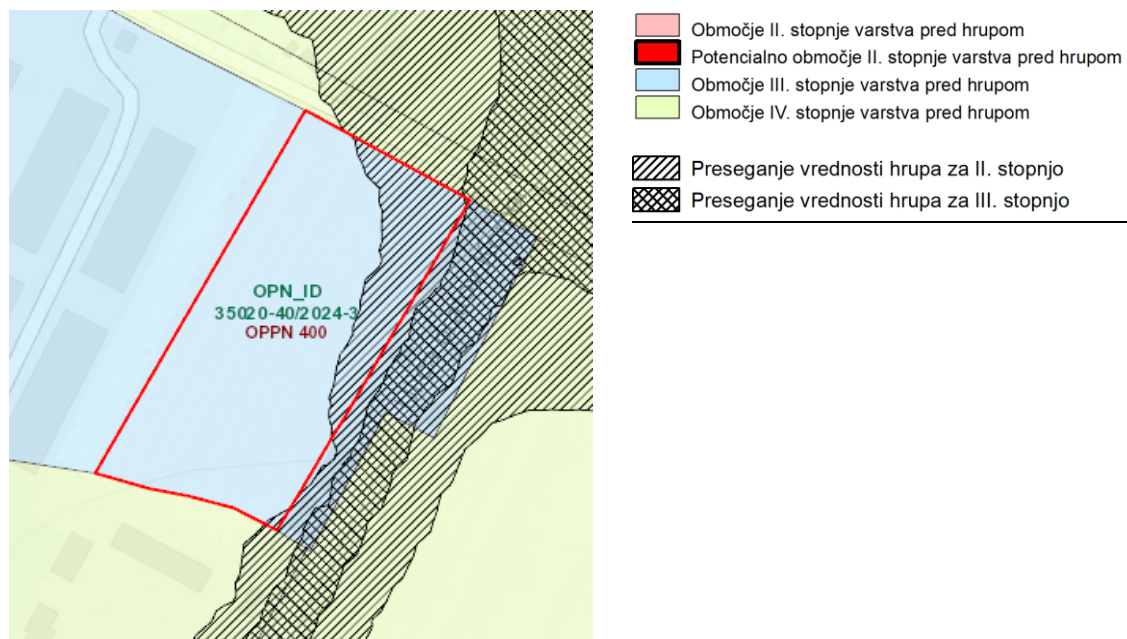
Varovanje zdravja

Varstvo pred hrupom

Območje OPPN 400 se uvršča med območja s III. stopnjo varstva pred hrupom. Pri posegih v prostor je treba upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom glede na določeno 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, izvesti 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 vrednosti hrupa za III. stopnjo niso presežene, vrednosti hrupa za II. stopnjo pa so presežene v vzhodnem delu območja.

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 5: Prikaz območij varstva pred hrupom in območij možne prekomerne obremenitve s hrupom – veljavni OPN MOL ID; 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 400 so podrobnejše usmeritve podane v preglednici Priloge 2 odloka OPN MOL ID.

2.3.2.12 Usmeritve za OPPN

V EUP, za katere je predvidena izdelava OPPN, je poleg splošnih prostorskih izvedbenih pogojev treba upoštevati tudi usmeritve za izdelavo posameznega OPPN. Slednje so v OPN MOL ID določene v Prilogi 2.

Usmeritve za izdelavo OPPN (izsek iz Priloge 2 OPN MOL ID)	
OPPN 400: Šentvid Miheličeva	
OZNAKE EUP V OPPN	SE-140
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen odloka OPN MOL ID
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	DA
RABA	SSse
TIPOLOGIJA	NA
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	/
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	40
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe 0
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	nestanovanjske stavbe 0, stanovanjske stavbe 20
VIŠINA OBJEKTOV	do P+1+Po
OKOLJSKA, ENERGETSKA IN ELEKTRONSKA KOMUNIKACIJSKA GOSPODARSKA INFRASTRUKTURA	Iz območja se lahko odvajajo komunalne odpadne in padavinske vode na naslednji način: – odpadno komunalno vodo začasno, tj. do izgradnje zbiralnika C0, izključno v zbiralnik Iskra – zaradi preobremenjenosti ČN Brod je odvajanje odpadne vode v smeri Broda nedopustno; po izgradnji zbiralnika C0 se komunalne odpadne vode prevežejo na zbiralnik Šentvid; – odpadno padavinsko vodo v zbiralnik Šentvid, pri čemer pa površinski koeficient območja ne sme presežati 20 %. Oskrba s toploto:

	Na širšem območju Škofovih zavodov bo urejeno večgeneracijsko energetska postrojenje za daljinsko oskrbo za ogrevanje, hlajenje, toplo sanitarno vodo in tehnologijo. Večgeneracijsko postrojenje bo priključeno na zemeljski plin, ki se bo napajal iz obstoječega plinovoda 10100 Odcep 10000 – MRP Aero (Medvode) v upravljanju Geoplin plinovodi. Na mestu priključitve na obstoječe omrežje se izvede merilno-regulacijska postaja, od katere bo izveden plinovod do postrojenja. Oskrba s plinom: Zemeljski plin se lahko uporablja le za kuho. Načrtovano plinovodno omrežje bo vezano na priključni plinovod iz merilno-regulacijske postaje do večgeneracijskega energetskega postrojenja in bo povezano z obstoječim omrežjem v Šentvidu. Oskrba z električno energijo: Območje se bo napajalo iz RTP Šiška oziroma RTP Litostroj, v primeru večjih oziroma dodatnih potreb pa tudi iz načrtovane RTP Stanežiče.
--	---

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

2.4 UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN MOL

V OPPN je načrtovana gradnja stavb tipa NA in NB. V skladu z OPN MOL ID je v EUP, kjer je določen tip objektov NA, dopustna tudi gradnja objektov tipa NB. V območju OPPN so skladno z OPN MOL ID načrtovane stavbe tipov NA in NB. Znotraj območja OPPN je načrtovana ustrezna skupna prometna površina, ki omogoča dostope do vseh objektov.

Pri načrtovanju števila dreves so upoštevana splošna določila OPN MOL ID. Zunanje ureditve so v OPPN prikazane informativno, za zagotovitev skladnosti z OPN MOL ID so v odloku OPPN navedena določila, ki jih je treba pri projektiranju v kasnejših fazah upoštevati.

Faktorji in deleži, vezani na območje OPPN, so manjši od predpisanih. Faktor zazidanosti (FZ) za območje OPPN znaša 0,31 (BTP nad terenom), kar je manj od predpisanega faktorja izrabe z OPN MOL ID. FZ posameznih gradbenih parcel malenkostno presegajo predpisani FZ z OPN MOL ID (FZ za stavbe tipa NA je največ 40 %, za stavbe tipa NB pa največ 50 %). OPN MOL ID določa, da se v OPPN vrednosti FZ in FI, ki so določene z OPN MOL ID, 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 OPN MOL ID.

Vse stavbe v območju OPPN na gradbenih parcelah zagotavljajo predpisani faktor odprtih bivalnih površin (FBP), ki z OPN MOL ID znaša 30 % za stavbe tipa NA, za stavbe tipa NB pa 25 %.

Višina in etažnost sta določeni skladno z OPN MOL ID in z usmeritvami za izdelavo OPPN 400. Višina stavb tipa NA in NB je do 11 m. Etažnost načrtovanih stavb je P+1+Po, etažnost nadstrešnic je P.

Komunalna infrastruktura za območje OPPN je načrtovana v skladu z usmeritvami OPN MOL ID za EUP ŠE-140. Stavbe iz območja OPPN se priključujejo na obstoječe vin načrtovano vodovodno, kanalizacijsko elektroenergetsko omrežje in elektronsko komunikacijsko omrežje pod pogoji posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture.

Območje OPPN je z interno dovozno cesto v sredini območja z enim priključkom na Miheličevo cesto, skladno z usmeritvami OPN MOL ID. Na interno dovozno cesto se navezujejo vse stavbe v območju OPPN.