



Številka: 3505-2/2013-82
Datum: 21. 10. 2015

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVILA: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,
Oddelek za urejanje prostora
Oddelek za ravnanje z nepremičninami

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 302 Vrtno mesto Kozarje – del

POROČEVALCI: mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje prostora
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovu
Simona Remih, univ. dipl. kom., vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora in urbanizem

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 302 Vrtno mesto Kozarje – del.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 302 Vrtno mesto Kozarje – del

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 302 Vrtno mesto Kozarje – del (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) Ta odlok določa:

- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- program opremljanja stavbnih zemljišč,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen
(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

(1) S tem odlokom so načrtovane gradnja enostanovanjskih stavb in gradnja oskrbovanih stanovanj ter pripadajoče ureditve.

(2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

3. člen
(sestavni deli OPPN)

(1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del odloka obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora

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

M 1:2000

2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora

2.1 Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora

M 1:1000

3. Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1 Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN	M 1:500
3.2 Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN	M 1:500
3.3 Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra na katastrskem načrtu	M 1:500
3.4 Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra na geodetskem načrtu	M 1: 500
4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1 Arhitekturna zazidalna situacija in značilni prerezi	M 1:500
4.2 Prometno tehnična situacija in idejna višinska regulacija	M 1:500
4.3 Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500
4.4 Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz OPN MOL ID,
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. program opremljanja stavbnih zemljišč,
7. povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o., Ljubljana, pod številko projekta 140-12 v juliju 2015.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega dele enot urejanja prostora VI-465, VI-481, VI-717, VI-664 in enoto urejanja prostora VI-422.

(2) Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti:

- A – površine, namenjene gradnji enostanovanjskih stavb,
- B – površine, namenjene gradnji enostanovanjskih stavb ter oskrbovanih stanovanj.

(3) Območje OPPN obsega naslednja zemljišča:

- območje prostorske enote A obsega zemljišča s parcelnimi številkami 201/134, 201/171, 201/172, 201/173, 201/187, 201/315, 201/316, 201/317, 201/318, 201/319, 201/320, 201/321, 201/322, 201/323, 201/324, 201/325, 201/326, 1027/1-del, 201/3-del, 1072-del in 1027/5-del, vsa katastrska občina (1995) Podsmreka, ter zemljišči s parcelnima številkama 3192-del in 3193-del, obe katastrska občina (1994) Dobrova, v velikosti 7.015 m²,
- območje prostorske enote B obsega zemljišča s parcelnimi številkami 188/2-del, 194/1-del, 194/2-del, 197/1, 197/8, 197/9, 197/10, 199/2-del, 199/6, 199/7, 199/12, 199/16, 201/55, 201/123 in 1027/1-del, vsa katastrska občina (1995) Podsmreka, v velikosti 13.476 m².

(4) Površina območja OPPN znaša 20.491 m².

(5) Meja območja OPPN in prostorski enoti so določeni v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN« in št. 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN«.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

7. člen

(vplivi in povezave s sosodnjimi enotami urejanja prostora)

(1) Območje leži ob robu mesta na večji nepozidani površini v mirnem zaledju Tržaške ceste in individualne zazidave ob njej. Celotna enota urejanja prostora VI-465 je z OPN MOL ID predvidena kot večje zaključeno naselje Vrtno mesto Kozarje. Zaradi lažje realizacije, možnosti fazne gradnje in oblikovne razgibanosti je celotno območje v sintezni rešitvi razdeljeno na več prostorskih enot, ki upoštevajo lastniško in morfološko strukturo zemljišč ter so z mrežo dostopnih poti in komunalnih koridorjev povezane v celoto ter navezane na državno regionalno Cesto na Ključ, ki je glavna prometnica v tem delu Ljubljane. Del, ki ga obravnava OPPN, je zasnovan kot začetek te celovite ureditve.

(2) Območje se prometno navezuje na Naspersko pot, ki je na vzhodni strani preko preurejenega priključka navezana na Cesto na Ključ, na zahodni strani pa na Tržaško cesto pri AC priključku Brezovica, kasneje pa bo z realizacijo drugih prostorskih enot izveden tudi nov priključek v višini Trinkove ulice, ki bo prevzel večino prometnih tokov. Najbližja postajališča linijskega prevoza potnikov so ob Tržaški cesti, ki poteka približno 300 m južno od območja OPPN. V območju OPPN je v prostorski enoti A do Ceste na Ključ in v prostorski enoti B do Nasperske poti načrtovan hodnik za pešce. Kolesarski promet poteka ob robu vozišča.

(3) Po Cesti na Ključ poteka obstoječa komunalna in energetska infrastruktura, na katero je treba priključiti načrtovane stavbe. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je treba rekonstruirati vodovodno in električno omrežje izven območja OPPN.

(4) Širše območje je opremljeno z objekti družbenih, športnih in oskrbnih dejavnosti. Na zračni oddaljenosti okoli 600 m je otroški vrtec. V neposredni bližini na drugi strani Ceste na Ključ je športni klub s travnatim igriščem. Trgovine in servisi so ob Tržaški cesti. Severno od območja je na razdalji okoli 500 m gasilski dom. OPPN predvideva izgradnjo oskrbovanih stanovanj, dopušča pa tudi nekatere spremljajoče oskrbne in storitvene dejavnosti.

(5) Vplivi in povezave s sosodnjimi enotami urejanja prostora so prikazani v grafičnem načrtu št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosodnjimi enotami urejanja prostora«.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

8. člen

(dopustni objekti in dejavnosti)

(1) Dopustni so naslednji objekti in dejavnosti:

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji.

(2) Za enostanovanjske stavbe je dopustna gradnja stavb tipa NA – nizka prostostoječa stavba in tipa NB – verižne hiše.

(3) V delih predvidenih stavb, ki ne presegajo 40 % njihove neto površine, v stavbah na parceli B1 pa ne več kot 25 % njihove neto površine, so dopustne še naslednje dopolnilne dejavnosti, če ne povzročajo prekomernega hrupa, kot je dovoljen v stanovanjskem okolju in če je možno v okviru njihove parcele, namenjene gradnji, zagotoviti zahtevana parkirna mesta:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (bife) – samo v okviru oskrbovanih stanovanj na parceli z oznako B1,
- 12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi – do 50 m²),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti: frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, lekarna... do 200 m² BTP),
- 12650 Stavbe za šport (wellness, fitnes).

9. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti A:

- načrtovanih je osem prostostoječih enostanovanjskih stavb (tip A in tip A1),
- stavbe so postavljene ob skupni dovozni poti – dvorišču z obračališčem in zelenico,
- stavbe so postavljene z daljšo stranico pravokotno na skupno dovozno pot,
- ob stavbah so nadstrešnice z dvema parkirnima mestoma ter spremljajoči objekt za orodje in kolesa, razen ob stavbi tipa A1, kjer je namesto tega predviden manjši stavbni volumen, spojen z glavno stavbo,
- ob vhodih na parcele so tlakovana dvorišča ter dovozi do pokritih parkirnih mest. Večji del parcele je ozelenjen, urejen kot vrt ali zelenica.

(2) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti B:

- predvidene so tri različne tipologije objektov: prostostoječe stanovanjske hiše (tip C), verižne hiše (tip B) in dve stavbi z oskrbovanimi stanovanji (tip D),
- dostopi do posameznih parcel so zagotovljeni po javnih površinah: zahodni cesti in krožni ulici,
- ob južnem robu prostorske enote poteka zelena promenada, ki je urejena kot javna parkovna površina in otroško igrišče, ki pripada stanovanjskim hišam,
- v zahodnem delu prostorske enote je skupina štirih prostostoječih enostanovanjskih stavb tipa C. Ena stavba je dostopna z zahodne ceste, ostale tri pa s krožne ulice. Ob vhodih na parcelo so tlakovana dvorišča ter dovozi do garaž, ki so v pritličju stavbe. Večji del parcel je ozelenjen, urejen kot vrt ali zelenica. Parcele so lahko ograjene z ograjami do višine 1,80 m. Ograje so do višine 0,50 m lahko zidane,
- v srednjem delu prostorske enote je načrtovanih šest verižnih hiš tipa B v dveh nizih. Stavbe se lahko uredijo kot oskrbovana stanovanja. Stavbe v severnem nizu so dostopne s krožne ulice, stavbe v južnem nizu pa s skupne dovozne poti – dvorišča. Ob vhodih so tlakovana dvorišča ter dovozi do garaž. Večji del parcele je ozelenjen, urejen kot vrt ali zelenica. Garaže so v pritličju in so vključene v stavbo,
- na vzhodnem delu prostorske enote sta dve stavbi z oskrbovanimi stanovanji tipa D. Stavbi sta dostopni s krožne ulice. Pred vhodoma je načrtovano skupno parkirišče, ki ga stavbi delno previsevata in ustvarjata nadkrit zunanji prostor. Večji del parcele je ozelenjen in urejen kot vrt ali zelenica s sprehajalnimi potmi, ki se navezujejo na zeleno promenado. Ob severni meji prostorske enote sta zelenici z oznakama Z1 in Z2 zasajeni z drevjem.

10. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Na celotnem območju OPPN, razen na površinah, namenjenih dovozom, dostopom, intervencijskim potem in prometni infrastrukturi, je dovoljeno postaviti ali urediti naslednje enostavne in nezahtevne objekte:

- ograje do višine 1,80 m, ki imajo lahko zidan del do višine 0,50 m,
- zidane, lahko tudi pokrite lope za smetnjake,

- podporne zidove do višine 1,50 m,
- lope
- ute
- nadstreške,
- rezervoarje za vodo do 10 m³,
- grajena igrala,
- grajeno vadbeno opremo,
- spominska obeležja,
- skulpture in druge prostorske inštalacije,
- vodnjake in okrasne bazene,
- bazene za kopanje s površino do 40 m² in prostornino do 60 m³,
- sezonski gostinski vrt na parceli z oznako B1.

2) Postavljanje nezahtevnih in enostavnih objektov iz prejšnjega odstavka je dopustno, če faktor zazidanosti posameznih parcel, namenjenih gradnji prostostoječih stanovanjskih stavb, ne presega 40 %, faktor zazidanosti posameznih parcel, namenjenih gradnji verižnih hiš, pa 50 % in če je na parcelah, namenjenih gradnji prostostoječih stanovanjskih stavb in oskrbovanih stanovanj, zagotovljenih najmanj 30 % odprtih bivalnih površin, na parcelah, namenjenih gradnji verižnih hiš, pa najmanj 25 % odprtih bivalnih površin.

(3) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih cestnih objektov, priključkov na objekte javne infrastrukture ter pomožnih komunalnih objektov v skladu z določili tega odloka o pogojih za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

(4) Drugih enostavnih in nezahtevnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

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

(6) Ograje ali podporne zidove je dopustno postaviti največ do meje parcele, na kateri so grajeni, vendar tako, da gradnja ne posega na sosednje zemljišče; če so grajeni na meji, se morajo lastniki zemljišč, na katere ti objekti mejijo, o tem pisno sporazumeti.

(7) Če so odmiki enostavnih in nezahtevnih objektov od parcelne meje ob cesti manjši od 1,50 m, mora s tem soglašati organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet.

11. člen **(pogoji za oblikovanje stavb)**

(1) Pogoji za oblikovanje stavb v prostorski enoti A so:

- stavbe morajo biti med seboj skladno oblikovane,
- fasade stavb morajo biti usklajene v oblikovni zasnovi, arhitekturnih detajlih, barvah in materialih,
- barve fasad morajo biti v naravnih odtenkih in neizstopajoče,
- strehe so lahko ravne, ki morajo biti zasnovane kot zelene strehe ali dvokapne s slemenom v smeri daljše stranice in naklonom 30-35 stopinj,
- klimatske naprave so lahko nameščene le na vizualno neizpostavljene dele stavbe.

(2) Pogoji za oblikovanje stavb v prostorski enoti B so:

- stavbe morajo biti med seboj skladno oblikovane,
- stavbe morajo biti oblikovane sodobno in kakovostno,
- fasade morajo biti usklajene v barvah in materialih,
- barve fasad morajo biti v naravnih odtenkih in neizstopajoče,

- strehe morajo biti ravne, zasnovane kot zelene strehe,
- klimatske naprave so lahko nameščene le na vizualno neizpostavljene dele stavbe.

12. člen **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

- (1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:
- ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi,
 - površine, namenjene pešcem, morajo biti utrjene, opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene,
 - elementi mikrourbane opreme znotraj območja OPPN morajo biti oblikovani enotno,
 - intervencijske poti morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo do 10 ton,
 - robne ureditve posameznih parcel, namenjenih gradnji, ali javnega dobra je treba oblikovno in funkcionalno povezati z robnimi ureditvami sosednjih parcel,
 - drevesa, zasajena na javnih površinah, morajo imeti obseg debla večji od 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in višino debla več kot 2,20 m,
 - odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2,00 m.
 - na parcelah, namenjenih gradnji prostostojećih stanovanjskih stavb in oskrbovanih stanovanj, mora biti zagotovljenih najmanj 30 %, na parcelah, namenjenih gradnji verižnih hiš, pa najmanj 25 % odprtih bivalnih površin, od tega najmanj polovico zelenih površin na raščinem terenu; (za odprte bivalne površine se štejejo vse zelene in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine, kot so dostopi, dovozi in parkirišča).
- (2) Prostorska enota A:
- pri vsaki stanovanjski hiši tipa A in A1 je treba zasaditi najmanj dve drevesi,
 - višinske razlike na parcelah so lahko premoščene z ozelenjenimi brežinami in opornimi zidovi do višine največ 1,50 m,
 - parcele, namenjene gradnji stavb, so lahko ograjene z zelenimi ali lahkimi ograjami do višine 1,80 m,
 - ograje proti skupni dovozni poti – dvorišču so lahko zidane do višine 0,50 m,
 - ograje proti vodnemu jarku na vzhodni strani morajo biti izvedene kot živice do največ 0,70 m višine in morajo dopuščati vzdrževanje vodotoka,
 - skupna dovozna pot – dvorišče mora biti tlakovana in likovno obdelana, na končnem obračališču je treba urediti zelenico, ki je namenjena skupni rabi vseh prebivalcev v prostorski enoti.
- (3) Prostorska enota B:
- pri vsaki prostostoječi stanovanjski hiši tipa C je treba zasaditi najmanj dve drevesi, pri vsaki verižni hiši tipa B najmanj eno drevo, na parceli, namenjeni gradnji stavb z oskrbovanimi stanovanji tipa D, pa najmanj 10 dreves,
 - parcele, namenjene gradnji stavb, so lahko ograjene z zelenimi ali lahkimi ograjami do višine 1,80 m,
 - ograje so lahko zidane do višine 0,50 m,
 - ob javni zeleni promenadi ob južnem robu prostorske enote je treba za potrebe stanovanjskih hiš urediti otroško igrišče,
 - okoli stanovanjskih stavb z oskrbovanimi stanovanji je treba zagotoviti krožno sprehajalno pot, ki bo primerna tudi za funkcionalno ovirane ljudi,
 - v krajinsko ureditev ob stanovanjskih stavbah z oskrbovanimi stanovanji je dopustno vključiti tudi vrtno grede za stanovalce oskrbovanih stanovanj,
 - ob severni meji prostorske enote je parceli z oznakama Z1 in Z1 treba zasaditi z drevjem.
- (4) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija

in značilni prerezi«.

13. člen **(tlorisni gabariti)**

(1) Tlorisne dimenzije stavb so:

- a) prostorska enota A:
 - stavbe tipa A – hiša na ježi:
 - tloris pritličja in nadstropja je v okviru največje zunanje dimenzije, ki znaša 13,00 m x 9,00 m,
 - tloris spremljajočega objekta za orodje in kolesa s pokritim nadstreškom za avtomobile je največ 6,00 m x 9,00 m,
 - stavba tipa A1 – hiša na ježi 1:
 - tloris pritličja in nadstropja je v okviru največjih zunanjih dimenzij dveh stavbnih volumnov, ki znašata 12,00 m x 10,40 m in 5,00 m x 5,20 m.
- b) prostorska enota B:
 - stavbe tipa B – verižna hiša:
 - tloris pritličja in nadstropja je v okviru največje zunanje dimenzije, ki znaša 14,00 m x 7,00 m,
 - tloris spremljajočega objekta za orodje je največ 4,00 m x 2,00 m,
 - stavbe tipa C – vila kocka:
 - tloris pritličja, nadstropja in terase je v okviru največje zunanje dimenzije, ki znaša 11,00 m x 11,00 m, površina terasne etaže pa ne sme presegati 70 % površine etaže pod njo,
 - stavbe tipa D – oskrbovana stanovanja:
 - tloris pritličja in nadstropja je v okviru največje zunanje dimenzije, ki znaša 56,50 m x 16,50 m,
 - terasa mora biti umaknjena od roba spodnjega dela za najmanj 3,00 m po daljši stranici in 3,50 m po krajši stranici ter velika največ 49,50 m x 10,50 m; stopnišča lahko segajo izven tega gabarita, vendar morajo biti oddaljena najmanj 1,5 m od roba spodnje etaže.

(2) Poleg stavb iz prvega odstavka tega člena je dopustna tudi gradnja drugih nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z 10. členom tega odloka.

(3) Tlorisne dimenzije stavb so določene v grafičnem načrtu št. »4.1 Arhitekturna zazidalna situacija in značilni prerezi«. Lega stavb je s točkami v Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu določena v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

14. člen **(višinski gabariti in etažnost)**

(1) V območju OPPN je pod stavbami dopustna največ ena kletna etaža.

(2) Izkoriščeno podstrešje (Po) je del stavbe, katerega prostori so nad pritličjem ali zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno streho. Kolenčni zid je največ 1,60 m. Terasna etaža (T) je del stavbe, katerega prostori so nad vencem stavbe in neposredno pod ravno streho. BTP terasne etaže ne sme presegati 70 % BTP zadnje etaže pod vencem stavbe.

(3) Etažnost stavb nad terenom je največ:

- stavbe tipa A in A1: z dvokapno streho $P+1+Po$, z ravno streho $P+1$,
- stavbe tipa B: $P+1$,
- stavbe tipa C: $P+1+T$,
- stavbe tipa D: $P+1+T$.

(4) Višina stavb je določena z višino najvišje točke strehe, merjeno od kote finalnega tlaka v nivoju pritličja in ne sme presegati 11,00 m. Stavbe z ravno streho in etažnostjo P+1 ne smejo presegati višine 8,00 m.

(5) Pri stavbah z ravno streho je nad koto venca dopustna izvedba dostopov na streho, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in telekomunikacijskih naprav.

(6) Višinski gabariti stavb in etažnost so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija in značilni prerezi«.

15. člen **(višinske kote terena in pritličja)**

(1) Višinske kote pritličja stavb so:

- stavba na parceli z oznako A1: 298,70 m n. v.,
- stavba na parceli z oznako A2: 297,35 m n. v.,
- stavbe na parcelah z oznakami A3, A4, A5 in A6: 297,10 m n. v.,
- stavba na parceli z oznako A7: 297,45 m n. v.,
- stavba na parceli z oznako A8: 298,90 m n. v.,
- stavbi na parceli z oznako B1: 296,65 m n. v.,
- stavbe na parcelah z oznakami B2/1, B2/2 in B2/3: 296,85 m n. v.,
- stavbe na parcelah z oznakami B3/1, B3/2 in B3/3: 296,55 m n. v.,
- stavbi na parcelah z oznakama B4/1 in B4/2: 296,90 m n. v.,
- stavbi na parcelah z oznakama B5/1 in B5/2: 296,55 m n. v.

(2) Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopne ceste in uvozov v garaže, kotam raščenege terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah je treba pred vhodi prilagajati kotam pritličja.

(3) Višinske kote so določene v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija in značilni prerezi« in št. 4.2 »Prometno tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

16. člen **(zmogljivost območja)**

(1) Površina prostorske enote A: 7.015 m²

- stavbe na parcelah z oznakami A1–A8:
 - BTP nad terenom: največ 2.500 m²,
 - število stanovanjskih enot: 8.

(2) Površina prostorske enote B: 13.476 m²

- stavbe na parcelah z oznakami B1, B2/1, B2/2, B2/3, B3/1, B3/2, B3/3, B4/1, B4/2, B5/1, B5/2:
 - BTP nad terenom: največ 7.000 m²,
 - število stanovanjskih enot: 10,
 - število oskrbovanih stanovanj: 55.

(3) BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom oziroma pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836.

17. člen **(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)**

Vse objekte v območju OPPN je dopustno odstraniti.

18. člen
(objekti, predvideni za odstranitev)

(1) V območju OPPN je predvidena odstranitev naslednjih obstoječih objektov:

- kozolec na zemljišču s parcelno številko 201/123, katastrska občina (1995) Podsmreka,
- hiša na zemljišču s parcelno številko 199/6, katastrska občina (1995) Podsmreka.

(2) Objekti, ki so predvideni za odstranitev, so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija in značilni prerezi«.

V. NAČRT PARCELACIJE

19. člen
(načrt parcelacije)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji, z oznakami:

1. Prostorska enota A:

- A1: parcela, namenjena gradnji stavbe tipa A1, ki obsega zemljišče s parcelno številko 201/171, katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 610 m²,
- A2: parcela, namenjena gradnji stavbe tipa A, ki obsega zemljišče s parcelno številko 201/172, katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 604 m²,
- A3: parcela, namenjena gradnji stavbe tipa A, ki obsega zemljišče s parcelno številko 201/173, katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 606 m²,
- A4: parcela, namenjena gradnji stavbe tipa A, ki obsega zemljišče s parcelno številko 201/187 in del zemljišča s parcelno številko 201/316, obe katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 649 m²,
- A5: parcela, namenjena gradnji stavbe tipa A, ki obsega zemljišče s parcelno številko 201/324 in del zemljišča s parcelno številko 201/316, obe katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 630 m²,
- A6: parcela, namenjena gradnji stavbe tipa A, ki obsega zemljišče s parcelno številko 201/323 in dela zemljišč s parcelnima številkami 201/317 ter 201/325, vsa katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 653 m²,
- A7: parcela, namenjena gradnji stavbe tipa A, ki obsega zemljišče s parcelno številko 201/322 in dela zemljišč s parcelnima številkami 201/318 ter 201/326, vsa katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 662 m²,
- A8: parcela, namenjena gradnji stavbe tipa A, ki obsega zemljišče s parcelno številko 201/321 in del zemljišča s parcelno številko 201/319, obe katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 758 m²,
- DA: parcela, namenjena gradnji skupne dovozne poti - dvorišča, ki obsega zemljišče s parcelno številko 201/134, katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 774 m².
- NP1: parcela, namenjena gradnji Nasperske poti, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1027/1, 201/134 in 201/320, vsa katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 233 m²,
- NP2: parcela, namenjena gradnji - preureditvi Nasperske poti s priključkom na Cesto na Ključ, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 201/319, 201/320, 1027/1, 1027/5 in 1072, vsa katastrska občina (1995) Podsmreka, ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 3192, 3193 in 3186/2, vse katastrska občina (1994) Dobrova, in meri 491 m²,
- V1: parcela, namenjena vodnemu jarku, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 201/319 in 1072, obe katastrska občina (1995) Podsmreka, ter del zemljišča s parcelno številko 3193, katastrska občina (1994) Dobrova, in meri 345 m².

2. Prostorska enota B:

- B1: parcela, namenjena gradnji dveh stavb z oskrbovanimi stanovanji tipa D, ki obsega zemljišče s parcelno številko 197/1 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 199/12, 201/55 in 201/123, vsa katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 5.749 m²,
- B2/1: parcela, namenjena gradnji stavbe tipa B, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 197/9, katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 247 m²,
- B2/2: parcela, namenjena gradnji stavbe tipa B, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkama 197/8 in 197/9, obe katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 252 m²,
- B2/3: parcela, namenjena gradnji stavbe tipa B, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 197/8, katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 252 m²,
- B3/1: parcela, namenjena gradnji stavbe tipa B, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 197/9, katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 224 m²,
- B3/2: parcela, namenjena gradnji stavbe tipa B, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkama 197/8 in 197/9, obe katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 224 m²,
- B3/3: parcela, namenjena gradnji stavbe tipa B, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 197/8, katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 224 m²,
- B4/1: parcela, namenjena gradnji stavbe tipa C, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami, 199/2, 199/7 in 197/10, vsa katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 465 m²,
- B4/2: parcela, namenjena gradnji stavbe tipa C, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkama 197/9 in 197/10, obe katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 511 m²,
- B5/1: parcela, namenjena gradnji stavbe tipa C, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkama 199/6 in 199/7, obe katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 550 m²,
- B5/2: parcela, namenjena gradnji stavbe tipa C, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 199/6, 199/16 in 197/9, vsa katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 523 m²,
- DB: parcela, namenjena gradnji skupne dovozne poti – dvorišča B3, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkama 197/8 in 197/9, obe katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 147 m²,
- IG: parcela, namenjena gradnji skupnega igrišča za stanovanjske stavbe v prostorski enoti B, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkama 201/55 in 201/123, obe katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 254 m².
- Z1: parcela, namenjena odprtim bivalnim površinam oskrbovanih stanovanj, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 197/9, 197/8 in 197/1, vsa katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 243 m²,
- Z2: parcela, namenjena odprtim bivalnim površinam oskrbovanih stanovanj, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 197/1, katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 60 m²,
- TP: parcela, namenjena gradnji transformatorske postaje, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 197/1, katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 27 m².
- ZC1: parcela, namenjena gradnji zahodne ceste, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1027/1, 199/2, 199/7, 199/6, 188/2, 194/1 in 188/4, vsa katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 991 m²,
- KU1: parcela, namenjena gradnji krožne ulice, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 199/2, 197/10, 199/6, 199/16, 197/9, 197/8, 197/1, 201/55 in 201/123, vsa katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 1.582 m²,
- KU2: parcela, namenjena zelenim površinam (rezervat za krožno ulico), ki obsega del zemljišča s parcelno številko 197/9, katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 159 m²,
- ZP1: parcela, namenjena gradnji zelene promenade, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 199/7, 199/6, 199/16 in 197/9, vsa katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 169 m²,
- ZP2: parcela, namenjena gradnji zelene promenade, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 197/6, 199/12, 201/55 in 201/123, vsa katastrska občina (1995) Podsmreka, in meri 623 m².

(2) Na parcelah z oznakama A4 in A5 je treba vzpostaviti služnostno pravico za potek komunalnih vodov.

(3) Parcelacija in točke za zakoličbo parcel so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z

načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

20. člen **(javne površine)**

(1) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo v prostorski enoti A parcele, namenjene gradnji priključka Nasperske poti na Cesto na Ključ ter obstoječi vodni jarek z oznakami NP1, NP2 in V1, v prostorski enoti B pa parcele, namenjene gradnji zahodne ceste, krožne ulice ter zelene promenade – peš poti z oznakami ZC1, KU1, KU2, ZP1 in ZP2.

(2) Površine, namenjene javnemu dobru, v prostorski enoti A obsegajo dele zemljišč s parcelnimi številkami 1027/1, 1027/5, 201/134, 201/319, 201/320 in 1072, vsa katastrska občina (1995) Podsmreka, ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 3192, 3193 in 3186/2, vsa katastrska občina (1994) Dobrova.

(3) Površine, namenjene javnemu dobru, v prostorski enoti B obsegajo dele zemljišč s parcelnimi številkami 188/2, 194/1, 197/1, 197/6, 197/8, 197/9, 197/10, 199/2, 199/6, 199/7, 199/12, 199/16, 201/55, 201/123 in 1027/1, vsa katastrska občina (1995) Podsmreka.

(4) Površine, namenjene javnemu dobru v prostorski enoti A merijo 1.069 m², v prostorski enoti B pa 3.524 m², skupaj 4.593 m².

(5) Površine, namenjene javnemu dobru, so določene v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra na katastrskem načrtu« in št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra na geodetskem načrtu«.

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

21. člen **(etapnost gradnje)**

(1) V območju OPPN je gradnjo dopustno načrtovati in izvajati etapno. Etape so opredeljene glede na zahteve za izvedbo komunalnega opremljanja. Za vsako etapo gradnje je treba zagotoviti priključke stavb na komunalno in energetska infrastrukturo.

(2) Prvo etapo predstavlja izgradnja najmanj treh stanovanjskih stavb v prostorski enoti A, ko mora biti izvedeno tudi:

- preureditev priključka Nasperske poti na Cesto na Ključ na parceli NP2,
- obnova vodovoda ob Cesti na Ključ do Tržaške ceste,
- razširitev Nasperske poti na parceli z oznako NP1,
- skupna dovozna pot - dvorišče na parceli z oznako DA,
- kanal za padavinske odpadne vode v skupni dovozni poti na parceli z oznako DA do vodnega jarka ob Cesti na Ključ,
- kanal za komunalne odpadne vode v skupni dovozni poti na parceli z oznako DA do obstoječe kanalizacije ob južnem robu prostorske enote A,
- vodovod v skupni dovozni poti na parceli z oznako DA od obstoječega vodovoda ob južnem robu prostorske enote A,
- plinovod v skupni dovozni poti na parceli z oznako DA od obstoječega plinovoda v Nasperski poti,
- priključni nizkonapetostni (NN) vod v skupni dovozni poti na parceli z oznako DA od parcele, namenjene gradnji stavb, do novega elektroenergetskega omrežja ob južnem robu prostorske enote

A; če novo elektroenergetsko omrežje na tem mestu še ni izvedeno, je treba izvesti začasni priključek z novim zemeljskim kablom na NN vod pri Trinkovi ulici 6-8.

(3) Drugo etapo, ki sledi prvi etapi, lahko predstavlja izgradnja stavb v prostorski enoti B in obsega najmanj obe stavbi tipa D, vse stavbe tipa B ter dve stavbi tipa C, ko mora biti izvedeno tudi:

- zahodna cesta in krožna ulica na parcelah z oznakama ZC1 in KU1,
- zelene površine ob južnem robu prostorske enote na parcelah z oznakama ZP1 in ZP2,
- kanal za padavinske odpadne vode v zahodni cesti in krožni ulici na parcelah z oznakama ZC1 in KU1 do vodnih izpustov na zahodnem in vzhodnem koncu prostorske enote,
- kanal za komunalne odpadne vode v krožni ulici na parceli z oznako KU1 s povezavo do obstoječe kanalizacije ob Cesti na Ključ,
- vodovod v krožni ulici na parceli z oznako KU1 do obstoječega vodovoda in prevezave obstoječih vodovodnih priključkov na novo traso vodovoda,
- plinovod v krožni ulici na parceli z oznako KU1 s povezavo do plinovoda ob Cesti na Ključ,
- plinovod v zahodni cesti na parceli z oznako ZC1,
- nova transformatorska postaja na parceli z oznako TP ali v novem objektu, vpeta v obstoječi sistem elektroenergetskega omrežja.

(4) Po izvedbi prve etape se lahko gradijo preostale stavbe v prostorski enoti A. Po izvedbi druge etape se lahko gradijo preostale stavbe v prostorski enoti B.

(5) Pred izgradnjo devete stanovanjske stavbe v prostorski enoti B mora biti zgrajeno otroško igrišče na parceli IG. Do izgradnje otroškega igrišča se parcela vzdržuje kot zelenica.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

22. člen

(celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Območje OPPN ni v območju registrirane enote kulturne dediščine. V bližini se nahaja EŠD 18810 Ljubljana – Arheološko najdišče ob Tržaški cesti, zato obstaja verjetnost za obstoj arheoloških ostalin tudi na predmetnih zemljiščih.

(2) Pri zemeljskih delih je treba omogočiti izvedbo strokovnega arheološkega konservatorskega nadzora. V primeru odkritja arheoloških ostalin v času gradnje bodo dela ustavljena, dokler arheološke ostaline ne bodo raziskane. V izogib takšni situaciji je priporočljivo izvesti predhodne arheološke raziskave pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja.

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

23. člen

(varstvo vode in podtalnice)

(1) Posegi na vodnem in priobalnem zemljišču vodnega jarka ob Cesti na Ključ, ki spada med vode 2. reda s 5,0 m širokim priobalnim zemljiščem, so prepovedani, razen v primerih, navedenih v 37. in 201. členu Zakona o vodah.

(2) Morebitni objekti javne komunalne in prometne infrastrukture, ki bi potekali vzporedno z vodotoki, morajo biti v takšni oddaljenosti od struge, da bo zagotovljena stabilnost brežin in struge in zagotovljena varnost objektov – vodov v primeru spodkopavanja vodotoka in vodnogospodarskih objektov zaradi visokih voda. Na odsekih, kjer trasa morebitne komunalne infrastrukture poteka po vodnem ali priobalnem zemljišču, je treba upoštevati tudi prometno obremenitev in predvideti

ustrezno zaščito cevi za čas uporabe strojne mehanizacije za potrebe vodnogospodarske javne službe. Gradnja jaškov v strugi in v brežinah vodotoka ni dovoljena.

(3) Med gradnjo ni dovoljeno odlagati izkopanih materialov na vodno ali priobalno zemljišče vodotoka. Po končani gradnji je treba odstraniti vse za potrebe gradnje postavljene provizorije in odstraniti vse ostanke začasnih deponij. Vse z gradnjo prizadete površine je treba krajinsko ustrezno urediti.

(4) Zacevljanje in prekrivanje vodotokov je strogo prepovedano, razen izjemoma na krajših razdaljah, ki omogočajo dostop oziroma prehod preko vodotoka.

(5) Na obravnavanem območju, skladno z 38. in 39. členom Zakona o vodah, ni dovoljeno postavljati objektov ali drugih ovir, ki bi preprečevale prost prehod ob vodnem dobru ali izvajalcu javne vodnogospodarske službe onemogočale neškodljiv dostop do vodnega zemljišča.

(6) Vsa križanja nove komunalne infrastrukture z vodotokom je treba v projektni dokumentaciji jasno označiti in opisati.

(7) Obravnavano območje se nahaja znotraj vodovarstvenega območja z oznako VVO III, zato je pri načrtovanju in izgradnji treba upoštevati vse pogoje iz Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane (Uradni list RS, št. 115/07, 9/08 – popr., 65/12 in 93/13).

(8) Objekte ali naprave na širšem vodovarstvenem območju je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %, je gradnja izjemoma dovoljena tudi globlje, ob pogoju, da se izvede analiza tveganja za količinsko in kakovostno stanje podzemne vode. Srednji nivo podzemne vode je na koti 289,5 m n. m., kar pomeni, da je na območju prostorske enote A približno 8 m pod površjem in na območju prostorske enote B približno 6,5 m pod površjem.

(9) Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje.

(10) Prepovedano je odvajati neočiščeno odpadno vodo neposredno v površinske vode ali neposredno ali posredno v podzemne vode.

(11) Gradnja iztoka ali iztočnega objekta za odvajanje padavinske odpadne vode, če gre za posredno odvajanje v podzemne vode v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo, je na VVO III možna, če je zagotovljena obdelava vode v lovilniku olj. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

(12) Interno kanalizacijsko omrežje mora biti pred uporabo preverjeno na vodotesnost s standardiziranimi postopki.

(13) Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem, če ta obstaja, sicer pa takoj, ko je to mogoče.

(14) Vse parkirne in povozne površine morajo biti utrjene in nagnjene proti vtoku v standardiziran lovilec olj (SIST EN 85S-2) ustreznih dimenzij.

(15) Vse padavinske vode z javnih cest morajo biti speljane in očiščene na način, kot to predvideva Uredba o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05).

(16) Odvajanje padavinskih voda je treba urediti v skladu z 92. členom Zakona o vodah, in sicer tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin, kar pomeni, da je

treba prioritetno predvideti ponikanje ali predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v kanalizacijo ali površinske odvodnike.

(17) Vse komunalne odpadne vode in morebitne tehnološke odpadne vode morajo biti odvajane v kanalizacijske odvodne sisteme, ki morajo poleg zbirnega in prenosnega omrežja obsegati tudi naprave za ustrezno čiščenje voda pred izlitjem v odvodnike. Zaradi zagotavljanja potrebnih pogojev za nemoteno delovanje teh naprav, morajo biti posebej onesnažene torej tehnološke odpadne vode pred izpustom v sistem nevtralizirane oziroma prečiščene do tiste mere, ki jih sistem dopušča.

(18) Pri pripravi projekta organizacije gradnje je treba upoštevati naslednje:

- zaradi zagotovitve varnosti pred škodljivim delovanjem voda se mora gradnja organizirati tako, da ne bo prihajalo do oviranega pretoka v vodotokih ali zadrževanja zalednih voda ob večjih nalivih, ki lahko nastopijo v času gradnje,
- dostop do strug vodotokov mora biti zagotovljen v vseh fazah gradnje,
- morebitnečasne deponije viškov zemeljskega materiala je v času gradnje treba urediti tako, da se ne pojavlja erozija in da ni oviran odtok zalednih voda,
- po končani gradnji je treba odstraniti vse ostanke časasnih deponij in vse z gradnjo prizadete površine krajinsko ustrezno urediti.

(19) Zaradi zagotavljanja ukrepov za varstvo pred škodljivim delovanjem voda, ki jih predpisuje 90. člen Zakona o vodah in izvaja država in lokalna skupnost prek obvezne gospodarske javne službe in sistema civilne zaščite, je treba zagotoviti neovirane dostope do vodne infrastrukture. Zato je pri projektiranju in gradnji na predmetnem območju treba predvideti gradnjo nadomestnih ali povezovalnih poti, povsod tam, kjer bodo dostopi z gradnjo prekinjeni.

(20) Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je treba v skladu s 150. in 151.a členom Zakona o vodah pridobiti vodno soglasje. Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev vodnega soglasja je treba dosledno upoštevati Pravilnik o vsebini vlog za pridobitev projektne pogodbe in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Uradni list RS, št. 25/09).

24. člen **(ohranjanje narave)**

Na območju OPPN ni registriranih naravnih vrednot.

25. člen **(varstvo zraka)**

(1) Prezračevanje vseh delov stavb je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in umazanega zraka iz nadzemnih delov stavbe (na primer iz sanitarnih prostorov stanovanj) je treba speljati nad strehe stavb.

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

(3) V času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

26. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) Območje OPPN je v območju III. stopnje varstva pred hrupom, kjer je dovoljena mejna raven hrupa: $L_{noč} = 50$ (dBA), $L_{dvn} = 60$ (dBA).

(2) Območje OPPN leži izven območja možne prekomerne obremenitve s hrupom.

(3) Med urejanjem območja OPPN je treba zagotoviti, da bo začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni.

27. člen
(osončenje)

Stavbam je treba v dnevni sobi, bivalnem prostoru s kuhinjo, bivalni kuhinji in otroški sobi zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. 12. najmanj 1 uro,
- dne 21. 3. in 21. 9. najmanj 3 ure.

28. člen
(odstranjevanje odpadkov)

(1) Zbirno-prevzemna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov so na vsaki parceli, namenjeni gradnji, ob uvozu na cesto.

(2) Zbirno-prevzemna mesta so lahko ograjena in pokrita z nadstrešnico. Višinske razlike na poteh med zbirno-prevzemnim mestom in cesto, kjer ustavlja komunalno vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.

29. člen
(svetlobno onesnaženje)

(1) Postavitev in jakost svetilk morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

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

30. člen
(potresna nevarnost)

(1) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije 0,35 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let. Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost.

(2) Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo tako, da zadrži rušenje objektov nanjo.

31. člen
(varstvo pred erozijo)

Na območju OPPN ne obstaja nevarnost erozije.

32. člen
(ukrepi za varstvo pred požarom)

(1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,

- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(2) Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi požarne varnosti. Izpolnjevanje bistvenih zahtev za varstvo pred požarom je treba dokazati:

- za požarno manj zahtevne objekte v elaboratu zasnove požarne varnosti,
- za požarno zahtevne objekte v študiji požarne varnosti.

(3) Intervencijske poti in površine: stavbe v prostorski enoti A so za intervencijska vozila dostopne po javnih poteh, in sicer po Cesti na Ključ in Nasperski poti, stavbe v prostorski enoti B pa po Cesti na Ključ, Nasperski poti, zahodni cesti, krožni ulici, glavni prečni pešpoti, zeleni promenadi in po pešpoti v sklopu zunanjih površin parcele, namenjene gradnji oskrbovanih stanovanj. Poti, zelenice in druge površine, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, morajo biti utrjene in projektirane skladno s standardom SIST DIN 14090 Površine za gasilce ob zgradbah.

(4) Hidrantno omrežje: požarna zaščita je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz obstoječega in novega javnega hidrantnega omrežja. Hidranti morajo biti praviloma nadtalni, do njih mora biti zagotovljen stalen dostop. Razporejeni morajo biti tako, da razdalja med hidrantoma ne presega 80 m, da razdalja med hidrantom in stavbo ne presega 80 m in ni manjša od 5 m, ter da je mogoče požar na stavbi gasiti iz najmanj enega hidranta, za požarno zahtevne stavbe pa iz najmanj dveh hidrantov.

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

(6) Evakuacijske poti: v projektni dokumentaciji je treba predvideti način varne evakuacije iz stavb na proste površine ob njih.

(7) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.4 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečam«.

33. člen

(ukrepi za varstvo pred poplavami)

(1) Območje OPPN ni v območju poplavne ogroženosti. Pričakovana poplava pri Q100 je na koti 295,55 m n. m. in sega južno od meje prostorskih enot A in B.

(2) Kota pritličja stavb v prostorski enoti A mora biti 10 cm nad utrjeno površino. Kota pritličja objektov v prostorski enoti B mora biti najmanj na koti 295,55 m n.m., teren ob stavbah pa se ohranja na obstoječi višini.

(3) Za zadrževanje lastnih meteornih vod je treba zagotoviti zadrževalnik ali več manjših zadrževalnikov s skupnim volumnom najmanj 50 m³, od tega v prostorski enoti A 13 m³ in v prostorski enoti B 37 m³. Kot zadrževalnik se lahko računa tudi ustrezno zasnovana ravna streha.

X. POGOJI ZA PRIKLJUČEVANJE OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

34. člen

(pogoji za prometno urejanje)

(1) Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti utrjene.

(2) Utrjene površine za pešce, parkirni prostori in druge zunanje površine morajo biti urejeni tako, da zagotavljajo neovirano uporabo in dostop do stavb za funkcionalno ovirane ljudi. Stavbe morajo biti grajene brez ovir v skladu z zakonodajo s tega področja.

(3) Prometne ureditve so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Prometno tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

35. člen **(ureditev cest in priključevanje na javne ceste)**

(1) Območje se prometno navezuje na Naspersko pot, ki je na vzhodni strani preko preurejenega priključka navezana na Cesto na Ključ, na zahodni strani pa na Tržaško cesto pri AC priključku Brezovica.

(2) Priključek Nasperske poti na Cesto na Ključ je treba preurediti v skladu z elaboratom »Ureditev križišča na regionalni cesti R3-641/1369 v km 23+105 za potrebe priključevanja OPPN Vrtno mesto Kozarje – del«, ki ga je izdelal Uroš Pust s.p., Prometno načrtovanje v novembru 2014.

(3) Območje A se na Naspersko pot priključuje preko skupne dovozne poti – dvorišča, ki je cona umirjenega prometa v obliki ulice brez ločenega hodnika za pešce širine 7,40 m in z obračališčem širine 20,00 m. Uvozi do posameznih stavb so na nivoju dovozne poti. Višinska regulacija posameznih parcel, namenjenih gradnji, mora upoštevati, da se ulica od Nasperske poti do obračališča spusti za 3,00 m.

(4) Območje B se na Naspersko pot priključuje preko novih odsekov zahodne ceste in krožne ulice. Zahodna cesta je široka 8,00 m in ima dvosmerno vozišče širine 5,00 m, enostranski hodnik za pešce širine 2,00 m na vzhodni strani ceste in bankino širine 1,00 m na zahodni strani ceste. Na dostopu do stanovanjske hiše in na dostopu do kmetijskih površin je robnik poglobljen. Krožna ulica predstavlja cono umirjenega prometa. Široka je 7,00 m ter je brez višinsko ločenega hodnika za pešce. Na obeh straneh je 1,25 m širok pas ulice obdelan v drugačnem tlaku. Uvozi do posameznih stavb so na nivoju ulice. Dostop do treh verižnih hiš je preko skupne dovozne poti – dvorišča širine 7,00 m.

36. člen **(mirujoči promet)**

(1) Parkirna mesta za posamezne stavbe morajo biti zagotovljena v okviru njihovih parcel, namenjenih gradnji. Število parkirnih mest za avtomobile, kolesa in za druga enosledna vozila se v izračunu zaokroži navzgor.

(2) V prostorski enoti A je treba za vsako stanovanjsko hišo zagotoviti 2 parkirni mesti.

(3) V prostorski enoti B je treba za vsako stanovanjsko hišo tipa C in tipa B zagotoviti po 2 parkirni mesti.

(4) V prostorski enoti B je treba za stavbi tipa D z oskrbovanimi stanovanji zagotoviti:

- 0,8 parkirnih mest za osebna motorna vozila na stanovanje,
 - od tega 10 % na terenu za obiskovalce,
 - od tega 5 % parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički po predpisih za projektiranje objektov brez grajenih ovir oziroma 20 % po pravilniku o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj,
 - dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila, računano od števila parkirnih mest za osebna motorna vozila, kadar je le teh potrebnih več kot 20,
- 1 parkirno mesto za kolesa, ki omogoča priklepanje koles, na dve stanovanji.

(5) Za dopustne dopolnilne dejavnosti, med katere se ne štejejo dopolnilne dejavnosti za lastne potrebe oskrbovanih stanovanj, je treba zagotoviti naslednje število parkirnih mest (PM) za motorna vozila in enako število za kolesa:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (bife): treba je zagotoviti 1PM/4 sedeže in 1PM/tekoči meter točilnega pulta,
- 12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi): treba je zagotoviti 1PM/60 m² BTP,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti: frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, lekarna... do 200 m² BTP): PM ni treba zagotoviti,
- 12650 Stavbe za šport (wellness, fitnes): treba je zagotoviti 1PM/25 m² BTP.

37. člen (peš promet)

(1) Hodnik za pešce ob zahodni cesti je širok 2,00 m. Na krožni ulici, ki je široka 7,00 m, je predviden umirjen promet, peš promet poteka ob obeh straneh ulice po 1,25 m širokem pasu. Hodnik za pešce ob Nasperski poti je v delu prostorske enote A širok najmanj 1,60 m.

(2) Zelena promenada, ki poteka po južni strani prostorske enote B, ima pešpot v širini 3,00 m.

38. člen (kolesarski promet)

V območju OPPN niso predvidene ločene kolesarske steze. Kolesarski promet poteka po prometnih površinah z mešanim prometom.

39. člen (intervencijske poti in površine)

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.

40. člen (dostava)

Dovoz za dostavna vozila je po javnih cestah in ulicah.

41. člen (splošni pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih in energetska vodov,
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje,
- kadar potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih naprav in energetska infrastrukture na svojem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih komunalnih in energetska vodov in naprav;
- gradnja komunalnih in energetska naprav ter objektov mora potekati usklajeno,
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega oziroma energetska voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN,

- obstoječo komunalno in energetska infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi,
- del energije za potrebe stanovanjskih stavb je treba zagotoviti z uporabo obnovljivih virov za energetska oskrbo objektov (geotermalna, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

(2) Komunalna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.3 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

42. člen **(vodovod)**

(1) Obstoječe vodovodno omrežje je zgrajeno za potrebe obstoječe poselitve. V vzhodnem robu Ceste na Ključ poteka javni vodovod AC DN 80. Do obstoječih stavb južno od Nasperske poti je zgrajen javni vodovod PEHD d 110.

(2) Za potrebe novih stavb v območju OPPN je treba zgraditi novo javno vodovodno omrežje in rekonstruirati obstoječe vodovode. Vsi vodovodi morajo biti grajeni hkrati s predvidenimi kanali.

(3) Rekonstruirati in obnoviti je treba obstoječi glavni napajalni javni vodovod v Cesti na Ključ v obstoječi trasi od mesta priključitve na obstoječi javni vodovod NL DN 100 v severnem robu Tržaške ceste do mesta priključitve obstoječega vodovoda PEHD d 110 v višini Nagodetove ulice. Premer novega cevovoda bo NL DN 150.

(4) Za potrebe načrtovane gradnje v prostorski enoti A je treba zgraditi javni vodovod NL DN 100. Navezan je na obstoječi vodovod PEHD d 110 ob južnem robu prostorske enote in poteka najprej skozi koridor z urejeno služnostjo, ki omogoča stalno dostopnost za vzdrževanje, nato pa preko skupne dovozne poti do zadnjih stanovanjskih stavb, kjer je zaključen s končnim hidrantom.

(5) Za potrebe načrtovane gradnje v prostorski enoti B je treba zgraditi javni vodovod NL DN 100 po trasi predvidene krožne ulice. Preostanek obstoječega vodovoda PEHD d 110 se ukine, obstoječi hišni priključki pa prevežejo na novi vodovod NL DN 100.

(6) Za vsako predvideno stanovanjsko stavbo je treba v skladu z Odlokom o oskrbi s pitno vodo v Mestni občini Ljubljana predvideti samostojen priključek.

(7) Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz obstoječega in predvidenega javnega vodovodnega omrežja s hidranti.

(8) Pri projektiranju je treba upoštevati:

- vse predpise in pravilnike ter Odlok o oskrbi s pitno vodo v Mestni občini Ljubljana,
- interni dokument JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o.: Tehnična navodila za vodovod (EAD-116242),
- projektno nalogo za PGD in PZI št. 2666V, 3327K »Ureditev javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja za Vrtno mesto Kozarje«, ki jo je avgusta 2014 izdelalo podjetje JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o.

(9) Vodovodi morajo potekati v dostopnih javnih površinah in intervencijskih poteh, tako da je omogočeno vzdrževanje vodovodnega omrežja in priključkov. Za obstoječe in predvidene javne vodovode je treba zagotoviti predpisane varovalne pasove oziroma odmike od ostalih objektov in naprav.

(10) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

43. člen (kanalizacija)

(1) Na obravnavanem območju je zasnovan ločen sistem kanalizacijskega omrežja. Po južnem robu prostorske enote A poteka obstoječa kanalizacija za odvod komunalne odpadne vode DN 250, ki se pod vodnim jarkom in Cesto na Ključ priključi na črpališče Kozarje 1, od koder se odpadna voda odvaja v zbiralnik A7 severno od Nasperske poti.

(2) Za odvod komunalne odpadne vode iz prostorske enote A je treba po skupni dovozni poti in skozi koridor z zagotovljeno služnostjo zgraditi javni kanal DN250 ter ga priključiti na obstoječo kanalizacijo ob južnem robu območja.

(3) Za odvod komunalne odpadne vode iz prostorske enote B je treba v krožni ulici zgraditi javni kanal DN 250 in nato v celotni trasi do Ceste na Ključ zaradi višinske uskladitve zgraditi nov kanal DN 250 na večji globini ter ga navezati na obstoječi jašek s koto dna 293,02 m n. m. pred vodnim jarkom ob Cesti na Ključ.

(4) Stavbe je treba priključiti na javno kanalizacijsko omrežje za komunalne odpadne vode preko internih in skupinskih priključkov. Neposredno priključevanje je mogoče samo za odtoke iz pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je mogoč le preko črpališč.

(5) Padavinske odpadne vode se ne sme priključevati na kanal za odvod komunalne odpadne vode. Ker teren ne omogoča ponikanja padavinske vode s streh ter utrjenih površin, se površinske vode odvajajo v bližnje jarke.

(6) V prostorski enoti A se padavinske vode odvajajo po interni kanalizaciji po skupni dovozni poti – dvorišču in nato ob južnem robu območja do vodnega jarka ob Cesti na Ključ.

(7) V prostorski enoti B se padavinske vode z zahodne ceste in dela krožne ulice ter streh stanovanjskih stavb odvede v obstoječi jarek na jugozahodnem koncu prostorske enote, padavinske vode z vzhodnega dela krožne ulice in območja oskrbovanih stanovanj pa v jarek na jugovzhodnem koncu območja.

(8) Zaradi spremembe pokrovnosti tal je potrebno zadrževanje lastnih meteornih voda v enem ali več zadrževalnikih s skupnim volumnom najmanj 50 m³. Volumen se porazdeli na posamezni zadrževalnik v razmerju površin parcel, ki jih pokriva, in znaša 2,7 m³ na 1.000 m² površine parcele. Kot zadrževalnik se lahko upošteva tudi ozelenjena ravna streha.

(9) Pri projektiranju je treba zagotoviti predpisane varovalne pasove oziroma odmike od ostalih stavb in komunalnih naprav ter upoštevati:

- vse predpise in pravilnike,
- splošne in posebne pogoje Tehničnih navodil za kanalizacijo, JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o.,
- projekt št. 1890K »Izvedbeni projekt kanalizacije KS Kozarje za področje Majlond«, ki ga je decembra 1983 izdelalo JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o.,
- projektno nalogo za PGD in PZI št. 2666V, 3327K »Ureditev javnega vodovodnega in kanalizacijskega omrežja za Vrtno mesto Kozarje«, ki jo je avgusta 2014 izdelalo JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o.,
- Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12 in 64/14)
- Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05),
- Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane (Uradni list RS, št. 115/07, 9/08. – popr., 65/12 in 93/13) nahaja v širšem vodovarstvenem območju z oznako VVO III – Barje.

(10) Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev stavb in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

44. člen (plinovod)

(1) Stavbe na območju OPPN morajo biti za potrebe ogrevanja in priprave sanitarne tople vode, razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije, priključene na distribucijsko omrežje zemeljskega plina. Priključitev je možna tudi za potrebe kuhe in tehnologije. Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10) predpisuje energetska učinkovitost stavbe in obvezno rabo obnovljivih virov energije. V primeru priključitve stavbe na distribucijsko plinovodno omrežje zemeljskega plina se te zahteve izpolnijo z vgradnjo:

- plinskega grelnika za ogrevanje in/ali pripravo tople sanitarne vode v kombinaciji z uporabo obnovljivih virov energije v stavbi (npr. vgradnja sprejemnikov sončne energije),
- plinske toplotne črpalke za ogrevanje in hlajenje (uporaba toplote okolja),
- naprave za sproizvodnjo toplotne in električne energije z visokim izkoristkom.

(2) Obstoječi glavni distribucijski plinovod PE 225 poteka v Cesti na Ključ in zadošča za priključitev stavb na območju OPPN na distribucijsko omrežje zemeljskega plina. Nanj je navezано obstoječe glavno distribucijsko nizekotlačno plinovodno omrežje PE 63 v cestišču Nasperske poti, ki pa zadošča samo za oskrbo dela potreb območja.

(3) Predvideni glavni plinovodi DN 50 v območju OPPN se navežejo na obstoječ glavni distribucijski plinovod glede na načrtovano etapnost gradnje:

- za oskrbo stanovanjskih stavb v prostorskih enotah A in B se predvidena glavna plinovoda dimenzije DN 50 navežeta na obstoječi glavni plinovod po Nasperski poti. Za območje A poteka glavni plinovod po skupni dovozni poti. Za oskrbo prostorske enote B se glavni plinovod po Nasperski poti podaljša za ca 11,00 m, nato pa poteka po zahodni cesti in krožni ulici ter se zaključi takoj za zadnjim odcepom za stanovanjsko stavbo,
- za oskrbovana stanovanja v prostorski enoti B je treba po krožni ulici zgraditi glavni plinovod DN 50 N 40060 od Ceste na Ključ do oskrbovanih stanovanj in ga povezati z glavnim plinovodom DN 50 za oskrbo stanovanjskih stavb na zahodni strani.

(4) Predvideni so naslednji priključni plinovodi:

- za prostostoječe enostanovanjske stavbe in severni niz treh verižnih hiš so predvideni samostojni priključni plinovodi DN 25, ki se zaključijo z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi stavbe ali v stavbi,
- za južni niz treh verižnih stanovanjskih hiš je predviden skupni priključni plinovod dimenzije DN 25,
- za oskrbovana stanovanja je predviden samostojni priključni plinovod DN 50, ki se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi objekta ali v objektu.

(5) Na vseh odcepih novih glavnih plinovodov je predvidena vgradnja ustrezne zemeljske zaporne pipe. Potek novega plinovodnega omrežja je treba trasno in višinsko uskladiti z obstoječimi in predvidenimi komunalnimi vodi. V varnostnem pasu zemljišča ob plinovodu niso dovoljeni nadgradnja, zazidava in sajenje dreves ter grmičevja. Za izgradnjo plinovodnega omrežja se uporabijo PE cevi, za interno notranjo plinsko napeljavo pa jeklene cevi ali drugi materiali skladno s Tehničnimi zahtevami Energetike Ljubljana, d.o.o.

(6) Maksimalni delovni tlak nizekotlačnega distribucijskega sistema zemeljskega plina v Ljubljani je 100 mbar, minimalen garantiran tlak na odcepu priključnega plinovoda od glavnega plinovoda pa je 50 mbar.

(7) Pri načrtovanju plinovodnega omrežja in oskrbe z zemeljskim plinom na območju OPPN je treba

upoštevati Idejno zasnovo plinovodnega omrežja št. R-57-P/5-2014, ki jo je v septembru 2014 izdelala Energetika Ljubljana, d.o.o.

(8) Pri projektiranju je treba upoštevati:

- Tehnične zahteve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav, Energetika Ljubljana, d.o.o.,
- Sistemska obratovalna navodila za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje 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. 68/11),
- Pravilnik 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),
- Splošne pogoje za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode in Občine Škofljica (Uradni list RS, št. 25/08 in 11/11).

(9) Izvedbene aktivnosti za gradnjo plinovodnega omrežja in priključitve na distribucijsko plinovodno omrežje je treba načrtovati pravočasno in koordinirano z odgovornimi službami Energetike Ljubljana, d.o.o.

45. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Preko zahodnega dela OPPN poteka srednjenapetostni (SN) nadzemni vod DV 20 kV Brezovica, ki ga bo nadomestil novozgrajeni SN vod, ki poteka po zemljiščih ob Nasperski poti in ob zahodnem robu območja OPPN.

(2) Južno od prostorske enote A in ob severnem robu prostorske enote B poteka nizkonapetostni (NN) razvod »l-Novo naselje«, ki se napaja iz TP Kozarje Novo naselje in je namenjen oskrbi obstoječih stavb ob Nasperski poti.

(3) Ob južnem robu območja EUP VI-465 poteka v skupni trasi z NN izvodom »8-RUS« iz TP Kozarje-livarna tudi SN zemeljski vod, namenjen napajanju TP Kozarje Novo naselje.

(4) Za oskrbo širšega območja z električno energijo je treba zgraditi novo transformatorsko postajo TP 20/0,4 kV prehodne izvedbe s pripadajočim NN omrežjem do posameznega odjemnega mesta. Predvidena TP 20/0,4 kV mora po konstrukcijski zasnovi in energetske velikosti ustrezati potrebam širšega območja. Opremiti jo je treba z ustreznim SN blokom in NN razdelilci, ki bodo zadostili potrebam odjemalcev. NN izvodi do novih odjemnih mest morajo biti izvedeni z zemeljskimi kabli tipiziranih prerezov (Al 4x70+1,5 mm², Al 4x150+1,5 mm² oziroma Al 4x240+1,5 mm²) po predhodno izdelani projektni dokumentaciji.

(5) Nova TP 20/0,4 kV mora biti zgrajena v montažni betonski izvedbi kot samostojni objekt na lastnem odmerjenem zemljišču v središču obtežbe z zagotovljenim stalnim dostopom za osebna vozila in gradbeno mehanizacijo.

(6) Vključitev nove TP 20/0,4 kV v distribucijsko omrežje se zagotovi z vzankanjem v zemeljski del izvoda DV 20 kV Brezovica, z zemeljskimi vodniki minimalnega tipiziranega prereza Al 240 mm². Za potrebe vzankanja nove TP 20/0,4 kV v SN omrežje je treba zgraditi kabelsko kanalizacijo (KK) ustreznih dimenzij od zahodne ceste do Ceste na Ključ in po Nasperski poti do prehoda preko vodnega jarka.

(7) Za potrebe vzankanja obstoječe TP Kozarje Novo naselje v SN omrežje je treba predvideti tudi KK ob spodnjem delu Ceste na Ključ ter po Trinkovi ulici.

(8) Zaradi visoke obremenjenosti obstoječih SN izvodov v rezervnem obratovalnem stanju je vključitev nove TP 20/0,4 kV v distribucijo omrežje možna po izgradnji in vključitvi novega kabskega SN voda, ki bo nadomestil nadzemni vod DV 20 kV Brezovica.

(9) Do pričetka gradnje oskrbovanih stanovanj se dopušča priključevanje načrtovanih stanovanjskih stavb na distribucijsko omrežje preko naslednjih NN izvodov:

- oskrbo osmih stavb v prostorski enoti A se zagotovi z nadaljevanjem NN zemeljskega izvoda »2. Briško – Beneškega odreda« od objekta Trinkova ulica 6 in 8 (parc. št. 3131, katastrska občina (1994) Dobrova) do težišča odjema, z zemeljskim vodom minimalnega tipiziranega prereza Al 4x70+1,5 mm² oziroma Al 4x150+1,5 mm². Omenjen izvod se napaja iz TP Kozarje Novo naselje (parc. št. 3128/6, katastrska občina (1994) Dobrova),
- oskrbo štirih individualnih stanovanjskih stavb in šestih verižnih hiš v prostorski enoti B se zagotovi preko novega NN zemeljskega izvoda iz TP Kozarje-livarna (parc. št. 201/76, katastrska občina (1995) Podsmreka) z zemeljskim vodom minimalnega tipiziranega prereza Al 4x150+1,5 mm².

(10) V fazi opremljanja območja OPPN s komunalno infrastrukturo za posamezno individualno stanovanjsko gradnjo je treba izvesti tudi ustrezno kabsko kanalizacijo, ki bo omogočala kasnejšo priključitev stavb na novo TP 20/0,4 kV.

(11) Postavitev priključno merilnih omaric, ki lahko omogočajo vgradnjo večjega števila merilnih mest za načrtovane stavbe, je treba zagotoviti na stalno dostopnem mestu in vanje vgraditi prednapetostne odvodnike razreda I ter izvesti ustrezno ozemljitev, za katero je treba izvesti kontrolne meritve.

(12) Vsi predvideni zemeljski vodi, ki bodo potekali pod povoznimi površinami oziroma bodo križali komunalne vode, se uvlečejo v njim namenjeno kabsko kanalizacijo s kabskimi jaški ustreznih dimenzij.

(13) Po trasi priključnih NN zemeljskih vodov je treba položiti ozemljitveni valjanec Fe-Zn4x25 mm.

(14) Po izdaji gradbenega dovoljenja in pred priključitvijo na distribucijsko omrežje mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa objektov.

46. člen (telekomunikacijsko in kabsko omrežje)

(1) Na širšem območju sta zgrajeni omrežji Telekom in Telemach, ki omogočata dograditev in zagotovitev potrebnih kabskih zmogljivosti za predvidene stavbe. Obstoječi omrežji je treba med posegi zaščititi.

(2) Telekomunikacijski koridor za različne potencialne operaterje je v območju A predviden po skupni dovozni poti, v območju B pa po krožni ulici. Priključno mesto za Telekom je ob Nasperski poti, za Telemach pa ob krožni ulici.

(3) Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase obstoječega telekomunikacijskega omrežja in predhodno pridobiti soglasje upravljavca k projektnim rešitvam.

(4) V kabsko kanalizacijo je treba od priključnih mest do objekta uvleči naročniške kable po konfiguraciji in vrsti kablov, kot ju določijo izbrani operaterji.

(5) Pri pripravi projektov za gradbeno dovoljenje je treba v vseh stavbah predvideti optične notranje inštalacije.

47. člen
(javna razsvetljava)

- (1) Javna razsvetljava poteka po Cesti na Ključ, v območju OPPN ni obstoječe javne razsvetljave.
- (2) Nova javna razsvetljava je načrtovana na javnih površinah v območju B, in sicer na zahodni cesti in krožni ulici.
- (3) Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipske elemente, uporabljane na območju Mestne občine Ljubljana. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo. Svetilke javne razsvetljave na javni pešpoti so lahko visoke največ 3,00 m, svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v stanovanja.
- (4) Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in osvetlitev skupnih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.
- (5) Pri načrtovanju omrežja javne razsvetljave na območju OPPN je treba upoštevati Idejno zasnovo javne razsvetljave št. 140/12, ki jo je v decembru 2014 izdelalo podjetje JRS d.d.

48. člen
(učinkovita raba energije v stavbah)

Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah.

XI. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

49. člen
(program opremljanja stavbnih zemljišč)

Program opremljanja stavbnih zemljišč 302 Vrtno mesto Kozarje – del (v nadaljnjem besedilu: Program opremljanja) je izdelalo podjetje Genius loci d.o.o., Ljubljana, pod številko projekta 140-12 v juliju 2015.

50. člen
(območje Programa opremljanja)

- (1) Program opremljanja velja za prostorski enoti A in B, ki pokrivata celotno območje OPPN.
- (2) Program opremljanja na celotnem območju OPPN nadomešča določila Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11; v nadaljnjem besedilu: PO MOL).

51. člen
(komunalna oprema)

- (1) Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:
- primarne in sekundarne ceste s pripadajočimi objekti,
 - primarno in sekundarno vodovodno omrežje,
 - primarno in sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo (v nadaljnjem besedilu: kanalizacijsko omrežje),
 - primarno in sekundarno plinovodno omrežje,
 - objekte za ravnanje z odpadki,

– primarne in sekundarne druge javne površine.

(2) Primarne in sekundarne ceste in pripadajoči objekti po tem odloku so:

- javne ceste s pripadajočimi objekti,
- javna razsvetljava in semaforizacija,
- kanalizacijsko omrežje za padavinske vode.

(3) Izven območja OPPN je pogoj za gradnjo stavb znotraj območja OPPN rekonstrukcija javnega vodovoda v Cesti na Ključ in komunalnih vodov med prostorskima enotama A in B in Cesto na Ključ.

(4) Program opremljanja ne obravnava preureditve priključka Nasperske poti na Cesto na Ključ, ki je predviden v programu MOL-OGDP po projektu »Ureditve križišča na regionalni cesti R3-641/1369, za potrebe priključevanja OPPN Vrtno mesto Kozarje – del« v proračunski postavki PP 045102, v letu 2016.

52. člen

(obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme)

(1) Stavbe na območju OPPN so v naslednjih obračunskih območjih predvidene komunalne opreme:

- sekundarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (sekundarne),
- sekundarno vodovodno omrežje z oznako VO (sekundarno-centralni),
- sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (sekundarno-centralni),
- sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno),
- sekundarne druge javne površine z oznako JP (sekundarne).

(2) Obračunski območji predvidene komunalne opreme sta opredeljeni in prikazani v Programu opremljanja ter sovpadata s prostorskima enotama A in B.

(3) Stavbe na območju OPPN so v naslednjih obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme:

- primarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (primarne),
- sekundarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (sekundarne),
- primarno vodovodno omrežje z oznako VO (primarno-centralni),
- sekundarno vodovodno omrežje z oznako VO (sekundarno-centralni),
- primarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (primarno-centralni),
- sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (sekundarno-centralni),
- primarno plinovodno omrežje z oznako PL (primarno),
- sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno),
- objekti za ravnanje z odpadki z oznako OD,
- primarne druge javne površine z oznako JP (primarne),
- sekundarne druge javne površine z oznako JP (sekundarne).

(4) Obračunska območja obstoječe komunalne opreme so opredeljena in prikazana v PO MOL.

53. člen

(skupni in obračunski stroški komunalne opreme)

(1) Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme na dan 31. 8. 2015 po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Skupni stroški (EUR)</i>	<i>Obračunski stroški (EUR)</i>
Ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne)	803.540,97	803.540,97
Vodovodno omrežje	VO (sekundarno-centralni)	122.673,30	122.673,30
Kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno-centralni)	156.842,84	156.842,84
Plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	135.266,19	135.266,19
Druge javne površine	JP (sekundarne)	220.987,10	220.987,10
Skupaj		1.439.310,40	1.439.310,40

(2) Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so opredeljeni v PO MOL.

(3) Skupni in obračunski stroški za ceste s pripadajočimi objekti, plinovodno omrežje in druge javne površine vključujejo DDV. Skupni in obračunski stroški za vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje in objekte za ravnanje z odpadki ne vključujejo DDV.

54. člen

(preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na enoto mere)

(1) Obračunski stroški predvidene komunalne opreme, preračunani na m² parcele (v nadaljnjem besedilu: Cp) in na m² neto tlorisne površine stavbe (v nadaljnjem besedilu: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/m²)</i>	<i>Ct (EUR/m²)</i>
Ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne)	54,68	104,09
Vodovodno omrežje	VO (sekundarno-centralni)	8,35	15,89
Kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno-centralni)	10,67	20,32
Plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	9,20	17,52
Druge javne površine	JP (sekundarne)	15,04	28,63
Skupaj		97,94	186,44

(2) Za preračun obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme na enoto mere se upoštevajo površine parcel in neto tlorisne površine iz prvega odstavka 55. člena tega odloka.

(3) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, preračunani na m² parcele (v nadaljnjem besedilu: Cp) in na m² neto tlorisne površine stavbe (v nadaljnjem besedilu: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih, so opredeljeni v PO MOL.

(4) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz prejšnjega odstavka so indeksirani na dan 31. 8. 2015 ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja« in je 1,063944. Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere se za posamezno komunalno opremo zmanjšajo za obračunske stroške iste vrste predvidene komunalne opreme na enoto mere. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek za posamezno obstoječo komunalno opremo ne plača.

(5) Indeksirani in zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se upoštevajo pri izračunu komunalnega prispevka, so:

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme</i>	<i>C_p (EUR/ m²)</i>	<i>C_t (EUR/ m²)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (primarne)	16,25	17,60
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CE (sekundarne)	0,00	0,00
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno-centralni)	2,62	2,80
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno-centralni)	0,00	0,00
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno-centralni)	5,55	5,78
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno-centralni)	0,00	0,00
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,20	3,31
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	0,00	0,00
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,48	0,52
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	3,04	3,29
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	0,00	0,00
Skupaj		31,14	33,29

55. člen
(merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Površine parcel in neto tlorisne površine, upoštevane v Programu opremljanja, so:

Prostorska enota A

<i>Prostorska enota</i>	<i>Objekti</i>	<i>Površina parcele (m²)</i>	<i>NTP stavbe brez delov kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m²)</i>	<i>NTP delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m²)</i>
A	A1	610	250	0
A	A2	604	239	0
A	A3	606	239	0
A	A4	649	239	0
A	A5	630	239	0
A	A6	653	239	0
A	A7	662	239	0
A	A8	758	239	0
SKUPAJ		5.172	1.923	0

Prostorska enota B

<i>Prostorska enota</i>	<i>Objekti</i>	<i>Površina parcele (m²)</i>	<i>NTP stavbe brez delov kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m²)</i>	<i>NTP delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m²)</i>
B	B1	6.052	3.735	0
B	B2/1	247	163	0
B	B2/2	252	163	0
B	B2/3	252	163	0
B	B3/1	224	163	0
B	B3/2	224	163	0
B	B3/3	224	163	0

B	B4/1	465	271	0
B	B4/2	511	271	0
B	B5/1	550	271	0
B	B5/2	523	271	0
SKUPAJ		9.952	5.797	0

(2) Razmerje med deležem parcele (D_p) in deležem neto tlorisne površine (D_t) na vseh obračunskih območjih in za vse vrste komunalne opreme je 0,3:0,7.

(3) Faktor dejavnosti je 0,7 za:

- enostanovanjske stavbe (CC-SI 11100), dvostanovanjske stavbe (CC-SI 11210), industrijske stavbe (CC-SI 12510) in nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI 1271),
- stavbe, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana,
- dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(4) Ostale stavbe, ki niso navedene v prejšnjem odstavku, imajo faktor dejavnosti odvisen od faktorja izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) in:

- je 1,0 za vse stavbe, ki imajo FI manjši od 1,00,
- je 1,3 za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 2,00,
- se za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 1,00 in manjši od 2,00, izračuna po formuli:
Kdejavnost = $(0,2 * FI) + 0,9$.

(5) FI je razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V izračunu FI se ne upoštevajo bruto tlorisne površine kleti, ki so namenjene servisnim prostorom stavbe (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). FI se vedno izračuna na dve decimalni mesti natančno.

56. člen (izračun komunalnega prispevka)

(1) Komunalni prispevek se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov za vsako posamezno komunalno opremo, na katero lahko zavezanec priključi svojo stavbo ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.

(2) Komunalni prispevek za vsako posamezno komunalno opremo se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov po posameznih obračunskih območjih te vrste komunalne opreme, v katerih se nahaja stavba.

(3) Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{(parcela)} * C_{p_{ij}} * D_p) + (K_{(dejavnost)} * A_{(tlorisna)} * C_{t_{ij}} * D_t),$$

pri čemer zgornje oznake pomenijo:

- KP_{ij} znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
- $A_{(parcela)}$ površina parcele,
- $C_{p_{ij}}$ obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oz. njenega dela z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju,
- D_p delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,
- $K_{(dejavnost)}$ faktor dejavnosti,
- $A_{(tlorisna)}$ neto tlorisna površina objekta,
- $C_{t_{ij}}$ obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju,
- D_t delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,

- i posamezna vrsta komunalne opreme,
- j posamezno obračunsko območje.

(4) Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upošteva površine parcel iz prvega odstavka 55. člena tega odloka.

(5) Pri izračunu komunalnega prispevka se za neto tlorisno površino upošteva dejansko neto tlorisno površino stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska neto tlorisna površina stavbe manjša od neto tlorisne površine iz prvega odstavka 55. člena tega odloka, se pri izračunu komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo upošteva neto tlorisno površino iz prvega odstavka 55. člena tega odloka.

57. člen **(odmera komunalnega prispevka)**

(1) Za dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije), se komunalni prispevek odmeri samo za ceste in pripadajoče objekte ter vodovodno omrežje.

(2) Komunalni prispevek se ne odmeri za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z veljavnim predpisom o vrstah objektov glede na zahtevnost.

(3) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja:

- v preteklosti plačani komunalni prispevek za objekte, ki se odstranijo in se nahajajo znotraj parcele, na kateri se gradi stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek,
- v preteklosti plačane stroške za opremljanje parcele, na kateri se nahaja stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek, na podlagi dokazil o plačilih.

(4) O upoštevanju predloženih dokazil o plačilih iz prejšnjega odstavka odloči organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za odmero komunalnega prispevka.

(5) Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (Cpij) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine stavbe z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju (Ctij) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.

(6) Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve tega odloka.

58. člen **(oprostitve plačila komunalnega prispevka)**

Plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se oprosti za gradnjo neprofitnih stanovanj, gradnjo stavb za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo (CC-SI 12630) in gradnjo stavb za zdravstvo (CC-SI 12640), če je 100 % lastnik in investitor teh stavb Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Če je Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana lastnik in investitor samo dela stavbe, se lahko oprostitev upošteva le za ta del stavbe.

59. člen
(pogodba o opremljanju)

(1) Gradnjo predvidene komunalne opreme, ki je upoštevana v Programu opremljanja, lahko Mestna občina Ljubljana s pogodbo o opremljanju odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka.

(2) S pogodbo o opremljanju se zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in Mestna občina Ljubljana dogovorita, da zavezanec za plačilo komunalnega prispevka sam zgradi del ali celotno komunalno opremo za opremljanje parcele, na kateri namerava graditi stavbo. V tem primeru se v pogodbi o opremljanju natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

XII. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

60. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so:

1. višinska regulacija terena lahko odstopa do $\pm 0,50$ m,
2. višinske kote pritličij stavb lahko odstopajo do $\pm 0,50$ m, vendar morajo biti usklajene z višinsko regulacijo terena in ne smejo segati pod koto 295,55 m n.m.,
3. število oskrbovanih stanovanj v prostorski enoti B lahko odstopa do +10 % in do -30 %,
4. strehe spremljajočih objektov v območju A se lahko uredijo kot terase in povežejo s stanovanjskimi stavbami,
5. prometne, komunalne in energetske ureditve:
 - pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost, vendar ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi ter morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda,
 - novo transformatorsko postajo je dopustno zgraditi v stanovanjski stavbi z oskrbovanimi stanovanji pod pogojem, da je pridobljeno soglasje distributerja električne energije.

XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

61. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

- promet med gradnjo je treba organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
- zagotoviti je treba nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
- zagotoviti je treba sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav,
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z nadzorom stanja sosednjih objektov in terena. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje obstoječih stavb in namestiti naprave za merjenje posedkov. Investitor gradnje posamezne stavbe 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. V fazi PGD za vsako posamezno etapo strokovnjak s področja gradbenih konstrukcij določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev,

- investitor mora pri zemeljskih delih omogočiti izvedbo strokovnega arheološkega konservatorskega nadzora in mora v primeru odkritja arheoloških ostalin gradbena dela ustaviti,
- investitor mora zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov pred začetkom izvajanja gradbenih del.

62. člen

(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)

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

- odstranitev naprav in objektov,
- vzdrževalna dela na objektih prometne, komunalne, energetske, telekomunikacijske in vodne infrastrukture,
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je na parceli, namenjeni gradnji, zagotovljeno zadostno število parkirnih mest in odprtih bivalnih površin,
- vzdrževalna dela v stavbah,
- vzdrževalna dela na ovoju stavb, če so ohranjene oblikovne lastnosti fasad stavb znotraj prostorske enote,
- vzdrževalna dela na inštalacijah in napravah v objektu in na njem,
- dela v zvezi z zunanjo ureditvijo, če je ohranjena krajinska zasnova zunanje ureditve,
- rekonstrukcije, s katerimi nista spremenjena zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb, ter
- obnove fasadnega plašča stavb, če so pri oblikovanju fasad ohranjene oblikovne lastnosti fasad stavb znotraj prostorske enote.

63. člen

(posegi, dopustni pred izvedbo načrtovanih ureditev)

Pred izvedbo z OPPN predvidenih ureditev je na celotnem območju dopustno uporabljati površine v kmetijske namene.

XIV. KONČNI DOLOČBI

64. člen

(vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana – Izpostavi Vič,
- Četrtni skupnosti Vič.

65. člen

(uveljavitev)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3505-2/2013-
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev

dopolnjenega osnutka Odloka o podrobnem prostorskem načrtu 302 Vrtno mesto Kozarje – del

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelji za sprejem akta so:

- Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP, 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 - odl. US in 14/15 - ZUUJFO), ki določa:
 - v 61. členu: da občinski svet sprejme občinski podrobni prostorski načrt z odlokom;
 - v 74. členu: da se program opremljanja pripravi na podlagi občinskega podrobnega prostorskega načrta in da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka, s katerim se sprejme prostorski akt občine;
- 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 in 50/15 – DPN; 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 – DPN, 17/15 – DPN in 50/15 – DPN; v nadaljnjem besedilu OPN MOL ID);
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12), ki določa:
 - v 27. členu: da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet;
 - v 87. členu: da Mestni svet sprejema prostorske akte in programe opremljanja zemljišč po dvostopenjskem postopku;
- Sklep o začetku postopka priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta 302 Vrtno mesto Kozarje – del (Uradni list RS, št. 42/14).

2. Ocena stanja, razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

Obravnava območje je nepozidan zelen prostor travniških in njivskih površin v zaledju Tržaške ceste ob s pretežno stanovanjskimi objekti pozidanih površinah ob Nasperski poti. Teren je raven, v severovzhodnem delu je rahlo nagnjen proti jugu.

Po določenih OPN MOL ID je za območje enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu EUP) VI-465 predvidena priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta. EUP VI-465 je z OPN MOL ID namenjena splošnim eno- in dvostanovanjskim površinam, z občinskim podrobim prostorskim načrtom pa je dopustno umestiti tudi dejavnosti, ki dopolnjujejo objekte oziroma dejavnosti v EUP, v tem primeru so to oskrbovana stanovanja.

Območje obravnavanega OPPN 302 Vrtno mesto Kozarje – del (v nadaljnjem besedilu OPPN) obsega dobro tretjino EUP VI-465 ter dele EUP VI-481, VI-717, VI-664 in EUP VI-422. Obravnavano območje meri 2,05 ha.

Pobudo za izdelavo OPPN so podali lastniki pretežnega dela območja OPPN, to so fizične osebe, ki želijo v obravnavanem območju graditi enostanovanjske hiše in oskrbovana stanovanja.

3. Poglavitne rešitve

Zasnova prostorske ureditve

Za celotno območje EUP VI-465 so bile izdelane tri variantne rešitve, ki so jih pripravila podjetja: Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem d.o.o., Format d.o.o. in Maechtig Vrhunc arhitekti d.o.o. Na podlagi variantnih rešitev je podjetje Genius loci izdelalo sintezno rešitev, ki je osnova za pripravo OPPN. V variantnih rešitvah in v sintezni rešitvi je predvidena tudi možnost umestitve vrtca. Velikost območja OPPN je določena glede na interes lastnikov v območju EUP VI-465.

Območje OPPN obsega dve ločeni prostorski enoti A in B. Prostorska enota A leži v severovzhodnem delu EUP VI-465 ob Nasperski poti, prostorska enota B pa v zahodnem delu EUP VI-465 ob novi zahodni cesti.

V prostorski enoti A je predvidena skupina osmih prostostojećih enodružinskih stanovanjskih stavb tipa A in tipa A1, ki so navezane na skupno dovozno pot – dvorišče.

V prostorski enoti B sta dve stavbi z oskrbovanimi stanovanji tipa D, dva niza s po tremi verižnimi hišami tipa B in štiri prostostoječe stanovanjske stavbe tipa C.

V delih načrtovanih stavb so pod določenimi pogoji dopustne še nekatere dopolnilne dejavnosti kot npr. mešani poslovni, storitveni, gostinski in športni program.

Ob južnem robu prostorske enote B je zelena promenada, ki se na vzhodni strani navezuje na prečno pešpot in ustvarja krožno sprehajalno pot, v kasnejši fazi pa osrednjo zeleno potezo širšega območja. Ureditve omogočajo dostop tudi funkcionalno oviranim ljudem. Ob sprehajalni poti je otroško igrišče. Zasnovane so tudi odprte bivalne površine, raščen teren in zasaditev na posameznih parcelah, namenjenih gradnji.

Etažnost stavb nad terenom je v prostorski enoti A največ P+1+Po in višino največ 11m (za stavbe z dvokapno streho). Stavbe z ravno streho imajo etažnost P+1 in ne smejo presegati višine 8,00 m.

V prostorski enoti B je etažnost največ P+1+T. Višina ne sme presegati 11,00 m.

Dopustna je podkletitev vseh stavb v območju OPPN z največ eno kletno etažo.

Zmogljivost območja

Območje A:

- BTP nad nivojem terena: največ 2.500 m²,
- 8 stanovanjskih enot.

Območje B:

- BTP nad nivojem terena: največ 7.000 m²,
- 10 stanovanjskih enot in 55 oskrbovanih stanovanj.

Prometna ureditev

Območje se prometno navezuje na Naspersko pot, ki je na vzhodni strani preko preurejenega priključka navezana na Cesto na Ključ, na zahodni strani pa na Tržaško cesto pri AC priključku Brezovica, kasneje pa bo z realizacijo drugih prostorskih enot izveden tudi nov priključek v višini Trinkove ulice, ki bo prevzel večino prometnih tokov.

Do stavb v prostorski enoti B vodi nov odsek zahodne ceste in krožne ulice. Posamezne stavbe v prostorski enoti A in južni niz verižnih hiš v prostorski enoti B so dostopne preko skupnih dovoznih poti - dvorišč. Parkirne površine so zagotovljene na posameznih parcelah, namenjenih gradnji.

Komunalna ureditev

V območju OPPN so predvideni novi komunalni, energetske in telekomunikacijski vodi, ki potekajo po javnih površinah in internih dvoriščih v območju OPPN, po travniku pod ježo in po Cesti na Ključ. Območje je treba v celoti komunalno opremiti.

Javne površine

Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo v prostorski enoti A parcele, namenjene gradnji priključka Nasperske poti na Cesto na Ključ, ter obstoječi vodni jarek z oznakami NP1, NP2 in V1, v prostorski enoti B pa parcele, namenjene gradnji zahodne ceste, krožne ulice ter zelene promenade z oznakami ZC1, KU1, KU2, ZP1 in ZP2.

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 4593 m².

Etapnost

Območje se lahko razvija v etapah, ki se s prvo etapo začnejo v prostorski enoti A. Za vsako etapo so opredeljeni pogoji, ki jih je treba izpolniti pred gradnjo stavb v posamezni etapi, oziroma hkrati z njo. Pogoji se nanašajo na gradnjo prometne, komunalne in energetske infrastrukture.

Varovanje okolja

Načrtovana gradnja se nahaja na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja z oznako VVO III. Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

Območje OPPN je v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Stavbe morajo biti načrtovane z ustrezno pasivno zaščito pred hrupom.

Odstranjevanje odpadkov

Skupna zbirna in prevzemna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov so predvidena na vsaki parceli, namenjeni gradnji.

Dopustna odstopanja

Poleg odstopanj v zvezi z ureditvijo prometne komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture in manjših odstopanj v višinski regulaciji, je dopustno še:

- število oskrbovanih stanovanj se lahko poveča za +10% in zmanjša za -30%,
- verižne hiše v prostorski enoti B se lahko uredijo kot oskrbovana stanovanja,
- uporaba streh spremljajočih objektov za terase.

4. Program opremljanja

Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja. S programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

Za obravnavano območje je izdelan dopolnjeni osnutek OPPN. Za priključitev načrtovanih stavb na komunalno opremo je v skladu z določili prostorskega akta potrebna novogradnja naslednje komunalne opreme:

- preureditev priključka Nasperske poti na Cesto na Ključ (ni predmet PO, v okviru programa MOL-OGDP),
- rekonstrukcija vodnega prepusta na Nasperski poti (ni predmet PO, v okviru programa MOL-OGDP),
- razširitev dela Nasperske poti,
- rekonstrukcija vodovoda DN150 v cesti na Ključ med Tržaško cesto in Nagodetovo ulico,
- vodovod DN100 v interni dovozni poti z navezavo na obstoječi vodovod ob južnem robu prostorske enote A,
- kanal DN250 v interni dovozni poti z navezavo na obstoječi kanal ob južnem robu prostorske enote A,
- plinovod DN50 v interni dovozni poti z navezavo na plinovod v Nasperski poti,
- del zahodne ceste z navezavo na Naspersko pot,
- del krožne ulice z navezavo na novo zahodno cesto,
- javna razsvetljava na zahodni cesti in krožni ulici,
- vodovod DN100 v krožni ulici z navezavo na obstoječi vodovod pod ježo in s prevezavo obstoječih priključkov,
- kanal DN250 v krožni ulici z navezavo na obstoječi kanal v Cesti na Ključ,
- podaljšek plinovoda PE63 v Nasperski poti,
- plinovod DN50 po zahodni in krožni ulici z navezavo na Cesto na Ključ,
- zelena promenada ob južnem robu prostorske enote B.

V programu opremljanja so ob upoštevanju idejnih zasnov posameznih vrst komunalne opreme ocenjeni stroški gradnje predvidene komunalne opreme, ki znašajo 1.439.310,40 EUR. Stroški predvidene komunalne opreme so na podlagi površin parcel in neto tlorisnih površin načrtovanih stavb

iz OPPN preračunani na enoto mere in znašajo 97,94 EUR/m² parcele in 186,44 EUR/m² neto tlorisne površine (neto tlorisna površina je določena na podlagi bruto tlorisne površine ob upoštevanju faktorja 0,83).

Stavbe na območju OPPN se bodo neposredno oziroma preko nove komunalne opreme priključevale na obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Ljubljana. Stroški obstoječe komunalne opreme, preračunani na enoto mere, so povzeti iz PO MOL. Stroški za obstoječo komunalno opremo iz PO MOL so indeksirani in zmanjšani ob upoštevanju investicij v novo komunalno opremo. Indeksirani in zmanjšani stroški za obstoječo komunalno opremo so 31,14 EUR/m² parcele in 33,29 EUR/m² neto tlorisne površine.

V Programu opremljanja je izdelan informativni izračun komunalnega prispevka. Vsota komunalnih prispevkov za predvideno komunalno opremo znaša 1.283.292,01 EUR, za obstoječo komunalno opremo pa 289.338,14, skupaj 1.572.630,15 EUR.

Prostorska enota A in oznaka parcele	Komunalni prispevek (EUR)		
	Predvidena komunalna oprema	Obstoječa komunalna oprema	Skupaj
A1	40.745,19	9.773,80	50.518,99
A2	39.584,62	9.542,20	49.126,82
A3	39.643,38	9.560,89	49.204,27
A4	40.906,80	9.962,62	50.869,42
A5	40.348,55	9.785,11	50.133,66
A6	41.024,33	9.999,99	51.024,32
A7	41.288,76	10.084,07	51.372,83
A8	44.109,41	10.980,95	55.090,36
Prostorska enota A Skupaj	327.651,04	79.689,63	407.340,67

Prostorska enota B in oznaka parcele	Komunalni prispevek (EUR)		
	Predvidena komunalna oprema	Obstoječa komunalna oprema	Skupaj
B1	665.274,46	143.579,58	808.854,04
B2/1	22.119,29	4.961,31	27.080,60
B2/2	22.266,20	5.008,02	27.274,22
B2/3	22.266,20	5.008,02	27.274,22
B3/1	21.443,50	4.746,44	26.189,94
B3/2	21.443,50	4.746,44	26.189,94
B3/3	21.443,50	4.746,44	26.189,94
B4/1	38.457,79	8.771,63	47.229,42
B4/2	39.809,35	9.201,39	49.010,74
B5/1	40.955,24	9.565,75	50.520,99
B5/2	40.161,93	9.313,50	49.475,43
Prostorska enota B Skupaj	955.640,97	209.648,51	1.165.289,48

Prostorska enota	Komunalni prispevek (EUR)		
	Predvidena komunalna oprema	Obstoječa komunalna oprema	Skupaj
Prostorska enota A	327.651,04	79.689,63	407.340,67
Prostorska enota B	955.640,97	209.648,51	1.165.289,48
Skupaj	1.283.292,01	289.338,14	1.572.630,15

Dejansko odmerjeni komunalni prispevek v fazi odmere komunalnega prispevka lahko odstopa od informativnega izračuna komunalnega prispevka iz Programa opremljanja zaradi upoštevanja dejanskih neto tlorisnih površin iz projektne dokumentacije ter upoštevanja v preteklosti plačanih sredstev za opremljanje stavbnih zemljišč.

5. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so 1.439.310,40 EUR. Komunalni prispevek ob upoštevanju podatkov, znanih v fazi izdelave Programa opremljanja, je 1.572.630,15 EUR.

Pripravili:

Sintija Hafner Petrovski, univ. dipl. inž. arh.
višja svetovalka

Vodja Oddelka za urejanje prostora:
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

po pooblastilu:
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.

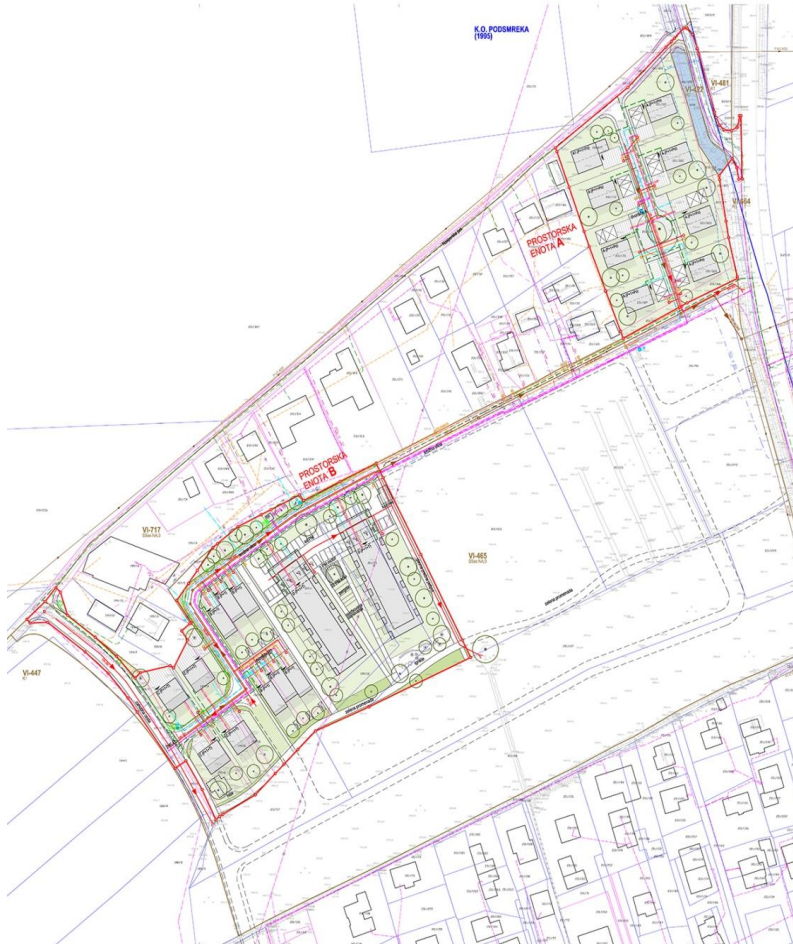
Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za urbano ekonomiko

Vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Simona Remih, univ. dipl. kom.

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ 302 VRTNO MESTO KOZARJE – DEL (povzetek)

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so 1.439.310,40 EUR. Komunalni prispevek ob upoštevanju podatkov, znanih v fazi izdelave Programa opremljanja je 1.572.630,15 EUR.

S plačilom komunalnega prispevka bodo zagotovljena sredstva za gradnjo predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.



Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme:

Predvidena komunalna oprema	Skupni in obračunski stroški (EUR)
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	803.540,97
Sekundarno vodovodno omrežje	122.673,30
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	156.842,84
Sekundarno plinovodno omrežje	135.266,19
Sekundarne druge javne površine	220.987,10
Skupaj	1.439.310,40

Prostorska enota	Komunalni prispevek (EUR)		
	Predvidena komunalna oprema	Obstoječa komunalna oprema	Skupaj
Prostorska enota A	327.651,04	79.689,63	407.340,67
Prostorska enota B	955.640,97	209.648,51	1.165.289,48
Skupaj	1.283.292,01	289.338,14	1.572.630,15

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
302 VRTNO MESTO KOZARJE - DEL
DOPOLNJENI OSNUTEK

NAROČNIKI:

Janja Vončina, Podsmreka 19b, Dobrova
Mihaela Mrzlikar, Drenov Grič 147, Vrhnika
Darja Ažman, Skrbinškova 24, Ljubljana
Tomaž Dolinar, Skrbinškova 24, Ljubljana
Vinko Gregorc, Clevelandska 49, Ljubljana
Ivanka Gregorc, Nasperska pot 33a, Ljubljana
Brane Zemljič, Vrhovci c. XIII-2, Ljubljana
Milan Rola, Primorska ulica 8, Ljubljana

PRIPRAVLJALEC:

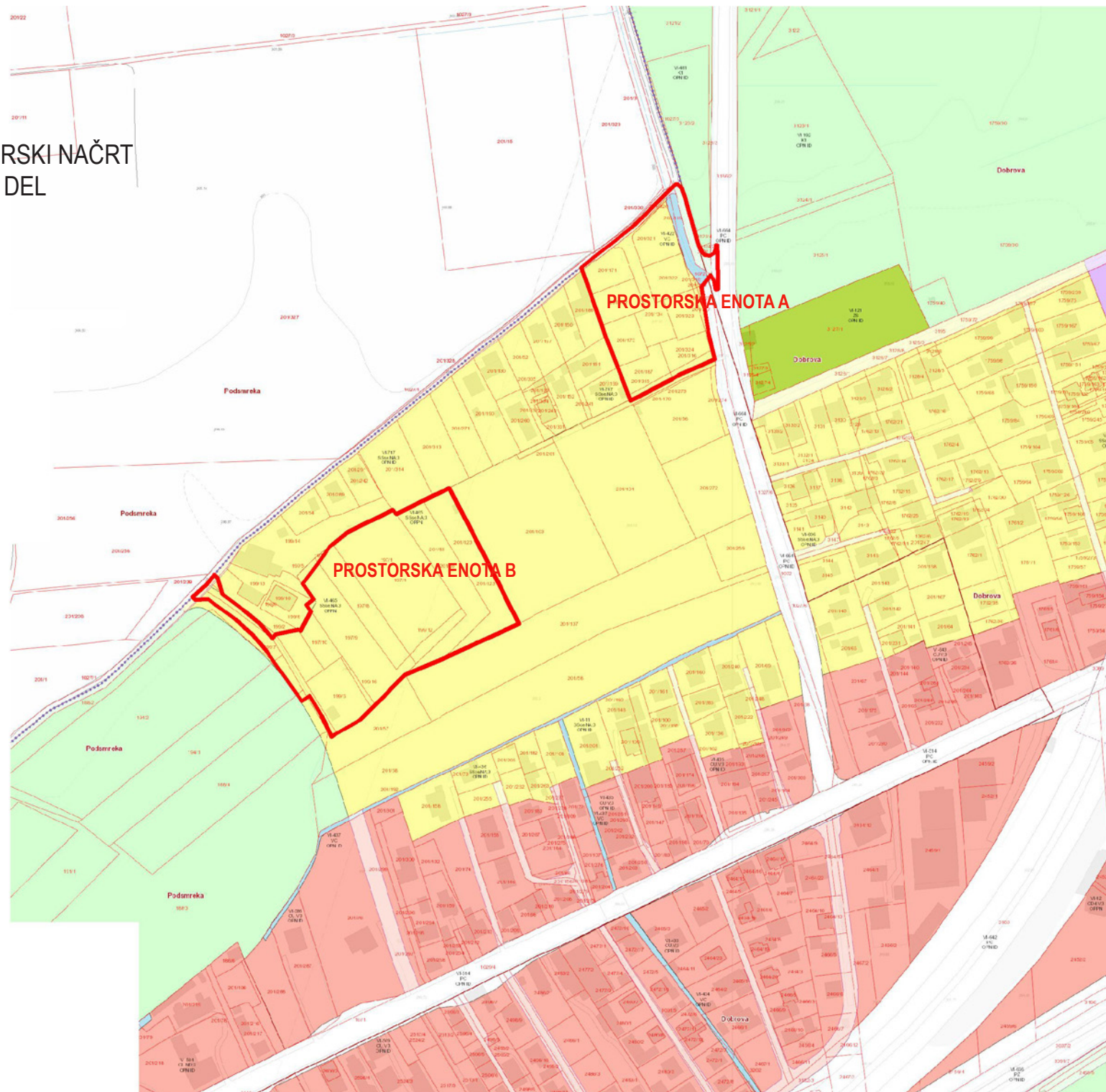
Mestna občina Ljubljana, Mestni trg 1, Ljubljana

IZDELOVALEC:

Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem d.o.o.
Dunajska 158, Ljubljana

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 302 VRTNO MESTO KOZARJE - DEL DOPOLNJENI OSNUTEK

IZSEK IZ OPN
S PRIKAZOM OBMOČJA OPPN



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
302 VRTNO MESTO KOZARJE - DEL
DOPOLNJENI OSNUTEK

OBSTOJEČE STANJE



PROSTORSKA ENOTA A



PROSTORSKA ENOTA B

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 302 VRTNO MESTO KOZARJE - DEL DOPOLNJENI OSNUTEK

VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI EUP



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 302 VRTNO MESTO KOZARJE - DEL DOPOLNJENI OSNUTEK

ARHITEKTURNA ZAZIDALNA SITUACIJA

LEGENDA

VI-465
SSse.NA.3

MEJA EUP
OZNAKA EUP

B2/1
250m²

OBMOČJE OPPN
PARCELA ZA GRADNJO
OZNAKA PARCELE ZA GRADNJO S POVRŠINO

MEJA KATASTRSKIH OBČIN

PARCELNA MEJA

UREJENA PARCELNA MEJA

ŠTEVILKA PARCELE

PREDVIDENI OBJEKT - TIP IN ETAŽNOST

A - HIŠA NA JEŽI
B - VERIZNA HIŠA
C - VILA KOČKA
D - OSKRBOVANA STANOVANJA

SPREMLJAJOČI OBJEKT
(NADSTREŠEK ZA AVTO)

SPREMLJAJOČI OBJEKT (SHRAMBA ORODJA)

VHOD
DREVO

STAVBA, PREDVIDENA ZA ODSTRANITEV

PREDVIDENE CESTE IN POTI V EUP IZVEN OPPN
MEJA PRIOBALNEGA ZEMLJIŠČA VODNEGA JARKA

JAVNA ZELENICA

ZASEBNA ZELENICA

OTROŠKO IGRIŠČE

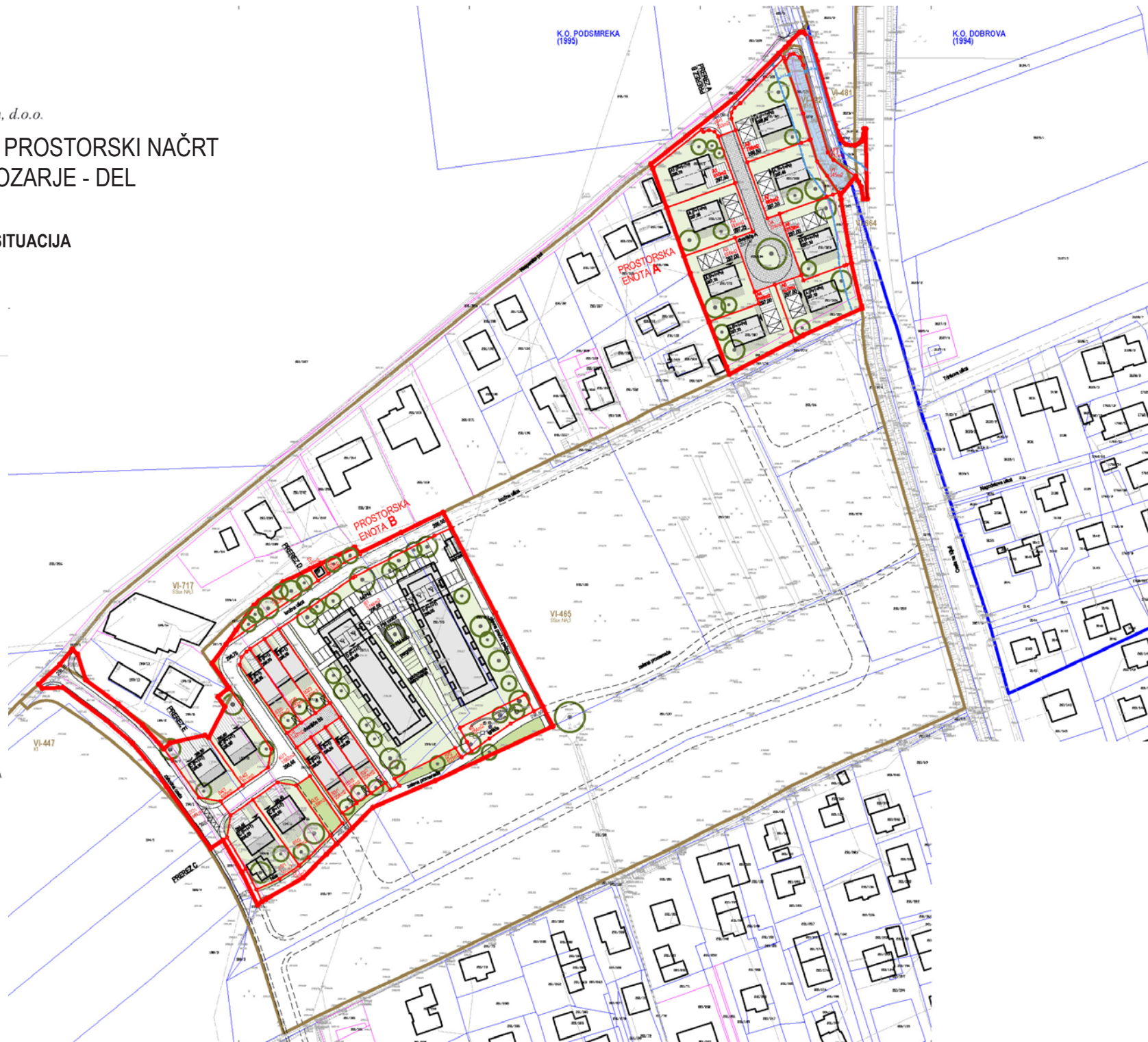
VODNO ZEMLJIŠČE

UTRJE NE PROMETNE POVRŠINE

TLAKOVANO SKUPNO DVORIŠČE

TLAKOVAN DOVOZ

JAVNA ZELENICA
(REZERVAT ZA KROŽNO ULICO)

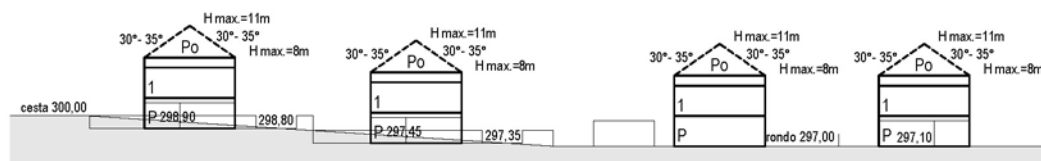


OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

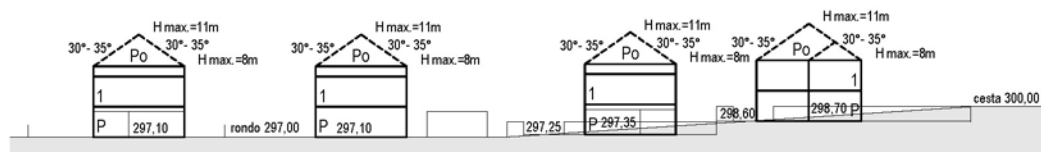
302 VRTNO MESTO KOZARJE - DEL

DOPOLNJENI OSNUTEK

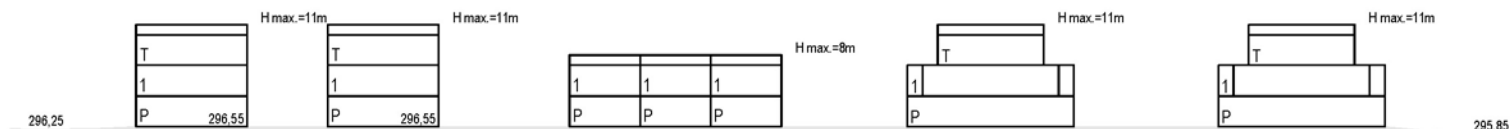
PREREZI



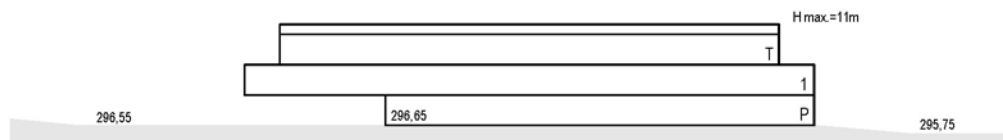
PREREZ A



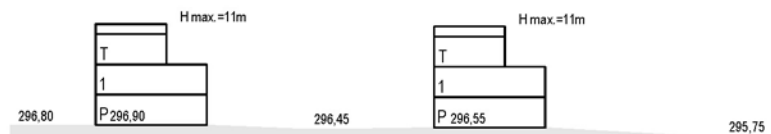
PREREZ B



PREREZ C



PREREZ D



PREREZ E

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
302 VRTNO MESTO KOZARJE - DEL
DOPOLNJENI OSNUTEK

PROSTORSKI PRIKAZ

