

III. 8 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

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

1.1 Obstoječe stanje

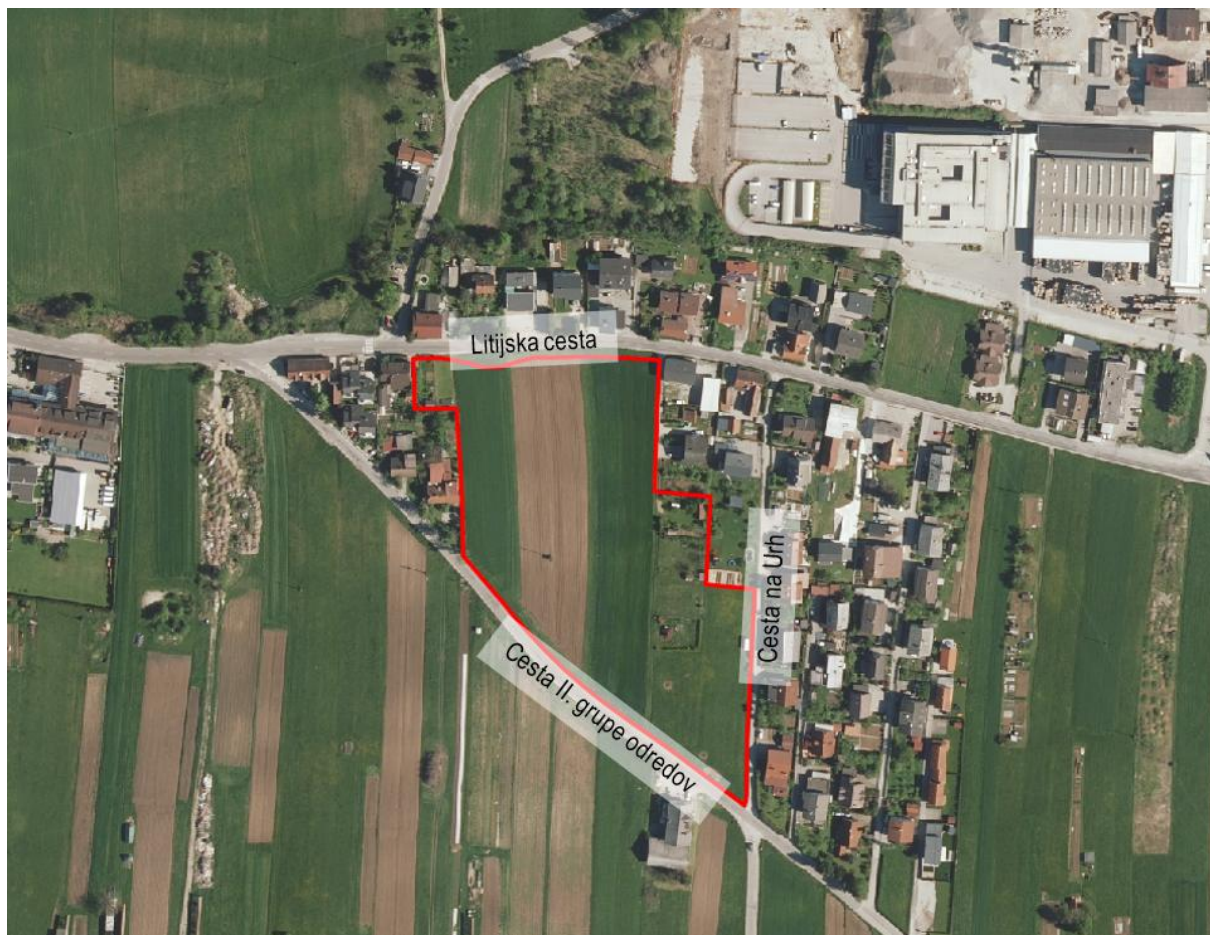
Obravnavano območje se nahaja v Mestni občini Ljubljana, v Četrtni skupnosti Sostro. Območje OPPN se nahaja med Litijsko cesto in Cesto II. grupe odredov. Na severni strani območje meji na Litijsko cesto, na severovzhodni strani na enostanovanjsko pozidavo, na vzhodni strani na Cesto na Urh, na južni strani na Cesto II. grupe odredov in na zahodni strani na enostanovanjsko pozidavo.

Celotno območje OPPN je nepozidan zelen prostor travniških in njivskih površin z izjemo sedmih obstoječih pomožnih objektov na skrajnem severozahodnem delu in na vzhodnem predelu območja.

Teren je razmeroma raven.

Območje OPPN ni komunalno opremljeno, vendar gospodarska javna infrastruktura poteka po cestah, ki obkrožajo obravnavano območje.

Območje OPPN je za motorna vozila in kolesarje dostopno po Litijski cesti in Cesti II. grupe odredov. Peš dostop do območja je po površinah za pešce vzdolž Ceste II. grupe odredov.



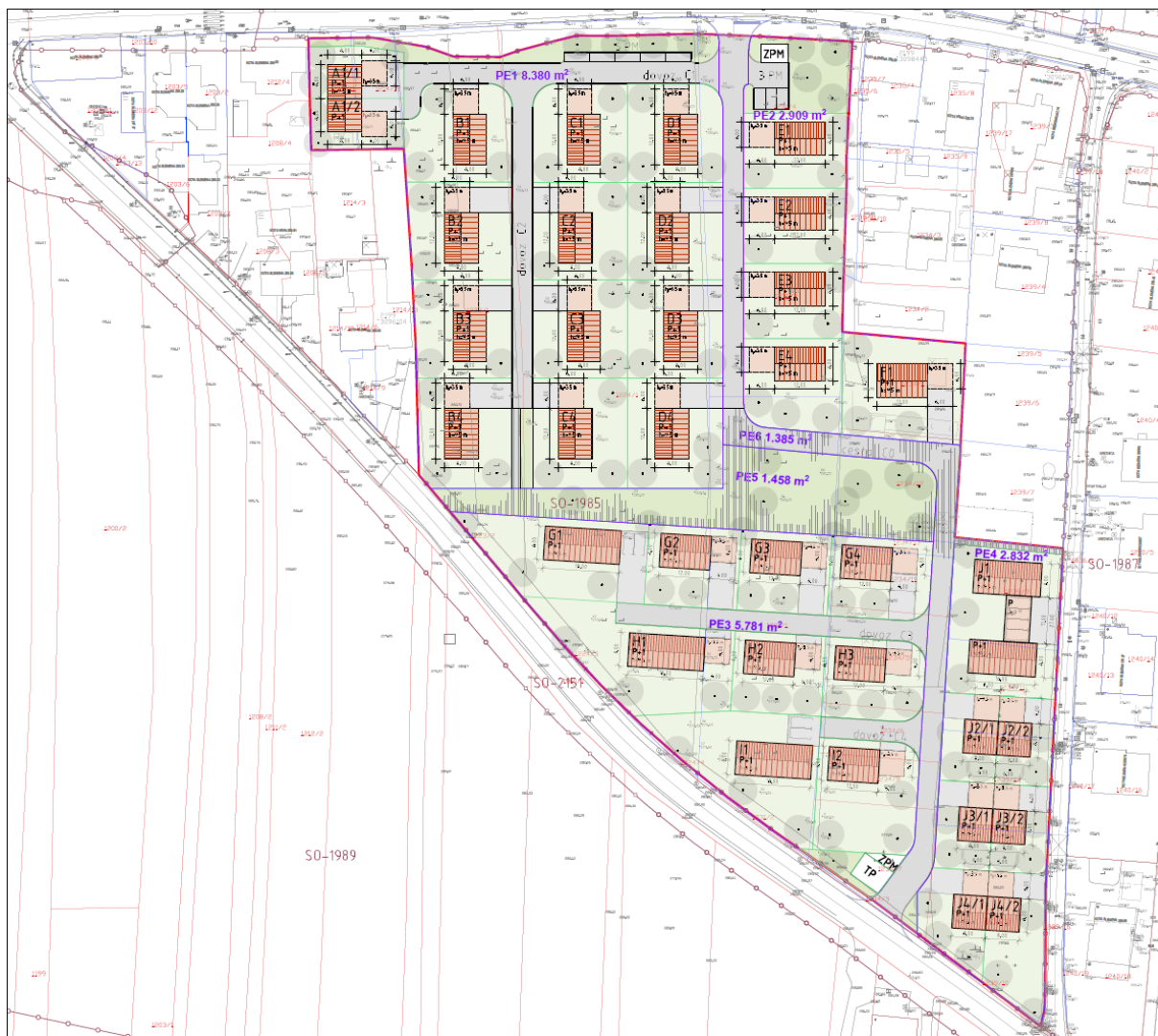
Slika 1: Območje OPPN – prikaz v aerofoto posnetku (vir: <https://egp.gu.gov.si/egp/>, april 2025)

1.2 Predvideno stanje

V območju OPPN, ki meri 22.745 m², je načrtovana gradnja nizkih prostostojećih stavb s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo. Park z otroškim igriščem v središču naselja načrtovano ureditev deli na severni in južni del. Skupaj je v naselju načrtovanih enaintrideset nizkih prostostojećih stavb, od tega šestindvajset enostanovanjskih stavb, štirje dvojčki in ena dvostanovanjska stavba. Stavbe so dostopne po načrtovani cesti C0, ki poteka preko celotnega naselja v smeri od severa

proti jugu, po dovozih, ki se priključujejo na cesto C0 ter po Cesti na Urh. Naselje se bo preko priključkov na severni strani navezovalo na Litijsko cesto in na južni strani na Cesto II. grupe odredov.

Načrtovane stavbe so v prostor umeščene v prostorskih enotah PE1, PE2, PE3 in PE4. V prostorski enoti PE5 je načrtovan park z otroškim igriščem. V prostorski enoti PE6 je načrtovana prometna površina.



Slika 2: Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe

1.3 Strokovne podlage

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

- Geodetski načrt, št. GEK-124/2018, Gekom plus d.o.o., junij 2025
- Gradnja vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje objektov v OPPN 141 Ob cesti – Dobrunje, št. 2956V, 3568K, JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., februar 2025
- Kapacitetna analiza cestnega priključka na R3-645/1188 (Litijska cesta) in priključka na LC 213011 (Cesto II. grupe odredov) v sklopu OPPN 141 Ob cesti, št. 232/24-P, IB-KOM d.o.o., marec 2025
- Načrt ceste za interno cestno omrežje s cestnimi priključki na obstoječo cestno mrežo v sklopu OPPN 141 Ob cesti, št. 232/24-P, IB-KOM d.o.o., marec 2025
- Strokovna ocena obremenitve s hrupom za območje OPPN 141 – Ob cesti v Ljubljani, št. PR-2021-026, Epi Spektrum d.o.o., november 2021
- Idejni projekt elektronskih komunikacij za OPPN 141 Ob cesti – del, št. E-338/25, ESPIN d.o.o., marec 2025
- Idejna rešitev EE napajanje za OPPN 141 Ob cesti, št. 071824/1-E, Biro Elplan d.o.o., maj 2025
- Poročilo o arheoloških raziskavah – arheološko vrednotenje virov, bibliografije in drugih podatkov, ekstenzivni terenski pregled in arheološki testni izkop v Ljubljani na območju urejanja občinskega podrobnega prostorskega načrta - OPPN 141 Ob cesti (25-0103 Ljubljana – OPPN 141 Litijska cesta), št. 25-0103, Skupina Stik, maj 2025
- Strokovno mnenje požarne varnosti za OPPN 141 Ob cesti, št. 0042-03-25 SMPV, Ekosystem d.o.o., april 2025
- Elaborat geotehniških raziskav in usmeritve za pripravo OPPN, št. 1-4/2025, Gracen d.o.o., maj 2025

Za območje OPPN so bile izdelane tri variantne rešitve. Kot strokovna podlaga za pripravo OPPN je bila izbrana variantna rešitev natečaja, ki jo je pripravil projektivni biro Šabec Kalan Šabec - arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana.

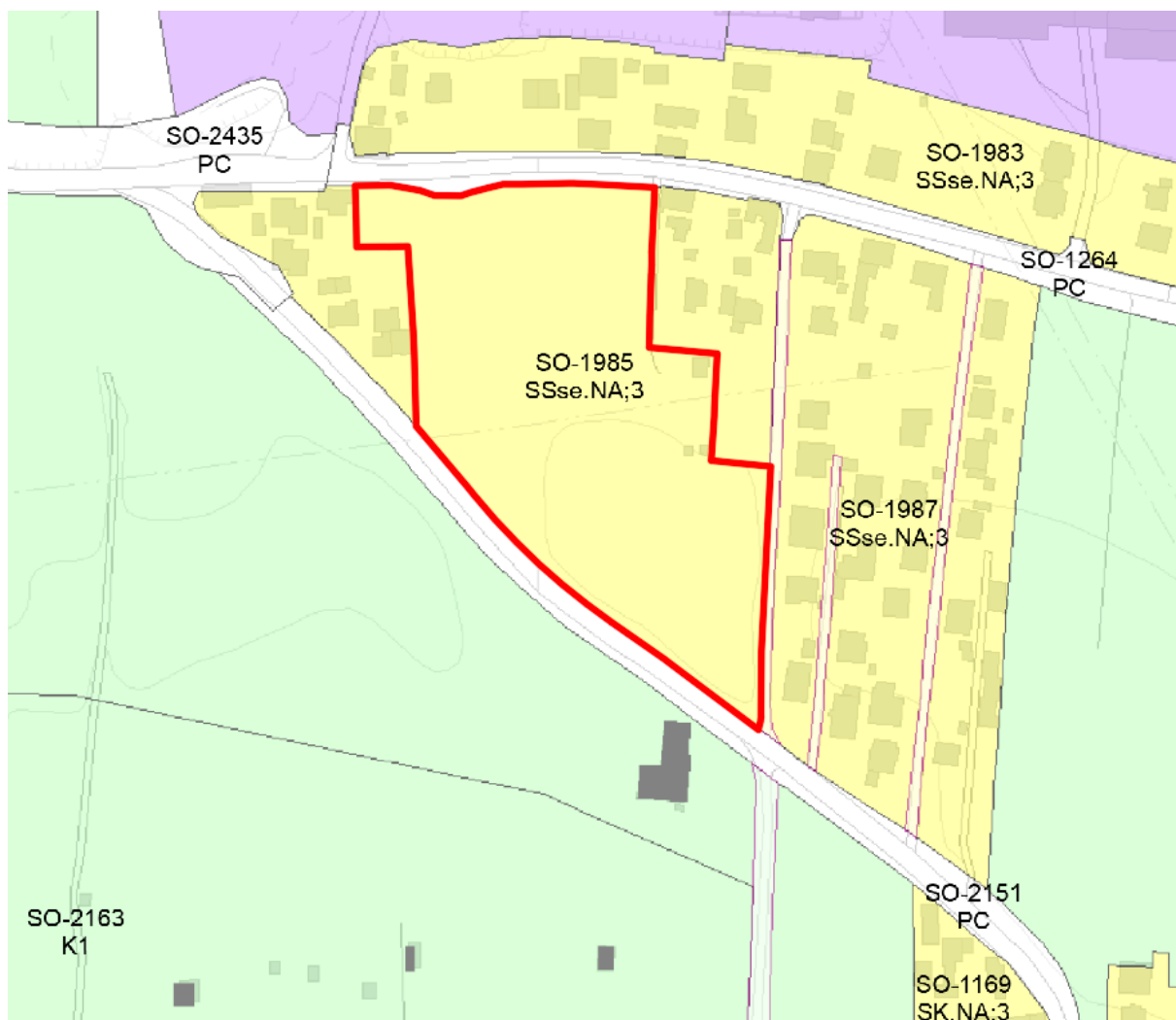
Pred pričetkom izdelave OPPN so bile izdelane strokovne podlage za območje OPPN 141 Ob cesti (UP 18-013-SP, oktober 2019), ki vključujejo:

- Prikaz stanja prostora,
- Izvleček iz nadrejenega izvedbenega prostorskega akta,
- Skladnost investicijske namere z OPN MOL ID,
- Obstoječa gradiva v zvezi z območjem OPPN,
- Splošne smernice,
- Analize ter vplivi in povezave s sosednjimi območji,
- Pregled obstoječih investicijskih priložnosti in
- Elaborat lastništva.

1.4 Veljavna urbanistična dokumentacija

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).



Slika 3: Prikaz namenske rabe (vir: OPN MOL ID, april 2025)

Območje OPPN obsega del EUP SO-1985. EUP SO-1985 je z OPN MOL ID namenjena splošnim eno in dvostanovanjskim površinam.

Po določbah OPN MOL ID je za EUP SO-1985 določena priprava Občinskega podrobnega prostorskega načrta 141 Ob cesti.

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

1.5.1 Podzemne vode

Skladno z OPN MOL ID se območje OPPN nahaja na območju B »Visoka savska trasa«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte.

1.5.2 Potresno nevarna območja

Območje OPPN se po potresni mikrorajonizaciji nahaja v območju, kjer ocenjeni pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,305. Pred pričetkom projektiranja je treba izvesti identifikacijo tipa tal ter določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije.

1.5.3 Območja varstva pred hrupom

Za območje je določena III. stopnja varstva pred hrupom. Zemljišča ob Litijski cesti in ob Cesti II. grupe odredov se nahajajo v območju možnega preseganje vrednosti hrupa za III. stopnjo.

1.5.4 Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje OPPN ne spada pod območja za potrebe obrambe ter območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Dostopni čas gasilskih vozil do območja je 25 minut.

1.5.5 Prostorski ukrepi

MOL ima predkupno pravico na nepremičninah na celotnem območju OPPN.

1.5.6 Druga varovana območja

Območje OPPN se ne nahaja na območju varstva voda, na varovanem območju narave, kulturne dediščine, gozdnih ali kmetijskih zemljišč, na poplavnem, plazljivem in erozijsko nevarnem območju ali znotraj priletno-vzletnega koridorja helikopterja.

2. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

2.1 Območje OPPN

2.1.1 Obseg

Območje OPPN obsega del EUP SO-1985.

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1231/3, 1234/1, 1234/12, 1234/13, 1234/11, 1234/5, 1234/6, 1234/8 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1214/11, 1214/12, 1223/1, 1223/2, 1224/1, 1224/3, 1810/1, 1231/4, 1231/1, 1234/7, 1239/9, 1239/11, 1239/13, 1239/15, 1239/10, 1239/16, 1836/1, vse v katastrski občini 1773 Dobrunje.

Površina območja OPPN znaša 22. 745 m².

Z OPN MOL ID je za celotno območje EUP SO-1985 določena izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta 141 Ob cesti, skladno z 92. členom OPN MOL ID pa se območje občinskega podrobnega prostorskega načrta v postopku njegove priprave lahko spremeni in prilagodi podrobnim programskim zahtevam ter razmeram na terenu. Skladno s četrtem odstavkom 93. člena OPN MOL ID se občinski podrobni prostorski načrt lahko izdela tudi samo za del območja, predvidenega za urejanje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, če se za celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta predhodno izdelajo strokovne podlage, s katerimi se določijo vsi potrebni vhodni podatki z vidika urbanističnega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč v občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

Območje OPPN zajema zemljišča v osrednjem delu del EUP SO-1985, kjer so bile izražene investicijske namere lastnikov, ne zajema pa zemljišč s parcelnimi številkami 1203/12, 1208/4, 1214/3, 1208/3, 1208/5, 1214/10, 1214/6, 1214/13, 1214/9 ter delov zemljišč s parcelnimi številkami 1212/4, 1203/2, 1203/5, 1203/9, 1203/11, 1203/4, 1203/6, 1203/7 in 1810/1, vse v katastrski občini 1773 Dobrunje na zahodni strani območja, in zemljišč s parcelnimi številkami 1235/7, 1235/5, 1235/9, 1239/3, 1235/11, 1235/10, 1234/3, 1234/2 in delov zemljišč s parcelnimi številkami 1235/6, 1235/4, 1235/8, 1239/17, 1239/18, 1239/8, 1239/4, 1239/5, 1239/6 in 1239/7, vse v katastrski občini 1773 Dobrunje na vzhodni strani območja.

Zemljišča in deli zemljišč, ki so izvzeti iz območja OPPN, so večinoma že pozidana zemljišča ali pripadajoča zemljišča obstoječih stavb. Skladno s četrtem odstavkom 93. člena OPN MOL ID se OPPN lahko izdelata tudi samo za del območja, predvidenega za urejanje z OPPN, če se za celotno območje OPPN predhodno izdelajo strokovne podlage, s katerimi se določijo vsi potrebni vhodni podatki z vidika urbanističnega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč v OPPN. Potrebni vhodni podatki z vidika urbanističnega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč za celotno območje OPPN so določeni v Strokovnih podlagah za območje OPPN 141 Ob cesti, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., št. UP 18-013-SP, oktober 2019, ter z izbrano variantno rešitvijo, ki je prav tako obravnavala celotno območje OPPN.

Pri pripravi OPPN je bil preverjen investicijski interes preostalih lastnikov zemljišč v območju občinskega podrobnega prostorskega načrta 141 Ob cesti. Za celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta 141 Ob cesti so bile izdelane strokovne podlage ter tri variantne rešitve, s katerimi je bilo preverjeno, da je tako z vidika urbanističnega načrtovanja kot tudi komunalnega opremljanja območje mogoče razdeliti v več razvojnih etap ter da je zemljišča, za katera je bila izražena investicijska namera, mogoče urejati kot samostojno prostorsko zaključeno celoto.

2.1.2 Meja območja OPPN

Meja območja OPPN na severni strani poteka od točke O01 do točke O16 po meji EUP SO-1985. Na vzhodni strani meja od točke O16 do točke O21 poteka po vzhodnem robu zemljišč s parcelnima številka 1231/4 in 1231/3. V točki O21 se meja zalomi v smeri proti vzhodu in do točke O22 poteka po severnem robu zemljišča s parcelno številko 1234/1. V točki O22 se meja zalomi v smeri proti jugu in do točke O26 poteka po vzhodnem robu zemljišč s parcelnima številka 1234/1 in 1234/12. V točki O26 se meja ponovno zalomi v smeri proti vzhodu in do točke O27 poteka po severnem robu zemljišča s parcelno številko 1239/9. Od tu dalje meja območja OPPN ob Cesti na Urh poteka od točke O27 do točke O36 po meji EUP SO-1985. Na jugozahodni strani se meja nadaljuje ob Cesti II. grupe odredov in od točke O36 do točke O49 poteka po meji EUP SO-1985. V točki O49 se meja zalomi v smeri proti severu in od točke O49 do točke O52 poteka po zahodni meji zemljišča s parcelno številko 1223/1. V točki O52 se meja zalomi v smeri proti zahodu in od točke O52 do točke O55 poteka po južnem robu zemljišča s parcelnima številka 1214/12 in 1214/11. V točki O55 se meja ponovno zalomi v smeri proti severu in od točke O55 do izhodiščne točke O01 poteka po zahodnem robu zemljišča s parcelno številko 1214/11.

Meja območja OPPN je določena v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN«, 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN« in 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

2.1.3 Prostorske enote

Območje OPPN je razdeljeno na šest prostorskih enot. Prostorske enote PE1, PE2, PE3 in PE4 so namenjene gradnji nizkih prostostojećih stavb s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo. Prostorska enota PE5 je namenjena ureditvi parka z otroškim igriščem. Prostorska enota PE6 je namenjena gradnji prometnih površin.

Prostorske enote so določene v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN«, 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN« in 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

3. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNIMI OBMOČJI

3.1 Vplivi in povezave s soslednjimi območji

Območje OPPN je prometno navezano na državno regionalno cesto, Litijsko cesto, in lokalno cesto, Cesto II. grupe odredov. Obe cesti sta predvideni za rekonstrukcijo. Pred pričetkom uporabe stavb v območju OPPN mora biti rekonstruirano križišče Litijske ceste in Ceste II. grupe odredov. Rekonstrukcija križišča je načrtovana v sklopu priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta 289 Vevče.

Po Litijski cesti poteka linija javnega potniškega prometa. Najbližji postajališči javnega potniškega prometa sta vzdolž Litijske ceste v oddaljenosti 180 m in 320 m od središča območja OPPN. Peš dostop do območja OPPN poteka po Cesti II. grupe odredov in Cesti na Urh. Dostop za kolesarje poteka po vozišču cest.

Preko parka v območju OPPN je treba zagotoviti peš povezavo med Cesto II. grupe odredov in Cesto na Urh.

Območje OPPN se skladno z Odlokom 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) nahaja na območju podzemnih voda – območje B »Visoka savska terasa«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na soslednja območja in objekte. Na podlagi

izdelanega Elaborata geotehniških raziskav in usmeritve za pripravo OPPN, št. 1-4/2025, Gracen d.o.o., maj 2025, so z OPPN določeni ukrepi za preprečitev negativnih vplivov na geološko geomehanske razmere za sosednja zemljišča in objekte zaradi posegov v območju OPPN.

Na območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom, del območja ob Litjski cesti in Cesti II. grupe odredov se nahaja v območju možnega presežanja dopustnih vrednosti III. stopnje varstva pred hrupom zaradi vpliva prometa na Litjski cesti in Cesti II. grupe odredov. S strokovno podlago Preliminarna strokovna ocena obremenitve s hrupom za občinski podrobni prostorski načrt za območje OPPN 141 – Ob cesti v Ljubljani, Epi spektrum d.o.o., št. PR-2021-026, november 2021, je na območju OPPN ocenjena povečana obremenitev s hrupom in predlagana izvedba dodatnih ukrepov aktivne in pasivne zaščite načrtovanih stavb.

Po Litjski cesti, Cesti II. grupe odredov in Cesti na Urh ter preko območja OPPN poteka obstoječa okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura, ki jo je treba zaradi nameravane prostorske ureditve v območju OPPN predstaviti in dograditi. Izven območja OPPN je načrtovana povezava načrtovane transformatorske postaje v območju OPPN na obstoječe elektroenergetsko omrežje.

V širšem območju se nahaja obstoječa družbena infrastruktura. V radiju oddaljenosti približno 750 m jugovzhodno od območja OPPN je obstoječi Vrtec Pedenjped, enota Zadvor za katerega je načrtovana krepitev in širitev. V radiju oddaljenosti približno 1,1 km severovzhodno od območja OPPN je obstoječi Vrtec Pedenjped, enota Vevče za katerega je načrtovana krepitev in širitev. V radiju oddaljenosti približno 1 km jugovzhodno od območja OPPN je obstoječa Osnovna šola Sostro. Na območju OPPN je ocenjeno število stanovalcev naslednje:

Skupno št. stanovanj*	Ocenjeno št. stanovalcev (3 na stanovanje)	Otroci od 1 do 5 let (ocenjeno: 6% prebivalstva)	Otroci 6 do 14 let (ocenjeno: 8% prebivalstva)
36	108	6	9
39	117	7	9

Opomba*:

Razpon pri številu stanovanj izhaja iz dopustnih odstopanj pri realizaciji OPPN:

- pri manjšem številu (36 stanovanj) so načrtovane stavbe upoštevane kot 26 enostanovanjskih, 4 dvojčki in 1 dvostanovanjska stavba,
- večje število (39 stanovanj) je največja kapaciteta, ki jo je mogoče doseči ob upoštevanju vseh dopustnih odstopanj: upoštevana je možnost dvostanovanjskih stavb na parceli GPG1, GPH1 in GPI1.

Za ocenjeno število otrok bodo kapacitete zagotovljene v obstoječih vrtcih in šolah.

Severovzhodno od območja OPPN se v oddaljenosti približno 900 m nahajata Kopališče Vevče in športni park Vevče s športnim centrom Alfa za katerega je načrtovana krepitev in širitev. Vzhodno od območja OPPN se v oddaljenosti približno 600 m nahaja trgovina z osnovno preskrbo. Jugovzhodno od območja je v neposredni bližini Vrtca Pedenjped pošta.

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

4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

4.1 Urbanistična strokovna rešitev

Urbanistična zasnova za območje občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN 141 je bila pridobljena z variantnimi rešitvami za izbiro strokovno najprimernejše rešitve celovite ureditve obravnavanega območja. Glede na izražene investicijske namere so nove stavbe načrtovane na nepozidanih zemljiščih v osrednjem delu območja, na zemljiščih v severovzhodnem delu in severozahodnem delu območja občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN 141, ki so že pozidana, pa se ohranja obstoječe stanje.

Variantne rešitve so izdelali naslednji izdelovalci:

- Vrhunc in 2K Arhitekturna pisarna d.o.o.;
- Ateu d.o.o.;
- Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p.

Prva rešitev je v obravnavanem območju predvidela urbanistično zasnovo vrstnih in atrijskih hiš, druga neprekinjene, izmenjujoče nize enostanovanjskih stavb in dvojčkov ter tretja nize vrstnih hiš, ki so na severnem in južnem delu območja različno usmerjeni.



Slika 4: Variantna rešitev avtorske skupine Vrhunc in 2K Arhitektura pisarna d.o.o.

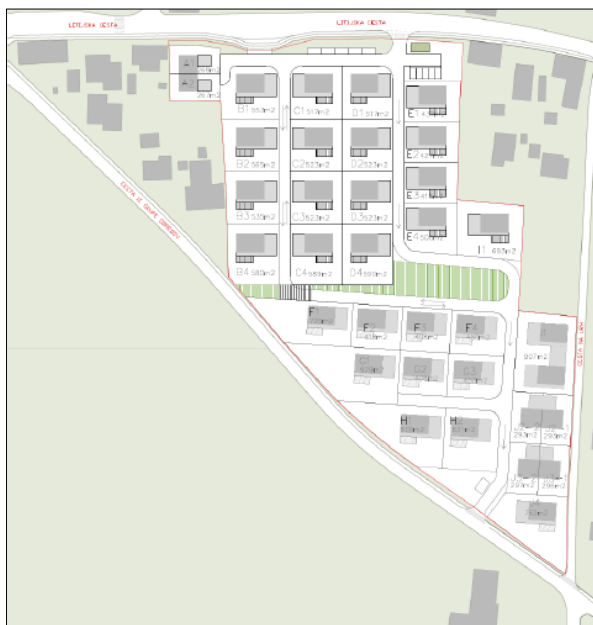


Slika 5: Variantna rešitev avtorske skupine Ateu d.o.o.



Slika 6: Zmagovalna rešitev avtorske skupine Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p.

Kot najprimernejša rešitev je bila izbrana variantna rešitev biroja Šabec Kalan Šabec – arhitekti, na podlagi katere je bila pripravljena sintezna rešitev v kateri so na željo investitorjev vrstne hiše zamenjale enostanovanjske stavbe.



Slika 7: Sintezna rešitev avtorske skupine Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p.

Izbrana sintezna rešitev je bila na podlagi priporočil strokovnih služb MOL v fazi priprave OPPN še nekoliko dopolnjena in prilagojena z dvokapnimi strehami. Urbanistična strokovna podlaga za pripravo OPPN je idejna rešitev biroja Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p.



Slika 8: Dopolnjena sintezna rešitev avtorske skupine Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p.

4.2 Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

4.2.1 Dopustni objekti in dejavnosti

V območju OPPN so načrtovane 11100 Enostanovanjske stavbe (prostostoječe in dvojčki), ki jih je skladno s preglednico 4 iz 11. člena OPN MOL ID dopustno umeščati v območja z namensko rabo SSse. V okviru dopustnih odstopanj so pri stavbah G1, H1 in I1 dopustne tudi 11210 Dvostanovanjske stavbe ter namesto dvojčka A1/1-A1/2 je dopustna enostanovanjska stavba, če se na parceli, namenjeni gradnji, zagotovijo ustrezne odprte bivalne površine in zadostno število parkirnih mest.

Pri načrtovanih stavbah so dopustne tudi 12203 Druge poslovne stavbe (samo stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori) in 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (razen avtopralnice in avtomehanske delavnice), s površino do 70 m² BTP stavbe, če se na gradbeni parceli zagotovijo ustrezne odprte bivalne površine in dodatno parkirno mesto. 12203 Druge poslovne stavbe in 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti so stavbe, ki jih je v območja z namensko rabo SSse dopustno umeščati pod pogojem, da dopolnjujejo osnovno namembnost območja in da se nahajajo ob javni poti za vsa vozila (JP). Slednji pogoj ni v celoti izpolnjen, a je dejavnost dopustna tudi na podlagi 2. odstavka 93. člena OPN MOL ID, ki določa, da je z OPPN izjemoma dopustno spremeniti vrsto objektov in dejavnosti po območjih tako, da se dodajo posamični objekti oziroma dejavnosti, ki dopolnjujejo objekte oziroma dejavnosti v EUP.

Ob načrtovanih glavnih stavbah, razen pri stavbah G1, I1 in J1, je dopustna postavitev nadstrešnic, ki se lahko gradijo kot nadstreški (konstrukcijsko povezani s stanovanjskim delom stavbe) ali kot nadstrešnice, ki se dotikajo stanovanjskega dela stavbe (12745 Stavbe za funkcionalno dopolnitev).

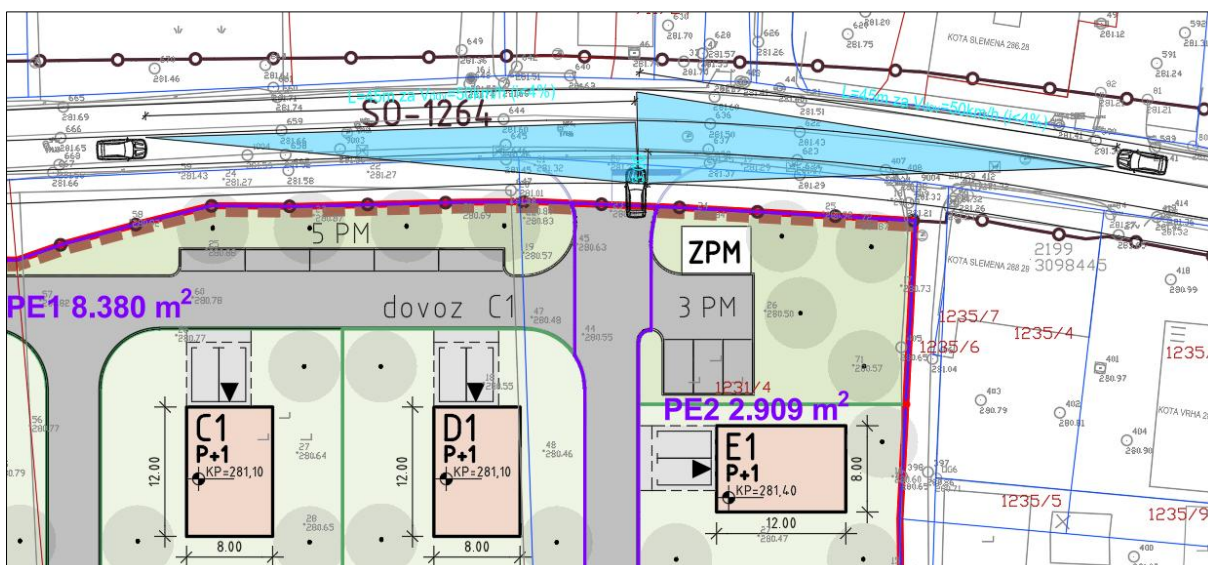
V območju OPPN so dopustne tudi podzemne etaže z OPPN dopustnih manj zahtevnih stavb, komunalni vodi, objekti in naprave ter drugi objekti zunanje in prometne ureditve, ki so potrebni za obratovanje stavb in uporabo območja, skladno z dopustnimi posegi iz 12. člena OPN MOL ID.

OPPN ne razvršča objektov glede na zahtevnost. Na območju OPPN je dopustna gradnja enostavnih in nezahtevnih in manj zahtevnih objektov, ki so določeni opisno v skladu z določbami odloka. Vrste objektov, ki so dopustni v območju OPPN, ter pogoji za njihovo umestitev, gradnjo in oblikovanje so z OPPN določeni opisno. Za stavbe, ki se skladno s predpisom o razvrščanju objektov klasificirajo kot enostavni ali nezahtevni objekti, so pri pripravi OPPN upoštevane tiste določbe OPN MOL ID, ki veljajo za tovrstne objekte (vrsta, velikost, oblikovanje...).

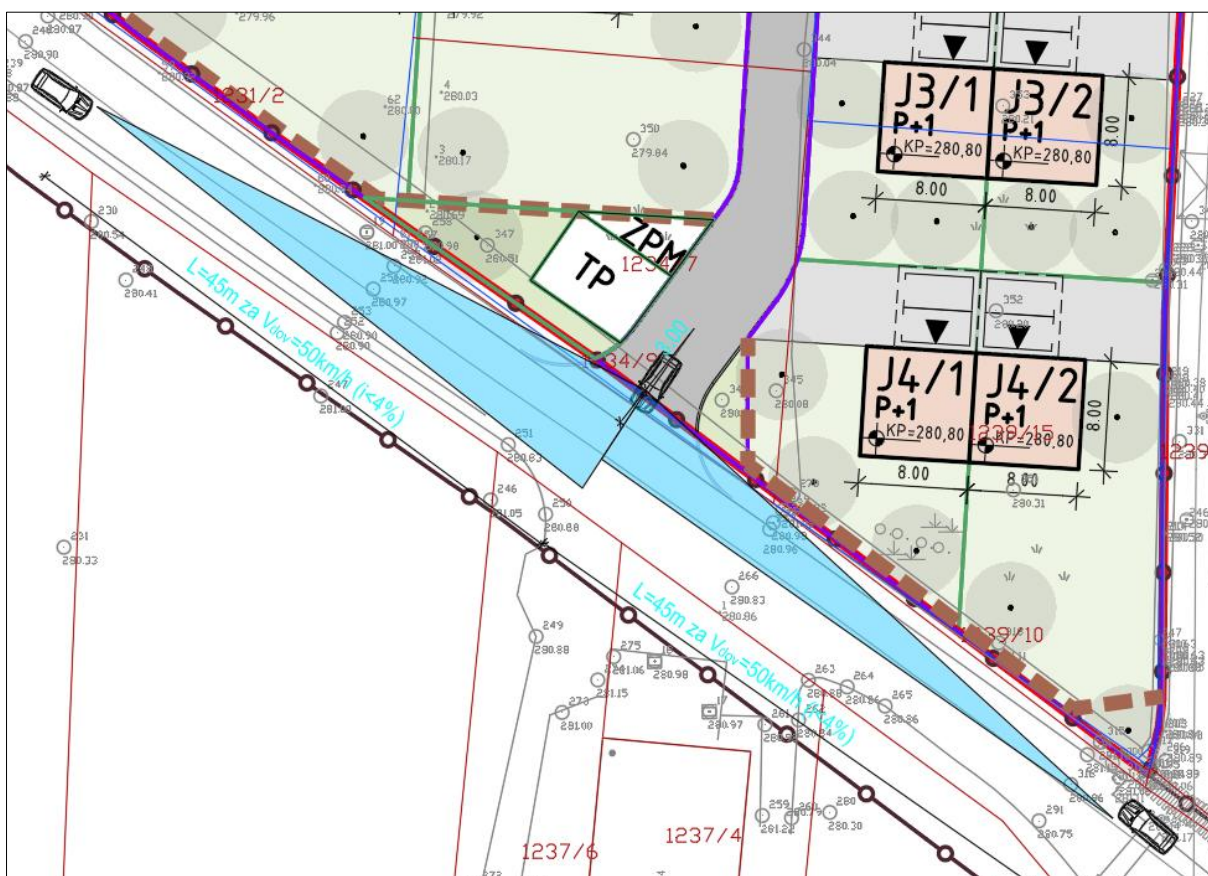
4.2.2 Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

V območju OPPN je načrtovanih enaintrideset nizkih prostostoječih stavb (v nadaljnjem besedilu: stavbe tipa NA), od tega šestindvajset enostanovanjskih stavb, štirje dvojčki in ena dvostanovanjska stavba. Dvojček sestavljata dve eno stanovanjski zrcalni stavbi (npr. dvojček A1/1-A1/2) z enakimi gabariti, ki se gradita sočasno, na skupni vmesni parcelni meji in se stikata tako, da oblikujeta povezano prostostoječo hišo z ločenima vhodoma in ločenima gradbenima parcelama.

Območje OPPN je s parkom, načrtovanim v prostorski enoti PE5, razdeljeno na severni in južni del. Preko območja OPPN poteka cesta C0, ki se na severni strani naveže na Litijsko cesto, na južni strani pa na Cesto II. grupe odredov. Cesta C0 razdeli severni del območja OPPN na prostorski enoti PE1 in PE2 ter južni del na prostorski enoti PE3 in PE4. V osrednjem delu naselja se os ceste C0 zalomi tako, da poteka ob severnem in vzhodnem robu parka. Na cesto C0 so pravokotno navezani dovozi do načrtovanih stavb. V prostorskih enotah PE1, PE2, PE3 in PE4 so stavbe razporejene v nize, ki sledijo poteku dovoznih cest. Na severni strani območja OPPN, ob Litijski cesti, in na južni strani območja OPPN, ob Cesti II. grupe odredov, je načrtovana protihrupna ograja za zaščito stavb pred hrupom, ki ga povzroča promet na obeh obodnih cestah. V fazi priprave OPPN je bila s preglednostim trikotnikom preverjena ustrezna preglednost obeh priključkov na javno cesto.



Slika 9: Preveritev preglednosti s preglednostim trikotnikom na priključku na Litijso cesto



Slika 10: Preveritev preglednosti s preglednostim trikotnikom na priključku na Cesto II. grupe odredov

Gradbene parcele stavb zavzemajo večji del površin v prostorskih enotah PE1, PE2, PE3 in PE4. Stavbe so v prostor umeščene vzporedno z dovoznimi cestami ali pravokotno nanje. Slemena streh so vzporedna z daljšo stranico stavbe in so v prostorski enoti PE1 orientirana v smeri sever-jug, v prostorskih enotah PE2, PE3 in PE4 pa v smeri vzhod-zahod. V prostorski enoti PE1 so na severni strani dovoza C1 načrtovana vzdolžna parkirišča in zelenica, preko katere je treba zagotoviti peš in kolesarsko povezavo med dovozom C1 in hodnikom za pešce ob Litijski cesti. V prostorski enoti PE2 so severno od niza stavb zelenica s parkiriščem ter zbirno in prevzemno mesto za komunalne odpadke. Na južni strani območja OPPN, ob priključku ceste C0 na Cesto II. grupe odredov, sta v prostorskih enotah PE3 in PE4 načrtovani zelenici, ob zelenici v prostorski enoti PE3 pa še transformatorska postaja ter zbirno in prevzemno mesto za komunalne odpadke. Na severni strani prostorske enote PE4 je načrtovana pešpot.

V prostorski enoti PE5 je načrtovana ureditev parka z otroškim igriščem. Preko parka je treba urediti in zagotoviti pešpot v smeri vzhod-zahod.

V prostorskih enotah PE1, PE2, PE3 in PE4 so na gradbenih parcelah stavb pri vseh vhodih in uvozi utrjene površine, namenjene dostopu do stavb in parkiranju. Ob vseh stavbah, razen pri stavbah G1, I1 in J1, je dopustna postavitve nadstreškov oziroma nadstrešnic za parkiranje. Stavbe G1, I1 in J1 so stavbe večjih dimenzij v območju OPPN, zato pri njih dodatni pomožni objekt niso načrtovani. Večji del zunanjih površin na gradbenih parcelah stavb predstavljajo odprte bivalne površine, urejene kot zelenica ali vrt.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« in 4.4 »Značilni prerezi in pogledi«.

Mikrolokacije vhodov v stavbe in uvozov na parcele, ki so določeni v grafičnih načrtih OPPN, se v okviru dopustnih odstopanj lahko spremenijo.

4.3 Pogoji za oblikovanje objektov

Z 12. členom odloka so določeni pogoji za oblikovanje objektov.

Vse stavbe morajo biti izvedene iz trajnih materialov ter morajo biti oblikovane sodobno in kakovostno, barve fasad morajo biti ne izstopajoče. Dopustni so bela barva, zemeljski odtenki ter les, kamen in podobno v naravnih barvah. V barvni spekter, ki je določen z odlokom, poleg ometov sodijo tudi kamen in drugi materiali v beli barvi ali zemeljskih odtenkih. Signalne ali fluorescentne barve niso dopustne. Balkoni in lože so dopustni znotraj gabaritov stavb. Strešna okna so dopustna v ravnini strehe, frčade niso dovoljene. Tehnične naprave (klimatske naprave, sončni paneli in podobno) morajo biti oblikovno zastrte pred pogledi z javne ceste ali vključene v arhitekturno zasnovo stavbe.

Vse stavbe imajo dvokapne strehe z naklonom 40 do 45°, pri čemer morajo biti nakloni znotraj posameznega niza stavb poenoteni, prav tako mora biti enak naklon strehe pri obeh stavbah dvojčkov. Stavbe znotraj prostorske enote morajo biti oblikovno ter glede izbora barv in materialov med seboj usklajene, pri dvojčkih morata biti obe stavbi enotno oblikovani ter usklajeni glede izbora materialov in barv. Znotraj nizov ter tudi pri obeh stavbah dvojčkov mora biti poenoteno tudi oblikovanje ograj pri ložah in balkonih.

Stavba J1 tipološko nekoliko odstopa od ostalih stavb v območju OPPN, vendar je oblikovno z njimi poenotena. Sestavljena je namreč iz dveh višjih delov, ki sta po velikosti in oblikovanju ter tudi glede umestitve v prostor skladna z ostalimi stavbami v prostorski enoti PE4, ter nižjega povezovalnega dela.

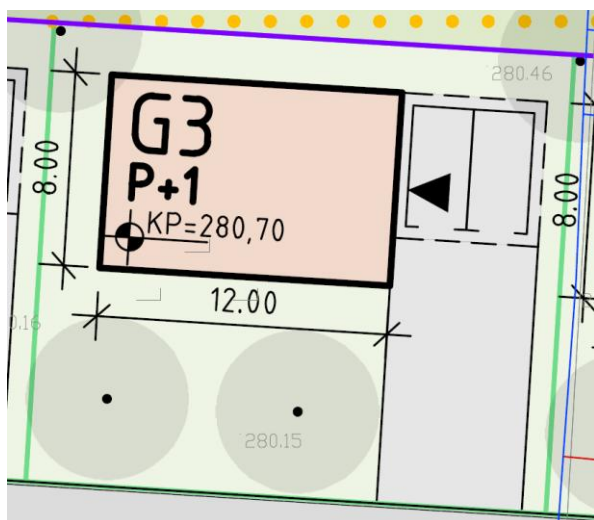
Nadstreški oziroma nadstrešnice za parkiranje morajo biti z glavno stavbo oblikovno ter glede izbora barv in materialov usklajeni. Streha nadstreškov oziroma nadstrešnic za parkiranje je ravna in nepohodna.

4.4 Pogoji za oblikovanje zunanjih površin

Otroško igrišče in zelenice morajo biti funkcionalne, ustrezno dostopne ter oblikovane na način, da bo podoba naselja čimbolj enotna. Zahteve za zagotavljanje odprtih bivalnih površin so določene v skladu z določbami OPN MOL ID.

V skladu z OPN MOL ID je treba v EUP SO-1985 na vsaki gradbeni parceli stavbe zagotoviti najmanj 30 % odprtih bivalnih površin. Od določenega deleža odprtih bivalnih površin mora biti najmanj 50 % zelenih površin na raščenem terenu.

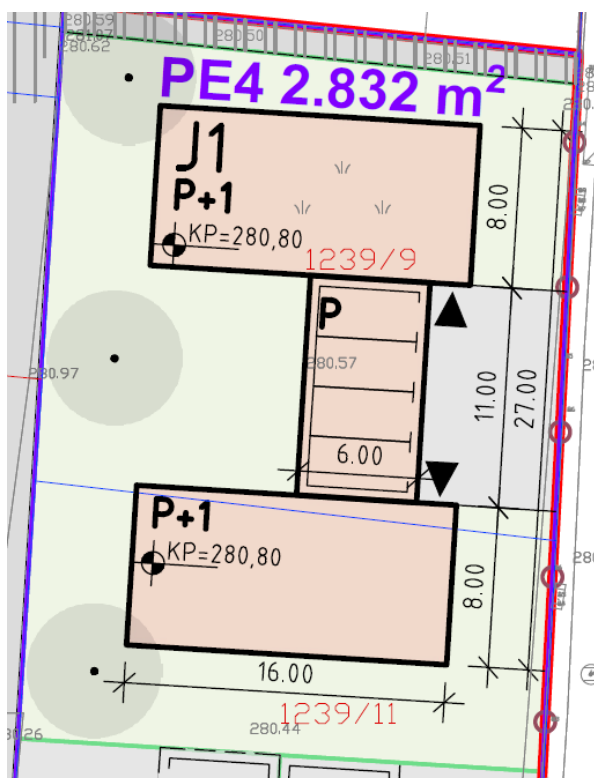
Računsko je preverjen faktor bivalnih površin (v nadaljnjem besedilu FBP) za najmanjšo parcelo, namenjeno gradnji posamezne vrste stavbe tipa NA (enostanovanjska, dvostanovanjska, dvojček). Pri večjih parcelah je FBP ugodnejši. Vse odprte bivalne površine so na raščenem terenu. Vsi faktorji odprtih bivalnih površin za stavbe tipa NA so skladni z določbami OPN MOL ID, kar je razvidno iz podatkov iz spodnjih preglednic.



Gradbena parcela GPG3 namenjena gradnji enostanovanjske stavbe

Površina gradbene parcele GPG3: 409 m²
 Površina odprtih bivalnih površin: 210 m²
 Površina zelenih površin na raščenem terenu: 210 m² (100 %)

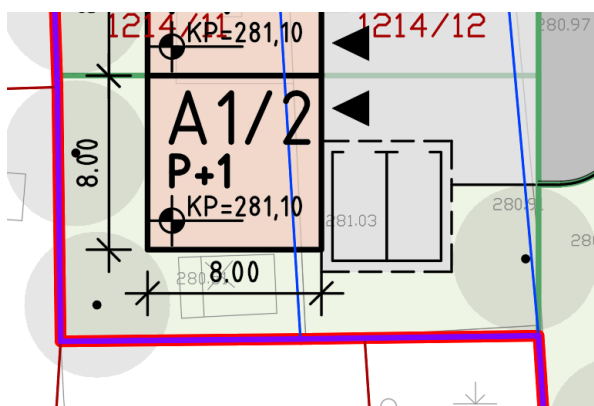
Faktor odprtih bivalnih površin:
 FBP = 210 m² / 409 m² = 51 %



Gradbena parcela GPJ1 namenjena gradnji dvostanovanjske stavbe

Površina gradbene parcele GPJ1*: 908 oz. max. 800 m²
 Površina odprtih bivalnih površin: 510 m² oz. max. 401 m²
 Površina zelenih površin na raščenem terenu: 401 m² (100 %)

Faktor odprtih bivalnih površin:
 FBP = 401 m² / 800 m² = 50 %



Gradbena parcela GPA1/2 namenjena gradnji stavbe A1/2 dvojčka A1/1-A1/2

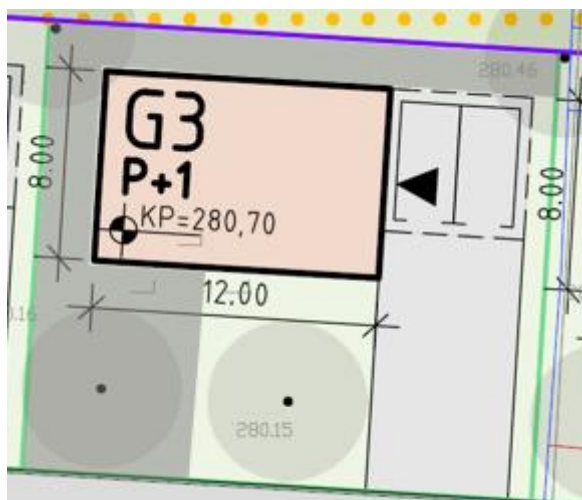
Površina gradbene parcele GPA1/2: 268 m²
 Površina odprtih bivalnih površin: 129 m²
 Površina zelenih površin na raščenem terenu: 129 m² (100 %)

Faktor odprtih bivalnih površin:
 FBP = 129 m² / 268 m² = 48 %

Preglednica 1: Izračun FBP za najmanjšo gradbeno parcelo stavb tipa NA.

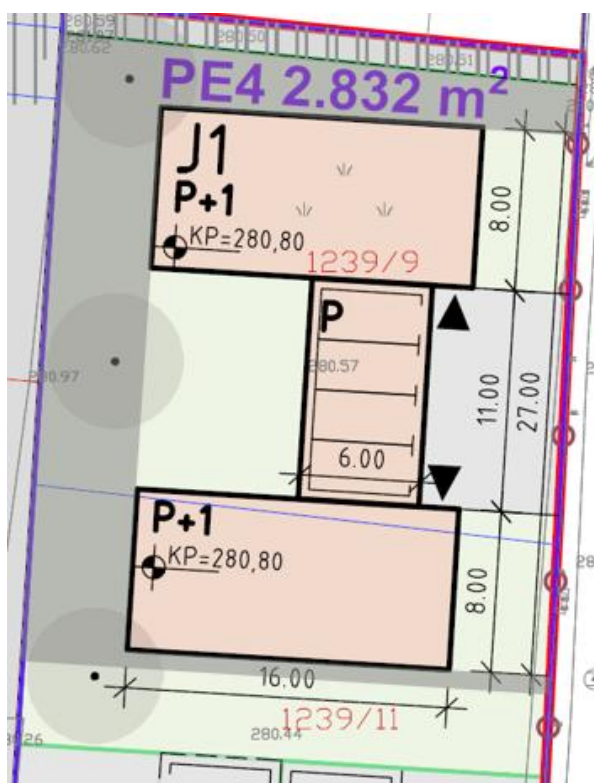
*Opomba:

Parcela GPJ1 meri 908 m² in njena površina presega z OPN MOL ID določeno največjo velikost parcele za gradnjo stavbe tipa NA (dvostanovanjska). Gradbena parcela stavbe je lahko večja, vendar se FBP računa na največjo dopustno površino gradbene parcele, ki je določena po OPN MOL ID, torej 800 m².



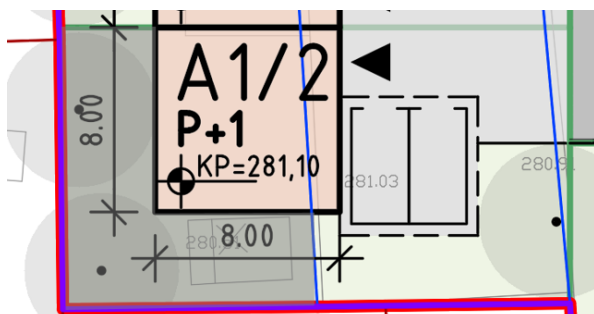
Minimalna površina odprtih bivalnih površin
enostanovanjske stavbe G3

Površina gradbene parcele GPG3: 409 m²
Minimalna površina odprtih bivalnih površin pri FBP=30 %
= 409 m² x 0,3 = 123 m²



Minimalna površina odprtih bivalnih površin
dvostanovanjske stavbe J1

Površina gradbene parcele GPJ1*: 908 oz. max. 800 m²
Minimalna površina odprtih bivalnih površin pri FBP=30 %
= 800 m² x 0,3 = 240 m²



Minimalna površina odprtih bivalnih površin stavbe A1/2
dvojčka A1/1-A1/2

Površina gradbene parcele GPA1/2: 268 m²
Minimalna površina odprtih bivalnih površin pri FBP=30 %
= 268 m² x 0,3 = 80 m²

Preglednica 2: Prikaz minimalnih odprtih bivalnih površin za najmanjšo gradbeno parcelo stavb tipa NA.

*Opomba:

Parcela GPJ1 meri 908 m² in njena površina presega z OPN MOL ID določeno največjo velikost parcele za gradnjo stavbe tipa NA (dvostanovanjska). Gradbena parcela stavbe je lahko večja, vendar se FBP računa na največjo dopustno površino gradbene parcele, ki je določena po OPN MOL ID, torej 800 m².

Na vsaki gradbeni parceli stavbe je treba zaradi lege v območju zelenega klina zasaditi najmanj tri drevesa.

Z OPPN je določeno tudi število dreves na skupnih zelenih površinah, pri čemer je bil uporabljen normativ za najmanjše število dreves v območju splošnih večstanovanjskih površin (SSsv) in sicer:

Prostorska enota	Gradbena parcela	Površina gradbene parcele (m ²)	Normativ za SSsv, stanovanjske stavbe tipa V	Št. dreves	Zeleni klini	Skupaj št. dreves
PE1	PC2	1.302	vsaj 25 dreves/ha	3,2	+ 30% oz. najmanj za 1 drevo	4
PE2	Z1	435	vsaj 25 dreves/ha	1,0		2
PE3	Z3	70	vsaj 25 dreves/ha	0,1		1
PE5	Z2	1.458	vsaj 25 dreves/ha	3,6		5

Na zelenici na severni strani prostorske enote PE1 je treba zasaditi najmanj 4 drevesa, na zelenici na severni strani prostorske enote PE2 najmanj 2 drevesi, na zelenici na južni strani prostorske enote PE3 najmanj 1 drevo, v prostorski enoti PE5 najmanj 5 dreves.

Odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2 m. Če ustreznega odmika ni mogoče zagotoviti, je treba z ustreznimi ukrepi komunalne vode zavarovati pred poškodbami zaradi rasti podzemnih delov dreves. Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve ter predvidene podnebne spremembe.

Ograditev območja OPPN s protihrupno ograjo visoke 2 m je načrtovana vzdolž Litijske ceste in Ceste II. grupe odredov. Skladno z dopustnimi odstopanji je višina proti hrupne ograje lahko do 2,2 m. Če je odmik protihrupne ograje od meje z Litijsko manjši od 1,5 m, mora s tem soglašati pristojni upravljavec državne ceste. Če je odmik protihrupne ograje od meje s Cesto II. grupe odredov manjši od 1,5 m, mora s tem soglašati pristojni upravljavec lokalne ceste. Pri oblikovanju ograje je treba uporabljati elemente za optično zmanjšanje njene dolžine in višine (členitev v vodoravni in navpični smeri ipd.). Na strani ceste mora biti najmanj 50 % površine protihrupne ograje ozelenjene. Ob Cesti druge grupe odredov je treba med protihrupno ograjo in robom hodnika za pešce zasaditi najmanj 4 drevesa. Protihrupna ograja ne sme ovirati preglednosti v območju priključkov na javne ceste.

Ograditev vrtov vseh stavb je dopustna z ograjami z višino do 1,2 m ali striženo živico, pri čemer je na meji s parkom dopustna ograditev le s striženo živico. Pri stavbah, ki so dostopne z dovozov C1, C2, C3 in C4, ni dopustno ograditi površine, namenjene uvozu in parkiranju. S tem je omogočeno umikanje in obračanje vozil, saj so omenjeni dovozi slepo zaključeni. Ograje morajo biti oblikovno ter glede izbora barv in materialov enotne. Ograje morajo biti umeščene in oblikovane na način, da je zagotovljena preglednost vseh prometnih priključkov v območju OPPN. Omarice z merilnimi števci ob cesti morajo biti vključene v oblikovanje ograje.

Z OPPN so določeni pogoji glede velikosti, lege in oblikovanja spremljajočih objektov, ki se jih v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja ustrezno klasificira in opredeli glede stopnje zahtevnosti (nezahtevni, manj zahtevni ali enostavni objekt).

Poleg odprtih bivalnih površin znotraj gradbenih parcel je treba v prostorski enoti PE5 urediti tudi otroško igrišče. V parku in na zelenicah v območju OPPN je dopustna postavitev športnega orodja za rekreacijo na prostem. Na površinah otroškega igrišča in ob sprehajalnih poteh je treba načrtovati zasaditev, ki nudi naravno senco. V parku z otroškim igriščem je treba urediti tudi prostor za sedenje. Otroško igrišče mora biti namenjeno skupni rabi vseh prebivalcev stanovanjskih stavb v območju OPPN. Otroško igrišče mora biti od ceste C0 ločeno z zelenjem. Ograditev otroškega igrišča je dopustna z živo mejo ali s transparentno kovinsko oziroma ozelenjeno žičnato ograjo z višino do 1 m pod pogojem, da se zagotovi peš povezava med Cesto II. grupe odredov in Cesto na Urh. V skladu z določbami OPN MOL ID je treba zagotoviti otroško igrišče s površino najmanj 7,5 m² na stanovanje. Na podlagi dopustnih odstopanj je v naselju mogoče urediti do največ 39 stanovanj, torej bi minimalna površina otroškega igrišča znašala 292 m². V območju OPPN je otroško igrišče načrtovano na parceli Z2, njegova površina je najmanj 300 m². V grafičnem delu je shematsko določena lokacija možne umestitve otroškega igrišča, ki se v nadaljnji fazi načrtovanja in izvedbe lahko prilagodi krajinski ureditvi parcele Z2.

Na lokacijah za zbiranje in prevzem komunalnih odpadkov so dopustne nadstrešnice, ki morajo biti znotraj območja OPPN oblikovane enotno.

V odloku so podani podrobni pogoji za oblikovanje zelenih površin, zahteve po obsegu zelenih površin na raščenem terenu na posamezni gradbeni parceli stavbe, zahteva glede števila dreves na posamezni gradbeni parceli stavbe in drugo. Izpolnjevanje teh zahtev bo treba prikazati v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (v nadaljnjem besedilu: dokumentacija DGD), ko bo izdelan podrobnejši načrt zunanje ureditve. V grafičnem delu OPPN je prikazana ena od možnih rešitev, ki izpolnjuje vse zahteve, podane v odloku. V dokumentaciji DGD so možne tudi druge variante pod pogojem, da bodo v njih upoštevani vsi pogoji, navedeni v odloku.

Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«. Prikaz zelenic, dreves, grmovnic in otroških igrišč je zgolj informativen. Oblika zelenic, pozicije dreves in lokacije otroških igrišč se določi v projektni dokumentaciji.

4.5 Tlorisni gabariti

Tlorisne dimenzije stavb so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« in znašajo:

- a) dvojčki A1/1-A1/2, J2/1-J2/2, J3/1-J3/2, J4/1-J4/2:
 - posamezna stavba dvojčka: dolžina 8 m in širina 8 m,
 - skupna dimenzija dvojčka: dolžina 16 m in širina 8 m,
- b) stavbe B1 do B4, C1 do C4, D1 do D4, E1 do E4, F1, G2 do G4, H2, H3 in I2:
 - dolžina 12 m in širina 8 m,
- c) stavbe G1, H1 in I1:
 - dolžina 18 m in širina 8 m,
- d) stavba J1:
 - severni del: dolžina 16 m in širina 8 m,
 - povezovalni del: dolžina 6 m in širina 11 m,
 - južni del: dolžina 16 m in širina 8 m

Tlorisne dimenzije nadstreškov oziroma nadstrešnic za parkiranje ob stavb so:

- dolžina 6 m in širina 6 m.

Načrtovane stavbe so različno orientirane. Dolžina stavb A1/1, A1/2, B1 do B4, C1 do C4, D1 do D4 se meri v smeri sever–jug, širina pa v smeri zahod–vzhod. Dolžina stavb E1 do E4, F1, G1 do G4, H1 do H3, I1, I2, J1, J2/1, J2/2, J3/1, J3/2, J4/1 in J4/2 se meri v smeri vzhod–zahod, širina pa v smeri sever–jug.

Tlorisne dimenzije stavb so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, lega stavb pa je s točkami v državnem koordinatnem sistemu D96/TM določena v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«, v katerem so navedene tudi geokoordinate točk.

V okviru dopustnih odstopanj so možne spremembe pri tlorisnih dimenzijah stavb nad terenom:

- pri stavbah tipa NA so dopustna odstopanja pri širini do +/- 0,5 m ter pri dolžini do – 1 m oziroma + 2m
- pri načrtovanih stavbah lahko preko dopustnih tlorisnih gabaritov segajo konzolni nadstreški ter kletne etaže;
- odstopanja pri tlorisnih gabaritih morajo biti v skladu s pogoji o oblikovanju objektov iz 11. člena, s pogoji o zagotovitvi odprtih bivalnih površin iz 12. člena in z določbami o odmikih od mej sosednjih zemljišč iz 16. člena tega odloka;
- odstopanja morajo biti pri dvojčkih enaka za obe stavbi dvojčka;
- stavbe B1 do B4, C1 do C4, D1 do D4 morajo imeti enako širino;
- stavbe E1 do E4 in F1 morajo imeti enako širino;
- stavbe G1 do G4, H1 do H3, I1 in I2 morajo imeti enako širino;
- dvojčki J2/1-J2/2, J3/1-J3/2 ter J4/1-J4/2 morajo imeti enako širino;
- severni in južni del stavbe J1 morata imeti enako širino;
- odstopanja pri tlorisnih gabaritih so dopustna, če ni presežen FZ iz 13. člena tega odloka in če so zagotovljene odprte bivalne površine iz 12. člena tega odloka.

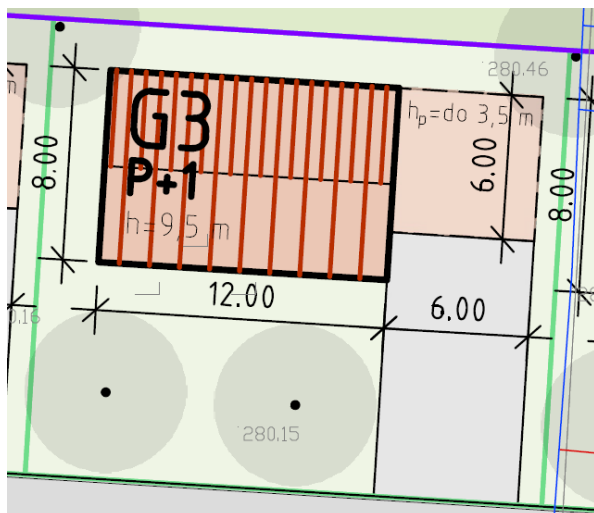
Odstopa lahko tudi lega stavb, če so upoštevane določbe OPPN glede odmikov od sosednjih zemljišč.

4.6 Preveritev in utemeljitev faktorja zazidanosti v območju OPPN

Skladno z določbami OPN MOL ID je faktor zazidanosti (v nadaljnjem besedilu: FZ) razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo napušči. Upoštevajo pa se površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh enostavnih in nezahtevnih objektov nad terenom. Z OPN MOL ID je za SO-1985 določen največji dopusten FZ = 40%.

Računsko je preverjen FZ za najmanjšo gradbeno parcelo za posamezne stavbe tipa NA (enostanovanjska, dvostanovanjska, dvojček). Pri večjih parcelah je FZ ugodnejši. V izračunu je med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom štet tudi nadstrešek oziroma nadstrešnica za parkiranje.

Izračun FZ za najmanjšo gradbeno parcelo stavb:



Gradbena parcela GPG3 namenjena gradnji enostanovanjske stavbe

Površina gradbene parcele GPG3: 409 m²
Površina tlorisne projekcije najbolj izpostavljenih delov stavbe z nadstreškom oziroma nadstrešnico za parkiranje nad terenom: 132 m²

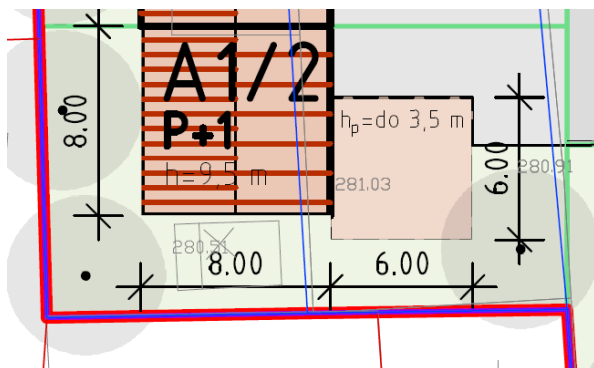
Faktor zazidanosti:
 $FZ = 132 \text{ m}^2 / 409 \text{ m}^2 = 32 \%$



Gradbena parcela GPJ1 namenjena gradnji dvostanovanjske stavbe

Površina gradbene parcele GPJ1*: 908 oz. max. 800 m²
Površina tlorisne projekcije najbolj izpostavljenih delov stavbe brez nadstreška oziroma nadstrešnice za parkiranje nad terenom: 322 m²

Faktor zazidanosti:
 $FZ = 322 \text{ m}^2 / 800 \text{ m}^2 = 40 \%$



Gradbena parcela GPA1/2 namenjena gradnji stavbe A1/2 dvojčka A1/1-A1/2:

Površina gradbene parcele GPA1/2: 268 m²
Površina tlorisne projekcije najbolj izpostavljenih delov stavbe z nadstreškom oziroma nadstrešnico za parkiranje nad terenom: 100 m²

Faktor zazidanosti:
 $FZ = 100 \text{ m}^2 / 268 \text{ m}^2 = 37 \%$

Preglednica 3: Izračun FZ za najmanjšo gradbeno parcelo stavb tipa NA.

Vsi faktorji zazidanosti so skladni z določbami OPN MOL ID.

*Opomba:

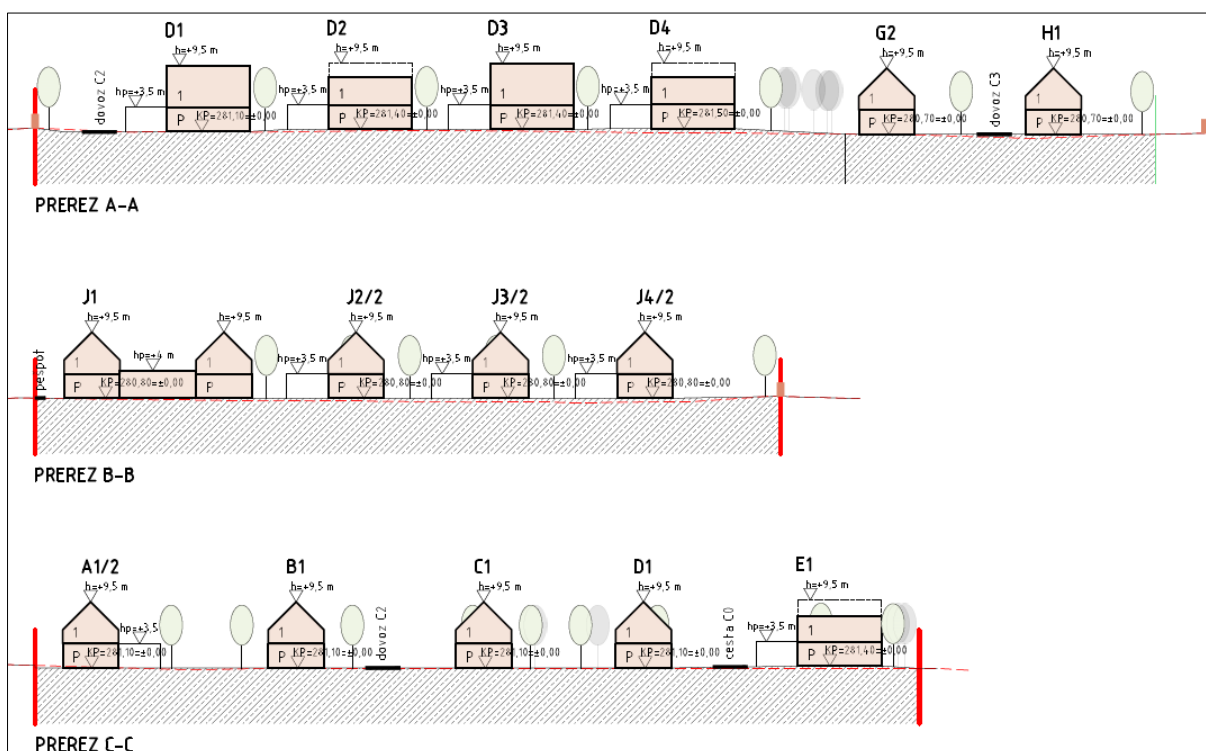
Parcela GPJ1 meri 908 m² in njena površina presega z OPN MOL ID določeno največjo velikost parcele za gradnjo stavbe tipa NA (dvostanovanjska). Gradbena parcela stavbe je lahko večja, vendar se FZ računa na največjo dopustno površino gradbene parcele, ki je določena po OPN MOL ID, torej 800 m².

4.7 Višinski gabariti in etažnost

Z OPN MOL ID je za EUP SO-1985 dopustna največja višina načrtovanih stavb do 11 m oz. pri stanovanjskih stavbah z ravno streho največ P+1 oziroma 7 m. Načrtovane stanovanjske stavbe imajo dvokapne strehe. Povezovalni del pri stavbi J1 in nadstreški oziroma nadstrešnice za parkiranje pa imajo ravne strehe. Z OPPN je določena etažnost delov načrtovanih stavb nad terenom:

- glavna stavba: P+1,
- povezovalni del pri stavbi J1 in nadstrešek oziroma nadstrešnica za parkiranje: P.

Dopustna je podkletitev vseh stavb z eno kletno etažo.



Slika 11: Prerezi

Višina stavbe (h) je razdalja med koto terena ob vhodu v pritličje stavbe in najvišjo točko slemena strehe stavbe z dvokapno streho. Dopustno višino stavbe lahko presegajo dimniki, odduhi, izpusti, tehnične naprave, strojne inštalacije, sončni zbiralniki ali sončne celice.

Višina pritličja (hp) je največja dopustna višina pritličnega dela stavbe in nadstreška oziroma nadstrešnice za parkiranje. Nad pritličnim delom stavbe J1 je dopustna izvedba zaščitne ograje.

Z OPPN so določeni višinski gabariti delov načrtovanih stavb nad terenom:

- glavna stavba: $h = 9,5 \text{ m}$,
- povezovalni del pri stavbi J1: $h_p = 4 \text{ m}$,
- nadstrešek oziroma nadstrešnica za parkiranje: $h_p = 3,5 \text{ m}$.

V okviru dopustnih odstopanj so možne spremembe pri višinskih gabaritih in etažnosti stavb:

- višine stavb (h) lahko odstopajo do + 0,5 m;
- višine stavb (hp) lahko odstopajo do + 0,25 m;
- odstopanje iz prve alineje je dopustno pod naslednjimi pogoji:
 - a. stavbe B1 do B4, C1 do C4 in D1 do D4 morajo imeti enako višino;
 - b. stavbe E1 do E4 in F1 morajo imeti enako višino;
 - c. stavbe G1 do G4, H1 do H3, I1 in I2 morajo imeti enako višino;
 - d. dvojčki J2/1-J2/2, J3/1-J3/2 ter J4/1-J4/2 morajo imeti enako višino;
 - e. severni in južni del stavbe J1 morata imeti enako višino;

Višina stavb in etažnost sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.4 »Značilni prerezi in pogledi«.

4.8 Višinske kote terena in pritličja

Zunanja ureditev je prilagojena višinskim kotam pritličij stavb in višinskim potekom obodnih cest.

Višinske kote pritličja stavb:

- A1/1, A1/2, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4 in D1: 281,10 m n. v.;
- D2, D3, E1, E2 in E3: 281,40 m n. v.;
- D4, E4 in F1: 281,50 m n. v.;
- G2, G3, G4, H1, H2 in H3: 280,70 m n. v.;
- I1 in I2: 280,60 m n. v.;
- G1, J1, J2/1, J2/2, J3/1, J3/2, J4/1 in J4/2: 280,80 m n. v.

Višinske kote terena pred vhodi v stavbe:

- A1/1, A1/2, B1, B2, B3, B4, C1, C2, C3, C4 in D1: 281,05 m n. v.;
- D2, D3, E1, E2 in E3: 281,35 m n. v.;
- D4, E4 in F1: 281,45 m n. v.;
- G2, G3, G4, H1, H2 in H3: 280,65 m n. v.;
- I1 in I2: 280,55 m n. v.;
- G1, J1, J2/1, J2/2, J3/1, J3/2, J4/1 in J4/2: 280,75 m n. v.

Višinske kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene višinskim kotam cest in uvozom do stavb, višinskim kotam raščenege terena na obodu območja in višinskim kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah je treba pred vhodi prilagajati višinskim kotam pritličja.

Višinske kote pritličij in višinska regulacija terena v območju vhodov v stavbe morajo biti načrtovane tako, da vdor padavinske vode v stavbo ne bo mogoč.

Dopustna odstopanja pri višinski regulaciji terena in višinskih kotah pritličja so lahko do $\pm 0,5$ m.

Višinske kote terena in pritličij so določene v grafičnih načrtih št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, 4.4 »Značilni prerezi in pogledi« in 4.5 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

4.9 Odmiki objektov od sosednjih zemljišč

Pri pripravi OPPN so bile upoštevane določbe 24. člena OPN MOL ID glede odmikov od sosednjih parcel. Do izdelave dopolnjenega osnutka OPPN bodo za vse odmike, ki so skladno z določbami OPN MOL ID dopustni le na podlagi soglasja lastnikov sosednjih zemljišč, pridobljena ustrezna soglasja lastnikov tangiranih zemljišč.

Z OPN MOL ID mora biti odmik načrtovanih stavb (nad terenom) od meje sosednjih parcel najmanj 4 m. Gradnja stavb na mejo gradbene parcele je dopustna brez pisnega soglasja lastnikov sosednjih parcel, če gre za gradnjo na skupni meji gradbenih parcel (dvojček) in s pisnim soglasjem lastnikov sosednjih parcel, kadar je način gradnje na mejo gradbene parcele značilen za EUP, kar je treba utemeljiti v OPPN ali v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja. Odmik načrtovanih stavb (pod terenom) od meje sosednjih parcel mora biti najmanj 3,00 m; odmik je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, vendar ne manj kot 1,50 m.

Pri glavnih stavbah so nad terenom z OPPN določeni najmanj 4 m odmiki od mej sosednjih zemljišč razen:

- na severni strani stavb E1, E2, E3, E4, G1, G2, G3, G4, H1, H2, H3 in I2 najmanj 2 m;
- na zahodni strani stavbe G2 najmanj 3 m;
- na zahodni strani stavb G3, G4, H2, H3 in I2 najmanj 2,5 m;
- na vzhodni strani stavbe I1 najmanj 1,5 m;
- na severni strani stavbe J1 najmanj 2,5 m.

Pri glavnih stavbah so pod terenom z OPPN določeni najmanj 3 m odmiki od mej sosednjih zemljišč razen:

- na severni strani stavb E1, E2, E3, E4, G1, G2, G3, G4, H1, H2, H3 in I2 najmanj 2 m;
- na zahodni strani stavb G3, G4, H2, H3 in I2 najmanj 2,5 m;
- na vzhodni strani stavbe I1 najmanj 1,5 m;
- na severni strani stavbe J1 najmanj 2,5 m.

Nadstrešnice za parkiranje na gradbenih parcelah stavb imajo skladno z OPPN dopustno površino do 50 m² in višino do 3,5 m. Glede na dopustno velikost se nadstrešnice skladno s predpisi o razvrščanju objektov uvrščajo med nezahtevne objekte, zato so bile pri pripravi OPPN zanje glede odnikov smiselno upoštevane določbe OPN MOL ID, ki se nanašajo na tovrstne objekte. Z OPN MOL ID so za nezahtevne objekte določeni odniki najmanj 1 m od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, oziroma jih je s pisnim soglasjem lastnika sosednje parcele dopustno postaviti tudi do parcelne meje. Enaki odniki so z OPPN določeni tudi, če se namesto nadstrešnice izvede nadstrešek v enakih dimenzijah, ki je konstrukcijsko povezan z glavno stavbo. Gre za način gradnje, ki je značilen oziroma pogosto prisoten v EUP in tudi pri zemljiščih v bližnji okolici, da se pomožni prostori stanovanjskega objekta umestijo čimbolj na rob gradbene parcele. Pri nadstreških oziroma nadstrešnicah za parkiranje so določeni najmanj 1 m odniki od mej sosednjih zemljišč, razen na severni strani dvojčkov J2/1-J2/2, J3/1-J3/2, J4/1-J4/2 ter na meji, med stavbami dvojčkov J2/1-J2/2, J3/1-J3/2, J4/1-J4/2, kjer se nadstreški oziroma nadstrešnice za parkiranje lahko gradijo do parcelne meje.

Odmik nezahtevnih in enostavnih objektov nad terenom od mej sosednjih zemljišč je najmanj 1 m, razen pri nadstreških oziroma nadstrešnicah za parkiranje iz predhodnega odstavka. Na meji med stavbami dvojčkov J2/1-J2/2, J3/1-J3/2, J4/1-J4/2 so nezahtevni in enostavni objekti lahko postavljeni do meje sosednjega zemljišča, če so oblikovani enotno za obe stavbi dvojčka.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje javnih površin odmaknjeni najmanj 1,5 m. Če so odniki manjši od 1,5 m, mora s tem soglašati organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, oddelek za gospodarske dejavnosti in promet.

Oddaljenost stavbe od parcelne meje oziroma od meje gradbene parcele je najkrajša razdalja med to mejo in tej meji najbližjo zunanjo točko najbolj izpostavljenega dela objekta (na primer napušč, konzolna konstrukcija, balkon in podobno).

Ograjo ali podporni zid je dopustno postaviti največ do meje parcele, razen ob cesti C0 ter dovozih C1 in C2, kjer morajo biti ograje odmaknjene najmanj 0,5 m od parcelne meje. Z odnikom ograj 0,5 m od parcelnih mej je po cesti C0 ter dovozih C1 in C2 zagotovljena ustrezna intervencijska pot z delovnimi površinami. Ograje morajo biti izvedene 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.

Pri načrtovanju in izvajanju zunanje ureditve v pasu 0,5 m od skrajnega roba ceste C0 in dovozov C1 in C2 v območju OPPN ni dopustno postavljati arhitekturnih ovir, živih mej in podobno.

Skladno z dopustnimi odstopanji:

- so pri vseh stavbah odniki od meje sosednjih zemljišč pod terenom lahko manjši, vendar ne manj kot 1,5 m, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih zemljišč;
- je postavitvev protihrupne ograje ob Litijski cesti dopustna na parcelno mejo pod pogojem, da se pridobi soglasje upravljavca ceste.

4.10 Zmogljivost območja

Za območje OPPN so določene naslednje zmogljivosti:

Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

– površina prostorske enote PE1:	8.380 m ²
– število enostanovanjskih stavb:	12
– število dvojčkov:	1
– število nadstreškov oziroma nadstrešnic za parkiranje:	14
– število stanovanj:	14
– BTP enostanovanjske stavbe nad terenom:	192 m ²
– BTP ene stavbe dvojčka nad terenom:	128 m ²
– BTP nadstreška oziroma nadstrešnice za parkiranje:	36 m ²
– skupno bruto tlorisna površina (v nadaljnjem besedilu: BTP) nad terenom:	3.064 m ²

Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

– površina prostorske enote PE2:	2.909 m ²
– število enostanovanjskih stavb:	5
– število nadstreškov oziroma nadstrešnic za parkiranje:	5
– število stanovanj:	5
– BTP enostanovanjske stavbe nad terenom:	192 m ²
– BTP nadstreška oziroma nadstrešnice za parkiranje:	36 m ²
– skupno BTP nad terenom:	1.140 m ²

Zmogljivost prostorske enote PE3 je:

– površina prostorske enote PE3:	5.781 m ²
– število enostanovanjskih stavb:	9
– število nadstreškov oziroma nadstrešnic za parkiranje:	7
– število stanovanj:	9
– BTP enostanovanjske stavbe G2, G3, G4, H2, H3, I2 nad terenom:	192 m ²
– BTP enostanovanjske stavbe G1, H1, I1 nad terenom:	288 m ²
– BTP nadstreška oziroma nadstrešnice za parkiranje:	36 m ²
– skupno BTP nad terenom:	2.268 m ²

Zmogljivost prostorske enote PE4 je:

– površina prostorske enote PE4:	2.832 m ²
– število dvostanovanjskih stavb:	1
– število dvojčkov:	3
– število nadstreškov oziroma nadstrešnic za parkiranje:	6
– število stanovanj:	8
– BTP dvostanovanjske stavbe nad terenom:	578 m ²
– BTP ene stavbe dvojčka nad terenom:	128 m ²
– BTP nadstreška oziroma nadstrešnice za parkiranje:	36 m ²
– skupna BTP nad terenom:	1.562 m ²

Površina prostorske enote PE5 je 1.458 m².

Površina prostorske enote PE6 je 1.385 m².

Najmanjše število stanovanj v območju OPPN je 36, z dopustnimi odstopanji je največje število stanovanj 39. V skupno BTP nad terenom so zajete stavbe z nadstreški oziroma nadstrešnicami za parkiranje. BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836. Izračun BTP vključuje površine pod a) in b) točke 5.1.3.1 tega standarda.

Z odlokom OPPN so dopuščena naslednja odstopanja pri zmogljivosti območja:

- BTP stavb se lahko spremeni v okviru dopustnih odstopanj pri gabaritih stavb;
- enostanovanjske stavbe G1, H1 in I1 so lahko tudi dvostanovanjske, če se na gradbeni parceli zagotovijo ustrezne odprte bivalne površine in zadostno število parkirnih mest. Skupno število stanovanj v prostorski enoti PE3 se lahko poveča za dodatna 3 stanovanja;
- namesto dvojčka A1/1-A1/2 je dopustna gradnja enostanovanjske stavbe znotraj gabaritov, ki so določeni za dvojčka, pri čemer je pri širini stavbe dopustno odstopanje do +/- 0,5 m ter pri dolžini do – 6 m.

4.11 Objekti, predvideni za odstranitev

Za realizacijo posegov v območju OPPN so za odstranitev predvideni naslednji objekti:

- objekt O1 na zemljišču s parcelno številko 1214/11 v katastrski občini 1773 Dobrunje;
- objekt O2 na zemljišču s parcelno številko 1234/1 v katastrski občini 1773 Dobrunje;
- objekt O3 na zemljišču s parcelno številko 1234/1 v katastrski občini 1773 Dobrunje;
- objekt O4 na zemljišču s parcelno številko 1234/12 v katastrski občini 1773 Dobrunje;
- objekt O5 na zemljišču s parcelno številko 1234/12 v katastrski občini 1773 Dobrunje;
- objekt O6 na zemljišču s parcelno številko 1234/5 v katastrski občini 1773 Dobrunje;
- objekt O7 na zemljišču s parcelno številko 1234/5 v katastrski občini 1773 Dobrunje.

Objekti iz prejšnjega odstavka so prikazani na grafičnem načrtu št. 4.1 »Načrt odstranitve obstoječih objektov«.

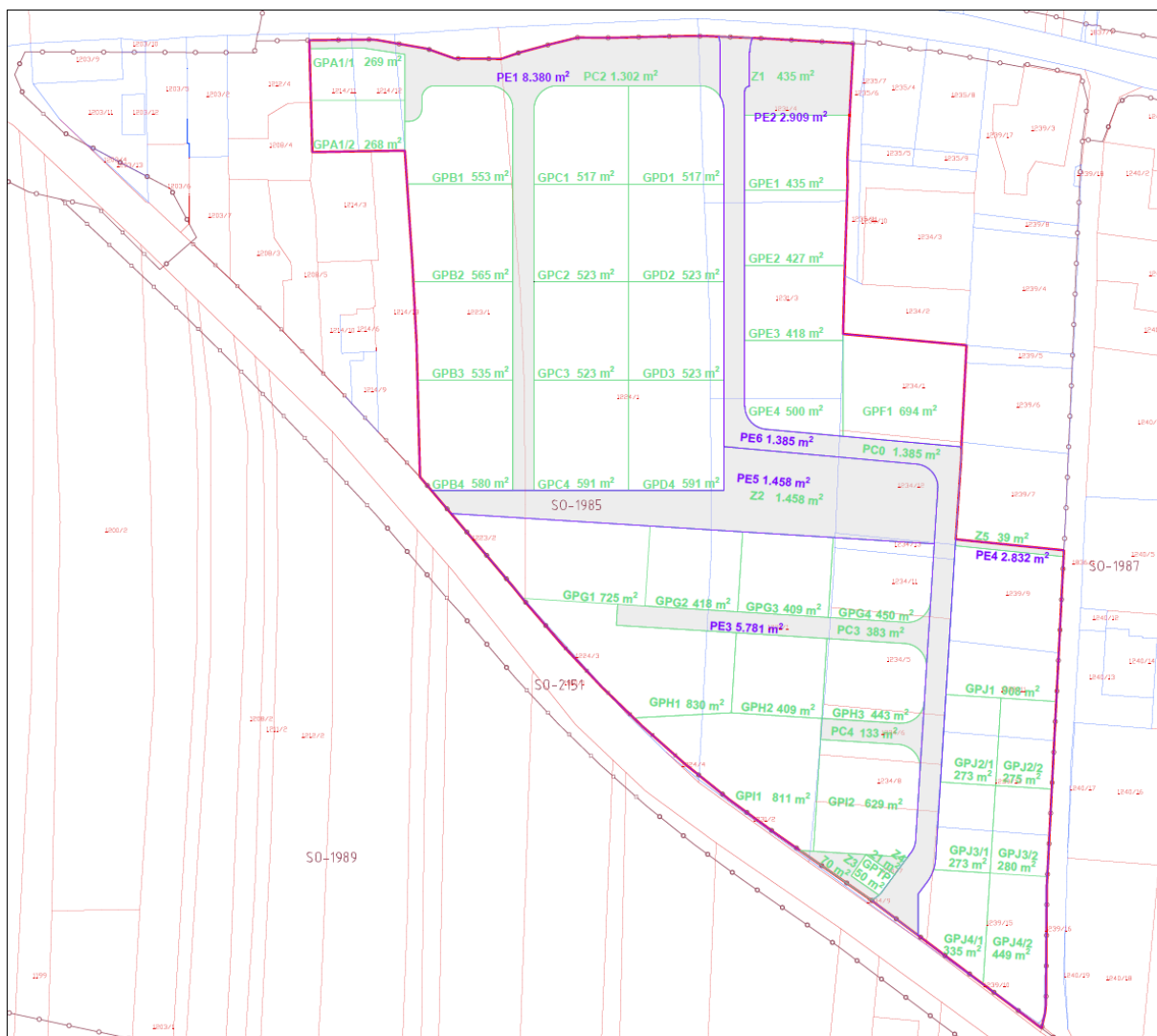
5. NAČRT PARCELACIJE

Pri izdelavi OPPN je bilo upoštevano zemljiškoknjižno stanje februarja 2025.

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

5.1 Načrt parcelacije

Območje OPPN je razdeljeno na petinštirideset gradbenih parcel, od tega jih je petintrideset namenjenih gradnji stavb, ena gradnji transformatorske postaje in ena ureditvi parka z otroškim igriščem. Ostale parcele so namenjene urejanju prometnih površin in zelenic.



MEJA OBMOČJA OPPN

MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE – UREJENA

MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE – NEUREJENA

1224/1 PARCELNA ŠTEVILKA

MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA

SO-1985 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA

Slika 12: Prikaz parcelacije na katastrskem načrtu.

MEJA PROSTORSKE ENOTE

OZNAKA PROSTORSKE ENOTE

PARCELA

OZNAKA GRADBENE PARCELE

POVRŠINA GRADBENE PARCELE

SKUPNE POVRŠINE NASELJA

Skladno z določbami OPN MOL ID je:

- največja velikost gradbenih parcel za stavbe tipa NA za eno- in dvostanovanjsko hišo od 400 m² do 800 m²,
- največja velikost gradbenih parcel za stavbe tipa NA za dvojček od 250 m² do 450 m² na vsako stavbo dvojčka.

Gradbene parcele stavb tipa NA (enostanovanjska) merijo od 409 m² do 830 m².

Gradbena parcela stavbe tipa NA (dvostanovanjska) meri 908 m².

Gradbene parcele stavb tipa NA (dvojček) merijo od 268 m² do 449 m².

Parcela GPH1 meri 830 m², parcela GPI1 meri 811 m², parcela GPJ1 pa meri 908 m². Vse tri parcele presegajo površino 800 m², ki je z OPN MOL ID določena kot največja velikost parcele za gradnjo stavbe tipa NA (enostanovanjska ali dvostanovanjska). Odstopanje je dopustno. Skladno s 5. odstavkom 25. člena OPN MOL ID je namreč največja površina gradbene parcele za stavbe tipa NA, določena z OPN MOL ID, namenjena izračunu FZ, FBP, FZP in FI in jo zemljiška parcela lahko presega.

Parcela, namenjena zelenici s parkiriščem v prostorski enoti PE2 je Z1. Parcela, namenjena zelenici v prostorski enoti PE3 je Z3. Parcela Z5 v prostorski enoti PE4 je namenjena ureditvi pešpoti. Parcela Z2 v prostorski enoti PE5 je namenjena ureditvi parka z otroškim igriščem.

Parcele, namenjene urejanju prometnih površin so: PC0, PC2, PC3 in PC4.

V območju OPPN ni površin, namenjenih javnemu dobru.

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so:

- pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah;
- koordinate zakoličbenih točk načrtovane stavbe lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih stavbe in lege stavbe;
- zaradi spremenjenega poteka mej v okviru dopustnih odstopanj se spremenijo tudi površine parcel v območju OPPN;
- če se namesto dvojčka A1/1-A1/2 gradi enostanovanjska ali dvostanovanjska stavba, se obe parceli stavb dvojčka združita v eno gradbeno parcelo.

Parcelacija je določena v grafičnem načrtu št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu«. Točke za zakoličbo parcel ter geokoordinate točk za zakoličbo so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

5.2 Lega, velikost in oblika parcel

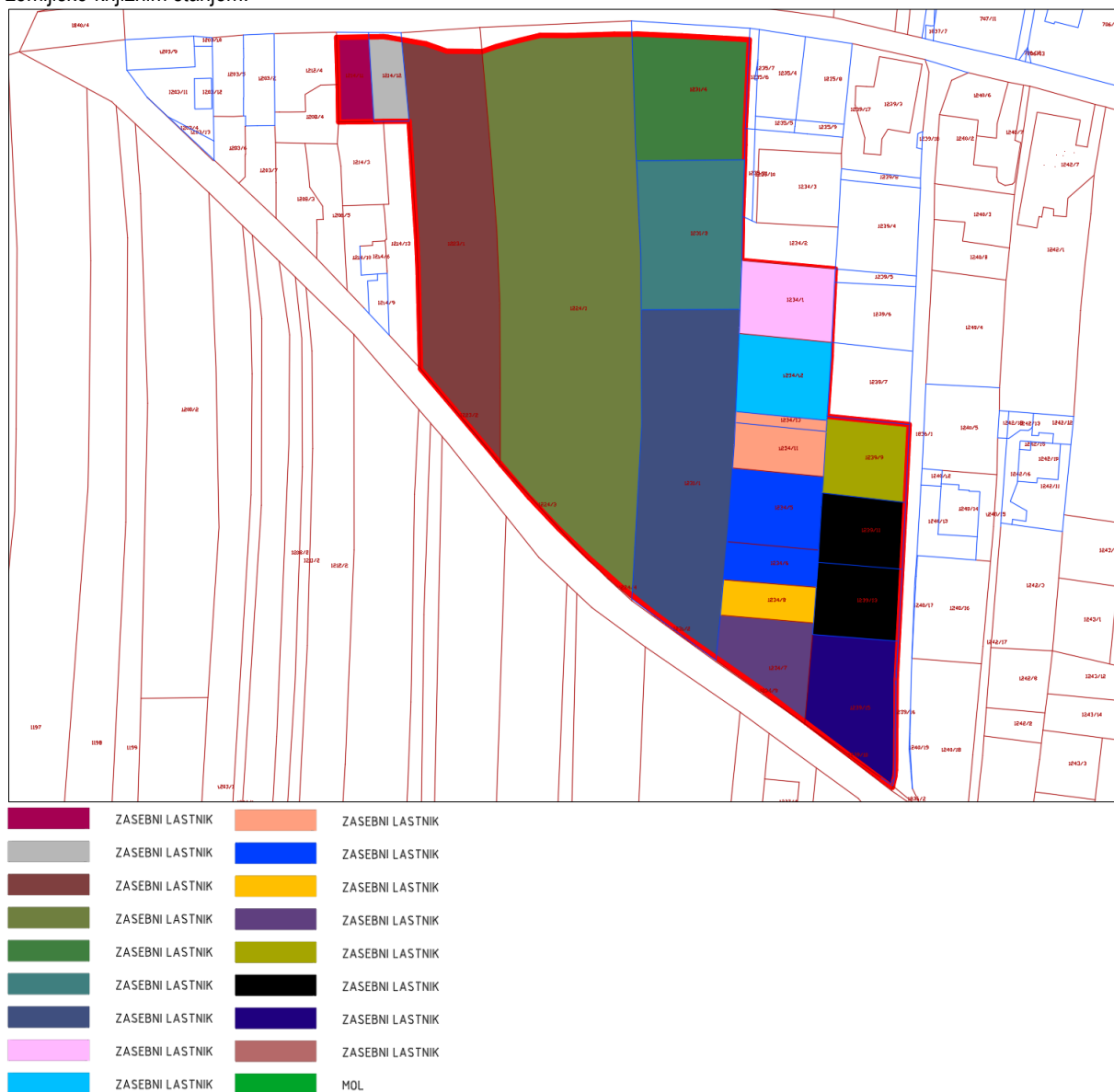
Lega, velikost in oblika parcel je prikazana v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu« in 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

Vse parcele v območju OPPN se nahajajo v katastrski občini 1773 Dobrunje. Seznam parcel v območju OPPN:

ŠT. PARCELE	cela / del	POVRŠINA PARCELE v m ² (podatek Geodetske uprave RS)	POVRŠINA PARCELE ZNOTRAJ OPPN v m ² (izmerjeno v GN**)	LASTNIK
1214/11*	del	295	279	zasebni
1214/12*	del	293	277	zasebni
1223/1*	del	3.012	2.874	zasebni
1223/2*	del	7	1	zasebni
1224/1*	del	7.130	6.907	zasebni
1224/3*	del	6	6	MOL
1810/1*	del	13.072	4	MOL
1231/4*	del	1.496	1.357	zasebni
1231/3*	cela	1.497	1.497	zasebni
1231/1*	del	2.921	2.900	zasebni
1234/1*	cela	673	667	zasebni
1234/12	cela	703	703	zasebni
1234/13	cela	100	100	zasebni
1234/11*	cela	401	402	zasebni
1234/5*	cela	658	659	zasebni
1234/6	cela	341	341	zasebni
1234/8	cela	325	325	zasebni
1234/7*	del	667	644	zasebni
1239/9*	del	627	626	zasebni
1239/11*	del	559	557	zasebni
1239/13*	del	600	598	zasebni
1239/15*	del	991	1.006	zasebni
1239/10*	del	24	4	zasebni
1239/16*	del	9	8	MOL
1836/1*	del	1.122	3	MOL
Skupaj			22.745	

Vir: podatki o lastnikih in površinah so povzeti s Prostorskega portala RS (Geodetska uprava RS: <http://prostor.gov.si/>), april 2025

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



Slika 13: Prikaz lastništva v območju OPPN – prikaz na katastrskem načrtu

5.3 Koordinate za zakoličbo

Mejne točke oboda območja OPPN, prostorskih enot, gradbenih parcel in stavb so določene po horizontalnem državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Kjer meje prostorskih enot sovpadajo z mejo območja OPPN, so točke za zakoličbo navedene kot točke za zakoličbo območja OPPN. Kjer meje gradbenih parcel sovpadajo z mejo prostorskih enot, so točke za zakoličbo navedene kot točke za zakoličbo prostorskih enot oziroma območja OPPN.

Točke za zakoličbo parcel ter geokoordinate točk za zakoličbo so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu« in lahko odstopajo znotraj dopustnih odstopanj pri parcelaciji, določenih v 46. členu odloka.

6. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Gradnjo stavb s pripadajočimi ureditvami ter prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah. S tem je zagotovljena tudi možnost komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN neodvisno od časovne dinamike gradnje stavb.

Gradnjo stavb v območju OPPN je dopustno razdeliti v več etap:

- etapa 1: gradnja stavb v prostorski enoti PE1;
- etapa 2: gradnja stavb v prostorski enoti PE2;
- etapa 3: gradnja stavb v prostorski enoti PE3;
- etapa 4: gradnja stavb v prostorski enoti PE4.

Etape bodo omogočile postopno urejanje območja. Vsaka etapa je določena tako, da lahko funkcionira kot zaključena celota in je sprejemljiva tudi kot začasna končna ureditev do pričetka gradnje naslednje etape v območju OPPN.

Za priključitev stavb v etapah 2, 3 in 4 je treba zgraditi prometno, komunalno in energetska infrastrukturo, ki je pogoj za uporabo stavb v etapi 1. Etape 2, 3 in 4 je dopustno izvajati sočasno s posegi, ki so pogoj za uporabo stavb v etapi 1, ali po dokončanju teh posegov.

Do začetka gradnje načrtovanih stavb v območju OPPN so dopustni:

- parkovne ureditve in pešpoti;
- dostopi in dovozi za potrebe načrtovanih stavb v območju OPPN;
- okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve za potrebe načrtovanih stavb v območju OPPN.

Etapnost izvedbe je določena v grafičnem načrtu št. 4.8 »Etapnost izvedbe«.

6.1 Pogoji za gradnjo v posameznih etapah

Za vse etape gradnje je treba znotraj prostorske enote zagotoviti potrebne pripadajoče objekte, naprave in ureditve ter priključke na gospodarsko javno infrastrukturo.

Pred pričetkom gradnje je treba izvesti odstranitev srednje napetostnega nadzemnega voda elektroenergetskega omrežja čez območje OPPN in transformatorsko postajo na parceli GPTP.

Za vsako etapo gradnje morajo biti v projektno dokumentacijo zajete vse stavbe, ki se gradijo znotraj etape, zelene površine, pešpot in dovozi, ki se urejajo za potrebe te etape, za etapo 1 pa tudi park in otroško igrišče. Načrtovane stavbe se lahko izvajajo etapno, pri čemer je treba obe stavbi dvojčka graditi sočasno. Uporabna dovoljenja pa se lahko pridobivajo ločeno. Na ta način bo zagotovljena celovita ureditev posamezne etape, hkrati pa možnost zaključevanja gradnje glede na terminsko dinamiko posameznega investitorja.

6.2 Pogoji za dokončanje in uporabo stavb v posameznih etapah

Pred pričetkom uporabe stavb v posamezni etapi mora biti zgrajena okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura, ki bo omogočala oskrbo načrtovanih stavb. Urejene morajo biti tudi vse zelene površine znotraj posamezne etape, zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke, za etapo 1 pa tudi park in otroško igrišče.

V odloku so za vsako etapo naštetni vsi potrebni posegi, ki morajo biti izvedeni pred začetkom uporabe stavb znotraj te etape. Pri izvajanju infrastrukture so z odlokom dopustna odstopanja, ki se smiselno upoštevajo pri pogojih za etapnost izvedbe prostorskih ureditev.

7. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

7.1 Celostno ohranjanje kulturne dediščine

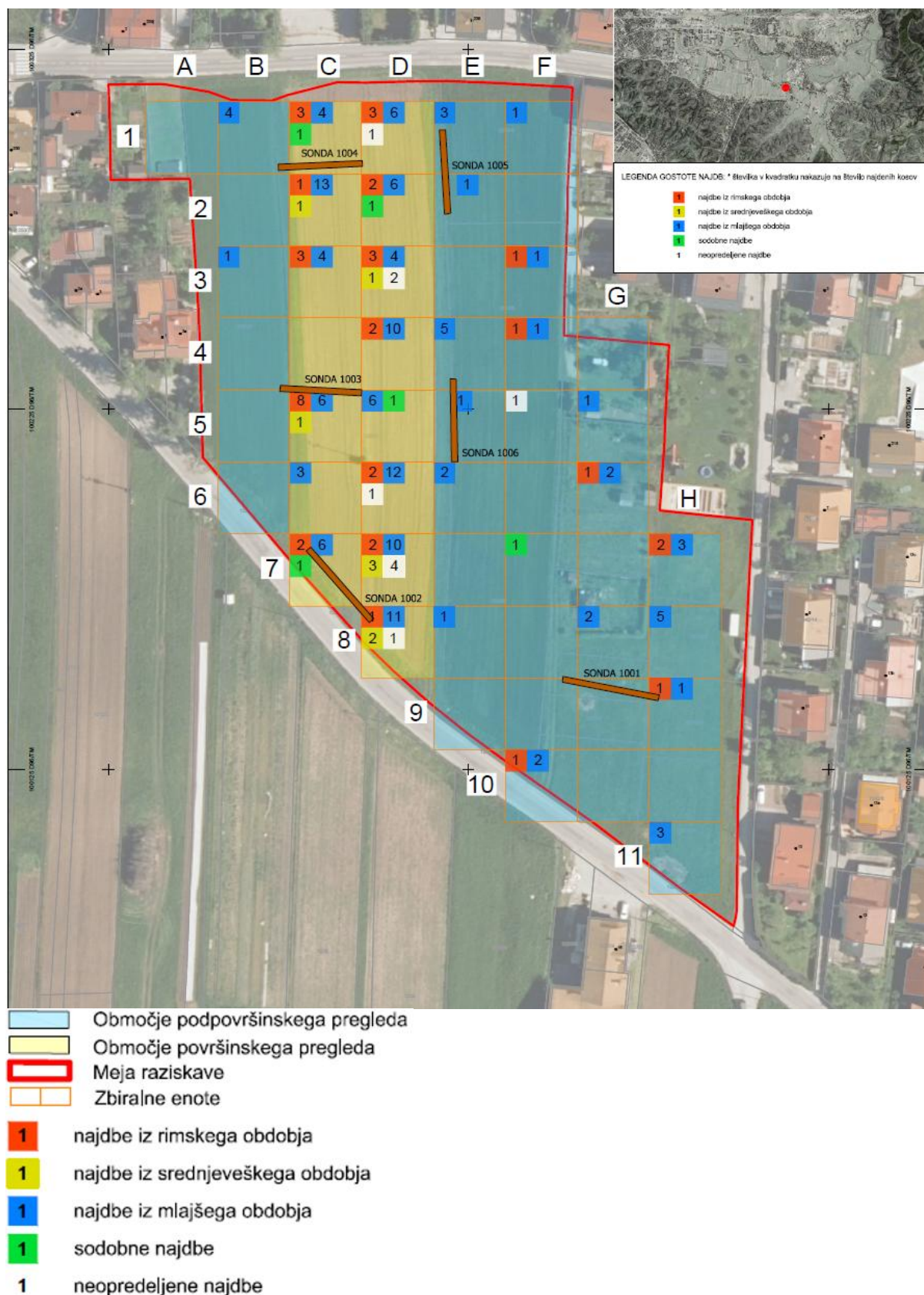
Območje OPPN ne leži znotraj območij enot kulturne dediščine.

V neposredni bližini območja se nahaja stavbna dediščina Ljubljana – Ambient kozolcev v Dobrunjah, EŠD 100, dediščina.

V območju OPPN so bile izvedene predhodne arheološke raziskave, ki so povzete v Poročilu o arheoloških raziskavah – arheološko vrednotenje virov, bibliografije in drugih podatkov, ekstenzivni terenski pregled in arheološki testni izkop v Ljubljani na območju urejanja občinskega podrobnega prostorskega načrta - OPPN 141 Ob cesti (25-0103 Ljubljana – OPPN 141 Litijška cesta), št. 25-0103, maj 2025, ki ga je izdelal zavod Skupina Stik.

Na raziskanem območju OPPN ni bilo odkritih vidnih arheoloških struktur, odkrite najdbe nakazujejo na arheološki potencial območja, ki se potencira v smeri proti jugu. Posamezne najdbe iz obdobja srednjega veka in rimskega obdobja, ki so se pojavljale na celotnem območju raziskave posredno nakazujejo na obstoj arheološkega najdišča iz rimskega obdobja in obdobja srednjega veka v neposredni bližini.

K projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba pridobiti soglasje Zavoda za Varstvo kulturne dediščine Slovenije.



Slika 14: Območje arheološki raziskav (vir: Poročilo o arheoloških raziskavah, št. 25-0103)

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

8.1 Varstvo vode in podtalnice

Posegi na območju OPPN morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

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

Območje OPPN se nahaja na območju Vodnega telesa podzemnih voda SAVSKA KOTLINA IN LJUBLJANSKO BARJE (šifra vodnega telesa: SIVTPODV1001), ki je zaradi kraških in razpoklinskih značilnosti drugega vodonosnika ranljiv za posledice različnih virov onesnaženja, zaradi česar so lahko ogroženi vodni viri za oskrbo s pitno vodo, tudi v več deset km oddaljenih predelih. Z OPN MOL ID je opredeljeno, da se območje OPPN nahaja na območju krovnih plasti vodonosnika z oznako B »Visoka savska terasa z vmesnimi glinastimi plastmi na 5 – 15 m«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte.

Izdelano je Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja, »Elaborat geotehniških raziskav in usmeritve za pripravo OPPN«, št. 1-4/2025, maj 2025, ki ga je izdelalo podjetje Gracen d.o.o. Pri načrtovanju in gradnji je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- pričakovana kota podtalne vode je na globini 5 do 7 m pod koto terena;
- na južnem delu prostorske enote PE3 in PE4 so tla do globine 3,5 m slabše vodoprepustna. V območju slabše prepustnih tal mora biti klet vodotesna, dno ponikovalnic pa mora segati v globlje prepustnejše peščenoprodne plasti, vendar le do 1 m nad koto podzemne vode.
- izkope je dopustno izvajati z nagibom do 33 stopinj v območju peščenega proda in na južnem delu prostorskih enot PE3 in PE4 ter z nagibom do 40 stopinj v območju meljasto peščenega proda. Če izvedba širokega izkopa z varnim nagibom zaradi bližine posestne meje sosednjih stanovanjskih stavb ni mogoča, je treba izvesti začasno varovanja gradbene jame.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati »Elaborat geotehniških raziskav in usmeritve za pripravo OPPN«, št. 1-4/2025, maj 2025, ki ga je izdelalo podjetje Gracen d.o.o.

8.2 Varstvo tal

Pri gradnji je treba uporabljati materiale, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje.

Pred ureditvijo otroškega igrišča je treba ugotoviti stopnjo onesnaženosti tal in zagotoviti, da bodo tla na območju otroških igrišč ustrezala kriterijem kot jih za otroška igrišča določa predpis, ki ureja merila za ugotavljanje stopnje obremenjenosti okolja zaradi onesnaženosti tal z nevarnimi snovmi.

8.3 Varstvo zraka

Za varstvo zraka so z OPPN določeni naslednji ukrepi:

- prezračevanje vseh delov stavb je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in onesnaženega zraka iz nadzemnih delov stavb je treba speljati nad strehe stavb,
- vsi izpusti snovi v zrak (zaradi ogrevanja, prezračevanja) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu s predpisi, ki urejajo emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja,
- v času odstranitve objektov in gradnje je treba upoštevati predpis, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč.

Pri načrtovanju objektov je treba upoštevati energetske standard. Za ogrevanje načrtovanih objektov je treba prednostno uporabiti energetske vire, ki manj onesnažujejo zrak.

8.4 Varstvo pred hrupom

Skladno z OPN MOL ID je območje OPPN opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. V grafičnem delu OPN MOL ID je del območja ob Litijski cesti in Cesti II. grupe odredov označen kot območje možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom.

Del spremljajočega gradiva OPPN je strokovna podlaga »Preliminarna strokovna ocena obremenitve s hrupom za občinski podrobni prostorski načrt za območje OPPN 141 – Ob cesti v Ljubljani«, št. PR-2021-026, november 2021, ki ga je izdelalo

podjetje Epi spektrum d.o.o. Ukrepi za varstvo pred hrupom, določeni v omenjeni strokovni podlagi, so povzeti v 26. členu OPPN.

Za zmanjšanje obremenitve s hrupom na območju OPPN je treba izvesti protihrupne ograje ob Litijski cesti in Cesti II. grupe odredov.

Vse prostore, v katerih so hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati. Zunanji sistemi za prezračevanje in hlajenje morajo biti izbrani, umeščeni, režimsko prilagojeni in po potrebi opremljeni z dodatnimi akustičnimi zaslombami tako, da dopustne ravni hrupa pri bližnjih stavbah z varovanimi prostori na območju posega in v njegovi okolici ne bodo presežene.

Na fasadah načrtovanih stavb, ki so čezmerno obremenjene zaradi hrupa z Litijske ceste in Ceste II. grupe odredov, je treba za prostore, občutljive na hrup, izvesti pasivno zaščito pred čezmernim hrupom.

Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo je treba izvajati naslednje ukrepe:

- uporabljati je treba gradbeno mehanizacijo, katere zvočna moč ne presega vrednosti, določenih s predpisom, ki ureja emisije strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- gradbena dela je treba izvajati samo v dnevnem času in v času delovnih dni v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju;
- pri izdelavi projektne dokumentacije je treba opredeliti potreben obseg protihrupnih ukrepov (tehnologija gradnje, izvedba začasnih protihrupnih ograj, uporaba premičnih protihrupnih zaslonov, po potrebi časovna omejitev izvajanja hrupnejših del, monitoring), da obremenitev s hrupom v času gradnje ne bo povzročala čezmerne obremenitve okolja.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati Preliminarno strokovno oceno obremenitve s hrupom za občinski podrobni prostorski načrt za območje OPPN 141 – Ob cesti v Ljubljani, Epi spektrum d.o.o., št. PR-2021-026, november 2021.

Fasade iz četrtega odstavka 28. člena OPPN in območje preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom so določeni v grafičnem načrtu št. 4.7 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«. Potek protihrupne ograje je določen v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«. Potek protihrupne ograje je določen z zakoličenimi točkami oboda območja in gradbenih parcel.

Skladno z dopustnimi odstopanji lahko tehnološke rešitve v zvezi z zaščito načrtovanih stavb pred hrupom ter potek protihrupne ograje odstopajo v skladu s predpisi, če je njihova ustreznost dokazana z elaboratom zaščite stavb pred hrupom.

8.5 Osončenje

V 27. členu OPPN je povzet normativ glede osončenja bivalnih prostorov iz 91. člena OPN MOL ID, ki določa:

stavbam v območju OPPN in obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v prostorih dnevne sobe, bivalnega prostora s kuhinjo, bivalne kuhinje in otroške sobe zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

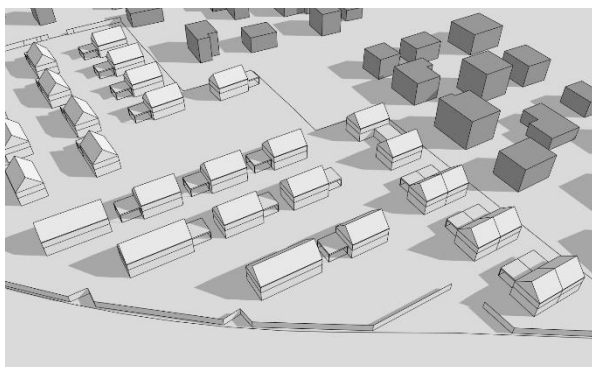
- dne 21. decembra najmanj 1 h ter
- dne 21. marca in dne 21. septembra najmanj 3 h.

Če so pogoji naravnega osončenja v obstoječih stavbah v prostorih iz prejšnjega odstavka manjši od pogojev, določenih v prejšnjem odstavku, se zaradi gradnje novih objektov ne smejo poslabšati.

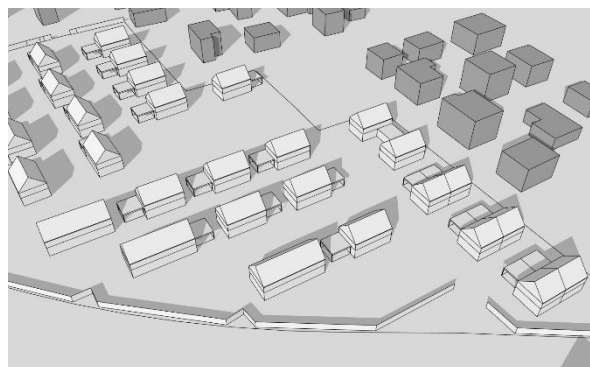
V fazi priprave OPPN je bilo preverjeno osončenje sosednjih stavb. Gabariti načrtovanih stavb sosednjim stavbam ne poslabšajo pogojev glede osončenja. Pogoji glede osončenja sosednjih stavb se ne spremenijo tudi v primeru spreminjanja gabaritov znotraj dopustnih odstopanj.

S preveritvijo osončenja je tudi ugotovljeno, da lega in velikost načrtovanih stavb izpolnjujeta pogoje glede osončenosti prostorov v načrtovanih stavbah skladno z določbami OPN MOL ID. Ustrezno osvetlitev notranjih prostorov je mogoče zagotoviti s primerno organizacijo in orientacijo prostorov.

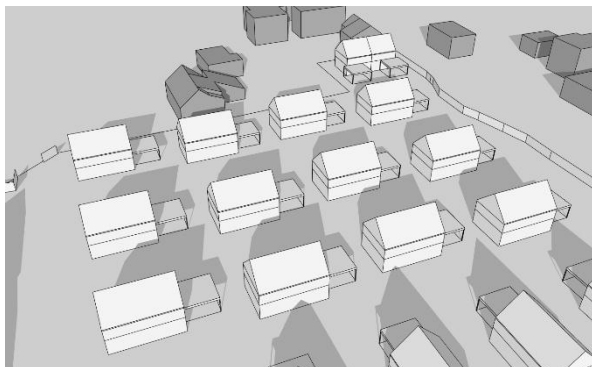
Ustreznost osončenja je treba preveriti in dokazati v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.



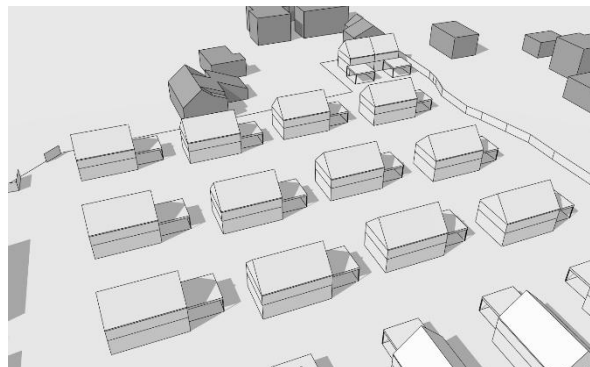
Slika 15: Stavbe s slemeni v smeri V-Z, osonečnost južnih fasad 21.9. ob 9:00



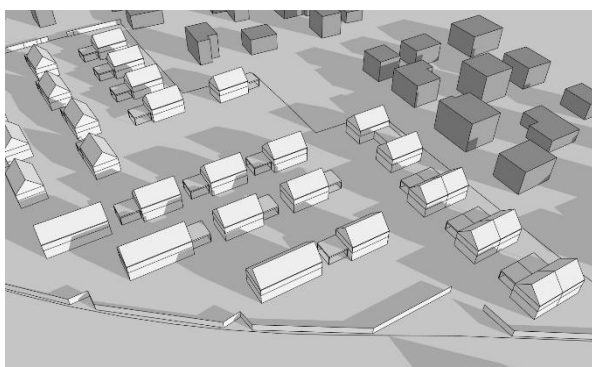
Slika 16: Stavbe s slemeni v smeri V-Z, osonečnost južnih fasad 21.9. ob 15:00



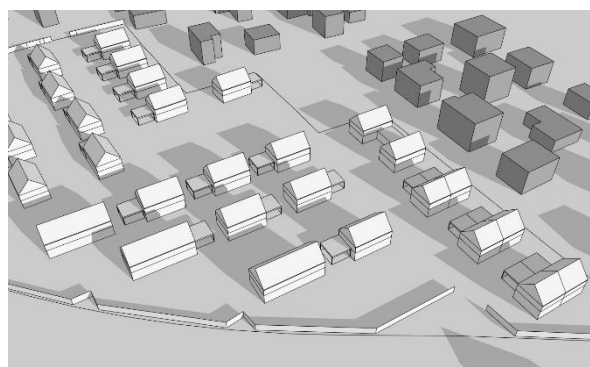
Slika 17: Stavbe s slemeni v smeri S-J, osonečnost vzhodnih fasad 21.9. ob 8:00



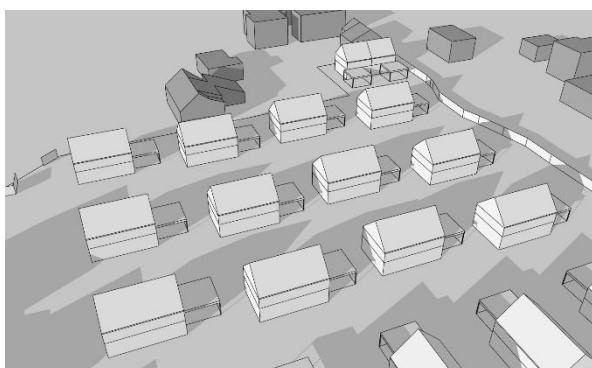
Slika 18: Stavbe s slemeni v smeri S-J, osonečnost vzhodnih fasad 21.9. ob 11:00



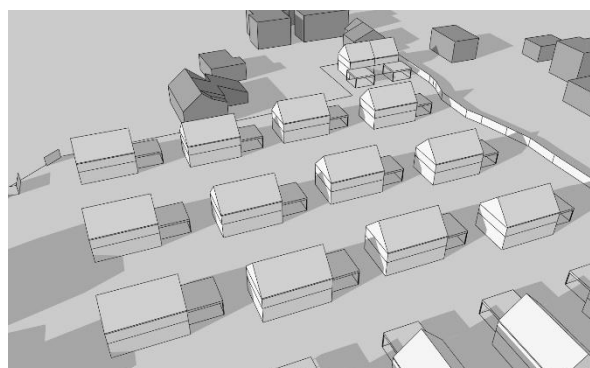
Slika 19: Stavbe s slemeni v smeri V-Z, osonečnost južnih fasad 21.12. ob 10:00



Slika 20: Stavbe s slemeni v smeri V-Z, osonečnost južnih fasad 21.12. ob 11:00



Slika 21: Stavbe s slemeni v smeri S-J, osonečnost vzhodnih fasad 21.12. ob 10:00



Slika 22: Stavbe s slemeni v smeri S-J, osonečnost vzhodnih fasad 21.12. ob 11:00

8.6 Odstranjevanje odpadkov

V odlok OPPN so povzete smernice JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o. vezane na določanje lokacij in dimenzij zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke ter dolžnosti uporabnikov v zvezi z zbiranjem in prepuščanjem komunalnih in nevarnih odpadkov ter kosovnega materiala.

Za potrebe območja OPPN sta zbirni in prevzemni mesti za komunalne odpadke načrtovani na parcelah Z1 in Z4 ob cesti C0. Prevzemno mesto mora biti na robu ceste C0 in prosto dostopno z namenom, da se prevzem odpadkov izvaja na cesti C0. Zbirna in prevzemna mesta je dopustno nadkriti. Zbirno in prevzemno mesto na parceli Z1 mora biti od zelenice ločeno z zidcem z višino najmanj 1,8 m. Mikrolokacija zbirnega in prevzemnega mesta za komunalne odpadke se lahko spremeni, če je načrtovana ustrežna rešitev za dostop s komunalnimi vozili. 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.

Dovoz za komunalna vozila je v območju OPPN načrtovana po cesti C0.

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 s predpisom, ki ureja ravnanje z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je določena v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, 4.5 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«, 4.6 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav« in 4.7 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

8.7 Svetlobno onesnaženje

Postavitev in jakost svetilk morata biti v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega 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 in zaklanjanje

Ocenjen pospešek tal na območju OPPN pri povratni dobi 475 let znaša 0,305 (g). Ocenjen pospešek tal v oddaljenosti 150 m od območja OPPN pri povratni dobi 475 let znaša 0,26 (g). Na območju, ki je do 500 m oddaljeno od meje cone potresne nevarnosti se šteje, da veljajo lastnosti in pogoji sosednje višje stopnje potresne nevarnosti, razen če investitor z geomehanskimi preiskavami ne izkaže drugače. Gre za ocenjene vrednosti, ki jih je treba pred pričetkom projektiranja preveriti. Treba je izvesti identifikacijo tipa tal in na tej osnovi določiti parametre za potresno odporno projektiranje konstrukcije.

Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu s predpisom, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov, glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

Pri načrtovanju novogradenj je treba v vseh novih objektih predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo. V območju OPPN ni obstoječih ali načrtovanih zaklonišč.

Predpise s področja potresne varnosti je treba smiselno upoštevati tudi pri načrtovanju nekonstrukcijskih elementov stavbe, na primer pri fasadi, predelnih stenah itd.

9.2 Ukrepi za varstvo pred požarom

V odloku OPPN so povzete smernice Uprave RS za zaščito in reševanje s področja varstva pred požarom. Navedeni so ukrepi, ki jih je treba zagotoviti za zaščito pred požarom, določene so intervencijska pot in površine, opredeljena je požarna zaščita glede zagotavljanja požarne vode in preprečitve možnosti širjenja požara z objekta na sosednja zemljišča ali objekte ter načelno določene možne evakuacijske poti uporabnikov iz stavb, ki pa jih je treba v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja podrobneje načrtovati.

Del spremljajočega gradiva OPPN je strokovna podlaga »Strokovno mnenje požarne varnosti za OPPN 141 Ob cesti«, št. 0042-03-25 SMPV, april 2025, ki ga je izdelalo podjetje Ekosystem d.o.o. Z izdelano strokovno podlago je preverjeno, da je

sosesko v načrtovanih gabaritih ob upoštevanju ukrepov mogoče umestiti na predmetno območje. V OPPN so smiselno povzete rešitve, ki se nanašajo na zadostne odmike, intervencijske dostope, evakuacijo in oskrbo z vodo za gašenje v primeru požara. Konkretna rešitve v zvezi z zasnovo požarne varnosti v samih stavbah pa je treba obdelati v projektni dokumentaciji.

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«.

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

10.1 Pogoji za prometno urejanje

Vse zunanje pohodne in povozne površine je treba urediti tako, da morajo zagotavljati univerzalno dostopnost. Vse prometne površine in intervencijske poti morajo biti asfaltirane oziroma tlakovane in utrjene na predpisano nosilnost, hkrati pa morajo zagotavljati prevoznost merodajnih vozil, varnost, stabilnost in ustrezno torni sposobnost. Prehode za pešce in prehode za kolesarje preko vozišč je treba urediti nivojsko, brez višinskih skokov in na način, ki omogoča prehod funkcionalno oviranim ljudem. Zunanje površine za mirujoči promet morajo biti utrjene in morajo zagotavljati dostopnost osebnim oziroma drugim vozilom, za katera so le-te namenjene.

Prometna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.5 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«, potek intervencijskih poti za gasilska vozila pa je določen v grafičnem načrtu 4.7 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

10.2 Ureditev cest in priključevanje na javne ceste

Za ureditev cest v območju OPPN je izdelana strokovna podlaga »Načrt ceste za interno cestno omrežje s cestnimi priključki na obstoječo cestno mrežo v sklopu OPPN 141 Ob cesti, št. 232/24-P, IB-KOM d.o.o., marec 2025«.

Za ureditev cest v območju OPPN je treba v skladu z usmeritvami OPN MOL ID za izdelavo OPPN preveriti zmožljivost navezav obravnavanega območja na javno prometno omrežje in določiti najustreznejše dostope. Za prometno preveritev je bila izdelana

Kapacitetna analiza cestnega priključka na R3-645/1188 (Litijska cesta) in priključka na LC 213011 (Cesto II. grupe odredov) v sklopu OPPN 141 Ob cesti, št. 232/24-P, IB-KOM d.o.o., marec 2025. S kapacitetno analizo je bilo dokazano, da se območje na obodne ceste najustrezneje naveže s priključevanjem na Litijsko cesto, kjer je predviden uvoz v območje, in na Cesto II. grupe odredov, kjer je predviden izvoz iz območja.

Območje OPPN je dostopno po Litijski cesti. Ceste in priključki morajo biti urejeni skladno s predpisom, ki ureja projektiranje cest, predpisom, ki ureja cestne priključke na javne ceste ter drugimi relevantnimi predpisi in standardi.

V območju OPPN, v prostorski enoti PE6, je načrtovana cesta C0, ki se na severni strani prometno navezuje na Litijsko cesto, na južni strani pa na Cesto II. grupe odredov. Cesta C0 je načrtovana kot enosmerna cesta, promet poteka v smeri od severa proti jugu. Na cesto C0 se navezujejo dovozi C1, C3 in C4. Na dovoz C1 se navezuje dovoz C2. Stavbe v območju OPPN se priključujejo na načrtovano cesto C0 ter dovoze C1, C2, C3 in C4, razen stavb J1, J2/2, J3/2 in J4/2, ki se priključujejo na cesto Cesta na Urh. Na dovozih do stanovanjskih hiš je načrtovan dvosmerni promet.

Na cesti C0 dovozih C1 in C2 je treba zagotoviti prostor za obračanje intervencijskih vozil. Na cesti C0 je treba zagotoviti prometno pot za komunalna vozila, z uvozom z Litijske ceste in izvozom na Cesto II. grupe odredov.

Celotna prometna mreža na območju OPPN predstavlja območje skupnega prometnega prostora z omejitvijo hitrosti 30 km/h.

Prečni profil ceste C0 je:

- skupna prometna površina 5 m
- skupaj 5 m

Prečni profili dovozov C1, C2, C3 in C4 so:

- skupna prometna površina 5 m
- skupaj 5 m

Vse ceste v območju OPPN morajo biti urejene kot skupen prometni prostor in območje umirjenega prometa. Zaključni sloj ceste C0 mora biti na odseku, ki poteka ob parku v prostorski enoti PE5, zasnovan tako, da dodatno upočasnjuje promet in se oblikovno navezuje na ureditev v območju parka.

Prometna ureditev območja OPPN je območje skupnega prometnega prostora z omejitvijo hitrosti 30 km/h.

10.3 Mirujoči promet

Površine za mirujoči promet so za stanovalce določene na gradbenih parcelah stavb, za obiskovalce načrtovanih stavb pa v prostorski enoti PE1 na parceli PC2 in v prostorski enoti PE2 na parceli Z1.

Za vsako stanovanje je treba na gradbeni parceli zagotoviti najmanj dve parkirni mesti za osebna vozila.

V območju OPPN je načrtovanih enaintrideset nizkih prostostojećih stavb, od tega šestindvajset enostanovanjskih stavb, štirje dvojčki in ena dvostanovanjska stavba. V območju OPPN je treba zagotoviti naslednje število parkirnih mest:

prostorska enota	št. stanovanj v enostanovanjskih stavbah	št. stanovanj v dvojčkih	št. stanovanj v dvostanovanjskih stavbah	št. stanovanj skupaj	potrebno število PM v območju OPPN	potrebno št. PM pri največji dopustni kapaciteti območja*
PE1	12	2	0	14	28	28
PE2	5	0	0	5	10	10
PE3	9	0	0-3	9-12	18	24
PE4	0	6	2	8	16	16
OPPN SKUPAJ	26	8	2	36	72	78

Preglednica 4: Število parkirnih mest v območju OPPN.

*Opomba:

- Pri največjem številu stanovanj je upoštevana možnost postavitve dvostanovanjske stavbe pri stavbah G1, H1 in I1. Skupno število stanovanj v prostorski enoti PE3 se lahko poveča za dodatna 3 stanovanja.

V prostorski enoti PE1 na parceli PC2 in v prostorski enoti PE2 na parceli Z1 je dopustno urediti do 8 parkirišč za osebna vozila, od katerih mora biti vsaj eno parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje. Parkirišče za kratkotrajno parkiranje mora omogočati hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovoznikov po sistemu sopotništva idr.

10.4 Peš in kolesarski promet

V območju OPPN se peš in kolesarski promet vodi po vozišču skupaj z motornim prometom. Prostor za parkiranje koles stanovalcev je treba zagotoviti na gradbenih parcelah načrtovanih stavb.

Na območju OPPN je treba zagotoviti vsaj 8 parkirišč za kolesa obiskovalcev, ki jih je dopustno urediti v prostorski enoti PE1 na parceli PC2, v prostorski enoti PE2 na parceli Z1 in v prostorski enoti PE5 na parceli Z2. Pri izračunu parkirišč za kolesa obiskovalcev je upoštevano 1 PM / 5 stanovanj. Skladno z dopustnimi odstopanji je v izračunu upoštevana največja dopustna kapaciteta območja:

	število stanovanj	zagotavljanje št. PM za kolesa	potrebno število PM za kolesa v območju OPPN	potrebno št. PM za kolesa pri največji dopustni kapaciteti območja
min.	36	1 PM / 5 stanovanj	7	/
max.	39	1 PM / 5 stanovanj	/	8

10.5 Dostava in odvoz odpadkov

Vožnja komunalnih vozil v območju OPPN je dopustna po cesti C0. Vozna pot ter prostor za ustavljanje komunalnih vozil morata biti urejena v skladu s predpisi, ki urejajo javno gospodarsko službo zbiranja komunalnih odpadkov.

10.6 Intervencijske poti in površine

Intervencijske poti in površine je treba urediti skladno z veljavnim standardom.

Vožnja intervencijskih vozil v območju OPPN je dopustna po cesti C0 ter po dovozi C1 in C2. Intervencijske poti in površine je treba urediti skladno z veljavnim standardom. Intervencijske vozne poti zunaj vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev. Na intervencijskih poteh, ki ne potekajo po javnih površinah, mora biti omogočen dostop za intervencijska vozila.

10.7 Splošni pogoji za okoljsko, energetske in elektronsko komunikacijsko urejanje

Stavbe v območju OPPN bodo priključene na obstoječe in načrtovano okoljsko, energetske 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.

Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetske infrastrukturo omrežje v skladu s pogoji upravljavcev posamezne infrastrukture;
- ne glede na prejšnjo alinejo je za načrtovane objekte dopustna uporaba drugih energentov za ogrevanje, skladno z zakonom, ki ureja začasne ukrepe za obvladovanje kriznih razmer na področju oskrbe z energijo, oziroma z odlokom, ki ureja prioriteto rabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana;
- načrtovane stavbe je dopustno priključiti na elektronsko komunikacijsko omrežje;
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje. Če potek po teh površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo gradnje in vzdrževanje javnih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav na svojem zemljišču, za kar mora upravljavec od lastnika pridobiti služnost;
- upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav;
- gradnja okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov in naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno etapo ureditve posameznega okoljskega oziroma energetskega ali elektronskega komunikacijskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
- obstoječo okoljsko, energetske in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo v območju OPPN je dopustno zaščititi, rekonstruirati, obnovljati, dograjevati in povečevati njeno zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
- pri projektiranju objektov v območju OPPN je treba upoštevati predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in varstvo pred elektromagnetnim sevanjem;
- če izvajalec del pri izvajanju del opazi neznano okoljsko, energetske ali elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih vodov.

Okoljska, energetske in elektronske komunikacijske ureditve so določene v grafičnem načrtu št. 4.6 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

10.8 Vodovodno omrežje

Ob severnem robu cestišča Litijske ceste poteka javni primarni vodovod LŽ DN 150. Na primarni vodovod LŽ DN 150 sta v križišču s Cesto na Urh navezana javna sekundarna vodovoda. Ob zahodnem robu cestišča Ceste na Urh poteka javni sekundarni vodovod PVC d 225, ki je ne operativen. V vzhodnem robu cestišča Ceste na Urh poteka javni sekundarni vodovod NL DN 100 iz leta 2022.

Zaradi načrtovane gradnje je treba zgraditi novo javno vodovodno omrežje, ki poteka preko območja OPPN skladno s projektno nalogo Gradnja vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje objektov v OPPN 141 Ob cesti – Dobrunje, št. 2956V, JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., februar 2025. Projektna naloga obravnava več odsekov vodovodnega omrežja:

- sekundarni vodovod V1: NL DN 100 v cesti C0 in Cesti II. grupe odredov z navezavo na obstoječe vodovodno omrežje v Litijski cesti in Cesti na urh;
- sekundarni vodovod V2: NL DN 100 v dovozu C1, C2 z navezavo na vodovod V1 in V3;
- skupni priključni vodovod V3: PE d 63 v zelenem pasu južno od objekta B4 in Cesti II. grupe odredov do stanovanjskega objekta Cesta II. grupe odredov 3A;
- skupni priključni vodovod V4: PE d 63 v dovozu C3 z navezavo na vodovod V1.

V območju OPPN se na načrtovane javne vodovode V1: NL DN 100, V2: NL DN 100 in V4: PE d 63 priključijo posamezne stanovanjske stavbe preko samostojnih vodovodnih priključkov. Stavbe J1, J2/2, J3/2 in J4/2 se preko samostojnih vodovodnih priključkov priključujejo na javno vodovodno omrežje NL DN 100, ki poteka v Cesti na Urh.

Voda za gašenje se v primeru požara zagotavlja iz načrtovanega javnega vodovodnega omrežja, kjer je v sklopu novogradnje vodovoda načrtovanih pet novih hidrantov.

Zaradi načrtovane gradnje je dopustno odstraniti opuščeno javno vodovodno omrežje PVC d 225, ki poteka v vzhodnem robu območja OPPN. Dopustno je tudi ukiniti obstoječe priključke in zagotoviti nove priključke obstoječim stavbam na naslovu Litijska cesta 202, Cesta II. grupe odredov 3, Cesta II. grupe odredov 3a, Cesta II. grupe odredov 5 in Cesta II. grupe odredov 5a. Na načrtovano vodovodno omrežje je dopustno priključiti stavbo na naslovu Cesta II. grupe odredov 16.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati predpis, ki ureja oskrbo s pitno vodo. Vodovod in pripadajoče objekte je treba izvesti v skladu z internim dokumentom Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.: Tehnična navodila za vodovod.

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba od upravitelja javnega vodovoda pridobiti soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati projektno nalogo Gradnja vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje objektov v OPPN 141 Ob cesti – Dobrunje, št. 2956V, JP VOKA SNAGA d.o.o., februar 2025.

10.9 Kanalizacijsko omrežje

V cestišču Litijske ceste, Ceste na Urh ter v delu cestišča Ceste II. grupe odredov, od križišča z Litijsko cesto do območja obstoječe povezave, poteka sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo GRP DN 250 iz leta 2023.

Zaradi načrtovane gradnje je treba zgraditi novo javno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo, ki poteka preko območja OPPN skladno s projektno nalogo Gradnja vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje objektov v OPPN 141 Ob cesti – Dobrunje, št. 3568K, JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., februar 2025. Projektna naloga obravnava več odsekov kanalizacijskega omrežja:

- K1: GRP DN 250 v cesti JC z navezavo na Litijsko cesto;
- K2: GRP DN 250 v dovozu C1 z navezavo na kanal K1;
- K3: GRP DN 250 v dovozu C2 z navezavo na kanal K2;
- K4: GRP DN 250 v dovozu C3 z navezavo na kanal K1.

V območju OPPN se na načrtovano javno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo K1, K2, K3 in K4 priključijo posamezne stanovanjske stavbe preko samostojnih kanalizacijskih priključkov. Stavbe J1, J2/2, J3/2 in J4/2 se preko samostojnih kanalizacijskih priključkov priključujejo na javno kanalizacijsko omrežje za odvod komunalne odpadne vode GRP DN 250, ki poteka v Cesti na Urh. Samostojni kanalizacijski priključki so načrtovani v utrjenih površinah, ki omogočajo dostop za čiščenje in vzdrževanje.

Priključevanje komunalnih odpadnih voda iz objektov se lahko izvede neposredno, če je kota dna kleti oz. pritličja, v kateri bodo nameščeni sanitarni elementi, najmanj 10 cm nad koto pokrova bližnjih revizijskih jaškov na javnem kanalu.

Dopustno je ukiniti obstoječi samostojni kanalizacijski priključek in zagotoviti nov samostojni kanalizacijski priključek obstoječi stavbi na naslovu Cesta II. grupe odredov 16.

Teren omogoča ponikanje padavinske odpadne vode, zato je treba padavinsko odpadno vodo s streh ter utrjenih povoznih in nepovoznih površin odvesti preko ponikovalnic v podtalje. Padavinska odpadna voda s streh ter utrjenih površin ob načrtovanih stavbah bo ponikana na gradbenih parcelah stavb. Za odvajanje padavinskih vod s prometnih površin je načrtovan interni kanal za padavinsko vodo z iztokom v ponikanje.

Če je razdalja med vodi javnega kanalizacijskega omrežja in debli dreves 2,5 m ali manj, je treba pred saditvijo dreves ali pri novem polaganju vodov namestiti v tleh zaporo oziroma oviro, ki prepreči nezaželeno razrast korenin.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati predpis, ki ureja odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda. Upoštevati je treba interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba od upravitelja javne kanalizacije pridobiti soglasje za priključitev stavbe in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati projektno nalogo Gradnja vodovoda in kanalizacije zaradi gradnje objektov v OPPN 141 Ob cesti – Dobrunje, št. 3568K, JP VOKA SNAGA d.o.o., februar 2025.

10.10 Plinovodno omrežje

V južnem robu cestišča Litijske ceste, do križišča s Papirniško potjo, poteka distribucijsko plinovodno omrežje N28840 PE 225. V južnem robu cestišča Litijske ceste, zahodno od križišča s Papirniško potjo, poteka distribucijsko plinovodno omrežje N28840 PE 160. V vzhodnem robu cestišča Ceste na Urh poteka distribucijsko plinovodno omrežje N28840, ki se priključi na plinovodno omrežje, ki poteka v Litijski cesti.

Skladno z Lokalnim energetskega konceptom Mestne občine Ljubljane in OPN MOL ID so načrtovane stavbe oskrbovane z zemeljskim plinom za ogrevanje, hlajenje, pripravo tople sanitarne vode in kuhanje.

Za oskrbo stavb v območju OPPN z zemeljskim plinom je v cesti C0 in dovozih C1, C2, C3 in C4 načrtovano nizkotlačno plinovodno omrežje DN 50 iz glavnega plinovoda N28840 DN225, ki poteka v Litijski cesti.

V območju OPPN se na načrtovano plinovodno omrežje DN 50 priključijo posamezne stanovanjske stavbe preko samostojnih priključnih plinovodov. Stavbe dvojčkov J1, J2/2, J3/2 in J4/2 se preko samostojnih priključnih plinovodov priključujejo na distribucijsko plinovodno omrežje N28840 v Cesti na Urh.

Za priključitev načrtovanih stavb na sistem zemeljskega plina je treba zgraditi samostojne priključne plinovode z navezavo na glavne plinovode DN 50. Samostojni priključni plinovodi se zaključijo z glavno plinsko zaporno pipo v omari na fasadi stavbe. Na vseh odcepkih priključnih plinovodov je treba vgraditi protivlomni ventil.

Stavbe J2/2, J3/2 in J4/2 je dopustno priključiti na obstoječe plinovodno omrežje, ki poteka v Cesti na Urh.

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedene v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova – Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log – Dragomer (Uradni list RS, št. 102/20), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1), Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav (Energetika Ljubljana d. o. o.) in Odlokom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/16).

10.11 Elektroenergetsko omrežje

Preko območja OPPN poteka obstoječe nadzemno distribucijsko elektroenergetsko omrežje z nazivnima napetostma 20 kV in 10 kV. Širina varovalnega pasu znaša 10 m, merjeno na obe strani od osi daljnovoda. Jugozahodno od območja vzdolž Ceste II. grupe odredov poteka obstoječe podzemno distribucijsko elektroenergetsko omrežje z nazivnima napetostma 20 kV in 10 kV.

Čez severozahodni del območja OPPN, od stavb na naslovu Cesta II. grupe odredov 5 in Cesta II. grupe odredov 3A do Litijske ceste, poteka obstoječe nadzemno nizkonapetostno omrežje.

V območju OPPN je treba predstaviti obstoječe nadzemno distribucijsko elektroenergetsko omrežje z nazivnima napetostma 20 kV in 10 kV in obstoječe nadzemno nizkonapetostno omrežje, zgraditi novo transformatorsko postajo TP 141 Ob cesti in dograditi elektro kabelsko kanalizacijo v cesti C0 ter dovozih C1, C2, C3 in C4. V načrtovano elektrokabelsko kanalizacijo je treba položiti ustrezno število nizko napetostnih kablov.

Novo transformatorsko postajo je treba vzankati v obstoječe srednje napetostno omrežje. Za vzankanje načrtovane TP 141 Ob cesti je treba zgraditi novo elektrokabelsko kanalizacijo od obstoječe TP Dobrunje 20/0.4 G-035 mimo TP Cesta na Urh 20/0.42 G-020 do nove TP 141 Ob cesti. V obstoječo elektrokabelsko kanalizacijo, od droga N5 do načrtovane TP 141 Ob cesti, in načrtovano elektrokabelsko kanalizacijo je treba položiti ustrezno število srednje napetostnih kablov.

Na gradbenih parcelah stavb so ob robu ceste načrtovane prostostoječe merilne omarice PS PMO, skupne za po dve stanovanjski enoti, razen pri stavbah A1/1, A1/2, F1, G1, G4, H3 in J1, ki imajo vsaka svojo.

Za stavbe J2/2, J3/2 in J4/2 je prostostoječa merilna omarica PS PMO predvidena na gradbeni parceli sosednje stavbe istega dvojčka.

Novo transformatorsko postajo TP Ob cesti je treba načrtovati tako, da bo mogoče vgraditi dva transformatorja moči 1.000 kVA. Skozi prostore transformatorske postaje ne smejo potekati drugi komunalni vodi.

Do transformatorske postaje TP Ob cesti mora biti omogočen dostop osebjem distribucijskega podjetja 24 ur na dan skozi celo leto. Pred objektom, v neposredni bližini transformatorske postaje, mora biti zagotovljena prosta brezplačna parkirna površina za dostop službenemu osebjem in njihovim intervencijskim vozilom 24 ur na dan skozi celo leto.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati Idejno rešitev EE napajanje za OPPN 141 Ob cesti, ki jo je izdelalo podjetje Biro Elplan d.o.o., št. 071824/1-E, v maju 2025.

10.12 Elektronsko komunikacijsko omrežje

V Litjski cesti, Cesti na Urh in delu Ceste II. grupe odredov potekajo elektronska komunikacijska omrežja različnih upravljavcev. Obstoječa omrežja omogočajo dograditev in zagotovitev potrebnih kabelskih zmogljivosti za izvedbo priključkov stavb v območju OPPN na omrežje.

Za načrtovane stavbe v območju OPPN je dopustna priključitev na obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje pod pogoji upravljavcev.

Načrtovana je nova kabelska kanalizacija za elektronsko komunikacijsko omrežje, ki bo omogočala priključitev stavb v območju OPPN na omrežja treh različnih operaterjev. Nova kabelska kanalizacija elektronskega komunikacijskega omrežja je načrtovana v cesti C0 in dovozih C1, C2, C3 in C4.

Stavbe J2/2, J3/2 in J4/2 je ob soglasju lastnikov sosednjih zemljišč dopustno priključiti na elektronsko komunikacijsko omrežje v cesti C0.

V cesti na Urh so leta 2022 že izvedli priključke do obstoječih parcel, katere lahko v okviru dopustnih odstopanj odloka OPPN investitorji obdržijo, če ustrezajo novi parcelaciji.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati Idejni projekt elektronskih komunikacij za OPPN 141 Ob cesti – del, št. E-338/25, ESPIN d.o.o., marec 2025.

10.13 Javna razsvetljava

V območju OPPN ni javnih površin, zato javna razsvetljava ni načrtovana.

Razsvetljava ceste C0, zunanjih površin ob stavbah, dovozov in zelenic ter zunanja razsvetljava v parku z otroškim igriščem je interna in ni povezana s sistemom javne razsvetljave. Interna razsvetljava mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v prostore stanovanj.

10.14 Učinkovita raba energije v stavbah

Načrtovane stavbe morajo biti zgrajene energetske varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prioriteto uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana.

Na strehah stavb je dopustna namestitev sončnega zbiralnika ali sončnih celic (fotovoltaika), tako da so naprave čim manj vidne. Sončne celice so dopustne tudi na fasadah stavb, če so vključene v arhitekturno zasnovano stavbo.

10.15 Dopustna odstopanja pri načrtovanju in izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve

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, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, če se s tem ne poslabšajo prostorske in okoljske razmere. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posamezne infrastrukture;
- rešitve v zvezi z energetske oskrbo stavb lahko odstopajo, če so skladne s predpisom, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prioriteto uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana;
- mikrolokacija zbirnega in prevzemnega mesta za komunalne odpadke se lahko spremeni, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili;
- odstopanja, ki so v skladu s to točko dopustna pri izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve, se smiselno upoštevajo pri pogojih za etapnost izvedbe prostorskih ureditev, določenih v 20. in 21. členu tega odloka.

11. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

11.1 Obveznosti investitorjev in izvajalcev

Za pravočasno zagotavljanje komunalne opremljenosti zemljišč v območju OPPN mora investitor gradnje 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 najpozneje dve leti po sprejetju tega OPPN začeti postopek pogodbene komasacije oziroma parcelacije, določene v 19. členu odloka OPPN.

49. člen OPPN določa tudi obveznosti investitorjev in izvajalcev za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zaradi zagotavljanja kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej. Investitorji in izvajalci morajo:

1. zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani. Sočasno z gradnjo objektov mora biti zagotovljena prestavitev vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje obstoječih objektov v času gradnje in po njej;
 2. zagotoviti sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja;
 3. v času gradnje zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja terena in sosednjih objektov, tudi zunaj območja OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posedkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če so le-te nastale zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnjo poškodb je treba ugotoviti s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;
 4. morebitne poškodbe okoliških objektov, naprav in zunanjih ureditev, nastale v času gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja;
 5. v času urejanja parka in saditve dreves v prostorski enoti PE5 na parceli Z2 zagotoviti nadzor arborista ali druge strokovno usposobljene osebe za saditev dreves;
 6. promet v času gradnje organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
 7. v času gradnje zagotoviti, da ne bodo prekoračene dopustne ravni hrupa, predpisane za III. stopnjo varstva pred hrupom;
 8. gradnjo izvajati tako, da se izognejo vplivom na mehansko odpornost in stabilnost okolice oziroma da so vplivi čim manjši v dopustnih mejah;
 9. zagotoviti 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.

V času gradnje mora izvajalec zagotoviti uporabo čiste tehnologije, brezhibne mehanizacije in ustrezne zaščitne ukrepe za varovanje podtalnice. Morebitno razlitje goriv je treba odstraniti in deponirati v skladu s predpisi, ki urejajo ravnanje z odpadki. Če onesnaženje predre v nasičeni del vodonosnika, ga je treba odstraniti s črpanjem.

11.2 Dopustni posegi po izvedbi načrtovanih ureditev

Po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev so na celotnem območju OPPN dopustni posegi, ki bistveno ne spreminjajo podobe območja. Dopustni so:

1. odstranitev stavb, objektov in naprav;
2. vzdrževanje in rekonstrukcija prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture;
3. vzdrževanje in rekonstrukcije objektov, s katerimi niso spremenjeni zunanji gabariti in konstrukcijska zasnova stavb;
4. odstranitve in novogradnje na mestu odstranjenih stavb v skladu s pogoji za lego, velikost in oblikovanje stavb, ki jih določa OPPN;
5. utrditve konstrukcije v okviru protipotresne prenove stavb;
6. obnove fasadnega plašča stavb ter posegi za izboljšanje energetske učinkovitosti stavbe, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad stavb, zgrajenih v območju OPPN;
7. postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN;
8. dela v zvezi z ureditvijo zelenic;
9. gradnja urbane opreme in pomožnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN;
10. pri stavbah G1, H1 in I1 sprememba namembnosti iz enostanovanjske stavbe v dvostanovanjsko stavbo, če se na gradbeni parceli zagotovijo ustrezne odprte bivalne površine in zadostno število parkirnih mest v skladu z določbami odloka OPPN;
11. sprememba namembnosti dvojčka A1/1-A1/2 v enostanovanjsko ali dvostanovanjsko stavbo;
12. pri načrtovanih stavbah so naknadne izvedbe nadstreškov in nadstrešnic ter izvedbe in zasteklitve lož in balkonov

dopustne le, če so izvedene enotno in sočasno pri vseh stavbah v nizu.

Pri vzdrževanju in rekonstrukcijah ter obnovah fasadnega plašča stavb je treba upoštevati pogoje za oblikovanje objektov iz 11. člena tega odloka in druge pogoje tega odloka. Pri enostanovanjskih stavbah je treba znotraj niza ohranjati enoten gabarit, konstrukcijsko zasnovo in zunanji videz.

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

Območje OPPN obsega del EUP SO-1985, ki je z OPN MOL ID namenjena splošnim eno in dvostanovanjskim površinam (SSse). Po določbah OPN MOL ID je za EUP SO-1985 določena priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta 141 Ob cesti.

Poleg splošnih določb OPN MOL ID so za EUP SO-1985 določene naslednje usmeritve za pripravo OPPN:

OPPN 141: OB CESTI	
Usmeritve za celotno območje OPPN	
OZNAKE EUP V OPPN	SO-1985
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen OPN MOL ID
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	NE
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	DA
Usmeritve za posamezne EUP v OPPN	
EUP: SO-1985	
PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA	SSse – splošne eno in dvostanovanjske površine
TIPOLOGIJA	NA
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI – FAKTOR IZRABE (največ)	/
FZ – FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	40
FZP – FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 25
FBP – FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
VIŠINA OBJEKTOV	do 11,00 m
USMERITVE ZA EUP	
URBANISTIČNI POGOJI	Pri stanovanjskih stavbah z ravno streho je največja dopustna višina do P+1 oziroma 7,00 m.
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Za območje je treba izdelati prometno preveritev, ki bo dokazala ustreznost navezave na obodne ceste in določila najustreznejše dovoze

Preglednica 5: Izsek iz Priloge 2 OPN MOL ID – Usmeritve za izdelavo posameznih OPPN

Z OPN MOL ID je izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta 141 Ob cesti določena za celotno EUP SO-1985, skladno z 92. členom OPN MOL ID pa se območje občinskega podrobnega prostorskega načrta v postopku njegove priprave lahko spremeni in prilagodi podrobnim programskim zahtevam ter razmeram na terenu. Skladno s četrtem odstavkom 93. člena OPN MOL ID se občinski podrobni prostorski načrt lahko izdelava tudi samo za del območja, predvidenega za urejanje z občinskim podrobnim prostorskim načrtom, če se za celotno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta predhodno izdelajo strokovne podlage, s katerimi se določijo vsi potrebni vhodni podatki z vidika urbanističnega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč v občinskem podrobnem prostorskem načrtu. Skladnost opredelitve območja občinskega podrobnega prostorskega načrta z določbami OPN MOL ID je podrobneje obrazložena v poglavju 2. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA pod točko 2.1. Območje OPPN. Za celotno območje EUP SO-1985 so bile izdelane tri variantne rešitve, ki so jih pripravili načrtovalci: Vrhunc in 2K Arhitekturna pisarna d.o.o.; Ateu d.o.o. in Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p. Kot najprimernejša podlaga za nadaljnjo pripravo OPPN je bila izbrana variantna rešitev Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., ki je bila na podlagi pripomb investitorjev priprave OPPN in usmeritev strokovnih služb MOL še dodatno dopolnjena ter prilagojena. Variantne rešitve in njihove dopolnitve se hranijo na Oddelku za urejanje prostora MOL, kjer so tudi na vpogled javnosti.

Vse tri variantne rešitve prikazujejo, da je mogoče etapno urejanje območja tako, da se v prvi etapi urejajo zemljišča v območju OPPN, v časovno neodvisnih fazah pa preostala zemljišča v območju občinskega podrobnega prostorskega načrta 141 Ob cesti, ki so trenutno pozidana z obstoječimi objekti. Ureditve v območju OPPN, ki zajema le del EUP SO-1985, so načrtovane tako, da je mogoč neodvisen kasnejši razvoj zemljišč v EUP SO-1985.

Skladnost rešitev, načrtovanih z OPPN, s pogoji za gradnjo v EUP SO-1985, določenimi z OPN MOL ID, je prikazana v naslednji preglednici:

	Zahteve iz OPN MOL ID	Določba OPPN	Skladnost z OPN MOL ID
Namenska raba	SSse – splošne eno in dvostanovanjske površine	Nizke prostostoječe stavbe, upoštevane so vse relevantne določbe OPN	DA

		MOL ID za namensko rabo SSse.	
Vrsta objektov	11. čl. OPN MOL ID	Dopustne dejavnosti skladno z 11. členom OPN MOL ID za namensko rabo SSse.	DA*
Tip objektov	NA	Načrtovane stavbe: NA	DA
Višina objektov	do 11 m	Glavna stavba: 9,5 m Povezovalni del: 4 m Nadstrešek oziroma nadstrešnica za parkiranje: 3,5 m	DA
Faktor izrabe (FI)	/	/	/
Faktor zazidanosti (FZ) na vsaki gradbeni parceli stavbe	največ 40%	14. člen OPPN	DA**
Faktor zelenih površin (FZP)	/	/	/
Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) na vsaki gradbeni parceli stavbe	najmanj 30%	13.člen OPPN	DA***
otroška igrišča v okviru odprtih bivalnih površin:	7,5 m ² na stanovanje (za 36 stanovanj 270 m ² , z dopustnimi odstopanji za 39 stanovanj 292 m ²)	13. člen OPPN: 300 m ² oz. v grafičnih načrtih 964 m ²	DA****
površine za rekreacijo in druženje stanovalcev:	/	/	/
Zeleni klini	Število s tem odlokom zahtevanih dreves na gradbeni parceli se poveča za 30 % oziroma najmanj za eno drevo.	13. člen OPPN: na vsaki gradbeni parceli stavbe je treba zasaditi najmanj tri drevesa. Na zelenici na severni strani prostorske enote PE1 je treba zasaditi najmanj 4 drevesa, na zelenici na severni strani prostorske enote PE2 najmanj 2 drevesi, na zelenici na južni strani prostorske enote PE3 najmanj 1 drevo in v prostorski enoti PE5 najmanj 5 dreves.	DA
Usmeritve za pripravo OPPN: urbanistični pogoji	Pri stanovanjskih stavbah z ravno streho je največja dopustna višina do P+1 oziroma 7 m.	Glavna stavba: dvokapna streha, P+1, višina 9,5 m Povezovalni del pri stavbi J1: ravna streha, P, višina 4 m Nadstrešek oziroma nadstrešnica za parkiranje: ravna streha, P, višina 3,5 m	DA
Usmeritve za pripravo OPPN: prometna ureditev	Za območje je treba izdelati prometno preveritev, ki bo dokazala ustreznost navezave na obodne ceste in določila najustreznejše dovoze.	Izdelana strokovna podlaga	DA*****
Odmiki od sosednjih zemljišč: manj zahteven objekt	min. 4 m nad terenom in min. 3 m pod terenom, pogojno so dopustni manjši odmiki s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča, vendar ne manj kot 1,5 m nad in pod terenom.	Pri glavnih stavbah so nad terenom določeni najmanj 4 m odmiki od mej sosednjih zemljišč razen: – na severni strani stavb E1, E2, E3, E4, G1, G2, G3, G4, H1, H2, H3 in I2 najmanj 2 m; – na zahodni strani stavbe G2 najmanj 3 m;	DA***** ob pridobitvi soglasja lastnika sosednjega zemljišča

		<ul style="list-style-type: none"> – na zahodni strani stavb G3, G4, H2, H3 in I2 najmanj 2,5 m; – na vzhodni strani stavbe I1 najmanj 1,5 m; – na severni strani stavbe J1 najmanj 2,5 m. <p>Pri glavnih stavbah so pod terenom določeni najmanj 3 m odmiki od mej sosednjih zemljišč razen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – na severni strani stavb E1, E2, E3, E4, G1, G2, G3, G4, H1, H2, H3 in I2 najmanj 2 m; – na zahodni strani stavb G3, G4, H2, H3 in I2 najmanj 2,5 m; – na vzhodni strani stavbe I1 najmanj 1,5 m; – na severni strani stavbe J1 najmanj 2,5 m, 	
Odmiki od sosednjih zemljišč: nezahtevni in enostavni objekti	1 m; dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča	1 m, razen na severni strani dvojčkov J2/1-J2/2, J3/1-J3/2, J4/1-J4/2 ter na meji, med stavbami dvojčkov J2/1-J2/2, J3/1-J3/2, J4/1-J4/2, kjer se nadstreški oziroma nadstrešnice za parkiranje lahko gradijo do parcelne meje.	DA***** ob pridobitvi soglasja lastnika sosednjega zemljišča
Odmik od RL: manj zahteven objekt	5 m, manjši odmik je dopusten s soglasjem upravljavca	5 m, razen za stavbo J1 je treba pridobiti soglasje za manjši odmik od Ceste na Urh.	DA***** ob pridobitvi soglasja MOL OGD
Osončenje	91. člen OPN MOL ID	povzeto v 27. členu OPPN	DA
Družbena infrastruktura	/	/	/

Preglednica 6: Skladnost investicijske namere z OPN MOL ID

Opombe:

- * Upoštevanje določb glede dopustnih objektov in dejavnosti skladno z 11. in 12. členom OPN MOL ID je podrobneje utemeljeno v poglavju 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV pod točko 4.2 Opis načrtovanih objektov in površin.
- ** Podrobnejši izračuni FZ so prikazani v poglavju 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV pod točko 4.7 Preveritev in utemeljitev faktorja zazidanosti v območju OPPN.
- *** Podrobnejši izračuni in utemeljitev skladnosti zagotavljanja FBP so pojasnjeni v poglavju 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV pod točko 4.5 Pogoji za oblikovanje zunanjih površin.
- **** Z OPPN je določena najmanjša površina otroškega igrišča 300 m², kar zadošča za največje dopustno število stanovanj v območju OPPN, ki znaša 36 oziroma do največ 39 ob upoštevanju dopustnih odstopanj. Za 39 stanovanj je treba zagotoviti 292 m² površin za otroško igrišče (= 39 x 7,5 m²). Površina otroškega igrišča v načrtovanem parku, ki se nahaja v prostorski enoti PE5, prikazana v grafičnih načrtih, meri 964 m².
- ***** Izdelana je bila Kapacitetna analiza cestnega priključka na R3-645/1188 (Litijska cesta) in priključka na LC 213011 (Cesto II. grupe odredov) v sklopu OPPN 141 Ob cesti, št. 232/24-P, IB-KOM d.o.o., marec 2025, ki je spremljajoče gradivo OPPN v poglavju III.3. Strokovne podlage. S kapacitetno analizo je bilo dokazano, da se območje na obodni ceste najustrezneje naveže s priključevanjem na Litijsko cesto, kjer je predviden uvoz v območje, in na Cesto II. grupe odredov, kjer je predviden izvoz iz območja.
- ***** Zagotavljanje potrebnih odmikov od sosednjih zemljišč in objektov je podrobneje utemeljeno v poglavju 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV pod točko 4.10 Odmiki objektov od sosednjih zemljišč. V fazi priprave OPPN bodo za vse odmike, ki so skladno z določbami OPN MOL ID

dopustni le na podlagi soglasja lastnikov sosednjih zemljišč, pridobljena ustrezna soglasja lastnikov tangiranih zemljišč.

Mirujoči promet

Površine za mirujoči promet so za stanovalce določene na gradbenih parcelah stavb, za obiskovalce načrtovanih stavb pa v prostorski enoti PE1 na parceli PC2 in v prostorski enoti PE2 na parceli Z1.

Za vsako stanovanje je treba, skladno s parkirnimi normativi iz 38. člena OPN MOL ID, na gradbenih parcelah stavb za vsako stanovanje zagotoviti najmanj po dve parkirni mesti za osebna vozila. V primeru, da se v stanovanjski stavbi uredi pisarna ali dopustna storitvena dejavnost (dopustna površina je do 70 m²), je treba na gradbeni parceli zagotoviti dodatno parkirno mesto (48. člen OPPN).

Poleg zahtevanega števila parkirnih mest, ki izhaja iz določb OPN MOL ID, je v prostorski enoti PE1 na parceli PC2 in v prostorski enoti PE2 na parceli Z1 je dopustno urediti do 8 parkirnišč za osebna vozila obiskovalcev, od katerih mora biti vsaj eno parkirnišče za kratkotrajno parkiranje. Parkirišče za kratkotrajno parkiranje mora omogočati hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovoznikov po sistemu sopotništva idr.

13. UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUreP-3 IN PRS

13.1 Upoštevanje temeljnih pravil Zakona o urejanju prostora (v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3)

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

13.1.1 Racionalna raba prostora

OPPN se pripravlja kot zgostitev pozidave ob Litijski cesti. Med obstoječo razpršeno gradnjo je načrtovana soseska nizkih stanovanjskih stavb. Načrtovani objekti so umeščeni v območje, ki je dobro dostopno ter primerno opremljeno z družbeno infrastrukturo in oskrbnimi dejavnostmi.

Raba prostora v območju OPPN je racionalna, hkrati pa je zagotovljeno ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, ki je sicer določeno z OPN MOL ID. Obstoječa in načrtovana gospodarska infrastruktura bosta omogočali dobro dostopnost in priključevanje načrtovanih stavb na javne komunalne in energetske vode.

13.1.2 Prepoznavnost naselij in krajine

Skladno s prostorsko zasnovo Mestne občine Ljubljana je ob Litijski cesti načrtovana nizka zazidava v zelenju. Predlagana zasnova nizkih prostostojećih stavb se prilagaja tipologiji širšega prostora glede parcelacije, umestitve stavb, velikosti stavb in glede oblikovanja volumnov, vključno z obliko in naklonom streh. Na območju je načrtovano veliko zelenih površin. V središču soseske je načrtovan park z otroškimi igriščem. Območje OPPN je umeščeno v območje zelenih klinov, zato je treba na vsaki gradbeni parceli zasaditi 3 drevesa.

13.1.3 Urejanje prostora na območjih z omejitvami

Območje OPPN se nahaja:

- na območju B »Visoka savska trasa z vmesnimi glinastimi plastmi na 5 – 15 m«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte;
- po potresni mikrorajonizaciji v območju, kjer ocenjeni pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,305. Pred pričetkom projektiranja je treba izvesti identifikacijo tipa tal ter določiti ustrezna izhodišča za potresno odporno projektiranje konstrukcije;
- v območju III. stopnje varstva pred hrupom. V pasu ob Litijski cesti in Cesti II. grupe odredov je ugotovljeno možno preseganje vrednosti hrupa za III. stopnjo.

Načrtovane dejavnosti je dopustno umeščati v navedena območja. Z OPPN so na podlagi področnih predpisov in strokovnih podlag, ki so bile izdelane pri pripravi OPPN, določeni pogoji in omejitve, da bo zagotovljena varna uporaba stavb ter da načrtovane ureditve ne bodo povzročile prekomernih vplivov na sosednja zemljišča in objekte.

13.1.4 Notranji razvoj naselij

OPPN se pripravlja kot kakovostna novogradnja in hkrati tudi zgostitev pozidave v delu območja, ki je z OPN MOL ID določeno kot območje stavbnih zemljišč, a ni neprimerno izkoriščeno. Obstoječe kmetijske površine bo nadomestila sodobna soseska z nizko stanovanjsko pozidavo. S tem bo dosežena optimalna izkoriščenost zemljišča ob upoštevanju dopustne izrabe, skladno z določbami OPN MOL ID. Načrtovane stavbe se s svojo velikostjo ter z umestitvijo v prostor prilagajajo tipološkim in morfološkim značilnostim območja.

Znotraj območja bo vzpostavljeno ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, prav tako bo območje ustrezno povezano z vso potrebno infrastrukturo.

13.1.5 Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih

V območju OPPN ni načrtovanih javnih površin, so pa načrtovane skupne površine vseh stanovalcev naselja, med njimi tudi park z otroškim igriščem. Tudi prometne površine v območju OPPN niso javne, ampak so urejene kot skupne površine naselja.

13.1.6 Načrtovanje družbene infrastrukture

Z OPPN ni načrtovana nova družbena infrastruktura. Oskrbne, storitvene in vzgojno-varstvene dejavnosti so zagotovljene v širšem območju. V širši okolici so tako vrtci, osnovna šola, kopališče Vevče, športni park Vevče, trgovina in pošta. Z OPN MOL ID je v širši okolici načrtovana tudi nova družbena infrastruktura, otroška igrišča, športna dvorana in knjižnica.

13.1.7 Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture

Območje OPPN je dostopno po obstoječih javnih cestah, Litijski cesti in Cesti II. grupe odredov. V območju OPPN ni obstoječe prometne mreže, zato je treba za zagotavljanje dostopov do načrtovanih stavb na novo zgraditi cestno omrežje. Po Litijski cesti, Cesti II. grupe odredov in Cesti na Urh ter preko območja OPPN poteka obstoječa okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura, ki jo je treba zaradi nameravane prostorske ureditve v območju OPPN prestaviti in dograditi.

Vsa načrtovana gospodarska infrastruktura je zasnovana racionalno, skladno z usmeritvami upravljavcev, pri čemer so upoštevane trase in zmogljivosti obstoječe infrastrukture. Načrtovana gospodarska javna infrastruktura sledi potekom načrtovanih cest v območju OPPN in ni vidno izpostavljena.

13.1.8 Določanje namenske rabe prostora

Pri zasnovi območja je upoštevana namenska raba, določena z OPN MOL ID. Celotno območje OPPN je območje stavbnih zemljišč. Načrtovane stanovanjske stavbe so umeščene na zemljišča s podrobnejšo namensko rabo SSse – splošne eno in dvostanovanjske površine.

13.1.9 Določanje prostorsko izvedbenih pogojev

Z OPPN so določeni:

- 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;
- etapnosti izvedbe prostorske ureditve;
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, pomembnih za podrobnejšo projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji.

Pri pripravi OPPN so bile izdelane potrebne strokovne podlage, prostorski izvedbeni pogoji za načrtovano investicijsko namero temeljijo na določbah OPN MOL ID, pri čemer je v največji možni meri upoštevan tudi javni interes. Upoštevani so tudi predpisi, ki urejajo graditev.

V OPPN so določena tudi dopustna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, ki pa ne spreminjajo načrtovanega videza območja niti ne poslabšajo bivalnih in delovnih razmer v območju OPPN oziroma v sosednjih območjih. Dopustna odstopanja tudi niso v nasprotju z javno koristjo.

13.1.10 Merila za določanje gradbenih parcel stavb

Vsaka načrtovana stavba ima določeno svojo gradbeno parcelo. Pri načrtovanju gradbenih parcel stavb je bilo upoštevano:

- na gradbeni parceli so poleg pokritega dela zagotovljene tudi površine na raščenem terenu;
- na gradbeni parceli sta zagotovljena nemotena uporaba stavbe in vzdrževanje,
- tlorisna zasnova načrtovanih stavb sledi tipologiji širšega prostora, upoštevana je predpisana stopnja izkoriščenosti gradbene parcele skladno z določbami OPN MOL ID;
- parcelacija je po obliki in velikosti parcel skladna s parcelacijo v primerljivih naseljih enostanovanjskih hiš v okolici območja OPPN,
- pri zasnovi parcelacije so bile upoštevane naravne danosti prostora. Upoštevane so bile načrtovane zelene površine, ceste, dostopi in parkirne površine;
- za gradbeno parcelo so zagotovljeni: možnost priključevanja na komunalno opremo in objekte ter omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, dostopi do gradbene parcele in zagotavljanje zahtev s področja varnosti pred požarom;
- za območje je določeno minimalno potrebno število parkirnih mest po OPN MOL ID,
- zagotovljena je možnost postavitve omejenega nabora pomožnih objektov;
- za celotno območje OPPN velja Odlok o predkupni pravici Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 75/23).

13.2 Upoštevanje temeljnih pravil Uredbe o prostorskem redu Slovenije (v nadaljnjem besedilu: PRS)

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

13.2.1 Splošna pravila prostorskega načrtovanja (6. člen PRS)

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

13.2.2 Načrtovanje poselitve (23. člen PRS)

Načrtovani posegi in stavbe na območju OPPN so prilagojeni obstoječi naravni in ustvarjeni strukturi urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacij, smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture.

Stavbe v območju nudijo prepoznavno podobo celotnega območja, zlasti z ustvarjanjem novih vzorcev in oblik vendar z upoštevanjem skladnosti razmerja med ponavljajočimi se in enkratnimi ustvarjenimi sestavinami prostora.

Preko območja OPPN bo dosežena učinkovita in enakovredna dostopnost zagotovljena z omrežjem pešpoti, ki bo omogočale učinkovito dostopnost do objektov, postajališč za javni potniški promet ter območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov. Zagotovljena bo petminutna peš dostopnost iz območij stanovanj do postajališč javnega potniškega prometa.

Zaradi ustrezne razporeditve, funkcionalne in strukturne raznolikosti ter kakovostno oblikovanih zelenih površin in drugih odprtih prostorov bodo zagotovljeni pogoji za zdravo življenje ter druženje in rekreacijo.

Zagotovljena bo varnost pred požari in ustrezna količina vode za gašenje.

13.2.3 Načrtovanje poselitvenih območij (25. člen PRS)

Območje OPPN je načrtovano v neposredni bližini prometnih vozlišč, avtocestnega obroča in postajališč javnega potniškega prometa ter je tako dobro dostopno. Načrtovana zasnova ima visok delež zelenic in park z otroškim igriščem, ki predstavlja odprto površino za preživljanje prostega časa in druženje prebivalcev.

13.2.4 Načrtovanje območij stanovanj (32. člen PRS)

Stavbe so načrtovane sodobno, s poudarkom na kakovostno organiziranih in svetlih stanovanjskih površinah. Zagotovljene so normativno določene odprte bivalne površine. Načrtovana je mešana struktura stanovanjskih stavb, 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 s centrom mesta povezano z osebnimi vozili preko obodnih cest, mestne obvoznice, in mestnih vpadnic ter z javnim prevozom. Linija javnega potniškega prometa poteka po Litijski cesti. Najbližji postajališči javnega potniškega prometa sta vzdolž Litijske ceste v oddaljenosti 180 m in 320 m od središča območja OPPN.

Z OPPN so določeni normativi za zagotavljanje odprtih bivalnih površin, ki so načrtovane v območju.

Osnovna oskrba za stanovalce je zagotovljena v bližini območja.

Vse ureditve v območju OPPN bodo omogočale univerzalno dostopnost, torej bodo stavbe in okolica primerna tudi za bivanje starejših in funkcionalno oviranih oseb.

V sklopu priprave OPPN je bila preverjena družbena opremljenost širšega območja. Družbena infrastruktura ter oskrbne in storitvene dejavnosti so v širšem območju že zagotovljene, zato v območju OPPN niso načrtovane.

13.2.5 Načrtovanje območij zelenih površin (37. člen PRS)

Z OPPN so na gradbenih parcelah stavb načrtovane ustrezno velike odprte bivalne površine. V območju so načrtovane tudi skupne zelenice, ki so namenjene vsem prebivalcem soseske. Največjo skupno zeleno površino v območju OPPN predstavlja park v središču soseske, kjer so zagotovljene tudi površine za rekreacijo in šport ter otroško igrišče. Grajena struktura območja je s parkom razdeljena na severni in južni del.

13.2.6 Načrtovanje gospodarske infrastrukture (38. člen PRS)

Načrtovana gospodarska infrastruktura je načrtovana tako, da je uravnotežena glede na obstoječo in načrtovano poselitve, je usklajena z ostalimi obstoječimi in načrtovanimi infrastrukturnimi sistemi, ter tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.

Gospodarska infrastruktura je načrtovana tako, da za poteke svojih tras in druge potrebne površine v čim večji meri izkorišča trase in površine drugih infrastrukturnih sistemov (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev) ter da glede na načrtovano učinkovitost infrastrukturnega sistema porabi najmanjšo možno površino (na primer čim krajši poteki tras, čim večja uporaba skupnih spremljajočih površin in naprav).

Infrastrukturni sistemi so načrtovani tako, da so čim manj vidno izpostavljeni.

13.2.7 Načrtovanje prometne infrastrukture (42. člen PRS)

S prometno študijo (Kapacitetna analiza cestnega priključka na R3-645/1188 (Litijska cesta) in priključka na LC 213011 (Cesto II. grupe odredov) v sklopu OPPN 141 Ob cesti, št. 232/24-P, IB-KOM d. o. o., marec 2025) je bila tekom priprave OPPN preverjena nova prometna infrastruktura in priključevanje na obstoječe javne ceste. Znotraj območja je načrtovano novo cestno omrežje, ki bo urejeno kot območje skupnega prometnega prostora z omejitvijo hitrosti 30 km/h, z navezavo na Litijsko cesto in Cesto II. grupe odredov. Po Litijski cesti poteka linija LPP, avtobusna postaja se nahaja na robu območja OPPN.

13.2.8 Načrtovanje grajene strukture (87. – 94. člen PRS)

Z OPPN so določena merila in pogoji za urejeno in celovito zasnovo 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 z absolutno višino načrtovanih stavb.

Zmogljivost območja je določena z največjo dopustno BTP in dopustno velikostjo stavb. Na območju OPPN je za vsako gradbeno parcelo dosežen ustrezen faktor zazidanosti (FZ) in je manjši od dopustnega z OPN MOL ID (FZ = 40 %). Faktor izrabe FI z OPN MOL ID za območje OPPN ni določen.

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. Velikosti in oblike gradbenih parcel so določene tako, da omogočajo uporabo stavbe in njihovo vzdrževanje, na zunanjih površinah pa so zagotovljene odprte bivalne površine za stanovalce.

Lega stavb je določena ob upoštevanju terenskih razmer, predpisanih zadostnih odmikov od objektov prometnega omrežja, odmikov od meja sosednjih zemljišč in objektov ter razmerja med objekti, volumni in odmiki. Načrtovane stavbe so umeščene na relativno raven teren, ureditev ob njih je prilagojena kotam okoliških zemljišč in načrtovani prometni ureditvi. Upoštevane so geološke lastnosti tal, kjer so posegi pod terenom dopustni le na podlagi geomehanskega elaborata. Velikost in lega stavbe sta določeni tako, da so zagotovljeni zadostni odmiki od sosednjih stavb in zemljišč skladno z določbami OPN MOL ID. Za odmike, ki so z določbami OPN MOL ID dopustni le pogojno, bodo pri pripravi OPPN pridobljena potrebna soglasja lastnikov tangiranih sosednjih zemljišč in upravljavca ceste. Z odmiki in orientacijo stavb so zagotovljeni tudi ustrezni pogledi iz stanovanj ter osončenje načrtovanih stavb in okoliških stavb skladno z normativi OPN MOL ID.

13.2.9 Načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen PRS)

Z OPPN je določeno minimalno potrebno število parkirnih mest za potrebe stanovanjskih stavb skladno z določbami OPN MOL ID. Zaradi lege območja na robu mesta in s tem nekoliko slabših pogojev za izvajanje trajnostne mobilnosti je z OPPN dopustna tudi gradnja dodatnih parkirnih mest za osebna vozila obiskovalcev ter parkirnega mesta za kratkotrajno parkiranje za potrebe hitre dostave, taksija in podobno. Parkirna mesta za kolesa bodo zagotovljena v okviru načrtovanih stavb, v območju OPPN pa je treba urediti tudi parkirna mesta za kolesa obiskovalcev.

13.2.10 Načrtovanje in graditev enostavnih objektov (98. člen PRS)

OPPN ne razvršča objektov glede na zahtevnost. Na območju OPPN je dopustna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so določeni opisno v skladu z določbami odloka. Vrste objektov, ki so dopustni v območju OPPN, ter pogoji za njihovo umestitev, gradnjo in oblikovanje so z OPPN določeni opisno. Z OPPN so določeni pogoji za skladno in enotno oblikovanje objektov ne glede na njihovo klasifikacijo (kot npr. nadstrešnic ob glavnih stavbah, ki se sicer klasificirajo kot nezahtevni objekti).

13.2.11 Opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS)

Območje ni komunalno opremljeno. Po Litijski cesti, Cesti II. grupe odredov in Cesti na Urh ter preko območja OPPN poteka obstoječa okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura, ki jo je treba zaradi nameravane prostorske

ureditve v območju OPPN predstaviti in dograditi. Za komunalno opremljanje zemljišč je treba zgraditi novo gospodarsko javno infrastrukturo. Načrtovane stavbe bodo priključene na javno prometno, vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, elektronsko komunikacijsko in plinovodno omrežje. Pri pripravi OPPN so bile izdelane rešitve potrebne nove gospodarske javne infrastrukture. Spremljajoče gradivo OPPN je elaborat ekonomike, v katerem je preverjena obstoječa komunalna opremljenost območja in obravnavana potrebna nova gospodarska javna infrastruktura, vključno z oceno stroškov.

13.3 Upoštevanje splošnih smernic nosilcev urejanja prostora

13.3.1 Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve

V splošnih usmeritvah je določen način razvoja poselitve na podeželju. Obravnavano območje spada v urbanizirano podeželje – naselje v širšem zaledju mesta in v bližini prometnih poti. Pri načrtovanju poselitvenih območij se upošteva tradicionalna struktura ohranjenih kvaliteten vaških jeder in značilna podoba vaških silhuet in robov.

Pri obravnavanem območju gre za gradnjo, ki predstavlja nadaljevanje pozidave obcestnih jeder vzdolž Litijske ceste in Ceste II. grupe odredov. Gradnja predstavlja zapolnitev vrzeli na nepozidanih zemljiščih med dvema obstoječima otokoma pozidave. Gradnja se bo izvajala med obstoječima prometnicama Litijsko cesto in Cesto II. grupe odredov.

Načrtovana zazidava ohranja morfološko značilnost obstoječe zazidave in umestitev v primestno krajino z ruralnim zaledjem. Upoštevana je topografija in celovitost prepoznavnosti in kontinuitet prostora. Značilni stik naselij in odprte krajine ter kakovostnih grajenih struktur bo ohranjen, novo naselje predstavlja zapolnitev vrzeli med dvema otokoma zazidave.

Novo stanovanjsko območje bo povezano v večjo enoto z obstoječima otokoma zazidave, nove površine bodo komunalno opremljene, zadostne zelene površine bodo zagotovljene. Predvidena je posamična stanovanjska gradnja.

13.3.2 Splošne smernice s področja trajnostne mobilnosti

Območje, kjer je predvidena gradnja, leži na robu mesta, zato so pogoji za izvajanje trajnostne mobilnosti manj ugodni. Območje OPPN je dobro dostopno z osebnimi vozili, v območju OPPN so načrtovana parkirišča skladno z normativi iz OPPN in dodatna parkirišča za obiskovalce. Pri načrtovanju OPPN je bila upoštevana dostopnost z javnim potniškim prometom in opremljenost širšega območja. Prometna ureditev v območju OPPN omogoča ugodne pogoje za pešce in kolesarje ter dobro povezanost vseh površin v območju OPPN do postajališč mestnega potniškega prometa ter objektov družbene infrastrukture in oskrbe. S tem se vzpodbuja pešačenje, kolesarjenje in uporaba javnih prevoznih sredstev.

13.3.3 Splošne smernice s področja energetike

Preko območja OPPN poteka, v smeri vzhod-zahod, nadzemni srednje napetostni elektroenergetski distribucijski vod. Na severozahodnem delu, od obstoječih stavb do Litijske ceste, poteka nadzemni nizko napetostni elektroenergetski distribucijski vod. Preko območja ne potekata prenosno omrežje električne energije in prenosno plinovodno omrežje. Pri pripravi OPPN so bile upoštewane usmeritve upravljavcev energetske infrastrukture. Pri načrtovanju zasnove je upoštevana orientacija objektov, zadostni odmiki med njimi in zasnova volumnov, da bo zagotovljeno celoletno osončenje in zmanjšana potreba po ogrevanju in hlajenju.

Pri pripravi OPPN je upoštevan lokalni energetski koncept Mestne občine Ljubljane, ki določa obveznost priključevanja na sistem javnega plinovoda, razen določenih izjem v primeru uporabe obnovljivih virov energije.

13.3.4 Splošne smernice za področje kmetijskih zemljišč

Obravnavano območje ne sodi med kmetijska območja niti ne meji na zemljišča s kmetijsko rabo.

13.3.5 Splošne smernice za področje gozdarstva

Obravnavana zemljišča se ne nahajajo na območju, ki je zavarovano s predpisi o gozdovih.

13.3.6 Splošne naravovarstvene smernice

Na območju OPPN se ne nahaja nobeno varovano območje narave.

13.3.7 Splošne smernice s področja upravljanja z vodami

Območje se ne nahaja na vodovarstvenem območju, vodnem ali priobalnem zemljišču, niti ni poplavno ogroženo.

Območje OPPN se skladno z OPN MOL ID nahaja na območju podzemnih voda – območje B »Visoka savska terasa z vmesnimi glinastimi plastmi na 5 – 15 m«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte. Na podlagi izdelanega Elaborata geotehniških raziskav in usmeritve za pripravo OPPN, št. 1-4/2025, Gracen d.o.o., maj 2025, so z OPPN določeni ukrepi za preprečitev negativnih vplivov na geološko geomehanske razmere za sosednja zemljišča in objekte zaradi posegov v območju OPPN.

Za zagotavljanje ustrezne oskrbe s pitno vodo se bodo varovali vsi vodni viri ter spodbujala varčna in smotrna raba pitne vode. Zagotovljena bo ustrezna oskrba prebivalcev s pitno vodo. Obstoječe vodovodno omrežje, na katerega se bodo priključile nove stavbe, poteka v Litjski cesti in Cesti na Urh.

Odvajanje in čiščenje odpadnih voda in oddajanje toplote v površinske vode in odvzem toplote iz površinskih voda ter posredno odvajanje odpadnih voda in oddajanje toplote v podzemne vode in odvzem toplote iz podzemnih voda bo izvedeno na način in pod pogoji, ki jih določajo ZV-1 (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15, 65/20, 35/23 – odl. US in 78/23 – ZUNPEOVE) in predpisi na področju varstva okolja.

Odvajanje padavinskih voda na območju OPPN je načrtovano s ponikanjem.

13.3.8 Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine

Območje OPPN ne leži znotraj območij enot kulturne dediščine. V neposredni bližini območja se nahaja stavbna dediščina Ljubljana – Ambient kozolcev v Dobrunjah, EŠD 100, dediščina.

V območju OPPN so bile izvedene predhodne arheološke raziskave, ki so povzete v Poročilu o arheoloških raziskavah – arheološko vrednotenje virov, bibliografije in drugih podatkov, ekstenzivni terenski pregled in arheološki testni izkop v Ljubljani na območju urejanja občinskega podrobnega prostorskega načrta - OPPN 141 Ob cesti (25-0103 Ljubljana – OPPN 141 Litjska cesta), št. 25-0103, maj 2025, ki ga je izdelal zavod Skupina Stik.

Pri pripravi OPPN so bile pridobljene usmeritve pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.

13.3.9 Splošne smernice s področja obrambe

Obravnavano območje se ne nahaja znotraj območja za potrebe obrambe. Splošne smernice s področja obrambe ne vsebujejo določb, ki jih bi bilo treba upoštevati pri pripravi OPPN.

13.3.10 Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom

Z OPPN so določeni ukrepi za zagotavljanje potresne varnosti in zaklanjane glede na lego v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,305 (g) pri povratni dobi 475 let. Ocenjen pospešek tal v oddaljenosti 150 m od območja OPPN pri povratni dobi 475 let znaša 0,26 (g). Na območju, ki je do 500 m oddaljeno od meje cone potresne nevarnosti se šteje, da veljajo lastnosti in pogoji sosednje višje stopnje potresne nevarnosti, razen če investitor z geomehanskimi preiskavami ne izkaže drugače. Gre za ocenjene vrednosti, ki jih je treba pred pričetkom projektiranja preveriti. Treba je izvesti identifikacijo tipa tal in na tej osnovi določiti parametre za potresno odporno projektiranje konstrukcije.

Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu s predpisom, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov, glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

Pri načrtovanju novogradenj je treba v vseh novih objektih predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo. V območju OPPN ni obstoječih ali načrtovanih zaklonišč.

Predpise s področja potresne varnosti je treba smiselno upoštevati tudi pri načrtovanju nekonstrukcijskih elementov stavbe, na primer pri fasadi, predelnih stenah itd.

Z OPPN so določeni tudi pogoji za zagotavljanje požarne varnosti objektov. Zagotovljeni so:

- zadostni odmiki od meje parcele in med objekti,
- ustrezna količina in vir vode za gašenje,
- dovozi, dostopi ter delovne in postavitvene površine za intervencijska vozila,
- poti za evakuacijo iz načrtovanih stavb v primeru požara.

Določeni so tudi drugi pogoji, da načrtovana gradnja ne bo vplivala na požarno varnost obstoječih objektov.