

III/5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN 182 POD HRIBOM - DEL

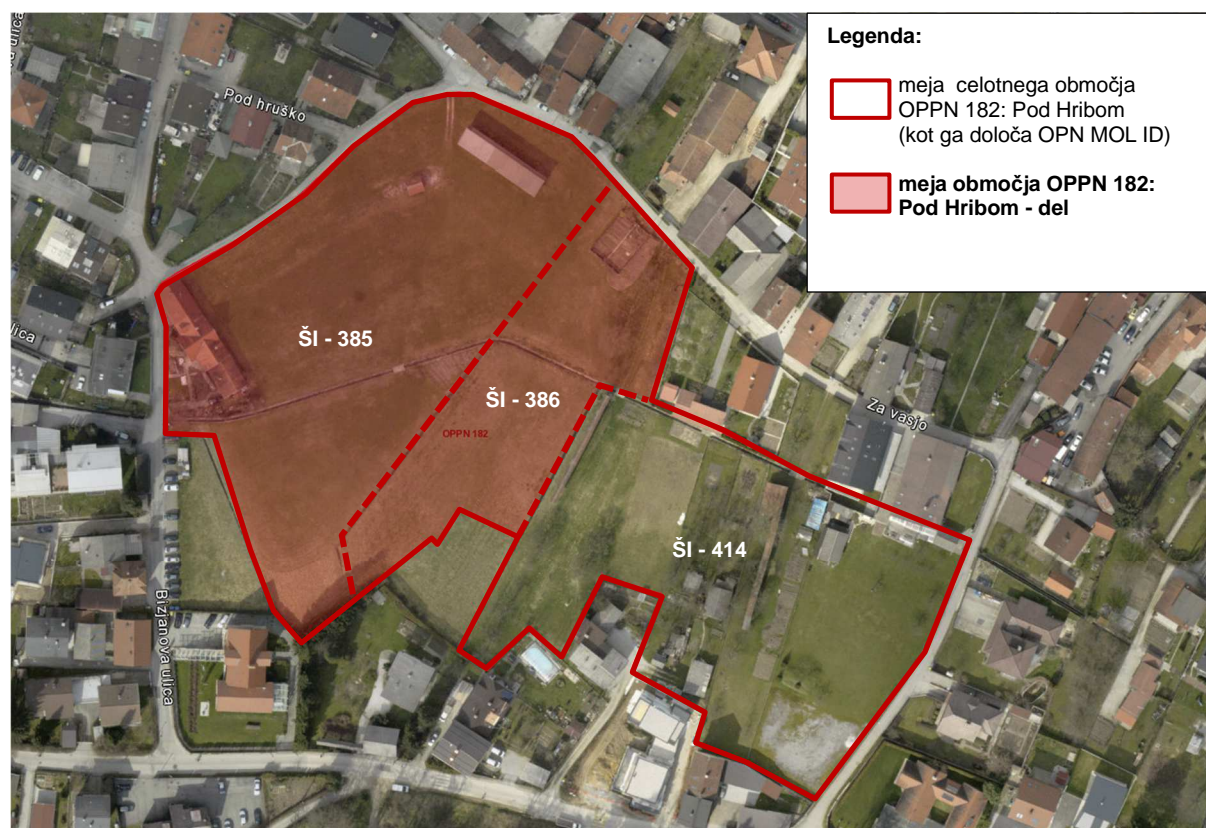
I. UVOD

Obravnavano območje se v skladu z občinskim prostorskim načrtom Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del nahaja v območju, za katerega je predvidena izdelava OPPN 182: Pod hribom. Zaradi racionalne izvedbe predvidene prostorske ureditve in zaradi obstoječega lastniškega stanja obravnavanih zemljišč ter različnih interesov lastnikov zemljišč je predvidena faznost sprejemanja OPPN.

Celotno območje OPPN 182: Pod Hribom, kot ga določa OPN MOL ID, obsega tri enote urejanja prostora (krajše: EUP) in sicer: ŠI-385 z namensko rabo SB-območje stanovanjskih površin za posebne namene, ŠI-386 z namensko rabo ZPp-parki in ŠI-414 z namensko rabo SSse-spolšne eno in dvo-stanovanjske površine. V prvi fazi se predvideva sprejem OPPN za enoti urejanja prostora ŠI-385 in ŠI-386, ki predstavljata severozahodni del od celotnega območja, kot ga za OPPN 182 določa OPN MOL ID.

Pobudo za izdelavo OPPN je v septembru 2018 podala družba Ihotel d.o.o., ki je lastnik zemljišč na zahodnem delu območja OPPN in hkrati potencialni investitor gradnje pretežno oskrbovanih stanovanj v kombinaciji z običajnimi stanovanji na obravnavani lokaciji.

Mestna občina Ljubljana je v aprilu 2020 s Sklepom o pripravi občinskega podrobnega prostorskega načrta 128 Pod hribom – del pristopila k izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta 128 Pod hribom – del. Predmetnemu OPPN je bila v zbirki prostorskih aktov dodeljena id. številka 1661.



Slika 1: Ortofoto posnetek z mejo območja OPPN (vir: Urbinfo)

Del območja OPPN se namenja za gradnjo pretežno oskrbovanih stanovanj v kombinaciji z običajnimi stanovanji in pripadajočih ureditev, del območja predstavlja območje obstoječe stanovanjske pozidave,

preostali del pa predstavlja parkovno območje in območje manjšega parkirišča v zelenem za potrebe obstoječe poslovne stavbe, ki se nahaja neposredno ob robu območja.

Podlaga za pripravo OPPN je izbrana strokovna rešitev, izbrana med tremi variantnimi rešitvami, dopolnjena na podlagi usmeritev MOL. Izbrano variantno rešitev je izdelal arhitekturni biro Dekleva Gregorič arhitekti d.o.o.

Načrtovalec OPPN je podjetje Protim Ržišnik Perc d.o.o., Poslovna cona A 2, 4208 Šenčur.

II. PRAVNA PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN

1. PRAVNI TEMELJ ZA SPREJEM AKTA

Pravni temelj za pripravo OPPN so:

- 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), ki določa postopek priprave in sprejetja OPPN;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18), ki določa izhodišča, cilje in zasnovo prostorskega razvoja v MOL, usmeritve za razvoj poselitve ter usmeritve za prostorske ureditve lokalnega pomena in za umeščanje objektov v prostor;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr. in 12/18 – DPN);
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet Mestne občine Ljubljana;
- Sklep o začetku priprave OPPN 182: Pod hribom – del, št. 3595-43/2018-83 z dne 30.4.2020.

Pri izdelavi dop. osnutka OPPN so bili upoštevani tudi:

- izhodišča za pripravo OPPN / pobuda investitorja in usmeritve iz OPN MOL ID (izdelal Protim Ržišnik Perc d.o.o. v februarju 2020),
- konkretne smernice in prva mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

V fazi izdelave dopolnjenega osnutka je bilo gradivo OPPN ustrezno dopolnjeno v skladu z zahtevami posameznih nosilcev urejanja prostora, ki so jih podali v svojih prvih mnenjih na osnutek OPPN (Ministrstvo za kulturo, Ministrstvo za obrambo – Uprava RS za zaščito in reševanje, MOL – Oddelek za zaščito, reševanje in civilno obrambo, MOL – Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o.- kanalizacija).

Dopolnjeni osnutek OPPN je bil v fazi predloga spremenjen in usklajen na podlagi upoštevanja sprejetih pripomb ob obravnavi dopolnjenega osnutka zlasti z vidika:

- lege objektov na območju prostorske enote PE1,
- načina ureditve parkirne garaže na območju prostorske enote PE1 (namesto pokritega parkirišča na terenu se predvidi kletna garaža),
- zunanje ureditve na območju prostorske enote PE1 (ozelenitev SZ roba območja),
- zagotavljanja ukrepov za varstvo pred poplavami in varstva voda.

2. USMERITVE ZA IZDELAVO OPPN IZ OPN MOL ID

Za območje OPPN 182: Pod Hribom so z OPN MOL – ID določene naslednje usmeritve:

Do uveljavitve OPPN velja	Do uveljavitve OPPN je poleg posegov iz 95. člena odloka OPN MOL ID dopustna tudi ureditev dovoza do dela zemljišča s parc. št. 899/1, k. o. Zgornja Šiška, v EUP ŠI-101. Dovoz preko travnate površine je dopustno izvesti kot sonaravno ureditev (na primer travne plošče, travne rešetke) in je lahko širok največ 3,00 m.	
Obveznost izvedbe urbanističnega natečaja	NE	
Obveznost izdelave variantnih rešitev	DA	
Usmeritve za posamezne EUP	ŠI-385	Raba: SB – stanovanjske površine za posebne namene (območja, namenjena občasnemu ali stalnemu bivanju različnih skupin prebivalstva, npr. starejših ljudi) Tipologija: V Faktor izrabe (FI): 1,2 Faktor odprtih bivalnih površin (FBP): stanovanjske stavbe 30 % Višina objektov: do P+2+T Urbanistični pogoji: V območju sta dopustni gradnja doma za starejše do 150 oskrbovancev in gradnja oskrbovanih stanovanj. Sočasno z gradnjo 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji so dopustne tudi 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe. Površina 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe lahko obsega največ do 30 % po FI dopustnih BTP.
	ŠI-386	Raba: ZPp – park (območja, namenjena urejenim površinam odprtega prostora) Faktor zelenih površin (FZP): najmanj 70% Višina objektov: do 5 m Urbanistični pogoji: Območje je treba urediti sočasno s poselitvenim območjem delom OPPN »Pod hribom«.

Tabela 1: izvleček določil odloka iz OPN MOL – ID: usmeritve za OPPN 182: Pod hribom

III. STROKOVNE PODLAGE ZA PRIPRAVO OPPN

1. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG ZA PRIPRAVO OPPN

V okviru priprave OPPN so bile izdelane naslednje strokovne podlage:

- Geodetski načrt, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. Z505970, oktober 2018
- Prikaz stanja prostora, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. P151880, oktober 2018
- Elaborat analize prejetih odzivov lastnikov zemljišč, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. P151880, november 2018
- Elaborat lastništva, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. P151880, januar 2019

- Elaborat o vplivih in povezavah s sosednjimi območji, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. P151880, marec 2019
- Prometna študija, izdelal: Lineal d.o.o., št. 1518, marec 2019
- Projektna naloga za izdelavo variantnih rešitev, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. P151880, april 2019
- Urbanistična strokovna podlaga, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. P151880, april 2019
- Geotehnični in hidrogeološki elaborat, izdelal: Geoinženiring d.o.o., št. 10028, maj 2019
- 133 Housing pod hribom - variantna rešitev, izdelal: Dekleva Gregorič Arhitekti d.o.o., maj 2019
- Elaborat zbranih pripomb na izbrano variantno rešitev, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. P151880, oktober 2019
- Izhodišča za pripravo OPPN 182: Pod hribom-del, Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. P151880, februar 2020
- Poročilo o prehodnih arheoloških raziskavah v obliki strojnih testnih jarkov na parceli 903/1, k.o. Zgornja Šiška, izdelal: ZVKDS OE Ljubljana., št. 13/2020, avgust 2020
- Elaborat utemeljitve skladnosti s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. P151880, oktober 2020
- Elaborat utemeljitve skladnosti s strateškim in izvedbenim delom OPN, izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. P151880, oktober 2020
- Projektna naloga Dograditev javnega vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje OPPN 182 Pod hribom, izdelal: JP Vodovod kanalizacija snaga d.o.o., št. 2845V, 3463K, september 2020, dopolnitev oktober 2020
- Prometna in komunalna ureditev za območje urejanja OPPN 182 Pod hribom (za enoti urejanja prostora ŠI-385 in ŠI-386), izdelal: Protim Ržišnik Perc d.o.o., št. K151880, november 2020, februar 2021, februar 2022
- Strokovna ocena možnih pomembnih vplivov na okolje za OPPN 182 Pod hribom (za EUP ŠI-385 in ŠI-386), izdelal: Giga-r, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s.p., št. 127/2020, november 2020, februar 2022
- Elaborat ekonomike za območje OPPN 182: Pod hribom (za enoti urejanja prostora ŠI-385 in ŠI-386), izdelal: Inštitut za urbano ekonomiko d.o.o., št. 22-2020, november 2020, februar 2021
- Strokovno mnenje požarne varnosti za območje OPPN 182: Pod hribom (za enoti urejanja prostora ŠI-385 in ŠI-386), izdelal: Ekosystem, št. 0165-11-20 SMPV, november 2020
- Hidrološko hidravlično poročilo, izdelal: Geoforma d.o.o., št. HH-01-21, januar 2022
- Hidrogeološko hidravlično poročilo, izdelal: Geoforma d.o.o., št. HG-02-21, januar 2022
- Analiza vpliva novega objekta na osončenost obstoječih objektov, izdelal: Atelje S d.o.o., št. 22-001ds, januar 2022.

2. VARIANTNE REŠITVE UMEŠČANJA NAČRTOVANE GRADNJE

Za načrtovano gradnjo so bile v fazi priprave izhodišč izdelane tri variantne rešitve, ki so bile izdelane ob upoštevanju urbanističnih meril in pogojev, kot jih za obravnavano območje določa OPN MOL – ID, in predhodnih smernic ključnih nosilcev urejanja prostora. Variantne rešitve so bile izdelane za celotno ureditveno območje OPPN 182: Pod hribom, kot ga določa OPN MOL ID.



Slike 2-4: Izdelane variantne rešitve (vir: lasten vir)

Zaradi obstoječega lastniškega stanja obravnavanih zemljišč ter različnih interesov lastnikov zemljišč se je kasneje določila faznost sprejemanja OPPN. V tej fazi se predvideva sprejem OPPN za severozahodni del od celotnega območja, območje nizke prostostoječe pozidave na jugovzhodnem delu pa je v tej fazi izvzeto.

OPPN 182: Pod hribom – del se izdeluje na podlagi izbrane variante, ki so jo izdelali v arhitekturnem biroju Dekleva Gregorič arhitekti d.o.o. in je bila ovrednotena kot najustreznejša (133 Housing pod Hribom – variantna rešitev, maju 2019).

Izbrana varianta na obravnavanem območju predvideva umestitev 5 terasnih blokov s kletno parkirno garažo in parkovno ureditev velikosti cca. 4.500 m².



Slika 5: 3D prostorski prikaz izbrane variantne rešitve (vir: 133 Housing pod hribom – variantna rešitev, Dekleva Gregorič arhitekti, maj 2019)

Območje predvidenega OPPN 182: Pod hribom – del in območje sosednje EUP ŠI-414, ki je predvideno za nizko prostostoječo pozidavo (SSse), se bosta navezovali na obstoječo infrastrukturno omrežje vsaka na svoji strani območja, zato nista vezani na skupno in sočasno izgradnjo oz. nadgradnjo potrebne infrastrukture.

S predvidno pozidavo so v arhitekturni rešitvi, na podlagi katere se izdeluje OPPN, izpolnjeni vsi pogoji OPN MOL ID glede urbanističnega, arhitekturnega in krajinskega oblikovanja za to območje, kar je podrobneje pojasnjeno v nadaljevanju besedila.

IV. OBMOČJE OPPN

1. OPIS OBMOČJA

Območje OPPN se nahaja v severnem delu Ljubljane, v območju Četrtna skupnosti Šiška, v mestnem kareju med cestami Bizjanova ulica, Pod hruško, Za vasjo in Pod hribom.

Območje je pretežno nepozidano in na vseh straneh meji na obstoječo stanovanjsko pozidavo s spremljajočimi dejavnostmi in vmesnimi zelenimi površinami. Južno od območja OPPN strnjeno pozidani del mesta prehaja v zeleni del območja Tivolija, Šišenskega hriba in Rožnika.

Teren je razmeroma raven in v naravi predstavlja pretežno nepozidane površine (travnik), čez katere v osrednjem delu poteka utrjen odprt padavinski jarek. Ob zahodnem robu območja se nahajata obstoječi stanovanjski stavbi (Bizjanova ulica 12 in 14). V območju se nahajata tudi dva pomožna kmetijska objekta (kozolec in lopa).

Priključevanje območja OPPN na omrežje javnih mestnih cest je predvideno preko obstoječih cestnih povezav (ceste Pod hribom in Prelovčeve ulice). Dostop do načrtovanih prostorskih ureditev se bo uredil z obodnih cest (Bizjanove ulice, ceste Pod hruško in ceste Za vasjo). V širšem prostoru je območje OPPN zelo dobro dostopno, saj se v bližini nahajajo mestna obvoznica, mestne vpadnice, kot so npr. Celovška cesta in Šišenska cesta, na katerih so tudi linije mestnega avtobusnega prometa in vzdolž katerih so urejene kolesarske steze. Postajališča avtobusnega javnega prometa so na Vodnikovi in Šišenski cesti, v oddaljenosti od 100 do 350 m. Najbližja železniška postaja se nahaja v oddaljenosti cca. 1,5 km.

Obravnavano območje ni komunalno opremljeno. Načrtovane ureditve v območju OPPN se bodo priključevale zgrajeno v območju javnih cest, ki obkrožajo območje OPPN: energetska, vodovodna, kanalizacijska, plinska in elektronska komunikacijska omrežja.

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij, ekološko pomembnih območij, pomembnih območij za ohranjanje biotske raznovrstnosti in območij, predvidenih za zavarovanje.

Območje OPPN se nahaja na območju registriranega arheološkega najdišča: Ljubljana – Antični vodovod pod Šišenskim hribom (EŠD 14891).

Območje OPPN ne posega na vodno in priobalno zemljišče vodotokov in po razpoložljivih podatkih ni poplavno ali erozijsko ogroženo. Preko osrednjega dela območja OPPN poteka utrjen odprt padavinski jarek. Zaradi slabe ponikovalne sposobnosti tal na obravnavanem območju prihaja do začasnega zastajanja vode.

Lokacija OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju Ljubljanskega polja z oznako VVO IIIA – podobmočje širšega VVO z milejšim vodovarstvenim režimom.



Slika 6: Prikaz območja OPPN na orto foto posnetku (vir: Urbinfo)

2. OBSEG OBMOČJA OPPN

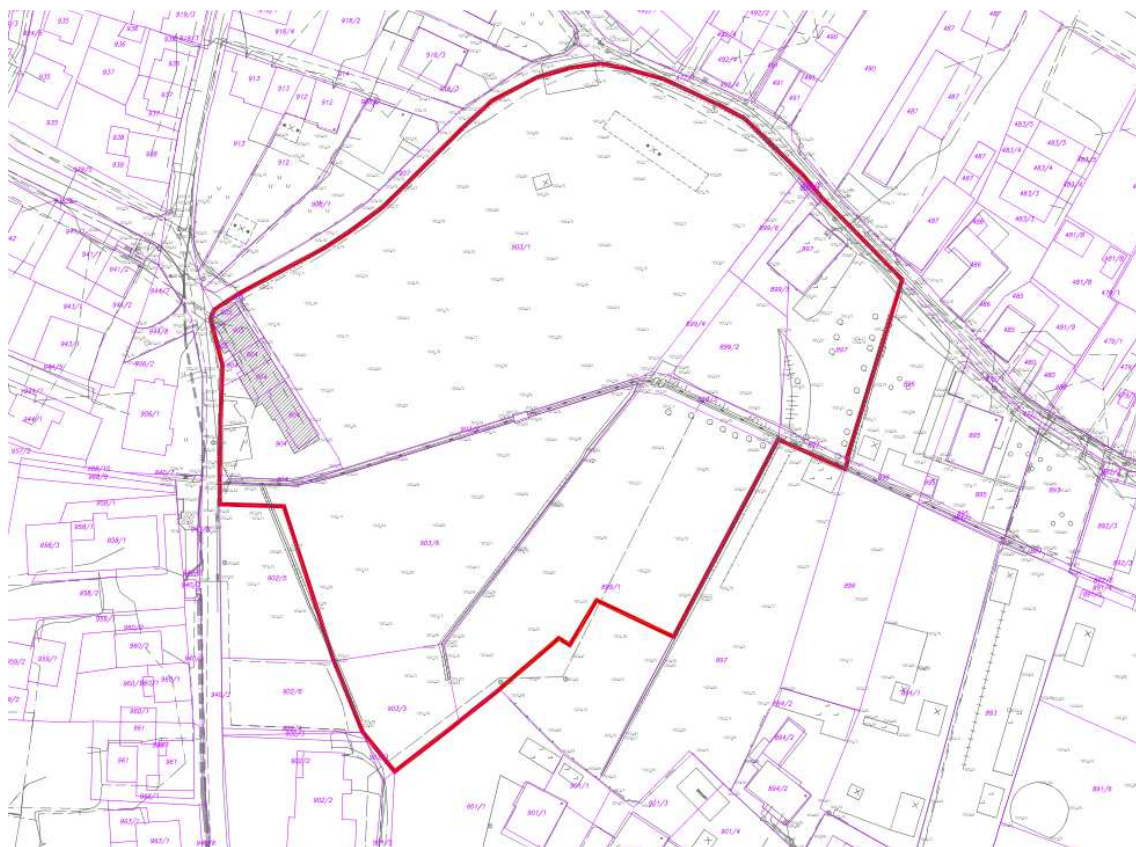
Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 899/1, 899/2, 899/3, 899/4, 899/5, 899/6, 899/8, 899/9, 903/1, 903/4, 903/5, 903/6, 904 in 905, vse v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška, in del zemljišč s parcelno številko 897 in 902/5 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška.

Površina območja OPPN meri cca. 1,5 ha.

Obseg in meja območja OPPN sta razvidna iz grafičnega dela OPPN.

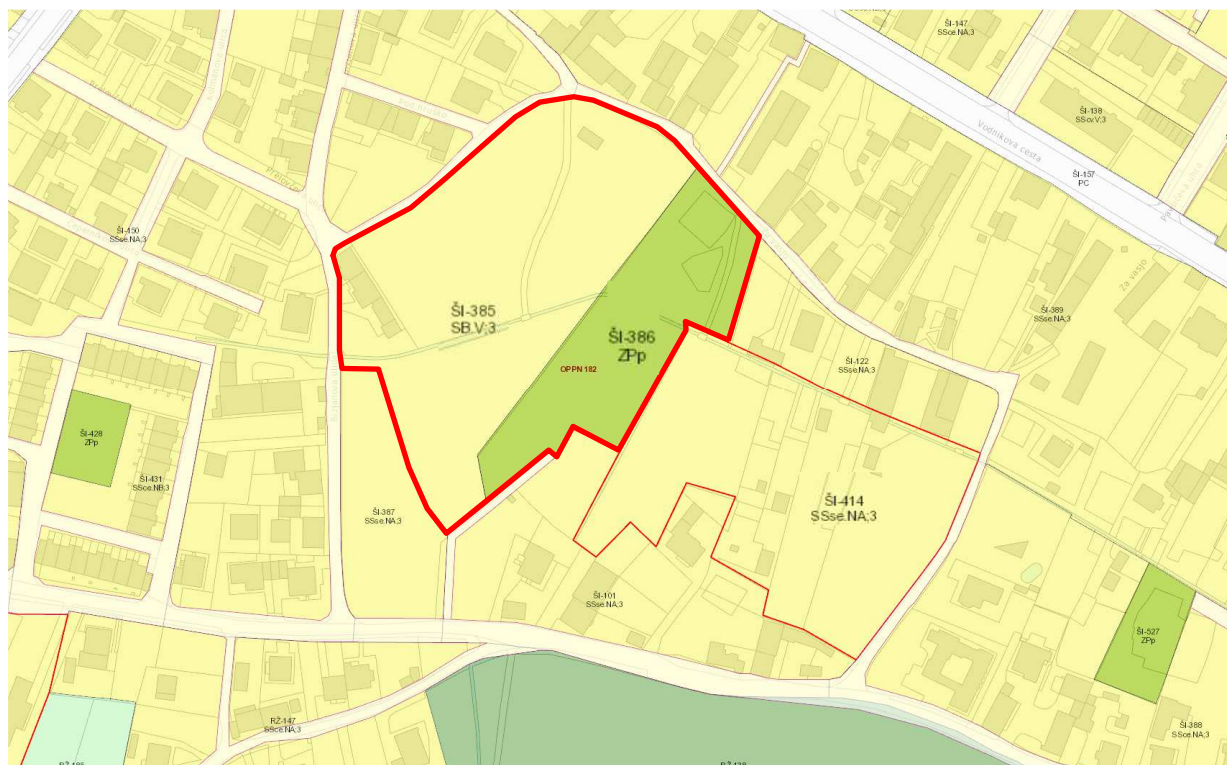
Za potrebe načrtovane gradnje je predviden potek infrastrukturnih priključkov in prometnih ureditev tudi izven območja OPPN in sicer po naslednjih zemljiščih:

- asfaltirana ploščad za dostop intervencijskih vozil ob javni cesti: 940/3 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška,
- vodovod: 907, 940/3 in 472/1 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška,
- komunalna odpadna kanalizacija: 907, 940/3 in 472/1 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška,
- padavinska odpadna kanalizacija: 472/1 in 907 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška,
- elektrovod: 940/2 in 940/3 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška,
- plinovod: 908/1, 907, 940/3 in 472/1 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška,
- javna razsvetljava: 901/5, 940/3, 906/2, 907, 472/1 in 897, v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška.



Slika 7: Prikaz območja OPPN na geodetskem in katastrskem načrtu (vir: osnutek OPPN)

V skladu z OPN MOL ID območje OPPN obsega enoto urejanja prostora z oznako ŠI-385, ki je po namenski rabi opredeljena kot območje stanovanjskih površin za posebne namene (SB) in enoto urejana prostora z oznako ŠI-386, ki je po namenski rabi opredeljena kot park (ZPp).



Slika 8: Prikaz območja OPPN kartografskem delu OPN MOL ID (vir: Urbi info)

V. OPIS PREDVIDENE PROSTORSKE UREDITVE NA OBMOČJU OPPN

1. PREDMET IZDELAVE PREDVIDENEGA OPPN

Na območju OPPN je v enoti urejanja prostora z oznako ŠI-385, ki je po namenski rabi opredeljena kot območje stanovanjskih površin za posebne namene (SB), predvidena gradnja pretežno oskrbovanih stanovanj v kombinaciji z običajnimi stanovanji in pripadajočih ureditev. Preostali del te enote predstavlja manjše območje obstoječe stanovanjske pozidave (Bizjanova ulica 12 in 14), ki se ohranja, in območje samostojnega parkirišča v zelenem, ki bo služilo za potrebe obstoječe poslovne stavbe v neposredni bližini.

Enota urejanja prostora z oznako ŠI-386, ki je po namenski rabi opredeljena kot park (ZPp), se ureja kot parkovno območje (odprta zelena površina).

Umestitev nove stanovanjske pozidave na območju OPPN predstavlja zaokrožitev oz. širitev obstoječega stanovanjskega dela mesta na nepozidana zemljišča v neposredni bližini. S predvidenim OPPN se ohranjajo obstoječe prepoznavne značilnosti prostora, razmestitev dejavnosti v prostoru in območja namenske rabe prostora.

Predmet izdelave OPPN je določitev urbanistične, arhitekturne in krajinske ureditve območja, pogojev za posege na obstoječih objektih, pogojev za gradnjo novih objektov, pogojev za ureditev utrjenih in zelenih površin, pogojev za ureditev parkovnega območja ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne, telekomunikacijske in druge gospodarske javne infrastrukture.

2. DELITEV OBMOČJA OPPN IN PROGRAMSKA ZASNOVA

Območje OPPN je razdeljeno na pet (5) prostorskih enot, ki tvorijo zaključene celote in se urejajo enotno:

- **prostorsko enoto PE1**, ki je namenjena gradnji novih stavb z oskrbovanimi stanovanji,
- **prostorsko enoto PE2**, ki predstavlja območje obstoječih stanovanjskih stavb,
- **prostorsko enoto PE3**, ki je namenjena ureditvi samostojnega parkirišča,
- **prostorsko enoto JPE1**, ki je namenjena razširitvi obstoječih javnih cest,
- **prostorsko enoto JPE2**, ki predstavlja parkovno območje.

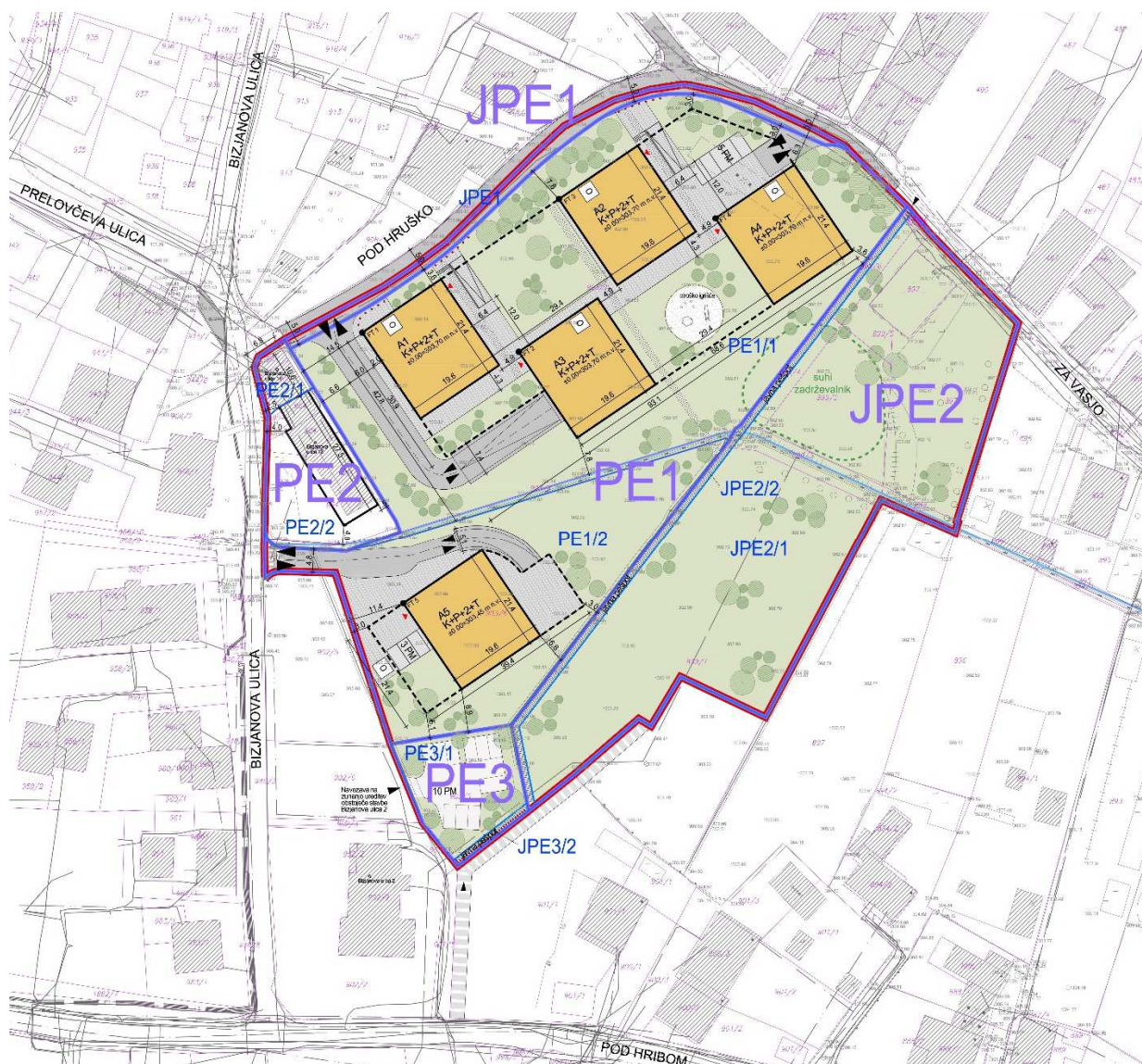
Prostorska enota PE1 obsega zahodi del območja OPPN površine 8.927 m². Območje je namenjeno gradnji novih stavb z oskrbovanimi stanovanji (11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji) in pripadajočih ureditev. Sočasno z gradnjo oskrbovanih stanovanj so v PE1 dopustne tudi 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe, ki lahko obsegajo največ do 30% dopustnih BTP. Skupaj je na območju PE1 dopustnih največ 52 stanovanj.

Prostorska enota PE2 obsega skrajni zahodni vogal območja OPPN površine 724 m² in predstavlja območje obstoječe stanovanjske pozidave Bizjanova ulica 12 in 14.

Prostorska enota PE3 obsega južni del območja OPPN površine 519 m². Območje je namenjeno ureditvi samostojnega parkirišča za potrebe obstoječe poslovne stavbe Bizjanova ulica 2, ki se nahaja v neposredni bližini območja OPPN.

Prostorska enota JP1 obsega zahodni rob območja OPPN površine 274 m², ki je namenjeno za razširitve obstoječih javnih cest (ceste Pod hrško in dela Ceste za vasjo).

Prostorska enota JPE2 obsega vzhodni del območja OPPN površine 4.582 m² in predstavlja parkovno območje, ki se ureja kot odprta zelena površina (površina v javni rabi).



Slika 9: Zazidalna situacija – nivo pritličja (vir: predlog OPPN)

LEGENDA:

- MEJA OPPN
- u u GEODETSKI NAČRT
- 901/11 MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
- PE2 MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE2 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- PE2/1 MEJA GRADBENE PARCELE
- PE2/1 OZNAKA GRADBENE PARCELE
- PE2/1 UREJEN ODPRT PADAVINSKI JAREK
- A1 PREDVIDEN OBJEKT
- A1 GRADBENA MEJA (GM)
- A1 GRADBENA MEJA KLETI (GMK)

- OBSTOJEČ OBJEKT
- ASFALT
- TLAKOVANE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- DREVO
- PROSTOR ZA ODPADKE
- PROSTOR ZA KOLESA
- FIZIČNA PREPREKA ZA DOSTOP MOTORNIH VOZIL - POTOPNI STEBRIČKI

- UVOZ / IZVOZ
- PEŠ DOSTOP
- VHOD
- KORIDOR ZA PEŠPOT
- KORIDOR PROMETNE POVEZAVE V OPN MOL.ID

3. URBANISTIČNA IN ARHITEKTURNA ZASNOVA

3.1. PROSTORSKA UREDITEV NA OBMOČJU PE1

Na območju prostorske enote PE1 je načrtovana gradnja petih terasnih blokov. Štirje terasni bloki (A1, A2, A3 in A4) bodo umeščeni ob severozahodnem robu območja tako, da bodo med seboj zamaknjeni. Pod objekti je predvidena skupna povezovalna kletna garaža. Streha podzemne garaže se ozeleni oz. uredi kot površina v skupni rabi (otroško igrišče, odprto športno igrišče, trg ipd.). Terasni blok A5 bo odmaknjen proti notranjosti območja in bo imel samostojno kletno garažo.

Glavni dovoz do skupni blokov A1, A2, A3 in A4 je predviden na zahodni strani s ceste Pod hruško proti klančini v kletno garažo. Poleg uvoza v kletno garažo je na severni strani s ceste Za vasjo načrtovan ločen uvoz na teren. Dovoz do bloka A5 bo zagotovljen iz Bizjanove ulice.

Na obravnavanem odseku javnih cest (ceste Pod hruško in dela ceste Za vasjo) mimo območja prostorske enote PE1 je na območju OPPN predvidena razširitev obstoječe ceste. Dostop z javne ceste za motorna vozila bo z vzpostavitvijo robnega zelenega pasu preprečen, razen na mestih dostopa za intervencijska vozila, kjer je potrebno predvideti premično pregrado (kot npr. potopni stebrički).

Pred bloki A1, A2 in A3 je ob javni cesti predviden zeleni pas, ki se v smeri proti obstoječi stanovanjski pozidavi intenzivno zasadi z visokoraslo drevesno in grmovno vegetacijo. Odprti prostor med skupino blokov mora biti poenoteno oblikovan in urejen kot zelena ali utrjena površina v skupni rabi (otroško igrišče, odprto športno igrišče, trg ipd.). Prostor za stavbami predstavlja skupne odprte bivalne površine s prevladujočim deležem zelenih površin na raščenem terenu tako, da s preostalo zunanjo ureditvijo tvori usklajeno celoto.

Zaradi načrtovanih ureditev na območju PE1 je predvidena odstranitev dveh obstoječih pomožnih objektov, ki se nahajata na predmetni lokaciji: kozolca (objekt 1) in lope (objekt 2) na zemljišču s parc. št. 903/1, v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška.

V okviru načrtovane prostorske ureditve je območje prostorske enote PE1 razdeljeno na naslednji dve gradbeni parceli:

- PE1/1: gradbena parcela, namenja gradnji skupini stavb A1, A2, A3 in A4 s skupno kletno parkirno garažo,
- PE1/2: gradbena parcela, namenja gradnji stavbe A5.

3.1.1. Kapaciteta območja PE1

- površina prostorske enote PE1:	8.930 m ²
- površina gradbene parcele PE1/1:	6.466 m ²
- BTP nad terenom:	do 6.720 m ²
- BTP kletne etaže:	3.000 m ²
- št. stanovanj:	največ 40 stanovanj
- površina gradbene parcele PE1/2:	2.464 m ²
- BTP nad terenom:	do 1.680 m ²
- BTP kletne etaže:	700 m ²
- št. stanovanj:	največ 12 stanovanj

Opombe:

Vse površine območja so pomerjene po digitalnem katastrskem načrtu.

Tlorisni gabariti stavb predvidene pozidave so določeni v skladu z izbrano arhitekturno rešitvijo, na podlagi katere je izdelan OPPN (133 Housing pod Hribom – variantna rešitev, Dekleva Gregorič arhitekti d.o.o., maj 2019).

Navedeni številčni podatki v odloku o OPPN predstavljajo max. BTP, ki ga je s predvideno pozidavo v okviru dopustnih odstopanj mogoče doseči.

3.2. PROSTORSKA UREDITEV NA OBMOČJU PE2

Na območju se nahajata obstoječi stanovanjski stavbi Bizjanova ulica 12 in 14 s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ki se ohranjata. Dostop do objektov je obstoječ iz Bizjanove ulice.

Na obstoječih stavbah, ki se ohranita, so dopustni samo: odstranitev objekta, vzdrževalna dela, rekonstrukcija, posegi za izboljšanje energetske učinkovitosti stavb, izraba izkoriščenega podstrešja (Po) in sprememba namembnosti, skladno z dopustnimi dejavnostmi v prostorski enoti PE2. V okviru določene gradbene meje so dopustne tudi dozidava, nadzidava in nadomestna gradnja.

Območje prostorske enote PE2 je razdeljeno na dve gradbeni parceli:

- PE2/1: gradbena parcela stavbe Bizjanova ulica 14,
- PE2/2: gradbena parcela stavbe Bizjanova ulica 12.

3.4.1. Kapaciteta območja PE2

- | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| - površina prostorske enote PE2: | 724 m ² |
| - površina gradbene parcele PE2/1: | 107 m ² |
| - BTP nad terenom: | obstoječ (cca. 130 m ²) |
| - površina gradbene parcele PE2/2: | 617 m ² |
| - BTP nad terenom: | do 460 |

Opomba:

Vse površine območja so pomerjene po digitalnem katastrskem načrtu.

3.3. PROSTORSKA UREDITEV NA OBMOČJU PE3

Na območju je načrtovano novo samostojno parkirišče za potrebe obstoječe poslovne stavbe Bizjanova ulica 2, ki se nahaja neposredno ob obravnavanem območju.

Dovoz do parkirišča bo zagotovljen iz Bizjanove ulice preko manipulativnih in prometnih površin na gradbeni parceli obstoječe poslovne stavbe.

Ob jugovzhodnem robu območja je načrtovana javna pešpot kot nadaljevanje javne pešpoti skozi območje prostorske enote JPE2, ki povezuje cesti Pod hribom na južni strani in Za vasjo na severni strani.

Območje je potrebno urediti kot parkirišče v zelenem, na katerem se z zasaditvijo dreves zagotavlja ustrezna osenčenost parkirnih mest.

V okviru načrtovane prostorske ureditve je območje prostorske enote PE3 razdeljeno na naslednji gradbeni parceli:

- PE3/1: gradbena parcela, namenjena za parkirišče,
- PE3/2: gradbena parcela, namenjena za javno pešpot.

3.3.1. Kapaciteta območja PE3

- površina prostorske enote PE3: 519 m²
- površina gradbene parcele PE3/1: 490 m²
- površina gradbene parcele PE3/2: 29 m²
- BTP nad terenom: /

Opombi:

Vse površine območja so pomerjene po digitalnem katastrskem načrtu.

Ureditev parkirišča na območju je določena v skladu s predlogom lastnika tega zemljišča, danega v okviru pripomb na izbrano variantno rešitev, ki ga je pripravil Studio AKKA v juniju 2019.

3.4. PROSTORSKA UREDITEV NA OBMOČJU JPE1

Prostorska enota JPE1 predstavlja območje, ki je namenjeno razširitvi obstoječih javnih cest (ceste Pod hruško in dela ceste Za vasjo). V sklopu širitve se dopustijo širitev ceste in prestavitve oz. dograditve obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav.

3.4.1. Kapaciteta območja JPE1

- površina prostorske enote JPE1: 274 m²
- površina gradbene parcele JPE1: 274 m²
- BTP nad terenom: /

3.5. PROSTORSKA UREDITEV NA OBMOČJU JPE2

Prostorska enota JPE2 predstavlja parkovno območje (površino v javni rabi), ki je namenjeno tako uporabnikom novih stanovanj kot tudi ostalim okoliškim prebivalcem. Parkovno območje se ureja kot odprta zelena površina, na katerih se lahko gradijo otroška in druga javna igrišča, urejajo javni vrtovi, parki in vrtički kot tudi izvaja kmetijska dejavnost za pridelavo živil. Na območju je kot izravnalni ukrep za zaščito pred poplavami (pluvialno dežne poplave) predvidena izvedba suhega zadrževalnika kapacitete 300 m³.

Skozi parkovno območje je med cestama Pod hribom na južni strani in Za vasjo na severni strani načrtovana javna pešpot, ki se preko stranskih poti navezuje na območje predvidenih novogradenj. Pešpot širine največ 1,5 m poteka ob skrajnem zahodnem robu prostorske enote PE2. Na mestu prečkanja suhega zadrževalnika se pešpot izvede v obliki brvi.

V okviru načrtovane prostorske ureditve je območje prostorske enote JPE2 razdeljeno na naslednji gradbeni parceli:

- JPE2/1: gradbena parcela, namenjena za odprto zeleno površino,
- JPE2/2: gradbena parcela, namenjena za javno pešpot.

3.2.1. Kapaciteta območja PE2

- površina prostorske enote JPE2: 4.582 m²
- površina gradbene parcele JPE2/1: 4.354 m²
- površina gradbene parcele JPE2/2: 228 m²

Opomba:

Vse površine območja so pomerjene po digitalnem katastrskem načrtu.

3.6. URBANISTIČNI PARAMETRI

Urbanistični parametri na območju OPPN so določeni skladno z OPN MOL ID, ki določa, da se FI, FZ, FZP in FBP v OPPN računajo na območja posameznih EUP. Ker se v izračunu ne upoštevajo državne ceste in občinske ceste tipov LC, LG, LZ in LK, je bila pri izračunu izvzeta prostorska enota JP1, namenjena za razširitev javnih cest.

3.5.1 Urbanistični parametri na območju EUP ŠI-385

Za območje EUP ŠI-385 z namensko rabo SB, na kateri so določene prostorske enote PE1, PE2 in PE3, je z OPN MOL ID določen faktor izrabe (FI) 1,2 in faktor odprtih bivalnih površin (FBP) za stanovanjske stavbe: 30 %.

S predvideno pozidavo bo na območju EUP ŠI-385 dosežen faktor izrabe (FI) 0,88 in delež odprtih bivalnih površin (FBP) 49 %, kar je skladno z določili OPN MOL ID.

Kapaciteta območja EUP ŠE-385:

- Površina območja PE1, PE2 in PE3 skupaj:	10.173 m ²
- BTP predvidene pozidave (nadzemni del): (stavbe A1, A2, A3, A4, A5)	max. 8.400 m ²
- BTP obstoječe pozidave: (obstoječa pozidava Bizjanova ulica 12 in 14)	max. 590 m ²
- Odprte bivalne površine skupaj:	5.000 m ²
od tega na raščenem terenu	3.820 m ² .

Izkoristek površin v območju EUP ŠE-385

$FI = (BTP \text{ predvideno} + BTP \text{ obstoječe}) / \text{površina območja} = 8.990 \text{ m}^2 / 10.173 \text{ m}^2 = 0,88.$

S predvideno pozidavo bo na območju EUP ŠE-385 dosežen faktor izrabe (FI) **0,88**, kar je manj od dopustnih 1,2 po OPN MOL ID.

$FZB = \text{odprte bivalne površine} / \text{površin območja} = 5.000 \text{ m}^2 / 10.173 \text{ m}^2 = 0,49$

Ob upoštevanju predvidene pozidave bo na območju EUP ŠE-385 dosežen delež odprtih bivalnih (FZB) površin **49 %**, kar je več od minimalno zahtevanih 30% po OPN MOL ID.

$\text{Delež raščenih površin} = \text{raščen teren} / \text{odprte bivalne površine območja} = 3.100 \text{ m}^2 / 5.000 \text{ m}^2 = 0,62$

Na obravnavanem območju bo v okviru odprtih bivalnih površin **62%** teh površin zagotovljenih na raščenem terenu, kar je več od min. zahtevanih 50% po OPN MOL ID.

Višina pozidave v območju EUP ŠE-385

Skladno z usmeritvami za izdelavo OPPN je na območju načrtovana gradnja objektov višine objektov nad terenom do P+2+T. Pod objektom je načrtovana kletna parkirna garaža. Skladno z določili OPN MOL je kletno garažo dopustno graditi na celotnem območju občine kot to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov. Izgradnja kletne etaže se na podlagi izdelanih hidrogeoloških študij, izdelanih v okviru strokovnih podlag OPPN, kaže kot izvedljiva.

3.5.2 Urbanistični parametri na območju EUP ŠI-386

Za območje EUP ŠI-386 z namensko rabo ZPp, na kateri je določena prostorska enota JPE2, je z OPN MOL ID določen faktor zelenih površin (FZP) najmanj 70 %. S predvideno ureditvijo se območje EUP ŠI-386 v celoti namenja odprtim zelenim površinam.

Kapaciteta območja EUP ŠE-386:

- Površina območja JPE2:	4.582 m ²
- BTP predvidene pozidave:	/
- Zelene površine skupaj:	4.582 m ²

Izkoristek površin v območju EUP ŠE-386

$FZP = \text{zelene površine} / \text{površin območja} = 4.582 / 4.582 \text{ m}^2 = 1$

Ob upoštevanju načrtovane ureditve je na območju EUP ŠE-386 dosežen delež odprtih zelenih površin (FZP) površin **100 %**.

Opombe:

Delež zelenih površin na območju se v primeru spremembe ureditvene situacije v okviru dopustnih odstopanj, ki jih določa odlok o OPPN, lahko spremeni, vendar ne sme biti manjši od 70%.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

Območje OPPN se nahaja na območju registriranega arheološkega najdišča: Ljubljana – Antični vodovod pod Šišenskim hribom (EŠD 14891).

V okviru postopka izdelave OPPN so bile na območju izvedene prehodne arheološke raziskave za oceno in vrednotenje arheološkega potenciala zemljišča (Poročilo o predhodnih arheoloških raziskavah v obliki strojnih testnih jarkov na parceli 903/1, k.o. Zgornja Šiška, št. 13/2020, Zavod za varstvo kulturne dediščine), s katerimi je bilo odkritih več drobnih arheoloških najdb iz obdobja novega veka, srednjega veka in rimske dobe. Na podlagi predhodnih arheoloških raziskav so se pridobile dopolnilne smernice, na podlagi katerih je oblikovan ukrep izvedbe nadaljnjih arheoloških raziskav v času pred začetkom gradnje.

V odloku o OPPN so za zagotavljanje varstva kulturne dediščine predvideni naslednji ukrepi:

V času pred začetkom gradnje mora investitor v skladu z dopolnilnimi smernicami Ministrstva za kulturo, št. 35012-222/2108/11, ki so sestavni del OPPN, zagotoviti nadaljnje arheološke raziskave:

- arheološka izkopavanja na območju objektov A2 in A3 po predpisanih parametrih,
- arheološke raziskave pri gradnji vseh ostalih objektov s pripadajočo zunanjo in infrastrukturno ureditvijo.

Na območju, kjer predhodne arheološke raziskave še niso bile izvedene (območja PE1/2, JPE2, PE3), je treba pred pričetkom gradnje izvesti prehodne arheološke raziskave s strojnimi testnimi sondami, ki naj pokrijejo 3% celotnega območja.

V primeru odkritja intaktnih arheoloških ostalin bodo raziskave takoj prešle v arheološka izkopavanja, katerih obseg bo določil pristojni konservator z dodatnimi kulturnovarstvenimi pogoji.

V primeru odkritja izjemnih najdb bo potrebno izvedbeni projekt prilagoditi in arheološke ostaline ustrezno prezentirati.

Zaradi priprave konservatorskega nadzora je investitor oz. izvajalec del sedem dni pred samim pričetkom gradbenih del dolžan o tem pisno obvestiti pristojno območno enoto ZVKDS.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

1. SPLOŠNO

Ministrstvo za okolje in prostor je z odločbo št. 35409-152/2020/6 z dne 10. 9. 2020 odločilo, da za OPPN ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Ministrstvo je svojo odločitev oprlo na dejstvo, da se z OPPN v prostor umeščajo posegi, za katere ni treba izvesti presoje vplivov na okolje po določbah 51. čl. ZVO-1 in da so tudi pristojni nosilci urejanja prostora v svojih mnenjih ugotovili, da bistveni vplivi na vsebine v njihovi pristojnosti niso pričakovani. Mnenje so podali Zavod RS za varstvo narave, Ministrstvo za kulturo in Ministrstvo za zdravje oz. Nacionalni inštitut za javno zdravje.

V okviru strokovnih podlag k OPPN je bila izdelana Strokovna ocena možnih pomembnih vplivov na okolje za OPPN 182 Pod hribom (za EUP ŠI-385 in ŠI-386), ki jo je pod št. 127/2020 v novembru 2020 izdelal in v februarju 2022 dopolnil Giga-r, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s.p. Iz sklepne ocene možnih pomembnih vplivov na okolje izhaja, da so v Odloku o OPPN predvideni ustrezni ukrepi za varstvo okolja in da bodo ob njihovem upoštevanju pri nadaljnjem načrtovanju in izvedbi z OPPN predvidenih posegov vplivi na okolje sprejemljivi.

2. VARSTVO NARAVE

Na obravnavanem območju ni naravnih vrednot, zavarovanih območij, ekološko pomembnih območij, pomembnih območij za ohranjanje biotske raznovrstnosti in območij, predvidenih za zavarovanje.

Najbližja naravna vrednota lokalnega pomena ID 317 Rožnik – Šišenski hrib – Koseški boršt je od lokacije OPPN oddaljena približno 55 m (od območja OPPN jo ločuje cesta Pod hribom). Enako je oddaljen tudi Krajinski park Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib, ki je zavarovan z Odlokom o Krajinskem parku Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib (UL RS, št. 78/15). Najbližje ekološko pomembno območje ID 39100 Rožnik je od lokacije posega oddaljeno približno 360 m.

Glede na predvidene dejavnosti na območju OPPN in njegovo oddaljenost od zavarovanih območij iz Strokovne ocene vplivov na okolje izhaja, da realizacija z OPPN predvidenih posegov ne bo negativno vplivati na ta območja.

Prav tako ne more negativno vplivati na biotsko raznovrstnost, saj se na lokaciji OPPN v obstoječem stanju ohranja košen travnik sredi urbanih površin.

3. VARSTVO VODA IN VODNIH VIROV

Ureditveno območje OPPN ne posega na vodno in priobalno zemljišče vodotokov in po razpoložljivih podatkih ni poplavno, plazljivo ali erozijsko ogroženo. Preko osrednjega dela območja OPPN poteka utrjen odprt padavinski jarek.

Za obravnavano lokacijo je bil izdelan Geotehnični in hidrogeološki elaborat, ki ga je v maju 2019 pod številko projekta 10 028 izdelal Geoinženiring d.o.o. Ugotovljena sestava tal na lokaciji načrtovanega objekta izkazuje menjave prodnatih in slabo nosilnih ter močno deformabilnih glinasto meljnih slojev z vmesnimi organskimi sloji (šota, organska glina) vse do končne globine raziskave tal pri 28 m. Nivo podtalnice se je v času terenskih raziskav aprila 2019 nahajal med 4,0 m in 5,0 m pod nivojem obstoječega površja (na kotah med 298 in 299 m n.v.). V času obilnih padavin se je podtalnica dvignila na nivo 1,5 m pod obstoječe površje (301,5 m n.v.).

Zaradi slabe ponikovalne sposobnosti tal na obravnavanem območju prihaja do začasnega zastajanja vode. Izdelano je bilo Hidrološko-hidravlično poročilo (izdelovalec GEOFORMA d.o.o., št. HH-01-2021, januar 2022), s katerim je bil preverjen vpliv načrtovane gradnje na odtočne razmere padavinskega jarka in poplavno varnost območja (pluvialno dežne poplave). Ob upoštevanju v hidrološko-hidravličnem poročilu predvidenega izravnalnega ukrepa zaradi načrtovane gradnje ne bo vpliva na okoliška zemljišča. Kot izravnalni ukrep je predvidena izvedba suhega zadrževalnika kapacitete 300 m³. Suh zadrževalnik se skladno z grafičnim prikazom OPPN izvede na površini 600 m² s poglobitvijo terena v povprečju 50 cm na območju zemljišč parc. št. 903/8, 899/4 in 899/2 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška. Vtok v zadrževalnik mora biti na vrhu obstoječe brežine padavinskega jarka. Zaradi zagotavljanja varnosti novih stavb pred razlivanjem vode iz padavinskega jarka je treba pri projektiranju in gradnji zagotavljati vse v zgoraj navedenem hidrološko-hidravličnem poročilu predvidene ukrepe. Kletne etaže morajo biti v celoti v vodotesni izvedbi.

V skladu z izsledki raziskav je na območju predvideno globoko temeljenje objektov. Pri izvedbi izkopov za pilote je obvezen geomehanski nadzor.

Lokacija OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju z oznako VVO IIIA – podobmočje širšega VVO z milejšim vodovarstvenim režimom. Posege na tem območju je treba izvajati v skladu z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur. list RS, št. 43/2015) (v nadaljevanju: Uredba) ter pridobiti vodno soglasje Direkcije RS za vode.

Vpliv načrtovane gradnje zaradi posega na vodovarstvenem območju je bil preverjen z izdelavo Hidrogeološko-hidravličnim poročilom (izdelovalec GEOFORMA d.o.o., št. HG-01-2021, januar 2022). Načrtovana gradnja ne bo imela negativnih vplivov na vodovarstveno območje, če se bodo v času gradnje in obratovanja upoštevali vsi predpisani ukrepi v zgoraj navedeni hidrogeološko hidravlični presoji. Vodni viri na območju preiskave zaradi slabo prepustnega glinastega pokrova niso ogroženi. Prav tako zaradi glinastega pokrova ni potreben izračun relativne občutljivosti vodnega vira.

Pri izkopih je obvezen geomehanski hidrogeološki nadzor. Potrebna je izdelava hidrogeološke vrtine globine 30 m opremljene s peizometrom, tako da se bo lahko nivo podzemne vode ves čas kontroliral. Po prenehanju gradbenih del je treba vrtino ukiniti tako, da bo preprečeno kakršnokoli onesnaženje podzemne vode ali zajetja. Izkopi naj se vršijo izključno v suhem vremenu.

Izkope, vse nove objekte in naprave na območju OPPN je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode, povprečje zadnjih desetih let. Gradnja je izjemoma dovoljena tudi globlje, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10%. V kolikor je treba podzemno vodo med gradnjo ali obratovanjem drenirati ali črpati, je za to treba pridobiti vodno soglasje. Pri črpanjih je obvezen hidrogeološki nadzor.

Izkopi niso dovoljeni v območju nihanja podzemne vode v vodonosniku.

Pred izvedbo del je potrebno izdelati načrt varovanja gradbene jame, v katerem bodo natančno določeni ukrepi varovanja gradne jame in postopanja med gradnjo, da ne pride do povečanja erozije in vplivov na sosednje objekte.

V primeru nasipavanja je treba teren ustrezno pripraviti: odstraniti je potrebno humus, izdelati temeljno peto brežine ter nasipni material skomprimirati po plasteh debeline do 0,3 m. Debelino nasutja in deformacijski modul stisljivosti določi geomehanik v fazi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V primeru morebitnih posegov, za katere Uredba zahteva, mora biti izdelana analiza tveganja za onesnaženje podzemnih vod. Analiza tveganja mora biti izdelana v obsegu, kot je določen v 50. členu Pravilnika o kriterijih za določitev vodovarstvenega območja (Uradni list RS, št. 64/04, 5/06, 58/11 in 15/16).

V času gradnje postavitve sanitarij na gradbišču ni dovoljena, razen če se uporabljajo kemična stranišča ali je urejeno odvajanje iz stranišč v javno kanalizacijo.

Uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo za vodo škodljive snovi ni dovoljena.

Deponije viškov zemeljskega materiala v času gradnje ni dovoljeno odlagati v padavinski jarek. Gradnja mora biti organizirana tako, da ne bo prišlo do pojava erozije, oviranega pretoka v vodotokih ali zadrževanja zalednih voda.

Po končani gradnji je treba odstraniti vse začasno postavljene objekte in vse ostanke začasnih deponij. Na poškodovanih travnatih površinah je treba po zaključku zemeljskih del v čim krajšem možnem času vzpostaviti dobro razraščeno travnato rušo, da bodo te površine odporne na morebitno površinsko erozijo.

Odvajanje odpadnih vod je v OPPN usklajeno s pridobljenimi smernicami. Komunalno odpadno vodo z območja OPPN se bo preko centralnega kanalizacijskega sistema Ljubljane odvajalo na centralno čistilno napravo v Zalogu. Padavinske odpadne vode iz območja OPPN se bo po potrebi zadržalo in z interno padavinsko kanalizacijo odvajalo v obstoječ utrjen odprt odvodni jarek, ki poteka čez območje OPPN. Dimenzije zadrževalnikov je potrebno v nadaljnjih fazah projektiranja določiti s hidravličnim izračunom.

Vsa kanalizacija mora biti v vodotesni izvedbi. Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je treba preveriti vodotesnost internega kanalizacijskega omrežja s standardiziranimi postopki.

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih vod mora biti Usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Ur. list RS, št. 47/05, 45/07, 79/09, 64/12 in 98/15) in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Ur. list RS, št. 98/15).

4. VARSTVO ZRAKA

Z OPPN načrtovani objekti se bodo za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključevali na plinsko omrežje. Nastajale bodo tudi emisije snovi v zrak zaradi prometa z osebnimi vozili, ki bodo parkirala v kletnih garažah novih stavb. Glede na predvideno število parkirnih mest bodo emisije snovi v zrak iz prometa povezanega s predvidenimi objekti za obremenjevanje zunanjega zraka nepomembne.

V odloku o OPPN so za zagotavljanje varstva zraka predvideni naslednji ukrepi:

V času gradnje so izvajalci dolžni upoštevati vse ukrepe za varstvo zraka. S sprotnim vlaženjem sipkih materialov je potrebno preprečevati prašenje gradbišč in okolice, potrebno je upoštevati predpise o emisijah gradbene mehanizacije in transportnih sredstev in preprečevati raznos materiala z gradbišč.

Odvod zraka iz sanitarnih prostorov mora biti speljan na strehe objektov.

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

5. VARSTVO TAL

S predvidenimi ukrepi odvajanje odpadnih vod je poleg ustreznega varstva voda zagotovljeno tudi varstvo tal pred neželenimi emisijami potencialnih onesnaževal.

Dodatno so v odloku o OPPN za zagotavljanje varstva tal predvideni naslednji ukrepi:

Posegi v tla se izvedejo na način, da se prizadene čim manj talne površine. Pri gradnji se uporabljajo takšni materiali, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje.

Pri gradnji objektov je treba zgornji, rodovitni sloj tal odstraniti in deponirati ločeno od nerodovitnih tal ter ga uporabiti za zunanje ureditve ali izboljšanje drugih kmetijskih zemljišč.

Pri gradnji otroških in drugih javnih igrišč je v primeru, ko je iz analize zemeljskega izkopa s preskusnimi metodami razvidno, da so v tleh za določene težke kovine presežene opozorilne oz. kritične emisijske vrednosti, potrebno za ureditev zunanjih zelenih površin zagotoviti primerno neonesnaženo zemljinu, v kateri ne bodo presežene mejne emisijske vrednosti snovi v tleh, kot jih določa predpis o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih nevarnih snovi v tleh.

Pri vzpostavitvi v JPE2 dopustnih ureditev – površin za vrtičkarstvo, ki so namenjene pridelavi rastlin za prehrano ljudi, je treba izvesti oceno stanja tal in rezultate vrednotiti glede na predpis o merilih za ugotavljanje stopnje obremenjenosti okolja zaradi onesnaženosti tal z nevarnimi snovmi in predpis o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih nevarnih snovi v tleh. V primeru ugotovljenega preseganja mejnih vrednosti nevarnih snovi določenih v predpisu o mejnih, opozorilnih in kritičnih emisijskih vrednostih nevarnih snovi v tleh, je treba vrhni sloj tal odstraniti in ga nadomestiti s primerno neonesnaženo zemljinu, ki bo ustrezala drugi stopnji onesnaženosti tal v skladu s predpisom merilih za ugotavljanje stopnje obremenjenosti okolja zaradi onesnaženosti tal z nevarnimi snovmi.

6. VARSTVO PRED HRUPOM

Prostorske enote PE1, PE2, PE3 in JPE1 so opredeljene kot II. območje varstva pred hrupom. Prostorska enota JPE2 je opredeljena kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Iz strokovne ocene možnih pomembnih vplivov na okolje izhaja, da območje OPPN v obstoječem stanju ni preobremenjeno s hrupom.

V odloku o OPPN so za zagotavljanje varstva pred prekomernim hrupom predvideni naslednji ukrepi:

Pri načrtovanju in izvedbi je treba upoštevati, da viri hrupa na tem območju ne smejo presegati mejnih vrednosti za II. oziroma III. stopnjo varstva pred hrupom, v skladu s predpisom, ki določa mejne vrednostih kazalcev hrupa v okolju.

Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo se izvajajo naslednji ukrepi:

- uporablja se gradbena mehanizacija, katere zvočna moč ne presega zakonsko predpisanih vrednosti,
- gradbena dela se izvajajo samo v dnevnem času in v času delovnih dni v skladu s predpisi, ki urejajo področje hrupa,
- zagotovi se ustrezna organizacija gradbišča (omejitev zvočnih signalov, omejitev obratovanja motorjev strojev v prostem teku, po potrebi časovna omejitev delovanja gradbene mehanizacije).

7. OSONČENJE

V odloku o OPPN so za zagotavljanje ustreznega osončenja stavb predvideni naslednji ukrepi:

Novim stavbam je treba v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja in otroška soba, 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.

Pogoj iz prejšnjega odstavka ne velja za 20% stanovanj v novih stavbah.

Za načrtovano gradnjo v območju OPPN je bila izdelana študija osončenja (Atelje S d.o.o., št.22-001ds, januar 2022), s katero je bilo dokazano, da bo vpliv načrtovane gradnje na senčenje obstoječih objektov v okolici zanemarljiv. Vsem obstoječim stavbam v okolici načrtovane gradnje bo zagotovljeno naravno osončenje skladno z zahtevami OPN MOL ID.

8. ODSTRANJEVANJE ODPADKOV

V odloku o OPPN so za ravnanje z odpadki predvideni naslednji ukrepi:

Ravnanje s komunalnimi odpadki, urejenost zbirnih in odjemnih mest ter dostopnost komunalnim vozilom morajo biti urejeni skladno s predpisi gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o.

Na gradbenih parcelah novih stavb je potrebno urediti zbirna in prevzemna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov in zbiralnice ločenih frakcij. Zbirno in prevzemno mesto sta lahko na isti stalni lokaciji.

Zbirna mesta je treba urediti tako, da je zagotovljena higiena ter da ni negativnih vplivov na javne površine, sosednje objekte, tla in podzemno vodo. Zbirna mesta morajo biti na utrjeni površini z odtokom, zaščitena pred vremenskimi vplivi (nadstrešena) ter vizualno zastrta in/ali ozelenjena.

Skupne odprte bivalne površine ob novih stavbah in javna pešpot skozi parkovno območje morajo biti opremljene s koši za odpadke.

Objekti za zbiranje odpadkov morajo biti umeščeni tako, da dostop do njih ne poteka preko parkirnih prostorov (lahko pa so na ali ob parkirišču).

V času gradnje je za ravnanje z odpadki treba izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

Vsako gradbišče mora biti opremljeno z ustreznim številom zabojnikov za komunalne odpadke, ki jih določi izvajalec javne službe zbiranja komunalnih. Investitor oziroma izvajalec del na gradbišču mora izvajalcu javne službe pred pričetkom del sporočiti predviden datum začetka del in podatek o številu zaposlenih na gradbišču.

9. SVETLOBNO ONESNAŽENJE

V odloku o OPPN so za zagotavljanje varstva pred svetlobnim onesnaženjem predvideni naslednji ukrepi:

Postavitev in jakost svetilk pri osvetljevanju objektov in zunanjih ureditev morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

Osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu.

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

Z odlokom o OPPN so v skladu s pridobljenimi smernicami Uprave RS za zaščito in reševanje, smernicami MOL, Oddelka za zaščito, reševanje in civilno obrambo in iz Stokovnega mnenja požarne varnosti za OPPN, ki ga je pod št. 0078-07-20 SMPV v novembru 2020 izdelal Ekosystem, d.o.o., predpisani ukrepi za zagotavljanje potresne varnosti, ukrepi zaklanjana in ukrepi za varstvo pred požarom.

1. POTRESNA VARNOST

Območje OPPN se nahaja v območju ocenjene potresne mikrorajonizacije 0,35 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let.

V odloku o OPPN so za zagotavljanje varstva pred potresi predvideni naslednji ukrepi:

Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost. Stavbe morajo biti grajene potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnostjo objekta.

Pred začetkom projektiranja je treba izvesti identifikaciji tipa tal in na tej osnovi določiti parametre za projektiranje konstrukcije v skladu z Evrokod 8.

2. ZAKLANJANJE

Predvidena gradnja se nahaja znotraj meja mesta Ljubljana, ki izpolnjuje pogoje za gradnjo objektov za zaklanjanje, kot je to predvideno z veljavno področno zakonodajo. V skladu z Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 57/96 in 54/15) je zaklonišča treba graditi na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10 000 prebivalci.

Skladno z 11. členom Pravilnika o tehničnih normativih je pri novozgrajenih objektih, pri katerih gradnja zaklonišč ni obvezna, načrtovani pa so v območju naselij z obvezno gradnjo zaklonišč, treba ojačati ploščo in elemente, ki podpirajo ploščo nad prvo etažo tako, da zdrži vplive rušenja objekta nanjo.

Skladno z navedenim so v odloku o OPPN za zagotavljanje zaklanjanja predvideni naslednji ukrepi: Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo tako, da zdrži rušenje objektov nanjo.

3. UKREPI ZA VARSTVO PRED POŽAROM IN DRUGIMI NESREČAMI

V odloku o OPPN so za zagotavljanje varstva pred požarom predvideni naslednji ukrepi:

Požarno varstvo vseh objektov na območju mora biti urejeno v skladu z veljavnimi požarno-varstvenimi predpisi. Za zaščito pred požarom je potrebno zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi, živali in premoženja,
- odmike od meje parcel in med objekti ter potrebne protipožarne ločitve,
- neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje (hidrantno omrežje v skladu s predpisi),
- površine za potrebe evakuacije.

Ocenjen čas intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe MOL je 15 min, kar je potrebno upoštevati pri načrtovanju požarne varnosti objektov in požarnovarnostne ureditve območja.

Pri nadaljnjem projektiranju posameznih objektov in ureditev na območju OPPN je potrebno upoštevati usmeritve za zagotavljanje požarne varnosti območja iz Strokovnega mnenja požarne varnosti za OPPN, ki ga je pod št. 0165-11-20 SMPV v novembru 2020 izdelal Ekosystem, d.o.o.

Do objektov morajo biti izvedeni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi standardi. Delovne površine za intervencijska vozila za potrebe novo predvidene stanovanjske gradnje so načrtovane na območju ploščadi pred skupino blokov A1, A2, A3 in A4, in na ploščadi pred blokom A3. Ker oddaljenost delovnih površin pred blokoma A3 in A4 od vhodov v bloke A1 in A2 ne presega 20 m, obe delovni površini služita za potrebe celotne povezane skupine blokov. Dimenzije delovnih površin za intervencijska vozila morajo biti v skladu z veljavnimi standardi.

Poti, zelenice in druge površine morajo biti v območju, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, utrjene na osni pritisk 10 ton. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir. Intervencijske poti morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi.

Voda za gašenje je predvidena z javnim hidrantnim omrežjem. Požarna varnost območja bo zagotovljena z nadzemnimi hidranti dimenzije DN80, ki so predvideni v ustrezni oddaljenosti ob robu območja OPPN. Notranje hidrantno omrežje se predvidi glede na koncept požarne varnosti za posamezni objekt.

Odpрте bivalne in zelene površine v območju OPPN se ob naravnih in drugih nesrečah lahko uporabijo tudi za umik iz objektov kot območje za evakuacijo. Prostor za umik prebivalcev mora biti določen izven območja rušenja stavbe, ki znaša 1/2 višine stavbe na vse strani stavbe.

Območje prostorske enote JPE2 je določeno tudi kot območje za izvajanje različnih aktivnosti, kot so umik prebivalcev iz poškodovanih stavb, zasilno odlaganje ruševin, zasilna in začasna namestitve ljudi, zasilna namestitve reševalnih ekip.

Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so prikazane na grafičnem načrtu št. 4.5 »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

IX. PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

1. SPLOŠNO

Obrađnavano območje ni komunalno opremljeno; javna komunalna in energetska infrastruktura potekata po javnih prometnih površinah ob robu območja OPPN. Preko območja poteka odprt jarek za odvod zaledne vode dimenzije DN400, v katerega se steka tudi padavinska voda iz kanala za odvod padavinske odpadne vode iz območja urejenih povoznih površin iz ulice Pod hribom ter zaledne vode iz Šišenskega hriba.

Za potrebe načrtovane gradnje na območju OPPN je predvidena izvedba novih priključkov na obstoječe javno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, distribucijsko plinovodno omrežje ter na omrežje elektronskih komunikacij, ki potekajo v trasi obodnih prometnic.

Priključevanje območja OPPN na omrežje javnih mestnih cest je predvideno preko obstoječih cestnih povezav (ceste Pod hribom in Prelovčeve ulice). Dostop do načrtovanih prostorskih ureditev bo zagotovljen preko novih cestnih priključkov na obstoječe obodne ceste (Bizjanovo ulico ter cesto Pod hruško in cesto Za vasjo).

2. PROMETNO UREJANJE

2.1. UREDITEV OBODNIH CEST

V okviru strokovnih podlag k OPPN je bila izdelana Prometna študija, ki jo je pod št. projekta 1518 v marcu 2019 izdelal Lineal d.o.o. Naknadno je bilo na podlagi usklajevanj z MOL OGD v izdelanih več prometnih preveritev, zbranih v strokovni podlagi Prometna in komunalna ureditev za območje urejanja OPPN 182: Pod hribom - del, ki jo je pod št. projekta K151880 izdelal Protim Ržišnik Perc d.o.o. v novembru 2020. OPPN je izdelan na podlagi izbrane variante (v strokovni podlagi opredeljena kot varianta 1), ki je bila ocenjena kot najustreznejša in omogoča ohranitev obstoječega obsega sedanje prometne mreže brez posegov v sosednja zasebna zemljišča.

Okrog območja potekajo naslednje lokalne krajevne ceste: Bizjanova ulica (LK 219952), Pod hruško (LK 219953) in Za vasjo (LK 219942, LK 219943), južno od območja pa poteka lokalna krajevna cesta: Pod hribom (LK 215674). Promet na vseh obodnih cestah je v obstoječem stanju urejen dvosmerno.

Zelo ozka obstoječa prometna infrastruktura praktično onemogoča srečevanje vozil. Še posebej ozka je cesta Za vasjo, saj v običajnem profilu znaša 2,75 m. Ozko grlo se nahaja v križišču Bizjanove ulice, Pod hruško in Prelovčeve ulice, v bližini katerega je predviden uvoz na območje gradbene parcele PE1/1.

Zaradi načrtovane prostorske ureditve na območju gradbene parcele PE1/1 (skupina terasnih blokov) je na zemljiščih znotraj območja OPPN predvidena delna razširitev obstoječih javnih cest (ceste Pod hruško in ceste Za vasjo) iz običajnega profila širine 2,75 m v širino 5 m. Hkrati je predvidena tudi sprememba prometnega režima po cestah Za vasjo in Pod hruško iz dvosmernega v enosmerni promet, s pogoji stroge omejitve najvišje dovoljene hitrosti (največ 30 km/h). Da se prepreči srečevanje vozil in zastoje, se bo dovoz do območja PE1/1 izvajal izključno preko ceste Pod hribom.

Dostop do gradbenih parcel PE1/2 (stavba A5), PE2 (obstoječa stanovanjska pozidava) in PE3/1 (samostojno parkirišče) se izvede iz Bizjanove ulice.

Na križišču Bizjanove ulice in Prelovčeve ulice se na delu parcele 940/3 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška uredi asfaltirana ploščad za dostop intervencijskih vozil. Nova ploščad bo omogočala zadostno površino za zavijanje intervencijskih vozil na cesto Pod hruško oz. direktno iz Šišenske ceste, preko Prelovčeve ulice, na delovno ploščad pred objekti na obravnavanem območju, kjer so predvidene intervencijske površine.

2.2. PRIKLJUČEVANJE NA JAVNE CESTE

Na območju gradbene parcele PE1/1 se nove stavbe priključujejo na cesto Pod hruško preko novega cestnega priključka, in sicer na zahodni strani območja, preko katerega je predviden skupen uvoz do klančine v kletno garažo. Na severni strani območja je s ceste Za vasjo predviden dodaten cestni priključek za dostop na nivoju terena. Priključka, širine 6,0 m in 6,45 m, se izvedeta pravokotno na cesto.

Neposreden dostop z javne ceste za motorna vozila do parterne ureditve ob skupini blokov A1, A2, A3 in A4 ni dopusten, razen na mestih dostopa za intervencijsko vozilo, kjer pa je potrebno predvideti premično pregrado.

Na območju gradbene parcele PE1/2 se nova stavba priključuje na Bizjanovo ulico preko novega cestnega priključka na zahodni strani območja. Priključek širine 4,8 m se izvede pravokotno na cesto in zaradi izvedbe ustreznih uvoznih radijev poteka dodatno preko zemljišča 902/5 v katastrski občini 1739 Zgodnja Šiška, investitor pa mora za to od lastnika pridobiti služnost. Preko cestnega priključka z Bizjanove ulice na območju gradbene parcele PE1/2 je dopustno urediti tudi dostop do novih stavb na območju gradbene parcele PE1/1.

Dostop na območje gradbene parcele PE2 je obstoječ iz Bizjanove ulice.

Dostop do parkirišča na območju gradbene parcele PE3/1 bo zagotovljen iz Bizjanove ulice preko manipulativnih površin na gradbeni parceli obstoječe poslovne stavbe Bizjanova ulica 2, ki se nahaja neposredno ob robu območju OPPN.

2.3. MIRUJOČI PROMET

Za potrebno načrtovane gradnje je na območju posamezne gradbene parcele treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest za motorni promet in za kolesarski promet. Pri določitvi min. potrebnega števila parkirnih mest (PM) so bili upoštevani normativi, določeni v veljavnem OPN MOL ID:

Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesarski promet
11100 Enostanovanjske stavbe 11210 Dvostanovanjske stavbe	2 PM/stanovanje	/
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5

	obiskovalce 2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce	stanovanj za obiskovalce
11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (oskrbovana stanovanja)	0,8 PM/stanovanje, od tega 10 % na terenu za obiskovalce	1 PM/2 stanovanji

Tabela 2: Izvleček iz tabele parkirnih normativov iz odloka o OPN MOL – ID

Ob upoštevanju predvidenih 40 novih stanovanj, od katerih jih je 70% (37 stanovanj) oskrbovanih in 30% (12 stanovanj) običajnih, je za stavbe A1, A2, A3 in A4 skupaj potrebno zagotoviti najmanj 47 PM za motorni promet in 40 PM za kolesarski promet.

Ob upoštevanju predvidenih 12 novih stanovanj, od katerih jih je 70% (8 stanovanj) oskrbovanih in 30% (4 stanovanja) običajnih, je za stavbo A5 potrebno zagotoviti najmanj 15 PM za motorni promet in 12 PM za kolesarski promet.

Odstopanja od zahtevanega števila PM so dopustna na podlagi mobilnostnega načrta, s katerim se dokaže, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje prometne politike Mestne občine Ljubljana.

Po predlogu projektanta idejne zasnove bo v kletnih garažah za nove stanovalce možno zagotoviti precej večje število parkirnih mest, kot je zahtevano po OPN MOL ID (115 PM skupaj). Samo pod pogojem, da bo na gradbeni parceli zagotovljeno zadostno število parkirnih mest, bodo v novih stavbah možne zdravstvene in storitvene dejavnosti.

V odloku o OPPN so za zagotavljanje in urejanje parkirnih mest določeni tudi naslednji pogoji:

Del zahtevanih PM mora biti namenjen gibalno oviranim osebam, skladno s predpisi s področja zagotavljanja neoviranega dostopa gibalno oviranim osebam. PM za funkcionalno ovirane osebe morajo biti umeščena v bližino vhodov v stavbe, dvigal in ob ostalih komunikacijskih površinah.

Vse parkirne površine na nivoju terena je potrebno načrtovati tako, da bo zagotovljena osenčenost.

PM za kolesarski promet morajo omogočati priklepanje koles ter zagotavljati zaščito pred vremenskimi vplivi.

Pri rekonstrukciji obstoječih stanovanjskih stavb na območju prostorske enote PE2 se parkirni normativi iz drugega odstavka tega člena ne uporabljajo pod pogojem, da se ohrani obstoječe število PM.

2.4. PEŠ IN KOLESARSKI PROMET

Območje OPPN bo imelo zagotovljen peš dostop z obstoječih obodnih cest, na katerih je vodenje pešcev in kolesarjev v mešanem profilu skupaj z motornim prometom.

Skozi območje prostorskih enot JPE2 in PE3 je med cesto Za vasjo na severni in cesto Pod hribom na južni strani predvidena javna pešpot dolžine 170 m, ki bo povezovala obstoječo in predvideno pozidavo z javnim parkovnim območjem v prostorski enoti JPE2.

Javna pešpot, ki se predvidi v širini do 1,5 m, se na severni strani naveže na cesto Za vasjo in od tam poteka ob skrajnem zahodnem robu prostorske enote JPE2 ter skrajnem vzhodnem robu prostorske enote PE3 do južne meje območja OPPN. Tam se naveže na koridor predvidene javne pešpoti, ki se navezuje na cesto Pod hribom in poteka po naslednji parceli 901/1 v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška. Na mestu prečkanja predvidenega suhega zadrževalnika se pešpot izvede v obliki brvi.

Na južnem delu območja se lahko koridor javne pešpoti predvidi tudi preko območja PE1/2, ki se izven območja OPPN podaljša do Bizjanove ulice.

Čez območje prostorske enote JPE2 so dopustne tudi druge povezave za peš promet s sosednjima stičnima območjema: s prostorsko enoto PE1 na zahodni strani ter enoto urejanja prostora z oznako ŠI-414 na vzhodni strani, ki se ne ureja s predmetnim OPPN.

2.5. DOVOZ INTERVENCIJSKIH IN KOMUNALNIH VOZIL

Intervencijska in komunalna vozila bodo za dovoz uporabljala obodne ceste, priključke in interne površine namenjene motornemu prometu.

3. KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

Za potrebe načrtovane gradnje na območju OPPN je predvidena izvedba novih priključkov na obstoječe javno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, distribucijsko plinovodno omrežje ter na omrežje elektronskih komunikacij, ki potekajo v trasi obodnih prometnic.

Rešitve OPPN za komunalno in energetsko ureditev območja so izdelane na osnovni pridobljenih smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora, Projektne naloge »Dograditev javnega vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje OPPN 182 Pod hribom«, ki jo je pod št. projekta 2845V, 3463K izdelala VO-KA v septembru in dopolnitvijo v oktober 2020, in strokovne podlage »Prometna in komunalna ureditev za območje urejanja OPPN 182: Pod hribom (za enoti urejanja prostora ŠI-385 in ŠI-386)«, ki jo je pod št. projekta K151880 izdelal Protim Ržišnik Perc d.o.o. v novembru 2020 in dopolnil v februarju 2022. V fazi pridobivanja prvih mnenj k osnutku OPPN je bila rešitev priključitve na vodovodno in kanalizacijsko omrežje naknadno usklajena s pristojnimi upravljavcem.

3.1. VODOVODNO OMREŽJE

Stavbe na območju OPPN je treba za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo priključiti na javni vodovodni sistem mesta Ljubljane, ki ga upravlja JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o.

Obstoječe javno vodovodno omrežje, na katerega se bodo priključevale načrtovane ureditve v območju OPPN, je zgrajeno v območju javnih cest, ki obkrožajo območje OPPN. V južnem delu Bizjanove ulice poteka sekundarni javni vodovod LŽ DN 80 iz leta 1960, v severnem delu pa sekundarni vodovod PE d 90 iz leta 1980. V cesti Pod hruško prav tako poteka PE d 90 iz leta 1980. Ob severnem robu obravnavanega območja poteka v cesti Za vasjo v južnem delu vodovod NL DN 150, v severnem delu pa PVC d 160 oba iz leta 1994. Južno od območja OPPN 182 pod hribom potekata v cesti Pod hribom vzporedno primarni vodovod LŽ DN 300 iz leta 1970, in sekundarni vodovod NL DN 100 iz leta 2006.

Ob realizaciji projekta Rekonstrukcija vodovoda in kanalizacije po Bizjanovi ulici, ki ga je pod številko 2846V, 3466K v septembru izdelalo JP Vodovod kanalizacija snaga d.o.o., je predvidena obnova obstoječega vodovodnega omrežja, ki pa ni predmet tega OPPN.

Za potrebe predvidene pozidave je predvidena izgradnja skupnega priključnega vodovoda NL DN 80 v dolžini 48 m. Nov vodovodni odsek NL DN 80 bo potekal v cesti Pod hruško mimo severozahodnega dela stavbe A1 in bo navezan na vodovod NL DN 100 v Bizjanovi ulici, ki je predviden za obnovo po ločenem projektu (PN 2846V).

Izgradnjo novega vodovodnega odseka NL DN 80 v cesti Pod hruško se izvede hkrati s predvideno rekonstrukcijo cest in obnovo vodovodnega sistema v Bizjanovi ulici.

Na območju gradbene parcele PE1/1 bodo stavbe A1, A2 in A3 priključene na nov skupni priključni vodovod NL DN 80 preko samostojnih hišnih vodovodnih priključkov. Najbolj vzhodna stavba A4 bo s samostojnim hišnim vodovodnim priključkom navezana na obstoječi vodovod PE d 90 v cesti Za vasjo.

Na območju gradbene parcele PE1/2 bo stavba A5 priključena na vodovod NL DN 100 v Bizjanovi ulici, ki je predviden za obnovo po lečenem projektu (PN 2846V), preko samostojnega hišnega vodovodnega priključka.

Za vsako odvzemno mesto je potrebno zagotoviti zunanji vodomerni jašek ali pa se ob prvi zunanji steni objekta zagotovi primeren prostor za vgradnjo vodomernov z možnostjo daljinskega odčitavanja.

Voda za gašenje za predvidene objekte se bo zagotavljala iz obstoječega in novega javnega vodovodnega omrežja. Požarna varnost znotraj območja bo zagotovljena z nadzemnimi hidranti dimenzije DN80, ki so predvideni ustrezni oddaljenosti ob robu območja OPPN.

Za priključitev na javno vodovodno omrežje je treba na osnovi smernic upravljavca k OPPN in Projektni nalogi za DGD in PZI za dograditev javnega vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje v OPPN 182 Pod hribom, ki jo je pod št. 2845V, 3463K v septembru 2020 in dopolnitvijo v oktobru 2020 izdelalo JP vodovod kanalizacija snaga d.o.o., izdelati ustrezno projektno dokumentacijo, ki mora biti skladna s predpisi in pravilniki s področja oskrbe s pitno vodo in pogoji pristojnega upravljavca.

Pri načrtovanju in gradnji morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki ter še posebej Uredba o oskrbi s pitno vodo (Ur. List RS, št. 88/12) in Odlok o oskrbi s pitno vodo v Mestni občini Ljubljana (Ur. list RS, št. 59/2014) ter interni dokument JP Vodovod Kanalizacija d.o.o.: Tehnična navodila za vodovod.

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je potrebno zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

3.2. KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Komunalno odpadno vodo z območja OPPN se preko centralnega kanalizacijskega sistema Ljubljane odvajajo na centralno čistilno napravo v Zalogu. Stavbe na območju OPPN je treba za odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode priključiti na javni kanalizacijski sistem mesta Ljubljane, ki ga upravlja Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o.

Obstoječe javno kanalizacijsko omrežje, na katerega se bodo priključevale načrtovane ureditve v območju OPPN, je zgrajeno v območju javnih cest, ki obkrožajo območje OPPN. V Bizjanovi ulici je zgrajena javna kanalizacija v mešanem sistemu dimenzije DN 400 mm. V cesti Za vasjo in Pod hribom je zgrajen ločen kanalizacijski sistem za odvod komunalne odpadne vode dimenzije DN 250 mm ter za odvod padavinske odpadne vode iz utrjenih povoznih površin dimenzije DN 300 mm. V kanal za odvod padavinske odpadne vode v ulici Pod hribom se navezujejo tudi dotoki izvirov iz območja Šišenskega hriba.

Preko območja OPPN poteka odprt jarek za dovod zaledne vode, v katerega se steka tudi padavinska voda iz kanalov za odvod padavinske vode. Med stavbama Bizjanova 2 in Pod hribom 42 poteka od ceste Pod hribom do izliva v odprti jarek kanal dimenzije DN 400 mm, ki odvaja padavinske odpadne vode iz območja urejenih povoznih površin iz ulice Pod hribom ter zaledne vode iz Šišenskega hriba.

Ob realizaciji projekta Rekonstrukcija vodovoda in kanalizacije po Bizjanovi ulici, ki ga je pod številko 2846V, 3466K v septembru 2020 izdelalo JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., je predvidena obnova obstoječega kanalizacijskega omrežja, ki pa ni predmet tega OPPN.

Za potrebe predvidene pozidave je predvidena izgradnja novega kanala O DN 250 za komunalno odpadno vodo v dolžini 46 m. Nov kanalizacijski odsek O DN 250 bo potekal v cesti Pod hrško mimo severozahodnega dela stavbe A1 in bo navezan na kanal GRP DN 400 v Bizjanovi ulici, ki je predviden za obnovo po ločenem projektu (PN 3466 K).

Na območju gradbene parcele PE1/1 bosta stavbi A1 in A3 priključeni na predvideni kanal O DN 250 v cesti Pod hruško preko samostojnih hišnih kanalizacijski priključkov. Najbolj vzhodna stavba A4 bo s samostojnim hišnim kanalizacijskim priključkom navezana na obstoječi kanal B DN 250, ki poteka v cesti Za vasjo. Komunalne odpadne vode iz stavbe A2 je možno odvajati tako na projektiran kanal O DN 250 v cesti Pod hruško kot na obstoječi kanal B DN 250 v cesti Za vasjo.

Na območju gradbene parcele PE1/2 bo stavba A5 priključena na kanal GRP DN 400 v Bizjanovi ulici, ki je predvideno za obnovo po ločenem projektu (PN 3466K), preko samostojnega hišnega kanalizacijskega priključka.

Kanalizacijsko omrežje za padavinske vode se načrtuje v ločenem gravitacijskem sistemu, ki mora biti izvedeno iz umetnih mas in vodotesno.

Padavinske odpadne vode iz območja OPPN se po potrebi zadrži in z interno padavinsko kanalizacijo odvaja v obstoječ utrjen odprt odvodni jarek, ki poteka čez območje OPPN. Dopustna je izvedba vkopanih zadrževalnikov kot tudi odprtih zadrževalnikov na parkovnem območju JPE2. Dimenzije zadrževalnikov je potrebno v nadaljnjih fazah projekta določiti s hidravličnim izračunom.

Padavinsko vodo z območja rekonstruiranih javnih cest, ploščadi pred novimi stavbami ter predvidenih cestnih priključkov na območju gradbene parcele PE1/1 se odvaja do obnovljenega sistema javne mešane kanalizacije na Bizjanovi ulici. Padavinsko vodo se vodi preko novega meteornege kanala DN 200 v dolžini 75 m in se jo pred priključitvijo na javni mešani kanal zadržuje s cevnim zadrževalnikom DN 800 dolžine 93 m.

Izgradnjo novih javnih kanalov za odvod komunalnih in padavinskih vod se izvede hkrati s predvideno rekonstrukcijo cest in obnovo kanalizacijskega sistema v Bizjanovi ulici.

Padavinsko vodo s predvidenega parkirišča na območju prostorske enote PE3 se preko zadrževalnika odvaja v obstoječ meteorni kanal, ki poteka ob robu prostorske enote in ima urejen iztok v obstoječ utrjen odvodni jarek.

Padavinske vode s parkirišč in drugih povoznih utrjenih površin, na katerih se odvija motorni promet, je potrebno odvajati preko ustreznega lovilca olj s skladno z veljavnimi predpisi odvajanja odpadnih voda. Minimalni odmik spodnjega roba podzemnih temeljev in drugih podzemnih delov objektov od javne kanalizacije ne sme biti manjši od 1,5 m.

Za priključitev na javno kanalizacijsko omrežje je treba na osnovi smernic upravljavca k OPPN in Projektni nalogi za DGD in PZI za dograditev javnega vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje v OPPN 182 Pod hribom, ki jo je pod št. 2845V, 3463K v septembru 2020 in dopolnitvijo v oktobru 2020 izdelalo JP vodovod kanalizacija snaga d.o.o., izdelati ustrezno projektno dokumentacijo, ki mora biti skladna s predpisi in pravilniki s področja odpadnih vod in pogoji pristojnega upravljavca.

Pri načrtovanju in gradnji morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki ter še posebej Uredba o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (U.I.RS št. 64/2012, dop. Št. 64/2014 in 98/2015), Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode iz javnih cest (U.I.RS št. 47/2005) ter interni dokument JP Vodovod Kanalizacija d.o.o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je potrebno zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

3.3. PLINOVODNO OMREŽJE

Predvidene stavbe na območju OPPN se za potrebe ogrevanja, pripravo sanitarne tople vode in kuhe priključi na obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 50-100 mbar, ki ga upravlja Energetika Ljubljana d.o.o.

Gradnja glavnega distribucijskega plinovodnega omrežja po območju OPPN ni predvidena.

Obstoječe plinovodno omrežje, na katerega se bodo priključevale načrtovane ureditve v območju OPPN, je zgrajeno v območju javnih cest, ki obkrožajo območje OPPN. V cesti Za vasjo je zgrajen glavni distribucijski plinovod N10203 dimenzije DN 100. V Bizjanovi ulici je zgrajen glavni distribucijski plinovod N10202 dimenzije DN 50.

Na območju gradbene parcele PE1/1 se bodo stavbe A1, A2, A3 in A4 priključevale na obstoječi glavni distribucijski plinovod N 10203 DN 100 (PE 110) z novim priključnim plinovodom DN 100. Nov priključni plinovod bo od obstoječega glavnega plinovoda potekal do skupne glavne plinske zaporne pipe do prve stavbe ob uvozu na pokrito parkirišče. Do objektov se izvede interni razvod pod stropom nad parkirišči, ki se za vsak objekt zaključi z zapornim elementom-požarno zaporno pipo.

Na območju gradbene parcele PE1/2 se bo stavba A5 priključevala na glavni distribucijski plinovod 10202 DN 50 (PE 36) z novim priključnim plinovodom DN 50, ki se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo na fasadi objekta.

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s trenutno veljavnimi predpisi za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov in notranjih plinskih napeljav ter trenutno veljavnimi Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana.

3.4. ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Stavbe na območju OPPN se za potrebe oskrbe z električno energijo priključi na javni distribucijski sistem električne energije v upravljanju Elektro Ljubljana d.d.

Stavbe na območju OPPN se bodo z električno energijo oskrbovale iz obstoječe transformatorske postaje TP0036-Bizjanova 7, ki se nahaja zahodno ob območju OPPN. Zaradi priključitve območja OPPN bo v transformatorski postaji potrebno zamenjati sedanji transformator z zmogljivejšim ter zamenjati oz. preurediti nizkonapetostni postroj.

Med obstoječo TP0036-Bizjanova 7 in novimi stavbami je predvidena izgradnja nove kabelske kanalizacije s pripadajočimi kabelskimi jaški, v katero se bodo položili kablovodi, ki bodo napajali nove stavbe.

Na fasade stavb oziroma ob posamezne stavbe se postavijo kabelsko razdelilne omarice, priključitev predvidenih stavb pa se izvede preko priključno merilnih omaric, ki se jih namesti v energetske prostor oziroma drug prostor v stavbi, kjer morajo biti omarice distributerju stalno dostopne.

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bo upravljavec distribucijskega omrežja električne energije natančno določil tehnične pogoje in parametre za priklop posameznega objekta.

Za vso elektroenergetsko infrastrukturo (prestavitve vodov, ureditve mehanskih zaščit, novogradnja elektroenergetske infrastrukture) je treba na osnovi smernic upravljavca k OPPN izdelati ustrezno projektno dokumentacijo, ki mora biti izdelana skladno sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje (SONDO), veljavnimi tipizacijami distribucijskih podjetij ter veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

Pri gradnji objektov v varovalnem pasu elektroenergetskih vodov in naprav je treba upoštevati zakonska določila in določila veljavnih podzakonskih predpisov, ki urejajo elektromagnetno sevanje v naravnem in življenjskem okolju.

3.5. ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

Stavbe na območju OPPN je mogoče priključiti na obstoječa elektronska komunikacijska omrežja, ki potekajo po obodnih cestah, pod pogoji upravljavcev teh omrežij.

Za priključitev na elektronsko komunikacijsko omrežje je treba na osnovi smernic upravljavcev k OPPN izdelati ustrezno projektno dokumentacijo, ki mora biti skladna s predpisi in pogoji pristojnega upravljavca omrežja.

3.6. JAVNA RAZSVETLJAVA

Obstoječe omrežje javne razsvetljave, ki poteka ob robu ceste Pod hruško, je treba v območju predvidene razširitve javne ceste prestaviti oz. prilagoditi poteku rekonstruirane ceste. Predvidena je prestavitvev (ozemljitev) javne razsvetljave v dolžini 165 m, s prestavitvijo 1 obstoječega kandelabra ter 7 novimi kandelabri s svetilkami.

Vse nove javne površine v območju OPPN morajo biti opremljene z javno razsvetljavo.

Ob predvideni javni pešpoti skozi območje prostorskih enot JPE2 in PE3 je predvidena ureditev javne razsvetljave v dolžini 160 m in z 8 kandelabri s svetilkami.

Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipske elemente, uporabljene na območju Mestne občine Ljubljana. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo.

Razsvetlitev javne pešpoti, ki je predvidena skozi območje OPPN, mora biti predvidena v skladu s celotno podobo obravnavane okolice.

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

Vse potrebne prestavitve, priklope, odklope in zaščite elementov javne razsvetljave lahko izvaja samo pooblaščen koncesionar javne razsvetljave.

X. SEZNAM PARCEL IN ZAKOLIČBENI ELEMENTI

1. SEZNAM PARCEL

Prostorska enota PE1, ki je namenjena gradnji novih stavb z oskrbovanimi stanovanji, je razdeljena na naslednji dve gradbeni parceli:

- PE1/1: gradbena parcela, namenja gradnji skupine stavb A1, A2, A3 in A4, ki obsega naslednje parcele in dele parcel v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška: 903/1 in 903/4;
- površina PE1/1 znaša 6.466 m²;
- PE1/2: gradbena parcela, namenja gradnji stavbe A5, ki obsega naslednjo parcelo v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška: 903/6 in 902/5-del;
- površina PE1/2 znaša 2.464 m².

Prostorska enota PE2, ki predstavlja območje obstoječih stanovanjskih stavb, obsega naslednji dve gradbeni parceli:

- PE2/1: gradbena parcela stavbe Bizjanova ulica 14, ki obsega naslednjo parcelo v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška: 905;
- površina PE2 znaša 107 m²;
- PE2/2: gradbena parcela stavbe Bizjanova ulica 12, ki obsega naslednjo parcelo v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška: 904;
- površina PE2/2 znaša 617 m².

Prostorska enota PE3, ki je namenjena gradnji parkirišča, je razdeljena na naslednji dve gradbeni parceli:

- PE3/1: gradbena parcela, namenjena za parkirišče, ki obsega del naslednje parcele v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška: 903/5;

- površina PE3/1 znaša 490 m²;
- JPE3/2: gradbena parcela, namenjena za javno pešpot, ki obsega del naslednje parcele v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška: 903/5;
- površina JPE3/2 znaša 29 m².

Prostorska enota JPE1, ki je namenjena razširitvi ceste, obsega gradbeno parcelo:

- JPE1: gradbena parcela, namenjena za razširitev javne ceste, ki obsega del naslednje parcele v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška: 903/1;
- površina JPE1 znaša 274 m².

Prostorska enota JPE2, ki predstavlja parkovno območje, je razdeljena na naslednji dve gradbeni parceli:

- JPE2/1: gradbena parcela, namenjena za odprto zeleno površino, ki obsega naslednje parcele in dele parcel v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška: 899/8, 899/9, 899/6, 899/5, 897, 899/4, 899/2, 899/3 in 899/1;
- površina JPE2/1 znaša 4.354 m².
- JPE2/2: gradbena parcela, namenjena za javno pešpot, ki obsega naslednje dele parcel v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška: 899/1, 899/3, 899/4, 899/6, 899/8 in 899/9;
- površina JPE2/2 znaša 228 m².

Opomba:

Vse površine območja so pomerjene po digitalnem katastrskem načrtu oz. geodetskem načrtu št. Z505970, Protim Ržišnik Perc d.o.o., 30. oktober 2018, ki je izdelan kot strokovna podlaga k predmetnemu OPPN.

2. ZAKOLIČBENI ELEMENTI

Nova parcelacija je določena v grafičnem načrtu 3.2. »Načrt parcelacije zemljišč«.

Mejne točke novih parcel bodo opredeljene po ETRS koordinatnem sistemu v fazi usklajenega predloga OPPN.

Opomba: Meja OPPN poteka po katastrskih mejah, ki niso urejene, zato se v primeru ureditve mej in parcelacije skladno s katastrsko natančnostjo smiselno popravi tudi meja OPPN, tako da se določi nove koordinate urejene meje med posameznimi parcelami. Posledično tudi površina gradbenih parcel, ki so v OPPN določeni na podlagi katastrske meje, ki niso urejene, lahko odstopajo od površin urejenih parcel.

Šenčur, marec 2022

Pooblaščen prostorska načrtovalka:

Nasta Rak, univ.dipl.inž.kraj.arh.

Odgovorna vodja izdelave OPPN:

Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.