

dokumentacija

**IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN /
POBUDA INVESTITORJA IN USMERITVE IZ OPN MOL ID**

prostorski akt

OPPN 182: POD HRIBOM – del

naročnik / investitor

**IHOTEL d.o.o.
Wolfova ulica 1
1000 Ljubljana**

pripravljavec

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Oddelek za urejanje prostora
Poljanska cesta 28
1000 Ljubljana**

izdelovalec

**PROTIM RŽIŠNIK PERC d.o.o.
Poslovna cona A 2
4208 Šenčur**

št. projekta

P 151880

kraj in datum izdelave

Šenčur, februar 2020

dokumentacija

**IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN /
POBUDA INVESTITORJA IN USMERITVE IZ OPN MOL ID**

prostorski akt

OPPN 182: POD HRIBOM – del

izdelovalec

PROTIM RŽIŠNIK PERC, d.o.o.
Poslovna cona A2, 4208 Šenčur

direktor

Andrej Ržišnik, univ.dipl.inž.arh.

žig:

podpis:

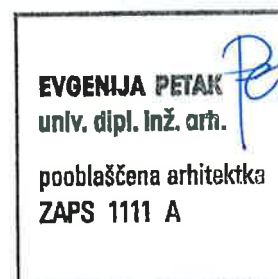


odgovorni vodja izdelave SD OPPN

Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh., A-1111

žig:

podpis:



sodelavec

Nasta Rak, univ.dipl.inž.kraj.arh.
Nina Pisk, mag.inž.arh.

pripravljaivec

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
predstavnik pripravljavca
Tomaž Levičar, univ.dipl.inž.arh.
Evgen Čargo, univ.dipl.inž.arh.

naročnik / investitor

IHOTEL d.o.o.
predstavnik naročnika / investitorja
Jan Pinterič

KAZALO VSEBINE

1	UVOD.....	4
2	NAMEN IN POTREBE PO PRIPRAVI OPPN	5
3	PRIKAZ STANJA PROSTORA.....	6
4	VELJAVNA PROSTORSKA DOKUMENTACIJA	16
5	KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN REŠITVE, KI SO PREDVIDENE Z OPPN	26
6	OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDVIDENEGA OPPN Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM TER DRUGIMI RAZVOJNIMI IN VARSTVENIMI DOKUMENTI	32
7	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	35
8	OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO OPPN IN POTREBNIH INVESTICIJ	35
9	PRILOGE	35

1 UVOD

1.1 NAMEN IN CILJ IZHODIŠČ

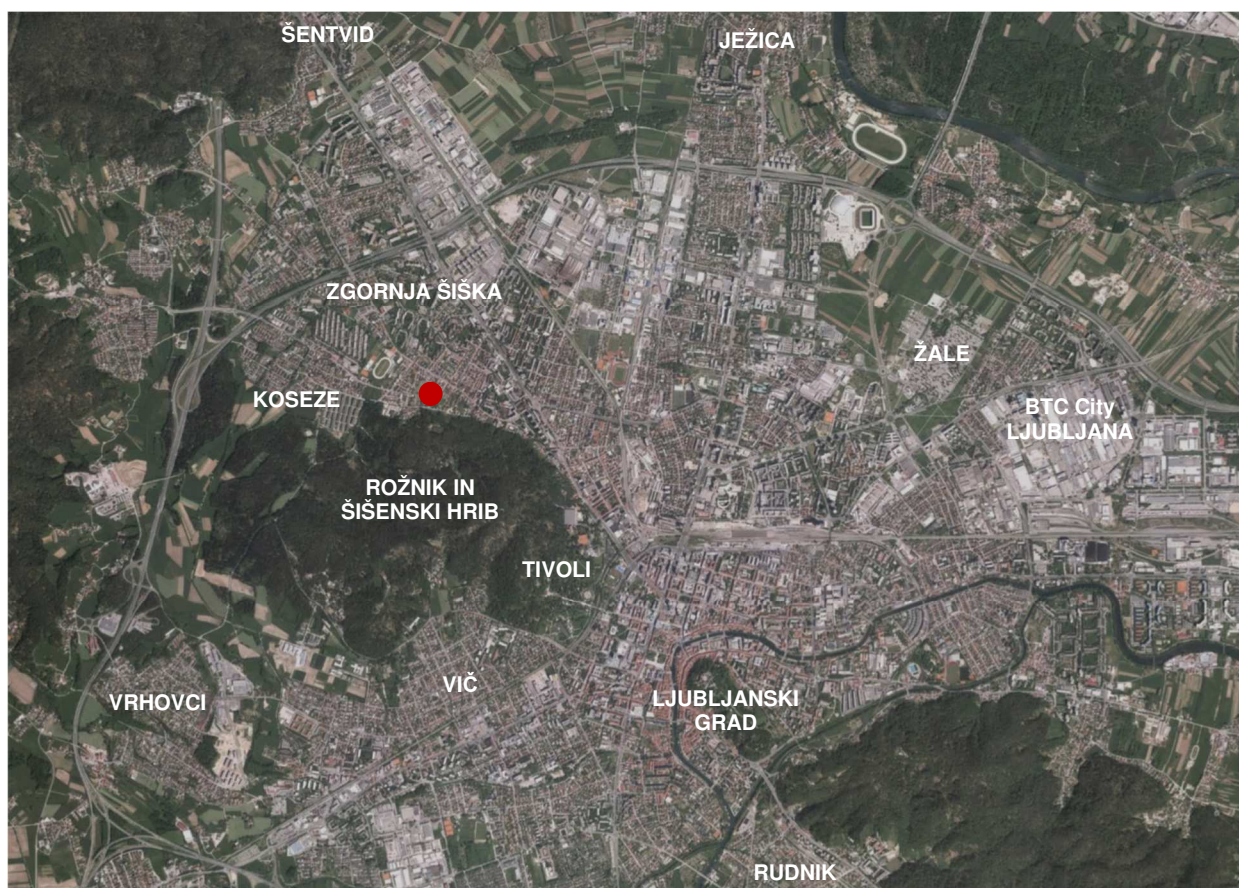
Predmetna izhodišča so izdelana skladno s 118. členom Zakona o urejanju prostora (ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17) in predstavljajo podlago za sprejem sklepa o začetku priprave **Občinskega podrobnega prostorskega načrta 182: Pod Hribom – del** (krajše: OPPN).

Pri izdelavi izhodišč so bili skladno s 108. členom ZUreP-2 upoštevani cilji urejanja prostora, podatki iz prikaza stanja prostora, zahteve nadrejenih prostorskih aktov in poznavanje sedanjih in ocena prihodnjih potreb v prostoru. S temi izhodišči so opredeljeni in utemeljeni zlasti:

- namen in potreba po pripravi OPPN,
- ključni vsebinski predlogi in nameravane rešitve prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN, skupaj z obrazložitvijo, kako so pri tem upoštevani nadrejeni prostorski akti ter drugi razvojni in varstveni dokumenti;
- potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo, ki jih bodo terjale vsebinske rešitve iz prejšnje alineje;
- okvirni roki za izvedbo priprave OPPN in investicij iz prejšnje alineje.

1.2 OBMOČJE OBRAVNAVE

Območje, za katerega je predvidena izdelava OPPN, se nahaja v severozahodnem delu mesta Ljubljana, pod Šišenskim hribom, v mestni četrti Šiška.



Slika 1: Prikaz območja v širšem prostoru (vir: Google maps)

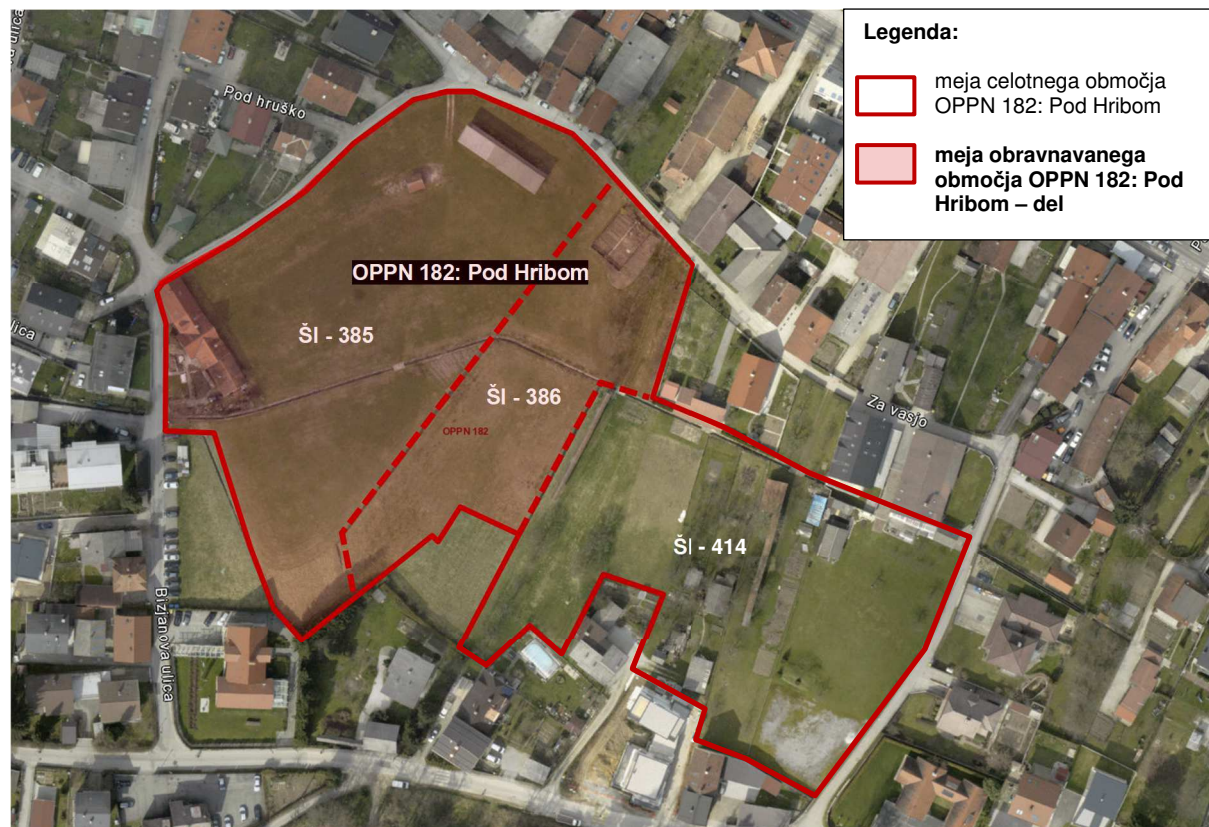
Območje OPPN je pretežno nepozidano in na vseh straneh meji na obstoječo stanovanjsko pozidavo. Okrog območja potekajo naslednje lokalne krajevne ceste: Bizjanova ulica, Pod hrusko in Za vasjo, južno od območja pa poteka lokalna krajevna cesta: Pod hribom. Območje je dostopno preko obstoječih prometnic.

Teren na območju OPPN je precej raven, z rahlim padcem v smeri proti severu. Preko območja (v smeri vzhod – zahod) poteka delno odprt ter delno zacevljen odvodni jarek.

Obravnavano območje je v občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (krajše: OPN MOL – ID) opredeljeno kot območje predvidenega **OPP 182: Pod Hribom**, ki obsega tri enote urejanja prostora (krajše: EUP): ŠI-385, ŠI-386 in ŠI-414.

Zaradi racionalne izvedbe predvidene prostorske ureditve in zaradi obstoječega lastniškega stanja obravnavanih zemljišč ter različnih interesov lastnikov zemljišč se v okviru celotnega območja urejanja OPPN 182: Pod Hribom predvideva faznost sprejemanja OPPN.

Predmet predvidenega **OPP 182: Pod Hribom - del** je zahodni del ureditvenega območja, ki obsega EUP ŠI-385 in ŠI-386.



Slika 2: Ortofoto posnetek z mejo območja OPPN (vir: Urbinfo)

2 NAMEN IN POTREBE PO PRIPRAVI OPPN

2.1 OBRAZLOŽITEV NAMENA IN POTREBE PO PRIPRAVI SD OPPN

Pobudnik za izdelavo OPPN je družba IHOTEL d.o.o., ki je lastnik dela zemljišč na zahodnem delu območja OPPN in hkrati potencialni investitor gradnje pretežno oskrbovanih stanovanj v kombinaciji z običajnimi stanovanji na obravnavani lokaciji. Ker se obravnavana zemljišča nahajajo na območju, za katerega OPN MOL – ID določa urejanje z OPPN, je za potrebe realizacije investitorjeve namere potrebno predhodno sprejeti OPPN.

Investicijska namera investitorja je podrobneje obrazložena v pobudi, ki je že bila podana Mestni občini Ljubljana (krajše MOL). Družba IHOTEL d.o.o. je podala pobudo v septembru 2018 skupaj s priloženim elaboratom »Investicijska namera: Gradnja stanovanjske soseske na delu območja OPPN 182: Pod Hribom«, ki ga je pod št. dokumenta P 151880 izdelalo podjetje Protim Ržišnik Perc d.o.o..

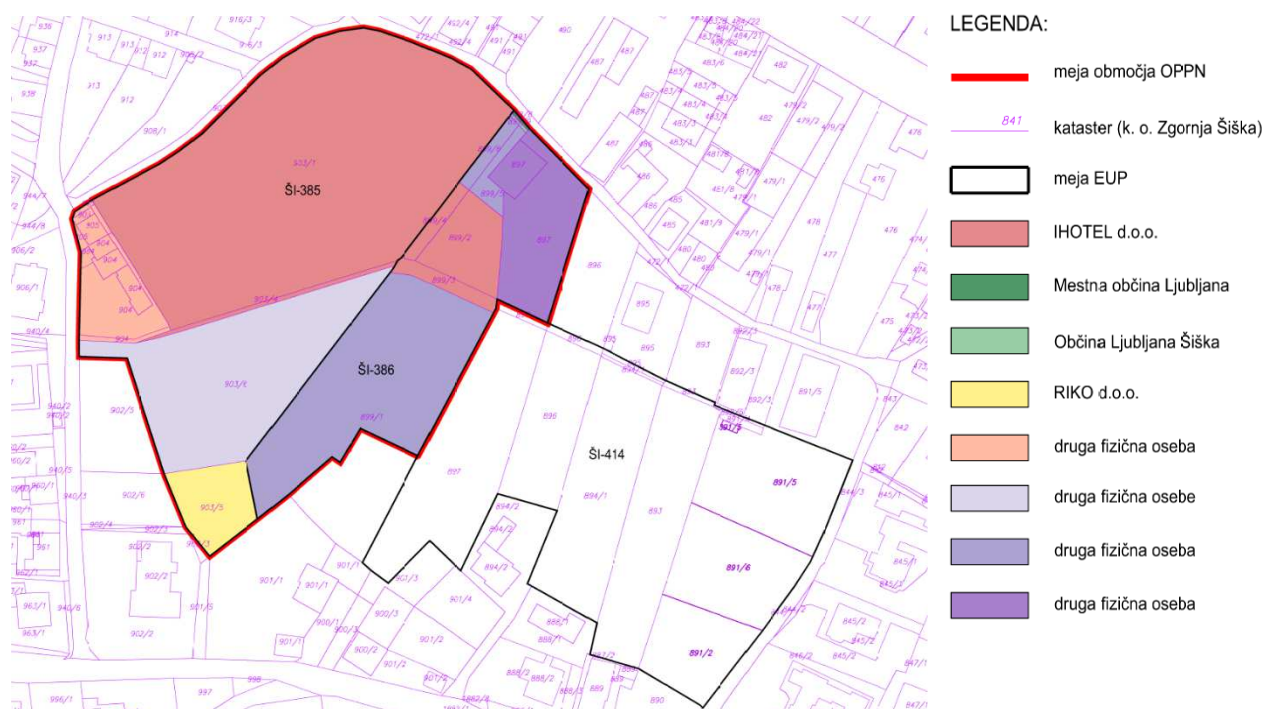
S pobudo družbe IHOTEL d.o.o. je Mestna občina Ljubljana seznanila vse lastnike zemljišč v območju OPPN in jih povabila k sodelovanju pri pripravi OPPN. Ker se vsi lastniki zemljišč niso strinjali z dano pobudo in ne bi želeli biti vključeni v izdelavo OPPN, se bo v tej fazi OPPN izdelal le za zahodni del območja.

2.2 OBMOČJE PREDVIDENEGA OPPN

Celotno ureditveno območje OPPN 182: Pod Hribom, kot ga določa OPN MOL – ID, je velikosti cca. 2,4 ha in obsega zemljišča in dele zemljišč z naslednjimi parcelnimi številkami: 891/2, 891/4, 891/5, 891/6, 892/5, 893, 894/1, 895, 896, 897, 899/1, 899/2, 899/3, 899/4, 899/5, 899/6, 899/8, 899/9, 903/1, 903/4, 903/5, 903/6, 904 in 905 v katastrski občini k.o. Zgornja Šiška (1739).

Območje predvidenega OPPN 182: Pod Hribom - del obsega zahodni del celotnega ureditvenega območja v velikosti cca. 1,5 ha, v katerem se nahajajo zemljišča oz. deli zemljišč z naslednjimi parcelnimi številkami: 897 (del), 899/1, 899/2, 899/3, 899/4, 899/5, 899/6, 899/8, 899/9, 903/1, 903/4, 903/5, 903/6, 904, 905 v katastrski občini k.o. Zgornja Šiška (1739).

Zemljišča v območju predvidenega OPPN 182: Pod Hribom - del so v večinski lasti investitorja, poleg njih pa še v lasti Občine Ljubljana Šiška družbena lastnina, podjetja RIKO d.o.o. in drugih fizičnih oseb (zemljiška knjiga, februar 2020).



Slika 3: Lastniška struktura na območju OPPN na digitalnem katastrskem načrtu (lasten vir)

3 PRIKAZ STANJA PROSTORA

3.1 OBMOČJA VAROVANJ IN POSEBNIH OMEJITEV

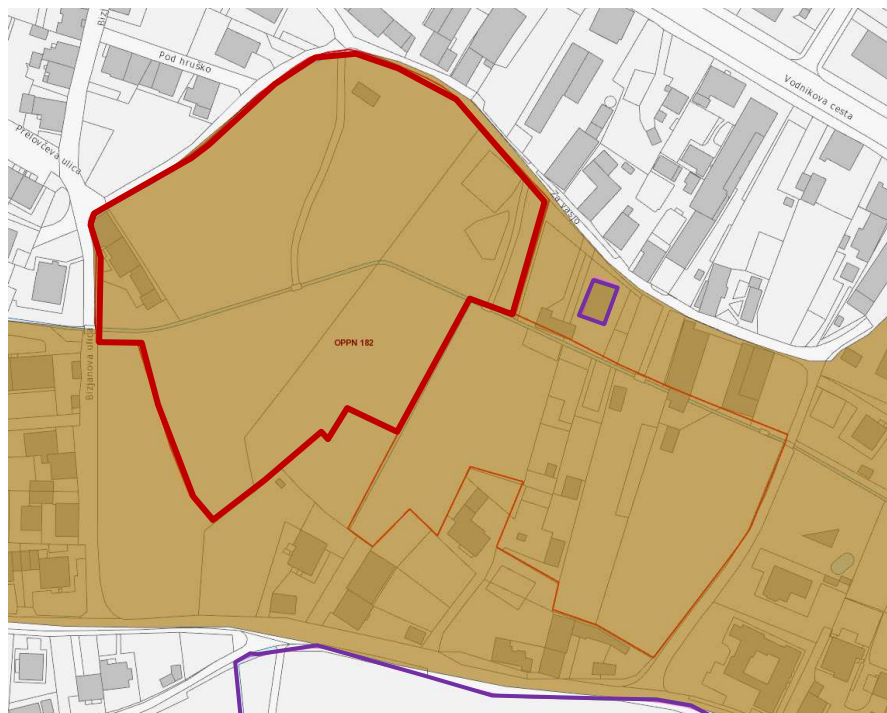
Obravnavana zemljišča se po podatkih spletnega informacijskega sistema Urbinfo nahajajo na naslednjih območjih varovanj in posebnih omejitev:

VRSTA VARSTVA		OPOMBA
Vplivno območje kulturne dediščine	DA	Arheološko najdišče (Ljubljana – Antični vodovod pod Šišenskim hribom, EŠD: 14891)
Varstvo narave	NE	/
Varovalni pas vodotoka	DA	neimenovan vodotok II. reda (odvodni jarek)
Vodovarstveno območje	DA	Ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja: Ljubljansko poljerežim: 3A, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom
Poplavno ogroženo območje	NE	/

Plazljivo erozijsko ogrožena območja	NE	/
Potresno nevarno območje	DA	pri projektiranju je treba upoštevati pospešek tal 0,350 (g) s povratno dobo 475 let
Območje varstva pred hrupom	DA	II. in III. stopnja varstva pred hrupom in preseganje vrednosti za II. stopnjo

Tabela 1: Območja varovanj in posebnih omejitev

• Območja kulturne dediščine



Legenda:

- območje obravnave
- arheološko najdišče
- kulturna dediščina

Slika 4: Območje kulturne dediščine (vir: Urbinfo)

• Varovana območja narave



Legenda:

- območje obravnave
- naravne vrednote

Slika 5: Varovana območja narave (vir: Urbinfo)

• **Vodovarstveno območje**

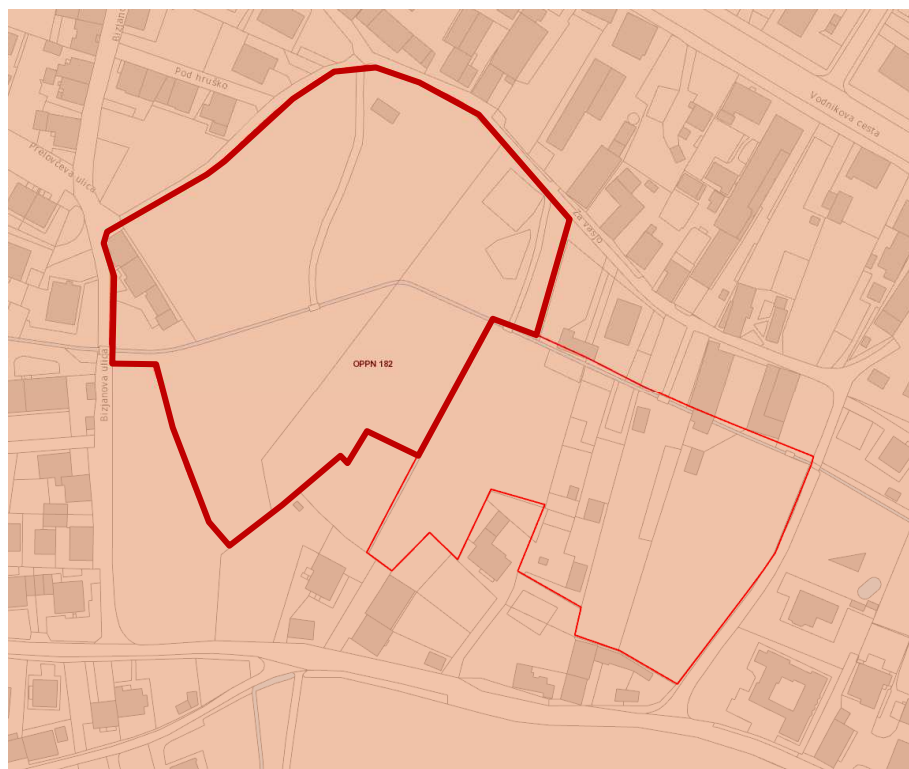


Legenda:

- območje obravnave
- 3A, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom
- 3B, podobmočje z milim vodovarstvenim režimom
- Površinske vode (linijski sloj hidrografije)

Slika 6: Vodovarstveno območje (vir: Atlas voda, portal E-vode)

• **Potresno nevarno območje**

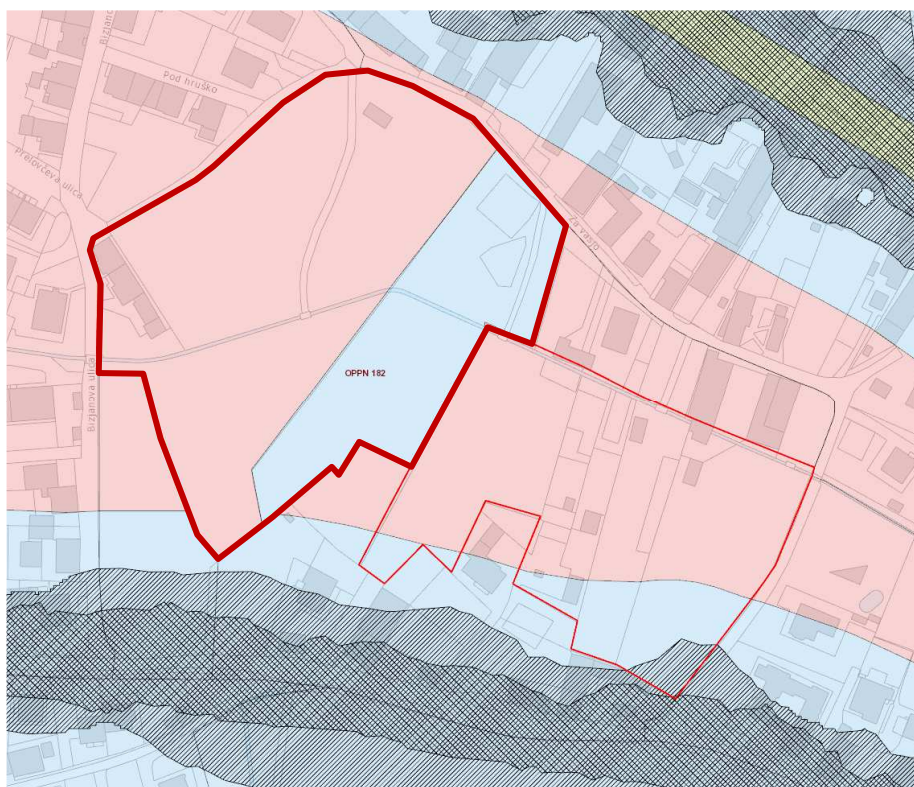


Legenda:

- območje obravnave
- 0,350 pospešek tal (g)

Slika 7: Potresno nevarno območje (vir: Urbinfo)

• **Območja varstva pred hrupom**



Legenda:

- območje obravnave
- območje II. stopnje varstva pred hrupom
- območje III. stopnje varstva pred hrupom
- območje VI. stopnje varstva pred hrupom
- preseganje vrednosti za II. stopnjo
- preseganje vrednosti za III. stopnjo

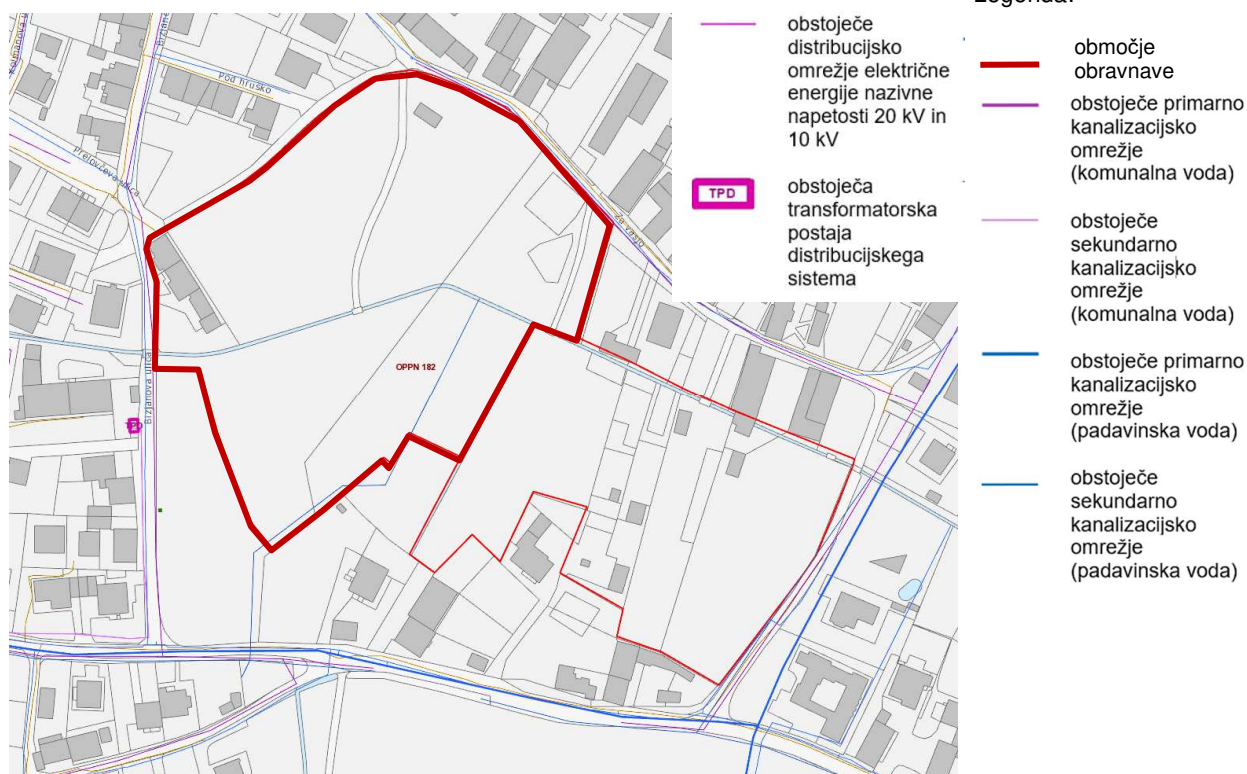
Slika 8: Območja varstva pred hrupom (vir: Urbinfo)

3.2 KOMUNALNA OPREMLJENOST OBMOČJA

SISTEM / OMREŽJE		OPOMBA
Vodovodno omrežje	DA	obstoječe primarno vodovodno omrežje, obstoječe sekundarno vodovodno omrežje,
Omrežje komunalne in padavinske odpadne vode	DA	obstoječe sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo, obstoječe primarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo obstoječe sekundarno kanalizacijsko omrežje za padavinsko odpadno vodo
Omrežje zemeljskega plina	DA	obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina - sekundarni plinovod
Omrežje daljinskega ogrevanja	NE	
Omrežje elektroenergetskih vodov	DA	distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV, obstoječa transformatorska postaja distribucijskega sistema se nahaja ob Bizjanovi ulici

Tabela 2: Komunalna opremljenost območja

• Obstoječe omrežje komunalne infrastrukture



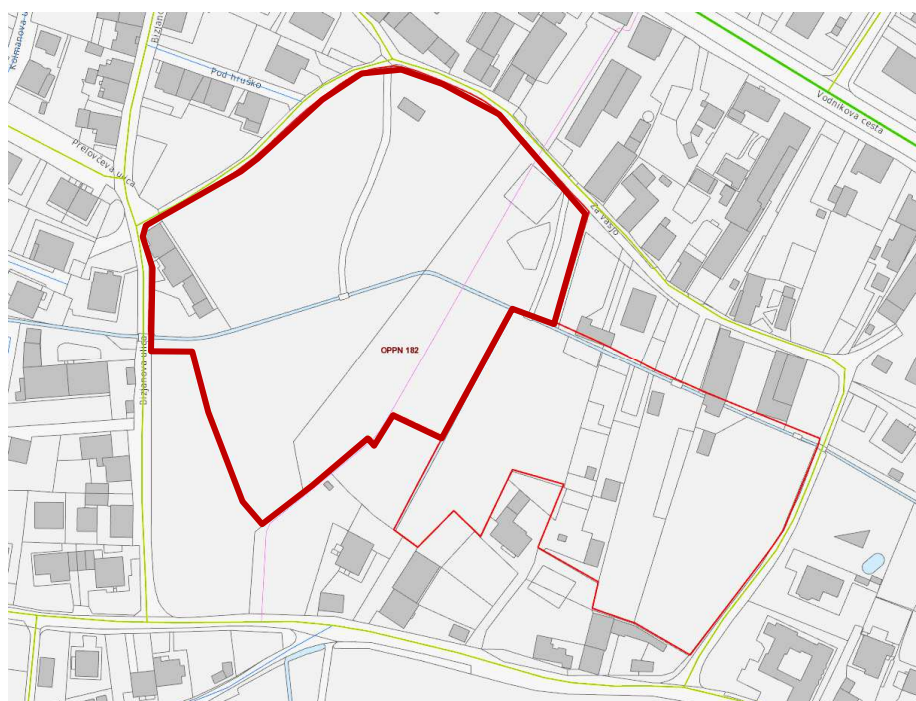
Slika 9: Obstoječe in načrtovano omrežje komunalne infrastrukture (vir: Urbinfo)

3.3 PROMETNA OPREMLJENOST OBMOČJA

VRSTA		OPOMBA
Železniško omrežje	NE	/
Cestno omrežje	DA	lokalna krajevna cesta, preko EUP ŠI-386 je predvidena javna pot za pešce
Mestni javni promet	DA	priključna linija mestnega avtobusnega prevoza na severni strani območja
Kolesarsko omrežje	DA	pomembnejša kolesarska smer na vozišču za ves promet cesta s kolesarskimi stezami

Tabela 3: Prometna opremljenost območja, omejitve ter varovalni pasovi

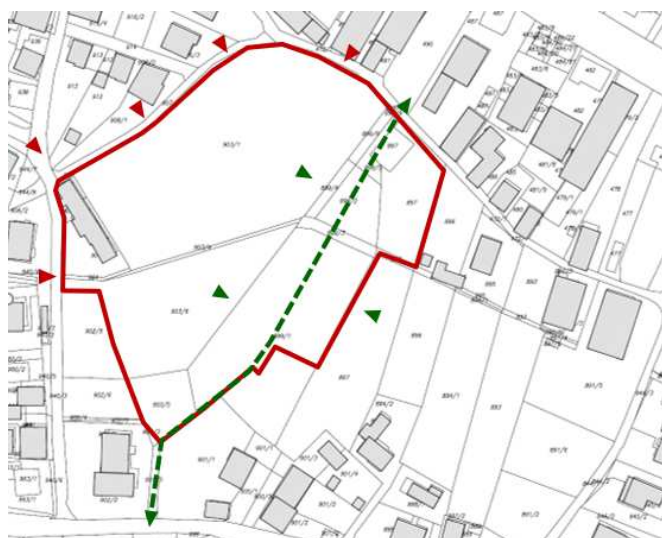
• Cestno omrežje



Legenda:

- območje obravnave
- lokalna zbirna cesta
- lokalna krajevna cesta
- javna pot za vsa vozila
- predvidena javna pot za pešce

Slika 10: Prikaz cestnega omrežja (vir: Urbinfo)



Legenda:

- območje obravnave
- obstoječi objekti
- ▲ uvozi na območje
- ▲ peš povezave in povezave EUP, predvidenih za pozidavo s parkovnimi površinami

Slika 11: Prikaz dostopov na območje (lasten vir)

• **Mestni javni promet**

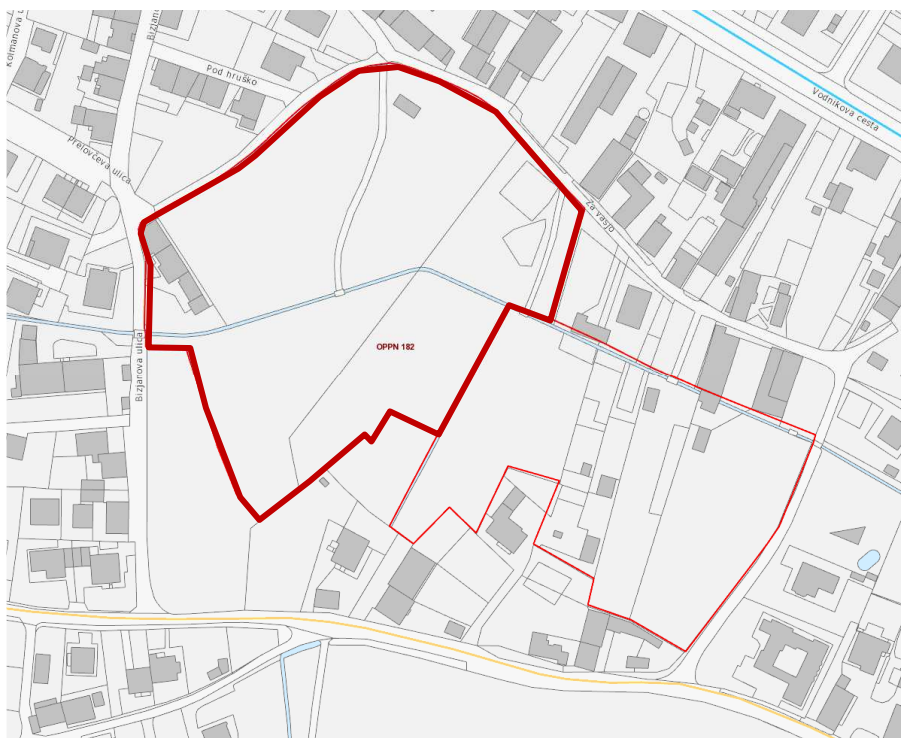


Legenda:

- Območje obravnave
- Priključna linija mestnega avtobusnega prevoza

Slika 12: Prikaz mestnega javnega prometa (vir: Urbinfo)

• **Kolesarsko omrežje**



Legenda:

- Območje obravnave
- Pomembnejša kolesarska smer na vozišču za ves promet
- Cesta s kolesarskimi stezami

Slika 13: Prikaz kolesarskega omrežja (vir: Urbinfo)

3.4 FOTOGRAFIJE OBMOČJA

Oznake pozicij in smeri pogledov na ortofoto posnetku z označenim območjem obravnave:



Slika 14: Smer pogledov z oznako stavb na območju (vir:UrbInfo)



Slika 15 - Pogled 1: Pogled z JV vogala območja proti notranjosti območja (vir: Google Maps)



Slika 16 - **Pogled 2:** Pogled iz V roba (s ceste Za vasjo) proti notranjosti območja (vir: Google Maps)



Slika 17 - **Pogled 3:** Pogled na SV vogal območja (vir: Google Maps)



Slika 18 - **Pogled 4:** Pogled s S roba območja (s ceste Za vasjo) proti SZ strani (vir: Google maps)



Slika 19 - **Pogled 5:** Pogled iz SZ roba proti cesti Pod hruško (vir: Google Maps)



Slika 20 - **Pogled 6:** Pogled iz SZ roba območja proti Bizjanovi ulici (vir: Google Maps)



Slika 21 - **Pogled 7:** Pogled iz Z roba območja proti južni strani (proti Bizjanovi ulici) (vir: Google Maps)



Slika 22 - **Pogled 8:** Pogled iz JZ roba območja proti JV robu (cesta Pod hribom) (vir: Google Maps)



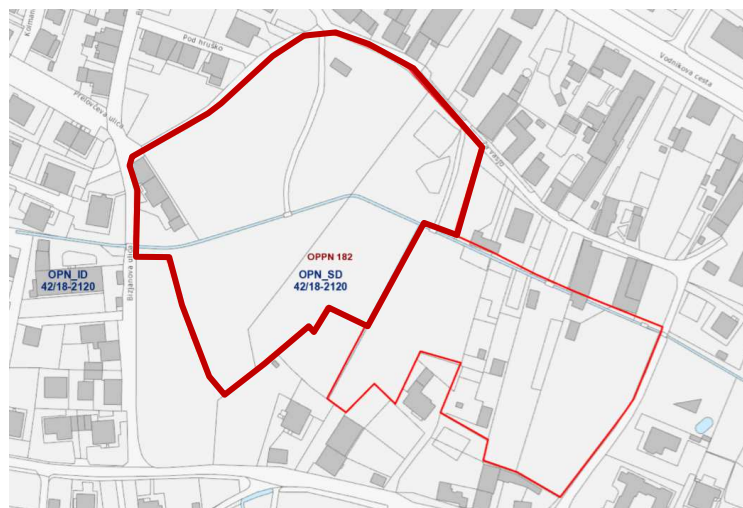
Slika 23 - **Pogled 9:** Pogled iz JZ roba območja proti JV robu (cesta Pod hribom) (vir: Google Maps)

4 VELJAVNA PROSTORSKA DOKUMENTACIJA

4.1 VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

Na obravnavanem območju veljajo:

- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del** (*Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18*)
- **Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del** (*Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - 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 in 42/18*) – v nadaljevanju OPN MOL - ID



Legenda:

- Območje OPPN 182: Pod Hribom
- Obravnavano območje OPPN 182: Pod Hribom – del

Slika 24: Območja veljavnih in predvidenih prostorskih aktov (vir: Urbiinfo)

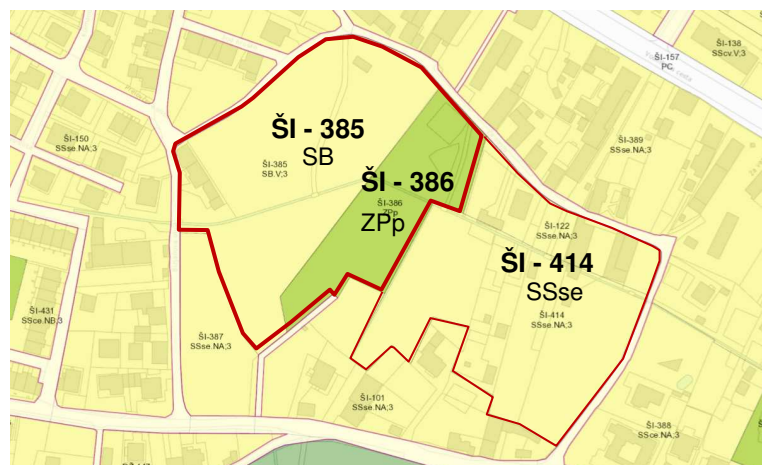
4.2 IZVLEČEK IZ OPN MOL – IZVEDBENI DEL

Obravnavano območje je v OPN MOL – ID opredeljeno kot območje predvidenega OPPN 182: Pod Hribom, ki obsega tri enote urejanja prostora (krajše: EUP): ŠI-385, ŠI-386 in ŠI-414.

Predmet predvidenega OPPN 182: Pod Hribom - del je zahodni del ureditvenega območja, ki obsega EUP ŠI-385 in ŠI-386.

Po namenski rabi je obravnavano območje opredeljeno kot:

- **EUP ŠI-385:** namenska raba **SB** (stanovanjske površine za posebne namene): cca. 10.400 m²
- **EUP ŠI-386:** namenska raba **ZPp** (parki): cca. 4.500 m²



Legenda:

- Območje OPPN 182: Pod Hribom
- Obravnavano območje OPPN 182: Pod Hribom - del
- S – območje stanovanj
- Z – območje zelenih površin
- G – gozdna zemljišča

Slika 25: Izsek iz OPN MOL-ID: Prikaz podrobnejše namenske rabe prostora z oznako meje območja OPPN (vir: Urbiinfo)

V nadaljevanju besedila sledi izvleček določil OPN MOL – ID, ki se nanaša na **posebna določila območja OPPN 182: Pod hribom in skupne določbe za namensko rabo SB in ZPp**, ki sta z OPN določeni na delu območju predvidenega OPPN.

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

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

Tabela 4: izvleček določil odloka iz OPN MOL – ID: usmeritve za OPPN 182: Pod hribom

- **Za urejanje območij z namensko rabo SB – stanovanjske površine za posebne namene so z veljavnim OPN MOL – ID določene naslednje ključne usmeritve:**

Podrobnejša namenska raba prostora	SB – stanovanjske površine za posebne namene Območja, namenjena občasnemu ali stalnemu bivanju različnih skupin prebivalstva (otrok, starejših ljudi, študentov in drugih socialnih skupin).
Dopustni objekti in dejavnosti	<i>Dopustni objekti in dejavnosti:</i> <ul style="list-style-type: none"> • 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine, • 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem, • 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine • 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom

<p>Dopustni objekti in dejavnosti</p>	<p>a) <i>Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (samo v povezavi z • 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: dom za starejše osebe), • 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (do 250,00 m2 BTP objekta ali dela objekta); bifeji, bari (do 70,00 m2 BTP dela objekta), • 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo mladinska prenočišča, • 12301 Trgovske stavbe (do 300,00 m2 BTP objekta ali dela objekta), • 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 100,00 m2 BTP objekta ali dela objekta), • 12420 Garažne stavbe: samo garaže, kolesarnice in pokrita parkirišča, • 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti, • 12620 Muzeji in knjižnice, • 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, • 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo ambulate, • 12650 Stavbe za šport. <p>b) <i>Dejavnosti in stavbe iz točke a) so dopustne, če sta izpolnjena naslednja pogoja:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • dopolnjujejo osnovno namembnost območja, • nahajajo se ob lokalni krajevni cesti (LK) ali cestah višje kategorije v naselju.
<p>Vrste dopustnih gradenj in spremembe namembnosti</p>	<p>V zvezi s posegi v prostor, ki so dopustni na podlagi tega odloka, se lahko izvajajo naslednje gradnje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gradnja novega objekta, dozidava in nadzidava objekta, • rekonstrukcija objekta, • odstranitev objekta, • vzdrževanje objekta. <p>Vse novo zgrajene ali rekonstruirane stavbe morajo biti zgrajene energetske varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah.</p>
<p>Oblikovanje objektov in barve fasad</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vsi novo zgrajeni ali rekonstruirani objekti v javni rabi in stanovanjske stavbe z več kot desetimi stanovanji morajo funkcionalno oviranim osebam zagotavljati dostop, vstop in uporabo brez grajenih in komunikacijskih ovir v skladu s predpisi za projektiranje objektov brez grajenih ovir. • Barva fasad objektov se določi v OPPN oziroma v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja. Fasade objektov, v katerih so stanovanja, ne smejo biti signalnih ali fluorescentnih barv, to je barv, ki so v prostoru izrazito moteče in niso tradicionalne (na primer citronsko rumena, živo zelena, intenzivno vijolična, živo roza, turkizno modra). Prav tako ni dopustna kombinacija signalnih ali fluorescentnih barv med seboj. • Prostor med nestanovanjsko stavbo, namenjeno javni rabi, ali večstanovanjsko stavbo s pritličjem v javni rabi ter EUP z namenskima rabama PC in POd ali regulacijsko linijo javne površine je treba urediti tako, da s predprostori sosednjih stavb tvori usklajeno celoto. • Za projekt zunanje ureditve predprostora stavbe iz prvega odstavka tega člena je treba v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje organa Mestne uprave MOL, pristojnega za urejanje prostora.

Tipi objektov	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Oznaka objekta</th> <th>tipa</th> <th>Tip objekta</th> <th>Opis tipa objekta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>V</td> <td></td> <td>Visoka prostostoječa stavba</td> <td> – Stolpi: stolpnica, stolpič – Bloki: osnovni, ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, visoki, terasni, verižni, zložanka, skladanka, sestavljanke, vila blok – Ploščica, hiša v terasah v skladu s 97. členom tega odloka </td> </tr> </tbody> </table>	Oznaka objekta	tipa	Tip objekta	Opis tipa objekta	V		Visoka prostostoječa stavba	– Stolpi: stolpnica, stolpič – Bloki: osnovni, ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, visoki, terasni, verižni, zložanka, skladanka, sestavljanke, vila blok – Ploščica, hiša v terasah v skladu s 97. členom tega odloka									
	Oznaka objekta	tipa	Tip objekta	Opis tipa objekta														
V		Visoka prostostoječa stavba	– Stolpi: stolpnica, stolpič – Bloki: osnovni, ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, visoki, terasni, verižni, zložanka, skladanka, sestavljanke, vila blok – Ploščica, hiša v terasah v skladu s 97. členom tega odloka															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Vrsta objekta</th> <th>tipa</th> <th>FZ</th> <th>FBP (najmanj)</th> <th>FZP (najmanj)</th> <th>FI (največ)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stanovanjske stavbe</td> <td></td> <td>/</td> <td>30%</td> <td>Ni relevanten</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td>Nestanovanjske stavbe</td> <td></td> <td>/</td> <td>Ni relevanten</td> <td>20%</td> <td>1,2</td> </tr> </tbody> </table> <p>Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele je omejena z:</p> <ul style="list-style-type: none"> • faktorjem odprtih bivalnih površin (FBP): najmanj 30% za stanovanjske stavbe Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) je razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno površino parcele, namenjene gradnji stavb s stanovanji. • faktorjem zelenih površin (FZP): najmanj 20% za nestanovanjske stavbe Faktor zelenih površin (FZP) je razmerje med zelenimi površinami na raščnem terenu in celotno površino parcele. • faktorjem izrabe: največ 1,2 za stanovanjske in nestanovanjske stavbe Faktor izrabe (FI) je razmerje med BTP stavbe in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V izračunu FI se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). 	Vrsta objekta	tipa	FZ	FBP (najmanj)	FZP (najmanj)	FI (največ)	Stanovanjske stavbe		/	30%	Ni relevanten	1,2	Nestanovanjske stavbe		/	Ni relevanten	20%	1,2
Vrsta objekta	tipa	FZ	FBP (najmanj)	FZP (najmanj)	FI (največ)													
Stanovanjske stavbe		/	30%	Ni relevanten	1,2													
Nestanovanjske stavbe		/	Ni relevanten	20%	1,2													
Višina objektov	<p>Glede na tip objekta največja etažnost in višina znašata:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tip objekta</th> <th>Največja etažnost</th> <th>Največja višina do</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">V</td> <td>Bloki in stolpi: P+2 in več + M ali T</td> <td>Višina je posredno določena s faktorji izkoriščenosti: FZ, FBP, FZP in FI, oziroma jih določi PPIP ali OPPN.</td> </tr> <tr> <td>Ploščica: P+2</td> <td>Višino določi OPPN</td> </tr> <tr> <td>Hiša v terasah</td> <td>Višino določi OPPN</td> </tr> </tbody> </table>	Tip objekta	Največja etažnost	Največja višina do	V	Bloki in stolpi: P+2 in več + M ali T	Višina je posredno določena s faktorji izkoriščenosti: FZ, FBP, FZP in FI, oziroma jih določi PPIP ali OPPN.	Ploščica: P+2	Višino določi OPPN	Hiša v terasah	Višino določi OPPN							
Tip objekta	Največja etažnost	Največja višina do																
V	Bloki in stolpi: P+2 in več + M ali T	Višina je posredno določena s faktorji izkoriščenosti: FZ, FBP, FZP in FI, oziroma jih določi PPIP ali OPPN.																
	Ploščica: P+2	Višino določi OPPN																
	Hiša v terasah	Višino določi OPPN																
Odmiki stavb od sosednjih zemljišč	<ul style="list-style-type: none"> • Če ni z gradbeno črto oziroma z drugimi določili tega odloka določeno drugače, mora biti odmik stavb tipov V in stavbnega bloka VS (nad terenom) od meje sosednjih parcel najmanj 5,00 m. • Odmik stavb (nad terenom) od meje sosednjih parcel je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, vendar ne manj kot 3,00 m. • Če ni z gradbeno črto ali z ulično gradbeno črto obstoječih stavb določen manjši odmik, morajo biti zahtevni in manj zahtevni objekti od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin, ki so prikazane na karti 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje«, odmaknjeni (nad terenom in pod njim) najmanj 5,00 m oziroma 3,00 m od javne poti ali ceste nižje kategorije. Če so odmiki manjši, morata s tem soglašati organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet, za državne ceste pa upravljavec državne ceste. • Odmik podzemnih etaž od meje sosednjih parcel mora biti najmanj 3,00 m; odmik je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel. Kadar se gradi podzemna etaža pod več parcelami, namenjenimi gradnji, 																	

	<p>odmikov med njimi ni treba upoštevati, upoštevati pa je treba odmike od sosednjih parcel.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Temelje objektov, ki mejijo na javne površine, kot so ceste, trgi, pločniki, je na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, dopustno graditi prek regulacijske linije javne površine. • Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, odmaknjeni najmanj 1,0 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo. • Če ni z gradbeno črto ali ulično gradbeno črto obstoječih stavb določen manjši odmik, morajo biti nezahtevni in enostavni objekti odmaknjeni od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin najmanj 1,50 m. Če so odmiki manjši od 1,5 m, morata s tem soglašati organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet. • Parkirišča z več kot 5 PM morajo biti oddaljena od meje parcel sosednjih stanovanjskih objektov najmanj 4,00 m oziroma manj, če s tem pisno soglašajo lastniki teh parcel. • Če ni z gradbeno črto določeno drugače, mora biti odmik objektov za oskrbo s pitno vodo, odvajanje in čiščenje odpadne vode, distribucijo zemeljskega plina, oskrbo s toploto, oskrbo z električno energijo in oskrbo z elektronskimi komunikacijami, katerih višina ne presega 4,00 m, najmanj 1,00 m od meje sosednjih parcel. Če so navedeni objekti višji od 4,00 m, mora biti njihov odmik najmanj 4,00 m od meje sosednjih parcel oziroma najmanj 1,00 m, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel. Podzemne dele teh objektov je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo brez soglasja lastnikov sosednjih parcel. • Če ta odlok ne določa drugače, so odmiki med fasadami stavb in delov stavb tipov V, VS in C, ki so višje od 14,00 m: <ol style="list-style-type: none"> 1. pri stavbah z višino do 40,00 m: <ul style="list-style-type: none"> - na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj enaki ali večji od polovice višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena, - na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj enaki ali večji od višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena, 2. pri stavbah, višjih od 40,00 m: <ul style="list-style-type: none"> - na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj 20,00 m, - na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj 45,00 m, 3. določbe 1. in 2. točke tega odstavka veljajo tudi za nadzidave stavb tipov V, VS in C, 4. določbe 1. in 2. točke tega odstavka ne veljajo za odmike med vogali stavb, • Pri slepih fasadah in fasadah z odprtini za osvetlitev komunikacij stavbe je z OPPN dopustno določiti tudi manjše odmike med fasadami stavb.
<p>Velikost in oblika parcele namenjene gradnji</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pri določitvi velikosti in oblike parcele, namenjene gradnji, je treba upoštevati: <ul style="list-style-type: none"> - tip objekta in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, FBP oziroma FZP, FI, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij in podobno), - velikost in tlorisno zasnovo objektov, - namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov, - možnost priključitve na infrastrukturne vode, objekte in naprave, - krajevno značilno obliko parcel, - naravne razmere, - omejitve uporabe zemljišča, - lastniško in obstoječo parcelno strukturo zemljišča.

	<ul style="list-style-type: none"> • Pri določitvi velikosti in oblike parcele, namenjene gradnji, je treba zagotoviti: <ul style="list-style-type: none"> - spremljajoče dejavnosti osnovnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti, parkirni prostori, manipulativne površine), - predpisane intervencijske dostope in površine za gasilska in druga reševalna vozila, - potrebne odmike ali požarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje parcele v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah. • Površina dostopne poti od javne ceste do parcele, namenjene gradnji, se ne upošteva v izračunu FZ, FI, FBP ali FZP in pri velikosti parcele, namenjene gradnji. • Parcela, namenjena gradnji večstanovanjske stavbe, je k stavbi pripadajoče zemljišče, ki je neposredno namenjeno za njeno redno rabo ter vključuje zemljiško parcelo (ali več parcel), na kateri stavba stoji, in zemljišče, ki predstavlja prometne površine in komunalne funkcionalne površine, parkirne površine, odprte bivalne površine, otroško igrišče, prostore za smetnjake in podobno. K večjemu številu večstanovanjskih stavb se lahko določi skupno pripadajoče zemljišče. Pripadajoče zemljišče k obstoječim stavbam se določi v skladu z zakonom, za novogradnje pa v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma v OPPN.
Velikost in urejanje odprtih bivalnih in zelenih površin	<ul style="list-style-type: none"> • Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) se uporablja pri objektih, namenjenih bivanju, in vključuje najmanj 50 % zelenih površin na raščnem terenu in največ 50 % tlakovanih površin, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine. Izjemoma se v primerih, ki jih določa odlok o OPM MOL-ID, FBP lahko zagotavlja tudi na delih stavb. Tlakovanih površin je lahko tudi več, če gre za ureditev trga in večnamenske ploščadi, vendar največ do 70 %, v ožjem mestnem središču pa največ do 90 %. • Faktor zelenih površin (FZP) se uporablja pri nestanovanjskih stavbah. Zelene površine so namenjene ureditvam ob objektu na raščnem terenu. Izjemoma se v primerih, ki jih določa ta odlok o OPN MOL-ID lahko zagotavlja tudi na delih stavb. Na območju ožjega mestnega središča je površine raščnega terena dopustno nadomestiti s tlakovanimi površinami, če gre za ureditev trga ali večnamenske ploščadi. • V objektu, v katerem so poleg stanovanj tudi nestanovanjske dejavnosti, se pri izračunu zelenih površin upošteva seštevek deležev FBP stanovanjskih in FZP ostalih površin. • Na vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi je treba na parceli, namenjeni gradnji objekta, zagotoviti najmanj 15,00 m² odprtih bivalnih površin, od teh mora biti najmanj 7,50 m² površin namenjenih za otroško igrišče in najmanj 5,00 m² površin za rekreacijo in druženje stanovalcev. Odprte bivalne površine morajo biti namenjene skupni rabi vseh stanovalcev večstanovanjske stavbe. Za več stanovanjskih objektov je dopustno zagotoviti v skladu z določbami tega člena tudi skupna otroška igrišča na samostojnih parcelah, namenjenih gradnji. Igrišča za igro mlajših otrok morajo biti umaknjena od prometnic in urejena v radiju 100,00 m od vhoda v stanovanjsko stavbo. • Najmanjša velikost otroškega igrišča pri večstanovanjskih stavbah (več kot osem stanovanj) je 60,00 m². Če seštevek površin otroškega igrišča glede na število stanovanj znaša več kot 200,00 m², je najmanjša velikost enovitega območja igralnih površin 200,00 m². • Pri večstanovanjskih stavbah se s tem odlokom predpisane odprte bivalne površine (FBP) in 15,00 m² odprtih bivalnih površin na stanovanje ne seštevajo. Upošteva se tisti od obeh normativov, ki zagotavlja večjo kvadraturu odprtih bivalnih površin. • V stanovanjskih stavbah za druge posebne družbene skupine je treba na parceli, namenjeni gradnji, zagotoviti na vsako posteljo najmanj 5,00 m² odprtih bivalnih površin.

	<ul style="list-style-type: none"> • Kadar pri večstanovanjskih stavbah na parceli, namenjeni gradnji, ni prostorskih možnosti za zagotovitev s tem odlokom zahtevanih odprtih bivalnih površin, mora investitor manjkajoče odprte bivalne površine zagotoviti na drugih primernih površinah v njegovi lasti (na območju ožjega mestnega središča tudi v javni lasti), ki so od stavbe oddaljene največ 200,00 m in na katerih je etažnim lastnikom zagotovljena njihova trajna uporaba. Določba tega odstavka ne velja za površine otroškega igrišča (7,50 m² na stanovanje), ki ga je treba zagotoviti na parceli, namenjeni gradnji. • Predpisano zasaditev površin je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,20 m. Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve. Do 30 % dreves, ki jih je treba posaditi na parceli, namenjeni gradnji, je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami. • Drevesa na območjih stavbnih zemljišč je treba ohranjati v največji možni meri. Ob izvajanju gradbenih del v vplivnem območju dreves, ki se ohranjajo na parceli, namenjeni gradnji, je treba izdelati načrt zavarovanja obstoječih dreves. • Drevorede oziroma posamezna drevesa je treba urediti povsod, kjer se pri urejanju javnih površin izkaže, da je to mogoče. • Območje zelenega klina: na vseh objektih, ki imajo ravno streho z več kot 400,00 m² neto površine (brez svetlobnikov, strojnic in drugih objektov na strehi), treba urediti zeleno streho. Izjema so strehe, na katerih je urejeno parkirišče ali ki so zaradi tehnološkega procesa oblikovane tako, da ureditev zelene strehe ni mogoča. • Odprte bivalne in zelene površine se ob naravnih in drugih nesrečah lahko uporabijo tudi za umik iz objektov kot območje za evakuacijo, nastanitev in kot območje za zbiranje reševalnih ekip. 															
<p>Zasaditev dreves</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Stanovanjske stavbe: vsaj 25 dreves / ha • Nestanovanjske stavbe: vsaj 15 dreves / ha • Območje zelenega klina: število z OPN zahtevanih dreves na hektar se poveča za 20 % oziroma najmanj za eno drevo. 															
<p>Parkirni normativi</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="438 1283 788 1346">Namembnost objektov</th> <th data-bbox="788 1283 1086 1346">Število PM za motorni promet</th> <th data-bbox="1086 1283 1401 1346">Število PM za kolesarski promet</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="438 1346 788 1592">11220 Tri- in večstanovanjske stavbe</td> <td data-bbox="788 1346 1086 1592">1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 m² neto tlorisne površine, od tega 10% za obiskovalce 2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m² neto tlorisne površine, od tega 10% za obiskovalce</td> <td data-bbox="1086 1346 1401 1592">2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce</td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1592 788 1704">11220 Tri- in večstanovanjske stavbe (neprofitna najemna stanovanja)</td> <td data-bbox="788 1592 1086 1704">1 PM/stanovanje</td> <td data-bbox="1086 1592 1401 1704">2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce</td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1704 788 1839">11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (domovi za starejše, varna hiša ipd.)</td> <td data-bbox="788 1704 1086 1839">1 PM/6 postelj, od tega 75% na terenu za obiskovalce</td> <td data-bbox="1086 1704 1401 1839">1 PM/5 zaposlenih</td> </tr> <tr> <td data-bbox="438 1839 788 1928">11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji</td> <td data-bbox="788 1839 1086 1928">0,8 PM/stanovanje, od tega 10% na terenu za obiskovalce</td> <td data-bbox="1086 1839 1401 1928">1 PM/2 stanovanji</td> </tr> </tbody> </table>	Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesarski promet	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 m ² neto tlorisne površine, od tega 10% za obiskovalce 2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m ² neto tlorisne površine, od tega 10% za obiskovalce	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce	11220 Tri- in večstanovanjske stavbe (neprofitna najemna stanovanja)	1 PM/stanovanje	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce	11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (domovi za starejše, varna hiša ipd.)	1 PM/6 postelj, od tega 75% na terenu za obiskovalce	1 PM/5 zaposlenih	11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	0,8 PM/stanovanje, od tega 10% na terenu za obiskovalce	1 PM/2 stanovanji
Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesarski promet														
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 m ² neto tlorisne površine, od tega 10% za obiskovalce 2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m ² neto tlorisne površine, od tega 10% za obiskovalce	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce														
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe (neprofitna najemna stanovanja)	1 PM/stanovanje	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce														
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (domovi za starejše, varna hiša ipd.)	1 PM/6 postelj, od tega 75% na terenu za obiskovalce	1 PM/5 zaposlenih														
11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	0,8 PM/stanovanje, od tega 10% na terenu za obiskovalce	1 PM/2 stanovanji														

Zagotavljanje higienskih in zdravstvenih normativov v zvezi z osvetlitvijo, osončenjem in kakovostjo bivanja	<p>Obstoječim in novim stavbam je treba zagotoviti v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba, v stanovanjskih stavbah za druge posebne družbene skupine tudi stanovanjske sobe, naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dne 21. 12. – najmanj 1 uro, • dne 21. 3. in 21. 9. – najmanj 3 ure. <p>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.</p> <p>Določba prvega odstavka ne velja za 20 % stanovanj v novih večstanovanjskih stavbah.</p>
--	--

Tabela 5: izvleček določil odloka o OPN MOL - ID za namensko rabo SB

- **Za urejanje območij z namensko rabo ZPp – parki** so z veljavnim OPN MOL – ID določene naslednje ključne usmeritve:

Podrobnejša namenska raba prostora	<p>ZPp – parki Območja, namenjena urejenim površinam odprtega prostora.</p>
Dopustni objekti in dejavnosti	<p><i>Dopustni objekti in dejavnosti:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine. <p><i>Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:</i></p> <p>a) Na vsakih 5 ha sklenjenih urejenih parkovnih površin je dopustno zgraditi enega od navedenih objektov: - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice: samo kavarna ali slaščičarna (površina do 200,00 m² BTP objekta ali dela objekta) ali bife do 70,00 m² BTP objekta ali dela objekta. - objekte za kulturne dejavnosti, trgovine s spominki in turistične storitve (skupna površina do 200,00 m² BTP objekta ali dela objekta).</p> <p>b) V obstoječih objektih so dopustni muzeji, galerije in dejavnosti iz točke a).</p> <p>c) Parkirna mesta za obiskovalce EUP in za dopustne objekte v EUP je dopustno urejati na obrobju EUP.</p> <p>č) Podzemne zbiralnice ločenih frakcij odpadkov ob vseh vhodih v park ali dostopnih poteh; če so zbiralnice nadzemne, morajo biti intenzivno ozelenjene.</p>
Drugi dopustni objekti in posegi v prostor	<ul style="list-style-type: none"> • Komunalni objekti, vodi in naprave so dopustne samo v podzemni izvedbi brez elementov, ki segajo nad nivo terena, in zbiralnice ločenih frakcij odpadkov, • podhodi in nadhodi za pešce, • avtobusna postajališča s potrebnimi ureditvami, • pločniki, kolesarske poti, kolesarske steze, pešpoti, dostopne ceste do objektov, • javne sanitarije na javnih površinah.
Vzdrževanje objektov	Utrjena dvorišča niso dopustna.
Oblikovanje objektov in barve fasad	Novogradnje morajo biti oblikovane kot paviljonska gradnja (priljučna, pretežno transparentna stavba z večjimi steklenimi površinami).
Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele	Raščen teren (s travo, grmovnicami, drevjem in drugimi zasaditvami) mora pokrivati najmanj 70% površine parka.
Višine nestanovanjskih	Višina objektov: do 5 m

objektov glede na namensko rabo	
Odmiki stavb od sosednjih zemljišč	Glej tabelo 5.
Velikost in oblika gradbene parcele	Glej tabelo 5.

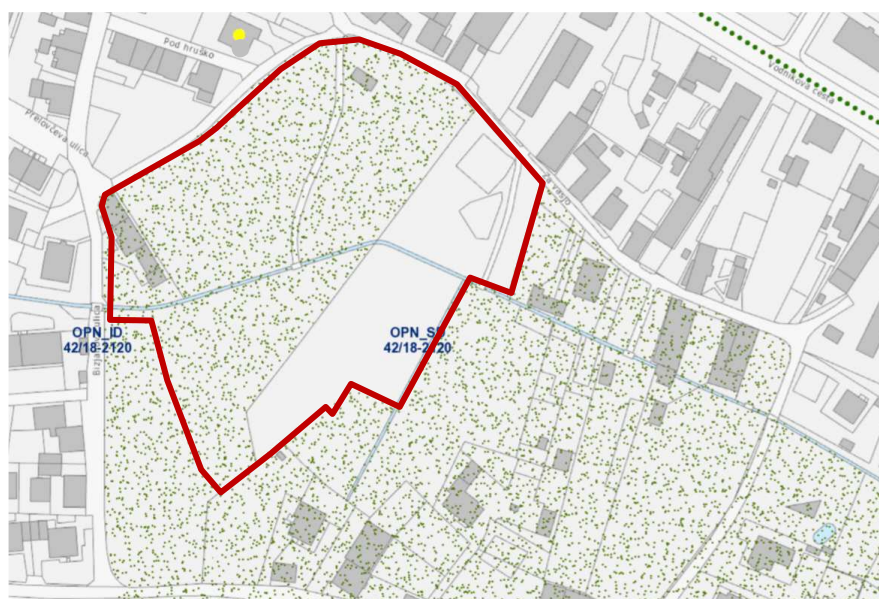
Tabela 6: izvleček določil odloka o OPN MOL - ID za ZPp

- **Obravnavano območje predstavlja pomembno arheološko najdišče:** Ljubljana – antični vodovod pod Šišenskim hribom (EŠD: 14891). Za posege v območje arheoloških najdišč je z OPN MOL – ID določeno:

Registrirana arheološka najdišča	<ul style="list-style-type: none"> • Registrirano arheološko najdišče je nepremična kulturna dediščina, ki je v skladu s predpisi s področja varstva kulturne dediščine opredeljena kot registrirano arheološko najdišče. • Pri registriranih arheoloških najdiščih se varujejo arheološke ostaline in njihov vsebinski in prostorski kontekst. • Za registrirana arheološka najdišča velja, da ni dopustno posegati v prostor na način, ki utegne poškodovati arheološke ostaline. • Za posamezna registrirana arheološka najdišča ali njihove dele so izjemoma dopustni posegi kot jih določa ta odlok, ob izpolnitvi naslednjih pogojev: <ul style="list-style-type: none"> - če ni mogoče najti drugih rešitev, - če se na podlagi rezultatov opravljenih predhodnih arheoloških raziskav izkaže, da je zemljišče mogoče sprostiti za gradnjo. • Obseg in čas potrebnih arheoloških raziskav opredeli organ pristojen za varstvo kulturne dediščine. • Za izvedbo predhodne arheološke raziskave na registriranem arheološkem najdišču je treba pridobiti soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine.
----------------------------------	---

Tabela 7: izvleček določil odloka o OPN MOL - ID o varovanju arheoloških najdišč

- **Grafični prikaz prostorsko izvedbenih pogojev OPN MOL – ID: Regulacijski elementi**



Legenda:

- območje OPPN
- - - Enostranski drevored (PST)
- območje zelenega klina

Slika 26: Izsek iz OPN MOL-ID: Regulacijski elementi (vir: Urbinfo)

• Grafični prikaz prostorsko izvedbenih pogojev OPN MOL – ID: Javne površine



Legenda:

- območje OPPN
- javne površine

Slika 27: Izsek iz OPN MOL-ID: Regulacijski elementi (vir: Urbinfo)

Grafični prikaz OPN MOL – ID: Družbena infrastruktura



Legenda:

- ▲ načrtovana oskrbovana stanovanja
- načrtovan dom za starejše osebe

Slika 28: Izsek iz OPN MOL-ID: Družbena infrastruktura - načrtovano (vir: Urbinfo)

5 KLJUČNI VSEBINSKI PREDLOGI IN REŠITVE, KI SO PREDVIDENE Z OPPN

5.1 PREDMET IZDELAVE PREDVIDENEGA OPPN

Na obravnavanem območju želi pobudnik OPPN, ki je hkrati tudi potencialni investitor gradnje, zgraditi pretežno oskrbovana stanovanja v kombinaciji z običajnimi stanovanji. Predvidena investicija predstavlja izgradnjo cca. 50 stanovanj, pri čemer bo 70% predvidene BTP novih objektov namenjen za oskrbovana stanovanja.

V ta namen se je Mestna občina Ljubljana odločila pristopiti k pripravi OPPN 182: Pod Hribom - del, ki bo želena gradnjo ustrezno umestil v prostor ter omogočil njeno nemoteno realizacijo in uporabo.

Z OPPN se bodo določile arhitekturna, urbanistična in krajinska ureditev na območju novo predvidene pozidave ter ureditev preostalih prostih površin kot javnih parkovnih površin.

Z OPPN bodo določeni meja, funkcija in prostorska ureditev območja OPPN, pogoji za gradnjo novih objektov in posegi na obstoječih objektih, pogoji za ureditev utrjenih in zelenih površin ter pogoji za gradnjo prometne, energetske, komunalne, telekomunikacijske in druge javne gospodarske infrastrukture.

Pogoji in omejitve za posege na območju bodo v OPPN smiselno povzeti glede na določil OPN MOL - ID, ki so podrobneje predstavljeni v poglavju 4 – Veljavna prostorska dokumentacija, in pridobljene smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora.

5.2 VARIANTNE REŠITVE UMEŠČANJA NAČRTOVANE GRADNJE

Za načrtovano gradnjo je bilo v fazi priprave izhodišč izdelanih več variantnih rešitev, ki so bile izdelane ob upoštevanju urbanističnih meril in pogojev, kot jih za obravnavano območje določa OPN MOL – ID, in predhodnih smernic nekaterih nosilcev urejanja prostora.

OPPN bo izdelan na podlagi izbrane variante, ki so jo izdelali v arhitekturnem biroju Dekleva Gregorič arhitekti in je bila ovrednotena kot najustreznejša (133 Housing pod Hribom – variantna rešitev, maju 2019). V skladu z izbrano varianto je na obravnavanem območju predvidena umestitev 5 vila blokov s pokritim parkiriščem in ureditev parkovne površine velikosti cca. 4.500 m².

Variantne rešitve so bile izdelane za celotno ureditveno območje OPPN 182: Pod Hribom. Predmet izdelave predvidenega OPPN je le zahodni del območja, ki obsega EUP **ŠI-385 (SB) in ŠI-386 (ZPp)**.



Slika 28: 3D prostorski prikaz izbrane variantne rešitve (vir: 133 Housing pod hribom – variantna rešitev, Dekleva Gregorič arhitekti, maj 2019)

Območje predvidenega OPPN in območje sosednje EUP ŠI-414, ki ni predmet tega OPPN in je v skladu z OPN MOL – ID ravno tako predvidena za pozidavo (SSse), se bosta navezovali na obstoječo

infrastrukturno omrežje vsaka na svoji strani območja, zato nista vezani na skupno in sočasno izgradnjo oz. nadgradnjo potrebne infrastrukture.

5.3 OPIS PREDVIDENE PROSTORSKE UREDITVE NA OBMOČJU OPPN

V nadaljevanju opisan in prikazan predlog zelene ureditve območja je izdelan na podlagi izbrane variantne rešitve. V fazi izdelavi izhodišč so bile izvedene manjše prilagoditve situacije, kot posledica usklajevanj z nekaterimi pristojnimi nosilci urejanja prostora, ki so za potrebe izdelave variantnih rešitev izdali predhodne smernice.

Za območje OPPN je bila izdelana tudi Prometna študija (št. 1518, Lineal d.o.o., februar 2019, marec 2019), v kateri so glede na predvidene dodatne prometne ureditve predlagane različne možnosti preureditev nekaterih odsekov obodnih prometnic. Natančen obseg morebitnih potrebnih preureditev obodnih cest, ki bo upoštevan v okviru predmetnega OPPN, bo določen po pridobitvi konkretnih smernic pristojnega upravljavca (MOL, OGDP).

V grafičnih prilogah izhodišč je zato prikazan predlog ureditve dostopa do novo predvidene pozidave kot ena izmed možnih variant. Prikazana prostorska ureditev na območju gradbene parcele predvidene večstanovanjske gradnje se je glede na izbrano varianto prilagodila tako, da so se prestavili predvideni dostopi z javne ceste in posledično spremenila pozicija objektov na gradbeni parceli.

Dosežni odmiki načrtovane gradnje od javne ceste so prikazani v grafični prilogi »Zazidalna situacija«. Odmike se bo preverilo in uskladilo z zahtevami MOL, OGDP do faze osnutka OPPN.

V nadaljnjih fazah izdelave OPPN bodo vključene in preverjene še nekatere smiselne pripombe lastnikov zemljišč v območju OPPN, ki so bile podane k izbrani varianti:

- javna pešpot, ki je predvidena v območju parka, se bo prestavila ob Z rob pripadajoče EUP;
- določena širina javne pešpota bo 1,5 m;
- na zemljišču parc. št. 903/5, k.o. Zgornja Šiška se bo preverila možnost ureditve pomožnega parkirišča v zelenem.

Ustreznost predlagane rešitve bo v postopku izdelave OPPN preverjena pri vseh pristojnih nosilcih urejanja prostora in bo dokončno izoblikovana po pridobitvi konkretnih smernic in po izdelavi morebitno zahtevanih drugih strokovnih podlag. Predlagana rešitev bo podrobneje opredeljena v postopku OPPN ter dokončno izoblikovana do faze osnutka OPPN.

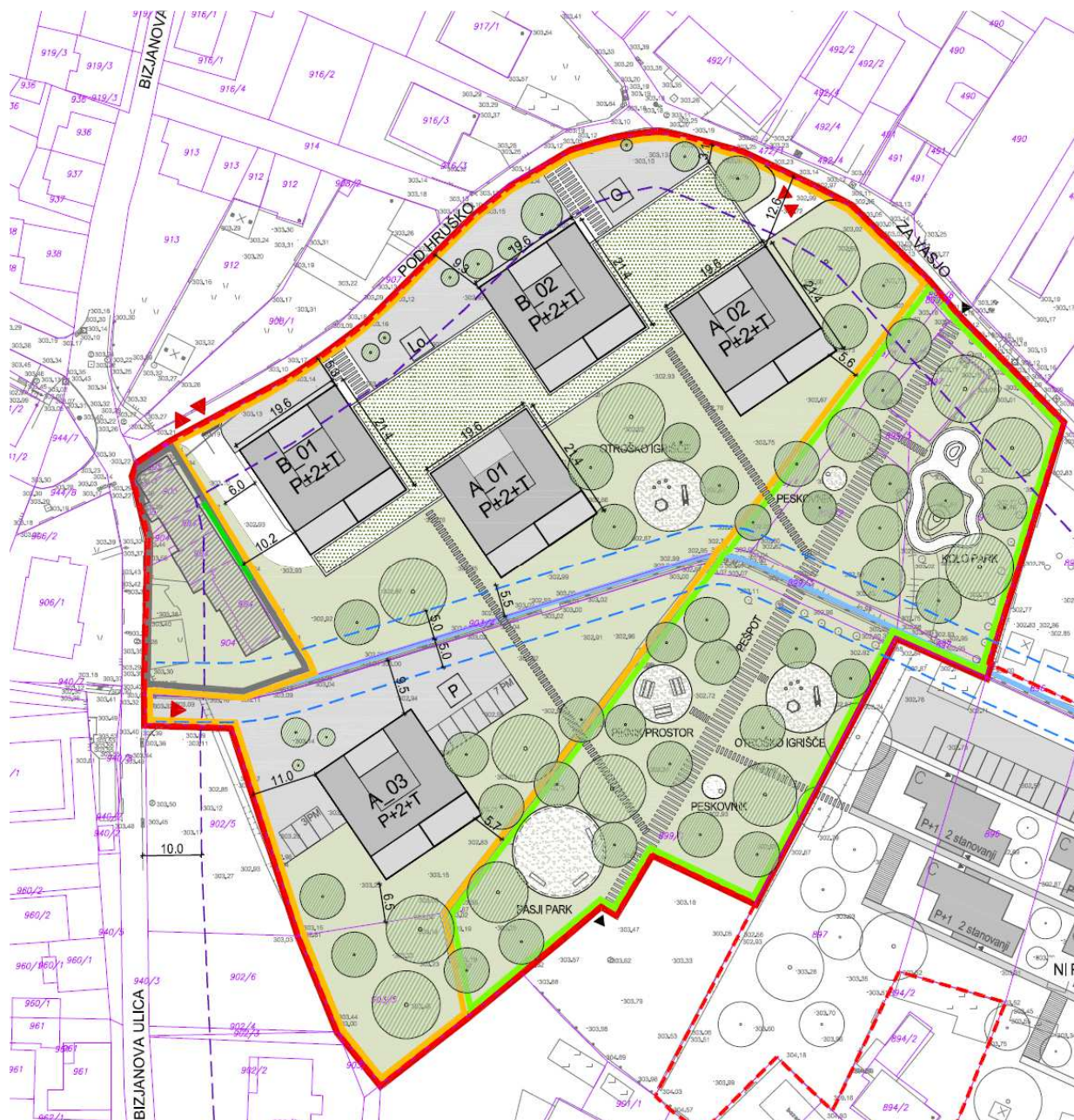
5.3.1. Urbanistična zasnova območja

Zahodni del ureditvenega območja OPPN v velikosti cca. 10.400 m² predstavlja območje nove večstanovanjske gradnje in območje obstoječe stavbe Bizjanova ulica 14. Dostop do območja je predviden s Ceste pod Hruško in Bizjanove ulice na Z strani ter Ceste za vasjo na S strani.

Na območju je načrtovana gradnji petih vila blokov, ki so predvideni kot ločeni in med seboj vzporedni kubusi. Štirje vila bloki bodo umeščeni ob SZ robu območja tako, da bodo med seboj zamaknjeni in v pritličju povezani s pokritimi parkiriščem, en vila blok pa bo od njih odmaknjen proti notranjosti območja. Zunanje površine v okolici vila blokov bodo namenjene odprtim bivalnim površinam, parkirnimi in manipulativnim površinam, dostopom in dovozom. Kote zunanjih ureditev na strani uvozov bodo prilagojene kotam cest.

Obstoječi objekt Bizjanova ulica 1 se ohranja. Na S strani proti novo predvideni pozidavi je predvidena vzpostavitev zelene bariere.

Vzhodno od območja za večstanovanjsko gradnjo je predvidena ureditev parka v izmeri cca. 4.500 m², ki bo namenjen tako novi stanovanjski pozidavi kot ostalim prebivalcem naselja. Parkovna površina je predvidena kot zelena površina na raščinem terenu, s prevladujočim deležem zelenih površin s skupinami drevoja in grmovnic. Na območju je možen raznolik športno-rekreacijski program z otroškimi igrišči, piknik prostorom, peskovnikom, kolo parkom, pasjim parkom in drugimi podobnimi rekreacijskimi površinami. Skozi park je med Cesto Pod hribom na J strani in Cesto Za vasjo na S strani načrtovana javna pešpot kot glavna povezovalna pot skozi park, ki se preko stranskih poti navezuje na območje predvidenih novogradenj, ki obdajajo park. Glavna pešpot skozi območje je predvidena skladno z OPN MOL – ID, ki v okviru predvidenega prometnega omrežja na območju predvideva javno pot za pešce.



Slika 29: Zazidalna situacija

LEGENDA:

	GEODETSKI NAČRT
	PARCELNA MEJA
	MEJA OPPN 182: POD HRIBOM
	MEJA OBRAVNAVANEGA OPPN 182: POD HRIBOM - del
	OBMOČJE PREDVIDENE VEČSTANOVANJSKE GRADNJE
	OBMOČJE JAVNE PARKOVNE POVRŠINE
	OBMOČJE OBSTOJEČEGA OBJEKTA (Bizjanova ulica 12)
	ODVODNI JAREK
	PRIOBALNI PAS - 5 m
	VAROVALNI PAS LOKALNE CESTE - 10 m
	PREDVIDEN OBJEKT
	A_01 OZNAKA TIPA OBJEKTA
	OBSTOJEČ OBJEKT

	POKRITO PARKIRIŠČE (zelena streha)
	ZELENE POVRŠINE NA RAŠČENEM TERENU
	DREVESEA
	ZELENA BARIERA
	UTRJENE POVRŠINE
	UVOZ / IZVOZ
	PEŠ DOSTOP
	JAVNA PEŠPOT
	P PARKIRIŠČE
	O EKO OTOK

Glede na predvideno pozidavo, kot je prikazana v grafičnih prilogah izhodišč, bodo na obravnavanem območju OPPN 182: Pod Hribom – del doseženi naslednji urbanistični parametri:

	EUP ŠI – 385 (SB)	EUP ŠI – 386 (ZPp)
površina območja	10.072 m ²	4.583 m ²
bruto tlorisna površina objektov	7.875 m ²	/
odprte bivalne površine	5.080 m ²	/
odprte zelene površine	/	4.165 m ²
faktor izrabe FI	0,78	/
faktor odprtih bivalnih površin FBP	0,50	/
faktor odprtih zelenih površin FZP	/	0,91

Tabela 8 : Doseženi urbanistični parametri na območju OPPN

Navedeni faktorji izrabe območja so izračunani glede trenutno situacijo in se bodo v fazi dopolnjenega osnutka lahko še spremenili.

V nadaljnjih fazah priprave OPPN bodo na območju določeni regulacijski elementi (gradbene meje, gradbene linije), znotraj katerih bo dopustno umeščanje novih stavb.

5.3.2. Arhitekturna zasnova

Na območju je predvidena gradnja vila blokov (terasastih blokov) dveh tipov:

- tip A, ki v pritličju nima predvidenih stanovanj (zaradi pokritega parkirišča),
- tip B, ki ima v pritličju poleg skupnih in tehničnih prostorov predvidena tudi stanovanja s pogledom na park.

Tlorisna razporeditev bloka tipa A in B je razen pritličja v ostalih etažah enaka.

Vsi bloki imajo predvidene po 4 etaže (P+2+T). Skupina štirih blokov bo v pritličju med seboj povezana s pokritim pritličnim parkiriščem.

Arhitekturno oblikovanje novih objektov je predvideno sodobno in prilagojeno njihovi funkciji. Strehe objektov so predvidene kot ravne strehe, pri čemer bo streha pokritega parkirišča ozelenjena.

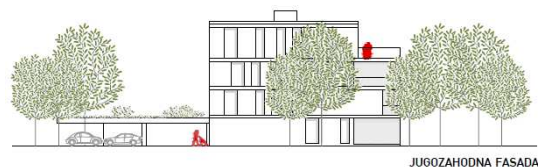
Pogoji za oblikovanje novih objektov bodo v OPPN smiselno povzeti iz določil veljavnega OPN MOL – ID.

Po izbrani variantni rešitvi je na območju skupaj predvidenih 49 stanovanj, od katerih bo 34 oskrbovanih stanovanj (70 %).

	Objekt – tip A (3 objekti)	Objekt – tip B (2 objekta)
tlorisni gabarit	19,6 x 21,4 m	19,6 x 21,4 m
vertikalni gabarit	+13,65 m	+13,65 m
etažnost	P+2+T	P+2+T
št. objektov	3	2
št. stanovanj	11	8
št. stanovanj – skupaj:	33	16

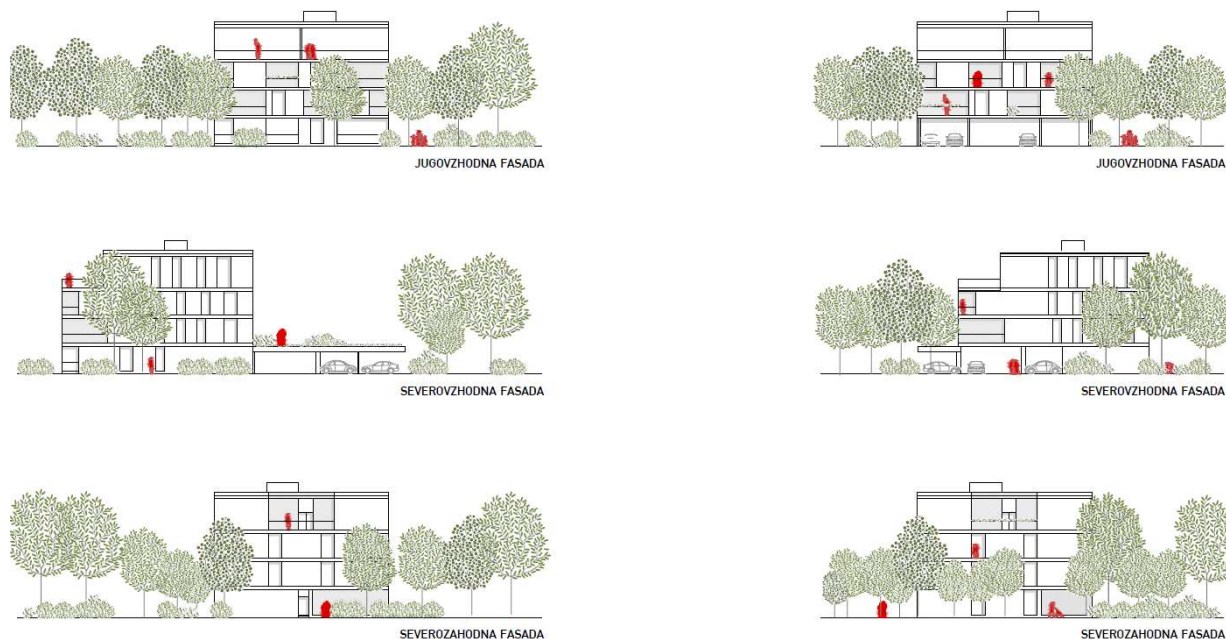
Tabela 9: Prikaz kapacitete in velikosti predvidene večstanovanjske gradnje

Objekt – tip A

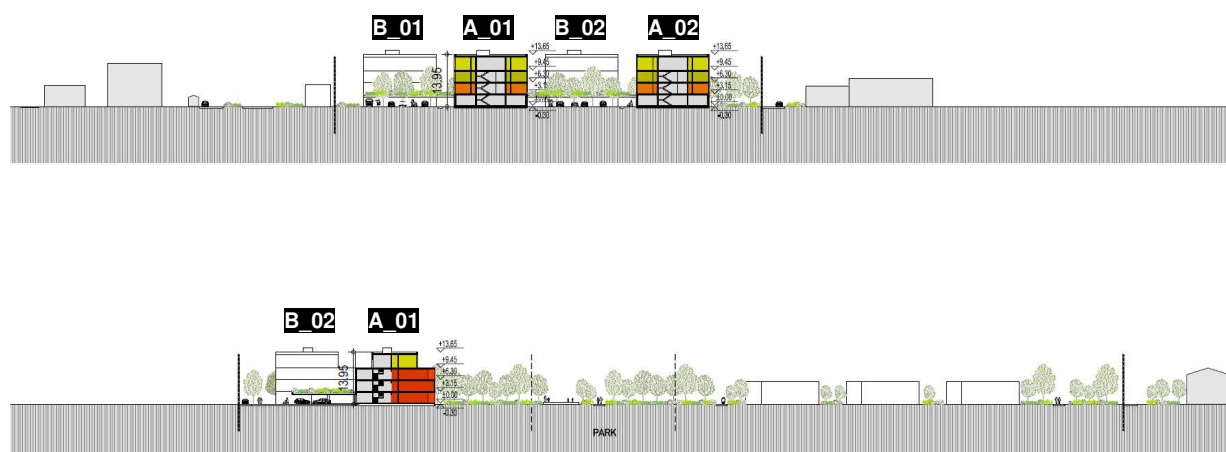


Objekt – tip B





Slike 30 - 37: Prikazi shematske zasnove objektov – fasade (vir: 133 Housing pod hribom – variantna rešitev, Dekleva Gregorič arhitekti, maj 2019)



Sliki 38 - 39: Prikaza vzdolžnega in prečnega prereza območja (vir: 133 Housing pod hribom – variantna rešitev, Dekleva Gregorič arhitekti, maj 2019)

5.3.3. Zasnova prometne ureditve

Za območje OPPN je bila izdelana Prometna študija, ki jo je pod številko projekta 1518 izdelal Lineal d.o.o. v februarju 2019. Prometna študija je bila dopolnjena v marcu 2019, po prejemu predhodnih smernic Mestne občine Ljubljana, OGDP. Ker je bila prometna študija izdelana pred izdelavo variantnih rešitev, je bil kot osnova za določitev dodatnih prometnih obremenitev območja uporabljen predhodno izdelan Zazidalni preizkus Pod hribom (izdelal Urbis d.o.o.).

V prometni študiji so ugotovljene dodatne prometne obremenitve zaradi predvidene pozidave v območju OPPN in predlagane različne možnosti preureditev nekaterih odsekov obstoječih dostopnih cest. Natančen obseg morebitnih potrebnih preureditev obodnih cest, ki bo upoštevan v okviru predmetnega OPPN, bo določen po pridobitvi konkretnih smernic pristojnega upravljavca (MOL, OGDP) ter bo dokončno določen do faze osnutka OPPN.

V grafičnih prilogah izhodišč je zato prikazan predlog ureditve dostopa do novo predvidene pozidave kot ena izmed možnih variant:

Dostop do območja je predviden s Ceste pod Hruško in Bizjanove ulice na Z strani ter Ceste za vasjo na S strani.

Skupina vila blokov, ki bo med seboj povezana s pritličnim parkiriščem, bo imela urejen dostop preko skupnih cestnih priključkov s Ceste pod Hruško na zahodni strani in ceste Za vasjo na severni strani. Med cestnima priključkoma je skozi območje načrtovana prometna povezava, ki poteka pod pokritim parkiriščem. Glede na izdelan predlog ureditve predvidena prometna povezava lahko funkcionira kot enosmerna ali dvosmerna, kar bo preverjeno v fazi pridobitve konkretnih smernic pristojnega upravljavca (MOL, OGDG) ter dokončno določeno do faze osnutka OPPN.

Dostop do skrajnega južnega vila bloka, ki je predviden ločeno od skupine, bo urejen preko ločenega cestnega priključka z Bizjanove ceste.

Dostop za intervencijska vozila do gradbene parcele objektov bo zagotovljen iz smeri Prelovčeve ulice. Intervencijske poti izven vozišč je potrebno izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje ali ozelenitev.

Parkirna mesta bo potrebno zagotoviti na gradbeni parceli objektov v skladu s parkirnimi normativi OPN MOL – ID. Parkirna mesta za skupino štirih vila blokov ob SZ robu območja bodo zagotovljena na območju skupnega pokritega parkirišča (cca. 50 PM), parkirišča za ločen vila bloka bodo zagotovljena na pripadajočih zunanjih površinah (cca. 13 PM). Poleg parkirnih mest za osebna vozila bodo na območju zagotovljena tudi parkirna mesta za kolesa.

Območje parka bo dostopno za peš promet iz obstoječih prometnic, ki obkrožajo območje OPPN. Skozi park je med cesto Pod hribom in cesto Za vasjo skladno z OPN MOL – ID (predvideno cestno omrežje) načrtovana javna pot za pešce, ki se preko stranskih poti navezuje na območje predvidenih novogradenj, ki obdajajo park.

5.3.4. Zasnova priključevanja na komunalni in drugo infrastrukturo

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

Podatki o obstoječi infrastrukturi, opisani v nadaljevanju, so povzeti iz predhodnih smernic, ki so jih podali nekateri pristojni nosilci urejanja prostora v fazi izdelave variantnih rešitev:

- **Vodovodno omrežje:** V južnem delu Bizjanove ulice poteka sekundami javni vodovod LŽ DN 80 iz leta 1960, v severnem delu pa sekundarni vodovod PE d 90 iz leta 1980; v ulici Pod hruško prav tako poteka PE d 90 iz leta 1980; ob severnem robu obravnavnega območja poteka v ulici Za vasjo sekundarni javni vodovod PE d 90 iz leta 1983; ob vzhodnem robu obravnavnega območja poteka v ulici Za vasjo, v smeri od juga proti severu, od ulice Pod hribom v južnem delu vodovod NL DN 150, v severnem delu pa PVC d 160 oba iz leta 1994; južno od območja OPPN 182 Pod hribom potekata v ulici Pod hribom vzporedno primarni vodovod LŽ DN 300 iz leta 1970 in sekundami vodovod NL DN 100 iz leta 2006.

- **Kanalizacijsko omrežje:** V Bizjanovi ulici je zgrajena javna kanalizacija v mešanem sistemu dimenzije DN 400 mm; v ulici Za vasjo in Pod hribom je zgrajen ločen kanalizacijski sistem za odvod komunalne odpadne vode dimenzije DN 250 mm ter za odvod padavinske odpadne vode iz utrjenih povoznih površin dimenzije DN 300 mm; v kanal za odvod padavinske odpadne vode v ulici Pod hribom se navezujejo tudi dotoki izvirov iz območja Šišenskega hriba; preko območja predvidene gradnje poteka odprt jarek za odvod zaledne vode, v katerega se steka tudi padavinska voda iz kanalov za odvod padavinske vode; med objektoma Bizjanova 2 in Pod hribom 42 iz ulice Pod hribi do izliva v odprti jarek poteka kanal za odvod padavinske odpadne vode iz območja urejenih povoznih površin ulice iz Pod hribom ter zaledne vode iz Šišenskega hriba dimenzije DN 400 mm.

- **Električno omrežje:** Obstoječi objekti v okolici načrtovane gradnje se napajajo iz obstoječih trafo postaj TP0036- Bizjanova 7 in TP0074-Vodnikova 89C.

- **Plinovodno omrežje:** v cestišču ulice Za vasjo in v cestišču ulice Pod hribom poteka obstoječe plinovodno omrežje dimenzije DN 100 in DN 50.

Predvideni objekti na območju OPPN bodo priključeni na obstoječe javno vodovodno, kanalizacijsko (fekalno in meteorno), elektroenergetsko, distribucijsko plinovodno omrežje in na omrežje elektronskih komunikacij. Napajanje z električno energijo je predvideno iz obstoječe TP0035 – Bizjanova 7.

Priključitev na plinovodno omrežje je obvezna, razen v primeru uporabe drugih energentov za ogrevanje, ki so skladni s predpisom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju MOL.

Za zbiranje odpadkov je na območju načrtovana ureditev skupnega ekološkega otoka, ki bo dostopen neposredno z javne ceste na SZ delu območja.

V grafični prilogi »Prometna in infrastrukturna ureditev območja« je prikazana možnost predvidenega priklopa na obstoječa infrastrukturna omrežja. Način priključevanja in morebitni drugi posegi v obstoječe infrastrukturne vode bodo v fazi postopka OPPN ponovno preverjeni pri pristojnih nosilcih urejanja prostora ter bodo dokončno določeni do faze osnutka OPPN.

6 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV SKLADNOSTI PREDVIDENEGA OPPN Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM TER DRUGIMI RAZVOJNIMI IN VARSTVENIMI DOKUMENTI

6.1 PODLAGE ZA IZDELAVO OPPN

OPN MOL – ID za obravnavano območje predvideva izdelavo OPPN 182: Pod Hribom.

Pri izdelavi OPPN bodo iz veljavnega OPN MOL - ID smiselno upoštevani:

- pogoji za območja, za katera je predviden OPPN (92. – 98. člena Odloka o OPN MOL – ID),
- izbrana variantna rešitev,
- namenska raba prostora,
- usmeritve za izdelavo predvidenega OPPN (Priloga 2 Odloka o OPN MOL – ID),
- splošni prostorsko izvedbeni pogoji.

Poleg določil OPN MOL – ID in izdelane variantne rešitve bodo pri izdelavi OPPN upoštevani in uporabljeni tudi naslednji podatki:

- prehodne smernice, ki so jih podali nekateri nosilci urejanja prostora v okviru izdelave variantnih rešitev,
- smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora, ki bodo podane k izhodiščem OPPN,
- izdelane strokovne podlage,
- podatki iz prikaza stanja prostora (vir: Urbiinfo),
- geodetski posnetek,
- zemljiški kataster,
- prostorski podatki in evidence, kot npr. podatki katastra stavb, gospodarske javne infrastrukture ipd.

6.2 SKLADNOST PREDVIDENEGA OPPN Z NADREJENIM PROSTORSKIM AKTOM

Skladno z določili 94. člena Odloka o OPN MOL – ID je bilo za načrtovano prostorsko ureditev izdelanih več variantnih rešitev, ki so bile izdelane ob upoštevanju urbanističnih meril in pogojev, kot jih za obravnavano območje določa OPN MOL – ID. OPPN bo izdelan na podlagi izbrane variante, ki je podrobneje opisana v prejšnjem poglavju.

Variantne rešitve so bile izdelane za celotno ureditveno območje OPPN 182: Pod Hribom, kot ga določa OPN MOL – ID. Ker vsi lastniku v območju niso zainteresirani za izdelavo OPPN, je skladno z določili 93. člena Odloka o IPN MOČ – ID predvidena izdelava OPPN le za zahodni del območja, ki obsega EUP ŠI-385, ki je po namenski rabi opredeljena kot območje SB (stanovanjske površine za posebne namene), in EUP ŠI-386, ki je opredeljena kot območje ZPp (parki).

Predvidena prostorska ureditev je skladna z usmeritvami, kot jih za predmetni OPPN določa OPN MOL – ID:

EUP	Usmeritve za OPPN 182: Pod Hribom		Predvideno
ŠI-385	Raba:	SB – stanovanjske površine za posebne namene	SB – stanovanjske površine za posebne namene
	Tipologija:	V	V (vila bloki)
	Faktor izrabe (FI):	največ 1,2	0,8
	Faktor odp. bivalnih površin (FBP):	najmanj 30 %	50%
	Višina objektov:	P+2+T	P+2+T
	Urbanistični pogoji:	Na območju sta dopustni gradnja doma za starejše do 150 oskrbovancev in gradnja oskrbovanih stanovanj. Sočasno z gradnjo 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji so dopustne tudi 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe. Površina 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe lahko obsega največ do 30 % po FI dopustnih BTP.	11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (70% predvidene BTP objektov) 11220 Tri-in večstanovanjske stavbe (30% predvidene BTP objektov)
	Število PM (osebna vozila):	potrebni 57 PM	predvidenih 63 PM

EUP	Usmeritve za OPPN 182: Pod Hribom		Predvideno
ŠI-386	Raba:	ZPp (parki)	ZPp (parki)
	Faktor odp. bivalnih površin (FBP):	najmanj 70%	80 %
	Višina objektov:	do 5 m	/
	Urbanistični pogoji:	območje je treba urediti sočasno s poselitvenim območjem delom OPPN »Pod hribom«	upoštevano

Tabeli 10 in 11: Prikaz skladnosti načrtovanih ureditev z usmeritvami OPN MOL - ID

Umestitev novih objektov upošteva predpisane odmike po IPN MOL – ID, razen zahtevani 5 m odmik od javne ceste, ki ni zagotovljen pri S vogalu objekta pokritega parkirišča (steber) in znaša 3,1 m. V skladu z določili nadrejenega prostorskega akta je takšno odstopanje dopustno ob pridobitvi organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet. Odmike novih objektov od javne ceste se bo preverilo in uskladilo z zahtevami MOL, OGDP do faze osnutka OPPN.

Pri določitvi urbanističnih pogojev za oblikovanje novih objektov s pripadajočimi ureditvami in javno parkovno površino (urejanje parkirišč, urejanje zelenih površin, postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov ipd.) bodo v fazi izdelave OPPN smiselno upoštevani splošni izvedbeni pogoji, kot jih določa OPN MOL – ID.

Obravnavani OPPN v skladu z OPN MOL – ID ni uvrščen v območja, za katera bi bilo potrebno s strokovnimi podlagami preveriti primanjkljaj zaradi pomanjkljive obstoječe oskrbe družbene infrastrukture in zaradi povečanja potreb po dodatni družbeni infrastrukturi zaradi novo načrtovanih stanovanj.

6.3 DRUGI POGOJI ZA POSEGE NA OBRAVNAVANEM OBMOČJU

Za potrebe izdelave variantnih rešitev je MOL (Oddelek za urejanje prostora) zaprosil ključne nosilce urejanja prostora, da podajo predhodne smernice za pripravo variantnih rešitev. Prehodne smernice so podali:

- Ministrstvo za kulturo, št. 35012-222/2018/3 z dne 1.2.2019
- Ministrstvo za okolje in prostor – Direkcija RS za vode, št. 35020-230/2018-3 z dne 29.1.2019
- MOL – oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, št. 3505-43/2018-49 z dne 25.3.2019
- Javno podjetje Vodovod – Kanalizacija d.o.o., kanalizacija, št. VOK-350-002/2019-002 z dne 9.1.2019

- Javno podjetje Vodovod – Kanalizacija d.o.o., vodovod, št. VOK-350-001/2019-002 z dne 15.1.2019
- Elektro Ljubljana d.d., št. 2523 (55010/2018-TŠ) z dne 21.1.2019
- Energetika Ljubljana d.d., št. JPE-302-001/2019-001 z dne 17.1.2019.

Vsebina večine predhodnih smernic se nanaša na splošne zahteve in usmeritve, ki morajo biti upoštevane pri pripravi OPPN in pri pripravi projektne dokumentacije za predvidene pozidave in ureditve območja. Nekatere predhodne smernice pa določajo tudi obveznost izdelave dodatne projektne dokumentacije, ki jo bo potrebno zagotoviti v fazi priprave OPPN.

Povzetki podanih predhodnih smernic upravljavcev infrastrukturnih omrežij so bili podani že v prehodnih poglavjih.

• **MINISTRSTVO ZA KULTURO (varstvo kulturne dediščine)**

Ureditveno območje OPPN se nahaja v območju arheološkega najdišča: **Ljubljana – Antični vodovod pod Šišenskim hribom (EŠD: 14891)**, ki je potekal od izvira Zlati studenec (Slatek, Rimski vreclec) v Podutiku proti Emoni po današnji Vodnikovi cesti, mimo Šišenske Stare cerkve in pod Bellevuem skoti Tivoli. Del odkritega vodovoda v Kamni gorici je bil grajen iz betona, med tem ko je bil na Vodnikovi cesti odkrit odsek iz prodnikov in žlebastih opek.

V neposredni bližini OPPN so bile s PAR dokumentirane tudi arheološke plasti – rimskodobne in novoveške. Med najdbami prevladuje gradbeni material in novoveška lončenina.

Zaradi navedenega bo potrebno opraviti predhodne arheološke raziskave in sicer:

- najprej se opravi historična analiza prostora in interpretacija lidar posnetkov,
- nato se izvede izkop strojnih testnih jarkov, pregledano mora biti 3% dostopnega območja,
- na podlagi rezultatov terenskega pregleda se določi obseg in način arheoloških raziskav, ki morajo potekati po določenih 27. alineja 3., 31., 33., 34. in 85. člena ZVKD-1,
- v primeru odkritja izjemnih najdb MK zahteva spremembo izvedbenega projekta in prezentiranje odkritih arheoloških ostalin in situ.

Pri izdelavi OPPN bodo upoštrevani tudi pogoji za posege v območju arheoloških najdišč, kot jih določa veljavni OPN MOL - ID.

• **DIREKCIJA RS ZA VODE (varstvo voda)**

Ureditveno območje OPPN se nahaja na naslednji varovanih območjih:

- vodovarstveno območje, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom IIIA,
- varovalnem pasu vodotoka II. reda (neimenovan urejen vodotok).

Območje ni poplavno, erozijsko, plazljivo ali plazovito ogroženo.

Pri izdelavi OPPN bo upoštevana veljavna področna zakonodaja, zlasti:

- Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur. list RS, št. 43/15),
- Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 102/04-ZGO-1-UPB1, 2/04-ZZdrI-A, 41/04-ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15).

Pri načrtovanju novih ureditev bodo upoštrevani tudi pogoji za posege v območju vodnih in priobalnih zemljišč ter vodovarstvenih območjih, kot jih določa veljavni OPN MOL - ID.

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

V skladu z izsledki raziskav je na območju predvideno globoko temeljenje objektov.

Preko območja OPPN (v smeri vzhod – zahod) poteka delno odprt ter delno zacevljen odvodni jarek, ki je prikazan v grafičnih priloga izhodišč. V grafičnih prilogah je označen in kotiran priobalni pas vodotoka, najbližji večstanovanjski objekt pa se mu približa na razdalji 5,5 m (v vogalu).

7 POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

Obravnavano območje ni komunalno opremljeno, javna komunalna in energetska infrastruktura potekata po javnih prometnih površinah po obodu območja. Preko območja OPPN poteka odprt jarek za odvod zaledne vode, v katerega se steka tudi padavinska voda iz kanala za odvod padavinske odpadne vode iz območja urejenih povoznih površin iz ulice Pod hribom ter zaledne vode iz Šišenskega hriba dimenzije DN 400 mm.

Za potrebe načrtovane gradnje na območju OPPN bo potrebna izvedba novih priključkov na obstoječe javno cestno, vodovodno, kanalizacijsko (fekalno, meteorno), elektroenergetsko, distribucijsko plinovodno omrežje ter na omrežje elektronskih komunikacij, ki poteka po obodnih prometnicah. Napajanje z električno energijo je predvideno iz obstoječe transformatorske postaje TP0036 - Bizjanova 7, ki se nahaja ob Bizjanovi ulici zahodno od obravnavanega območja. V transformatorskih postaji bo potrebno zamenjati transformatorja z zmogljivejšima ter zamenjati oz. preurediti nizkonapetostni postroj.

V okviru izdelane prometne študije so bile predlagane tudi različne možnosti preureditev nekaterih odsekov obodnih prometnic.

Natančen obseg morebitnih potrebnih preureditev obodnih cest in drugih infrastrukturnih ureditev ter posledično tudi ocena stroška predvidenih investicij bosta določena v postopku priprave OPPN, po uskladitvi rešitev s pristojnimi upravljavci in po izdelavi strokovnih podlag (po pridobitvi konkretnih smernic).

Investicije v družbeno infrastrukturo zaradi predvidenega OPPN niso načrtovane.

8 OKVIRNI ROKI ZA PRIPRAVO OPPN IN POTREBNIH INVESTICIJ

Postopek sprejemanja OPPN bo skladno z roki, ki jih za sprejemanje občinskih prostorskih izvedbenih aktov določa ZUreP-2 trajal približno 14 mesecev od sprejema sklepa o pričetku OPPN.

Predvideni rok se zaradi nepredvidljivih zahtev in pogojev pristojnih nosilcev urejanja prostora ter drugih udeležencev v postopku lahko tudi spremeni.

Pobudnik oz. investitor OPPN ima namen pristopiti k pripravi projektne dokumentacije ter pridobitvi potrebnih upravnih dovoljenj za prostorske ureditve, ki so predvidene z OPPN, takoj po uveljavitvi OPPN.

9 PRILOGE

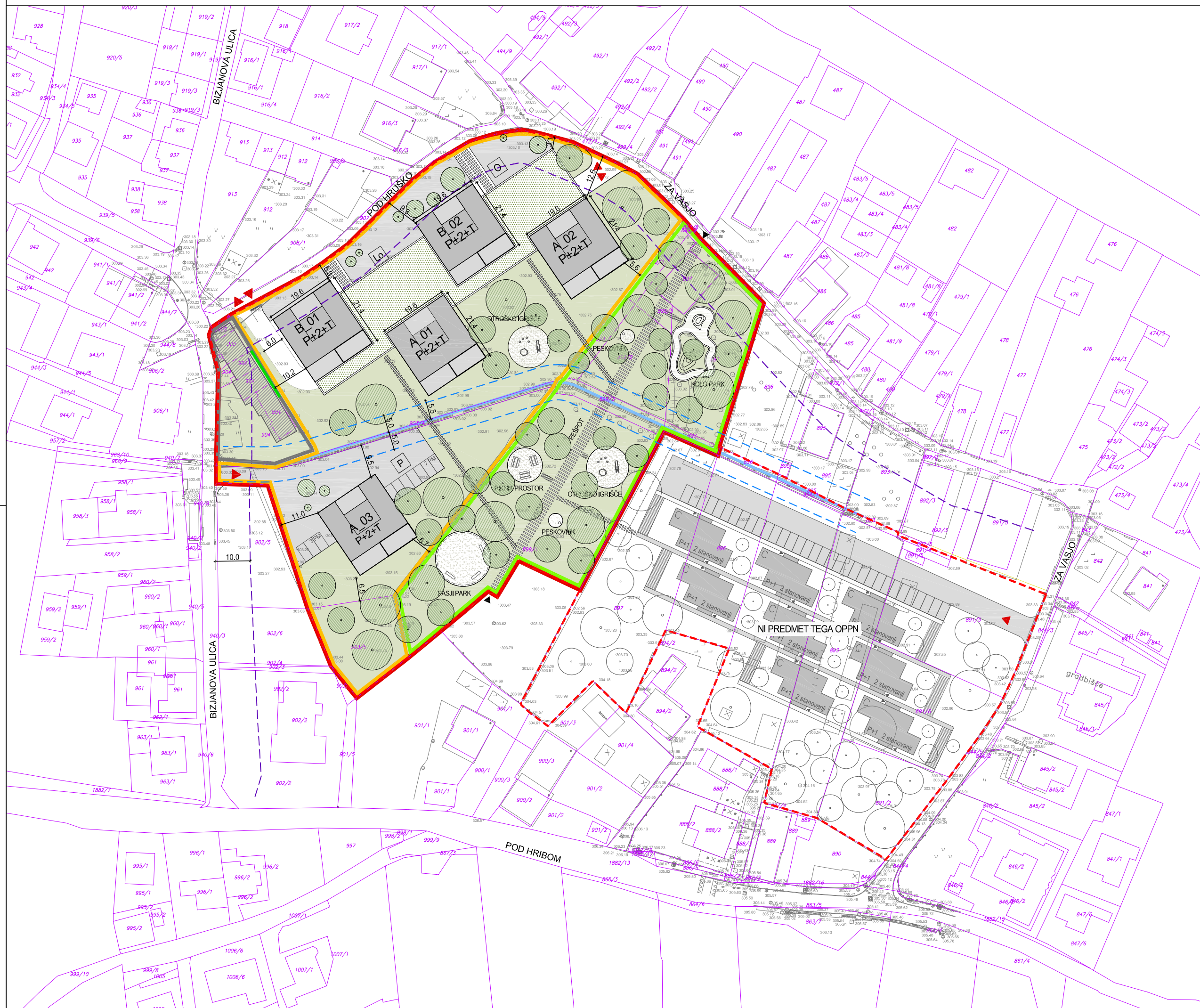
Priloga 1: Zazidalna situacija	M 1:1000
Priloga 2: Prometna in infrastrukturna ureditev območja	M 1:1000

Pripravile:
 Evgenija Petak, univ.dipl.inž.arh.
 Nasta Rak, univ.dipl.inž.kraj.
 Nina Pisk, mag.inž.arh.

Odgovorni prostorski načrtovalec:
 Evgenija Petak, univ. dipl. inž. arh.

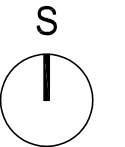
ZAZIDALNA SITUACIJA

M 1:1000



LEGENDA:

- GEODETSKI NAČRT
- PARCELNA MEJA
- MEJA OPPN 182: POD HRIBOM
- MEJA OBRAVNAVANEGA OPPN 182: POD HRIBOM - del
- OBMOČJE PREDVIDENE VEČSTANOVANJSKE GRADNJE
- OBMOČJE JAVNE PARKOVNE POVRŠINE
- OBMOČJE OBSTOJEČEGA OBJEKTA (Bizjanova ulica 12)
- ODVODNI JAREK
- PRIOBALNI PAS - 5 m
- VAROVALNI PAS LOKALNE CESTE - 10 m
- PREDVIDEN OBJEKT
- A_01 OZNAKA TIPA OBJEKTA
- OBSTOJEČ OBJEKT
- POKRITO PARKIRIŠČE (zelena streha)
- ZELENE POVRŠINE NA RAŠČENEM TERENU
- DREVESA
- ZELENA BARIERA
- UTRJENE POVRŠINE
- ▲ UVOZ / IZVOZ
- ◀ PEŠ DOSTOP
- JAVNA PEŠPOT
- P PARKIRIŠČE
- O EKO OTOK



sprememba: revision:	opis spremembe: revision note:	podpis/datum: signature/date:
-------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN 182: POD HRIBOM - del

Protim Ržišnik Perc
ARHITEKTNI INŽENIRJI

naročnik: subscriber:	IHOTEL d.o.o., Wolfova ulica 1, 1000 Ljubljana	Protim Ržišnik Perc d.o.o. Poslovna cona A 2 SI-4208 Šenčur protim@r-p.si
investitor: investor:	IHOTEL d.o.o., Wolfova ulica 1, 1000 Ljubljana	www.protim.si
naziv objekta: facility:	IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN 182: POD HRIBOM - del	

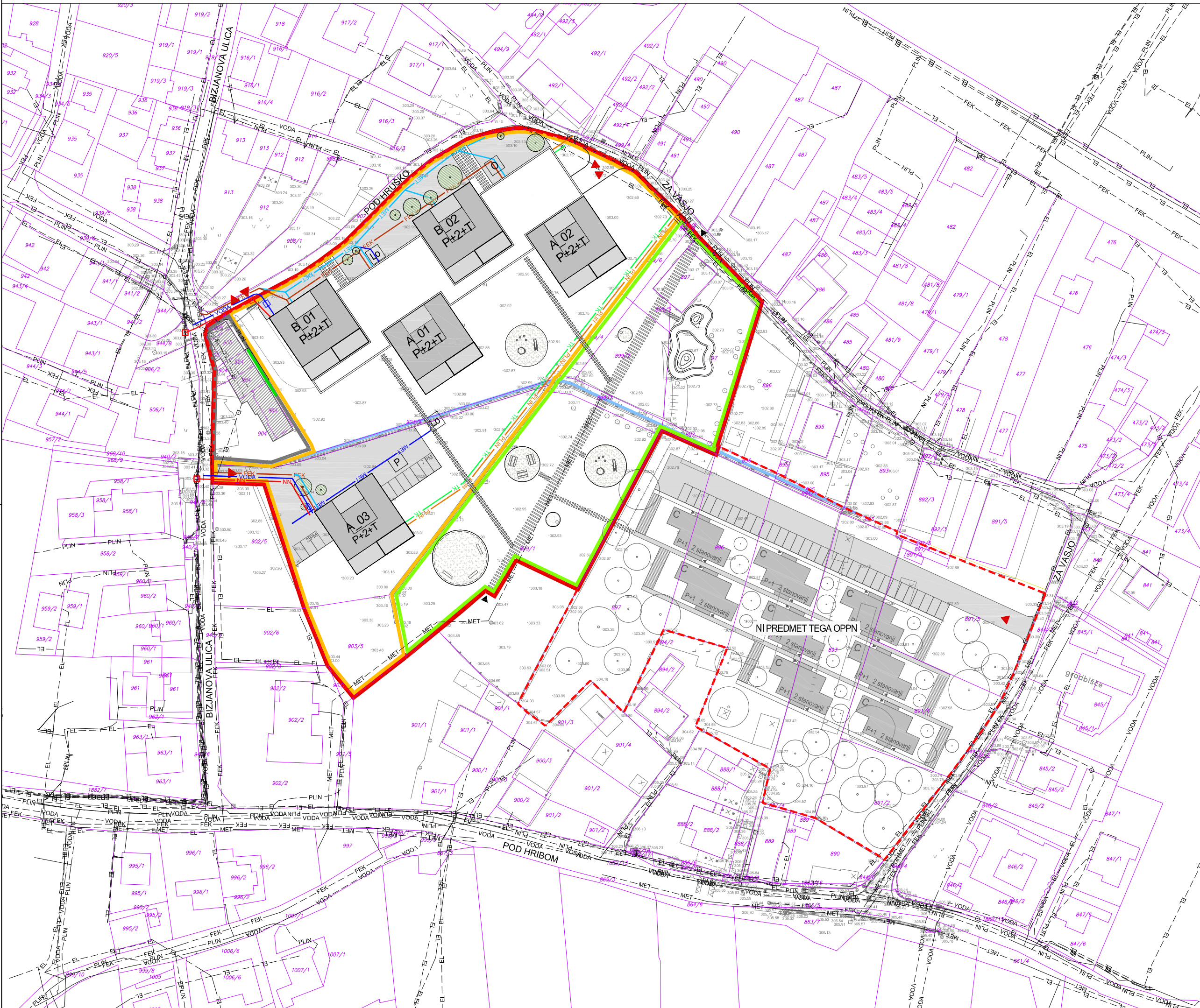
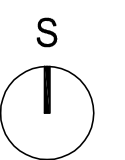
naslov risbe: drawing title:		ZAZIDALNA SITUACIJA		merilo: scale:	1:1000
odg.vodja projekta: project manager:	EVGENIJA PETAK, univ. dipl. inž. arh.	id. št.: id no.:	A-1111	faza projekta: project phase:	OPPN (izhodišča)
pooblaščen arhitekt: project leader:	EVGENIJA PETAK, univ. dipl. inž. arh.	id. št.: id no.:	A-1111	št. projekta: project no.:	P 151880
sodelavec: co-worker:	NASTA RAK, univ. dipl. inž. kraj. arh.	datoteka: file:	P151880_OPPN_izhodišča	št. načrta: plan no.:	P 151880
sodelavec: co-worker:	NINA PISK, mag. inž. arh.	datum: date:	2/2020	št. risbe: drawing no.:	Priloga 1

PROMETNA IN INFRASTRUKTURNA UREDITEV OBMOČJA

M 1:1000

LEGENDA:

- | | | | |
|--|--|--|---------------------------|
| | GEODETSKI NAČRT | | OBSTOJEČI KOMUNALNI VODI: |
| | PARCELNA MEJA | | PLINOVOD |
| | MEJA OPPN 182: POD HRIBOM | | VODOVOD |
| | MEJA OBRAVNAVANEGA OPPN 182: POD HRIBOM - del | | ELEKTRIKA |
| | OBMOČJE PREDVIDENE VEČSTANOVANJSKE GRADNJE | | FEKALNA KANALIZACIJA |
| | OBMOČJE JAVNE PARKOVNE POVRŠINE | | METEORNA KANALIZACIJA |
| | OBMOČJE OBSTOJEČEGA OBJEKTA (Bizjanova ulica 12) | | PLINOVOD |
| | ODVODNI JAREK | | VODOVOD |
| | PREDVIDEN OBJEKT | | ELEKTRIKA |
| | OZNAKA TIPA OBJEKTA | | TELEKOMUNIKACIJSKI VOD |
| | OBSTOJEČ OBJEKT | | FEKALNA KANALIZACIJA |
| | UTRJENE POVRŠINE | | METEORNA KANALIZACIJA |
| | UVOZ / IZVOZ | | PARKIRIŠČE |
| | PEŠ DOSTOP | | EKO OTOK |
| | JAVNA PEŠPOT | | LOVILEC OLJ |



sprememba: revision:	opis spremembe: revision note:	podpis/datum: signature/date:
-------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN 182: POD HRIBOM - del

Protim Ržišnik Perc
ARHITEKTI IN INŽENIRJI

naročnik: subscriber:	IHOTEL d.o.o., Wolfova ulica 1, 1000 Ljubljana	Protim Ržišnik Perc d.o.o. Poslovna cona A 2 SI-4208 Šenčur protim@p.si
investitor: investor:	IHOTEL d.o.o., Wolfova ulica 1, 1000 Ljubljana	www.protim.si
naziv objekta: facility:	IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN 182: POD HRIBOM - del	

naslov risbe: drawing title:	PROMETNA IN INFRASTRUKTURNA UREDITEV OBMOČJA	merilo: scale:	1:1000
odg.vodja projekta: project manager:	EVGENIJA PETAK, univ. dipl. inž. arh.	id. št. / id no.:	A-1111
pooblaščen arhitekt: project leader:	EVGENIJA PETAK, univ. dipl. inž. arh.	id. št. / id no.:	A-1111
sodelavec: co-worker:	NASTA RAK, univ. dipl. inž. kraj. arh.	datoteka: file:	P151880_OPPN_izhdisca
sodelavec: co-worker:	NINA PISK, mag. inž. arh.	datum: date:	2/2020
		faza projekta: project phase:	OPPN (izhodišča)
		št. projekta: project no.:	P 151880
		št. načrta: plan no.:	P 151880
		št. risbe: drawing no.:	Priloga 2