

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 449 ILOVICA OB JURČKOVI 3

(predlog)

Investitor:

5 PROJEKT d.o.o.
Bravničarjeva ulica 13
1000 Ljubljana

Izdelovalec:

ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI,
Mojca Kalan Šabec, s.p.
Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana

odgovorna oseba:

Mojca Kalan Šabec

Žig:

Podpis:



Odgovorni vodja izdelave OPPN:

Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 0275

Žig:



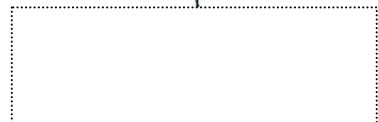
Podpis:

Sprejel:

MESTNI SVET MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ŽUPAN ZORAN JANKOVIČ

Žig:

Podpis odgovorne osebe:



Datum sprejema:

Objavljeno:

Uradni list RS,

PODATKI O PROJEKTANTIH

URBANISTIČNI DEL

Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p. – Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh., Matic Kržan, abs. arh.

ARHITEKTURNO-URBANISTIČNA ZASNOVA

OFIS arhitekti d.o.o. – Špela Videčnik, univ. dipl. inž. arh. March (AA)

GEODETSKI NAČRT

GEO2 d.o.o. – Vojko Rozman, dipl. inž. geod.

VODOVODNO OMREŽJE

JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o. – Marko Gspan, univ. dipl. inž. grad., Aleksander Rupena, univ. dipl. inž. str.

ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE

Elektro Ljubljana d.d. – Tomaž Rezar, univ. dipl. inž. el.

OMREŽJE ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ

Dekatel d.o.o. – Dušan Kavčič, univ. dipl. inž. el.

POŽARNA VARNOST

I.S.P. d.o.o. – Jože Oblak, univ. dipl. inž. str.

HIDRAVLIČNO HIDROLOŠKA ANALIZA

IZVO-R d.o.o. – Matjaž Udovč, univ. dipl. inž. grad.

VARSTVO PRED HRUPOM

A - PROJEKT d.o.o. – Aleš Globevnik, univ. dipl. inž. stroj.

MOBILNOSTNI NAČRT

Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p. – Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh., Kristina Slejko, mag. inž. arh.

ELABORAT EKONOMIJE

Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p. – Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh., Jana Klemenčič, kom. inž.

ANALIZA OSONČENOSTI

Gradbeni inštitut ZRMK – mag. Miha Tomšič, univ. dipl. inž. grad., dr. Marjana Šijanec Zavrl, univ. dipl. inž. grad.

IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorni vodja občinskega podrobnega prostorskega načrta

Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.

IZJAVLJAM,

- da je občinski podrobni prostorski načrt 449 Ilovica ob Jurčkovi 3 izdelan v skladu s prostorskimi akti
- da je občinski podrobni prostorski načrt 449 Ilovica ob Jurčkovi 3 skladen z drugimi predpisi, ki veljajo na obravnavanem območju, in s predpisi, ki se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev

Št. projekta: UP 20-019

Kraj: Ljubljana

Datum:

Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 0275

Osebni žig:



Podpis:

VSEBINA

- I. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu

- II. Grafični del občinskega podrobnega prostorskega načrta

- III. Spremljajoče gradivo
 - III.1. Izvleček iz OPN MOL ID,
 - III.2. Izhodišča za pripravo OPPN (priloga v posebni mapi),
 - III.3. Prikaz stanja prostora,
 - III.4. Strokovne podlage (priloga v posebni mapi),
 - III.5. Konkretno smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
 - III.6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN,
 - III.7. Elaborat ekonomike (priloga v posebni mapi) in
 - III.8. Povzetek za javnost.

I. ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU

I. UVODNE DOLOČBE

- 1 vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta
- 2 prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN
- 3 sestavni deli OPPN
- 4 priloge OPPN
- 5 izdelovalec OPPN

II. OBMOČJE OPPN

- 6 območje OPPN

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

- 7 vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

- 8 dopustni objekti in dejavnosti
- 9 zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve
- 10 pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov
- 11 pogoji za oblikovanje objektov
- 12 pogoji za oblikovanje zunanjih površin
- 13 tlorisni gabariti
- 14 višina stavb in etažnost
- 15 višinske kote terena in pritličja
- 16 zmogljivost območja
- 17 usmeritve glede posegov na obstoječih objektih
- 18 objekti, predvideni za odstranitev

V. NAČRT PARCELACIJE

- 19 načrt parcelacije
- 20 površine, namenjene javnemu dobru

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

- 21 etapnost gradnje
- 22 pogoji za gradnjo in uporabo načrtovane stavbe

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

- 23 celostno ohranjanje kulturne dediščine

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

- 24 varstvo vode in podtalnice
- 25 varstvo tal
- 26 ohranjanje narave
- 27 varstvo zraka
- 28 varstvo pred hrupom
- 29 osončenje
- 30 odstranjevanje odpadkov
- 31 svetlobno onesnaženje

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

- 32 potresna varnost in zaklanjanje
- 33 ukrepi za varstvo pred požarom
- 34 ukrepi za varstvo pred poplavami

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

- 35 pogoji za prometno urejanje
- 36 ureditev cest in priključevanje na javne ceste

- 37 mirujoči promet
- 38 peš promet
- 39 kolesarski promet
- 40 dostava in odvoz odpadkov
- 41 intervencijske poti
- 42 splošni pogoji za okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko urejanje
- 43 vodovod
- 44 kanalizacija
- 45 plinovod
- 46 elektroenergetska omrežje
- 47 elektronska komunikacijska omrežje
- 48 javna razsvetljava
- 49 učinkovita raba energije v stavbah

XI. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

- 50 dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev

XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

- 51 obveznosti investitorjev in izvajalcev
- 52 posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev

XIII. KONČNI DOLOČBI

- 53 vpogled v OPPN
- 54 uveljavitev

II. GRAFIČNI DEL OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1. Načrt namenske rabe prostora

- 1.1 Izsek iz občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) z mejo območja OPPN M 1:2500

2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora

- 2.1 Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora M 1:2000

3. Načrt območja z načrtom parcelacije

- 3.1 Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN M 1:1000
3.2 Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN M 1:500
3.3 Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu M 1:500
3.4 Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu M 1:500

4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev

- 4.1 Načrt odstranitve obstoječih objektov M 1:500
4.2 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe M 1:500
4.3 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja M 1:500
4.4 Značilni prerezi in pogledi M 1:500
4.5 Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija M 1:500
4.6 Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav M 1:500
4.7 Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom M 1:500
4.8 Etapnost gradnje M 1:500

III. SPREMLJAJOČE GRADIVO

| | |
|----|---|
| 1. | Izvleček iz OPN MOL ID |
| 2. | Izhodišča za pripravo OPPN (priloga v posebni mapi) |
| 3. | Prikaz stanja prostora |
| 4. | Strokovne podlage (priloga v posebni mapi) |
| 5. | Konkretne smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora |
| 6. | Obrazložitev in utemeljitev OPPN |
| 7. | Elaborat ekonomike (priloga v posebni mapi) |
| 8. | Povzetek za javnost |

III.1. IZVLEČEK IZ OPN MOL ID

1. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

- 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), v nadaljnjem besedilu: OPN MOL SD.
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 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., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22), v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID.

2. DOLOČILA IZ OPN MOL ID

Območje OPPN se nahaja v enotah urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP):

- RN-338 s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti,
- RN-454 s podrobnejšo namensko rabo PC – površine pomembnejših cest in
- RN-636 s podrobnejšo namensko rabo VC – celinske vode.

Za EUP RN-338 je določen tip objekta V (visoka prostostoječa stavba).

Skladno z določili OPN MOL ID se območje ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom – OPPN 449: Ilovica ob Jurčkovi 3, v nadaljnjem besedilu: OPPN 449.

2.1 Dopustni in pogojno dopustni objekti in dejavnosti ter dopustne gradnje in druga dela

CU – osrednja območja centralnih dejavnosti

Dopustni objekti in dejavnosti

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe (tudi nepokrite tržnice),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 24110 Športna igrišča,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže

Pogojno dopustni objekti in dejavnosti

a) 12303 Bencinski servisi (površina parcele, namenjene gradnji, do 1000,00 m²) in oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon so dopustni:

- v ožjem mestnem središču samo v garažnih stavbah,
- izven ožjega mestnega središča ob lokalnih krajevnih cestah (LK) ali cestah višje kategorije,
- omejitve velikosti parcele, namenjene gradnji, za bencinske servise in za oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon ne velja za lokacije, ki mejijo na glavne mestne ceste izven območja ožjega mestnega središča.

b) 12520 Rezervoarji, silosi in skladišča: samo skladišča, dopustna za potrebe osnovne dejavnosti objekta.

c) 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice izven širšega mestnega središča.

č) Objekti iz točk a), b) in c) niso dopustni v območjih tipa NV.

Dopustne gradnje in druga dela:

V večstanovanjskih stavbah ob lokalnih zbirnih cestah (LZ) ali cestah višje kategorije in drugih javnih površinah morajo biti deli pritličja, ki mejijo na cesto (razen v območjih tipa NV), v javni rabi.

PC – površine pomembnejših cest

Dopustni objekti in dejavnosti

- državne ceste: 21110 Avtoceste, hitre ceste, glavne ceste in regionalne ceste,
- občinske ceste: 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste: samo lokalne ceste in javne poti,
- drugi prometni infrastrukturni objekti: 21410 Mostovi in viadukti,
- 21220 Mestne železniške proge (mestne železniške proge in podobno, tramvajske proge),
- 2142 Predori in podhodi.

VC – celinske vode

Dopustni objekti in dejavnosti

- objekti, potrebni za rabo voda in zagotovitev varnosti plovbe,
- objekti, namenjeni varstvu voda pred onesnaženjem,
- objekti, namenjeni interveniranju javne gasilske službe (splavljanje plovil javne gasilske službe, pritrdišča zaves za prestrezanje nevarnih snovi, objekti, ki olajšajo odstranjevanje nevarnih snovi).
- 23020 Elektrarne in drugi energetski objekti: samo male hidroelektrarne do 10 MW.

Drugi dopustni posegi v prostor:

a) Ukrepi, ki se nanašajo na izboljšanje hidromorfoloških in bioloških lastnosti površinskih voda.

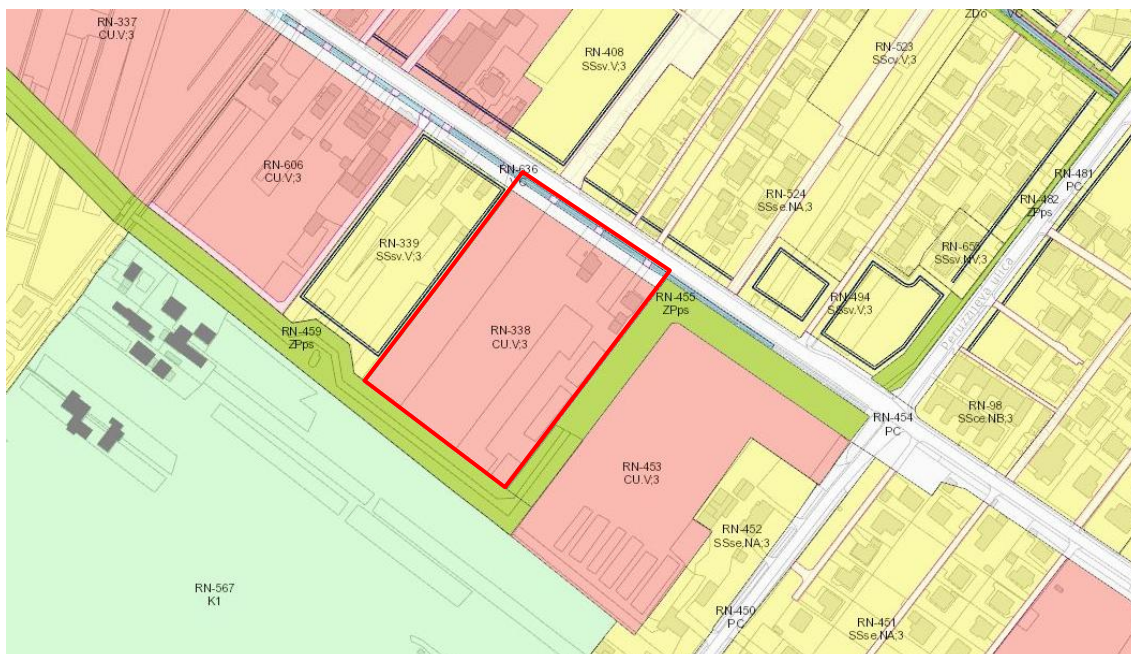
b) Ukrepi, ki se nanašajo na ohranjanje narave.

c) Premostitve voda in gradnja na vodnem zemljišču morajo biti načrtovane tako, da je zagotovljena poplavna varnost in da se ne poslabšujeta stanje voda in vodni režim.

č) Ureditev plovnih poti.

d) Mesta za splavitev plovil javne gasilske službe morajo omogočati interveniranje z obeh strani reke.

e) Dostopna in vstopno-izstopna mesta na rekah morajo biti praviloma urejena tako, da je omogočena uporaba gibalno oviranim osebam.



Slika 1: Izsek iz OPN MOL ID – namenska raba prostora (vir: OPN MOL ID)

2.2 Podrobna merila in pogoji

Za OPPN 449 so v usmeritvah za izdelavo posameznih OPPN določena naslednja podrobna merila in pogoji:

| OPPN 449: ILOVICA OB JURČKOVI 3 | |
|---|--|
| Usmeritve za celotno območje OPPN | |
| OZNAKE EUP V OPPN | RN-338 |
| DO UVELJAVITVE OPPN VELJA | 95. člen odloka OPN MOL ID |
| OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA | NE |
| OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV | DA |
| Usmeritve za posamezne EUP v OPPN | |
| EUP: RN-338 | |
| RABA | CU |
| TIPOLOGIJA | V |
| STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE | |
| FI - FAKTOR IZRABE (največ) | 1,6 |
| FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %) | / |
| FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %) | stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø |
| FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %) | stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 20 do P+3 |
| VIŠINA OBJEKTOV | |
| USMERITVE ZA EUP | |
| URBANISTIČNI POGOJI | Delež stanovanj lahko znaša več kot 70 % BTP v EUP. Nestanovanjske dejavnosti je treba obvezno umestiti v pritličja objektov ob Jurčkovi cesti. Na območju OPPN je dopustno zagotoviti do 40 % FBP v večstanovanjskih stavbah ter FZP v nestanovanjskih stavbah tudi na delih stavb, ki so urejeni kot skupne odprte zazelenjene terase, pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100,00 m ² , mora biti urejena kot zelena ureditev, ustrezno zavarovana in namenjena uporabnikom stavbe. Dopustni so tudi objekti tipa NA po določilih za namensko rabo SSse. Ureditev območja je treba programsko in fizično povezovati s širšim območjem Ilovice. Do uveljavitve OPPN je za obstoječe objekte tipov NA, NB in ND poleg posegov iz 95. člena odloka OPN MOL ID dopustna tudi nadomestna gradnja. Celotno območje OPPN je v območju izravnalnega ukrepa za varstvo pred poplavami. Za poseg, ki z nasipavanjem odvzame volumen poplavnih vod, je investitor v okviru posega z izkopom okoliškega terena dolžan zagotoviti celoten nadomestni volumen pred posegom oziroma sočasno z njim. Nadomestni volumen je mogoče zagotoviti le med koto poplave pri Q100 in koto obstoječe odvodnje, torej s kote, s katere je vodo mogoče gravitacijsko odvesti. Nadomestni volumen mora biti povezan v obstoječ odvodnik. |
| PROMETNA INFRASTRUKTURA | Obstoječi dovozi z Jurčkove ceste s prepusti preko Zgornjega Galjevca se ohranijo. Novi dovozi neposredno z Jurčkove ceste in vzporedne dovozne ceste tik ob južni strani Jurčkove ceste niso dopustni. Nove dovoze do nepozidanih zemljišč je treba združevati z obstoječimi priključki in dovozi na Jurčkovo cesto ali jih zagotoviti z zahodne strani območja. |

Razlaga pojmov:

Tipologija V – Visoka prostostoječa stavba:

- Stolpi: stolpnica, stolpič
- Bloki: osnovni, ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, visoki, terasni, verižni, zloženka, skladanka, sestavljanika, vila blok
- Ploščica, hiša v terasah v skladu s 97. členom tega odloka

Pomen znakov v preglednici:

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.

2.3 Drugi dopustni objekti in posegi v prostor

V območju OPPN so dopustni še:

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.

Ne glede na določbo prejšnjega odstavka so v območju VC dopustni le naslednji objekti in drugi posegi v prostor:

1. (samo komunalni objekti, vodi in naprave, nujni za urejanje območja, in komunalni vodi, ki prečkajo območje), 3., 6., 7., 8. (samo biotop), 9., 10., 11., 12., 13., 14. in 15. točka prvega odstavka,

2.4 Regulacijski elementi

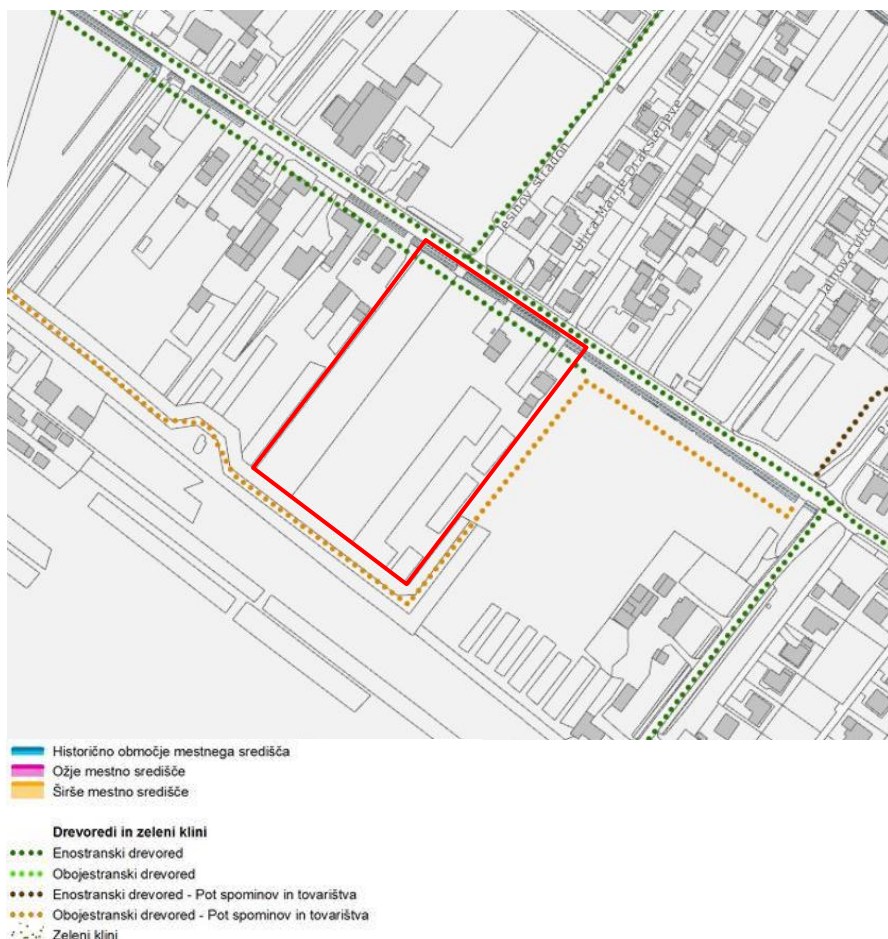
Drevoredi

V EUP RN-454 na južni strani obstoječega odprtega jarka je potrebno urediti enostranski drevored.

Regulacijske črte

Na severnem delu območja OPPN so 3 regulacijske linije (RL) za 3 obstoječe premostitve odprtega jarka.

V OPPN lahko ob soglasju organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet ali za gospodarske javne službe, projektna rešitev trase ceste odstopa od regulacijske linije ceste.



Slika 2: Prikaz regulacijskih elementov(vir: OPN MOL ID)

2.5 Višina objektov

Višina objektov v EUP RN-338 je določena z dopustno etažnostjo do P+3.

2.6 Lega stavb in odmiki

Če ni z gradbeno črto oziroma z drugimi določili tega odloka določeno drugače, mora biti odmik stavb tipov V (nad terenom) od meje sosednjih parcel najmanj 5,00 m.

Odmik stavb (nad terenom) od meje sosednjih parcel je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, vendar ne manj kot 3,00 m od parcelne meje.

Če ni z gradbeno črto ali z ulično gradbeno črto obstoječih stavb določen manjši odmik, morajo biti zahtevni in manj zahtevni objekti od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin, ki so prikazane na karti 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje«, odmaknjeni (nad terenom in pod njim) najmanj 5,00 m oziroma 3,00 m od javne poti ali ceste nižje kategorije. Če so odmiki manjši, mora s tem soglašati organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet.

Temelje objektov, ki mejijo na javne površine, kot so ceste, trgi, pločniki, je na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, dopustno graditi prek regulacijske linije javne površine.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, odmaknjeni najmanj 1,00 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo.

Parkirišča z več kot 5 PM morajo biti oddaljena od meje parcel sosednjih stanovanjskih objektov najmanj 4,00 m oziroma manj, če s tem pisno soglašajo lastniki teh parcel.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti odmaknjeni od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin najmanj 1,50 m. Če so odmiki manjši od 1,50 m, mora s tem soglašati organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet.

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 določbe prejšnjega odstavka.

Odmik zahtevnih in manj zahtevnih stavb od zunanje meje EUP z namensko rabo ZPps znaša najmanj 10,00 m, razen če ni z gradbeno linijo ali gradbeno mejo določen manjši odmik.

Odmiki med fasadami stavb in delov stavb tipa V, ki so višje od 14,00 m in nižje od 40,00, so

- na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj enaki ali večji od polovice višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena,
- na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj enaki ali večji od višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena,

Določbe glede odmikov ne veljajo med vogali stavb ter pri slepih fasadah in fasadah z odprtini za osvetlitev komunikacij stavbe.

Odmiki ali protipožarne ločitve objektov od parcelnih mej morajo preprečevati možnost širjenja požara na sosednje objekte. Pri določanju odmikov ali protipožarnih ločitev je treba upoštevati predpise o požarni varnosti v stavbah in predpise o požarnovarnostnih odmikih ali požarnih ločitvah za druge objekte. Če odmiki ne zagotavljajo predpisanih požarnovarnostnih zahtev, je treba načrtovati protipožarne ločitve v skladu s predpisi o požarni varnosti v stavbah.

2.7 Parcelacija stavbnih zemljišč

Pri določitvi velikosti in oblike parcele, namenjene gradnji, 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 parcele, namenjene gradnji, 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 parcele, namenjene gradnji, se ne upošteva v izračunu FZ, FI, FBP ali FZP in pri velikosti parcele, namenjene gradnji.

Vsaka stavba s pripadajočimi enostavnimi in nezahtevnimi objekti mora imeti svojo parcelo, namenjeno gradnji.

Parcela, namenjena gradnji večstanovanjske stavbe, je k stavbi pripadajoče zemljišče, ki je neposredno namenjeno za njeno redno rabo ter vključuje zemljiško parcelo (ali več parcel), na kateri stavba stoji, in zemljišče, ki predstavlja prometne površine in komunalne funkcionalne površine, parkirne površine, odprte bivalne površine, otroško igrišče, prostore za smetnjake in podobno. K večjemu številu večstanovanjskih stavb se lahko določi skupno pripadajoče zemljišče. Pripadajoče zemljišče k obstoječim stavbam se določi v skladu z zakonom, za novogradnje pa v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma v OPPN.

2.8 Zelene površine

Velikost odprtih bivalnih in zelenih površin

Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) se uporablja pri objektih, namenjenih bivanju. Določen je s podrobnimi merili in pogoji in v EUP RN-338 znaša najmanj 30 %. Odprte bivalne površine vključujejo najmanj 50 % zelenih površin na raščinem terenu in največ 50 % tlakovanih površin, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine. Tlakovanih površin je lahko tudi več, če gre za ureditev trga in večnamenske ploščadi, vendar največ do 70 %.

Faktor zelenih površin (FZP) se uporablja pri nestanovanjskih stavbah. Določen je s podrobnimi merili in pogoji in v EUP RN-338 znaša najmanj 20 %. Zelene površine so namenjene ureditvam ob objektu na raščnem terenu.

Zasaditev dreves

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

Drevesa na območjih stavbnih zemljišč je treba ohranjati v največji možni meri. Ob izvajanju gradbenih del v vplivnem območju dreves, ki se ohranjajo na parceli, namenjeni gradnji, je treba izdelati načrt zavarovanja obstoječih dreves.

Pogoji za gradnjo v vplivnem območju dreves in druge vegetacije:

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

Na parceli, namenjeni gradnji, je treba na raščnem terenu, zasaditi vsaj 25 dreves/ha za stanovanjske stavbe, oziroma vsaj 15 dreves/ha za nestanovanjske stavbe.

2.9 Parkirne površine

Parkirne cone

Območje MOL je glede na lego objektov v prostoru, razdeljeno na parkirne cone. Območje OPPN leži v parkirni coni 3.

Parkirni normativi

Z OPN MOL ID so v 38. členu odloka določeni parkirni normativi za različne dejavnosti. Za stanovanja je treba zagotoviti:

| | PM za osebna vozila | PM za kolesa |
|--------------------------------------|---|--|
| 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe | 1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce 2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce | 2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce |

Za predmetno območje je treba v skladu z določili OPN MOL ID izdelati mobilnostni načrt. Mobilnostni načrt je treba izdelati za objekt ali skupino objektov, ki predstavljajo zaključeno celoto in imajo skupaj nad 10.000 m² BTP, in za območja, ki se urejajo z OPPN in imajo skupaj BTP objektov nad 10.000 m². V izračunu BTP se ne upoštevajo stavbe 12420 Garažne stavbe.

Mobilnostni načrt določi potrebno število PM glede na število uporabnikov posameznih transportnih sredstev. Pri tem se upoštevajo namembnost posameznih objektov ter tehnološki proces dejavnosti, dostopnost do javnega potniškega prometa, mešana raba parkirišč glede na namembnost objektov in pričakovana zasedenost v najbolj obremenjenem delu dneva. Mobilnostni načrt potrdi organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet.

Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

Vsako parkirišče z več kot 100 parkirnimi mesti za motorni promet mora imeti tudi eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov.

Parkirna mesta za kolesarski promet morajo omogočati priklepanje koles; kadar so postavljena na javnih površinah, ne smejo ovirati poti pešcev. Nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi, morajo imeti zagotovljeno kolesarnico za zaposlene in za obiskovalce.

Če je v objektu na podlagi izračuna iz preglednice 11 treba zagotoviti več kot 20 PM, je na parcelah, namenjenih gradnji, treba od števila PM za osebna motorna vozila, zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

2.10 Prometna infrastruktura

Skladno s posebnimi merili in pogoji je treba nove dovoze do območja OPPN združevati z obstoječimi priključki in dovozi na Jurčkovo cesto ali jih zagotoviti z zahodne strani območja. Obstoječi dovozi z Jurčkove ceste s prepusti preko Zgornjega Galjevca se ohranijo. Novi dovozi neposredno z Jurčkove ceste in vzporedne dovozne ceste tik ob južni strani Jurčkove ceste niso dopustni.

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 protidrnsnimi materiali ali površinsko obdelane proti drsenju. Stopnice in drugi robovi morajo biti izvedeni tako, da so dobro vidni tudi funkcionalno oviranim osebam.

2.11 Priključevanje na okoljsko in energetska gospodarska javna infrastrukturo

Območje OPPN oziroma EUP RN-338 ima glede obveznosti priključevanja na gospodarska javna infrastruktura oznako 3, kar pomeni, da morajo biti objekti priključeni na:

- javni vodovodni sistem,
- javni kanalizacijski sistem za odvod komunalnih odpadnih vod,
- 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 MOL,
- sistem električne energije.

Na območjih predvidenih OPPN se lahko z OPPN določi obveznost gradnje lokalnega sistema daljinskega hlajenja.

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.

Ne glede na določbe 46. člena OPN MOL ID je dopustno zagotoviti oskrbo objektov z energenti za ogrevanje in električno energijo tudi na način, ki ga prostorski akt ali drug predpis ne določa, če ta način oskrbe sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje ter z njim soglašata organ Mestne uprave MOL, pristojen za gospodarske javne službe in izvajalec gospodarske javne službe, katerega delovno področje ta način oskrbe zadeva.

V zvezi z obveznostjo priključevanja objektov na javni sistem daljinskega ogrevanja in javni sistem zemeljskega plina je treba upoštevati tudi določila Lokalnega energetskega koncepta MOL in predpisov v zvezi z načini ogrevanja na območju MOL.

2.12 Varovalni pasovi in koridorji okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture

Varovalni pasovi okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture, ki je izvedena na obravnavanem območju, znašajo:

| | |
|---|--------|
| a) Vodovodno in kanalizacijsko omrežje, elektronski komunikacijski vodi in javna razsvetljava | 3,00 m |
| b) Sistem električne energije: | |
| - podzemni kabelski sistem z nazivne napetosti do vključno 20 kV | 1,00 m |
| - nadzemni daljnovod nazivne napetosti do vključno 1 kV | 1,50 m |
| c) Sistem zemeljskega plina: | |
| - distribucijski sistem zemeljskega plina | 5,00 m |

2.13 Javne površine

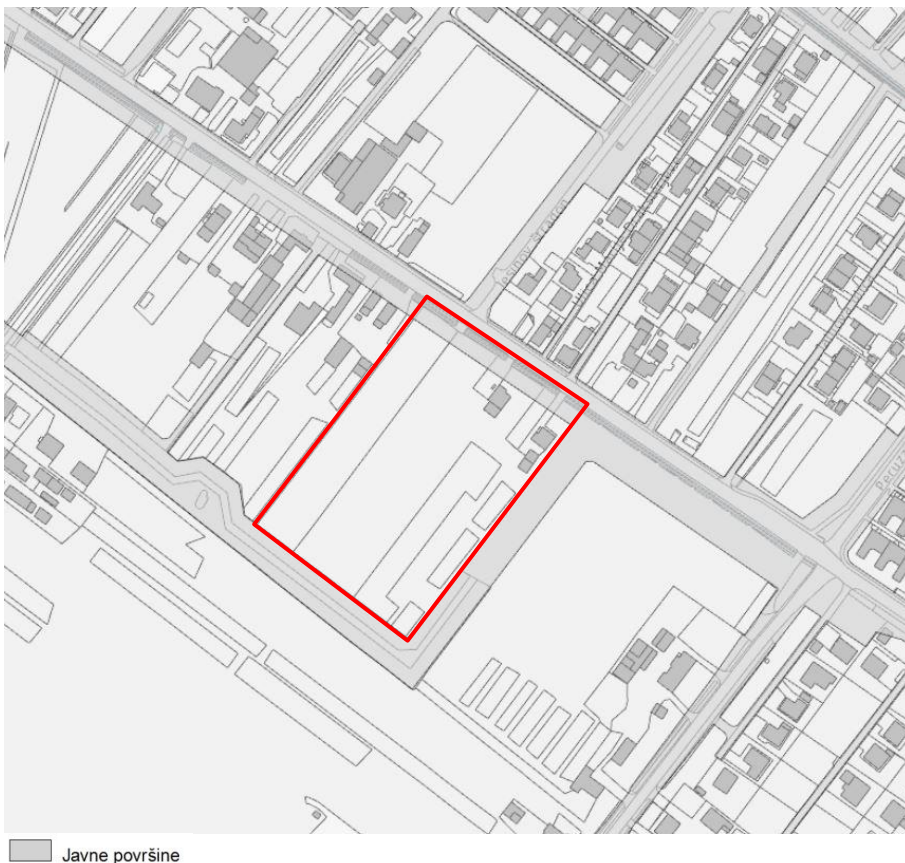
Javne površine so površine, katerih raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, in vključujejo predvsem železnice, javne ceste, javne poti, trge, otroška igrišča, parkirišča, pokopališča, parke, zelenice ter rekreacijske in športne površine.

Na površinah, ki imajo poleg osnovne namembnosti tudi funkcijo javne površine, lahko MOL določi služnost rabe v javno korist. Površine, na katerih se določi služnost rabe v javno korist, so predvsem pasaže, arkade, pešpoti, peš prehodi in podobno.

Javne površine in površine, na katerih se določi služnost rabe v javno korist, se lahko spremenijo ali določijo na novo z OPPN.

Skladno z OPN MOL ID sta v sklopu širitve Jurčkove ceste načrtovana javna pot za pešce in kolesarje ter potok Zgornji Galjevec na severnem robu območja OPPN opredeljena kot javna površina.

Na južni in vzhodni strani območje OPPN meji na javno površino – PST.



Slika 3: Prikaz javnih površin (Vir: OPN MOL ID)

2.14 Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine

Na območju OPPN ni enot varstva narave ali varstva kulturne dediščine. Obravnavano območje OPPN na južni in vzhodni strani meji na PST, ki je hkrati zavarovano območje narave in kulturni spomenik.

2.15 Varstvo okolja in naravnih dobrin

Vodno in priobalno zemljišče

Zunanja meja priobalnih zemljišč sega:

- 5,00 m od meje vodnega zemljišča.

Kadar vodno zemljišče v naravi odstopa od vodnega zemljišča v zemljiškem katastru ali to zemljišče na podlagi predpisov o vodah še ni določeno, se meja vodnega zemljišča tekočih voda določi na osnovi predpisa, ki določa način določanja meje vodnega zemljišča voda.

Pogoje za posege v vodno in priobalno zemljišče določajo predpisi s področja upravljanja voda in varnosti plovbe.

Zacevljanje ali prekrivanje vodotokov ni dopustno, razen na krajših razdaljah, kadar se omogoča dostop ali prehod preko vodotoka z objektom javne prometne infrastrukture (most, prepust na javnih cestah in poteh) in drugi posegi, ki jih dopušča zakon, pod pogoji in s soglasjem organov, pristojnih za upravljanje voda in za varnost plovbe.

Na priobalnem zemljišču morata biti omogočena dostop in vzdrževanje vodotoka, vključno z zagotovitvijo pogojev za gasilske in druge intervencije, za reševanje iz vode ter za postavitve lovilnih pregrad za prestrezanje in odstranjevanje nevarnih snovi.

Za vse posege v vodno in priobalno zemljišče je treba pridobiti pogoje organov pristojnih za upravljanje voda, za varnost plovbe in za ohranjanje narave.

2.16 Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obramba

Varstvo pred požarom

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

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

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

Dostopne in dovozne poti ter postavitvene in delovne površine za gasilska vozila morajo biti v skladu s predpisi, standardi in smernicami, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir kot tudi ne drevesnih krošenj.

Načrtovane intervencijske poti in površine so zasnovane kot del krajinske ureditve območja, zato je treba njihovo ustreznost za zagotavljanje požarne varnosti dodatno preveriti. V odloku je dodano določilo da mora investitor po zaključku gradnje posamezne podetape v sodelovanju z Gasilsko brigado Ljubljana izvesti praktičen preizkus površin za gasilce, odpraviti morebitne pomanjkljivosti in pridobiti mnenje Gasilske brigade Ljubljana.

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

Varstvo pred poplavami

Na poplavnih območjih, za katera so izdelane karte poplavne nevarnosti in določeni razredi poplavne nevarnosti, je pri načrtovanju prostorskih ureditev oziroma izvajanju posegov v prostor treba upoštevati predpis, ki določa pogoje in omejitve za posege v prostor in izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav. Pri tem je treba zagotoviti, da se ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na poplavnem območju in izven njega.

Če načrtovanje novih prostorskih ureditev oziroma izvedba posegov v prostor povečuje obstoječo poplavno ogroženost, je treba skupaj z načrtovanjem novih prostorskih ureditev načrtovati celovite omilitvene ukrepe za zmanjšanje poplavne ogroženosti, njihovo izvedbo pa končati pred začetkom izvedbe posega v prostor.

Ne glede na določbe predhodnih dveh odstavkov so na poplavnem območju dopustni posegi v prostor in dejavnosti, ki so namenjeni varstvu pred škodljivim delovanjem voda, ter posegi in dejavnosti v skladu ter pod pogoji, ki jih določajo predpisi o vodah.

V skladu s predpisi o vodah so na območju omilitvenega ukrepa prepovedani vsi posegi v prostor in dejavnosti, ki onemogočajo izvedbo, delovanje in vzdrževanje tega omilitvenega ukrepa. Omilitveni ukrepi se lahko izvajajo etapno v skladu s potrjeno strokovno podlago, pri čemer mora biti ves čas izvajanja zagotovljena njihova celovitost. Po izvedbi omilitvenih ukrepov se v Prikazu stanja prostora prikažejo nova poplavna območja, karte poplavne nevarnosti ter karte razredov poplavne nevarnosti.

Za zmanjševanje poplavne ogroženosti se lahko izdelajo strokovne podlage za posamezna hidrografska območja v okviru priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta. Občinski podrobni prostorski načrt se pripravi za hidrografsko območje na tretji ravni v skladu s predpisi o vodah.

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.

Gradnja zaklonišč

V vseh objektih je treba stropno konstrukcijo nad kletjo graditi tako, da zadrži rušenje objektov nanjo.

Varovanje pred hrupom

Pri posegih v prostor je treba upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom glede na stopnje varstva pred hrupom, ki jih določa ta odlok.

Če za stavbe z varovanimi prostori, kot jih opredeljuje uredba, ki določa mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju, obstaja več možnih načinov zaščite pred prekomernim hrupom, je treba upoštevati naslednji vrstni red protihrupnih ukrepov:

- zmanjševanje hrupa na izvoru,
- omejevanje hrupa pri širjenju v prostor,
- izvedba pasivne protihrupne zaščite.

V primeru izvedbe pasivne protihrupne zaščite je treba novogradnje in rekonstrukcije stavb načrtovati tako, da ravni hrupa v varovanih prostorih ne bodo presežene, pri čemer se upošteva predpis, ki ureja varovanje pred hrupom v stavbah.

Varovane prostore je treba pri načrtovanju oziroma gradnji praviloma razporediti v objektu tako, da bo njihova morebitna obremenjenost s hrupom čim manjša.

Viri hrupa morajo obratovati skladno z mejnimi vrednostmi kazalcev hrupa v okolju oziroma se prilagoditi mejnim vrednostim v rokih, ki izhajajo iz operativnih programov.

III.2. IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN (priloga v posebni mapi)

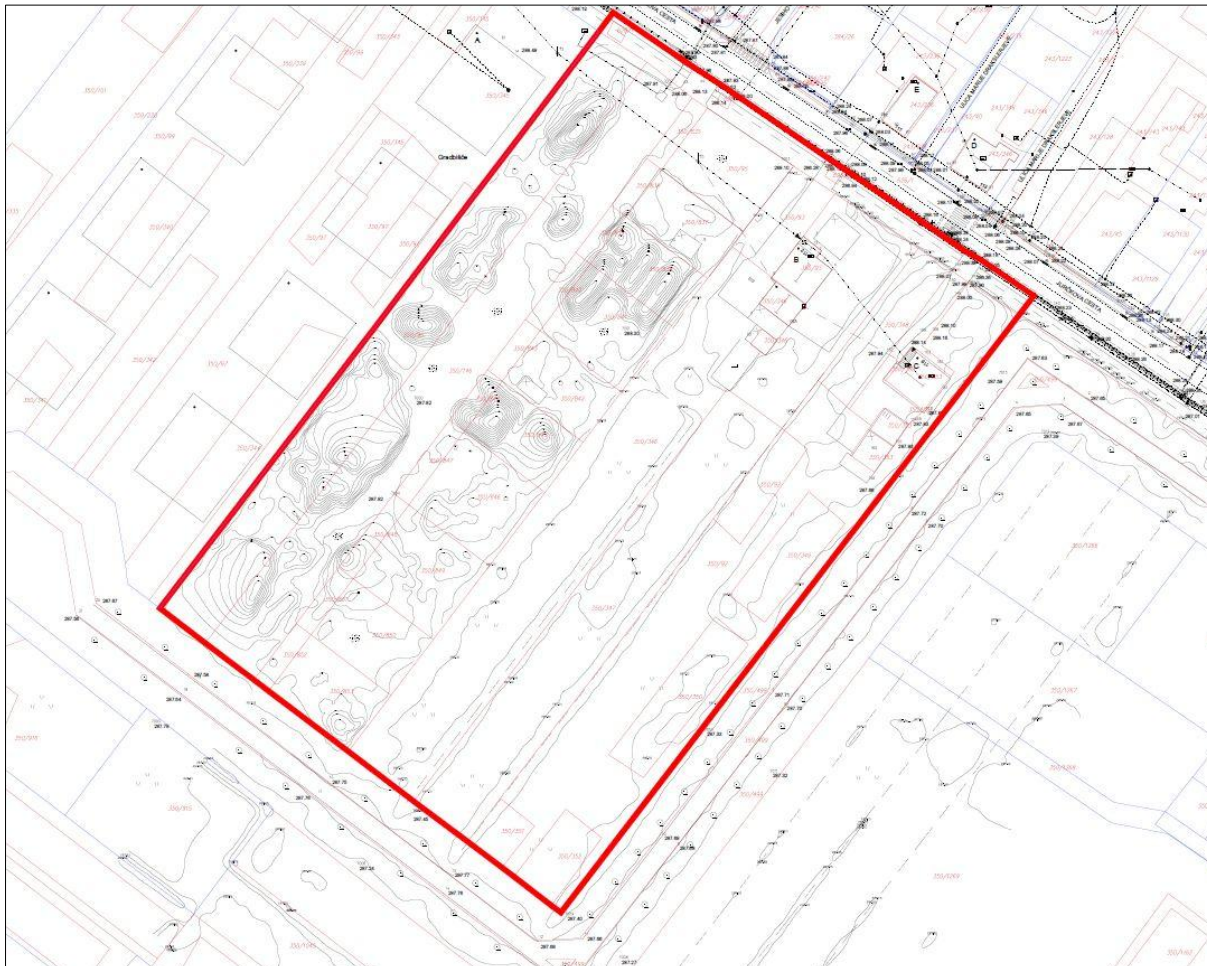
III.3. PRIKAZ STANJA PROSTORA

1. OSNOVNI PODATKI ZA OBMOČJE PROSTORSKEGA AKTA

Velikost območja: 18.065 m²

Število zgradb: 4

Število prebivalcev: 4

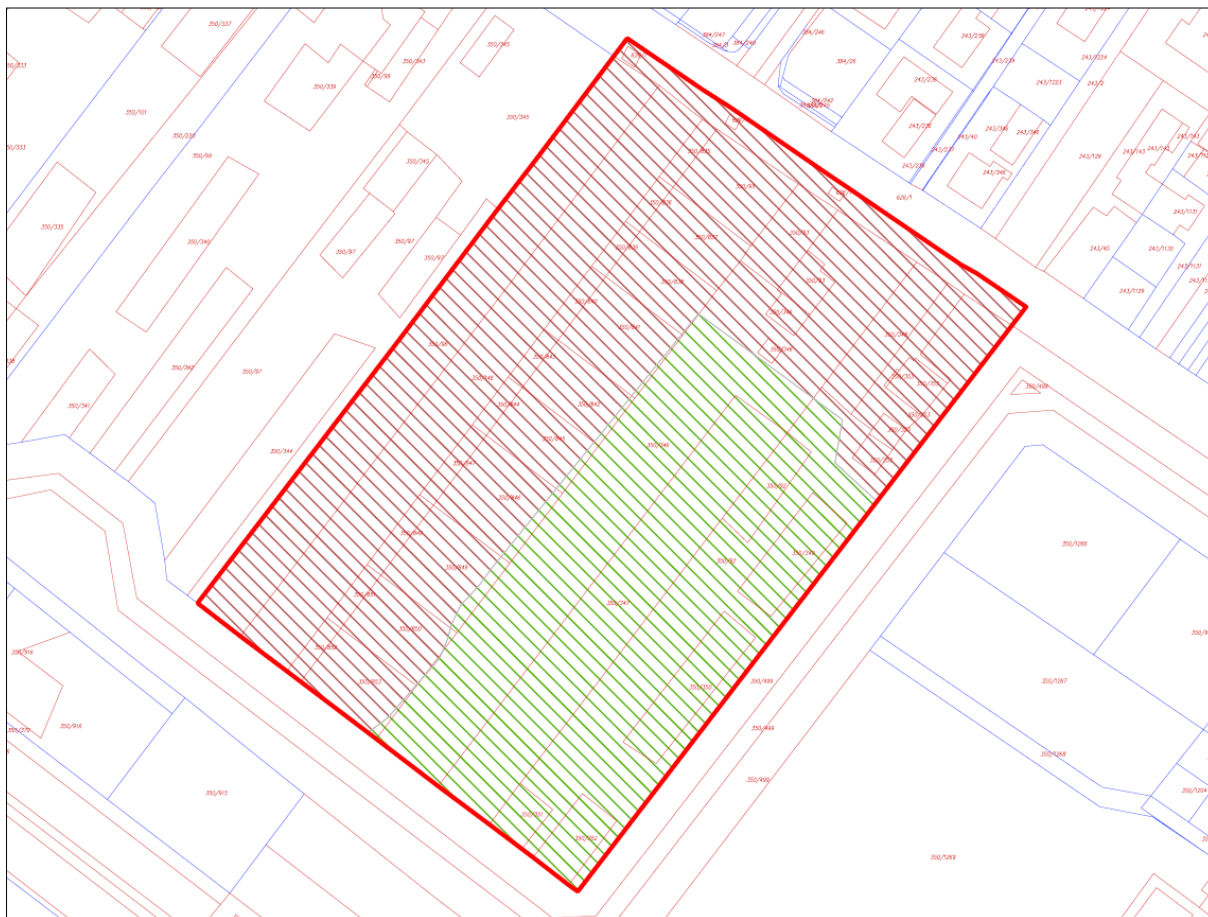


Slika 4: Prikaz območja na geodetskem načrtu

2. BILANCA POVRŠIN ZEMLJIŠČ NAMENSKE/DEJANSKE OSNOVNE RABE

Dejanska raba:

| | površina |
|-------------------------------|-----------------------------|
| pozidano in sorodno zemljišče | 10.942 m ² |
| barjanski travnik | 7.123 m ² |
| skupaj | 18.065 m² |

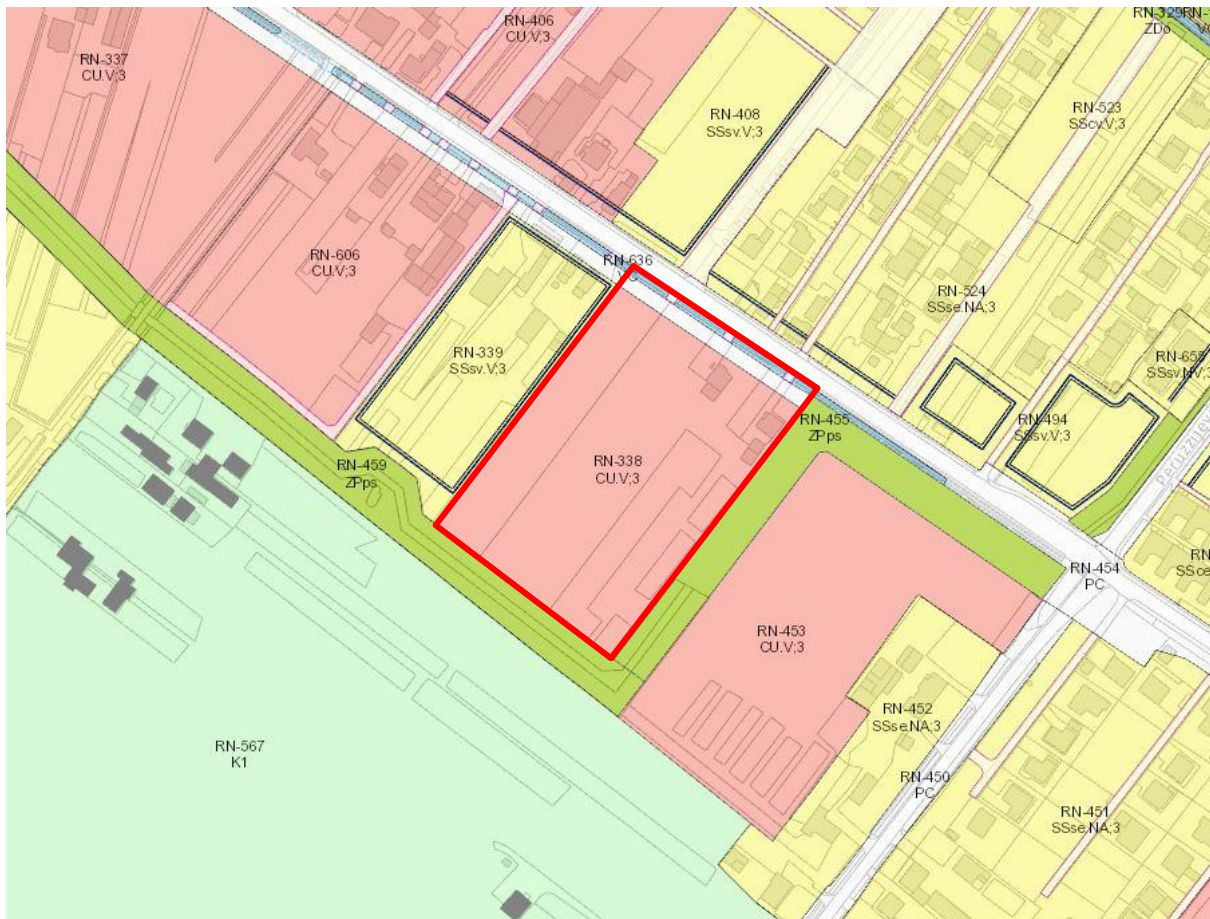


-  POZIDANO IN SORODNO ZEMLJIŠČE
-  BARJANSKI TRAVNIK

Slika 5: Prikaz dejanske rabe (vir: Javni pregledovalnik grafičnih podatkov MKGP)

Namenska raba:

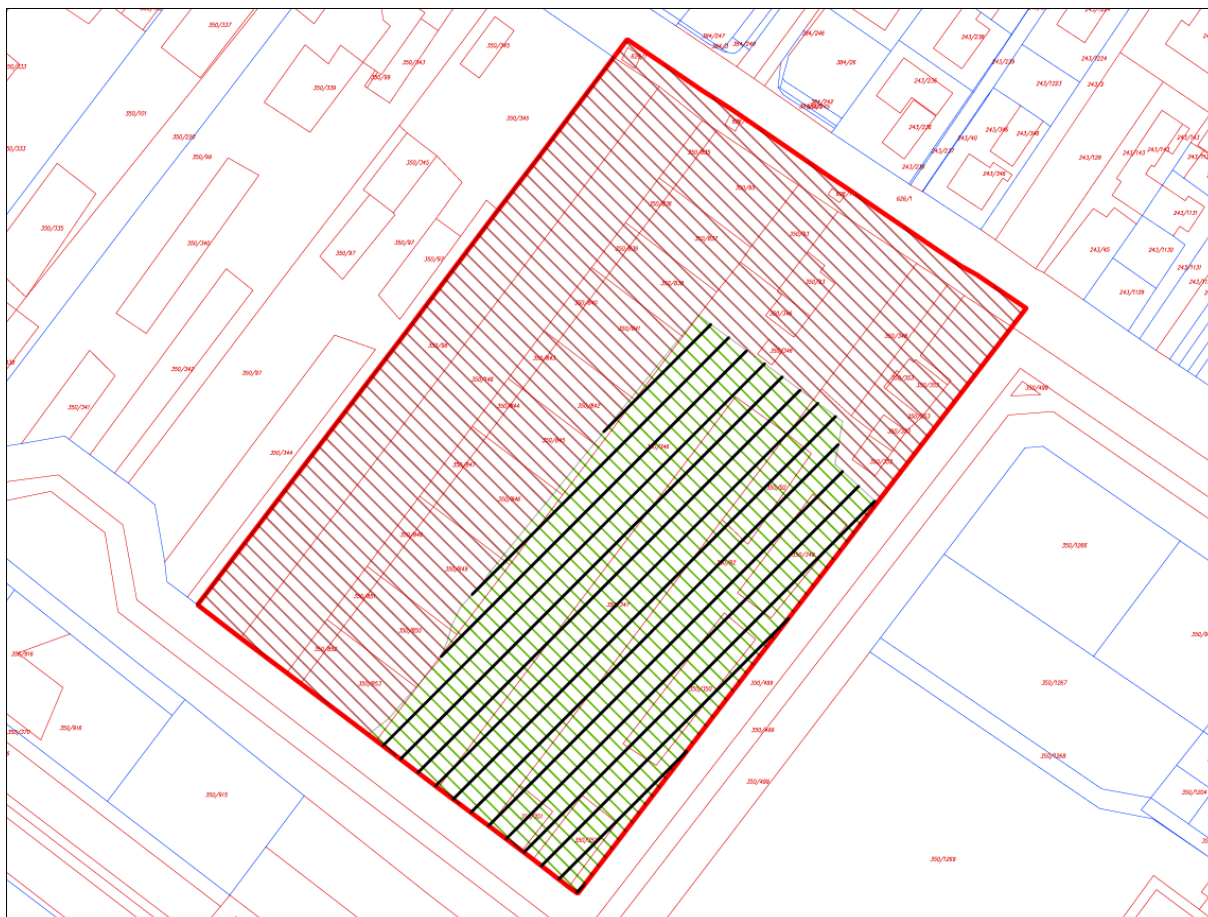
| Namenska raba | površina |
|--------------------|-----------------------------|
| pozidano zemljišče | 16.570 m ² |
| ceste | 1.061 m ² |
| celinske vode | 434 m ² |
| skupaj | 18.065 m² |

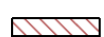




Slika 6: Prikaz namenske rabe (vir: OPN MOL ID)

Sprememba rabe:

| | površina |
|---|-----------------------------|
| spremenjena raba (nova pozidana zemljišča) | 7.123 m ² |
| nespremenjena raba (že prej pozidana zemljišča) | 10.942 m ² |
| skupaj | 18.065 m² |



-  POZIDANO IN SORODNO ZEMLJIŠČE
-  BARJANSKI TRAVNIK
-  SPREMENJENA RABA

Slika 7: Prikaz spremembe rabe

3. BILANCA POVRŠIN OBMOČIJ POD RAZLIČNIMI VARSTVENIMI REŽIMI

| Vrsta varstva: | | Opomba: |
|--|----|--|
| Območja varstva kulturne dediščine | NE | Območje OPPN na južni in vzhodni strani meji na območje varstva kulturne dediščine |
| Območja varstva narave | NE | Območje OPPN na južni in vzhodni strani meji na območje varstva narave |
| Območja varstva gozdov | NE | / |
| Območja varstva voda | NE | / |
| Območja varstva pred hrupom | DA | III. stopnja varstva pred hrupom, ob severnem robu območje možnega preseganja vrednosti hrupa za III. stopnjo |
| Potresno nevarna območja | DA | pospešek tal (g) 0,635 s povratno dobo 475 let |
| Poplavno ogrožena območja | DA | razred srednje poplavne nevarnosti (Ps) – vzhodni del območja razred majhne poplavne nevarnosti (Pm) – zahodni deli območja |
| Plazljiva in erozijsko ogrožena območja | NE | / |
| Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami | DA | omilitveni ukrep – območje izravnalnega ukrepa |

3.1 Območja/točke varstva kulturne dediščine

Na območju OPPN se ne nahaja nobena enota kulturne dediščine.

Na južni in vzhodni strani območje OPPN meji na kulturni spomenik: Ljubljana – Pot POT, EŠD: 1116.

Načrtovana gradnja ne sega na območje varstva kulturne dediščine. Načrtovane stavbe morajo biti na južni in vzhodni strani od meje EUP z namensko rabo ZPps, kjer poteka PST, odmaknjene 10,00 m.



Slika 8: Prikaz območja/točk varstva kulturne dediščine (vir: OPN MOL ID)

3.2 Območja/točke varstva narave

Na območju OPPN se ne nahajajo enote ali območja varstva narave.

Na južni in vzhodni strani območje OPPN meji na naravno vrednoto lokalnega pomena (ID št.: 8706) in zavarovano območje lokalnega pomena (ID št.: 4033), Pot spominov in tovarištva; režim: spomenik oblikovane narave.

Načrtovana gradnja ne bo segala na območje varstva narave. Načrtovane stavbe morajo biti na južni in vzhodni strani od meje EUP z namensko rabo ZPps, kjer poteka PST, odmaknjene 10,00 m. Predvidena zasnova ne sme ogrožati drevoredov ob PST in posegati v rastni prostor dreves.



Slika 9: Prikaz območja/točk varstva narave (vir: OPN MOL ID)

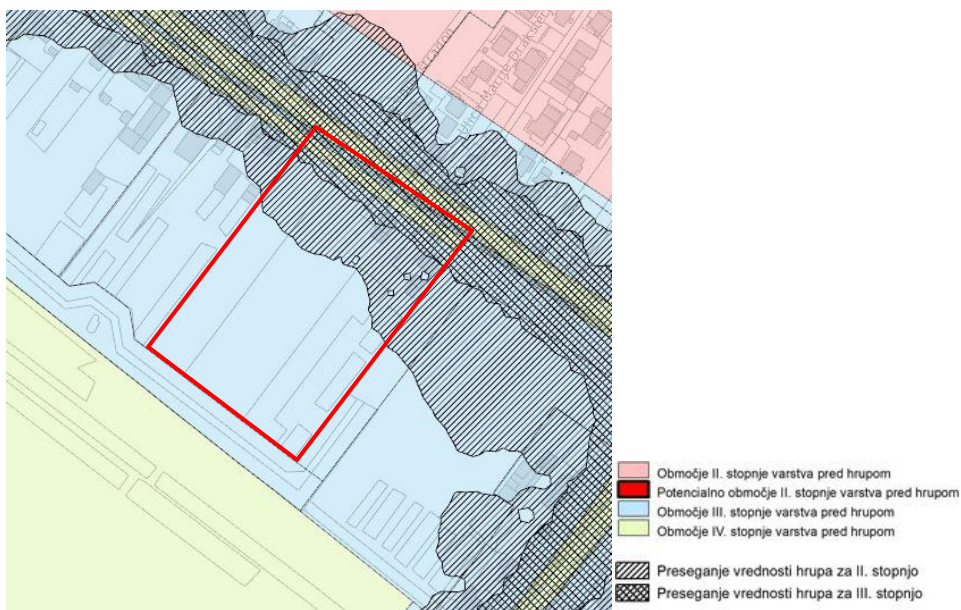
3.3 Območja varstva pred hrupom

Za območje OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom.

V ozkem pasu ob Jurčkovi cesti je glede na prikaz stanja v prostoru OPN možno pričakovati preseženo mejno vrednost hrupa za III. stopnjo varstva pred hrupom.

Z namenom, da se dejansko ugotovi, kakšen je hrup prometa po Jurčkovi, je bil izveden modelni izračun hrupa po z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa predpisani metodi XPS 31-133 za cestni promet za fasadne receptorje. Ocena hrupne obremenitve na območju novega naselja v RN_338 – Jurčkova v Ljubljani, k.o. 1695 Karlovško predmestje, št. Aprojek 07/2021, A-projekt d.o.o., januar 2021 je priložena STROKOVNI OCENI MOŽNIH POMEMBNIH VPLIVOV NA OKOLJE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 449: ILOVICA OB JURČKOVI, št. 112/2021, GIGA-R, Margita Žaberl s.p., april 2021.

Stavbe na območju OPPN morajo biti načrtovane in grajene v skladu z veljavnimi predpisi s področja varstva pred hrupom. V fazi priprave OPPN bodo izdelane ustrezne strokovne podlage, v katerih bodo podani pogoji, pod katerimi bo gradnja z vidika varstva pred hrupom sprejemljiva.

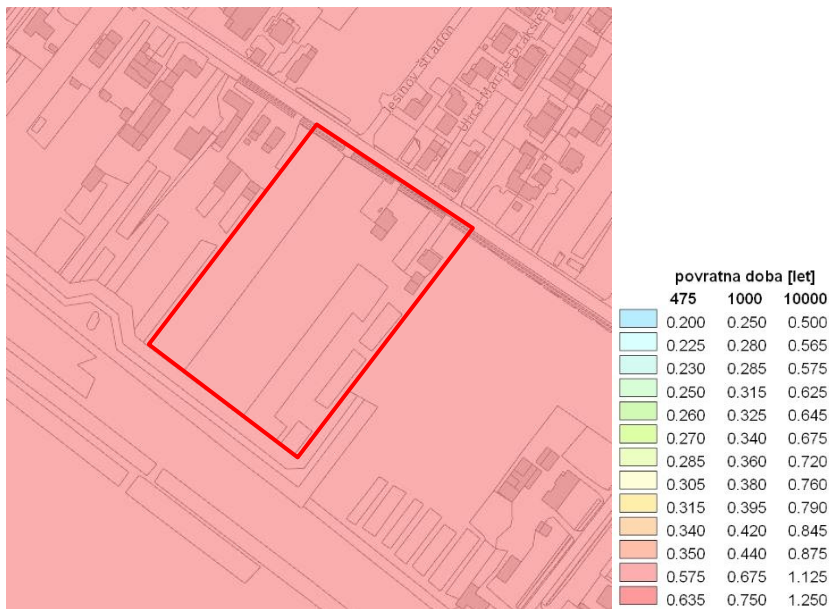


Slika 10: Prikaz območij varstva pred hrupom (vir: OPN MOL ID)

3.4 Potresno nevarna območja

Območje OPPN se po potresni mikrorajonizaciji nahaja v območju, kjer ocenjeni pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,635. Pred začetkom projektiranja je treba izvesti identifikacijo tipa tal in na tej osnovi določiti parametre za projektiranje konstrukcije v skladu s predpisi.

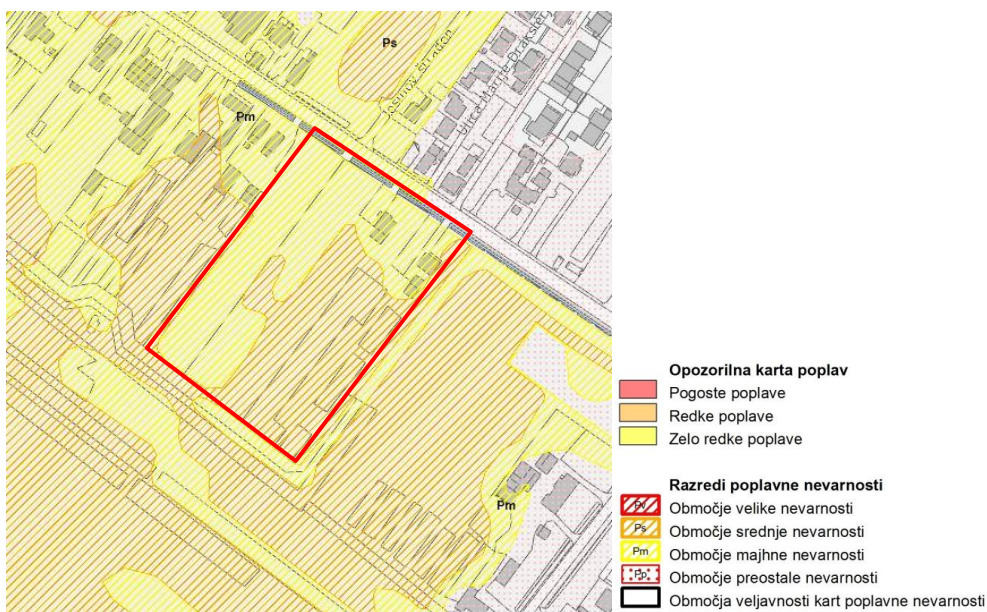
Stavbe na območju OPPN morajo biti načrtovane in grajene potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objektov.



Slika 11: Prikaz potresno nevarnih območij (vir: OPN MOL ID)

3.5 Poplavno ogrožena območja in razredi poplavne nevarnosti

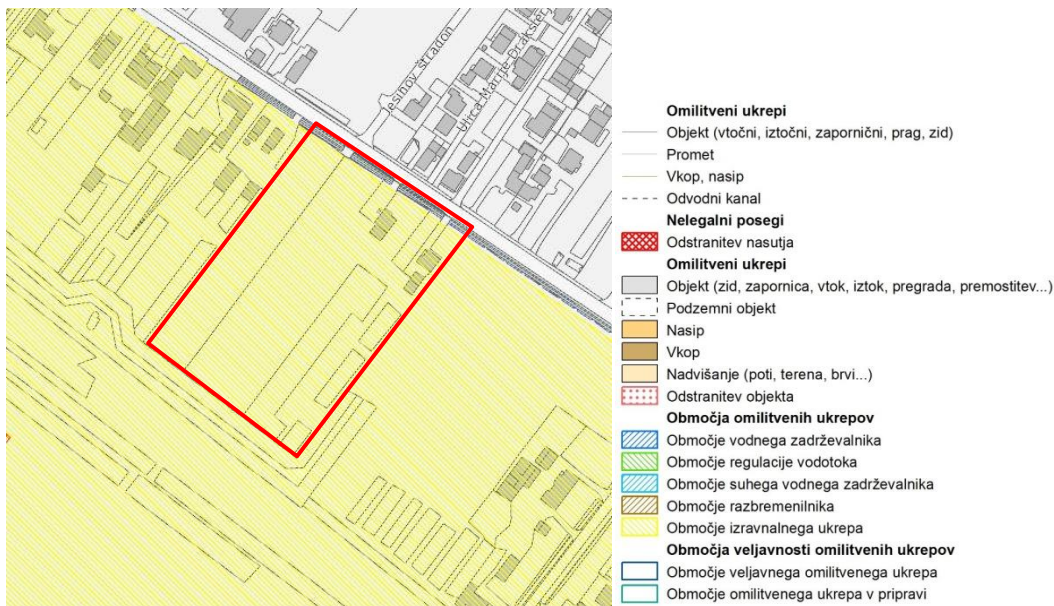
Območje OPPN se nahaja na poplavno ogroženem območju. Po razpoložljivih kartah poplavne nevarnosti in kartah razredov poplavne nevarnosti, približno polovica območja OPPN (vzhodni del) leži v razredu srednje poplavne nevarnosti (Ps), zahodni del območja pa v razredu majhne poplavne nevarnosti (Pm).



Slika 12: Prikaz poplavnih območij (vir: OPN MOL ID)

Celotno območje OPPN skladno z OPN spada pod območje izravnalnega ukrepa.

Za poseg, ki z nasipavanjem odvzame volumen poplavnih vod, je investitor v okviru posega z izkopom okoliškega terena dolžan zagotoviti celoten nadomestni volumen pred oz. istočasno s posegom. Nadomestni volumen je možno zagotoviti le med koto poplave pri Q100 in koto obstoječe odvodnje, torej kote, s katere je možno vodo gravitacijsko odvesti.



Slika 13: Prikaz omilitvenih ukrepov (vir: OPN MOL ID)

Stavbe morajo biti načrtovane in grajene v skladu z omejitvami in pogoji iz veljavnih predpisov s področja varstva pred poplavami ter ob upoštevanju usmeritev pristojne službe za varstvo voda.

Iz elaborata Analiza prostora z vidika poplavne nevarnosti za območje ob Jurčkovi cesti (EUP RN-338), IZVO-R, d.o.o., št. M90/20, januar 2021 izhaja da:

- se obravnavano območje za obstoječe stanje uvrsti v razrede srednje (Ps) in majhne (Pm) poplavne nevarnosti pri poplavi Ljubljanice. Zgornji Galjevec in ostali pritoki z Golovca ne poplavlajo na obravnavanem območju,
- je skladno z določili Uredbe gradnja na območjih Ps pogojno dopustna skladno z določili vodnega soglasja,
- bo ob izvedbi vseh omilitvenih ukrepov iz izdelanega elaborata območje zunanjih površin načrtovane gradnje v razredu preostale poplavne nevarnosti (Pp), območje bivalnih prostorov pa izven razredov poplavne nevarnosti,
- so zato, ker je območje znotraj dosega poplave Q100 in znotraj območja s predpisano obvezo nadomeščanja volumna, potrebni izravnalni ukrepi za nadomeščanje izgubljenega volumna na parceli, namenjeni gradnji stavb, ki so opisani v elaboratu, projektno pa bodo obdelani v drugih načrtih projekta,
- če se za dostop do območja načrtuje nov prepust preko Zgornjega Galjevca, mora biti izveden tako, da mostna konstrukcija ne posega v svetli prerez struge Zgornjega Galjevca,
- ob upoštevanju vseh omilitvenih ukrepov iz te dokumentacije načrtovana gradnja ne bo imela negativnega vpliva na poplavno ogroženost obstoječih objektov gor in dolvodno od načrtovane gradnje.

3.6 Območja za potrebe obrambe ter območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

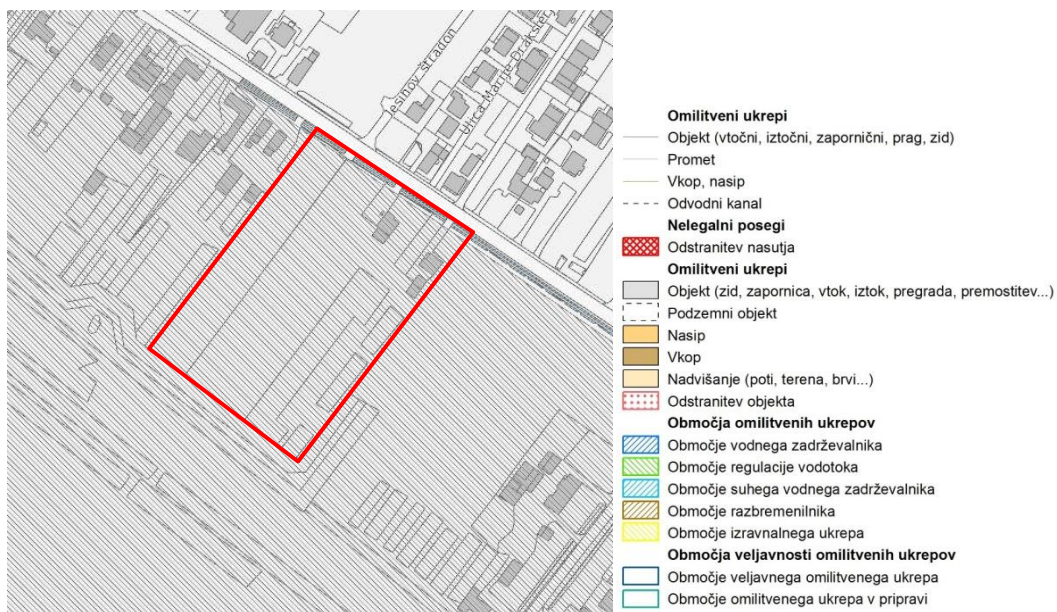
Celotno območje OPPN skladno z določili OPN MOL ID spada pod območje izravnalnega ukrepa.

Za poseg, ki z nasipavanjem odvzame volumen poplavnih vod, je investitor v okviru posega z izkopom okoliškega terena dolžan zagotoviti celoten nadomestni volumen pred oz. istočasno s posegom. Nadomestni volumen je možno zagotoviti le med koto poplave pri Q100 in koto obstoječe odvodnje, torej kote, s katere je možno vodo gravitacijsko odvesti.

V območju OPPN ni predvidenih posebnih ukrepov za obrambo.

Za varstvo pred požarom bodo v nadaljnjih fazah priprave OPPN predvidene naslednje rešitve:

- sistem intervencijskih poti in delovnih površin za intervencijska vozila,
- ustrezna oskrba z vodo za gašenje v primeru požara: podrobnejše rešitve bodo izdelane v nadaljnji fazi priprave OPPN,
- zadostni odmiki med objekti in
- evakuacijske površine.

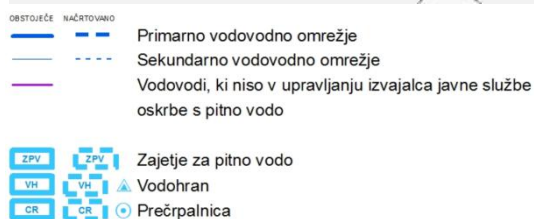
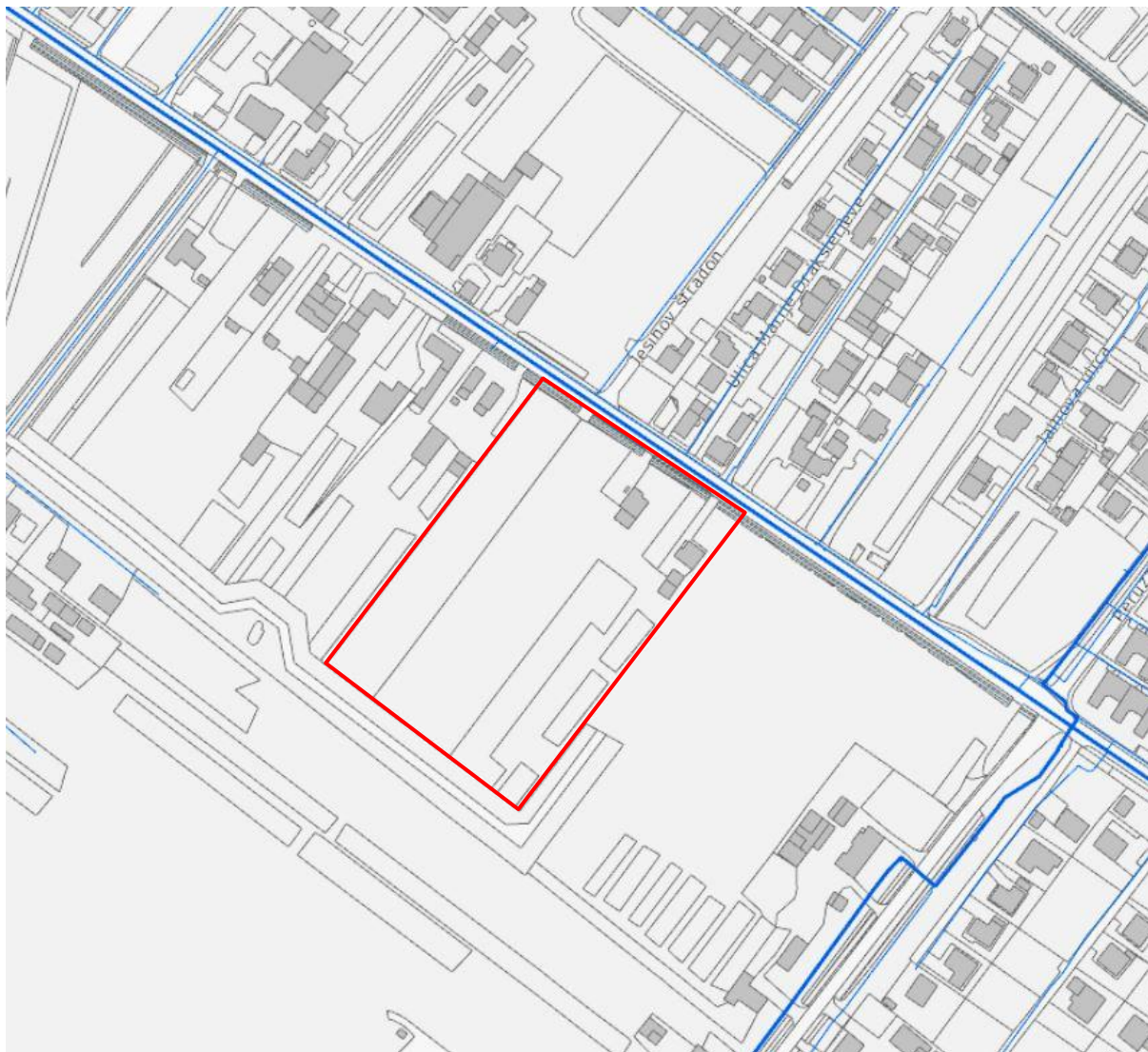


Slika 14: Prikaz območij varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami (vir: OPN MOL ID)

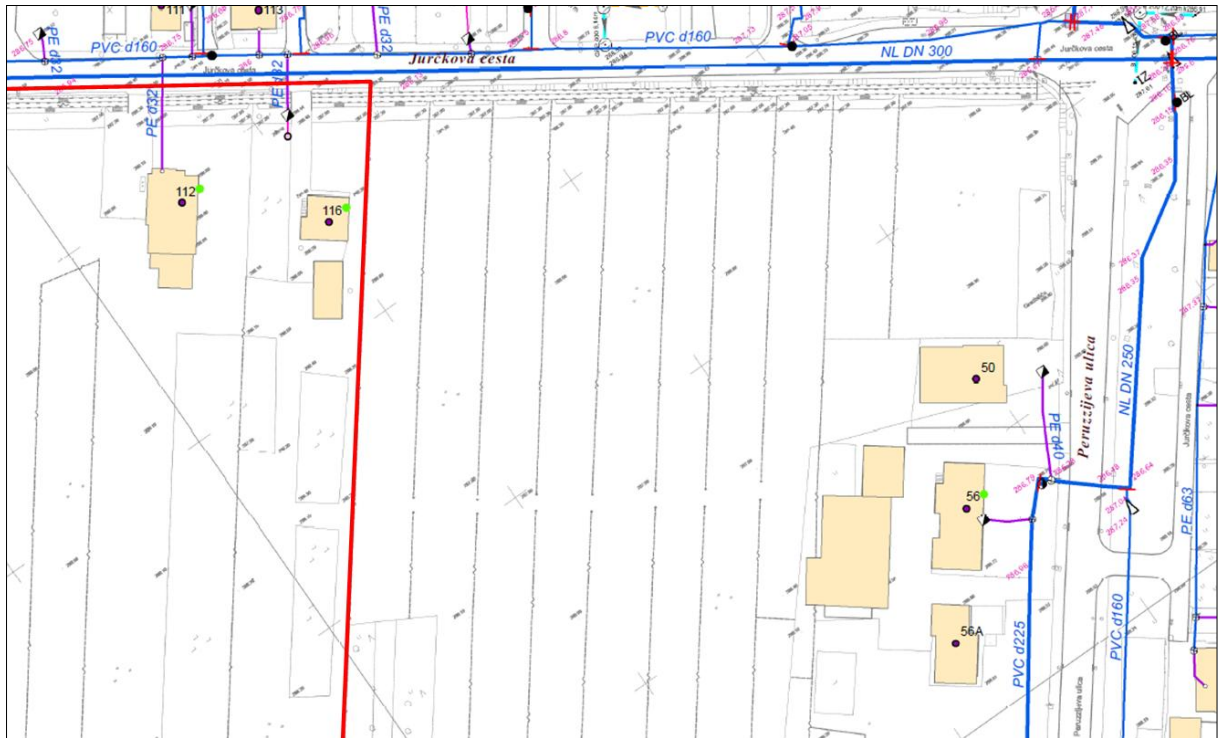
4. KOMUNALNA OPREMLJENOST OBMOČJA

4.1 Vodovodno omrežje

Severno od območja OPPN v Jurčkovi cesti potekata javno primarno vodovodno omrežje NL DN 300 in javno sekundarno vodovodno omrežje PVC d160.



Slika 15: Prikaz vodovodnega omrežja (vir: OPN MOL ID)



- JAVNI VOD V OBRATOVANJU —————
- NEPREVZET JAVNI VOD —————
- VOD V REZERVNI —————
- PRIKLJUČKI —————

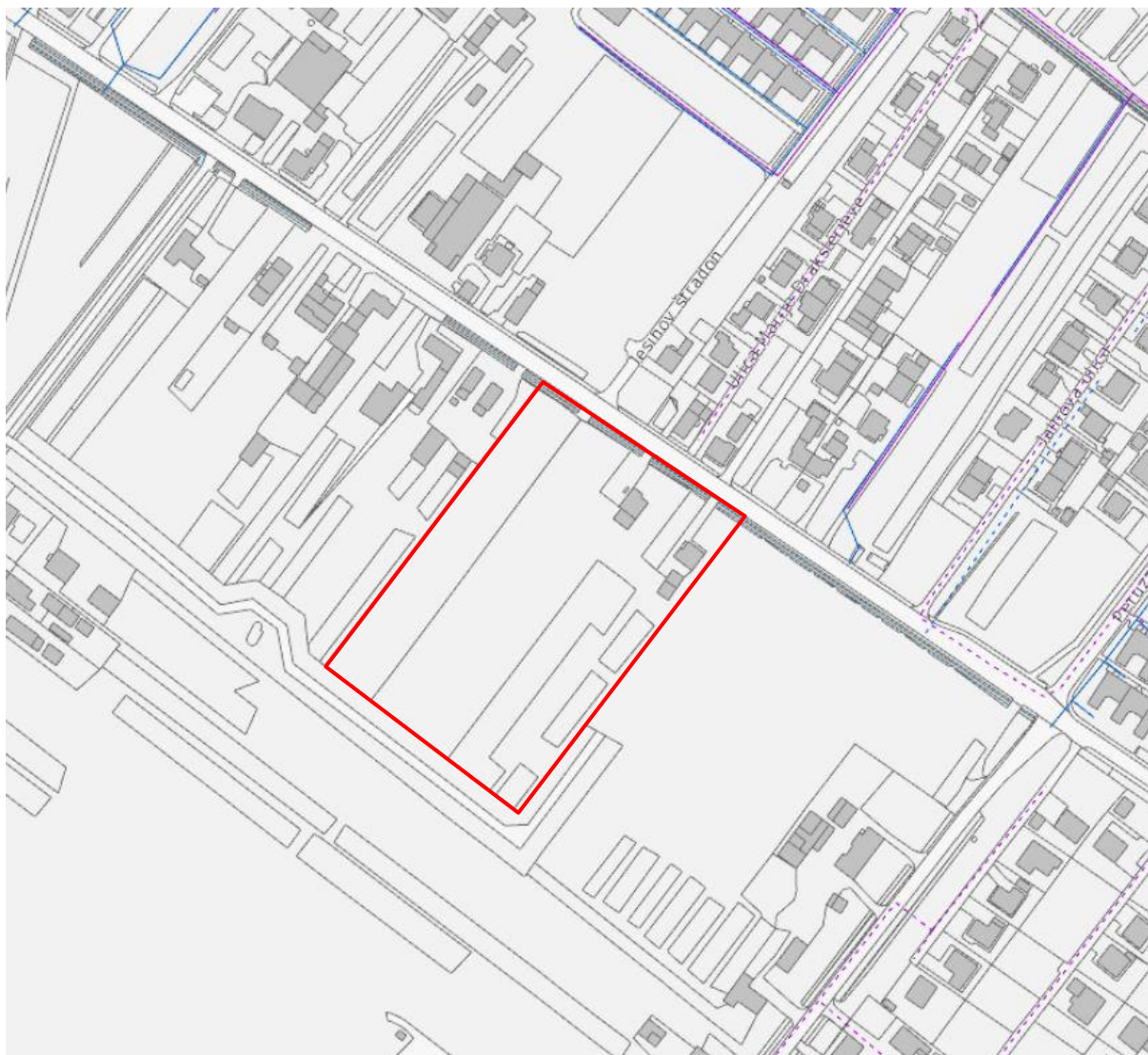
INTERNO OMREŽJE —————
 (podatki o internem omrežju niso vzdrževani!)

- PRIMARNO OMREŽJE —————
- SEKUNDARNO OMREŽJE —————

Slika 16: Izsek iz katastra vodovodnega omrežja (vir: Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o.)

4.2 Kanalizacijsko omrežje

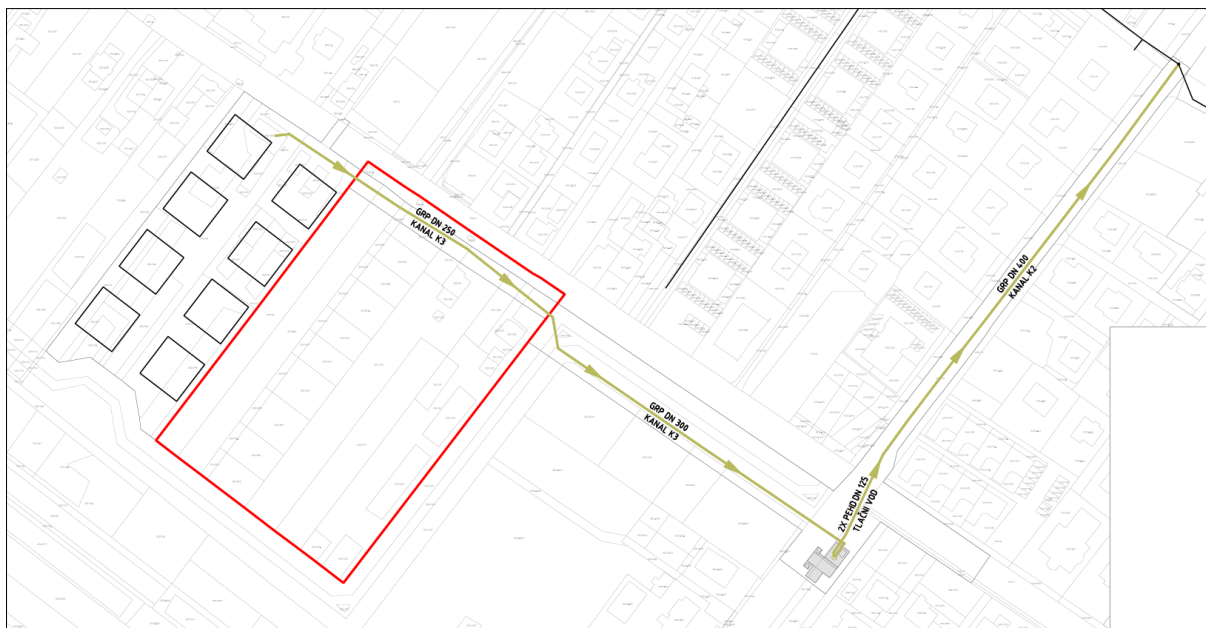
Najbližji javni kanal za odvod komunalne odpadne vode in najbližji javni kanal za odvod padavinske odpadne vode potekata po odcepu Jurčkove ceste med Ulico Marije Drakslerjeve in Jalnovo ulico. Od območja sta oddaljena približno 55 m, vendar ne omogočata priključitve načrtovanih stavb na območju OPPN.



| OBSTOJEČE | NAČRTOVANO | |
|-----------|------------|---|
| | | Primarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo |
| | | Sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo |
| | | Primarno kanalizacijsko omrežje za padavinsko odpadno vodo |
| | | Sekundarno kanalizacijsko omrežje za padavinsko odpadno vodo |
| | | Čistilna naprava |
| | | Čistilna naprava, ki se ukinja po navezavi na centralni sistem javne kanalizacije |
| | | Zadrževalnik |
| | | Črpališče za komunalno odpadno vodo |
| | | Črpališče za padavinsko odpadno vodo |
| | | Lovilnik olj |
| | | Merilni objekt |
| | | Razbremenilnik |

Slika 17: Prikaz kanalizacijskega omrežja (vir: OPN MOL ID)

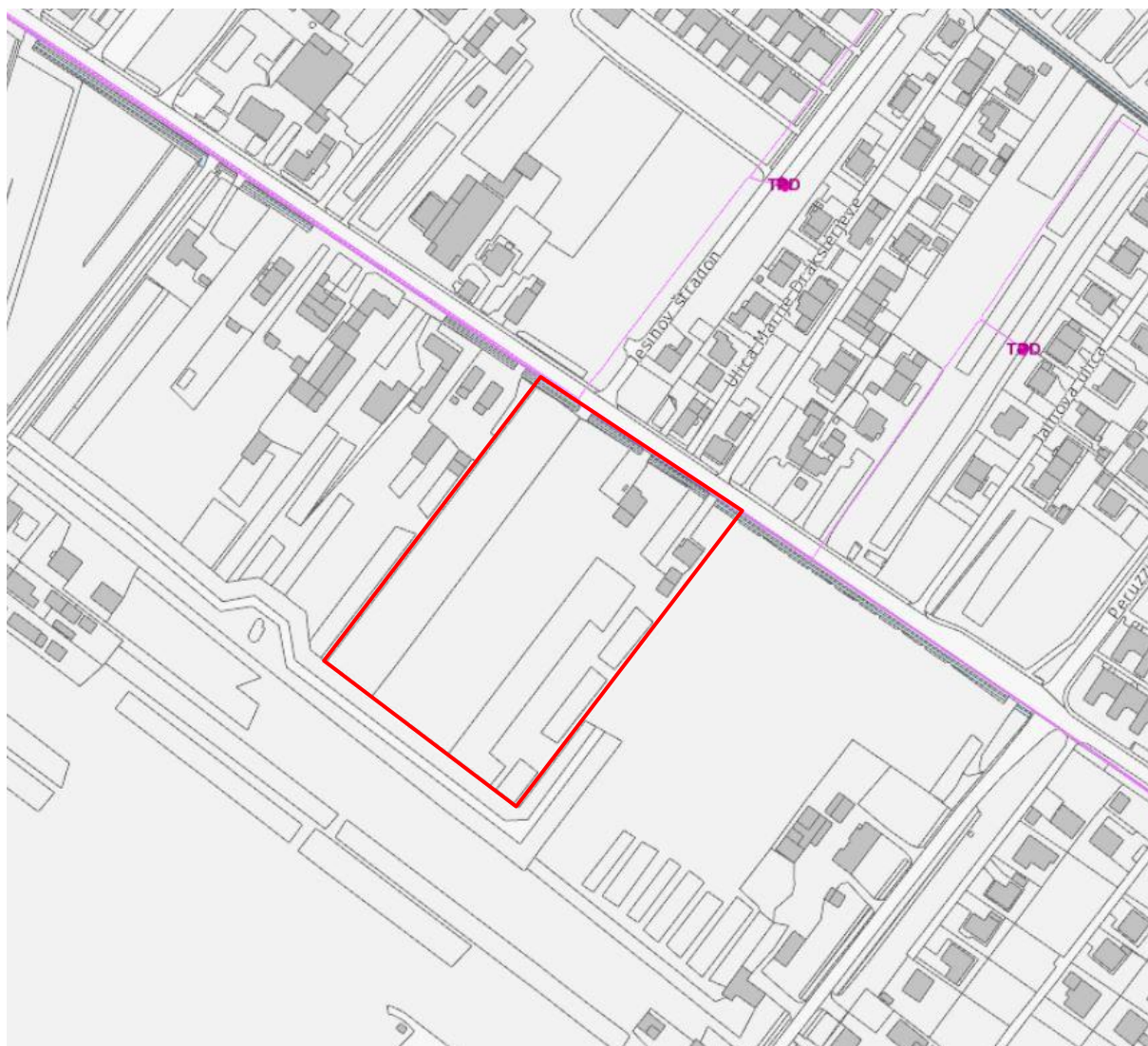
Za potrebe soseske Jurčkova 96, ki se gradi zahodno od območja OPPN, je bila po ločenem projektu južno od Jurčkove ceste zgrajena nova javna kanalizacija, ki poteka do križišča s Peruzzijevo ulico, nato pa po Peruzzijevi ulici proti severovzhodu. Pri tem na severnem delu prečka območje obravnavanega OPPN. Komunalne odpadne vode iz načrtovanih stavb na območju OPPN se bodo preko hišnih priključkov lahko navezovala na omenjeni kanal.



Slika 18: Prikaz poteka načrtovanega kanalizacijskega omrežja po PZI projektu št. 04/19

4.3 Elektroenergetsko omrežje

Po severnem robu območja OPPN v Jurčkovi cesti poteka podzemno distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV.

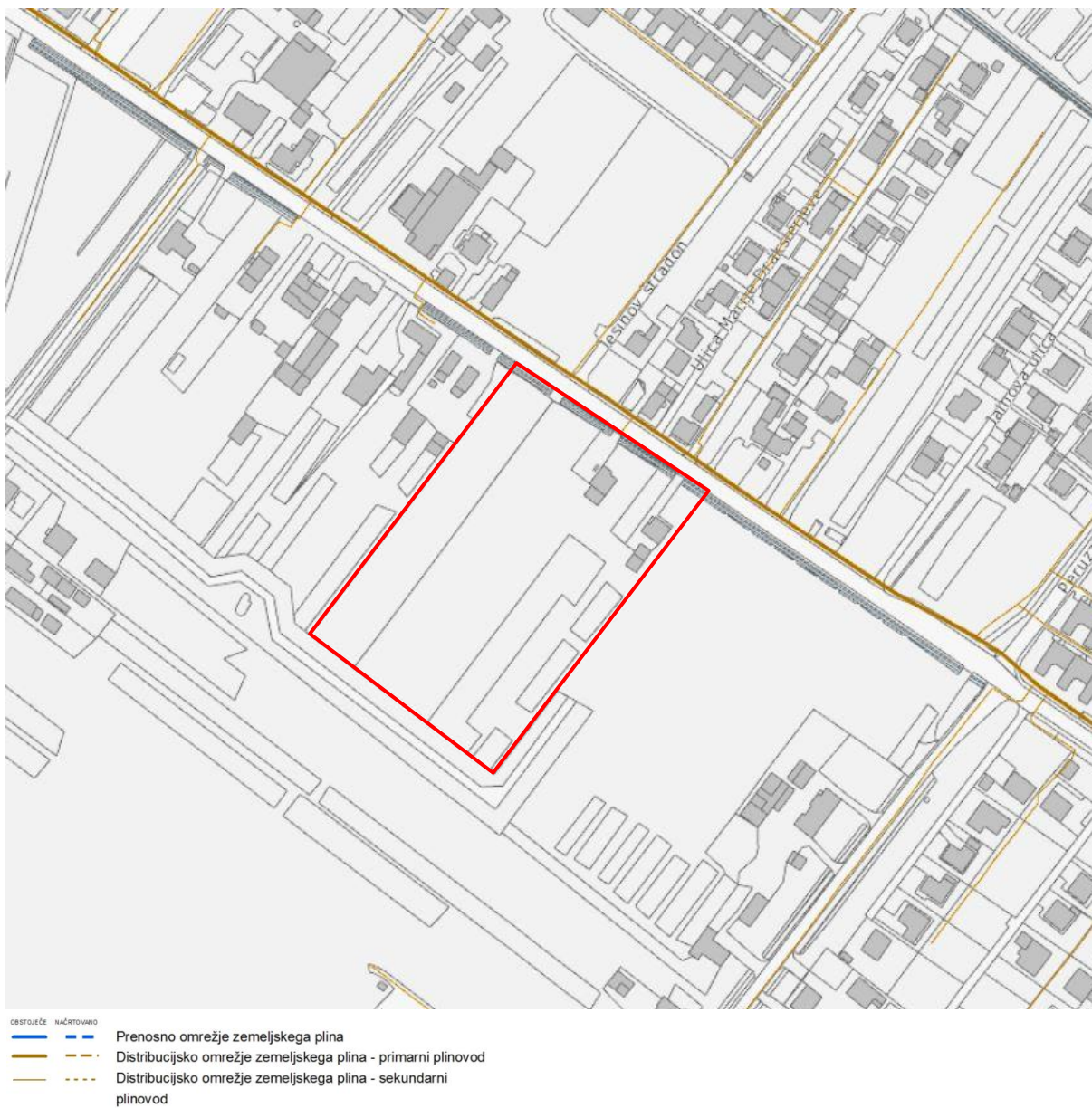


| OBSTOJEČE | NAČRTOVANO | |
|-----------|------------|---|
| | | Prenosno omrežje električne energije nazivne napetosti 400 kV |
| | | Prenosno omrežje električne energije nazivne napetosti 220 kV |
| | | Prenosno omrežje električne energije nazivne napetosti 110 kV |
| | | Distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 110 kV |
| | | Distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV |
| | | Objekt za proizvodnjo električne energije |
| | | Razdelilna transformatorska postaja prenosnega sistema |
| | | Razdelilna transformatorska postaja distribucijskega sistema |
| | | Razdelilna postaja distribucijskega sistema |
| | | Elektroenergetska napajalna postaja |
| | | Transformatorska postaja distribucijskega sistema |
| | | Transformatorska postaja distribucijskega sistema - jamborska izvedba |

Slika 19: Prikaz omrežja električne energije (vir: OPN MOL ID)

4.4 Plinovodno omrežje

Severno od Jurčkove ceste, vzporedno s cesto, poteka primarno distribucijsko omrežje zemeljskega plina, in sicer plinovoda PE 225 S1000 in PE 225 N30000.



Slika 20: Prikaz plinovodnega omrežja (vir: OPN MOL ID)

4.6 Ravnanje z odpadki

Znotraj območja OPPN se ne nahaja zbiralnica odpadkov. Najbližje obstoječe nadzemne zbiralnice odpadkov se nahajajo v soseski na severni strani Jurčkove ceste.



Slika 23: Prikaz ravnanja z odpadki (vir: OPN MOL ID)

5. PROMETNA OPREMLJENOST OBMOČJA

5.1 Prometno omrežje

Lokalna glavna cesta, Jurčkova cesta, poteka po severnem robu območja OPPN. Južno od Jurčkove ceste vzporedno s cesto poteka kanal z vodotokom. Obravnavano območje je za motorni promet dostopno preko treh obstoječih priključkov na Jurčkovo cesto, ki prečkajo omenjeni vodotok.

Južno od vodotoka je vzporedno z Jurčkovo cesto predvidena javna pot za pešce in kolesarje.

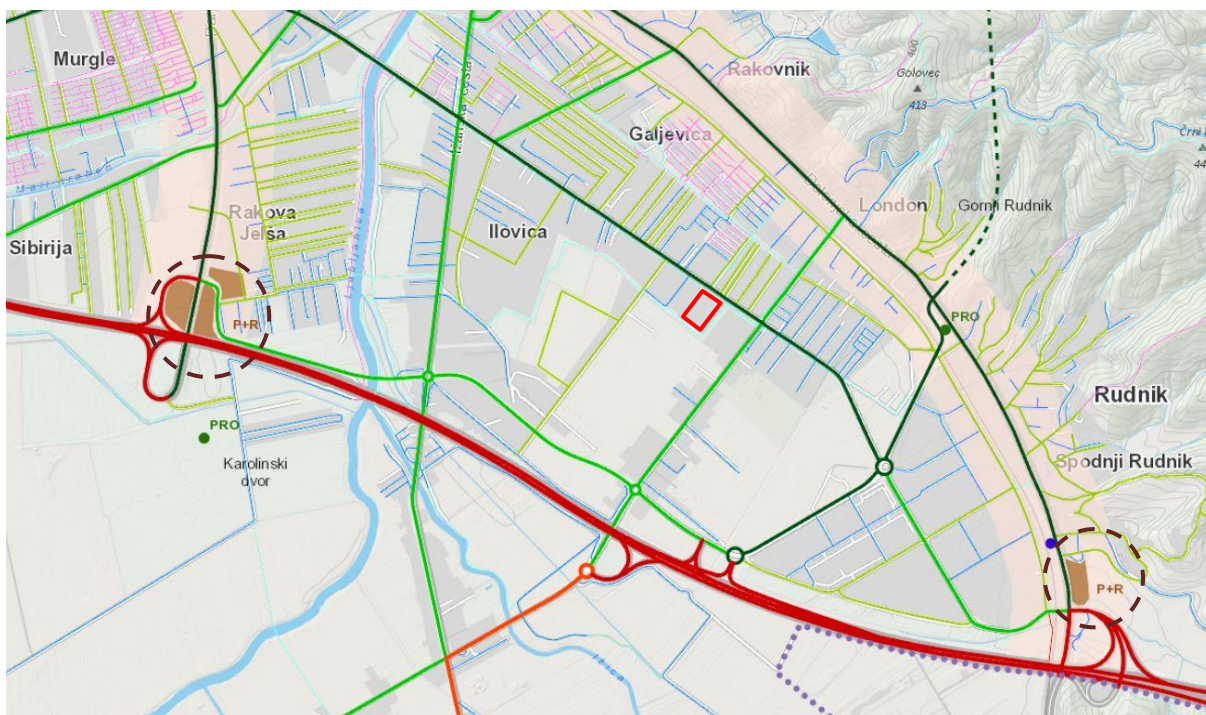
Na južni in vzhodni strani območje OPPN meji na javno pot za pešce in kolesarje – PST.



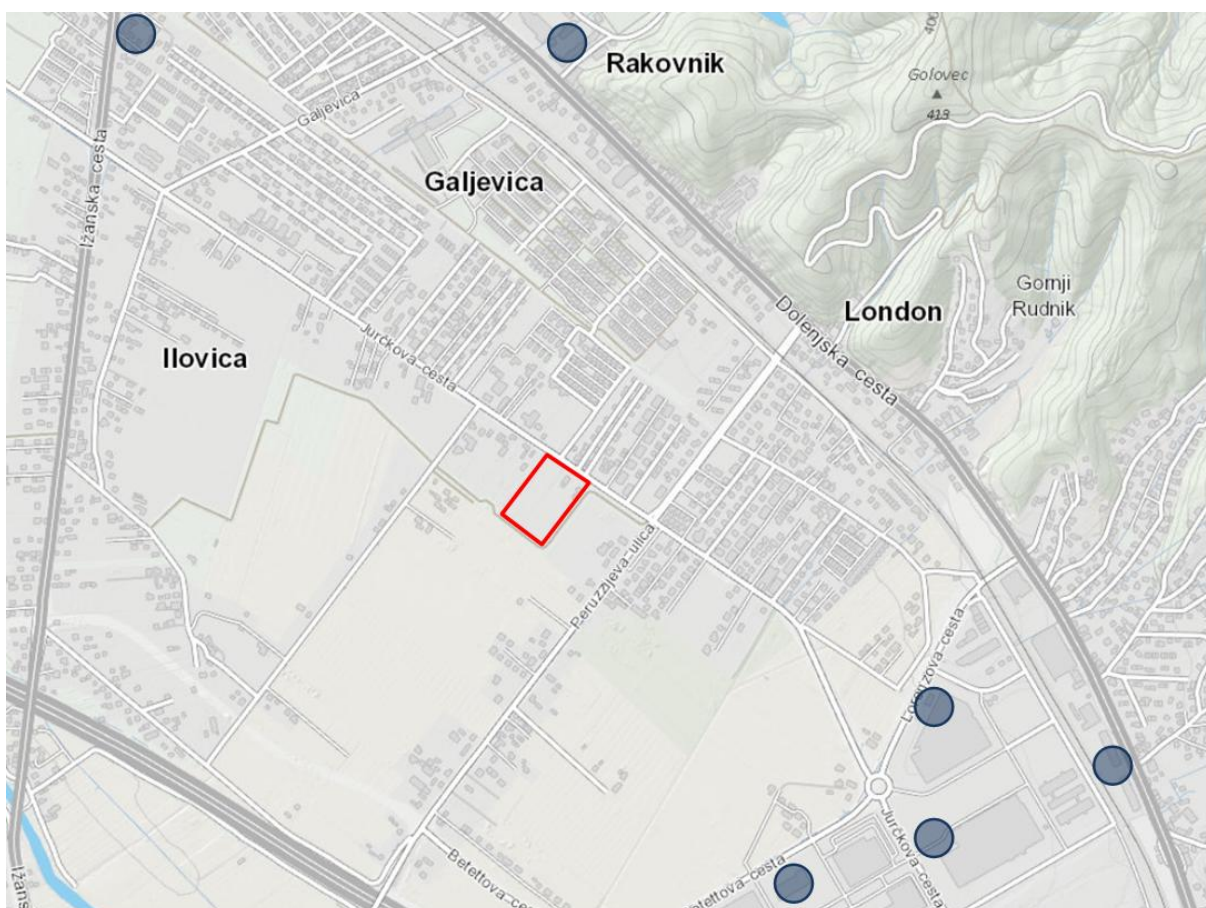
LOKALNE CESTE IN JAVNE POTI

-  Lokalna glavna cesta
-  Lokalna glavna cesta v predoru
-  Lokalna zbirna cesta
-  Lokalna zbirna cesta v predoru
-  Lokalna krajevna cesta
-  Lokalna cesta med naselji
-  Javna pot za vsa vozila
-  Javna pot za pešce in kolesarje
-  Javna pot za kolesarje
-  Javna pot za pešce

Slika 24: Prikaz prometnega omrežja (vir: OPN MOL ID)



Slika 25: Prikaz prometnega omrežja z označenim najbližjima P+R (vir: OPN MOL ID)



Slika 26: Prikaz širšega območja z označenimi car sharing parkirišči (vir: Avant2Go)



Jurčkova cesta

Slika 27: javna lokalna glavna cesta (april 2021)



Vzhodni dostop na območje čez vodotok

Slika 28: vzhodni priključek (april 2021)



Srednji dostop na območje čez vodotok

Slika 29: srednji priključek (april 2021)



Zahodni dostop na območje čez vodotok

Slika 30: zahodni priključek (april 2021)








PST z obojstranskim drevoredom

Slika 31: javna pot za pešce in kolesarje (april 2021)

5.2 Javni mestni avtobusni promet

Severno od območja OPPN po Jurčkovi cesti poteka priključna linija mestnega avtobusnega prometa št. 27 NS Rudnik – BTC – Letališka. Najbližje postajališče (Jurčkova) se nahaja vzhodno od območja OPPN, v polmeru oddaljenosti približno 120 m.



-  Javni promet - avtobusni ali tramvaj - na ločenem vozišču
-  Krožna linija mestnega avtobusnega prometa
-  Priključna linija mestnega avtobusnega prometa
-  Medkrajevna ali regionalna linija avtobusnega prometa
-  Območje z linijami minibusa

Slika 32: Prikaz priključnih linij mestnega avtobusnega prometa (vir: OPN MOL ID)



Slika 33: Prikaz priključnih linij javnega mestnega avtobusnega prometa (vir: LPP)

5.3 Kolesarski promet

Vzdolž južne in vzhodne meje območja OPPN poteka javna pot za pešce in kolesarje, PST.

Na Jurčkovi cesti poteka v smeri NS Rudnik kolesarska steza. Na drugi strani Jurčkove ceste, v smeri Trnovega, kolesarska steza ni urejena.

Vzdolž severne meje območja OPPN, južno od vodotoka ob Jurčkovi cesti, je predvidena ureditev javne poti za kolesarje in pešce, ki bo potekala vzporedno z Jurčkovo cesto od NS Rudnik do Ljubljanice.

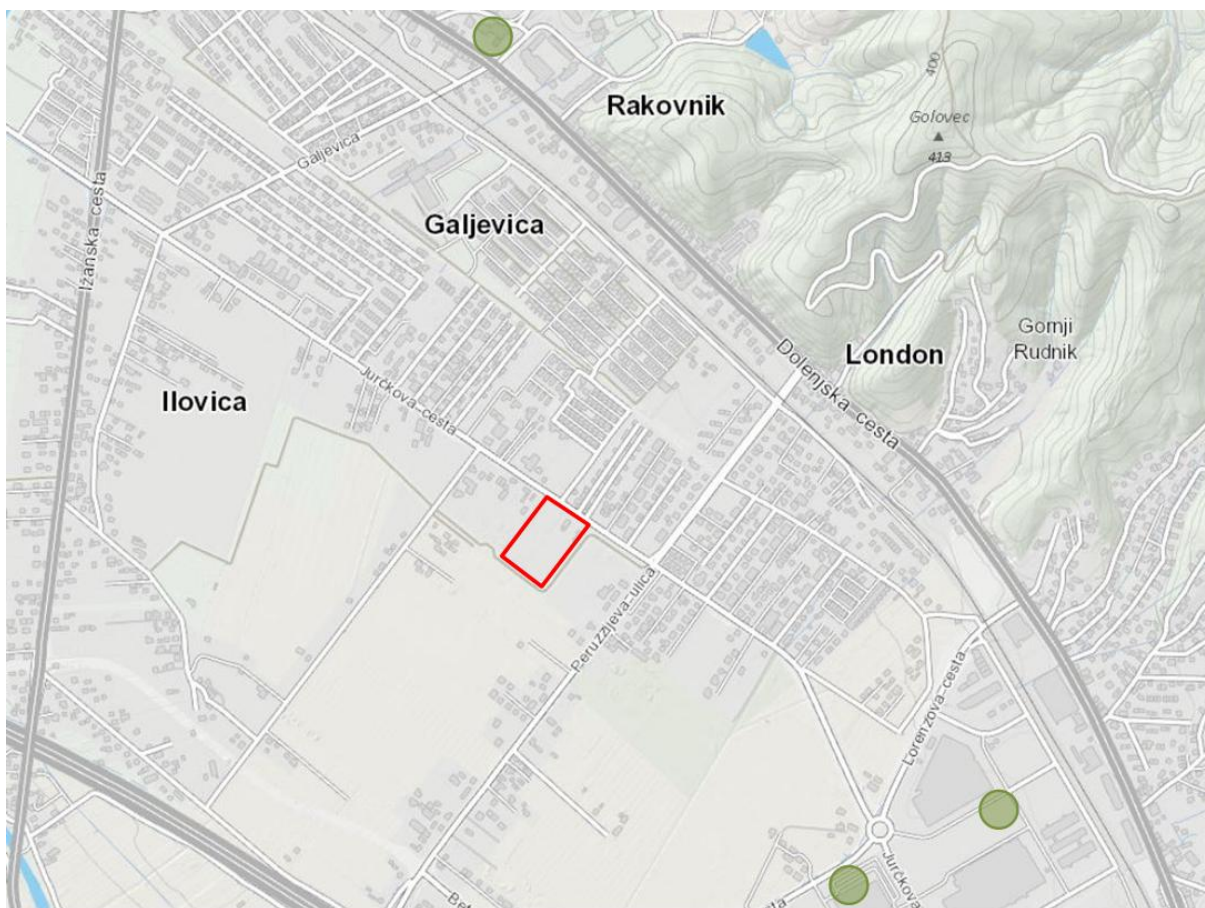


- Javna pot za kolesarje
- Javna pot za kolesarje in pešce
- Cesta s kolesarskimi stezami
- Kolesarska povezava znotraj notranjega kolesarskega obroča
- Pomembnejša kolesarska smer na vozišču za ves promet

- Notranji kolesarski obroč
- Zunanji kolesarski obroč
- Skupni potek notranjega in zunanjega kolesarskega obroča

- Kolesarske poti in steze v sistemu državnega kolesarskega omrežja

Slika 34: Prikaz kolesarskega prometa (vir: OPN MOL ID)

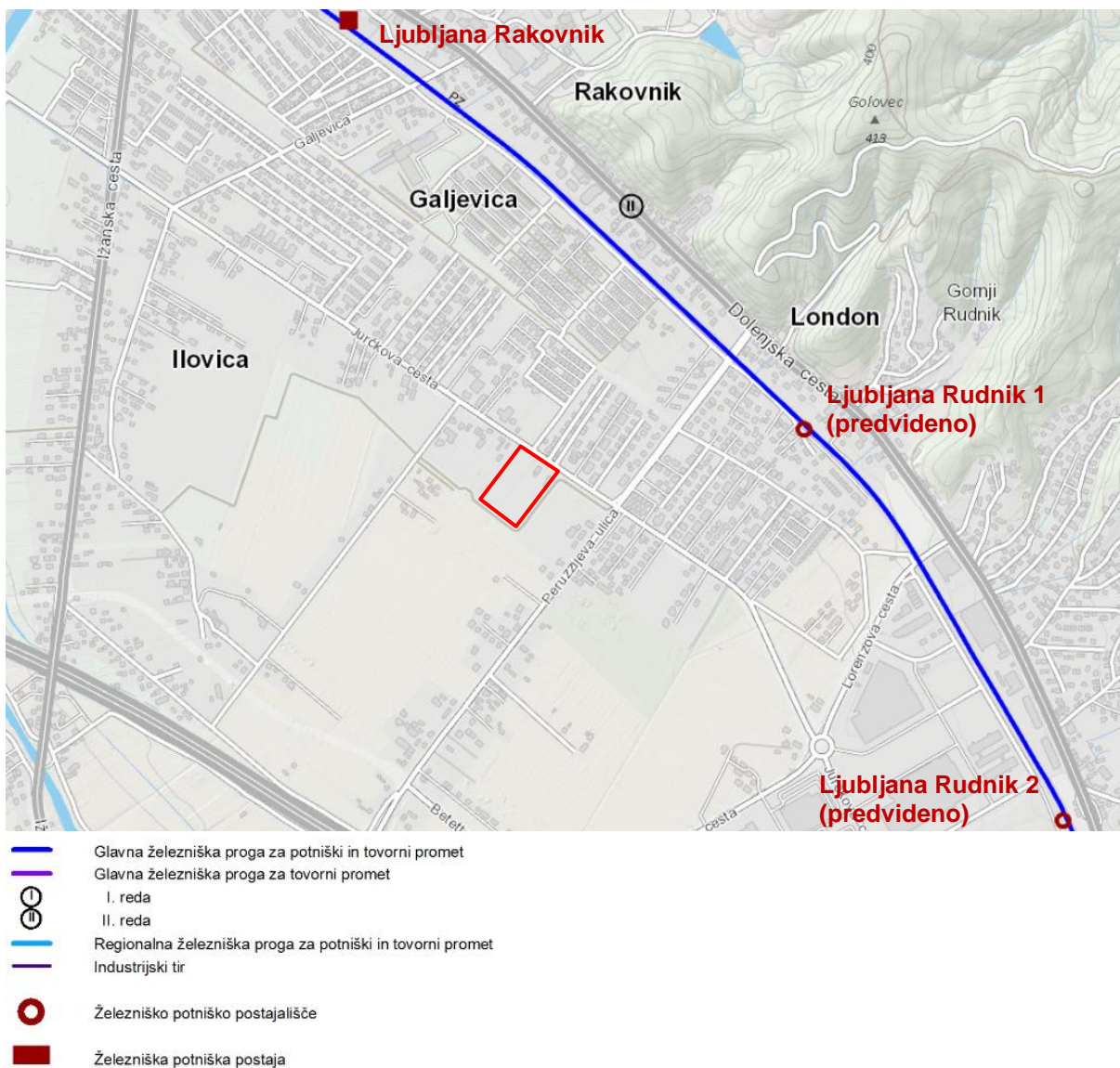


Slika 35: Prikaz širšega območja z označenimi postajališči mestnega kolesa (vir: BicikeLJ)

Na obravnavanem območju ni veliko postajališč za izposajo koles. Najbližji postajališči javnega sistema za izposajo koles sta od območja OPPN oddaljeni približno 900 m jugovzhodno (Lidl – Rudnik in Supernova Ljubljana – Rudnik), še eno pa se nahaja približno 1000 m severno (Rakovnik).

5.4 Železniški promet

Severno od območja OPPN v polmeru oddaljenosti približno 500 m poteka glavna železniška proga II. reda za tovorni in potniški promet (Ljubljana – Metlika). Najbližje obstoječe potniško postajališče je železniška potniška postaja Ljubljana Rakovnik, ki se nahaja v polmeru oddaljenosti približno 1100 m od območja OPPN. V polmeru oddaljenosti približno 600 m od območja OPPN je predvidena ureditev dodatnega potniškega postajališča.



Slika 36: Prikaz infrastrukture železnic (vir: OPN MOL ID)

6. OPIS KVALITETE IN OPOZORIL O PRIMERNOSTI IN ZANESLJIVOSTI UPORABE GRAFIČNIH PRIKAZOV

Grafični prikazi stanja prostora so povzeti po interaktivnih spletnih straneh:

- OPN MOL ID: <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana>
- LPP: <https://www.lpp.si>
- Bikelj: <https://www.bikelj.si/sl/home>
- Car sharing: <https://avant2go.com/cities/ljubljana>
- Atlas okolja: http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso

7. PRIKAZ OBSTOJEČIH STAVB



Slika 37: Ortofoto posnetek območja OPPN (vir: Atlas okolja)

Stavba O1



| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| p. št. | 350/92, 350/353 |
| št. stavbe | 2967 |
| višina, etažnost | K+VP+1 |
| bruto tlorisna površina | 306 m ² ** |
| zemljišče pod stavbo | 98 m ² * |
| raba | stanovanjska |
| opis objekta: | |
| konstrukcija | železobetonska |
| streha | dvokapnica, opečna |

Stavba O2



| | |
|--------------------------------|----------------------|
| p. št. | 350/92, 350/353 |
| št. stavbe | 2989 |
| višina, etažnost | P |
| bruto tlorisna površina | 100 m ² * |
| zemljišče pod stavbo | 100 m ² * |
| raba | gospodarsko poslopje |
| opis objekta: | |
| konstrukcija | les |
| streha | dvokapnica, opečna |

Stavba O3



| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| p. št. | 350/93, 350/346 |
| št. stavbe | 2945 |
| višina, etažnost | P+2 |
| bruto tlorisna površina | 441 m ² ** |
| zemljišče pod stavbo | 145 m ² * |
| raba | stanovanjska |
| opis objekta: | |
| konstrukcija | opeka |
| streha | dvokapnica, opečna |

Stavba O4



| | |
|--------------------------------|----------------------|
| p. št. | 350/346 |
| št. stavbe | 3798 |
| višina, etažnost | P |
| bruto tlorisna površina | 55 m ² * |
| zemljišče pod stavbo | 55 m ² * |
| raba | gospodarsko poslopje |
| opis objekta: | |
| konstrukcija | les |
| streha | dvokapnica, opečna |

* – podatek je izmerjen v digitalnem katastru

** – podatek je izračunan na podlagi podatka zemljišče pod stavbo

III.4. STROKOVNE PODLAGE (priloga v posebni mapi)

| | |
|----|---|
| 1. | Geodetski načrt, št. 2021-010, GEO2 d.o.o., november 2021 |
| 2. | Gradnja javnega vodovoda zaradi gradnje objektov na območju OPPN 449: Ilovica ob Jurčkovi cesti, št. 2884V, JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., september 2021 |
| 3. | Idejne rešitve EE napajanje za območje OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3, št. 22/21 – DE LM, Elektro Ljubljana d.d., oktober 2021 |
| 4. | Idejni projekt elektronske komunikacije za območje OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3, št. 24082116, Dekatel d.o.o., januar 2022 |
| 5. | Smernice požarne varnosti – OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3, št. 21 09 11, I.S.P. d.o.o., september 2021 |
| 6. | Analiza prostora z vidika poplavne nevarnosti za območje ob Jurčkovi cesti (EUP RN-338), št. M90/20, IZVO-R d.o.o., januar 2021 |
| 7. | Ocena hrupne obremenitve na območju novega naselja v RN_338 – Jurčkova v Ljubljani, k.o. 1695 Karlovško predmestje, št. Aprojekt 07/2021-A, A-Projekt d.o.o., april 2021 |
| 8. | Mobilnostni načrt, št. UP 20-019-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., december 2021 |
| 9. | Preveritev skladnosti zasnove (analiza osenčenosti in vpliv na osenčenje sosednjih stavb) stanovanjske sošeske »Soseska ob poti« v Ljubljani z določili 91. člena OPN MOL ID, št. DN 2002170, Gradbeni inštitut ZRMK, november 2021 |

III.5. KONKRETNE SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

1. SMERNICE

| | NOSILEC UREJANJA PROSTORA | DATUM IZDAJE SMERNIC |
|-----|---|----------------------|
| 1. | JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana | 17. 5. 2021 |
| 2. | JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana | 18. 5. 2021 |
| 3. | JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje odvoza odpadkov, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana | 26. 5. 2021 |
| 4. | RS, Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana | 7. 6. 2021 |
| 5. | MOL, MU, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana | 17. 5. 2021 |
| 6. | Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana | 1. 6. 2021 |
| 7. | JP Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom, Verovškova ulica 62, 1001 Ljubljana | 25. 5. 2021 |
| 8. | JP Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinska oskrba s toploto, Verovškova ulica 62, 1001 Ljubljana | 25. 5. 2021 |
| 9. | Javna razsvetljava d.d., Litijska cesta 263, 1000 Ljubljana | 17. 5. 2021 |
| 10. | Telekom Slovenije d.d., TKO osrednja Slovenija, Stegne 19, 1000 Ljubljana | 17. 5. 2021 |
| 11. | Telemach d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana - Črnuče | 25. 5. 2021 |
| 12. | RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana | 2. 7. 2021 |
| 13. | RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana | 3. 6. 2021 |
| 14. | RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana | 24. 5. 2021 |
| 15. | RS, Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana | 14. 5. 2021 |
| 16. | RS Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana | 9. 6. 2021 |
| 17. | Zavod RS za varstvo narave, Cankarjeva cesta 10, 1000 Ljubljana | 28. 5. 2021 |
| 18. | Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, 1001 Ljubljana | 8. 6. 2021 |
| 19. | MOL, MU, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, Resljeva cesta 18, 1000 Ljubljana | 12. 5. 2021 |
| 20. | MOL, MU, Oddelek za zaščito, reševanje in civilno obrambo, Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana | 2. 6. 2021 |
| 21. | MOL, MU, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana | 16. 6. 2021 |

Odločba o izvedbi celovite presoje vplivov na okolje

| | | |
|--|---|-------------|
| | Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana | 21. 7. 2021 |
|--|---|-------------|

Za območje OPPN ni treba izvesti postopka celovite presoje vplivov na okolje.

2. PRVA MNENJA

| | NOSILEC UREJANJA PROSTORA | DATUM IZDAJE MNENJ |
|-----|---|--------------------|
| 1. | JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana | 17. 8. 2021 |
| 2. | JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana | 16. 8. 2021 |
| 3. | JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje odvoza odpadkov, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana | 10. 9. 2021 |
| 4. | Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana | 10. 12. 2021 |
| 5. | MOL, MU, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana | 16. 2. 2022 |
| 6. | Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana | 17. 8. 2021 |
| 7. | JP Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom, Verovškova ulica 62, 1000 Ljubljana | 19. 8. 2021 |
| 8. | JP Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinska oskrba s toploto, Verovškova ulica 62, 1000 Ljubljana | 19. 8. 2021 |
| 9. | Javna razsvetljava d.d., Litijska cesta 263, 1000 Ljubljana | 20. 8. 2021 |
| 10. | Telekom Slovenije d.d., TKO osrednja Slovenija, Stegne 19, 1000 Ljubljana | 11. 8. 2021 |
| 11. | Telemach d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana - Črnuče | 11. 8. 2021 |
| 12. | RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana | 4. 11. 2021 |
| 13. | RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana | 23. 8. 2021 |
| 14. | RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana | 24. 8. 2021 |
| 15. | RS, Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana | 18. 8. 2021 |
| 16. | RS Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana | 23. 11. 2021 |
| 17. | Zavod RS za varstvo narave, Cankarjeva cesta 10, 1000 Ljubljana | 3. 9. 2021 |
| 18. | Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, 1001 Ljubljana | 17. 8. 2021 |
| 19. | MOL, MU, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, Resljeva cesta 18, 1000 Ljubljana | 4. 8. 2021 |
| 20. | MOL, MU, Oddelek za zaščito, reševanje in civilno obrambo, Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana | 26. 11. 2021 |
| 21. | Gasilska brigada Ljubljana, Vojkova cesta 19, 1000 Ljubljana | 10. 11. 2021 |

1. DRUGA MNENJA

| | NOSILEC UREJANJA PROSTORA | DATUM IZDAJE MNENJ |
|-----|---|--------------------|
| 1. | JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana | 5. 5. 2022 |
| 2. | JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana | 5. 5. 2022 |
| 3. | JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje odvoza odpadkov, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana | 31. 5. 2022 |
| 4. | Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana | 30. 5. 2022 |
| 5. | MOL, MU, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana | 16. 5. 2022 |
| 6. | Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana | 30. 5. 2022 |
| 7. | JP Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom, daljinska oskrba s toploto, Verovškova ulica 62, 1000 Ljubljana | 5. 5. 2022 |
| 8. | Javna razsvetljava d.d., Litijska cesta 263, 1000 Ljubljana | 20. 5. 2022 |
| 9. | Telekom Slovenije d.d., TKO osrednja Slovenija, Stegne 19, 1000 Ljubljana | 13. 5. 2022 |
| 10. | Telemach d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana - Črnuče | 18. 5. 2022 |
| 11. | RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana | 10. 10. 2022 |
| 12. | RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana | 11. 7. 2022 |
| 13. | RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana | 13. 5. 2022 |
| 14. | RS, Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana | 11. 5. 2022 |
| 15. | RS Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana | 20. 5. 2022 |
| 16. | Zavod RS za varstvo narave, Cankarjeva cesta 10, 1000 Ljubljana | 23. 5. 2022 |
| 17. | MOL, MU, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, Resljeva cesta 18, 1000 Ljubljana | 3. 5. 2022 |
| 18. | MOL, MU, Oddelek za zaščito, reševanje in civilno obrambo, Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana | 20. 5. 2022 |

III.6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

1.1. Obstoječe stanje

Obravnava območje se nahaja v Mestni občini Ljubljana, v Četrtni skupnosti Rudnik. Na severni strani območja poteka Jurčkova cesta ter vzporedno ob njenem južnem robu odprti jarek s potokom Zgornji Galjevec. Na južni in vzhodni strani območje obdaja Pot spominov in tovarištva (PST), na zahodni strani pa se gradi nova stanovanjska soseska. Pretežni del območja OPPN prekrivajo nepozidane travnate površine. Na severnem robu obravnavanega območja se nahajata obstoječi stanovanjski stavbi s pripadajočimi objekti (gospodarski objekti, nadstrešnica za avtomobile ...). Južno od PST se razprostirajo kmetijske površine. Tudi površine neposredno vzhodno od PST niso pozidane.

1.2. Predvideno stanje

V delu EUP RN-454 je zagotovljen prostor za načrtovano širitev Jurčkove ceste. Za območje EUP RN-338 so bile v skladu z usmeritvami OPN MOL ID izdelane tri variantne rešitve. Zmagovalno rešitev je pripravilo podjetje OFIS arhitekti d.o.o..

V območju OPPN je načrtovana večstanovanjska stavba, sestavljena iz osmih stanovanjskih volumnov s skupnim pokritim parkiriščem v pritličju in skupno pohodno ploščadjo nad pokritim parkiriščem, v nivoju prvega nadstropja. Volumni so razporejeni zaporedno v dva niza, pravokotna na Jurčkovo cesto. Na vzhodni, južni in zahodni strani naselja je 10 m širok zeleni pas, namenjen ureditvi odprtih bivalnih površin za potrebe stanovanj in zunanjih površin lokalov. V stavbi je načrtovan tudi spremljajoč javni program, ki ga je treba obvezno umestiti v severovzhodni vogal območja, na stičišče med Jurčkovo cesto in PST.

1.3. Strokovne podlage

Strokovne podlage so priloga OPPN v posebni mapi in zajemajo naslednje vsebine:

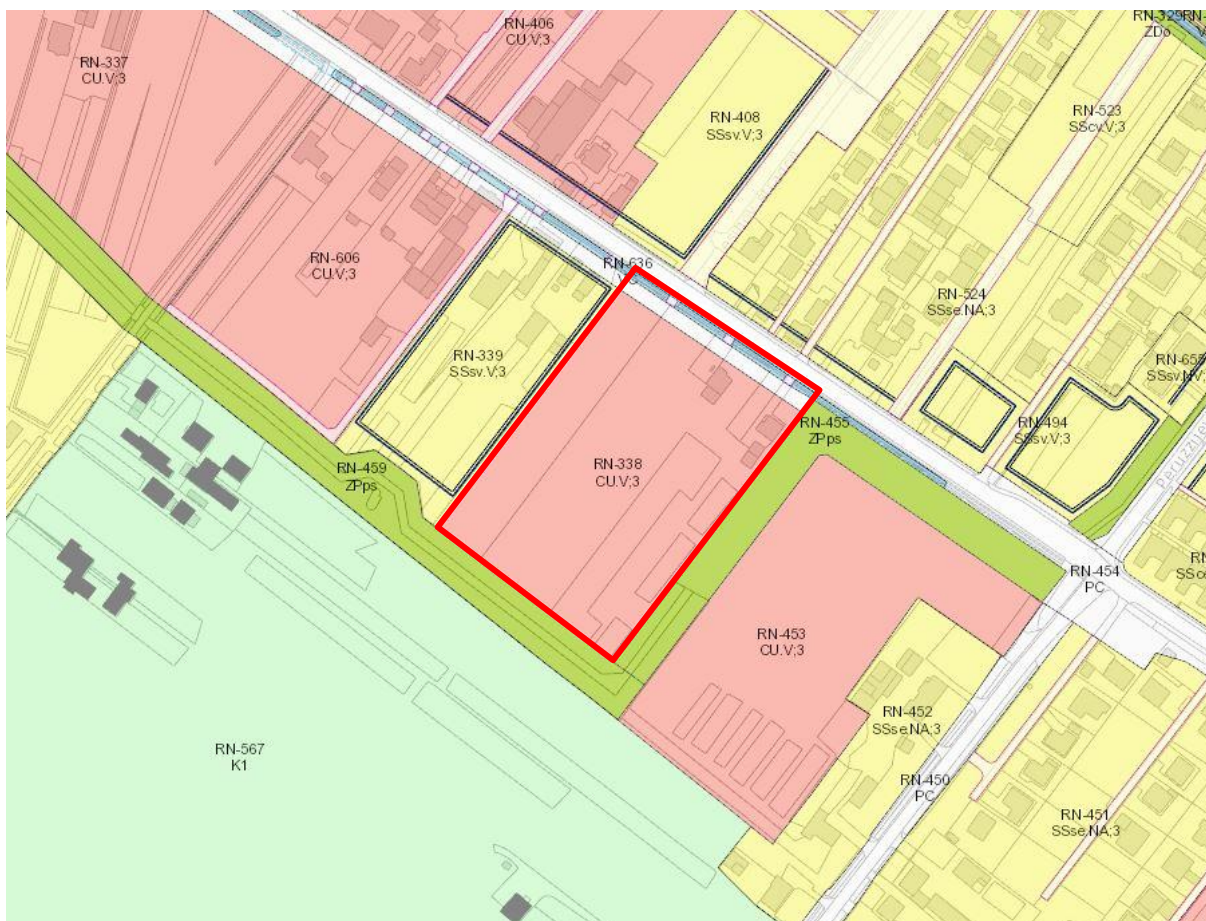
- Geodetski načrt, št. 2021-010, GEO2 d.o.o., julij 2021,
- Gradnja javnega vodovoda, št. 2884V, JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., september 2021,
- Idejne rešitve EE napajanje, št. 22/21 – DE LM, Elektro Ljubljana d.d., oktober 2021,
- Idejni projekt elektronske komunikacije, št. 24082116, Dekatel d.o.o., januar 2022
- Smernice požarne varnosti, št. 21 09 11, I.S.P. d.o.o., september 2021,
- Hidravlično hidrološka analiza, št. M90/20, IZVO-R d.o.o., januar 2021,
- Ocena hrupne obremenitve, št. Aprojek 07/2021-A, A-Projekt d.o.o., april 2021,
- Mobilnostni načrt, št. UP 20-019-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., december 2021,
- Analiza osončenosti in vpliv na osenčenje sosednjih stavb, št. DN 2002170, Gradbeni inštitut ZRMK, november 2021.

Strokovna podlaga za urbanistično arhitekturno zasnovo območja je variantna rešitev biroja Ofis arhitekti Soseska ob Poti, julij 2021.

V sklopu priprave OPPN je izdelan tudi Elaborat ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3, št. EE-20-019, september 2022.

1.4. Veljavna urbanistična dokumentacija

- Odlok o OPN MOL SD (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);
- Odlok o OPN MOL ID (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 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., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22).



Slika 38: Prikaz namenske rabe (vir: OPN MOL ID)

Skladno z OPN MOL ID se območje OPPN nahaja v naslednjih enotah urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu EUP):

| Oznaka EUP | Delež na območju OPPN | Namenska raba prostora | Način urejanja |
|------------|-----------------------|---|----------------|
| RN-338 | cel | CU – osrednja območja centralnih dejavnosti | OPPN |
| RN-454 | del | PC – površine pomembnejših cest | OPN ID |
| RN-636 | del | VC – celinske vode | OPN ID |

Obravnavano območje obsega EUP RN-338, ki je z OPN MOL ID namenjena osrednjim območjem centralnih dejavnosti. Po določitvi OPN MOL ID je za EUP RN-338 določena priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta 449 llovica ob Jurčkovi 3. Obravnavano območje obsega del EUP RN-454, ki je z OPN MOL ID namenjena površinam pomembnejših cest in del EUP RN-454, ki je z OPN MOL ID namenjena celinskim vodam.

1.5. Seznam sprejetih aktov o zavarovanju ter seznam sektorskih aktov in predpisov

1.5.1. Varovanje kulturne dediščine

Na območju OPPN se ne nahajajo registrirane enote kulturne dediščine. Na južni in vzhodni strani pa območje OPPN meji na kulturni spomenik: Ljubljana – Pot POT, EŠD: 1116.

1.5.2. Varovanje narave

Na območju OPPN se ne nahajajo enote ali območja varstva narave. Na južni in vzhodni strani pa območje OPPN meji na naravno vrednoto lokalnega pomena (ID št.: 8706) in zavarovano območje lokalnega pomena (ID št.: 4033), Pot spominov in tovarištva; režim: spomenik oblikovane narave.

1.5.3. Varovanje pred hrupom

Za območje OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom. V ozkem pasu ob Jurčkovi cesti je glede na prikaz stanja v prostoru OPN možno pričakovati preseženo mejno vrednost hrupa za III. stopnjo varstva pred hrupom.

1.5.4. Varovanje pred poplavami

Po razpoložljivih kartah poplavne nevarnosti in kartah razredov poplavne nevarnosti približno polovica območja OPPN (vzhodni del) leži v razredu srednje poplavne nevarnosti (Ps), zahodni del območja pa v razredu majhne poplavne nevarnosti (Pm).

Celotno območje OPPN skladno z OPN spada pod območje izravnalnega ukrepa.

2. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

2.1. Območje OPPN

2.1.1. Obseg

Območje OPPN obsega EUP RN-338 ter dela EUP RN-454 in RN-636.

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 350/92, 350/93, 350/95, 350/96, 350/146, 350/346, 350/347, 350/348, 350/349, 350/350, 350/351, 350/352, 350/353, 350/835, 350/836, 350/837, 350/838, 350/839, 350/840, 350/841, 350/842, 350/843, 350/844, 350/845, 350/846, 350/847, 350/848, 350/849, 350/850, 350/851, 350/852 in 350/853 ter del zemljišča s parcelno številko 626/1, vse v katastrski občini 1695 Karlovško predmestje.

Površina območja OPPN znaša 18.065 m².

Območje zajema zemljišča, namenjena gradnji stavb s spremljajočim programom ter pripadajočimi ureditvami ter zemljišča, namenjena širitvi Jurčkove ceste.

2.1.2. Meja območja OPPN

Meja območja OPPN poteka po vzhodnem, južnem in zahodnem robu EUP RN-338. Vzhodna in zahodna meja sta podaljšani preko EUP RN-454 in RN-636 do severne meje območja OPPN, ki poteka po zunanem robu hodnika za pešce ob Jurčkovi cesti.

Meja območja OPPN je določena na grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN« in št. 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN«.

2.1.3. Prostorski enoti

Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti. Prostorska enota PE1 je namenjena gradnji večstanovanjske stavbe s spremljajočim programom in pripadajočimi ureditvami. Prostorska enota PE2 je namenjena širitvi Jurčkove ceste oziroma, do izvedbe načrtovane širitve, začasnim ureditvam ob Jurčkovi cesti.

Prostorski enoti sta določeni v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN« in št. 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN«.

3. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI

3.1. Vplivi in povezave s sosodnjimi območji

Območje OPPN je prometno navezано na Jurčkovo cesto. Na severni strani območja OPPN je zagotovljen prostor za širitev in rekonstrukcijo Jurčkove ceste, kjer je ob obstoječem odprtem jarku načrtovan zelen pas z drevoredom ter javna pot za pešce in kolesarje na južni strani jarka. Do širitve Jurčkove ceste so na zemljiščih med gradbeno parcelo stavbe ter zunanjim robom obstoječega hodnika za pešce dopustne zelene in tlakovane ureditve kot del zunanje ureditve območja OPPN.

Pretočnost in prometna varnost širšega območja bosta izboljšani z ureditvijo križišča med Jurčkovo cesto in Ižansko cesto ter z rekonstrukcijo Jurčkove ceste na odseku med Ižansko cesto in Ulico Milke Kerinove. Rekonstrukcija Jurčkove ceste bo zajemala preplastitev vozišča, ureditev prometne signalizacije, izvedbo javne razsvetljave in V sklopu ureditve Jurčkove ceste bo med drugim zajeta tudi izvedba postajališča mestnega potniškega prometa na vzhodni strani križišča Jurčkove ceste s Peruzzijevo ulico in preplastitev Jurčkove ceste na odseku vzdolž območja OPPN s »tihim asfaltom«, ki sta pogoj za načrtovano gradnjo. Ostala dela na Jurčkovi cesti bodo izvedena neodvisno od gradnje stavbe v območju OPPN, lahko tudi v časovno odmaknjeni fazi.

Stroški ureditve Jurčkove ceste na omenjenem odseku so razdeljeni med območja OPPN, kjer je kratkoročno načrtovana gradnja novih objektov: obravnavano območje OPPN 449, območje OPPN 391 Jurčkova zahod (v nadaljnjem besedilu OPPN 391) in območje OPPN 450 Ilovica ob Jurčkovi 4 (v nadaljnjem besedilu OPPN 450). Stroški se bodo razdelili v sorazmernem deležu glede na doseženo BTP znotraj posameznega območja OPPN.

Z načrtovano pešpotjo ob vodotoku Veliki Galjevec bo zagotovljen varen dostop do šole in vrtca za obravnavano območje OPPN in širše območje. Stroški ureditve varne pešpoti so razdeljeni med območja OPPN, kjer je kratkoročno načrtovana gradnja novih objektov: obravnavano območje OPPN 449, območje OPPN 391 Jurčkova zahod (v nadaljnjem besedilu OPPN 391) in območje OPPN 450 Ilovica ob Jurčkovi 4 (v nadaljnjem besedilu OPPN 450). Stroški se bodo razdelili v sorazmernem deležu glede na doseženo BTP znotraj posameznega območja OPPN.

Izračun deleža za ureditev Jurčkove ceste, križišča Jurčkove ceste z Ižansko cesto in ureditev varne pešpoti:

| | OPPN 449 | OPPN 391 | OPPN 450 | skupaj |
|------------------------|----------|----------|----------|--------|
| BTP (m ²)* | 38.500 | 20.400 | 27.032 | 85.932 |
| delež (%) | 44,80 | 23,74 | 31,46 | 100,00 |

* Opomba:

Pri OPPN 391 in OPPN 449 so bile upoštevane BTP v skladu z določili odlokov OPPN. Pri OPPN 450 je bila BTP določena na podlagi podatkov iz OPN MOL ID kot zmnožek površine EUP RN-453, ki se ureja z OPPN (16.895 m²), in dopustnega faktorja izrabe (FI) = 1,6.

Sorazmerni delež za predmetni OPPN je 44,80 %, zato se predmetni OPPN za ureditev Jurčkove ceste na odseku med Ižansko cesto in Ulico Milke Kerinove, ureditev križišča med Jurčkovo cesto in Ižansko cesto ter ureditev pešpoti ob vodotoku Veliki Galjevec obremeni s stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v višini 44,80 % celotne investicije, ki je po podatkih MOL OGDG ocenjena na 6.861.255,60 EUR vključno z DDV.

Najbližji postajališči javnega potniškega prometa sta vzdolž Jurčkove ceste v oddaljenosti 100 m in 250 m od območja OPPN.

Po južnem in vzhodnem robu območja poteka naravna vrednota in kulturni spomenik Pot spominov in tovarištva, v nadaljnjem besedilu PST. Preko PST je območje povezano z zelenim sistemom ter s sistemom peš in kolesarskih povezav na območju MOL. PST predstavlja enoto varovanja naravne in kulturne dediščine, zato so z OPPN določeni pogoji za gradnjo v 10 m širokem pasu ob PST.

Skladno z določili OPN MOL ID je treba ureditev območja programske in fizično povezovati s širšim območjem Ilovice. Načrtovani programi v pritličju dela stavbe ob Jurčkovi cesti bodo programske dopolnili ponudbo širšega območja ob Jurčkovi cesti.

Vzhodni del območja OPPN se nahaja v območju srednje poplavne nevarnosti, zahodni del območja pa v območju majhne poplavne nevarnosti. Z OPPN so, na podlagi hidrološko hidravlične študije, določeni varovalni omilitveni ukrepi, s katerimi bo poplavna varnost načrtovanih stavb izboljšana in ki bodo zagotovili, da načrtovana gradnja ne poslabšala stanja glede poplavne varnosti sosodnjih območij.

Po Jurčkovi cesti vzdolž območja OPPN potekata obstoječe vodovodno omrežje in energetska infrastruktura, ki bosta omogočili priključitev načrtovanih stavb. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je treba zgraditi in dograditi okoljsko in energetska infrastrukturo zunaj in znotraj območja OPPN. Načrtovani so javno vodovodno omrežje, nova transformatorska postaja ter elektroenergetsko in elektronsko komunikacijsko omrežje.

Kanalizacijsko omrežje izven območja OPPN je delno že izvedeno in sicer v Peruzzijevi ulici, vključno s črpališčem Jurčkova 1, ter ob Jurčkovi cesti.

Kanalizacija, ki poteka v Peruzzijevi ulici, vključno s črpališčem, ni namenjena le priključevanju bodočih stavb v območju predmetnega OPPN, ampak omogoča priključevanje objektov v širšem vplivnem območju, v enotah urejanja prostora (EUP) RN-338, RN-339, RN-562 in RN-577). Deleži stroška kanalizacije, ki bremenijo posamezno EUP, so določeni glede na največjo dopustno izrabo zemljišč, določeno z OPN MOL ID. Bruto tlorisne površine so računsko določene na podlagi površine območja in dopustne največje izrabe. Za EUP RN-339, kjer faktor izrabe (FI) z OPN MOL ID ni določen, je upoštevana največja dopustna zazidana površina (FZ), ki je določena z OPN MOL ID, pomnožena s številom etaž.

| OZNAKA OPPN | OZNAKA EUP | POVRŠINA EUP (m ²) | PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA PO OPN | MAX FI PO OPN | MAX BTP PO OPN (m ²) | ETAŽNOST PO OPN | TIPOLOGIJA PO OPN | MAX FZ PO OPN | POVRŠINA GLEDE NA MAX FZ | DELEŽ |
|-------------|------------|--------------------------------|----------------------------------|---------------|----------------------------------|-----------------|-------------------|---------------|--------------------------|---------|
| / | RN-339 | 9.141,0 | SSsv | / | 14.625,6 | do P+3 | V | 0,4 | 3.656,4 | 21,4% |
| OPPN 449 | RN-338 | 16.574,0 | CU | 1,6 | 26.518,4 | do P+3 | V | 0 | | 38,7% |
| OPPN 458 | RN-577 | 6.397,0 | CU | 1,2 | 7.676,4 | do P+2 | V | 0 | | 11,2% |
| OPPN 391 | RN-562 | 16.374,0 | CU | 1,2 | 19.648,8 | do P+2 | V | 0 | | 28,7% |
| | SKUPAJ | | | | 68.469,2 | | | | | |
| | SKUPAJ | | | | 68.469,2 | | | | | 100,00% |

Sorazmerni delež za predmetni OPPN je 38,7 %, zato se predmetni OPPN za izgradnjo kanalizacijskega omrežja za komunalno odpadno vodo v Peruzzijevi ulici vključno, s črpališčem Jurčkova 1, obremeni s stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v višini 38,7 % celotne investicije, ki je po podatkih MOL OGDG ocenjena na 1.000.000,00 EUR.

Ob severnem robu območja OPPN v odprtem jarku poteka vodotok Zgornji Galjevec. V obstoječ vodotok je preko zadrževalnikov načrtovano odvodnjavanje odpadne padavinske vode z območja OPPN. Z OPPN so določene tudi omejitve v zvezi s posegi v 5,00 m širok pas ob vodotoku.

Preko območja OPPN potekajo obstoječi melioracijski vodni jarki, ki bodo v območju načrtovanih ureditev nadomeščeni s sistemom kanalizacije za padavinske vode.

Severni del območja OPPN se nahaja v območju prekomerne obremenitve s hrupom Jurčkove ceste. Z OPPN so določeni ukrepi za zaščito načrtovane stavbe pred hrupom z Jurčkove ceste. S hrupom so najbolj obremenjene fasade tik ob Jurčkovi cesti. V sklopu rekonstrukcije Jurčkove ceste je načrtovana preplastitev vozišča s tihim asfaltom. Za načrtovano stavbo bi bila ustrezna zaščita pred hrupom zagotovljena s preplastitvijo Jurčkove ceste s tihim asfaltom v dolžini približno 310 m (vzdolž območja OPPN ter cca 100,00 m v smeri proti vzhodu in proti zahodu).

Dodaten strošek v zvezi s preplastitvijo zaključnega sloja vozišča Jurčkove ceste s tihim asfaltom bo v celoti bremenil območje OPPN 449, saj je protihrupni ukrep na vozišču pogoj za umestitev večstanovanjskih stavb na tem območju.

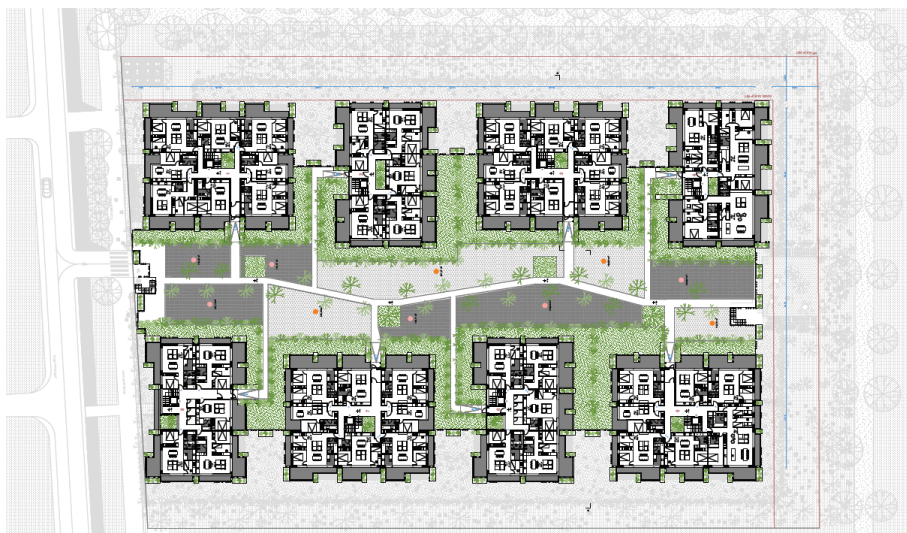
Za območje OPPN je obvezna preveritev potreb po družbeni infrastrukturi v območju OPPN in za obstoječe naselje. V širšem območju sta obstoječa in načrtovana družbena infrastruktura. V radiju oddaljenosti približno 800 m severozahodno od območja OPPN je obstoječi Vrtec Galjevica, v radiju oddaljenosti približno 400 m severovzhodno od območja OPPN in v radiju oddaljenosti približno 500 m zahodno od območja OPPN pa sta z OPN MOL ID načrtovana nova vrtca. V radiju oddaljenosti približno 800 m severozahodno od območja OPPN je osnovna šola Oskarja Kovačiča, v radiju oddaljenosti približno 500 m zahodno od območja OPPN pa je z OPN MOL ID načrtovana nova šola. Jugovzhodno od območja OPPN se v oddaljenosti približno 1000 m nahaja nakupovalno središče Rudnik. Skladno s pridobljenim mnenjem MOL OPVI bosta obstoječa in načrtovana družbena infrastruktura pokrili potrebe za predšolsko in osnovnošolsko vzgojo in izobraževanje otrok v območju OPPN.

Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.



- | | | | |
|--|---|--|-------------------------------------|
| | MEJA OBMOČJA OPPN | | ŽELEZNIŠKA PRDGA |
| | MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA | | NAČRTOVANA TRANSFORMATORSKA POSTAJA |
| | OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA | | SOSESKA JURČKOVA 96 |
| | NAČRTOVANA STAVBA | | NAČRTOVANA KAVARNA |
| | OZNAKA VOLUMNA STAVBE | | NAČRTOVANO OTROŠKO IGRIŠČE |
| | POT SPOMINOV IN TOVARIŠTVA | | |
| | OBSTOJEČ KANAL Z OBČASNO VODO | | |
| | MEJA PRIOBALNEGA ZEMLJIŠČA | | |
| | LOKALNA GLAVNA ALI LOKALNA ZBIRNA CESTA | | |
| | PREPLASTITEV CESTE S TIHIM ASFALTOM | | |
| | OBSTOJEČA JAVNA POT ZA PEŠČE IN KOLESARJE | | |
| | PREDVIDENA JAVNA POT ZA PEŠČE IN KOLESARJE | | |
| | NOVA PROMETNA NAVEZAVA NA JURČKOVO CESTO | | |
| | NOVA PEŠ NAVEZAVA NA JURČKOVO CESTO | | |
| | PRIKLJUČNA LINIJA JAVNEGA MESTNEGA PROMETA | | |
| | POSTAJALIŠČE JAVNEGA POTIŠKEGA PROMETA | | |
| | OBMOČJE RAZREDA SREDNJE POPLAVNE NEVARNOSTI | | |
| | OBMOČJE RAZREDA MAJHNE POPLAVNE NEVARNOSTI | | |
| | OBMOČJE RAZREDA PREOSTALE POPLAVNE NEVARNOSTI | | |
| | OBMOČJE PREKOMERNE OBREMENTIVE S HRUPOM | | |
| | KANALIZACIJA IZVEN OBMOČJA OPPN | | |

Slika 39: Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora



Slika 42: Zazidalna situacija – izsek iz variantne rešitve biroja Ofis arhitekti

4.1.2. Izbrana variantna rešitev

Kot strokovna podlaga za pripravo OPPN je bila izbrana variantna rešitev biroja Ofis arhitekti, izdelana v juliju 2021.



Slika 43: Izsek iz izbrane variantne rešitve



Slika 44: Izsek iz izbrane variantne rešitve

4.2. Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

4.2.1. Dopustni objekti in dejavnosti

V območju je načrtovana gradnja večstanovanjske stavbe s pripadajočimi pokritimi parkirnimi površinami. V pritličje ob Jurčkovi cesti je treba obvezno umestiti spremljajoči javni program. Dopustni so programi iz nabora dejavnosti za namensko rabo CU:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtopralnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstvene posvetovalnice in ambulante,
- 12650 Stavbe za šport: samo stavbe za šport, pretežno namenjene razvedrilu: telovadnice, centri za fitnes, joga in aerobiko ter podobno, brez prostorov za gledalce.
- 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

S splošnimi določili OPN MOL ID je za namensko rabo CU določen delež stanovanj 70%. Urbanistični pogoji za EUP RN-338 pa dopuščajo, da je na območju predmetnega OPPN delež stanovanj večji kot 70%. Z OPPN zato delež stanovanj ni določen.

4.2.2. Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

Načrtovana večstanovanjska stavba je sestavljena iz osmih stanovanjskih volumnov s skupnim pokritim parkiriščem v pritličju in skupno pohodno ploščadjo nad pokritim parkiriščem, v nivoju prvega nadstropja. Stavba se tipološko uvršča v stavbni tip V – visoka prostostoječa stavba – zloženka.

| | |
|---|--|
| V | <p>Visoka prostostoječa stavba:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stolpi: stolpnica, stolpič - Bloki: osnovni, ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, visoki, terasni, verižni, zloženka, skladanka, sestavljanke, vila blok - Ploščica, hiša v terasah v skladu s 97. členom tega odloka |
|---|--|

Volumni imajo oznake 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 in 8. Umeščeni so zaporedno v dva niza, pravokotna na Jurčkovo cesto. Vzhodni niz tvorijo volumni 1, 2, 3 in 4. Zahodni niz tvorijo volumni 5, 6, 7 in 8. Geometrija stavbe sledi geometriji EUP, ki je pravokotne oblike. Volumni se glede na dimenzije delijo na dva tipa. Vsak niz štirih volumnov ima po dva volumna vsakega tipa, ki se izmenjujeta. Severna fasada stavbe sega do meje EUP, ki poteka vzporedno z Jurčkovo cesto. Na vzhodni, južni in zahodni strani naselja je 10 m širok zeleni pas, namenjen ureditvi odprtih bivalnih površin za potrebe stanovanj in zunanjih površin lokalov.

Območje OPPN se prometno navezuje na Jurčkovo cesto preko cestnega priključka, ki se nahaja na sredini severne strani območja OPPN. Parkirne površine za potrebe območja OPPN so urejene v nivoju terena, na pokritem parkirišču pod pohodno ploščadjo. Parkirišče delno sega tudi v pritlične etaže stanovanjskih volumnov.

Med nizoma je na pohodni ploščadi v nivoju prvega nadstropja načrtovana dostopna pot do vhodov v stanovanjske volumne, ki je preko vertikalnih stopniščnih jeder na severni in južni strani stavbe navezana na površine ob Jurčkovi cesti in na otroško igrišče na južni strani stavbe. Vhodi v vse stanovanjske volumne so mogoči tako s pokritega parkirišča v nivoju pritličja kot s pohodne ploščadi v nivoju prvega nadstropja. Vhod v lokale ob Jurčkovi cesti je načrtovan s severne strani.

V severnem delu območja OPPN je v prostorski enoti PE2 zagotovljen prostor za načrtovano širitev Jurčkove ceste.

Do načrtovane širitve Jurčkove ceste so na severni strani stavbe, med mejo prostorske enote PE1 ter obstoječim odprtim jarkom ob Jurčkovi cesti, načrtovane zelenice in dostopi do stavbe kot del zunanje ureditve območja OPPN.

4.3. Pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov

V odloku so v 9., 11. in 12. členu opisane dopustne stavbe in ureditve na območju OPPN. Opisane objekte in ureditve, ki se klasificirajo kot enostavni in nezahtevni objekti, je dopustno graditi ob upoštevanju ostalih določil odloka, ki se nanašajo na

velikost, umestitev in oblikovanje objektov, zagotavljanje zelenih površin, površin za mirujoči promet, pogoje glede odmikov od sosednjih zemljišč itd.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, vodnih zbiralnikov in pomožnih infrastrukturnih objektov za potrebe načrtovanih objektov v območju OPPN v skladu z določili, opredeljenimi v pogojih za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

4.4. Pogoji za oblikovanje objektov

Z 11. členom odloka so določeni pogoji za oblikovanje objektov. Ti morajo biti zasnovani usklajeno, v umirjenih barvah, z etnotno zasnovanimi balkonskimi ograjami, brez vidno izpostavljenih klimatskih in drugih tehničnih naprav itd.

Za oblikovanje strehe so povzeta določila iz OPN MOL ID, ki določajo da mora biti pri strehah s površino več kot 400 m² (brez svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih, za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi), vsaj 75 % površine strehe urejenih kot zelena streha, vendar ne manj kot 400 m². Strehe vseh volumnov imajo površino več kot 400 m², zato je treba določilo upoštevati tako pri oblikovanju vsakega volumna stavbe kot tudi pri zasnovi ploščadi nad pokritim parkiriščem.

4.5. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin

Pri oblikovanju zunanjih površin je treba upoštevati določila iz OPN MOL ID glede zagotavljanja obveznega deleža odprtih bivalnih in zelenih površin v območju OPPN.

Ker je objekt pretežno večstanovanjski, je z OPPN določen le delež odprtih bivalnih površin, ki znaša 30 % površine EUP. Z doseganjem tega deleža je avtomatično zagotovljen tudi faktor zelenih površin za poslovni del, ki znaša le 20 %.

Na površinah, namenjenih gradnji stavbe, je treba zagotoviti najmanj 30 % odprtih bivalnih površin, od tega najmanj 50 % zelenih površin na raščenenem terenu. Z OPPN je definiran pojem odprtih bivalnih površin in raščenege terena v skladu z določili OPN MOL ID. Na podlagi urbanističnih pogojev iz OPN MOL ID za EUP RN-338 je z OPPN dopuščeno, da je na območju OPPN dopustno zagotoviti do 40 % FBP tudi na delih stavbe, ki so urejeni kot skupne odprte zazelenjene terase, pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100,00 m², mora biti urejena kot zelena ureditev, ustrezno zavarovana in namenjena uporabnikom stavbe,

V grafičnih prilogah OPPN je zahtevani delež odprtih bivalnih površin dosežen na naslednji način:

Zahteva iz OPN MOL ID:

- površina prostorske enote PE1: 16.570 m²
- potrebne odprte bivalne površine: 16.570 m² x 0,30 = 4.971 m²
od tega jih je dopustno zagotoviti na delih stavbe do 1.988 m² (= 4.971 m² x 40%). Preostalih 2.983 m² je treba zagotoviti na terenu.

Doseženo v OPPN:

- a) odprte bivalne površine na terenu: 5.048 m²
- b) od tega intervencijska pot in delovne površine 1.854 m²
- c) odprte bivalne površine za izračun FBP na terenu (brez upoštevanja intervencijskih poti in delovnih površin):
5.048 m² – 1.854 m² = 3.964 m²
- d) delež odprtih bivalnih površin na terenu:
3.964 / 16.570 = 23,9 %
- e) razlika med potrebno površino (4.971 m²) in doseženo površino (3.964 m²) na terenu znaša:
4.971 m² – 3.964 m² = 1.007 m²
- f) delež zahtevanih odprtih bivalnih površin, ki je zagotovljen na strehi stavbe, je ustrezen, saj znaša manj kot 30%:
1.007 m² / 4.971 m² = 20,3 %

Načrtovana zasnova predvideva ureditev večnamenske ploščadi, namenjene igri otrok in druženju stanovalcev. Na ploščadi, ki meri 5.000 m², bo tako zagotovljenih tudi manjkajočih 1.007 m² odprtih bivalnih površin, ki jih ni mogoče zagotoviti na terenu. V okviru dopustnih odstopanj se površina ploščadi lahko zmanjša za 20% (torej na najmanj 4.000 m²), kar še vedno presega površino odprtih bivalnih površin, ki bi bile zagotovljene na strehi stavbe.

S površino 3.964 m² odprtih bivalnih površin, ki so zagotovljene na terenu, pa je tudi močno presežena kvota odprtih bivalnih površin po normativu 15,00 m² odprtih bivalnih površin na stanovanje, ki bi bila pri največjem dopustnem številu stanovanj izpolnjena že z 2.550 m² (170 x 15 = 2.550). V OPPN zato delež odprtih bivalnih površin na stanovanje ni določen.

V območju je treba, v skladu z normativi OPN MOL ID, v sklopu odprtih bivalnih površin na vsako stanovanje zagotoviti najmanj 7,50 m² površin, namenjenih igri otrok, in 5,00 m² površin, namenjenih rekreaciji in druženju stanovalcev. Skupaj je to pri največjem dopustnem številu stanovanj:

- 1.275 m² površin, namenjenih igri otrok ($170 \times 7,50 = 1.275$) in
- 850 m² površin, namenjenih rekreaciji in druženju stanovalcev ($170 \times 5,00 = 850$)
- 2.125 m² skupaj

Natančna lokacija in oblika otroških igrišč je prepuščena zasnovi krajinske ureditve. Z OPPN so določeni zgolj normativ in omejitve (kot npr., da intervencijske poti ne štejejo v kvoto odprtih bivalnih površin in da morajo biti otroška igrišča dostopna vsem stanovalcem).

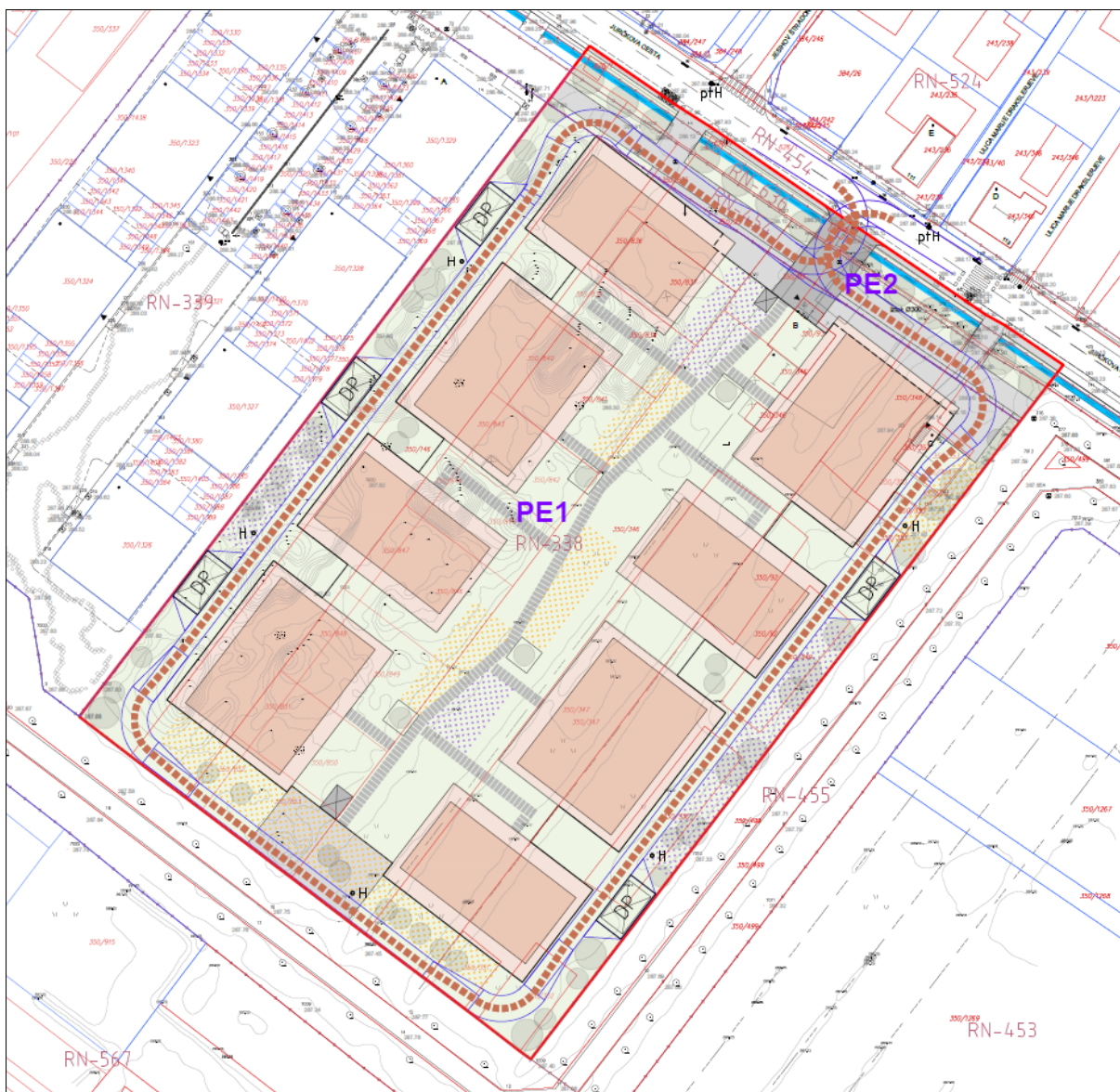
Delno so površine za igro otrok načrtovane v sklopu otroškega igrišča na južni strani naselja (cca. 252 m²), delno na ploščadi nad pokritimi parkirišči, del pa bo razporejen tudi znotraj zelenega pasu na obodu območja. Na sliki spodaj je prikazano območje, kjer je mogoče zagotavljati otroška igrišča. Prikazana površina meri približno 2.100 m². Na ploščadi nad pokritim parkiriščem, katere površina znaša najmanj 4.000 m² (5.000 m² z dopustnim odstopanjem navzdol do 20%), je dopustno urediti do 1.988 m² odprtih bivalnih površin. Seštevek prikazane površine na terenu in površine odprtih bivalnih površin na strehi stavbe znaša torej cca. 4.100 m², kar predstavlja zadostno površino za ureditev normativno zahtevanih 2.125 m² površin, namenjenih otroškim igriščem ter rekreaciji in druženju stanovalcev.

V območju OPPN je ureditev zasebnih teras stanovanjskih enot dopustna le znotraj gradbene meje (torej na nepozidanih površinah med volumni stavb), pri čemer pa površina zasebnih teras ne sodi v kvoto odprtih bivalnih površin. Skupna površina zasebnih teras tako lahko znaša, glede na grafične načrte iz OPPN, največ 981 m² (to je razlika med dejansko zagotovljeno in zahtevano površino odprtih bivalnih površin (3.964 m² – 2.983 m²). Zasebne terase ne smejo segati v območje intervencijskih poti in površin.

Intervencijsko pot, ki poteka okoli objekta, je načrtovana kot del krajinske ureditve območja in se bo uporabljala kot del odprtih bivalnih površin naselja, vendar pa ne šteje v normativno zahtevano kvoto odprtih bivalnih površin. Zasnovana in vzdrževana mora biti tako, da njena funkcija ne bo okrnjena. Ustrezno mora biti utrjena, v območje intervencijske poti ne smejo segati zasebni vrtovi stanovanj in nobena grajena ali drug anepomična ovira (npr. klopi igrala, koši z odpadke, svetilke...). V območje intervencijske poti tudi ne smejo segati grmovnice in krošnje dreves.

Pri oblikovanju zunanjih površin je treba upoštevati usmeritve iz elaborata »Analiza prostora z vidika poplavne nevarnosti za območje ob Jurčkovi cesti (EUP RN-338)«, št. M90/20, ki ga je izdelalo podjetje IZVO – R, d. o. o., v januarju 2021, ter elaborata Smernice požarne varnosti – OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3, ki ga je izdelalo podjetje I.S.P., d.o.o. v septembru 2022.

Zaradi dvonamenske uporabe gasilske poti, ki bo oblikovana kot del zunanje ureditve ob stavbi, pa je za dodatno preverjanje ustreznosti rešitve v odlok dodana zahteva, da mora investitor po zaključku gradnje posamezne podetape v sodelovanju z Gasilsko brigado Ljubljana izvesti praktičen preizkus površin za gasilce, odpraviti morebitne pomanjkljivosti in pridobiti mnenje Gasilske brigade Ljubljana,



- ZELENE POVRŠINE NA TERENU
- TLAKOVANE POVRŠINE NA TERENU
- ODPRTE BIVALNE POVRŠINE NA STREHI
- OTROŠKO IGRIŠČE
- PROSTOR ZA DRUŽENJE STANOVALCEV
- INTERVENCIJSKA POT
- DP DELOVNA POVRŠINA ZA INTERVENCIJSKA VOZILA

Slika 45: Prikaz zagotavljanja odprtih bivalnih površin v območju OPPN

4.6. Tlorisni gabariti

Z OPPN so določeni tlorisni gabariti celotne stavbe in gabariti posameznih volumnov. Določena je tudi gradbena meja GM, pri kateri je upoštevan minimalni odmik 10,00 m od vseh sosednjih zemljišč.

V okviru dopustnih odstopanj se znotraj gradbene meje lahko dimenzija celotne stavbe kot tudi dimenzija posameznih volumnov spremeni, pri čemer pa je treba ohraniti medsebojno razdaljo med volumni najmanj 8,50 m v vzdolžni smeri stavbe in najmanj 21,00 m v prečni smeri stavbe.

4.7. Višinski gabariti

Z OPPN je določena etažnost stavb v skladu z določili OPN MOL ID do P+3, določena pa je tudi največja dopustna višina 14,00 m, pri kateri še ne veljajo omejitve glede odklikov med fasadami stavb ali deli stavb, določene v 24. členu OPN MOL ID. Na podlagi dopustnih odstopanj se višina stanovanjski volumnov lahko spremeni do do + 1,00 m navzgor in neomejeno navzdol. Pri odstopanju 1,00 m navzgor je še vedno izpolnjen zahtevani odmik od sosednj stavbe, volumne znotraj območja

pa bi bilo treba preprojektirati na način, da bo izpolnjen pogoj glede odmikov med fasadami stavb in delov stavb iz 24. člena OPN MOL ID. Odmiki morajo biti:

- pri fasadah sli delih stavb, na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj enaki ali večji od polovice višine višje stavbe, merjene do njenega venca,
- pri fasadah sli delih stavb, na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj enaki ali večji od višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena.

Z upoštevanjem GM se ohranja tudi predpisan odmik od stavb na sosednjem zemljišču. Stavbe na sosednjem zemljišču so visoke 13,00 m, GM je od njih oddaljena 13,50 m. S tem je odmik od fasad stavb na sosednjem zemljišču (tudi v primeru povišanja volumnov znotraj območja OPPN), najmanj enak ali večji od višine višje stavbe.

4.8. Višinske kote terena in pritličja

Pri določitvi kote terena in pritličja je bila upoštevana pričakovana kota gladine kote Q100 zaradi poplave Ljubljane pri Q100, ki je za obravnavano območje ocenjena na višini HQ100 = 288,26 m n. v.

V prostorski enoti PE1 je treba na vzhodni, južni in zahodni strani zunanjo ureditev prilagoditi višinskim kotam sosednjih zemljišč, da v primeru poplav ne bo prišlo do poslabšanja razmer na sosednjih zemljiščih. Na severni strani načrtovane stavbe je znotraj prostorske enote PE1 (torej v ozkem pasu ob objektu) dopustna prilagoditev zunanje ureditve višinskim kotam pritličja, da se omogočijo neposredni dostopi v pritlične prostore z zunanjih površin. V prostorski enoti PE2 je treba ohraniti obstoječe kote terena, razen v območju uvoza v objekt, kjer je višinsko koto dopustno prilagoditi koti pritličja stavbe.

Pri določitvi višinskih kot so bile upoštewane tudi varnostne višine:

- + 0,50 m za kote pritličij stavb,
- + 0,30 m za pokrito parkirišče in
- + 0,20 m za morebitna zunanja parkirišča.

Višinske kote urejenega terena so:

- | | |
|--|----------------|
| prostorska enota PE1 | |
| - zunanja ureditev na vzhodni, južni in zahodni strani | 288,00 m n. v. |
| - na severni strani, tik ob stavbi | 288,90 m n. v. |
| prostorska enota PE2 | |
| - pri uvozu v pokrito parkirišče | 288,80 m n. v. |
| - na vzhodni in zahodni strani uvoza | 288,15 m n. v. |

Višinske kote pritličij delov stavbe so:

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| - pokrito parkirišče: | 288,80 m n. v. |
| - volumni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 in 8: | 289,00 m n. v. |

V okviru dopustnih odstopanj se višinske kote pritličja lahko zvišajo za največ 0,50 m. Pri zunanji ureditvi so odstopanja navzgor dopustna le na podlagi dodatne hidrološko hidravlične analize. Odstopanja navzdol so dopustna le pod pogojem, da so zagotovljeni ukrepi za varstvo pred poplavami.

4.9. Zmogljivost območja

Za območje OPPN so določene naslednje zmogljivosti:

- | | | |
|--|-----------------------|-------------------------|
| (1) Površina prostorske enote PE1: | 16.570 m ² | |
| - BTP stanovanjski del: | | 26 500 m ² ; |
| - BTP pokrito parkirišče: | | 7 000 m ² ; |
| - BTP ploščadi nad pokritim parkiriščem: | | 5 000 m ² ; |
| - BTP skupaj: | | 38 500 m ² ; |
| - število stanovanj v PE1: | | 170. |

- | | |
|------------------------------------|----------------------|
| (2) Površina prostorske enote PE2: | 1.495 m ² |
|------------------------------------|----------------------|

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

Z odlokom so dopuščena naslednja odstopanja:

- število stanovanj znotraj območja OPPN lahko odstopa navzdol,
- BTP stavb, ki se uvrščajo pod pod točki a) in b) v točki 5.1.3.1 standarda SIST ISO 9836, lahko odstopajo le navzdol. Tako se doseženi FI na območju OPPN ne bo dodatno povečal,

- BTP ploščadi nad pokritim parkiriščem se bo zaradi dopustnega zmanjševanja stanovanjskih volumnov lahko povečala, zaradi dopustnega zmanjšanja površine pokritih parkirišč pa zmanjšala. Zato so pri ploščadi nad pokritim parkiriščem dopustna odstopanja tako navzdol kot tudi navzgor.

Z OPN MOL ID je za obravnavani OPPN določen faktor izrabe FI = 1,6.

Dopusten faktor izrabe (FI) je 1,6.

Največja dopustna BTP znotraj območja OPPN znaša:

| | |
|---|-----------------------|
| - BTP stanovanjski del: | 26.500 m ² |
| - BTP pokrito parkirišče: | 7.000 m ² |
| - BTP ploščadi nad pokritim parkiriščem | 5.000 m ² |
| - BTP skupaj: | 38.500 m ² |

Dosežen FI (ob upoštevanju celotne BTP območja) znaša:

$$FI = 26.599 \text{ m}^2 + 7.000 \text{ m}^2 = 33.500 \text{ m}^2 / 16.570 \text{ m}^2 = 2,0.$$

V izračun FI se šteje vsota vseh BTP etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836, izračun BTP vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda. V irračunu BTP se ne upošteva BTP ploščadi nad pokritim parkiriščem, katere površina se uvršča pod točko c) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda.

Dosežen FI (ob upoštevanju BTP stavb, brez pokritega parkirišča) znaša:

$$FI = 26.500 \text{ m}^2 / 16.570 \text{ m}^2 = 1,6.$$

Faktor izrabe, upoštevajoč le večstanovanjske stavbe, brez pokritih parkirišč, znaša 1,6. Faktor izrabe z upoštevanjem pokritih parkirišč znaša 2,0. Na podlagi 98. člena OPN MOL ID je v območjih, ki se urejajo z OPPN, vrednost FI lahko prekoračena, 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 tega odloka.

Utemeljitev:

Na obravnavani lokaciji zaradi lastnosti tal izvajanje podzemnih parkirišč ni priporočljivo, zato so parkirišča načrtovana na koti terena. S prekritjem parkirnih površin se izboljšujejo bivalni pogoji v stanovanjih, zmanjšani so vplivi na hrup in na kakovost zraka. Hkrati se zaradi ureditve na strehi parkirišč povečujejo kakovostne zunanje površine naselja, namenjene uporabi stanovalcev. Z ozelenitvijo zunanjih površin na strehi se bo izboljšala tudi mikroklima naselja. Naselje bo načrtovano tako, da bo v območju izpolnjen zahtevani delež odprtih bivalnih površin in zagotovljeno potrebno število parkirnih mest.

S 50. členom odloka OPPN je določeno, da BTP stavb, ki se uvrščajo pod točki a) in b) v točki 5.1.3.1 standarda SIST ISO 9836 (zaprte in pokrite površine), lahko odstopajo le navzdol do 15 %. BTP ploščadi nad pokritim parkiriščem lahko odstopa do 20 % navzdol in navzgor.

4.10. Usmeritve glede posegov na obstoječih objektih

V končni ureditvi bodo vsi obstoječi objekti odstranjeni. Do odstranitve pa so na vseh obstoječih objektih so dopustni:

- vzdrževalna dela,
- rekonstrukcija in posegi za izboljšanje energetske zaščite stavbe,
- izvedba novih okenskih odprtin v strehi v nivoju strešine.

4.11. Objekti predvideni za odstranitev

V območju OPPN so za odstranitev določene vse obstoječe stavbe.

5. NAČRT PARCELACIJE

Pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta je bilo upoštevano zemljiškoknjižno stanje junija 2021.

Parcelacija območja OPPN upošteva predvideno rabo površin znotraj prostorskih enot. Parcele stavb in objektov so določene glede na lego, velikost in obliko stavb oziroma objektov. Pri določitvi parcel stavb je upoštevana tudi pripadajoča zunanja ureditev. Razmejitev med parcelami je prikazana v grafičnih prilogah.

5.1. Načrt parcelacije

Območje OPPN je razdeljeno na 3 gradbene parcele, od tega sta 2 namenjeni gradnji stavbe. Preostala parcela je namenjena urejanju prometnih površin.

Prostorska enota PE1 je razdeljena na dve parceli. Parceli P1 in P2 sta namenjeni gradnji stavbe. Z OPPN je dopustno, da se načrtovana stavba lahko prične uporabljati v dveh podetapah. V prvi podetapi je dopustno pričeti z uporabo stavbnih volumnov in pripadajočih ureditev na parceli P1, v drugi podetapi pa z uporabo stavbnih volumnov in pripadajočih ureditev na parceli P2.

Prostorsko enoto PE2 predstavlja ena parcela. Parcela C1 je namenjena gradnji javne ceste in dovoza do stavbe.

Parcelacija je določena v grafičnem načrtu št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu«. Točke za zakoličbo parcel so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

Dopustno odstopanje

Pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah. Koordinate zakoličbenih točk objektov lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih objektov. Meje parcel, namenjenih javnim površinam, lahko odstopajo do 0,50 m v korist javnih površin. Potek mej med parcelama P1 in P2 je dopustno prilagoditi faznosti gradnje. Zaradi spremenjenega poteka mej v okviru dopustnih odstopanj se spremenijo tudi površine parcel v območju OPPN.

5.2. Površine, namenjene javnemu dobru, in površine v javni rabi

Površina, namenjena javnemu dobru, je parcela z oznako C1, ki predstavlja javne površine, namenjene ureditvi Jurčkove ceste in odprtega jarka Zgornjega Galjevca. Površina, namenjena javnemu dobru, meri 1.495 m².

Površina, namenjena javnemu dobru, obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 350/92, 350/93, 350/95, 350/96, 350/146, 350/346, 350/348, 350/353, 350/835 in 626/1, vse v katastrski občini 1695 Karlovško predmestje.

Površina, namenjena javnemu dobru je določena v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu« in št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

5.3. Lega, velikost in oblika parcel

Lega, velikost in oblika parcel je prikazana v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu« in št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

Seznam parcel v obravnavanem območju:

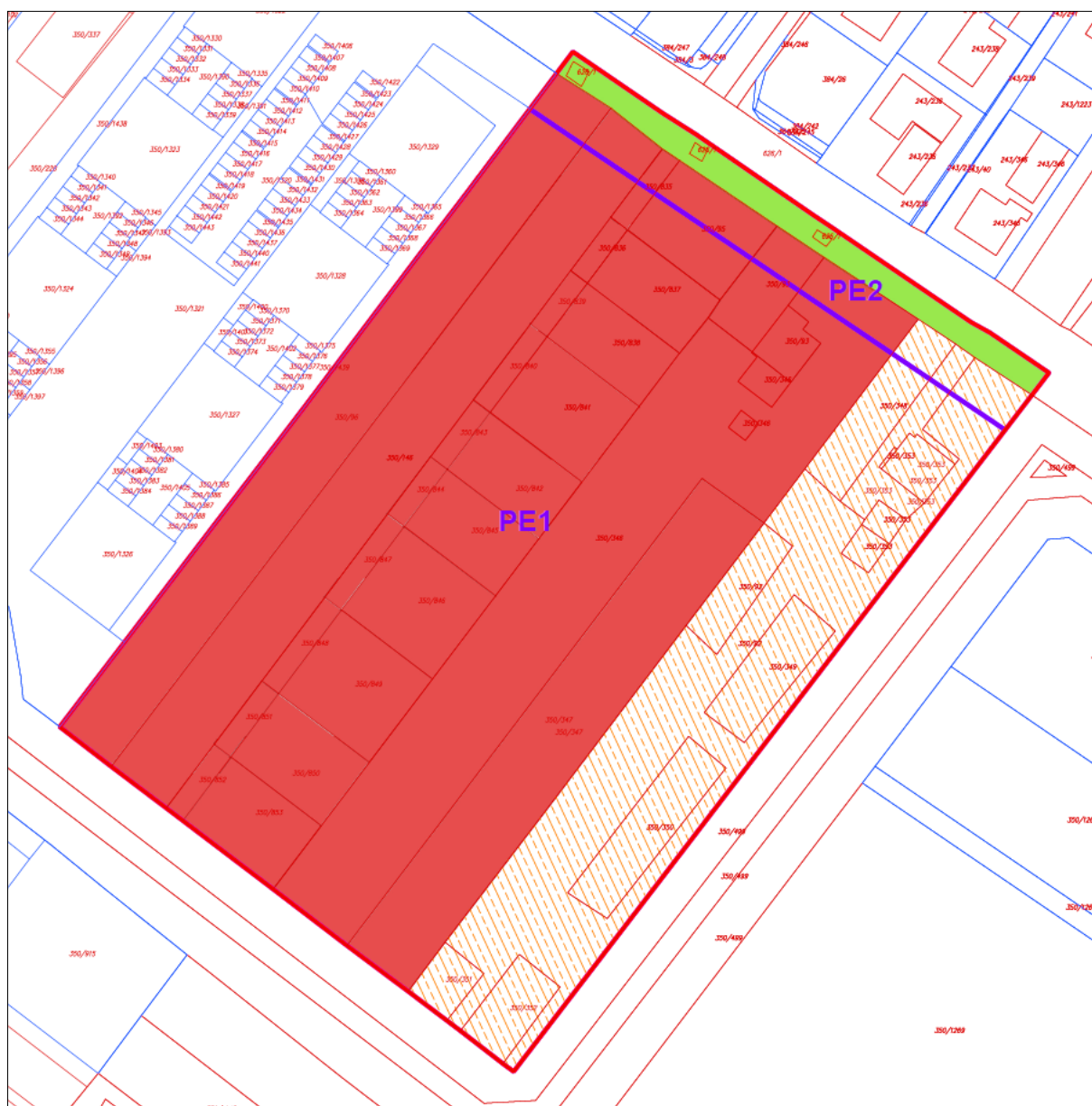
| ŠT. PARCELE (k.o. Karlovško predmestje) | POVRŠINA PARCELE (m ²) Geodetska uprava RS | POVRŠINA PARCELE ZNOTRAJ OPPN (m ²) geodetski načrt | LASTNIK |
|---|---|---|------------------|
| 350/92 | 2.550 | 2.539* | Zasebni lastniki |
| 350/93 | 332 | 341* | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/95 | 384 | 385* | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/96 | 1.969 | 1.951* | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/146 | 2.038 | 2.016* | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/346 | 3.207 | 3.224* | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/347 | 1.657 | 1.643* | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/348 | 324 | 324 | Zasebni lastniki |

| ŠT. PARCELE (k.o. Karlovško predmestje) | POVRŠINA PARCELE (m ²) Geodetska uprava RS | POVRŠINA PARCELE ZNOTRAJ OPPN (m ²) geodetski načrt | LASTNIK |
|---|---|---|-------------------------|
| 350/349 | 280 | 280 | Zasebni lastniki |
| 350/350 | 342 | 342 | Zasebni lastniki |
| 350/351 | 110 | 109* | Zasebni lastniki |
| 350/352 | 187 | 186* | Zasebni lastniki |
| 350/353 | 384 | 391* | Zasebni lastniki |
| 350/835 | 66 | 66 | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/836 | 51 | 51 | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/837 | 284 | 285* | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/838 | 284 | 284 | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/839 | 51 | 51 | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/840 | 72 | 72 | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/841 | 400 | 400 | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/842 | 300 | 300 | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/843 | 55 | 55 | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/844 | 55 | 55 | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/845 | 300 | 300 | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/846 | 438 | 438 | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/847 | 80 | 80 | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/848 | 80 | 80 | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/849 | 437 | 437 | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/850 | 331 | 331 | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/851 | 61 | 61 | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/852 | 61 | 61 | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 350/853 | 331 | 331 | 5 PROJEKT d.o.o. |
| 626/1 (del) | 18.316 | 595 | Mestna občina Ljubljana |

Vir: podatki o površinah so povzeti s Prostorskega portala RS (Geodetska uprava RS: <http://prostor.gov.si/>), oktober 2021; podatki o lastnikih so povzeti s Portala e-Sodstvo (<https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>) september 2022

*Opomba:

parcele in deli parcel v območju OPPN, katerih površine so izmerjene v geodetskem načrtu in se ne ujemajo z zemljiško-knjižnim stanjem.



- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA MEJA
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - KATASTRSKA MEJA
- 350/96 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- 5 PROJEKT d.o.o.
- MESTNA OBČINA LJUBLJANA
- FIZIČNI OSEBI 1 IN 2

Slika 46: Prikaz lastništva v katastru

5.4. Koordinate za zakoličbo

Mejne točke oboda območja OPPN, gradbenih mej in parcel so določene po državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

| TOČKE ZAKOLIČBE | | | |
|-----------------|--------------------------|-----|--------------------------|
| OBMOČJE OPPN | | | |
| O1 | X=463226.418 Y=98742.521 | O7 | X=463310.944 Y=98701.694 |
| O2 | X=463234.656 Y=98753.451 | O8 | X=463314.543 Y=98699.697 |
| O3 | X=463252.009 Y=98741.605 | O9 | X=463325.822 Y=98692.041 |
| O4 | X=463258.297 Y=98737.609 | O10 | X=463317.440 Y=98681.110 |
| O5 | X=463281.067 Y=98721.961 | O11 | X=463186.757 Y=98586.024 |
| O6 | X=463285.067 Y=98719.295 | | |

| GRADBENE MEJE | | | |
|---------------|--------------------------|----|--------------------------|
| G1 | X=463309.135 Y=98686.713 | G3 | X=463150.635 Y=98626.138 |
| G2 | X=463221.477 Y=98572.387 | G4 | X=463234.867 Y=98736.816 |

| GRADBENE PARCELE | | | |
|------------------|--------------------------|----|--------------------------|
| P1 | X=463239.200 Y=98733.890 | P5 | X=463308.680 Y=98687.020 |
| P2 | X=463250.710 Y=98726.120 | P6 | X=463271.597 Y=98694.630 |
| P3 | X=463271.940 Y=98711.810 | P7 | X=463270.611 Y=98695.387 |
| P4 | X=463280.334 Y=98706.146 | | |

O – točke zakoličbe oboda območja OPPN

G – točke zakoličbe gradbenih mej

P – točke zakoličbe prostorskih enot in parcel znotraj območja OPPN

Geokordinate točk za zakoličbo parcel lahko odstopajo znotraj toleranc, ki so predvidene za parcelacijo v 50. členu odloka.

6. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Posegi, ki so dopustni na obstoječih stavbah, ter prometne in okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah, neodvisno od gradnje načrtovane stavbe.

Gradnja načrtovane stavbe se lahko izvaja v eni zaključeni etapi. Pričetek uporabe načrtovane stavbe je dopustno razdeliti v dve podetapi. Dopustni sta:

- podetapa 1 zajema gradnjo stavbnih volumnov 5, 6, 7 in 8 ter pripadajoče ureditve na parceli z oznako P1;
- podetapa 2 zajema gradnjo stavbnih volumnov 1, 2, 3 in 4 ter pripadajoče ureditve na parceli z oznako P2.

Parceli sta določeni na način, da se v podetapi 1 izvede osrednjo dovozno pot preko pokritega parkirišča ter večji del otroškega igrišča. Za obe podetapi gradnje je treba na gradbenih parcelah zagotoviti potrebne pripadajoče objekte, naprave in ureditve ter priključke na gospodarsko javno infrastrukturo. V podetapi 1 je treba zagotoviti zahtevan delež odprtih bivalnih površin in potrebno število parkirnih mest za stanovanja, ki se bodo gradila v prvi podetapi. Ob dokončanju druge podetape mora biti v območju OPPN zagotovljen zahtevan delež odprtih bivalnih površin za celotno območje OPPN in potrebno število parkirnih mest za vsa stanovanja.

Pred gradnjo stavbe je treba izvesti ukrepe za zaščito pred poplavami (torej nadomestni volumen, ki bo sposoben zadržati izpodrinjeno vodo v primeru poplav tudi v času gradnje.

Z OPPN je določena tudi javna gospodarska infrastruktura, ki jo je treba izvesti pred pričetkom uporabe dela stavbe, ki bo zgrajen v podetapi 1: javno vodovodno omrežje, transformatorsko postajo z navezavo na elektroenergetsko omrežje, navezavo na elektronsko komunikacijsko omrežje, rekonstrukcija Jurčkove ceste z novo obrabno plastjo vozišča na Jurčkovi cesti (v nadaljnjem besedilu: tihi asfalt), ki bo zagotovila znižanje imisije hrupa zaradi prometne obremenitve vsaj za 1 dBA.), na odseku vzdolž območja OPPN ter najmanj 100 m vzhodno in 100 m zahodno od območja, avtobusno postajališče v niši na križišču Jurčkove ceste s Peruzzijevo ulico in varno pešpot do šole vrtca.

Z OPPN je določena tudi etapnost urejanja površin v prostorski enoti PE2. Pred načrtovano širitvijo Jurčkove ceste je treba v prostorski enoti PE2 izvesti uvoz in dostope do stavbe ter urediti zelenico ob vodotoku.

7. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

7.1. Celostno ohranjanje kulturne dediščine

Na samem območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, ob južnem in vzhodnem robu območja poteka PST, kulturni spomenik z evidenčno številko 1116, Pot spominov in tovarištva. Z OPPN je določen 10,00 m odmik načrtovanih stavb od PST.

V svojih smernicah Ministrstvo za kulturo navaja, da se zelene površine s potmi ne smejo navezovati na PST in da se zelenic ob poti ne sme prečkati z novimi potmi. PST je linijska poteza v prostoru, ki je ni dopustno prekinjati s povezavami na zasebne površine. Zato je treba v območju gostinskega lokala z zelenimi ureditvami preprečiti možnost prehajanja iz območja OPPN neposredno na površine PST.

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

8.1. Varstvo vode in podtalnice

Območje OPPN se ne nahaja na vodovarstvenem območju. Pri nadaljnjem projektiranju in izvedbi je treba zagotoviti, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

V odloku so povzeteti pogoji iz smernic DRSV:

Odvajanje padavinskih voda v vodotok je dopustno le, če se računsko dokaže, da ponikanje na obravnavanem območju ni mogoče. Pogoji za odvodnjavanje v vodotok so:

- prepovedano je odvajati neочиščeno odpadno vodo neposredno v površinske vode in neposredno ali posredno v podzemne vode,
- odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je treba urediti tako, da je v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin,
- predvideti je treba zadrževanje padavinskih voda ali druge ukrepe za eliminacijo negativnih vplivov na pretočnost vodotoka.

Preprečiti je treba zatekanje vode obremenjene s soljo za zaščito proti zmrzovanju površin v podtalje.

V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja je treba načrtovati rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode skladno s sodobnimi tehnološkimi rešitvami.

Na severnem delu območja OPPN poteka vodotok Zgornji Galjevec. Zunanja meja priobalnega zemljišča vodotoka sega 5,00 m od meje vodnega zemljišča.

Posegi na vodnem in priobalnem zemljišču so prepovedani, razen v primerih navedenih v 37. in 201. členu Zakona o vodah (ZV-1). Na obravnavanem območju, skladno z 38. in 39. členom ZV-1, ni dovoljeno postavljati objektov ali drugih ovir, ki bi preprečevale prost prehod ob vodnem dobru ali izvajalcu javne vodnogospodarske službe onemogočale neškodljiv dostop do vodnega zemljišča. Prostorske ureditve in dejavnosti, ki niso vezane na vodo, je treba umeščati izven območij, kjer je voda stalno ali občasno prisotna, ter v ustreznem odmiku, tako da se na priobalnem zemljišču ohranjata nepozidanost in javna dostopnost.

Na vodnem in priobalnem zemljišču so prepovedane dejavnosti in posegi v prostor, ki bi lahko ogrožali stabilnost vodnih in priobalnih zemljišč, zmanjševali varnost pred škodljivim delovanjem voda, ovirali normalen pretok vode, plavin in plavja, onemogočili obstoje in razmnoževanje vodnih in obvodnih organizmov.

Za utrditev in zavarovanje brežin je treba uporabiti naravne materiale (kamen, les, vegetativna zavarovanja). Posegi, zaradi katerih bi se zmanjšal pretočni profil vodotoka, niso dovoljeni.

Skladno z določili OPN MOL ID se obstoječi dovozi z Jurčkove ceste s prepusti preko Zgornjega Galjevca se ohranijo. Z OPPN novi premostitveni objekti niso dopustni, dopustne pa so rekonstrukcije obstoječih premostitev oziroma njihova nadomestitev z novimi premostitvenimi objekti na isti lokaciji. Za nadomestne premostitve in rekonstrukcije obstoječih premostitev je treba izdelati hidrološko hidravlični elaborat, iz katerega bo razvidno, da pretočni profil premostitve prevaja 100 letne visoke vode in da je zagotovljena 0,50 m varnostna višina.

Križanja infrastrukturnih vodov z vodotokom morajo biti izvedena na dolvodni strani mostne konstrukcije, izven svetlega pretočnega profila.

Za vse posege v območje priobalnega pasu in vodotoka ter za posege v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda (odvajanje voda v vodotok), je treba skladno s predpisi s področja voda pridobiti vodno soglasje oziroma mnenje.

Meja priobalnega zemljišča je prikazana na grafičnih načrtih št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«, št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, in št. 4.7 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

8.2. Varstvo tal

V odloku je povzet pogoj iz smernic NIJZ:

Na območju načrtovanih otroških igrišč na terenu je treba predhodno izdelati ustrezno strokovno podlago, s katero bo določena stopnja onesnaženosti. Če iz predhodne ocene onesnaženosti tal izhaja, da je onesnaženost tal prekomerna, je treba z ustrezno sanacijo zagotoviti varno in zdravo rabo teh površin.

8.3. Ohranjanje narave

Območje OPPN na južni in vzhodni strani meji na PST, zavarovano območje in naravno vrednoto Pot spominov in tovarištva z identifikacijsko št. 8706.

Za posege v 10,00 m pasu ob PST so določeni pogoji na podlagi smernic Zavod RS za varstvo narave:

- zasaditve in druge ureditve je treba izvajati tako, da se med izkopom ne poškoduje korenin. Nove rastline v območju OPPN ne smejo prekomerno zasenčiti obstoječih dreves in mladih nadomestnih sadik v PST,
- pri izvedbi povezovalnih poti do PST ni dopustno odstranjevanje dreves, prehode pa je treba urediti tako, da se ne poslabša rastiščnih pogojev in korenin,
- v času gradnje v območju PST ni dopustno odlaganje gradbenega materiala in odpadkov, umeščanje gradbiščnih kontejnerjev ter parkiranje in obračanje gradbenih strojev.
- za posege v 10,00 m pas ob PST je treba pridobiti soglasje pristojnega zavoda za varstvo narave.

10,00 m pas ob PST je določen v grafičnih prilogah 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru in javni rabi – prikaz na geodetskem načrtu«, 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo terena« in 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

8.4. Varstvo zraka

Za varstvo zraka so z OPPN določeni naslednji ukrepi:

- prezračevanje vseh delov stavbe je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in umazanega zraka je treba speljati nad strehe stavb. Odpadni zrak iz pokritega parkirišča je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj,
- vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami,
- v času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

8.5. Varstvo pred hrupom

Območje OPPN je v skladu z OPN MOL ID opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Zemljišča ob Jurčkovi cesti so v območju možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom.

V fazi priprave OPPN je bil izdelan elaborat Ocena hrupa na območju novega naselja v RN_338 – Jurčkova v Ljubljani, k. o., 1695 Karlovško predmestje, št. 07/2021-A, A-projekt d. o. o., april 2021. V njem je bilo ugotovljeno, da so dopustne vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom minimalno presežene le pri enem objektu na severni strani območja. Stanje je mogoče sanirati na način, da se pri gradnji cest v območju OPPN uporabi tihi asfalt ali druge materiale, ki ne povzročajo dodatnega hrupa ob vožnji. Na Jurčkovi cesti pa je treba na odseku vzdolž območja OPPN ter 100 m vzhodno in 100 m zahodno od območja izvesti novo obrabno plast vozišča, ki bo zagotovila znižanje imisije hrupa zaradi prometne obremenitve vsaj za 1 dBA.

Dodatno so z OPPN določeni še naslednji ukrepi:

- vse prostore, v katerih bodo hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati,
- pri načrtovanju stavb v območju OPPN je treba upoštevati, da gre pri stanovanjih za t. i. varovane prostore v skladu s predpisom o zaščiti pred hrupom v stavbah, zato je zanje treba izdelati elaborat zaščite pred hrupom v stavbah,
- vsem stanovanjem v stavbnih volumnih ob Jurčkovi cesti naj se zagotovijo fasadne odprtine tudi na tihi fasadi,
- 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 ustrezná organizacija gradbišča (omejitev zvočnih signalov, omejitev obratovanja motorjev strojev v prostem teku, po potrebi časovna omejitev izvajanja hrupnejših del).

Pri nadaljnjem načrtovanju in izvedbi je treba upoštevati elaborat Ocena hrupa na območju novega naselja v RN_338 – Jurčkova v Ljubljani, k. o., 1695 Karlovško predmestje, št. 07/2021-A, A-projekt d. o. o., april 2021.

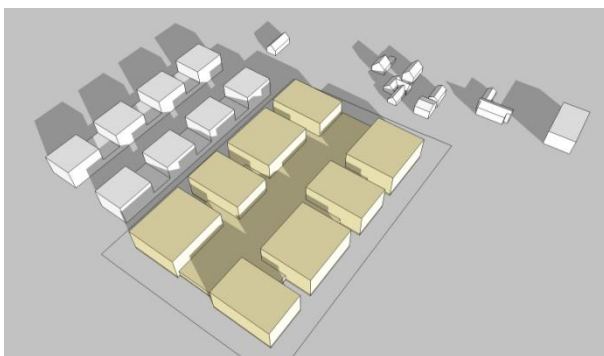
8.6. Osončenje

Z OPPN je povzet normativ glede osončenja bivalnih prostorov, ki določa:

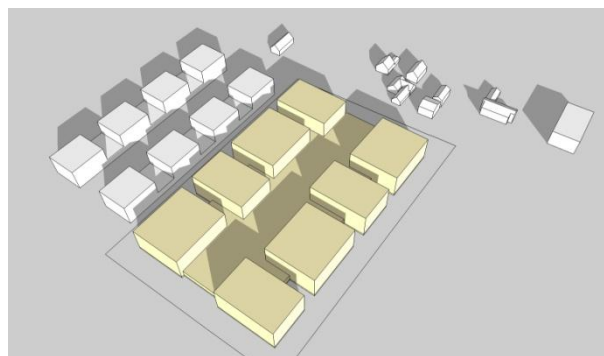
Stavbam v območju OPPN in obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba, zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. decembra – najmanj 1 uro ter
- dne 21. marca in dne 21. septembra – najmanj 3 ure.

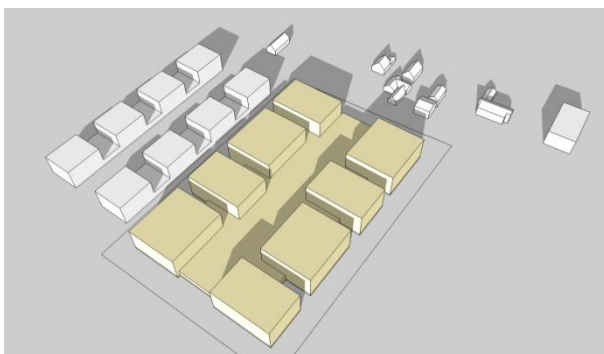
V fazi priprave OPPN je bila izdelana preveritev, na podlagi katere je bilo ugotovljeno, da načrtovana stavba v gabaritih, določenih z OPPN, ne bo prekomerno vplivala na osončenje sosednjih stavb, kar je prikazano na spodnjih slikah.



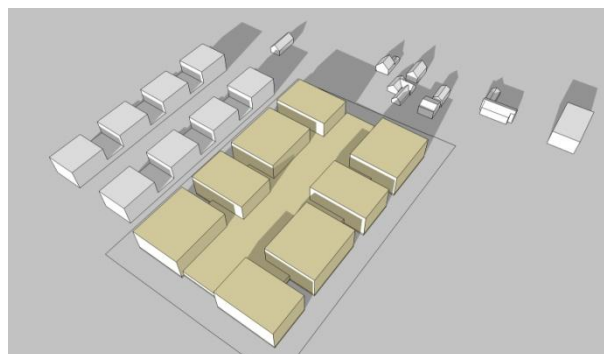
Slika 47: Predvideno stanje 21. decembra ob 10.00



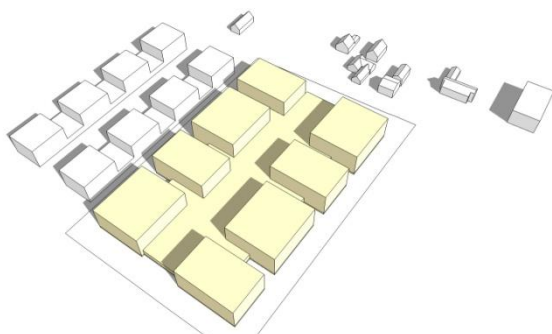
Slika 48: Predvideno stanje 21. decembra ob 11.00



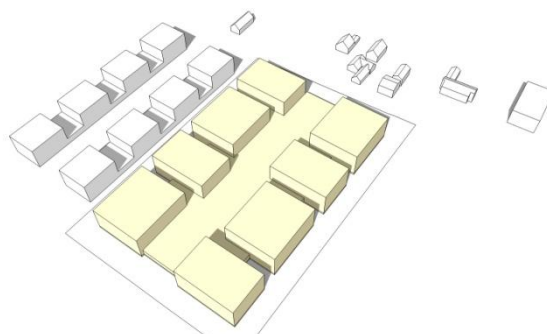
Slika 49: Predvideno stanje 21. decembra ob 13.00



Slika 50: Predvideno stanje 21. decembra ob 14.00



Slika 51: Predvideno stanje 21. septembra ob 10.00



Slika 52: Predvideno stanje 21. septembra ob 13.00

V fazi priprave OPPN je bil izdelan tudi elaborat Preveritev skladnosti zasnove (analiza osončenosti in osvetljenosti novogradnje in vpliv na osenčenje sosednjih stavb) stanovanjske soseske »Soseska po poti« v Ljubljani z določili 91. člena OPN MOL ID, št. DN 2002170, Gradbeni inštitut ZRMK, november 2021. V njem je bilo ugotovljeno, da je v veliki večini stanovanj (več kot 80 %) zadostno osončen glavni dnevno-bivalni prostor s kuhinjo in vse otroške sobe, kar je skladno z določili 91. člena OPN MOL ID. Hkrati je bilo ugotovljeno, da stanovanjska soseska ne povečuje osončenosti sosednjih stanovanjskih stavb pod mejo določeno v OPN MOL ID.

Ustreznost osončenja znotraj načrtovane stavbe bo treba preveriti in pojasniti v projektni dokumentaciji DGD ter po potrebi prilagoditi tlorisne dispozicije stanovanj. Znotraj načrtovane stavbe lahko največ 20% od celotnega števila stanovanj odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov iz 29. člena odloka OPPN.

V primeru odstopanj pri gabaritih načrtovane stavbe pa bo treba ponovno preveriti tudi osončenje stavb v sosednjem območju.

8.7. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke morajo biti urejena v skladu s predpisi o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov. Število in velikost zabojnikov za komunalne odpadke (mešani komunalni odpadki, biološki odpadki, embalaža, papir) je treba določiti skladno s predpisi o zbiranju in prevozu komunalnih odpadkov (Uradni list RS, št. 73/2020). Prostor za zbirno mesto mora biti dovolj velik za hranjenje odpadkov, ki nastanejo na območju OPPN, tako odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe, kot odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti.

Zbirna in prevzemna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov za načrtovano stavbo so določena ob uvozu na pokrito parkirišče. Prostor za obračanje komunalnih vozil mora biti zagotovljen na gradbeni parceli načrtovane stavbe. Območje prevzemnega mesta, kjer ustavlja komunalno vozilo, mora biti ravno, brez klančin. Višinske razlike na poteh med zbirnim in prevzemnim mestom ter med prevzemnim mestom in cesto, kjer ustavlja komunalno vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.

Pri dimenzioniranju vozniških poti in obračališča je treba upoštevati karakteristike smetarskih vozil, ki jih uporablja pooblaščen organizacija pri izvajanju gospodarske javne službe. V drugem mnenju podjetja snaga so navedene naslednje dimenzije:

- širina vozil: 2,50 m (brez ogledal),
- dolžina vozil: 9,40 m–9,90 m,
- višina vozil: 3,30 m–3,50 m,
- sprednji previs: 1,40 m–1,50 m,
- zadnji previs: 1,90 m–3,15 m,
- medosna razdalja med prednjim in zadnjim kolesom: 3,90 m–3,95 m,
- medosna razdalja med zadnjima kolesoma: 1,35 m,
- višina med voziščem in najnižjo točko vozila: 0,35 m–0,45 m.

Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času odstranitve objektov in času gradnje, je treba v fazi izvedbe izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

Pred začetkom urejanja območja OPPN morajo biti zagotovljeni ukrepi in rešitve za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali pri urejanju območja. Zanje je treba poskrbeti v skladu z veljavnimi predpisi.

Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je določena v grafičnem načrtu št. 4.5 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

8.8. Svetlobno onesnaženje

Postavitve in jakost svetilk za osvetlitev stavb in zunanjih površin morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih onesnaževanja okolja.

Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

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

9.1. Potresna nevarnost

Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,635 (g) pri povratni dobi 475 let. Pred pričetkom projektiranja je treba izvesti identifikacijo tipa tal ter določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti gradnjo zaklonišč, če to zahtevajo veljavni predpisi. Načrtovana stavba ne bo podkletena, zato ni zahtevana ojačitev plošče nad kletno etažo.

Zaradi visoke stopnje potresne nevarnosti je treba predpise s področja potresne varnosti smiselno upoštevati tudi pri načrtovanju nekonstrukcijskih elementov stavbe, na primer pri fasadi, predelnih stenah itd.

9.2. Ukrepi za varstvo pred požarom

9.2.1. Splošno

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.7 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

9.2.2. Intervencijske poti in površine

Dovoz intervencijskih vozil je določen po obodu območja. V vsaki gradbeni podetapi je treba zagotoviti ureditev dostopov in površin za delovanje intervencijskih vozil. Intervencijske poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir, kar je treba še posebej pozorno upoštevati pri umeščanju otroških igrišč na obodu območja. Pri načrtovanju ukrepov za zaščito požarne varnosti je treba upoštevati ocenjeni čas intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe MOL, ki znaša 15 minut.

9.2.3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita je načrtovana z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz obstoječega in novega javnega hidrantnega omrežja. Potreben pretok vode za gašenje za znaša 10 l/s. Če pretok vode ne zadošča, mora investitor zgraditi požarni bazen ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

9.2.4. Odmiki

Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji v skladu s požarnimi predpisi.

9.2.5. Evakuacijske poti

Evakuacijske poti: v projektni dokumentaciji je treba načrtovati način varne evakuacije iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Evakuacija je mogoča odprtih bivalnih površin ob stavbi, do Jurčkove ceste in do PST.

9.3. Ukrepi za varstvo pred poplavami

Območje OPPN je glede ogroženosti z visokimi vodami uvrščeno v razred srednje in majhne poplavne nevarnosti pri poplavi Ljubljane. Generalno gledano je zahodna polovica območja v razredu majhne poplavne nevarnosti, vzhodna pa v razredu srednje poplavne nevarnosti. Zgornji Galjevec, oba jarka ob Mihovem štradonu in zahodni krak Požarja obravnavanega območja ne poplavlja.

Obraavnano območje se nahaja zunaj dosega poplave Ljubljane pri Q10 ter znotraj dosega poplave Ljubljane pri Q100. Merodajna pričakovana kota gladine za območje OPPN je pri poplavi Q100 Ljubljane HQ100 = 288,26 m n. v.

Na območju OPPN je treba zagotoviti naslednje ukrepe za zmanjšanje ranljivosti obstoječih in načrtovanih objektov:

- kote pritličij stavbe morajo biti na dovolj varni koti, ki znaša:
 - za stanovanjske dele stavb najmanj 288,76 m n. v.,
 - za pokrita parkirišča najmanj 288,56 m n. v. in
 - za zunanja parkirišča najmanj 288,36 m n. v.,
- pri vseh delih objektov pod varno koto je treba upoštevati nevarnost preplavitve,
- pri zunanji ureditvi na obodu območja naj se čimbolj ohranja obstoječa kota terena,
- izgubljeni volumen, ki ga v obstoječem stanju zavzemajo poplavne vode pri poplavi Ljubljane, je treba nadomestiti,
- na vzhodnem in zahodnem robu območja je treba za osuševanje zelenih površin izvesti melioracijski jarek ali drenažo z iztokom v vodotok Zgornji Galjevec,
- dotoki v strugo Zgornjega Galjevca se ne smejo povečevati. Na območju OPPN je treba zagotoviti zadrževanje padavinske vode pred izpustom v vodotok.

(5) Za zagotovitev ohranjanja poplavnih volumnov je treba izgubljeni volumen zaradi novih objektov nadomestiti pod samimi objekti. Objekti morajo biti izvedeni z dvojno talno ploščo in vmesnim praznim prostorom. Volumen med obema ploščama mora biti večji ali enak volumnu, ki ga v obstoječem stanju zasedejo poplavne vode na območju, ki se nadviša. Volumen, ki ga v obstoječem stanju zavzamejo poplavne vode Q100 na celotnem območju OPPN, znaša 6.878 m³. Območja, ki tudi v načrtovanem stanju ostanejo na enakih kotah kot sedaj, se lahko izvzamejo iz izračunanega izgubljenega volumna na podlagi dodatne hidrološko hidravlične analize.

(6) Pri projektiranju je treba upoštevati elaborat »Analiza prostora z vidika poplavne nevarnosti za območje ob Jurčkovi cesti (EUP RN-338)«, št. elaborata M90/20, ki ga je izdelalo podjetje IZVO – R, d. o. o., v januarju 2021.

(7) V nadaljnjih fazah projektiranja je treba dokazati, da sta velikost nadomestnega volumna in kota vtoka vanj usklajeni s potrebno končno velikostjo nadomestnega volumna.

(8) Za vse posege na območju OPPN je treba pridobiti vodno soglasje.

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

10.1. Pogoji za prometno urejanje

10.1.1. Ureditev cest in priključevanje na javne ceste

Stavbe v območju OPPN se bodo prometno navezovala na Jurčkovo cesto, ki je opredeljena kot lokalna glavna cesta.

Na severni strani območja OPPN je zagotovljen prostor za širitev in rekonstrukcijo Jurčkove ceste, preko katerega so načrtovani nov cestni priključek in pešpoti, ki povezujeta naselje z Jurčkovo cesto. Širitev Jurčkove ceste se bo izvajala kot celovita ureditev na širšem območju, neodvisno od urejanja OPPN.

Kot umilitveni ukrep za zmanjšanje fasadnih obremenitev hrupa se po zaključenih gradbenih delih obnovi obstoječe vozišče Jurčkove ceste na delu mimo novih stavb na način, da se namesti nova obrabna plast vozišča v dolžini 310 m (širina območja + 100m na vsako stran), ki bo zagotovila znižanje imisije hrupa zaradi prometne obremenitve vsaj za 1 dBA. Kot obrabna plast je predlagan drobir z bitumenskim mastiksom.

Dostop do območja mora biti načrtovan na mestu obstoječih premostitvenih objektov.

10.1.2. Mirujoči promet

V skladu z določili OPN MOL ID je za območja, ki se urejajo z OPPN in imajo skupaj BTP objektov nad 10.000 m², treba izdelati mobilnostni načrt, s katerim se določi število uporabnikov posameznih prometnih sredstev in ureditev prometne infrastrukture v določenem območju z namenom izboljšati delež uporabe nemotoriziranih in kolektivnih prevoznih sredstev ter določiti potrebne zmogljivosti za mirujoči promet. Za območje OPPN je bil izdelan Mobilnostni načrt za OPPN 448 Ilovica ob Jurčkovi 3, št. UP 20-019-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p, december 2021.

Z mobilnostnim načrtom so določeni ukrepi, ki vzpodbujajo manjšo uporabo osebnih vozil ter večji delež poti, ki se opravijo peš ali s trajnostnimi oblikami prevoza (kolo, javni prevoz, sopotništvo, carsharing, taksi ...).

Ob upoštevanju ukrepov za zagotavljanje trajnostne mobilnosti je v območju mogoče določiti nekoliko nižje normative za zagotavljanje parkirnih mest, kot so določeni z OPN MOL ID.

Investitor namerava graditi solesko s stanovanji, ki bodo imela razmeroma velik delež pripadajočih zunanjih površin (velike, lože, terase in pokrite balkone), bistveno večji od povprečne površine lož ali balkonov pri stanovanjih na trgu. Normativ za izračun PM, določen z OPN MOL ID, bo zaradi tega korigiran na način, da se pri izračunu potrebnih PM za stanovanja v neto površino ne bodo šteli vsi deli stanovanja, pač pa le zaprte stanovanjske površine, brez zunanjih shramb ter lož, teras in balkonov. Število stanovanj, za katera je treba zagotoviti po 2 PM, se bo tako znižalo. Ker bo tako za potrebe stanovalcev zagotovljeno minimalno potrebno število parkirnih mest, je treba na gradbeni parceli stavbe predvideti še dodatnih 10 % PM za obiskovalce.

Število stanovanj, za katera je treba zagotoviti po 2 PM, se bistveno spremeni, če se v izračun NTP stanovanja štejejo le zaprte stanovanjske površine, brez zunanjih shramb ter lož, teras in balkonov. Primerjava v spodnji preglednici prikazuje število stanovanj, povzeto iz izbrane variantne rešitve za pripravo OPPN, ter potrebno število parkirnih mest za potrebe stanovanj ob upoštevanju normativov iz OPN MOL ID na eni strani in normativov iz mobilnostnega načrta na drugi strani:

| Normativ iz OPN MOL ID | | | Normativ, predlagan z mobilnostnim načrtom | | |
|--|---|--------|---|--|--------|
| Število stanovanj z upoštevanjem vseh delov, vključno z zunanjimi shrambami, ložami, terasami in balkoni | | | Število stanovanj brez upoštevanja zunanjih shramb, lož, teras in balkonov | | |
| Do 70 m ² | Nad 70 m ² | Skupaj | Do 70 m ² | Nad 70 m ² | Skupaj |
| 22 | 146 | 168 | 147 | 21 | 168 |
| Potrebno število PM v skladu z OPN MOL ID: | | | Potrebno število PM v skladu z OPN MOL ID: | | |
| 1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % PM za obiskovalce | 2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % PM za obiskovalce | Skupaj | 1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 m ² neto tlorisne površine za stanovalce ter dodatno 10 % PM za obiskovalce | 2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m ² neto tlorisne površine za stanovalce ter dodatno 10 % PM za obiskovalce | Skupaj |
| 22 | 292 | 314 | 162 | 47 | 209 |

Preglednica 1: Primerjava števila stanovanj in potrebnega števila parkirnih mest glede na upoštevanje normativov iz OPN MOL ID in normativov iz mobilnostnega načrta

Za spremljajoče programe, namenjene lokalnemu prebivalstvu, se parkirnih mest za osebna vozila v območju OPPN ne zagotavlja. Zaposleni in obiskovalci bodo prihajali peš, s kolesom ali javnim prevozom.

Za spremljajoče programe, namenjene širšemu območju, se zaradi načrtovanih ukrepov trajnostne mobilnosti zagotovi 50% parkirnih mest od normativa, določenega z OPN MOL ID. Pri tem je upoštevan tudi časovni zamik zasedenosti poslovnih dejavnosti in stanovanj, tako da bodo nezasedena parkirišča, namenjena obiskovalcem stanovanj, lahko uporabljali tudi obiskovalci spremljajočih programov v območju.

Parkirišča za potrebe stanovanj morajo biti ločena od ostalih parkirišč. Parkirišča za obiskovalce stanovanj in parkirišča za spremljajoče programe morajo biti v souporabi, z ustreznim parkirnim režimom pa morajo biti ves čas dostopna obiskovalcem. Parkirna mesta za obiskovalce morajo biti ves čas dostopna,

Pri uvozu v garažo je treba na gradbeni parceli stavbe, poleg normativno določenega števila parkirnih mest, zagotoviti še najmanj 2 parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje, ki bosta omogočali hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovoznikov po sistemu carpooling itd.

Za kolesarski promet pa je treba za vse programe v območju v celoti zagotoviti zadostno število parkirnih mest v skladu z normativi OPN MOL ID.

Za zunanja športna in otroška igrišča, ki bodo služila le stanovalcem območja, ni treba zagotavljati niti PM za osebna vozila niti PM za kolesa.

Z OPPN je določen normativ za izračun potrebnega števila PM, prilagojen v skladu z ugotovitvami iz mobilnostnega načrta. Natančno število potrebnih parkirnih mest bo določeno v nadaljnjih fazah projektiranja na podlagi kapacitet območja, določenih v projektni dokumentaciji. Odstopanja bodo navzgor bodo dopustna le do končnega števila največ 225 parkirnih mest za osebna vozila v območju OPPN. Dodatna parkirna mesta so dopustna le za carsharing, ki ga izvaja registrirani izvajalec. Morebitna odstopanja navzdol pa bodo dopustna le na podlagi novelacije mobilnostnega načrta ob upoštevanju dejanskih kapacitet območja in na podlagi ponovne preveritve potovalnih navad uporabnikov.

V območju OPPN je treba zagotoviti polnilnice za električne avtomobile, električna kolesa in ostala dvokolesna e-vozila. Za vzpodbujanje vožnje s kolesom je treba predvideti tudi postavitev servisnih delavnic koles po sistemu »popravi si sam«.

Za zagotavljanje trajnostne mobilnosti mora biti v sklopu dokumentacije DGD izdelan tudi akcijski načrt, v katerem bodo določeni ukrepi, način izvajanja ukrepov, nadzor nad izvajanjem in način upravljanja mobilnostnega načrta. Z akcijskim načrtom se zasledujejo naslednji cilji:

1. zagotavljanje boljših pogojev za pešačenje
2. več ljudi naj kolesari
3. več ljudi naj uporablja javni potniški promet in alternativne oblike prevoza

4. optimiziran motorni promet (manj voženj z osebnimi vozili, omejitev števila parkirišč, parkiranje naj se omogoči predvsem vozilom, ki prihajajo iz smeri obvoznice in se ustavijo na robu mesta)

10.1.3. Peš promet

Dostop za pešce je določen s severne strani po dveh dostopnih peš poteh, ki se navezujeta na pločnik ob Jurčkovi cesti. Stanovanjski volumni so dostopni v nivoju pritličja s pokritega parkirišča in v nivoju nadstropja preko pešpoti na strehi stavbe.

Širina pešpoti v območju OPPN je najmanj 2,00 m, poti ki so namenjene tudi kolesarjem, pa morajo biti široke najmanj 3,00 m.

Pešpoti so določene na grafičnem načrtu št. 4.5 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

10.1.4. Kolesarski promet

Kolesarji dostopajo v območje OPPN s severne z Jurčkove ceste po dovozu in pešpotih preko vodotoka Zgornji Galjevec. Kolesarski promet se v območju OPPN odvija po voznih poteh pokritega parkirišča.

Prostor za parkiranje koles stanovalcev in uporabnikov poslovnih prostorov je načrtovan v sklopu pokritega parkirišča. Prostor za parkiranje koles obiskovalcev je načrtovan na tlakovanih površinah ob stavbi. Stojala za kolesa na zunanjih površinah morajo biti v območju OPPN enotno oblikovana in morajo omogočati priklepanje koles.

10.1.5. Dostava in odvoz odpadkov

Dostop za dostavna in komunalna vozila je določen preko dovoza z Jurčkove ceste. Komunalna vozila ustavljajo in obračajo na severni strani objekta. V grafičnih načrtih OPPN je prikazano obračališče v obliki črke T, ki omogoča obračanje vozil z dolžino 10,00 m. Manipulativna površina je v OPPN predstavljena shematsko in jo je v fazi priprave dokumentacije DGD in PZI mogoče še prilagoditi končni zasnovi zunanje ureditve na severni strani stavbe. Vozne poti ter prostor za obračanje in ustavljanje komunalnih vozil morajo biti urejeni v skladu s predpisi o zbiranju in prevozu komunalnih odpadkov.

Parkiranje in ustavljanje za dostavna in servisna vozila za obratovanje in servisiranje objektov in dejavnosti znotraj območja OPPN je treba urediti v sklopu pokritega parkirišča.

10.1.6. Intervencijske poti

Dostop intervencijskih vozil je določen po obodu celotnega območja OPPN.

10.2. Pogoji za okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko urejanje

Stavbe v območju OPPN bodo priključene na obstoječe in projektirano okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko omrežje. OPPN obravnava komunalne vode in priključke do roba območja OPPN. Vode, ki segajo izven območja je mogoče izvajati na podlagi OPN MOL ID.

10.2.1. Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske in energetske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetska infrastrukturno omrežje po pogojih posameznih upravljavcev okoljskih in energetska vodov,
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje,
- upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih okoljskih, energetska in elektronskih komunikacijska vodov ter naprav,
- kadar potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih okoljska, energetska in elektronskih komunikacijska vodov ter naprav na svojem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- gradnja okoljska, energetska in elektronska komunikacijska vodov in naprav ter objektov mora potekati usklajeno,
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega okoljskega oziroma energetskega ali elektronsko komunikacijskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN,
- obstoječo okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati njeno zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev so določene v grafičnem načrtu št. 4.6 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

10.2.2. Vodovod

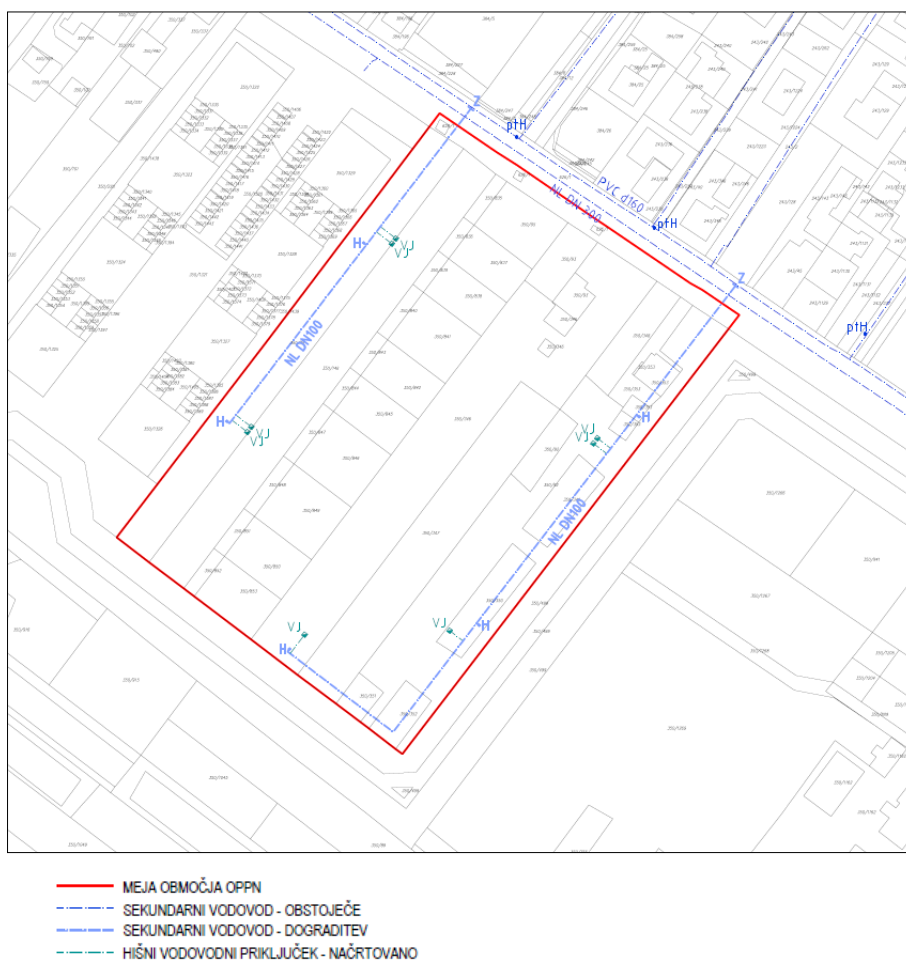
V Jurčkovi cesti se nahaja obstoječe javno vodovodno omrežje. Severno od območja OPPN, po sredini Jurčkove ceste, poteka javni primarni vodovod NL DN 300, zgrajen leta 2000. Severno od območja OPPN, v severnem robu Jurčkove ceste, poteka javni sekundarni vodovod PVC d160 iz leta 1992.

Za oskrbo načrtovane stavbe s pitno in sanitarno vodo in zagotavljanje požarne varnosti je načrtovana dograditev javnega sekundarnega vodovoda NL DN 100. Načrtovana sta dva nova vodovodna odseka, in sicer na vzhodni in zahodni strani načrtovane stavbe z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje. Skupna dolžina novega vodovoda je 329 m.

Oba načrtovana vodovodna odseka se zaključita s končnim hidrantom. Na novih vodovodnih odsekih je načrtovanih osem vodovodnih priključkov, ločenih za vsak volumen stavbe. Priključki morajo biti razporejeni tako, da je zagotovljen odjem tik pred končnim hidrantom na posameznem vodovodnem odseku, da ne pride do zastajanja vode v omrežju.

Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz obstoječega in novo načrtovanega javnega vodovodnega omrežja.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati projektno nalogo Gradnja javnega vodovoda zaradi gradnje na območju OPPN 449: Ilovica ob Jurčkovi cesti, št. 2884V, JP Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o., september 2021.



Slika 53: Prikaz obstoječega in načrtovanega vodovodnega omrežja

10.2.3. Kanalizacija

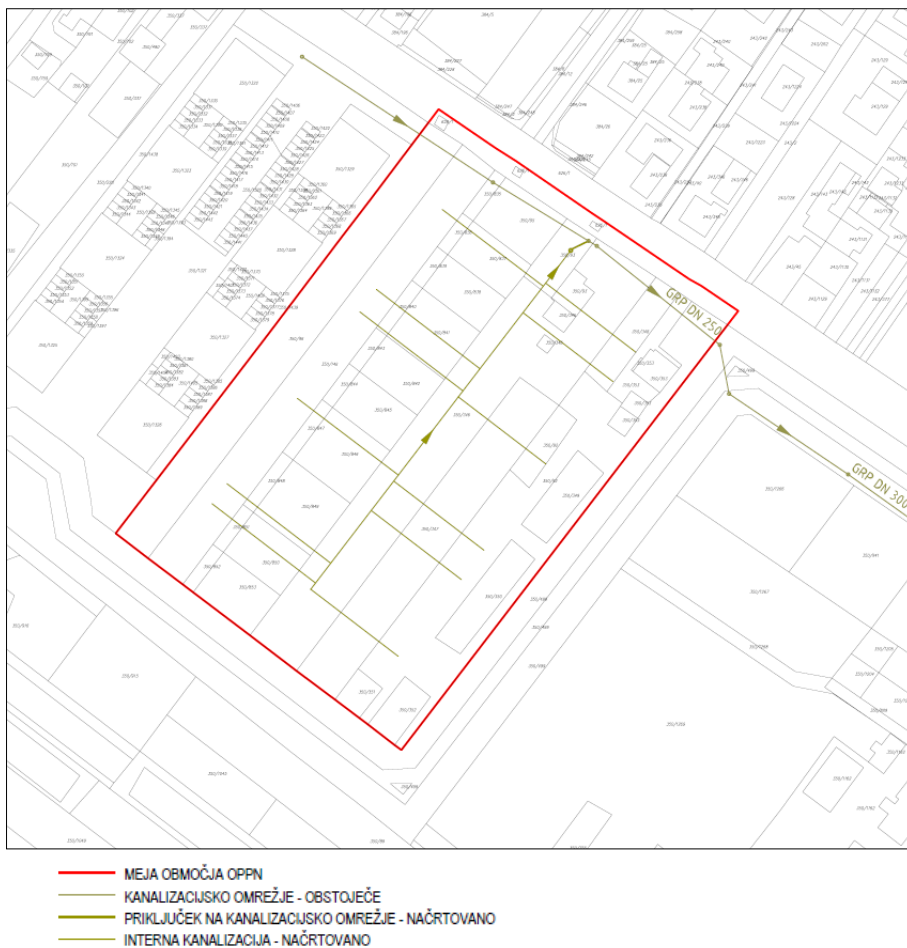
Na širšem obravnavanem območju je javna kanalizacija zgrajena v ločenem sistemu. Izvedena sta javna kanalizacija DN 250-300 ter črpališče Jurčkova 1 v križišču Jurčkove ceste in Peruzzijeve ulice po projektu Komunalno opremljanje stavbnih zemljišč, območje urejanja RN-339 Jurčkova, projekt PZI, št. 04/19, št. načrta 1795-k/19, int. št. VZ 6667KZ, KONO-B d.o.o., september 2019. Mimo območja OPPN je na južni strani Zgornjega Galjevca že položen javni kanal DN 250.

Za odvajanje komunalnih vod iz načrtovane stavbe sta na južni strani kanala že izvedena odcep DN 250 ter revizijski jašek, na katerega se priključi načrtovana stavba.

Po severnem delu območja OPPN poteka potok Zgornji Galjevec. Odtok padavinske vode z utrjenih površin je treba izvesti v obstoječi vodotok, pri čemer se ne sme povečati hipni dotok glede na obstoječe stanje. Na območju je treba načrtovati zadrževanje ter preveriti tudi možnost izvedbe drugih ukrepov, na primer izvedbo zelenih streh na načrtovanih objektih ter možnost ponovne uporabe vode za sanitarne potrebe.

Zadrževanje padavinskih voda z utrjenih površin je treba zagotoviti na gradbeni parceli stavbe. Na javni površini je dopustno le zadrževanje lastnih padavinskih voda.

Padavinsko odpadno vodo s tlakovanih povoznih površin je treba odvajati preko lovilcev olj.



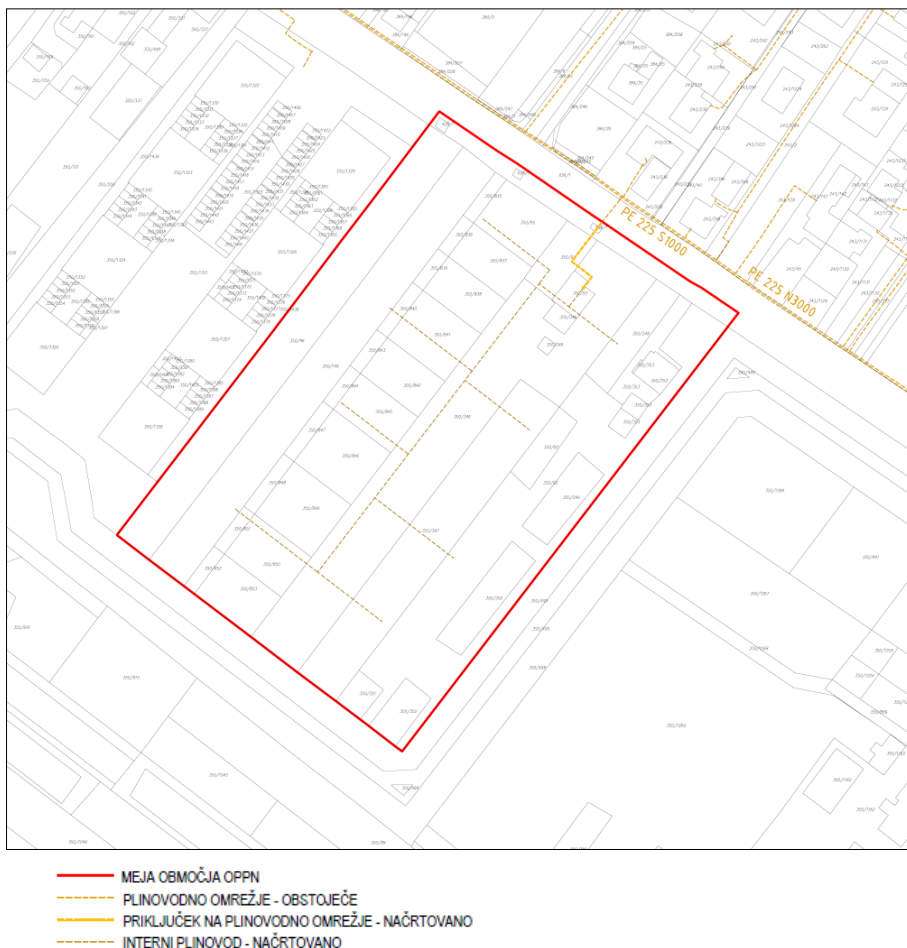
Slika 54: Prikaz obstoječega javnega kanalizacijskega omrežja za komunalno odpadno vodo in načrtovanih priključka in interne kanalizacije

10.2.4. Plinovod

Severno od cestišča Jurčkove ceste poteka glavni distribucijski plinovod N 30000 dimenzije DN 200.

Za priključitev načrtovane stavbe v območju OPPN je treba zgraditi priključek z glavno pipo na zunanji fasadi stavbe. Del obstoječega glavnega distribucijskega plinovoda v dimenziji DN 50, ki poteka pod Jurčkovo cesto, se ukine in odstrani.

Do posameznih večstanovanjskih volumnov je pod stropom nadstrešnice načrtovan razvod interne plinske napeljave. Vsak stavbni volumen ima svojo zaporno pipo. Na vstopu mora biti pod nadstrešnico vgrajena letev, ki označuje največjo dopustno višino vozil glede na razvod plinovoda pod stropom kleti. Plinska napeljava mora biti razpeljana varno (ob nosilcih in stebrih ter na ustrezni višini), da ne bo prihajalo do poškodb zaradi vožnje z avtomobili.



Slika 55: Prikaz obstoječega plinovodnega omrežja, načrtovanega priključka in internega plinovoda

10.2.5. Elektroenergetsko omrežje

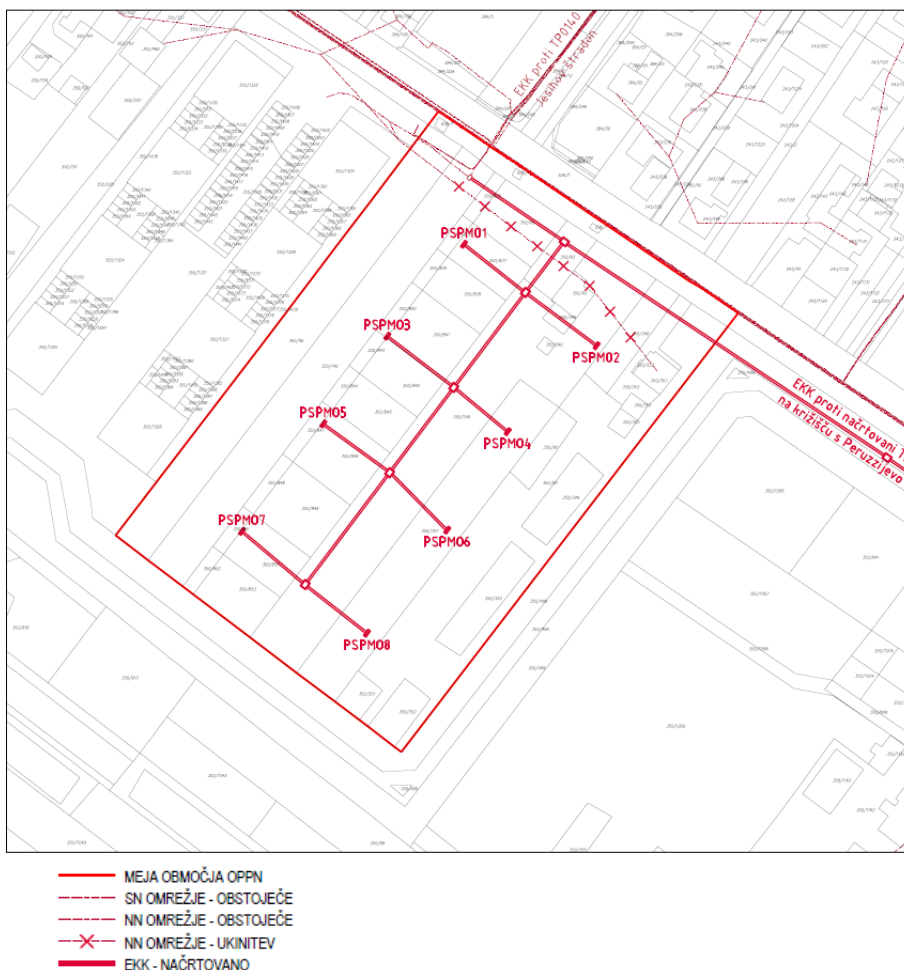
Severno od območja OPPN po Jurčkovi cesti poteka kabelsko sredjenapetostno omrežje. V bližini območja OPPN, na Jesihovem štradonu, se nahaja transformatorska postaja z oznako TP0140 Jesihov štradon. Severovzhodno od območja OPPN se na odcepu Jurčkove ceste nahaja transformatorska postaja z oznako TP1015 Jurčkova c. 131.

Za napajanje območja je treba zgraditi transformatorsko postajo TP OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3 z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev moči 1000 kVa. Lokacija transformatorske postaje je načrtovana na križišču Jurčkove ceste in Peruzzijeve ulice, na zemljišču s parc. št. 350/1305 v k. o. 1695 Karlovško predmestje, severno od črpališča Jurčkova 1. Zaradi postavitve nove TP je potrebna prestavitev dela vodovodnega, nizkonapetostnega in elektronsko komunikacijskega omrežja. Do transformatorske postaje mora biti 24 ur na dan zagotovljen dostop za vzdrževanje osebju distributerja in intervencijskim vozilom.

Nova TP se vključi v 20 kV sredjenapetostno kabelsko zanko RTP13 Vič 110/20 kV (J07) – TP Petrol Barjanska – TP OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3 – TP1025 Bobrova 1 – TP0130 Merkur Rudnik – TP1106 Bauhaus Jurčkova – TP0435 Leclerk, katera se preko TP1048 Jurčkova cesta 231 – TP1052 TC Supernova Rudnik – TP Oval zaključi v RTP 13 Vič 110/20 kV (J41). Za vključitev nove TP je treba dograditi obstoječo elektro kabelsko kanalizacijo. Načrtovana je kabelska povezava tipa 3×N2XS(FL)2Y 1×240 mm².

Nizkonapetostno omrežje, ki napaja obstoječi stavbi Jurčkova 112 in Jurčkova 116, predvideni za odstranitev, se odstrani.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati Idejno rešitev EE napajanje za območje OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3, št. 22/21 – DE LM, Elektro Ljubljana d. d., oktober 2021.



Slika 56: Prikaz obstoječega in načrtovanega elektroenergetskega omrežja

10.2.6. Elektronsko komunikacijsko omrežje

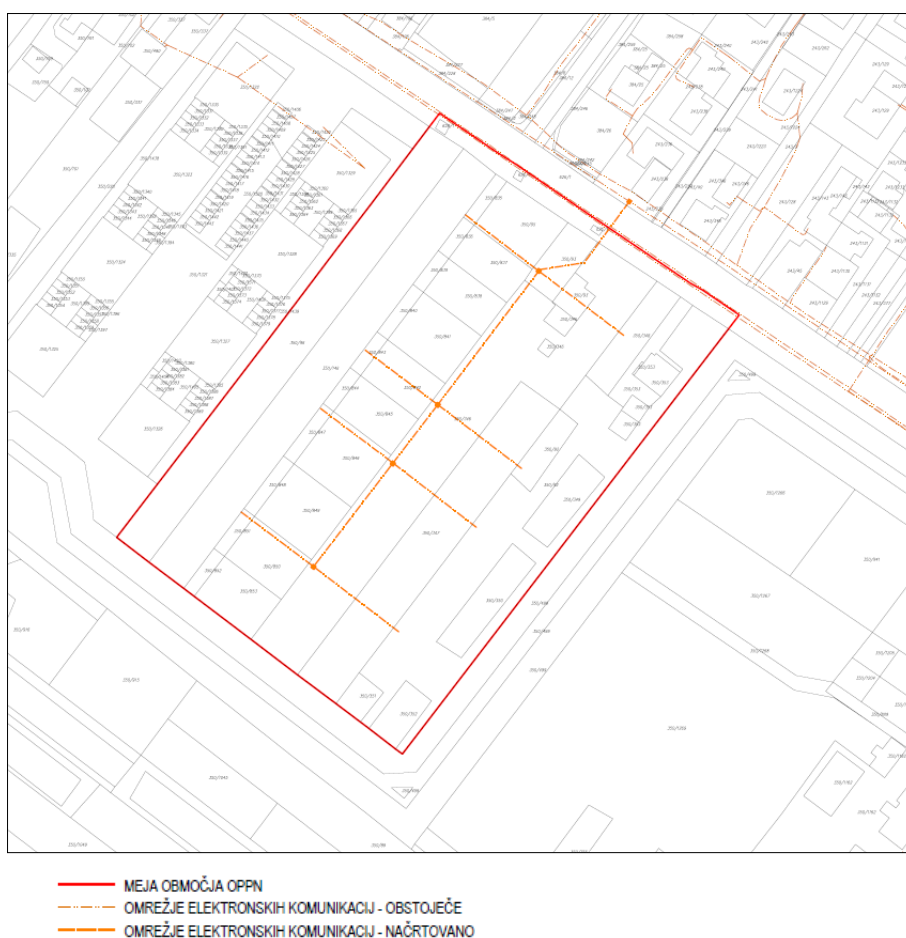
V Jurčkovi cesti potekata več obstoječih kabelskih kanalizacij.

Za načrtovano stavbo v območju OPPN je dopustna priključitev na obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje pod pogoji upravljavcev. Obstoječa omrežja omogočajo dograditev za zagotovitev potrebnih kabelskih zmogljivosti za izvedbo priključkov stavbe v območju OPPN na omrežje.

Načrtovana je kabelska kanalizacija za elektronsko komunikacijsko omrežje, ki omogoča priključitev stavbe v območju OPPN na omrežji dveh različnih operaterjev. Nova kabelska kanalizacija elektronskega komunikacijskega omrežja je načrtovana do obstoječe kabelske kanalizacije v Jurčkovi cesti.

Sočasno z odstranitvijo dveh obstoječih prostostojećih enostanovanjskih stavb je treba ukiniti tudi obstoječa elektronsko komunikacijska hišna priključka.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati Idejni projekt elektronske komunikacije za območje OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3, št. 24082116, Dekatel d. o. o., januar 2022.



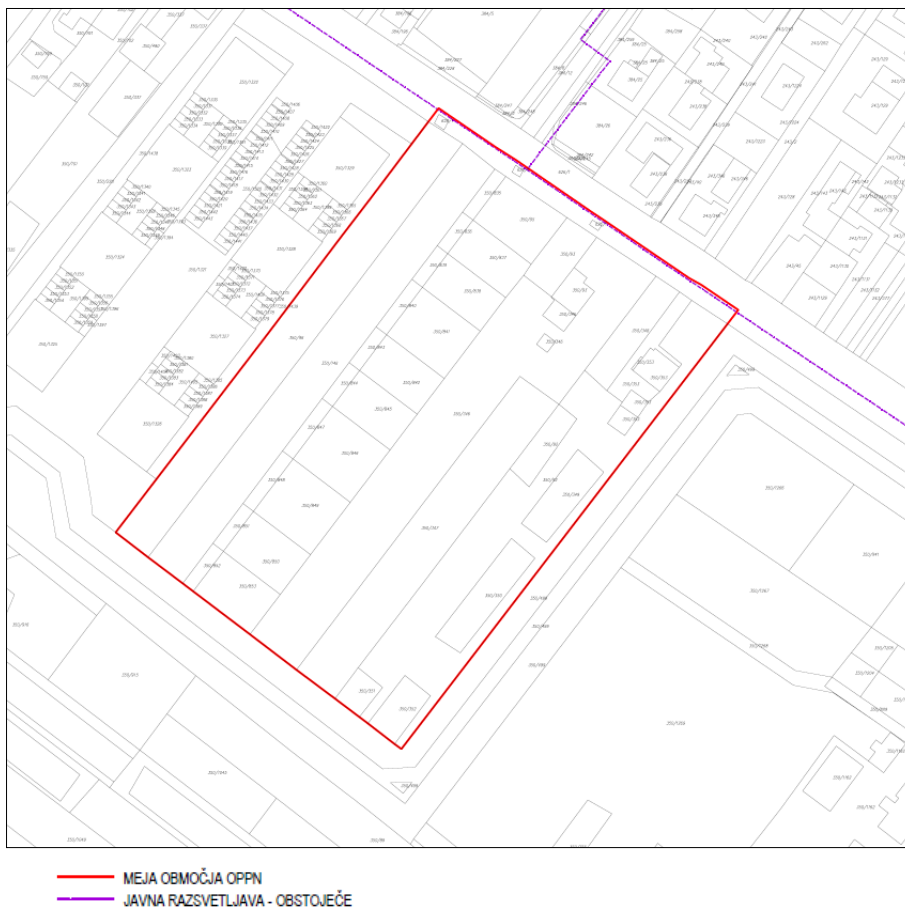
Slika 57: Prikaz obstoječega in načrtovanega elektronsko komunikacijskega omrežja

10.2.7. Javna razsvetljava

Ob severni meji območja OPPN se južno od Jurčkove ceste nahaja obstoječe omrežje javne razsvetljave.

Vzdolž Jurčkove ceste je na območju OPPN načrtovana rekonstrukcija obstoječe javne razsvetljave. Za osvetlitev javnih površin pred širitvijo in rekonstrukcijo Jurčkove ceste nova javna razsvetljava ni predvidena. Nova javna razsvetljava bo načrtovana skupaj z rekonstrukcijo ceste. Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipske elemente, ki se uporabljajo na območju Mestne občine Ljubljana. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo. Osvetlitev na območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbi v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v prostore stanovanj.



Slika 58: Prikaz obstoječe javne razsvetljave

10.2.8. Učinkovita raba energije v stavbah

Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati pravilnik, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.

10.2.9. Dopustna odstopanja pri načrtovanju in izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve so:

- pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter pri vodnih ureditvah, če so pri nadaljnem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda,
- mikrolokacija zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je lahko spremenjena, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili,
- število parkirnih mest lahko odstopa navzgor, pri čemer je na območju OPPN dopustno urediti največ 225 parkirnih mest,
- število parkirnih mest lahko odstopa navzdol, če je na podlagi novelacije mobilnostnega načrta ugotovljeno, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje Celostne prometne strategije Mestne občine Ljubljana, sprejete

- na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana,
- odstopanja, ki so dopustna pri izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve, se smiselno upoštevajo pri pogojih za etapnost izvedbe prostorskih ureditev iz 21. in 22. člena odloka.

11. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

11.1. Obveznosti investitorjev in izvajalcev

Investitor gradnje mora najmanj dve leti pred predvideno pridobitvijo gradbenega dovoljenja za objekte in druge posege, načrtovane z OPPN, o tem obvestiti Mestno občino Ljubljana, oddelka mestne uprave, pristojna za načrtovanje in izvedbo gospodarske javne infrastrukture ter pripravo programa opremljanja zemljišč, razen če se z njima dogovori drugače.

Investitor mora najkasneje dve leti po sprejetju tega odloka zagotoviti parcelacijo, določeno v 19. členu tega odloka.

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

- zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
- zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja,
- v času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov, tudi zunaj območja OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posevkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za načrtovano stavbo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev,
- promet v času gradnje morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju. Z gradbene mehanizacije je treba pred izvozom na javno cesto očistiti zemljo ali blato in preprečiti onesnaženje vozišča, pri tem pa onesnažene vode ni dopustno voditi v vodotok,
- zagotoviti morajo naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela,
- pred uporabo objektov morajo investitorji zagotoviti celovito ravnanje s posameznimi vrstami odpadkov, tako odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe, kot odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti,
- izvedba in ureditev zelenic tlakovanih površin na parceli C1 je obveznost investitorjev stavb v območju OPPN, vzdrževanje teh površin pa je do načrtovane širitve Jurčkove ceste obveznost etažnih lastnikov stavbe.

11.2. Posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev

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

- odstranitev objektov in naprav,
- vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
- vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb,
- obnove fasadnega plašča stavb, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad stavb, zgrajenih v območju OPPN,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN, in
- spremembe namembnosti delov stavbe v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je na parceli, namenjeni gradnji stavb, zagotovljeno zadostno število parkirnih mest ter dovolj odprtih bivalnih in zelenih površin. Potrebno število parkirnih mest za spremembo namembnosti je treba določiti z novelacijo mobilnostnega načrta za celo območje OPPN.

12. USKLAJENOST Z USMERITVAMI ZA IZDELAVO OPPN, PREDPISANIMI Z OPN MOL ID

| | Določilo OPPN | Zahteve iz OPN MOL ID | Skladnost IN z OPN MOL ID |
|----------------|---|--|---------------------------|
| Vrsta objektov | Večstanovanjske stavbe, kavarna, storitveni lokal | 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 12112 Gostilne, restavracije in točilnice 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti | DA |

| | | | |
|--|--|--|-------------------------------------|
| Tip objektov | V | V | DA |
| Višina objektov | P+3 | do P+3 | DA |
| Faktor izrabe (FI) za EUP RN-338 | dosežen FI = 2,0 samo stanovanjski volumni: 1,6 | največ 1,6 (BTP do 26.512 m ²) | DA* |
| Faktor zelenih površin (FZP) za EUP RN-338 | ni posebej določen | stanovanjske stavbe Ø nestanovanjske stavbe 20% (najmanj 3.314 m ²) | DA** |
| Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) za EUP RN-338 | dosežen FBP = več kot 30 %, od tega na terenu 19,3 %, ostalo na ploščadi nad pokritim parkiriščem | stanovanjske stavbe 30%, od tega do 40% na delih stavbe (najmanj 4.971 m ² od tega do 1.988 m ² na delih stavbe in najmanj 2.983 m ² na terenu) nestanovanjske stavbe Ø | DA |
| Otroška igrišča v okviru odprtih bivalnih površin: | Igrišče s površino 252 m ² na južni strani OPPN, preostala zahtevana površina igrišč bo razporejena po obodu območja in na ploščadi nad pokritim parkiriščem | 7,50 m ² na stanovanje (za 170 stanovanj 1.275 m ²) | DA*** |
| Površine za rekreacijo in druženje stanovalcev: | Ni posebej določeno. Rekreaciji in druženju so namenjene odprte bivalne površine stanovanj, katerih površina bistveno presega zahtevano kvoto površin za otroška igrišča ter rekreacijo in druženje stanovalcev. | 5,00 m ² na stanovanje (za 170 stanovanj 850 m ²) | DA |
| Odmiki od sosednjih zemljišč | 10,00 m na V, J in Z strani | min. 5,00 m od sosednjih zemljišč, min. 10,00 m od ZPps | DA |
| Odmik od RL | 0,00 m | 5,00 m manjši odmik je dopusten s soglasjem upravljavca | treba je pridobiti soglasje MOL OGD |
| Odmik med fasadami | min. 12,00 m (brez upoštevanja balkonov) | višina fasade za stavbe nad 14,00 m, ni zahteve za stavbe do 14,00 m | DA stavbe so nižje kot 14,00 m |
| Osončenje | Načrtovana stavba vpliva na sosednje stavbe v skladu z normativi iz OPN MOL ID. Zahteva za obravnavano stavbo je določena z OPPN in mora biti izpolnjena v fazi priprave DGD | 91. člen OPN MOL ID | DA |
| Družbena infrastruktura | V območju ni predvidenih družbenih dejavnosti. V skladu s smernicami MOL OPVI bosta obstoječa in načrtovana družbena infrastruktura v okolici pokrili potrebe za predmetni OPPN. | 97. člen OPN MOL ID: območje je označeno z @; preveriti primanjkljaj zaradi pomanjkljive obstoječe oskrbe družbene infrastrukture in zaradi povečanja potreb po dodatni družbeni infrastrukturi zaradi načrtovanih stanovanj | DA |

Preglednica 1: Skladnost investicijske namere z OPN MOL ID

Opombe:

- * Faktor izrabe, upoštevajoč le večstanovanjsko stavbo, brez pokritih parkirišč, znaša 1,6. Faktor izrabe z upoštevanjem pokritih parkirišč znaša 2,0. Na podlagi 98. člena OPN MOL ID je v območjih, ki se urejajo z OPPN, vrednost FI lahko prekoračena, 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 tega odloka. Utemeljitev:
Na obravnavani lokaciji zaradi lastnosti tal izvajanje podzemnih parkirišč ni priporočljivo, zato so parkirišča načrtovana na koti terena. S prekritjem parkirnih površin se izboljšujejo bivalni pogoji v stanovanjih, zmanjšani so

vplici na hrup in na kakovost zraka. Hkrati se zaradi ureditve na strehi parkirišč povečujejo kakovostne zunanje površine naselja, namenjene uporabi stanovalcev. Z ozelenitvijo zunanjih površin na strehi se bo izboljšala tudi mikroklima naselja. Naselje bo načrtovano tako, da bo v območju izpolnjen zahtevani delež odprtih bivalnih površin in zagotovljeno potrebno število parkirnih mest.

** V objektu, v katerem so poleg stanovanj tudi nestanovanjske dejavnosti, se pri izračunu zelenih površin upošteva seštevek deležev FBP stanovanjskih in FZP ostalih površin. V območju je z načrtovanim deležem zelenih površin na raščnem terenu mogoče zadostiti višjemu od obeh faktorjev (FBP = 30%), kar pomeni, da je avtomatično zagotovljen tudi zahtevani delež zelenih površin za nestanovanjski program.

*** Normativno zahtevane površine za igro otrok ter rekreacijo in druženje stanovalcev bodo zagotovljene v okviru odprtih bivalnih površin na obodu območja. Na južni strani je načrtovano večje otroško igrišče. Ostala površina bo urejena kot parkovna zelenica s posameznimi otoki za igro otrok. Dodatne površine, namenjene igri otrok ter druženju in rekreaciji stanovalcev bodo urejene tudi v osrednjem delu naselja, na ozelenjeni ploščadi nad parkirišči.

Faktor izrabe in faktor odprtih bivalnih površin

Površina prostorske enote PE1 sovpada s površino EUP RN-338 in znaša 16.570 m².

Dopusten faktor izrabe (FI) je 1,6.

Največja dopustna BTP znotraj območja OPPN znaša:

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| - BTP stanovanjski del: | 26.500 m ² |
| - BTP pokrito parkirišče: | 7.000 m ² |
| - BTP skupaj: | 33.500 m ² |

Dosežen FI (ob upoštevanju celotne BTP območja) znaša:

FI = 33.500 m² / 16.570 m² = 2,0.

Dosežen FI (ob upoštevanju BTP stavb, brez pokritega parkirišča) znaša

FI = 26.500 m² / 16.570 m² = 1,6.

Dosežen FBP:

Zahteva iz OPN MOL ID:

- faktor odprtih bivalnih površin (FBP) je 30 %.
- površina prostorske enote PE1: 16.570 m²
- potrebne odprte bivalne površine: 16.570 m² x 0,30 = 4.971 m²

Doseženo v OPPN:

- g) odprte bivalne površine na terenu: 5.048 m²
- h) od tega intervencijska pot in delovne površine 1.854 m²
- i) odprte bivalne površine za izračun FBP na terenu:
5.048 m² – 1.854 m² = 3.194 m²
- j) delež odprtih bivalnih površin na terenu
3.194 / 16.570 = 19,3 %
- k) razlika med potrebno površino in doseženo površino na terenu znaša
- l) 4.971 m² – 3.194 m² = 1.777 m²

Načrtovana zasnova predvideva ureditev večnamenske ploščadi, namenjene igri otrok in druženju stanovalcev. Na ploščadi, ki meri 5.000 m², bo tako zagotovljenih tudi manjkajočih 1.777 m² odprtih bivalnih površin, ki jih ni mogoče zagotoviti na terenu.

V nadaljnji fazi projektiranja je dopustno del zelenih površin nameniti zasebnim vrtovom pritličnih stanovanj, vendar mora biti pri tem še vedno vsaj 60% od zahtevanih odprtih bivalnih površin zagotovljenih na terenu. V zahtevani delež zelenih površin ne sodijo niti zasebni vrtovi pritličnih stanovanj niti intervencijske in delovne površine, ki so urejene v območju odprtih bivalnih površin.

Mirujoči promet

Za območja, ki se urejajo z OPPN in imajo BTP objektov nad 10.000 m², je skladno z določili OPN MOL ID izdelati mobilnostni načrt. Mobilnostni načrt določi potrebno število PM glede na število uporabnikov posameznih transportnih sredstev. Pri tem se upoštevajo namembnost posameznih objektov ter tehnološki proces dejavnosti, dostopnost do javnega potniškega prometa, mešana raba parkirišč glede na namembnost objektov in pričakovana zasedenost v najbolj obremenjenem delu dneva. Mobilnostni načrt potrdi organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet.

V fazi priprave OPPN je bil izdelan Mobilnostnim načrtom za OPPN 448 Ilovica ob Jurčkovi 3, št. UP 20-019-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p, december 2021, s katerim so bili določeni normativi za zagotavljanje parkirnih mest v območju OPPN.

Za potrebe naselja bo glede na načrtovano strukturo stanovanj v območju treba zagotoviti okvirno 215 parkirnih mest za avtomobile, ki so tudi prikazana v grafičnih načrtih OPPN. V primeru odstopanj je v območju dopustno urediti največ 225 parkirnih mest.

13. UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-2 IN PRS

13.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-2

Temeljna pravila urejanja prostora določajo 18. do 39. člen ZUEreP. Pri pripravi OPPN so bila temeljna pravila upoštevana na naslednji način:

13.1.1 Sodelovanje in usklajevanje pri oblikovanju in sprejetju odločitev glede prostorskega razvoja

Usklajevanje interesov je bilo zagotovljeno z objavo gradiv v vseh fazah postopka na spletnih straneh MOL (od izhodišč dalje), z obveščanjem nosilcev urejanja prostora, strokovnih služb MOL in informiranjem javnosti.

Pri načrtovanju so bile upoštewane smernice in mnenja nosilcev urejanja ter pripombe zainteresirane javnosti.

13.1.2 Vrednotenje vplivov

V sklopu u priprave OPPN so bile izdelane tri variantne rešitve. Izbrana rešitev je od vseh treh najbolj povzema načela trajnostnega prostorskega razvoja, pri čemer so zagotovljeni kakovostni pogoji bivanja za bodoče stanovalce ter optimalna izraba prostora pri čim manjšem vplivu na okolico.

Pri vrednotenju vplivov so bili upoštevani različni vidiki, predvsem:

- nacionalni, regionalni in lokalni prostorski razvoj (zagotavljanje čimvečjega števila novih kakovostnih stanovanj s spremljajočimi dejavnostmi),
- poselitev, urbani razvoj in krajina (upoštevanje izhodišč nadrejenega prostorskega akta ter grajenih in naravnih danosti območja),
- razvoj družbenih in gospodarskih dejavnosti (preveritev družbene infrastrukture, umeščanje spremljajočih nestanovanjskih programov ob Jurčkovo cesto),
- razvoj in spodbujanje izobraževanja, raziskav in inovacij ter novih zelenih tehnologij (
- socialni vidik,
- krepitev in varovanje zdravja ljudi,
- varstvo okolja in ohranjanje narave,
- kulturna dediščina in arheološke ostaline,
- varstvo pred tveganjem naravnih in drugih nesreč.

Skladno z Odločbo MOP št. 35409-254/2021-2550-5 v postopku priprave OPPN ni bilo treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje niti presoje sprejemljivosti vplivov izvedbe plana v naravo na varovana območja.

13.1.3 Razrešitev nasprotja javnih interesov

V postopku priprave OPPN je bila predlagana rešitev usklajena do te mere, da so bili v celoti so bili usklajeni javni interesi občine in nosilcev urejanja prostora.

13.1.4 Racionalna raba prostora

OPPN se pripravlja kot zgostitev pozidave ob Jurčkovi cesti. Načrtovana investicija predstavlja organizirano gradnjo na že poseljenem območju. Načrtovani objekt je umeščen v območje, ki je dobro dostopno ter primerno opremljeno z družbeno infrastrukturo in oskrbnimi dejavnostmi. V območju so poleg stanovanj načrtovane spremljajoče dejavnosti, ki bodo obogatile tudi ponudbo širšega območja (gostinstvo ob PST ter možnost umestitve poslovnih, trgovskih, servisnih in storitvenih dejavnosti v pritličje ob Jurčkovi cesti).

Raba prostora v naselju je racionalna, hkrati pa je zagotovljeno ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami. Obstoječa in načrtovana gospodarska infrastruktura bosta omogočata dobro dostopnost in priključevanje načrtovane stavbe na javne komunalne in energetske vode.

Obstoječi objekti bodo odstranjeni, zato so na njih dopustni le vzdrževalna dela, rekonstrukcije in posegi za izboljšanje energetske zaščite stavbe ter izvedba novih okenskih odprtih v strehi v nivoju strešine.

13.1.5 Prepoznavnost naselij in krajine

Predlagana stavbe, ki je razdeljena v več manjših volumnov, povezanih z nadstrešnico, se oblikovno prilagaja tipologiji širšega prostora ob Jurčkovi cesti, za katerega je sicer značilna točkovna pozidava. Volumni posameznih stavb so prilagojeni merilu prostora, predvsem novejšim naseljem večstanovanjskih stavb ob Jurčkovi cesti. Nadstrešnica, ki volumne povezuje med seboj v enoten objekt, pa predstavlja inovativno ureditev mirujočega prometa, ki zaradi barjanskih tal ne more biti umeščen v etaže pod terenom. Parkirne površine nad terenom so tako prekrite, streha nad njimi pa predstavlja kakovostno zunanjo površino namenjeno stanovalcem naselja.

Predlagana zasnova tako ponuja prepoznaven objekt ob Jurčkovi cesti, ki bo pripomogel k celovitosti in kakovosti podobe ene pomembnejših mestnih cest.

Pri zasnovi je vzpostavljen tudi primeren odnos do PST, ki na vzhodni in južni strani meji na območje OPPN. Zagotovljen je ustrezen odmik objekta od PST, ureditve v pasu ob poti bodo načrtovane na način, da ne bodo vplivale na obstoječe drevorede. Zaradi zagotavljanja celovitosti poteka PST ni načrtovanega povezovanja zunanjih površin ob stavbi (ki nimajo javnega značaja) na PST oziroma morajo biti neposredni dostopi na PST preprečeni.

13.1.6 Urejanje prostora na območjih z omejitvami

Območje OPPN je glede ogroženosti z visokimi vodami uvrščeno v razred srednje in majhne poplavne nevarnosti pri poplavi Ljubljane. Generalno gledano je zahodna polovica območja v razredu majhne poplavne nevarnosti, vzhodna pa v razredu srednje poplavne nevarnosti. Zgornji Galjevec, oba jarka ob Mihovem štradonu in zahodni krak Požarja obravnavanega območja ne poplavlja.

V postopku priprave OPPN je bil izdelan elaborat »Analiza prostora z vidika poplavne nevarnosti za območje ob Jurčkovi cesti (EUP RN-338)«, št. elaborata M90/20, IZVO – R, d. o. o., januar 2021, v katerem so določeni omilitveni ukrepi za zmanjšanje ranljivosti obstoječih in predvidenih objektov. Omilitveni ukrepi so z OPPN določeni kot pogoj za gradnjo in uporabo načrtovanih stavb v območju.

13.1.7 Razvoj poselitve

OPPN se načrtuje znotraj poselitvenega območja. Načrtovana investicija predstavlja notranji razvoj naselja na neizkoriščenih površinah znotraj obstoječe pozidave ob Jurčkovi cesti.

13.1.8 Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih

Območje OPPN meji na severni strani na javno prometno površino (Jurčkovo cesto) ter na vzhodni in južni strani na PST. Ob Jurčkovi cesti je z OPPN zagotovljen rezervat za njeno širitev in rekonstrukcijo. Načrtovani posegi ne bodo posegali v območje PST in ne bodo imeli negativnega vpliva na obstoječe ureditve na območju PST.

Glede na velikost in pomen načrtovane investicije v širšem prostoru na območju OPPN ni načrtovanih novih javnih površin.

13.1.9 Načrtovanje družbene infrastrukture

V sklopu priprave OPPN so bile preverjene potrebe po družbeni infrastrukturi v območju OPPN in za obstoječe naselje. V širšem območju je obstoječa in načrtovana družbena infrastruktura. V radiju oddaljenosti približno 800 m severozahodno od območja OPPN je obstoječi Vrtec Galjevica, v radiju oddaljenosti približno 400 m severovzhodno od območja OPPN in v radiju oddaljenosti približno 500 m zahodno od območja OPPN pa sta z OPN MOL ID načrtovani nova vrtca. V radiju oddaljenosti približno 800 m severozahodno od območja OPPN je osnovna šola Oskarja Kovačiča, v radiju oddaljenosti približno 500 m zahodno od območja OPPN pa je z OPN MOL ID načrtovana nova šola. Jugovzhodno od območja OPPN se v oddaljenosti približno 1000 m nahaja nakupovalno središče Rudnik.

Skladno s pridobljenim mnenjem MOL OPVI bosta obstoječa in načrtovana družbena infrastruktura pokrili potrebe za predšolsko in osnovnošolsko vzgojo in izobraževanje otrok v območju OPPN.

Nova družbena infrastruktura v območju OPPN ni načrtovana.

13.1.10 Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture

Za oskrbo načrtovane stavbe v območju OPPN bo treba dograditi javni vodovod in elektronsko komunikacijsko omrežje (v območju OPPN z navezavo na obstoječi omrežji v Jurčkovi cesti). Zgraditi bo treba tudi novo transformatorsko postajo z navezavo na obstoječe srednjenapetostno omrežje. Obstoječi plinovod in kanalizacija v Jurčkovi cesti omogočata neposredno priključitev načrtovane stavbe.

Za izboljšanje dostopnosti območja so načrtovani posegi, ki bodo pripomogli tudi k prometni varnosti širšega območja: rekonstrukcija Jurčkove ceste na odseku med Ižansko cesto in Ulico Milke Kerinove, ureditev križišča med Jurčkovo cesto in Ižansko cesto, ureditev postajališča mestnega linijskega prevoza v niši ob vozišču Jurčkove ceste ter varno pešpot ob potoku Veliki Galjevec.

Vsa načrtovana gospodarska infrastruktura je zasnovana racionalno ob upoštevanju tras in zmožljivosti obstoječe infrastrukture in ni vidno izpostavljena.

13.1.11 Enota urejanja prostora

Pri pripravi OPPN so bile upoštevane enote urejanja prostora, določene z OPN MOL ID. Območje OPPN pa je glede na namensko rabo razdeljeno na dve prostorski enoti, in sicer:

- PE1 – površine, namenjene gradnji večstanovanjske stavbe s spremljajočim programom
- PE2 – površine, namenjene gradnji prometnih površin.

13.1.12 Določanje namenske rabe prostora

Pri pripravi OPPN je bila upoštevana namenska raba, določena z OPN MOL ID. Pretežni del območja se nahaja v območju stavbnih zemljišč, v EUP RN-338 s podrobnejšo namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.

Severni del območja se nahaja delno v območju stavbnih zemljišč, v EUP RN-454 s podrobnejšo namensko rabo PC – površine pomembnejših cest, in delno v območju vodnih zemljišč, v EUP RN-636 s podrobnejšo namensko rabo VC – celinske vode.

13.1.13 Določanje prostorskih izvedbenih pogojev

Pri pripravi OPPN so bili upoštevani prostorski izvedbeni pogoji, ki so za EUP RN-454, RN-338 in RN-636 določeni z OPN MOL ID.

Z OPPN so določeni konkretni pogoji glede:

- namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja;
- velikosti gradbenih parcel in parcelacije;
- gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture;
- uveljavljanja varstvenih interesov posameznih resorjev;
- začasne rabe prostora (do izvedbe načrtovanih posegov z OPPN);
- etapnosti izvedbe prostorske ureditve;
- drugih pogojev in zahtev za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, pomembnih za podrobnejšo projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji.

V fazi priprave OPPN je bilo izdelanih več strokovnih podlag (variantne rešitve arhitekturno urbanistične zasnove, idejni načrti infrastrukturnih vodov, hidrolško hidravlična študija, ocena vpliva hrupa, študija osončenja...). Z OPPN so določene regulacija in usmeritve za načrtovanje do te mere, da je zaščiten javni interes. Podrobnejše rešitve so prešpuščene projektiranju in gradnji objektov v skladu s predpisi, ki urejajo graditev.

Z OPPN so določena tudi dopustna odstopanja, pri katerih se bistveno ne spreminja načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivalne in delovne razmere v območju izvedbenega akta oziroma v sosednjih območjih. Dopustna odstopanja tudi niso v nasprotju z javno koristjo.

13.1.14 Merila za načrtovanje gradbenih parcel

Območje OPPN je razdeljeno na 3 gradbene parcele, od tega sta 2 namenjeni gradnji stavbe. Preostala parcela je namenjena urejanju prometnih površin. Skladno s krajevno značilno parcelno strukturo je severni del območja OPPN namenjen ureditvi javnih površin ob Jurčkovi cesti, preostali del zemljišča pa je namenjen gradnji stavbe. Parcelacija dela zemljišča, kjer je načrtovana stavba, je prilagojena konceptualni zasnovi načrtovane stavbe. V osnovi je to ena gradbena parcela, razdeljena na dva dela, ki sledita pogojem glede dopustnega etapnega zaključevanja del in pričetka uporabe stavbe.

Parcelacija območja OPPN upošteva predvideno rabo površin znotraj prostorskih enot. Parcele stavb in objektov so določene glede na lego, velikost in obliko stavb oziroma objektov. Pri določitvi parcel stavb je upoštevana tudi pripadajoča zunanja ureditev, ureditev mirujočega prometa ter zagotavljanje zelenih in odprtih bivalnih površin. Upoštevani so tudi dostopi, intervencijske poti in možnost priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo.

13.2 Upoštevanje temeljnih pravil PRS

Pri pripravi OPPN so bila temeljna pravila PRS, relevantna za načrtovano ureditev, upoštevana na naslednji način:

13.2.1 Splošna pravila prostorskega načrtovanja

Pri pripravi OPPN s bile upoštewane smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora. Upoštevana so bila temeljna pravila urejanja prostora, kot je podrobneje opisano v poglavju 13.1. Z OPPN je načrtovana celovita ureditev območja ob upoštevanju upoštevanje predpisov s področja varstva okolja in njegovih delov, ohranjanja narave in kulturne dediščine ter rabe naravnih virov, ki določajo ureditve, ukrepe in omejitve v prostoru. OPPN je skladen z določili nadrejenega prostorskega akta, OPN MOL ID.

13.2.2 Javna korist in zasebni interes

Z OPPN je omogočena investicijska namera zasebnega investitorja ob upoštevanju javnega interesa. Z načrtovano ureditvijo bodo pridobljene nove stanovanjske površine v kakovostnem bivalnem okolju, ki bodo služile tudi prihodnjim generacijam.

13.2.3 Usklajevanje razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami

Z OPPN je predlagana racionalna izraba prostora glede na naravne in prostorske danosti. Umestitev načrtovane investicije je skladna s strateškimi usmeritvami MOL ter z usmeritvami nadrejenega prostorskega akta, s katerim se načrtuje popolnitev nepozidanih zemljišč ob Jurčkovi cesti z otoki nove pozidave, kjer se prepletajo stanovanjske in centralne dejavnosti.

Pri načrtovanju je bila upoštevana poplavna ogroženost območja, z OPPN so načrtovani omilitveni ukrepi za zmanjšanje ranljivosti obstoječih in načrtovanih stavb pred poplavami. Upoštevani so bili tudi potresna ogroženost območja, vpliv hrupa Jurčkove ceste, bližina PST kot območje vrastva narave in varstva kulture.

13.2.4 Strokovne podlage

Za načrtovano prostorsko rešitev so bile izdelane strokovne podlage v dveh fazah.

1. faza – pred načrtovanjem variantnih rešitev:

Strokovne podlage za območje OPPN 449: Ilovica ob Jurčkovi 3, Šabec Kalan Šabec - arhitekti, Mojca Kalana Šabec, s.p., št. UP 20-019, junij 2020), v nadaljnjem besedilu SP OPPN Ilovica, ki zajemajo naslednje vsebine:

- I UVOD**
- 1. NAMEN IZDELAVE STROKOVNIH PODLAG
- 2. PREDSTAVITEV OBMOČJA
- II PRILOGE**
- 1. PRIKAZ STANJA PROSTORA
- 2. IZVLEČEK IZ NADREJENEGA IZVEDBENEGA PROSTORSKEGA AKTA
- 3. SKLADNOST INVESTICIJSKE NAMERE Z OPN MOL ID
- 4. OBSTOJEČA GRADIVA V ZVEZI Z OBMOČJEM OPPN
- 5. SPLOŠNE SMERNICE
- 6. ANALIZE TER VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI
- 7. PREGLED OBSTOJEČIH INVESTICIJSKIH PRILOŽNOSTI
- 8. ELABORAT LASTNIŠTVA

Dodatno so izdelane še strokovne podlage, ki so prav tako del gradiva za načrtovanje:

- Strokovna ocena možnih pomembnih vplivov na okolje, Občinski podrobni prostorski načrt 449: Ilovica ob Jurčkovi 3, št. 112/2021, GIGA-R, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s.p., april 2021,
- Ocena hrupne obremenjenosti na območju novega naselja v RN_338 – Jurčkova v Ljubljani, k.o. 1695 Karlovško predmestje, št. Aprojekt 07/2021, A-projekt d.o.o., april 2021, in
- Analiza prostora z vidika poplavne nevarnosti za območje ob Jurčkovi cesti (EUP RN-338), št. M90/20, IZVO-R d.o.o., januar 2021,

2. faza – v sklopu priprave OPPN:

- Geodetski načrt, št. 2021-010, GEO2 d.o.o., julij 2021,
- Gradnja javnega vodovoda, št. 2884V, JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., september 2021,
- Idejne rešitve EE napajanje, št. 22/21 – DE LM, Elektro Ljubljana d.d., oktober 2021,
- Idejni projekt elektronske komunikacije, št. 24082116, Dekatel d.o.o., januar 2022
- Smernice požarne varnosti, št. 21 09 11, I.S.P. d.o.o., september 2021,
- Hidravlično hidrološka analiza, št. M90/20, IZVO-R d.o.o., januar 2021,
- Ocena hrupne obremenitve, št. Aprojekt 07/2021-A, A-Projekt d.o.o., april 2021,
- Mobilnostni načrt, št. UP 20-019-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., december 2021,
- Analiza osonečnosti in vpliv na osenčenje sosednjih stavb, št. DN 2002170, Gradbeni inštitut ZRMK, november 2021

13.2.5 Variantne rešitve

Za območje OPPN so bile izdelane tri variantne rešitve, ki so jih pripravili:

- Arhitektura in oblikovanje, Giulia Sgro' s.p.,
- Arhitekt, Rok Vrenko s.p.,
- Ofis arhitekti d.o.o..

Kot najprimernejša strokovna podlaga za pripravo OPPN je bila izbrana variantna rešitev biroja Ofis arhitekti, izdelana v juliju 2021.

13.2.6 Členitev prostora

Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti. Prostorska enota PE1 je namenjena gradnji večstanovanjske stavbe s spremljajočim programom in pripadajočimi ureditvami. Prostorska enota PE2 je namenjena širitvi Jurčkove ceste oziroma, do izvedbe načrtovane širitve, začasnim ureditvam ob Jurčkovi cesti.

Pri določanju prostorskih enot je bila upoštevana členitev prostora, določena z OPN MOL ID. Prostorska enota PE1 zajema EUP RN-338 z namensko rabo CU. Prostorska enota PE2 zajema del EUP RN-454 z namensko rabo PC in del EUP RN-636 z namensko rabo VC.

13.2.7 Določitev in prikaz namenske rabe prostora

Namenska raba prostora je določena z nadrejenim prostorskim aktom in je bila pri pripravi OPPN upoštevana.

Za celotno območje občine se določi in prikaže območja osnovne namenske rabe prostora, ki se med seboj ne smejo prekrivati. Območja osnovne namenske rabe prostora se lahko delijo na površine podrobnejše namenske rabe prostora, ki se med seboj ne smejo prekrivati.

(2) Meja območij in površin namenske rabe prostora se določi glede na pretežno dejansko rabo, načrtovano namensko rabo, funkcijo obstoječih in načrtovanih objektov in strukturno urejenost prostora. Pri določanju meje se praviloma upoštevajo obstoječe parcelne meje.

(3) Pravila za določanje in prikaz namenske rabe prostora so določena v poglavju o načrtovanju prostorskih sistemov.

13.2.8 Določitev in prikaz ureditvenega območja

Meja območja OPPN poteka po vzhodnem, južnem in zahodnem robu EUP RN-338. Vzhodna in zahodna meja sta podaljšani preko EUP RN-454 in RN-636 do severne meje območja OPPN, ki poteka po zunanem robu hodnika za pešce ob Jurčkovi cesti.

13.2.9 Načrtovanje poselitve

Lokacija in pogoji za načrtovano gradnjo so bili načrtovani že z nadrejenim prostorskim aktom OPN MOL ID. Načrtovana soseska je umeščena v že urbanizirano območje, torej gre za notranji razvoj poselitvenega območja. Gre za pretežno stanovanjsko območje s spremljajočimi centralnimi dejavnostmi, ki bo programsko in funkcionalno dopolnilo poselitveno območje ob Jurčkovi cesti.

13.2.10 Načrtovanje območij stanovanj

Načrtovana gradnja je oblikovno sorodna tipologiji večstanovanjskih stavb ob Jurčkovi cesti, ki so praviloma oblikovane kot nizki bloki v pravilnem geometrijskem vzorcu, vzporedno ali pravokotno s smerjo Jurčkove ceste. Stavbe so načrtovane sodobno, s poudarkom na kakovostnih zunanjih površinah stanovanj. Načrtovana je mešana struktura stanovanj, ki bodo pokrila potrebe različnih ciljnih skupin stanovalcev vseh generacij, kar posledično vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture stanovalcev in na zadovoljevanje potreb različnih oblik gospodinjstev.

Območje je dobro povezano s centrom mesta, tako z osebnimi vozili kot tudi s kolesi in javnim prevozom. Prav tako je dobra povzanost s širšo okolico, bodisi z javnim prevozom, zaradi bližine priključka na obvoznico pa tudi z osebnimi vozili.

Z OPPN so določeni normativi za zagotavljanje odprtih bivalnih površin, ki so načrtovane v zelenem pasu na obodu območja in v osrednjem delu naselja na strehi nad pokritimi parkirišči.

Dopolnilne dejavnosti so načrtovane v herupnejšem delu območja, pritriljih ob Jurčkovi cesti. Dejavnosti tako ne bodo motile stanovalcev, zanje je treba tudi zagotoviti ustrezne površine za mirujoči promet.

Vse ureditve v območju OPPN bodo omogočale univerzalno dostopnost, torej bo naselje primerno tudi za bivanje starejših in funkcionalno oviranih oseb.

V sklopu priprave OPPN je bila opremljena družbena opremljenost širšega območja. Družbena infrastruktura ter oskrbne in storitvene dejavnosti so že zagotovljene v širšem območju, zato v območju OPPN niso načrtovane. Nekatere spremljajoče dejavnosti (trgovina, gostinstvo, banke, pošzte, zavarovalnice, sruge poslovne stavbe, ambulante, telovadnice) pa je dopustno umeščati v pritličja ob Jurčkovi cesti kot spremljajoči javni program naselja.

13.2.11 Določanje meril in pogojev za načrtovanje in graditev objektov

Z OPPN so določeni merila in pogoji glede vrste objektov in vrste del, lege v prostoru, oblikovanja objekta, velikosti, oblike in ureditev gradbene parcele in komunalno opremo.

13.2.12 Načrtovanje grajene strukture

Z OPPN so določena merila in pogoji za urejeno in celovito zasnovno območja, vse v skladu z usmeritvami iz nadrejenega prostorskega akta. Tipologija pozidave je določena opisno in grafično. Tlorisna velikost stavb je določena grafično in opisno. Višine so določene z etažnostjo in absolutno višino načrtovanih stavb.

Stopnja je določena z največjo dopustno BTP v m². V območju je stopnja izrabe, ki je za mešana območja določena s PRS (FZ = 0,6 in FI = 1,2) presežena. Že z OPN MOL ID je za območje novih urbanih otokov ob Jurčkovi cesti dopustna izraba FI = 1,6, vrednost FI pa je lahko prekoračena, 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 tega odloka.

Na obravnavani lokaciji zaradi lastnosti tal izvajanje podzemnih parkirišč ni priporočljivo, zato so parkirišča načrtovana na koti terena. S prekritjem parkirnih površin se izboljšujejo bivalni pogoji v stanovanjih, zmanjšani so vplivi na hrup in na kakovost zraka. Hkrati se zaradi ureditve na strehi parkirišč povečujejo kakovostne zunanje površine naselja, namenjene uporabi stanovalcev. Z ozelenitvijo zunanjih površin na strehi se bo izboljšala tudi mikroklima naselja. Naselje bo načrtovano tako, da bo v območju izpolnjen zahtevani delež odprtih bivalnih površin in zagotovljeno potrebno število parkirnih mest.

Z OPPN so določeni tudi pogoji za oblikovanje volumnov, strehe in fasad ter pogoji glede uporabe materialov. Volumni so določeni na način, da so v stanovanjskih enotah zagotovljeni primerni bivalni pogoji in da stavbe ne bodo imele prekomernega vpliva na sosednje objekte.

Gradbene parcele so določene grafično in opisno, pri tem so upoštevani vsi kriteriji ki jih za določitev gradbenih parcel določata PRS in OPN MOL ID.

Z OPPN je določena gradbena meja, ki je načrtovani objekti ne smejo presegati. Na ta način so določeni tudi ustrezni odmiki od sosednjih stavb na zahodni strani ter od sosednjih zemljišč, kjer na vzhodni in južni strani poteka PST, na severni strani pa Jurčkova cesta.

Pri načrtovanju je bila preverjena osončenost načrtovanih stavb in tudi osončenost sosednjih večstanovanjskih stavb, ki sta v skladu z normativi OPN MOL ID. Odmiki med stavbami in orientacija fasad tudi zagotavljajo primerno zasebnost stanovalcev v načrtovanih in obstoječih sosednjih stavbah.

13.2.13 Načrtovanje zelenih površin

V območju OPPN so načrtovane odprte bivalne površine naselja v skladu z določili OPN MOL ID, delno na račščenem terenu, do 40% pa jih je dopustno zagotoviti tudi na strehi nad pokritim parkiriščem v osrednjem delu naselja.

Tik ob območju OPPN poteka PST, ki jo bodo stanovalci lahko uporabljali kot del sistema zelenih rekreacijskih površin mesta.

13.2.14 Načrtovanje drugih javnih odprtih prostorov

V območju OPPN ni načrtovanih javnih odprtih prostorov. Javno dostopne bodo zunanje površine ob lokalih v pritličju ob Jurčkovi cesti. Lokali ob Jurčkovi cesti bodo skupaj z zunanjim prostorom obogatili ulični prostor ob Jurčkovi cesti.

13.2.15 Načrtovanje površin za mirujoči promet

V sklopu priprave OPPN je bil izdelan Mobilnostni načrt za OPPN 448 Ilovica ob Jurčkovi 3, št. UP 20-019-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p, december 2021, s katerim je bilo ob upoštevanju dostopnosti območja in usmeritev za zagotavljanje trajnostne mobilnosti določeno število potrebnih parkirnih mest za dejavnosti v območju OPPN. Normativi za urejanje mirujočega prometa so povzeti v OPPN.

13.2.16 Načrtovanje in graditev enostavnih objektov

V OPPN so v 9., 11. in 12. členu opisane dopustne stavbe in ureditve na območju OPPN. Opisane objekte in ureditve, ki se klasificirajo kot enostavni in nezahtevni objekti, je dopustno graditi ob upoštevanju ostalih določil odloka, ki se nanašajo na velikost, umestitev in oblikovanje objektov, zagotavljanje zelenih površin, površin za mirujoči promet, pogoje glede odmikov od sosednjih zemljišč itd.

13.2.17 Opremljanje zemljišč za gradnjo

V fazi priprave OPPN je bil izdelan elaborat ekonomike, v katerem je bila preverjena obstoječa opremljenost območja z gospodarsko javno infrastrukturo. Za oskrbo načrtovane stavbe v območju OPPN bo treba dograditi javni vodovod in

elektronsko komunikacijsko omrežje (v območju OPPN z navezavo na obstoječi omrežji v Jurčkovi cesti). Zgraditi bo treba tudi novo transformatorsko postajo z navezavo na obstoječe sredjenapetostno omrežje. Obstoječi plinovod in kanalizacija v Jurčkovi cesti omogočata neposredno priključitev načrtovane stavbe.

Za izboljšanje dostopnosti območja so načrtovani posegi, ki bodo pripomogli tudi k prometni varnosti širšega območja: rekonstrukcija Jurčkove ceste na odseku med Ižansko cesto in Ulico Milke Kerinove, ureditev križišča med Jurčkovo cesto in Ižansko cesto, ureditev postajališča mestnega linijskega prevoza v niši ob vozišču Jurčkove ceste ter varno pešpot ob potoku Veliki Galjevec.

III.7. ELABORAT EKONOMIKE (priloga v posebni mapi)

Priloga OPPN je Elaborat ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt 449 Ilovica ob Jurčkovi 3, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., št. EE-20-019, september 2022.

Iz Elaborata ekonomike je razvidno, da bodo predvideni stroški skupaj z DDV za izvedbo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN znašali 4.075.828,51 EUR.

Finančna sredstva za izgradnjo navedene komunalne ter prometne infrastrukture se zagotovi v proračunskih sredstvih Mestne občine Ljubljana.

Investitorju gradnje se bo obračunal komunalni prispevek, ki bo znan v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in bo izračunan na podlagi projektne dokumentacije in programa opremljanja. Program opremljanja se sprejme s posebnim odlokom, na podlagi veljavnega OPPN. Plačan komunalni prispevek bo neposreden prihodek občinskega proračuna.

III.8. POVZETEK ZA JAVNOST

1. PRAVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Pravni temelji za sprejem Odloka o podrobnem prostorskem načrtu 449 Ilovica ob Jurčkovi 3 so:

- Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US, v nadaljnjem besedilu ZUreP-2):
 - 119. člen, ki določa, da se za postopek priprave in sprejetja OPPN smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN, in
 - 289. člen, ki v drugi alineji četrtega odstavka določa, da se ne glede na prvi odstavek 119. člena tega zakona v postopku priprave OPPN ne uporabljajo določbe 115. člena tega zakona, temveč občina sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi.
- Zakona o urejanju prostora (199/21 – ZUreP-3), ki v tretjem odstavku 338. člena in v četrtem odstavku 298. člena določa, da se za dokončanje postopkov priprave OPPN, začelih na podlagi ZUreP-2, uporabljajo določbe ZUreP-2 tudi po uveljavitvi ZUreP-3 in prenehanju uporabe ZUreP-2.
- 27. in 87. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki določata, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet po dvostopenjskem postopku.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenih neposrednih pravnih podlag so bili pri pripravi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 449 Ilovica ob Jurčkovi 3 kot pravni temelji upoštevani tudi:

- 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),
- 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 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22); v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID),
- Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta 449 Ilovica ob Jurčkovi 3 (Številka sklepa: 35021-4/2020-34, z dne 4. 5. 2021), s katerim se je priprava OPPN začela,

2. OCENA STANJA, RAZLOGI IN CILJI, ZAKAJ JE AKT POTREBEN

Stanje

Obravnavano območje se nahaja v Mestni občini Ljubljana, v Četrtni skupnosti Rudnik. Na severni strani območja poteka Jurčkova cesta ter vzporedno ob njenem južnem robu odprti jarek s potokom Zgornji Galjevec. Na južni in vzhodni strani območje obdaja Pot spominov in tovarništva (PST), na zahodni strani pa se gradi nova stanovanjska soseka. Pretežni del območja OPPN prekrivajo nepozidane travnate površine. Na severnem robu obravnavanega območja se nahajata obstoječi stanovanjski stavbi s pripadajočimi objekti (gospodarski objekti, nadstrešnica za avtomobile ...). Južno od PST se razprostirajo kmetijske površine. Tudi površine neposredno vzhodno od PST niso pozidane.

Lastništvo

Večina zemljišč znotraj območja OPPN je v lasti investitorja, podjetja 5 PROJEKT d.o.o., (74 %). Investitor je v postopku pridobivanja zemljišč fizičnih oseb, ki imajo v lasti 23 % zemljišč znotraj območja OPPN. Preostalo zemljišče na severnem robu območja, kjer potekata Jurčkova cesta in potok Zgornji Galjevec, je v lasti Mestne občine Ljubljana (3 %).

Obseg območja

Površina območja OPPN znaša 18.065 m².
(6. člen odloka)

Občinski prostorski načrt

Skladno z OPN MOL ID se del območja, kjer je načrtovana gradnja večstanovanjske stavbe, nahaja v EUP RN-338 z namensko rabo CU – osrednja območja centralnih dejavnosti. Severni del območja ob Jurčkovi cesti, kjer je načrtovana širitev Jurčkove ceste, se nahaja v EUP RN-454 z namensko rabo PC – površine pomembnejših cest. Severni del območja, kjer teče potok Zgornji Galjevec, se nahaja v EUP RN-363 z namensko rabo VC – celinske vode.

OPN MOL ID za ureditev območja predpisuje izdelavo OPPN, v okviru tega pa tudi izvedbo variantnih rešitev.

Dopustni tip objektov je V – visoka prostostoječa stavba, višina objektov pa do P+3.

Celotno območje OPPN je v območju izravnalnega ukrepa za varstvo pred poplavami. Za poseg, ki z nasipavanjem odvzame volumen poplavnih vod, je investitor v okviru posega z izkopom okoliškega terena dolžan zagotoviti celoten nadomestni volumen pred posegom oziroma sočasno z njim. Nadomestni volumen je mogoče zagotoviti le med koto poplave pri Q100 in koto obstoječe odvodnje, torej s kote, s katere je vodo mogoče gravitacijsko odvesti. Nadomestni volumen mora biti povezan v obstoječ odvodnik.

Obstoječi dovozi z Jurčkove ceste s prepusti preko Zgornjega Galjevca se ohranijo. Novi dovozi neposredno z Jurčkove ceste in vzporedne dovozne ceste tik ob južni strani Jurčkove ceste niso dopustni. Nove dovoze do nepozidanih zemljišč je treba združevati z obstoječimi priključki in dovozi na Jurčkovo cesto ali jih zagotoviti z zahodne strani območja. (OPN MOL ID)

Okolica

Na severni strani območja poteka Jurčkova cesta, na južni in vzhodni strani območje obdaja PST, na zahodni strani pa se gradi nova stanovanjska soseska. Ureditev območja je treba programsko in fizično povezovati s širšim območjem Ilovice.

Pobudnik načrta

Pobudnik izdelave OPPN je 5 PROJEKT d.o.o., ki želi v obravnavanem območju zgraditi sodobno stanovanjsko sosesko s kakovostnimi stanovanji za prodajo na trgu.

Izdelovalec načrta

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – Arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana.

3. POGLAVITNE REŠITVE

OPPN je izdelan na podlagi stanja prostora, želj investitorja, variantne rešitve, smernic nosilcev urejanja prostora in strokovnih podlag. Na območju je predvidena odstranitev obstoječih objektov. Predvidena je gradnja večstanovanjske stavbe s spremljajočim programom ter pripadajočimi ureditvami.

Zasnove prostorske ureditve

V delu EUP RN-454 je zagotovljen prostor za načrtovano širitev Jurčkove ceste. Za območje EUP RN-338 so bile v skladu z usmeritvami OPN MOL ID izdelane tri variantne rešitve. Zmagovalno rešitev je pripravilo podjetje OFIS arhitekti d.o.o.. Načrtovana večstanovanjska stavba je sestavljena iz osmih stanovanjskih volumnov s skupnim pokritim parkiriščem v pritličju in skupno pohodno ploščadjo nad pokritim parkiriščem, v nivoju prvega nadstropja. Volumni imajo oznake 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 in 8. Umeščeni so zaporedno v dva niza, pravokotna na Jurčkovo cesto. Vzhodni niz tvorijo volumni 1, 2, 3 in 4. Zahodni niz tvorijo volumni 5, 6, 7 in 8. Geometrija stavbe sledi geometriji EUP, ki je pravokotne oblike. Volumni se glede na dimenzije delijo na dva tipa. Vsak niz štirih volumnov ima po dva volumna vsakega tipa, ki se izmenjujeta. Severna fasada stavbe sega do meje EUP, ki poteka vzporedno z Jurčkovo cesto. Na vzhodni, južni in zahodni strani naselja je 10 m širok zeleni pas, namenjen ureditvi odprtih bivalnih površin za potrebe stanovanj in zunanjih površin lokalov.

Območje OPPN se prometno navezuje na Jurčkovo cesto preko cestnega priključka, ki se nahaja na sredini severne strani območja OPPN. Parkirne površine za potrebe območja OPPN so urejene v nivoju terena, na pokritem parkirišču pod pohodno ploščadjo. Parkirišče delno sega tudi v pritlične etaže stanovanjskih volumnov.

Med nizoma je na pohodni ploščadi v nivoju prvega nadstropja načrtovana dostopna pot do vhodov v stanovanjske volumne, ki je preko vertikalnih stopniščnih jeder na severni in južni strani stavbe navezana na površine ob Jurčkovi cesti in na otroško igrišče. Vhodi v vse stanovanjske volumne so mogoči tako s pokritega parkirišča v nivoju pritličja kot s pohodne ploščadi v nivoju prvega nadstropja. Vhod v kavarno je načrtovan s površine za pešce ob Jurčkovi cesti.

Do načrtovane širitve Jurčkove ceste so na severni strani stavbe, med mejo prostorske enote PE1 ter obstoječim odprtim jarkom ob Jurčkovi cesti, načrtovane zelenice in dostopi do stavbe kot del zunanje ureditve območja OPPN.

Zunanje površine, igrišča

Zahtevane odprte bivalne površine za potrebe stanovanj so načrtovane na raščnem terenu ob stavbi. Dodatne skupne zunanje površine za rekreacijo in počitek stanovalcev ter igro otrok so načrtovane na pohodni ploščadi, kjer je dopustna tudi ureditev zasebnih teras stanovanj.

Etažnost in višina

Etažnost delov stavbe je:

- volumni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 in 8: P+3
- pokrito parkirišče: P

Višine delov stavbe so:

- volumni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 in 8: h = 14,00 m
- pokrito parkirišče: h = 3,50 m

Zmogljivost območja

| | |
|--|-----------------------|
| Površina prostorske enote PE1: | 16.570 m ² |
| - BTP stanovanjski del: | 26.500 m ² |
| - BTP pokrito parkirišče: | 7.000 m ² |
| - BTP ploščadi nad pokritim parkiriščem: | 5.000 m ² |
| - BTP skupaj: | 38.500 m ² |
| - število stanovanj v PE1: | 170 |

Površina prostorske enote PE2: 1.495 m²

Promet in infrastruktura

Območje OPPN je prometno navezано na Jurčkovo cesto na mestu obstoječega cestnega priključka. Stavba je dostopna po dovozu s premostitvenim objektom čez potok Zgornji Galjevec. Uvoz v stavbo je v nivoju prtiličja, kjer je pokrito parkirišče.

Površine za mirujoči promet so načrtovane na pokritem parkirišču na nivoju terena. Za potrebe stanovanj v načrtovani stavbi je treba zagotoviti parkirišča v skladu z normativi, določenimi z Mobilnostnim načrtom za OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3, št. UP 20-019-MN, december 2021. V območju je predvidenih okvirno 215 parkirnih mest, največje dopustno število je 225.

Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir. Vsako parkirišče z več kot 100 parkirnimi mesti za motorni promet mora imeti tudi eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov.

Za zagotavljanje trajnostne mobilnosti mora biti v skladu z Mobilnostnim načrtom za OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3, št. UP 20-019-MN, december 2021, do pričetka uporabe stavbe izdelan akcijski načrt, v katerem bodo določeni ukrepi, način izvajanja ukrepov, nadzor nad izvajanjem in način upravljanja mobilnostnega načrta. Na podlagi akcijskega načrta se izvajajo ukrepi, določeni z mobilnostnim načrtom, spremlja učinkovitost ukrepov in se jih po potrebi tudi spreminja in dopolnjuje z namenom doseganja ciljev trajnostne mobilnosti. Akcijski načrt potrди organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet.

Pas ob Jurčkovi cesti, ki sega v EUP RN-454 z namensko rabo PC, se ohranja nepozidan in je namenjen širitvi Jurčkove ceste, kjer je skladno z izdelano načrtovano zasnovo načrtovana ureditev rekreativne poti za kolesarje in pešce. Pri zasnovi območja OPPN je bil upoštevan načrtovani profil Jurčkove ceste v skladu z Izdelavo idejne zasnove cest (Jurčkova, Agrokombinatska) za spremembe in dopolnitve OPN MOL ID (P-ZIN-11/14 430-386/2014), št. projekta 7700_1, izdelovalca LUZ d.d., datum 2014. Do končne ureditve profila Jurčkove ceste, ki se bo izvajal celovito, bodo v predmetnih odsekih prostorske enote PE2 urejene zelenice in dostopi do območja.

Javne površine

Površina, namenjena javnemu dobru meri 1.495 m² in obsega parcelo z oznako C1, ki je namenjena širitvi Jurčkove ceste.

Namembnost

Namembnost stavbe v prostorski enoti PE10 je stanovanjska, predvideni so tudi spremljajoči programi, ki so dopustni v območjih centralnih dejavnosti.

Etapnost

Posegi, ki so dopustni na obstoječih stavbah, ter prometne in okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

Gradnja načrtovane stavbe se lahko izvaja v eni zaključeni etapi. Pričetek uporabe načrtovane stavbe je dopustno razdeliti v dve podetapi. Podetapa 1 obsega gradnjo stavbnih volumnov 5, 6, 7 in 8 ter pripadajoče ureditve na parceli z oznako P1. Podetapa 2 obsega gradnjo stavbnih volumnov 1, 2, 3 in 4 ter pripadajoče ureditve na parceli z oznako P2.

Do začetka gradnje načrtovane stavbe so na parcelah P1 in P2 dopustni:

- parkovne ureditve in pešpoti,
- dostopi in dovozi,
- okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve za potrebe obstoječih in načrtovanih stavb v območju,
- rekonstrukcija Jurčkove ceste z novo obrabno plastjo vozišča (tihí asfalt) na odseku vzdolž območja OPPN ter najmanj 100 m vzhodno in 100 m zahodno od območja,
- avtobusno postajališče v niši na križišču Jurčkove ceste s Peruzzijevo ulico in
- varna pešpot za dostop do vrtca in šole ob potoku Veliki Galjevec.

4. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA

Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta, je določena v elaboratu: »Elaborat ekonomike za območje OPPN 449 Ilovica ob Jurčkovi 3«, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., EE-20-019, september 2022.

Ocenjeno je, da bodo predvideni stroški za izvedbo nove gospodarske javne infrastrukture znašali 4.075.828,51.

Investitorju gradnje se bo obračunal komunalni prispevek, ki bo znan v fazi izdaje gradbenega dovoljenja za objekte v območju OPPN, izračunan bo na podlagi projektne dokumentacije in programa opremljanja. Program opremljanja se sprejme s posebnim odlokom na podlagi veljavnega prostorskega akta. Plačan komunalni prispevek bo neposreden prihodek občinskega proračuna.