

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN 214 ROŽNIK – POD HRIBOM

Investitor: K. Tivoli, inženiring, gradnja, d.o.o.
Pod hribom 55
1000 Ljubljana

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

odgovorna oseba: Mojca Kalan Šabec

Žig:

Podpis:

Odgovorni vodja izdelave izhodišč: Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 0275 A

Žig:

Podpis:

Sodelavci: Kristina Slejko, mag. inž. arh.

Številka naloge: UP 19-005-IZH

Datum: marec 2020

VSEBINA:

A. TEKSTUALNI DEL

1. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN
2. POBUDA
3. USMERITVE IZ NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV IN SPLOŠNIH SMERNIC NUP
4. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO TER DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO
5. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN IN INVESTICIJ GRADNJE IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

B. GRAFIČNI DEL

- | | | |
|---|---|----------|
| 1 | Izsek iz OPN MOL ID z mejo območja OPPN | M 1:5000 |
| 2 | Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN | M 1:1000 |
| 3 | Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN | M 1:500 |
| 4 | Regulacijska karta z mejo območja OPPN | M 1:500 |
| 5 | Prikaz obstoječe in načrtovane gospodarske javne infrastrukture iz OPN MOL ID | M 1:500 |

A TEKSTUALNI DEL

1. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OPPN

Investitor je kupil zemljišče, na katerem so poslovne stavbe in skladiščni prostori, z namenom območje preurediti v stanovanjsko sososko. Cilj investitorja je zgraditi stanovanja ob robu parka Rožnik in jih prodati na trgu.

Na lokaciji ob robu krajinskega parka Rožnik so trenutno poslovni objekti, večje parkirišče in na delu odprto skladišče, ki je še iz časa delovanja podjetja Energoplan na tej lokaciji in lokacijo delno degradira. Širše območje je pretežno stanovanjsko, ožje območje ob gozdnem robu predvsem enostanovanjsko, zato je bila za predmetno lokacijo že v letu 2010 z OPN MOL predvidena raba SSsv – splošne večstanovanjske površine. S prostorsko ureditvijo se bo delno degradirano območje saniralo, kar je pozitivno za ožji prostor in mesto. S predvideno pozidavo z več manjšimi stanovanjskimi objekti in kletno garažo ter zunanjimi zelenimi površinami bo nova sososka v zelenju predstavljala naraven prehod v območje sosednjega parka Rožnik. Po končani gradnji bo investitor ponudil v prodajo približno 150 novih kakovostnih stanovanj, ki jih sedaj na trgu primanjkuje.

2. OBMOČJE OPPN

2.1 Predstavitev območja

Območje OPPN se nahaja v Šiški, v ulici Pod hribom, na vznožju severnega pobočja Rožnika. Širše območje na južni strani meji na hrib z zelenimi površinami Mosteca, delno tudi na zahodni strani, kjer zelene površine preko ceste Večna pot prehajajo v novejšo stanovanjsko sososko ob Koseškem bajerju. Na severni in vzhodni strani je območje pozidano s pretežno eno stanovanjsko pozidavo.

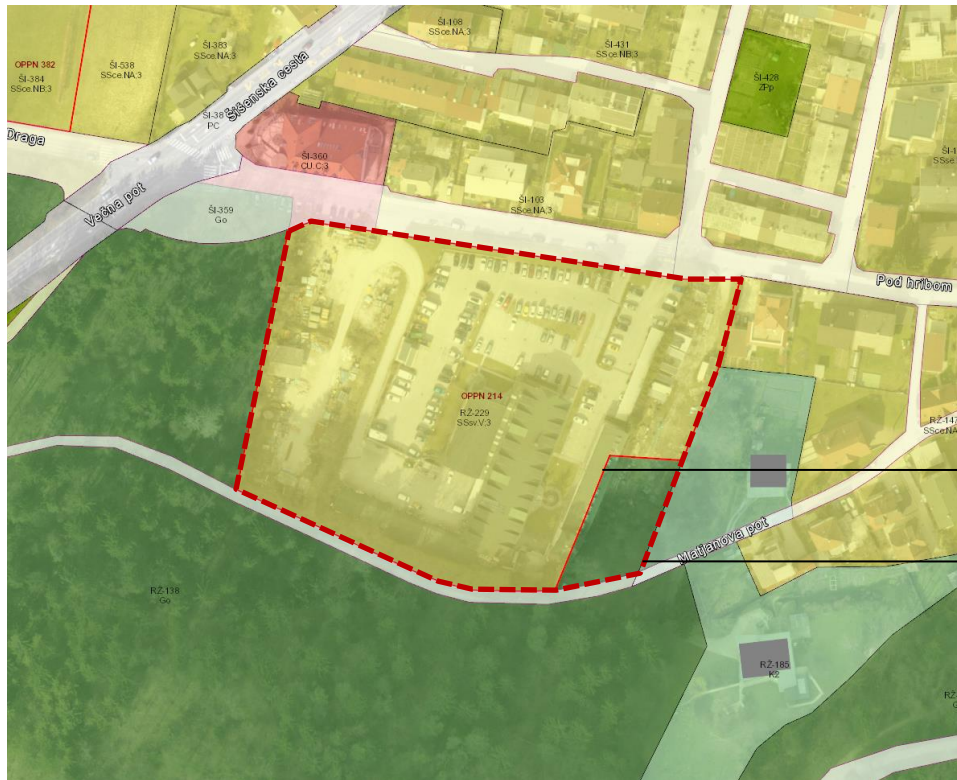
Na severozahodni strani območja poteka lokalna zbirna cesta Večna pot oziroma Šišenska cesta. Severna meja območja poteka po lokalni krajevni cesti Pod hribom. Na jugozahodni strani območje meji na gozdni rob Rožnika. Na vzhodu območje meji na kmetijske in stanovanjske površine. Raba zemljišč na območju je splošna večstanovanjska. Na območju stoji več stanovanjsko-poslovnih, poslovnih objektov z večjim parkiriščem in na delu odprto skladišče.

Območje ima dobre prometne povezave. Povezava z mestom je po Šišenski do Celovške ali po ulici Pod hribom do Vodnikove in Celovške ceste in po Večni poti skozi Rožno dolino do centra mesta. Prav tako ima območje dobro prometno povezavo z mestno obvoznico oziroma avtocesto, ki je po Podutiški ulici na uvoz Podutik, lahko pa tudi po Večni poti na uvoz Brdo. V bližini je tudi postajališče mestnega potniškega prometa. Lokacija je komunalno in energetsko opremljena.

Teren znotraj območja se rahlo vzpenja od severnega roba območja (krajevna cesta Pod hribom), proti južnemu robu območja (gozdnemu robu Rožnika). Na južnem robu območja se teren začne bolj strmo vzpenjati proti jugu (hribu Rožnik).

Skladno z določili OPN MOL ID je urejanje z OPPN 214 določeno za enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) RŽ-229 z namensko rabo SSsv – splošne večstanovanjske površine, ki zajema zemljišča s parcelnimi številkami: 985/3, 985/4, 985/5 in 985/6 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 985/2, 986/11, 999/3 in 999/4, vsa v katastrski občini (1739) Zgornja Šiška. Z namenom zaokrožitve urejanja zunanjih površin pa bo v območje OPPN vključeno še zemljišče s parcelno številko 986/2, katastrska občina (1739) Zgornja Šiška, ki po podrobnejši namenski rabi prostora spada pod območje gozdov znotraj EUP RŽ-138.

Površina območja OPPN je 14.854 m².



meja
EUP RŽ-229

meja
območja OPPN

Slika 1: Izsek iz OPN MOL ID s prikazom območja OPPN (Vir: OPN MOL ID)



Lokalna krajevna
cesta Pod hribom

Lokalna zbirna
cesta Večna pot

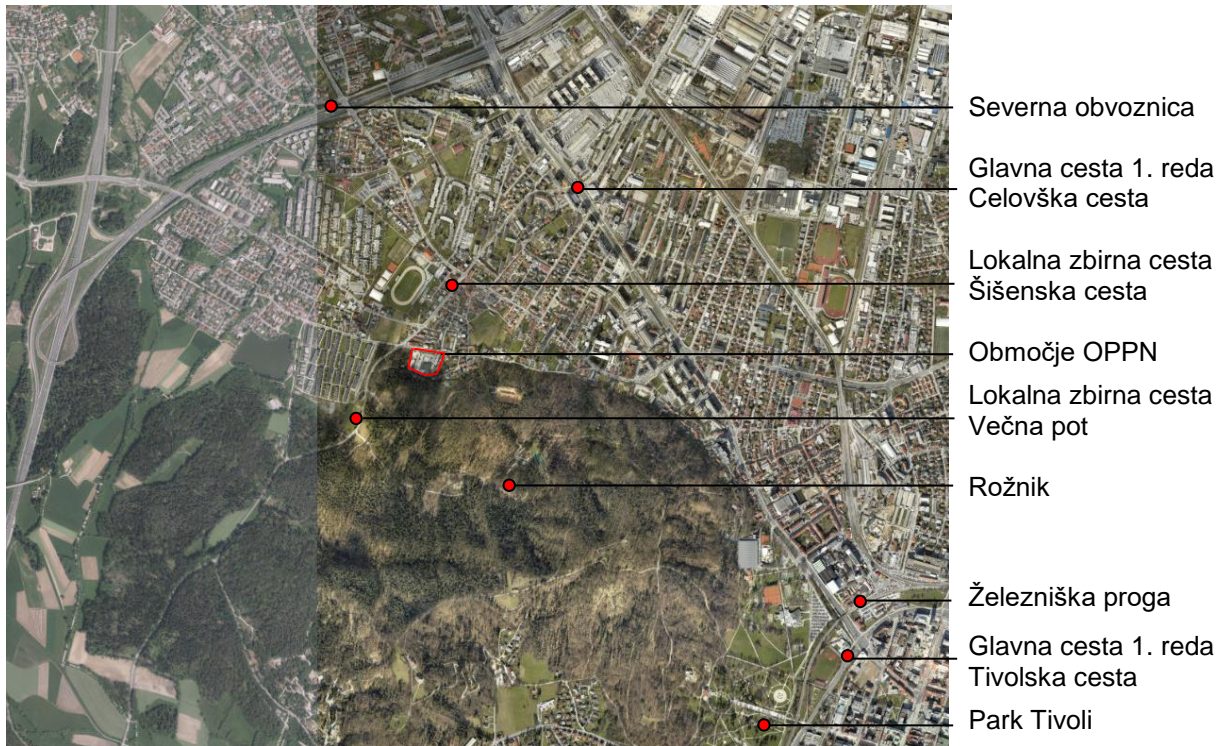
Pot za pešce

Pot za pešce

Javna pot
Matjanova pot

— meja območja OPPN

Slika 2: Prikaz območja OPPN v aerofoto posnetku ožjega območja (Vir: OPN MOL ID)



Slika 3: Prikaz širšega območja OPPN v aerofoto posnetku (Vir: OPN MOL ID)

2.2 Lastništvo zemljišč v območju OPPN

Pretežni del zemljišč v območju OPPN je v lasti investitorja oz. pobudnika OPPN.



Slika 4: Prikaz lastništva zemljišč na katastrskem načrtu: v območju OPPN (levo) in na obodu območja OPPN (desno)

3. POBUDA

3.1 Predstavitev investicijske namere pobudnika priprave OPPN

Investitor želi na lokaciji Pod hribom, kjer so trenutno poslovni objekti in odprta skladišča, v prihodnosti zgraditi stanovanjsko naselje z več stanovanjskimi objekti in stanovanja prodati na trgu.

3.2 Predstavitev pobud drugih lastnikov zemljišč v območju OPPN

Pretežni del zemljišč v območju OPPN je v lasti investitorja oz. pobudnika OPPN. Na parceli št. 985/4 je stavba z ID št. 6837, pri kateri je solastnik dela stavbe fizična oseba (z njo bo sklenjen ustrezen sporazum).

3.3 Predstavitev okvirne programske in prostorske zasnove

Strokovna rešitev prostorske ureditve območja OPPN bo pridobljena na podlagi variantnih rešitev, ki jih bodo izdelali najmanj trije pooblaščenji prostorski načrtovalci iz različnih institucij.

Pri zasnovi območja bodo upoštevane naslednje usmeritve:

Urbanistična izhodišča

Za predmetna zemljišča znotraj EUP RŽ-229, v kateri je predvidena namenska raba SSsv – splošne večstanovanjske površine, je potrebna izdelava OPPN 214 Rožnik z naslednjimi usmeritvami:

- faktor izrabe zemljišča FI največ 1,2
- faktor odprtih bivalnih površin FBP najmanj 25%;

- faktor odprtih zelenih površin FZP, za nestanovanjske stavbe najmanj 25%;
- višina objektov do P+2+2T.

Dovoz je potrebno urediti s ceste Pod hribom.

Del območja OPPN znotraj EUP RŽ-138 z namensko rabo Go – gozdne površine se ohranja kot nepozidana površina, namenjena funkcionalni zaokrožitvi zunanjih površin naselja. Na tej površini je dopustno urejanje počivališč, učnih in rekreacijskih poti, otroških igrišč, klopi, miz, košev za odpadke.

Predvideti je potrebno več manjših večstanovanjskih objektov s parkiranjem pretežno v kletni etaži pod objekti. Pri zasnovi je potrebno upoštevati razlike v obstoječih višinskih kotah terena. Urbanistična rešitev mora zagotoviti čim večje razmike med objekti in v največji meri omogočiti odprte poglede na okolico, zagotoviti ustrezno osončenost vsem bivalnim enotam ter omogočiti bodočim stanovalcem visoko kulturo bivanja in prijetno počutje.

Posebno pozornost je potrebno nameniti oblikovanju prostih površin med objekti z oblikovanjem posameznih tematskih sklopov s čim več zelenimi površinami ter oblikovanju zasaditve na južni strani pozidave s preходом v zeleno območje Mosteca. Čim več zelenih površin mora biti predvidenih na raščnem terenu.

Prometno je lokacija dobro dostopna. Vhod na lokacijo je s ceste Pod hribom.

Večina parkirnih mest se predvidi v kletni etaži, vsa potrebna parkirna mesta za obiskovalce se predvidi na terenu.

Pri načrtovanju urbanistične zasnove je potrebno upoštevati cilje po zmanjšanju rabe energije in zagotoviti primerno osvetlitev bivalnih in delovnih prostorov.

Tržna izhodišča

Neposredna bližina krajinskega parka Rožnik bo za marsikoga ena glavnih prednosti življenja v tem naselju. Enostavna in hitra dostopnost lokacije iz centra mesta in obvoznice ter bližina vse potrebne infrastrukture pa so dodatna prednost lokacije Stanovanjske soseske Pod hribom, ki je ime dobila po ulici, ob kateri se nahaja.

V današnji sodobni družbi se spreminja stil življenja. Vse več je ljudi, ki jim življenje v sodobnih in prestižnih soseskah pomeni več kot bivanje v individualni hiši. Urejenost naselja, infrastrukture, bližina upravnih, poslovnih, rekreativnih in tudi kulturnih možnosti pa zagotavlja visoko kvaliteto bivanja. Vse to bo zagotavljala sodobna funkcionalna arhitektonska zasnova naselja, vklopljena v avtohtono zeleno okolje.

Zelena ureditev in notranji ambientni naselja bodo ustvarili prijetno intimnost in naraven prehod v območje sosednjega parka Rožnik. V naselju ne bo avtomobilov, le parkirišče vzdolž ceste in podzemne garaže. Naselje bo sestavljalo več manjših objektov, umeščenih v prostor tako, da bodo dopuščeni odprti pogledi.

Manjše število stanovanj v vsaki hiši bo dodatno zagotavljalo prijetno zasebnost, varnost in udobje.

V soseski bo cca. 150 stanovanj različne strukture in možnost ureditve pent-house stanovanj na terasnih etažah.

V podzemni etaži bodo parkirišča in shrambe ter tehnični prostori, nekaj parkirnih mest bo predvidenih tudi vzdolž ceste.

Glede na lokacijo naselja so ciljna skupina potencialni kupci, ki jim bo bivanje v mirni in zeleni soseski sredi mesta odločujoč kriterij pri nakupu stanovanja. Statusno in finančno ciljna skupina potencialnih kupcev predstavlja višji srednji sloj in so izjemno zahtevni kupci v smislu visoke kakovosti, prilagajanja in izpolnjevanja njihovih želja.

Ciljna struktura stanovanja je 8% 1,5 sobnih, 24% 2 sobnih, 40% 3 sobnih, 24% 4 sobnih in 4% 5 sobnih stanovanj.

Stanovanjski program

Stanovalcem je potrebno zagotoviti prijetno, zdravo in varno bivanje. Funkcionalno oviranim osebam je potrebno zagotoviti možnost gibanja brez arhitektonskih ovir.

Razporeditev objektov mora zagotoviti predpisano osvetlitev in osončenje stanovanj z odprtimi pogledi na okolico. Posebno pozornost je potrebno posvetiti vplivu hriba z gozdom na osončenje novih stanovanj in obstoječih objektov zaradi novo predvidenih objektov. Vsa večja stanovanja morajo biti dvostransko orientirana. Na slabše osvetljenih delih objektov se predvidijo manjša stanovanja. Stopnišča naj bodo po možnosti naravno osvetljena.

Stanovalcem je potrebno omogočiti enostavno vertikalno komunikacijo med stanovanjem in izhodom oziroma podzemno garažo tako s stopnicami kot z dvigali. Vsako stanovanje mora imeti zagotovljeno vertikalno komunikacijo z dvigalom skozi vse etaže.

Večja stanovanja, od trisobnih dalje, morajo imeti dve kopalnici, manjšo s tušem. V stanovanjih, tudi manjših, je potrebno predvideti ločen prostor za utility, njegova velikost naj bo v sorazmerju z velikostjo stanovanja. V večjih stanovanjih se predvidi v sklopu spalnice staršev ločen prostor garderobe in kopalnice.

Vsako stanovanje naj ima večji balkon, ložo ali teraso, minimalne globine 160 cm. Pritlična stanovanja naj imajo ograjen, zasebni atrij. Izhod na zunanje površine naj bo obvezno iz dnevnega prostora. Na terasah je potrebno predvideti enotno zaščito pred soncem, zaželeno je, da je del terase pokrit. Površine teras na zgornjih etažah naj bodo večje, na njih se predvidi možnost postavitve zunanjih jacuzzijev.

Za vsako stanovanje se predvidi shramba v kleti, po možnosti take velikosti, da je v njej možno tudi shranjevanje koles.

Za vsa stanovanja se predvidi hlajenje, zato je že v idejni zasnovi potrebno prikazati lokacijo zunanjih enot hladilnih naprav, ki naj bo taka, da ne bo moten videz fasad.

Del največjih stanovanja naj bo po možnosti sestavljen iz dveh enot, večje in manjše, ki ju bo enkrat kasneje možno združiti (npr. garsonjera za stare starše ali odraščajočega otroka).

V sklopu skupnih prostorov je variantno potrebno predvideti notranje rekreacijsko družabne prostore, namenjene fitnessu, savni, skupni rekreaciji....

Parkirni program

Parkiranje se predvidi v kletni etaži. V okviru zunanje ureditve čim bolj ob cesti se predvidi zunanje parkirišče za kratkotrajno parkiranje in za potrebe obiskovalcev.

Predvideni uvozi v kletne etaže morajo zagotoviti enostavno in učinkovito dostopnost, tudi parkirišča morajo biti enostavno dostopna. Zasnova kleti naj bo racionalna.

Predvideti je potrebno tudi površine za parkiranje koles in motornih koles.

Komunalno energetska in prometna infrastruktura

Objekti se bodo priključili na javno omrežje komunalno energetske infrastrukture.

Ob območju je ločen sistem kanalizacije in vodovodno omrežje. Objekti bodo za potrebe ogrevanja in pripravo tople sanitarne vode priključeni na plinovod. Objekti se bodo predvidoma priključili na obstoječi transformatorski postaji v okolici.

Zunanja ureditev

V urbanistični rešitvi je potrebno izdelati celovito zasnovo zelenih in tlakovanih površin znotraj naselja. Za omogočanje kakovostnega bivanja je potrebno v okviru zunanje ureditve med objekti oblikovati različne tematske otoke z zagotovitvijo dovolj ozelenjenih površin, površin za igro otrok, srečevanje otrok in mladine različnih starosti, tudi starejših ljudi. Za vsa pritlična stanovanja je potrebno predvideti zasebne, ograjene atrije, na katerih je z ustreznim oblikovanjem zunanje ureditve potrebno omogočiti dovolj zasebnosti stanovalcem.

V sklopu zunanje ureditve se predvidi ozelenitev zunanjih parkirnih površin, tudi vzdolž ceste. Ozelenjena naj bo tudi interventna pot med objekti.

Prav tako je potrebno v sklopu zunanje ureditve predvideti prostore za zbiranje odpadkov in ekološke otoke tako, da bodo na ustreznih mestih, čim bolj oddaljeni od bivalnih površin in vključeni v zunanjo ureditev okolice.

3.4 Predvidene zmogljivosti v območju OPPN

Vrsta objekta: večstanovanjski objekti

Tip objekta: V

Dejavnosti: stanovanjska

Bruto tlorisna površina nad terenom: max. 16.625 m²

Število novih stanovanj: cca. 150

Okvirno število novih stanovalcev: cca. 450

Število vrtčevskih otrok: cca. 27

Število šoloobveznih otrok: cca. 36

4. USMERITVE IZ NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV IN SPLOŠNIH SMERNIC NUP

4.1 Izkaz skladnosti vseh predlaganih investicijskih namer s prikazom stanja prostora

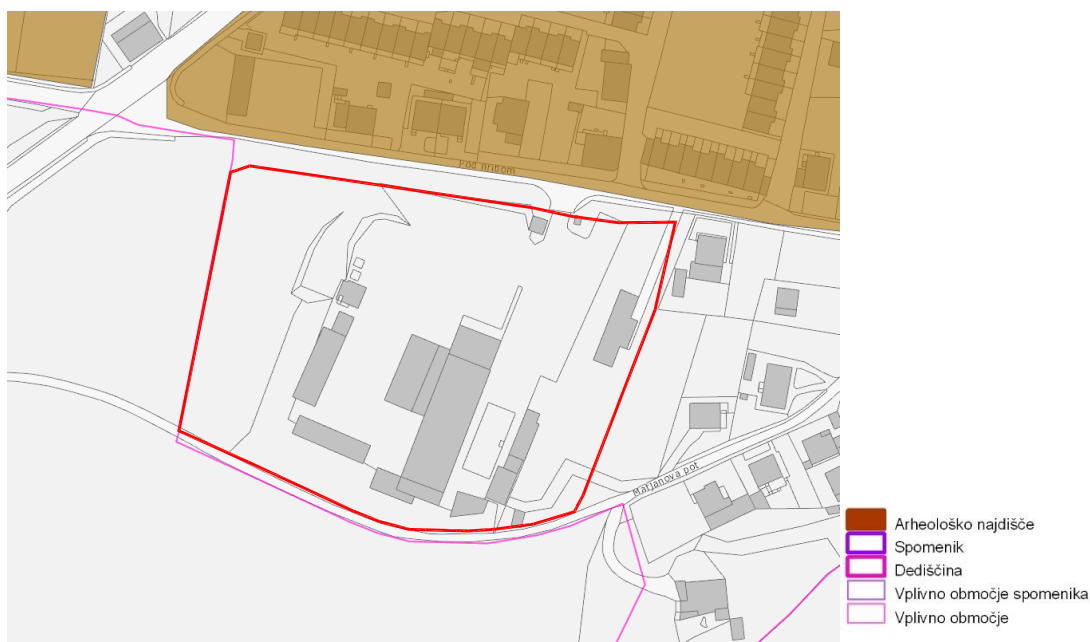
Vrsta varstva:		Opomba:
Območja varstva kulturne dediščine	NE	/
Območja varstva narave	DA	krajinski park Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib
Območja varstva voda	DA	3A, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom in 3B podobmočje z milim vodovarstvenim režimom
Območja varstva pred hrupom	DA	III. stopnja varstva pred hrupom – S del potencialno območje II. stopnje varstva pred hrupom – J del
Potresno nevarna območja	DA	pospešek tal (g) 0,35 s povratno dobo 475 let
Poplavna območja	NE	/
Plazljiva in erozijsko ogrožena območja	DA	J del - srednja stopnja ogroženosti

Območja/točke varstva kulturne dediščine

Severno od območja OPPN se nahaja območje:

EŠ 14891, Ljubljana - Antični vodovod pod Šišenskim hribom, režim: arheološko najdišče

Obravnavana zemljišča se nahajajo izven območja varstva nepremične kulturne dediščine.



Slika 5: Prikaz območja/točk varstva kulturne dediščine (vir: OPN MOL ID)

Območja gozdov

Na južni in zahodni strani območja OPPN je gozd s posebnim namenom.



Slika 6: Prikaz območja gozdov s posebnim namenom

Pri zasnovi območja bodo upoštevane Predhodne usmeritve za pripravo OPPN 214 Rožnik- Pod hribom, št. 3407-465/2019-2, z dne 7.1.2020, ki so bile dane s strani Zavoda za gozdove Republike Slovenije (v nadaljevanju: ZGS):

- na območju obravnave naj se posebej označi vitalno drevje,
- posebno pozornost nameni smreki, rdečemu boru in kostanju, ki so ogroženi zaradi različnih dejavnikov,
- pri načrtovanju objektov naj se upošteva kot varnostna razdalja nadzemnih objektov od gozdnega roba najmanj ena drevesna višina odraslega gozdnega sestoja, to je 25 m. ZGS dovoljuje manjši odmik v primeru, če se v gozdu odstrani vse nevitarno in nestabilno drevje ter se gozdni rob tudi v prihodnje vzdržuje, takrat je odmik najmanj 10 m,
- na J in V strani območja naj se uredijo zelene ali parkirne površine, ki bi tako zagotavljale večji odmik objektov od gozdnega roba,
- vse posege je treba izvajati tako, da ne nastaja škoda na sosednjih zemljiščih, še posebej na novo nastalem gozdnem robu in gozdnih tleh,
- zagotoviti je treba neoviran dostop z gradbeno mehanizacijo v gozd, do dreves ter omogočati tudi spravilo lesnih sortimentov iz gozda,
- ob urejanje je treba upoštevati obstoj sprehajalnih poti in rekreacijo na le teh.

Območja/točke varstva narave

Zahodni in južni del območja OPPN segata v območje naravne vrednote Rožnik-Šišenski hrib-Koseški boršt, območje ima identifikacijsko številko 317. Območje na svoji južni in zahodni strani meji na zavarovano območje krajinski park Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib.



Slika 7: Prikaz območja/točk varstva narave (vir: OPN MOL ID)

Za območje je bil izdelan elaborat Strokovna podlaga za varstvo narave za območje OPPN 214 – Rožnik pod hribom, št. 136/2019, GIGA-R, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s.p, januar 2020 (priloga C.2), v nadaljnjem besedilu: Strokovna podlaga za varstvo narave.

Ob pregledu območja v naravi ugotavljamo, da približno polovica območja naravne vrednote, ki sega v območje OPPN, predstavlja degradiran plato, na katerem se še zmeraj skladišči gradbeni material in gradbene odpadke. Znotraj varovanega območja stoji delno tudi objekt nadstrešnice za skladiščenje materiala. Območje je ograjeno z žičnato ograjo, ki je temeljena v tla. Območje na svoji južni in zahodni strani meji na zavarovano območje Krajinski park Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib. Podoba dela območja predvidenega OPPN, ki sega na območje naravne vrednote, slikovito podajajo tudi spodnje fotografije.



Slika 8: Obstoječe stanje (november 2019)



Slika 9: Obstoječe stanje (november 2019)



Slika 10: Obstoječe stanje (november 2019)

Z realizacijo predvidenega OPPN, s katerim se bo na območju vzpostavila stanovanjska soseska, se bo izvedla tudi sanacija navedenega območja (odstranili se bodo ograja, utrjene površine, preostanek gradbenih odpadkov in objekt). Investitor je prepoznal bližino zavarovanega območja kot dodano vrednost.

Na zahodni strani območje OPPN meji na gozdne površine. V skladu s Predhodnimi usmeritvami za pripravo OPPN 214 Rožnik- Pod hribom št. 3407-465/2019-2, ki jih 7.1.2020 je izdal Zavod za gozdove Republike Slovenije (priloga C.1), bodo objekti v območju OPPN od gozdnega roba odmaknjeni vsaj 10,00 m, na robu območja bo na novo vzpostavljen gozdni rob, pri novih zasaditvah pa bodo uporabljene avtohtone vrste.

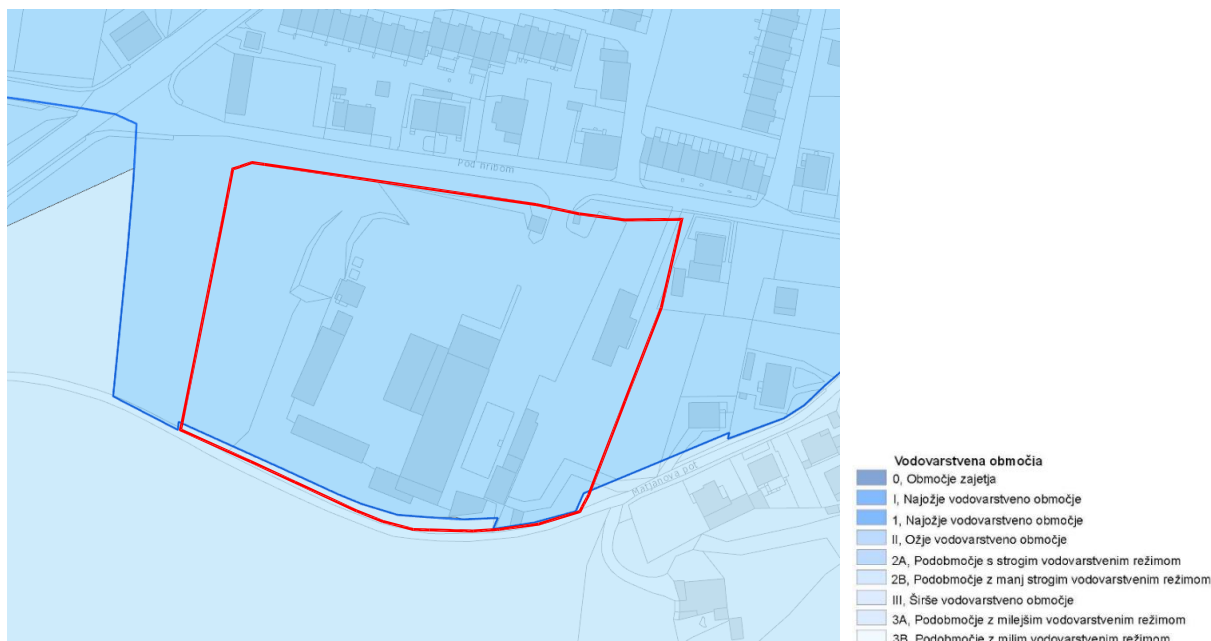
Po mnenju izdelovalca Strokovne podlage za varstvo narave naravna vrednota na delu, ki je previden za urejanje z OPPN 214, ne obstaja več, prav tako se ciljem iz Krajinskega parka s trenutno ureditvijo, z obstojem skladiščnih prostorov, ne sledi. Ob upoštevanju navedenih Predhodnih usmeritev za pripravo OPPN 214 Rožnik- Pod hribom št. 3407-465/2019-2 se bo sledilo ciljem za ohranjanje ugodnega stanja tistih bistvenih lastnosti, zaradi katerih ima območje naravovarstvene statusa. Stanje na naravni vrednoti se bo neprimerno izboljšalo. Iz navedena razloga je ocenjeno, da bo predlagana ureditev z OPPN 214 pozitivno vplivala na naravovarstvene cilje območja in je sprejemljiva.

Območja varstva voda

Pretežni del območja OPPN se nahaja v območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkohlapnih kloriranih ogljikovodikov. Na pretežnem delu območja OPPN velja režim 3A, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom.

Za ozek pas območja OPPN na južni strani, ki se nahaja na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, velja režim 3B, podobmočje z milim vodovarstvenim režimom.

Načrtovani posegi ne bodo negativno vplivali na varstvo voda in bodo usklajeni z omejitvami in pogoji iz veljavnega predpisa, ki ureja posamezno vodovarstveno območje. Vsi posegi na območju OPPN bodo usklajeni u usmeritvami pristojne službe za varstvo voda.



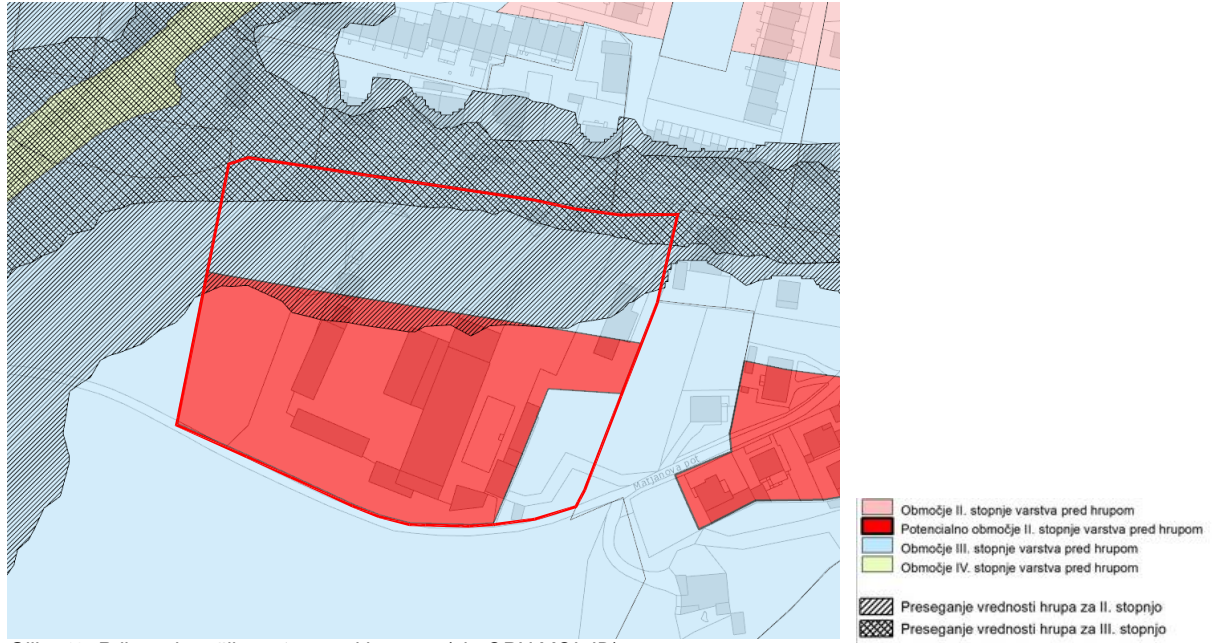
Slika 11: Prikaz območja/točk varstva voda (vir: OPN MOL ID)

Območja varstva pred hrupom

Za severni del območja velja III. stopnja varstva pred hrupom, južni del pa je potencialno območje II. stopnje varstva pred hrupom.

Na najbolj severnem robu območja so vrednosti hrupa presežene za III. stopnjo v centralnem delu na severni polovici pa so presežene za II. stopnjo.

Na območju OPPN bodo načrtovani ukrepi za varstvo pred hrupom in upoštevani predpisi s področja varstva pred hrupom glede na stopnjo varstva pred hrupom.



Slika 12: Prikaz območij varstva pred hrupom (vir: OPN MOL ID)

Plazljiva in erozijsko nevarna območja

Južni del območja OPPN se nahaja na območju s srednjo stopnjo ogroženosti.

Na območju OPPN bodo posegi načrtovani tako, da ne bo ogrožena stabilnost območja in povzročeno premikanje zemljišč, ter tako, da bo onemogočen vpliv plazov z obstoječih plazišč v okolici. V skladu s predpisi o vodah bo izdelano podrobnejše geološko poročilo, ki bo omogočilo določitev pogojev in omejitev za izvajanje dejavnosti in gradenj na posameznem plazljivem območju.

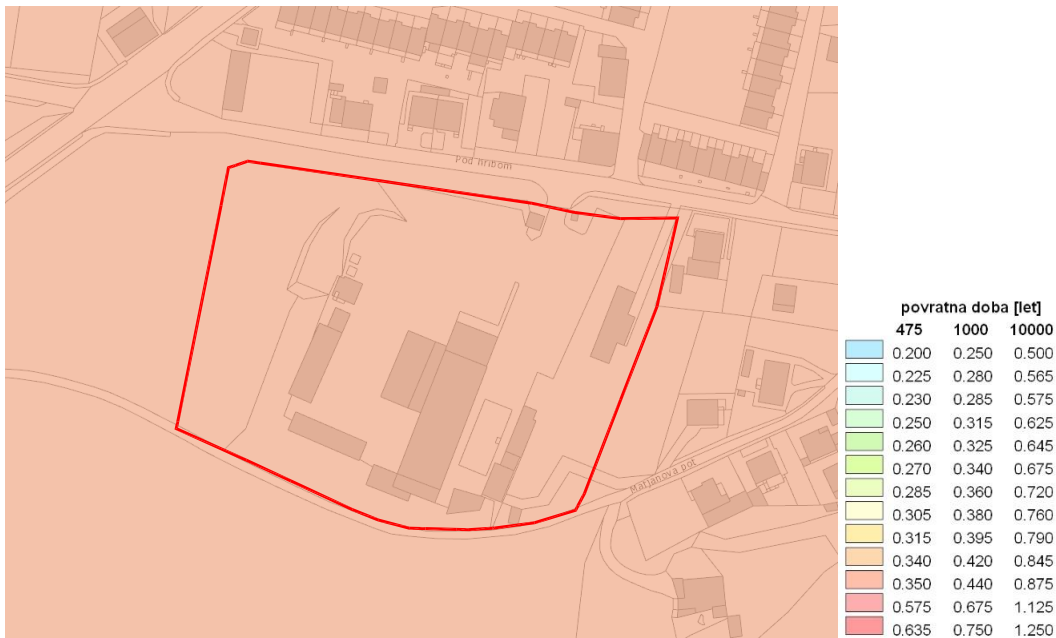


Slika 13: Prikaz plazljivih in erozijsko nevarnih območij (vir: OPN MOL ID)

Potresno nevarna območja

Območje OPPN se po potresni mikrorajonizaciji nahaja v območju, kjer pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,35.

Načrtovani objekti na območju OPPN bodo grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

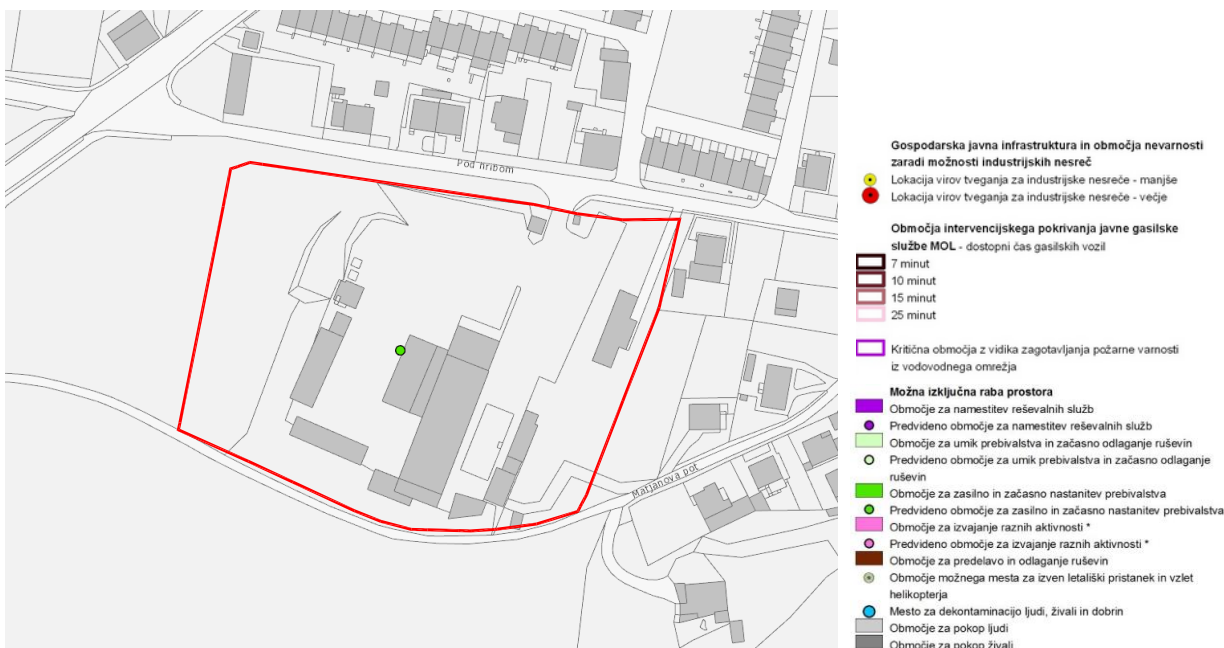


Slika 14: Prikaz potresno nevarnih območij (vir: OPN MOL ID)

Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje OPPN se nahaja v območju za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Območje je predvideno za zasilno in začasno nastanitev prebivalstva. Območje OPPN se nahaja v območju pokrivanja javne gasilske službe. Dostopni čas gasilskih vozil je 15 minut.

Na območju OPPN je treba zagotoviti zasilno in začasno nastanitev prebivalstva v primeru neposredne vojne nevarnosti ter ob nastanku naravnih in drugih nesreč. Vsi posegi na območju OPPN bodo usklajeni s pristojnim mnenjedajalcem.



Slika 15: Prikaz območij za potrebe obrambe (vir: OPN MOL ID)

V nadaljnji fazi izdelave OPPN bodo na osnovi smernic nosilcev urejanja prostora obdelane rešitve v zvezi z varstvom okolja. Predvidene bodo rešitve za:

- varstvo tal,
- varstvo voda,
- varstvo zraka,
- zaščito pred hrupom,
- in drugi potrebni ukrepi.

V območju OPPN ni predvidenih posebnih ukrepov za obrambo.

Za varstvo pred požarom bodo predvidene naslednje rešitve:

- sistem intervencijskih poti: v ta namen bodo ustrezno dimenzionirane in utrjene površine med stavbami,
- ustrezna oskrba z vodo za gašenje v primeru požara: podrobnejše rešitve bodo izdelane v nadaljnji fazi priprave OPPN,
- zadostni odmiki med objekti in
- evakuacijske površine.

4.2 Izkaz skladnosti vseh predlaganih investicijskih namer s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora

Splošne usmeritve glede razvoja naselij

Pri načrtovanju poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij je treba zagotavljati:

- razvoj urbanih funkcij naselij;
- prepletanje združljivih rab in raznolikost dejavnosti po zvrsti, obsegu in razmestitvi;
- razvoj območij osrednjih površin, ki naj se načrtuje v neposredni bližini prometnih vozlišč za javni potniški promet (petminutna dostopnost).

Usmeritve po posameznih dejavnostih - stanovanja

Za načrtovanje stanovanj je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- v urbanih naseljih se na podlagi ustreznih raziskav načrtuje in zagotavlja komunalno opremljene površine za stanovanjsko gradnjo in prenovo obstoječih stanovanjskih območij, posebej tam, kjer se s tem stabilizira stanovanjsko funkcijo;
- v naseljih se povezuje posamezna nova stanovanjska območja v večje enote in upošteva možnosti sanacije obstoječe razpršene gradnje;
- na novih, obsežnejših območjih za gradnjo stanovanj se izvaja organizirano stanovanjsko gradnjo. V stanovanjskih območjih se zagotavlja različne tipe stanovanj, ki bodo omogočali mešano socialno strukturo stanovalcev in ustrezali tipološko diferencirani strukturi družin. Pri tem se sledi načelom kvalitetnega bivalnega okolja, ki se med drugim zagotavlja z ustrezno gostoto zazidave, estetskim oblikovanjem celotnega stanovanjskega območja (soseske), kakor tudi posameznih stavb;
- spodbuja in razvija se takšne oblike stanovanjske zazidave, ureditve in medsebojne razmestitve objektov, ki spodbujajo socialne stike in zagotavljajo primerno večje gostote zazidave, istočasno pa zagotavljajo tudi zadostne javne, predvsem zelene površine;
- v stanovanjskem območju se omogoča peš dostopnost do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev;
v stanovanjskih območjih se zagotavlja primerno opremljenost z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi, športnimi objekti ter rekreacijskimi in zelenimi površinami. V stanovanjskih območjih so lahko dejavnosti osnovnega šolstva in zdravstva, socialno varstvene dejavnosti, varstvo otrok, trgovske, poslovne, uslužno-obrtne, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja in prispevajo k bolj racionalni izrabi površin, komunalnih in prometnih omrežij ter celovitemu delovanju naselja;
- posamična stanovanjska gradnja je možna kot zapolnjevanje prostih površin in zaokroževanje površin znotraj naselij.

Novo stanovanjsko območje bo skladno z usmeritvami. Nove površine bodo komunalno opremljene, zadostne zelene površine bodo zagotovljene. Zagotovilo se bo različne tipe stanovanj, ki bodo omogočali mešano socialno strukturo stanovalcev in ustrezali tipološko diferencirani strukturi družin. Predvidena stanovanjska gradnja predstavlja prenovo območja na robu krajinskega parka kot zaokroževanje stanovanjskih površin znotraj naselja.

Investicijska namera je skladna s splošnimi smernicami s področja usmerjanja poselitve.

Splošne smernice s področja trajnostne mobilnosti

Območje, kjer je predvidena gradnja, je locirano ob obstoječi prometnici Pod Hribom z dvopasovnim voziščem in obojestranskim hodnikom za pešce. Znotraj območja bodo zagotovljene površine za pešce in kolesarje ter navezava na cesto Pod hribom. Po cesti Večna pot in Šišenski cesto poteka linija JPP, najbližja postaja je cca. 55 m severozahodno od območja. Predvideno bo z OPN MOL ID določeno število parkirnih mest.

Investicijska namera je skladna s splošnimi smernicami s področja trajnostne mobilnosti.

Splošne smernice s področja energetike

Lokalni energetski koncept MOL je že sprejet in bo pri načrtovanju OPPN upoštevan. Severno od območja predvidenega OPPN poteka podzemni distribucijski elektroenergetski vod. Prav tako severno od območja poteka distribucijsko omrežje zemeljskega plina - sekundarni plinovod.

Pri načrtovanju zasnove bo upoštevana orientacija objektov, ustrezni odmiki in zasnova volumnov, da bo zagotovljeno optimalno osončenje in zmanjšana potreba po ogrevanju in hlajenju.

Investicijska namera je skladna s splošnimi smernicami s področja energetike.

Splošne smernice za področje kmetijskih zemljišč

Obravnavano območje ne sodi med kmetijska zemljišča.

Investicijska namera je skladna s splošnimi smernicami za področje kmetijskih zemljišč.

Splošne smernice za področje gozdarstva

Na zahodni in južni strani območje OPPN meji na gozdne površine, ki so opredeljene kot gozd s posebnim namenom, kar je treba upoštevati pri prostorskem načrtovanju. Del območja na jugovzhodni strani, kjer ni načrtovana gradnja stavb ampak le izvedba zunanje ureditve, je opredeljen kot površina z namensko rabo G – območja gozdov.

Investicijska namera je skladna s smernicami za področje gozdarstva.

Splošne naravovarstvene smernice

Splošne varstvene smernice za varstvo naravnih vrednot:

Z naravnimi vrednotami je treba ravnati tako, da se ne ogrozi njihov obstoj (40. člen ZON).

Posegi in dejavnosti se izvajajo na naravni vrednoti, če ni drugih prostorskih ali tehničnih možnosti za izvedbo posega ali opravljanje dejavnosti (5. člen Uredbe o zvrsteh naravnih vrednot).

Če ni drugih prostorskih ali tehničnih možnosti, se posegi in dejavnosti:

- na površinski in podzemeljski geomorfološki, hidrološki in geološki naravni vrednoti izvajajo v obsegu in na način, da se ne uničijo, poškodujejo ali bistveno spremenijo lastnosti, zaradi katerih je del narave opredeljen za naravno vrednoto, oziroma v obsegu in na način, da se v čim manjši možni meri spremenijo druge fizične, fizikalne, kemijske, vidne in funkcionalne lastnosti naravne vrednote.
- na drevesni naravni vrednoti izvajajo tako, da se ne zmanjša vitalnost in ne poslabša zdravstveno stanje drevesa ter, da se ne poslabšajo življenjske razmere na rastišču.
- na botanični in zoološki naravni vrednoti izvajajo tako, da se ne poslabšajo življenjske razmere rastlin in živali, zaradi katerih je del narave opredeljen za naravno vrednoto, do takšne mere, da jim je onemogočeno dolgoročno preživetje.
- na ekosistemski naravni vrednoti izvajajo tako, da se ne spremenijo kvalitete ekosistema ter naravni procesi v njem do takšne mere, da se poruši naravno ravnovesje.
- na krajinski vrednoti izvajajo tako, da so no zmanjšuje krajinska pestrost ter da so ne uniči, poškoduje ali bistveno spremeni lastnosti krajinskih elementov ter njihove razporeditve v prostoru.
- na oblikovani naravni vrednoti izvajajo tako, da se ne poslabšajo življenjske razmere za rastline, ki so bistveni sestavni del naravne vrednote, da se ne zmanjša njihova vitalnost ter da se bistveno ne spremenijo oblikovne lastnosti naravne vrednote, pri čemer se na območjih vrtno arhitekturne dediščine posegi in dejavnosti izvajajo v skladu s predpisi s področja varstva kulturne dediščine. Posegi in dejavnosti zunaj naravnih vrednot, na območju vpliva na naravno vrednoto se izvajajo tako, da vpliv posega ali dejavnosti ne povzroči uničenja ali bistvene spremembe lastnosti, zaradi katerih je bil del narave opredeljen za naravno vrednoto, ali uničenja naravne vrednote (6. člen Uredbe o zvrsteh naravnih vrednot). Za potrebe priprave aktov se območje vpliva na naravno vrednoto opredeli glede na nameravani poseg ali dejavnost.

Splošne varstvene usmeritve pri umeščanju posegov v prostor so:

Pri načrtovanju posegov in dejavnosti naj se zagotavlja varstvo naravnih vrednot in ohranjanje biotske raznovrstnosti. Pri umeščanju objektov v prostor naj se smiselno upoštevajo tudi podrobnejše varstvene usmeritve.

Konkretne usmeritve in priporočila je možno predpisati, ko so znani posegi in območja, kjer se bodo načrtovali. Zato naj pripravljavci prostorskih aktov zaprosijo za posebne smernice.

a) Odlagališča zemljine in gradbenih ter odpadnih materialov

- Ves zemeljski višek, ki bo nastal ob gradnji trase, naj investitor oz. izvajalec del odpelje na za to urejeno odlagališče. Material se odlaga na način, ki ne ogroža vsebin varstva narave.
- Morebitne začasne deponije gradbenega materiala ter lokacije začasnih objektov za potrebe gradnje je potrebno prednostno načrtovati izven varovanih območij narave, naravnih vrednot in območij pomembnih za ohranjanje biotske pestrosti.

b) Dostopne ceste za čas gradnje in obratovanja

- Kolikor je mogoče, naj se uporabijo že obstoječe ceste in poti. Morebitne potrebne dodatne začasne dostopne poti in ceste naj se izvedejo izven varovanih območij narave, naravnih vrednot in območij, pomembnih za ohranjanje biotske pestrosti.
- V dokumentaciji naj se pri začnih objektih (dostopi ipd.) jasno opredeli povrnitev v prvotno stanje.

c) Invazivne vrste

- Zaradi posegov obstaja velika verjetnost pojavljanja invazivnih tujerodnih rastlinskih vrst. Glede na to je potrebno zemeljska dela omejiti na čim manjšo možno površino. Morebitne zemljine od drugod, naj se na delovišče ne vnaša. Stroji, ki se jih pri delu uporablja, naj bodo predhodno očiščeni in pripravljene tako, da ne bo možno širjenje semen rastlin z drugih delovišč.
- Po končanih gradbenih delih naj se poškodovane površine ustrezno sanira na način, ki bo omogočal čim hitrejšo naravno zaraščanje. V kolikor se pojavijo invazivne rastlinske vrste, je potrebno izvesti hitro in redno odstranjevanje invazivnih rastlin.

d) Čas izvajanja del

Poseganje v vegetacijo ter gradbena dela v najpomembnejših delih habitatov zavarovanih rastlinskih in živalskih vrst (rastišče, gnezdišče, prehranjevališče ipd.) naj se načrtuje in izvaja izven obdobja razmnoževanja.

Zahodni in ozek pas na južnem delu območja OPPN je naravna vrednota Rožnik-Šišenski hrib-Koseški boršt.

V naravi približno polovica območja naravne vrednote, ki sega v območje OPPN, predstavlja degradiran plato, na katerem se skladišči oziroma se je skladiščil gradbeni material. Znotraj varovanega območja stoji delno tudi objekt nadstrešnice za skladiščenje materiala (glej prilogo 1: obstoječi objekt O1). Območje na svoji južni in zahodni strani meji na zavarovano območje krajinski park Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib.

Investitor je prepoznal bližino krajinskega parka kot bistveno prednost predmetne lokacije. Želi si arhitektonsko zasnovo vklopljeno v avtohtono zeleno okolje. Zelena ureditev in notranji ambientni naselja bodo ustvarili prijetno intimnost in naraven prehod v območje krajinskega parka. V naselju bo na terenu čim manj avtomobilov, le parkirišče vzdolž ceste in podzemne garaže.

Pri izdelavi OPPN bodo upoštevane posebne smernice v zvezi z območjem, na katerega bo gradnja posegala.

Investicijska namera je skladna s splošnimi naravovarstvenimi smernicami.

Splošne smernice s področja upravljanja z vodami

Večji del območja OPPN se nahaja v območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkohlavnih kloriranih ogljikovodikov

Na pretežnem delu območja OPPN velja režim 3A, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom. Za ozek pas območja OPPN na južni strani velja režim 3B, podobmočje z milim vodovarstvenim režimom.

Pri izdelavi OPPN bodo upoštevane omejitve glede območij, na katera bo gradnja posegala. V fazi izdelave OPPN bo po potrebi izdelano geomehansko poročilo, ki bo preverilo možnost in način pozidave na območju OPPN.

Za zagotavljanje ustrezne oskrbe s pitno vodo se bodo varovali vsi vodni viri ter spodbujala varčna in smotrna raba pitne vode. Zagotovljena bo ustrezna oskrba prebivalcev s pitno vodo. Obstoječe vodovodno omrežje, na katerega se bodo priključile nove stavbe, poteka ob severnem robu območja OPPN.

Odvajanje in čiščenje odpadnih voda in oddajanje toplote v površinske vode in odvzem toplote iz površinskih voda ter posredno odvajanje odpadnih voda in oddajanje toplote v podzemne vode in odvzem toplote iz podzemnih voda bo izvedeno na način in pod pogoji, ki jih določajo ZV-1 in predpisi na področju varstva okolja.

Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja bo načrtovano na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin, kar pomeni, da je treba načrtovati zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki...).

Nove ureditve v obravnavanem območju bodo usklajene z omejitvami in pogoji iz veljavnega predpisa, ki ureja posamezno vodovarstveno območje.

Investicijska namera je skladna s smernicami s področja upravljanja z vodami.

Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine

Obravnavana zemljišča se nahajajo izven območja varstva nepremične kulturne dediščine.

Investicijska namera je skladna s smernicami za področje varstva nepremične kulturne dediščine.

Splošne smernice s področja obrambe

Splošne smernice s področja obrambe ne vsebujejo določil, ki jih bilo treba upoštevati pri pripravi OPPN.

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

V OPPN bodo upoštevani vsi predpisi za zagotavljanje požarne varnosti objektov in preprečevanje požarne ogroženosti naravnega okolja. Zagotovljeni bodo odmiki, količina in viri vode za gašenje, dovozi, dostopi ter delovne in postavitvene površine za intervencijska vozila. Požarna varnost obstoječih objektov se zaradi predvidenih posegov ne bo poslabšala.

Investicijska namera je skladna s smernicami s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom.

4.3 Izkaz skladnosti vseh predlaganih investicijskih namer z nadrejenimi prostorskimi akti – občinskim prostorskim načrtom

Veljavni prostorski akt

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18) - v nadaljnjem besedilu: OPN MOL SD.

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 - DPN), v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID.

Usmeritve iz OPN ID

Obravnavano območje obsega EUP RŽ-229 in del EUP RŽ-138.

Skladno z OPN MOL ID se območje EUP RŽ-229 ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom – OPPN 214 ROŽNIK - POD HRIBOM. EUP RŽ-229 je namenjena stalnemu bivanju - splošnim večstanovanjskim površinam, ki se lahko dopolnjujejo z dejavnostmi trgovine, storitev in dejavnostmi družbenega pomena (SSsv – Splošne večstanovanjske površine).

V skladu z 11. členom odloka OPN MOL ID so na območju OPPN dopustni in pogojno dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

SSsv – SPLOŠNE VEČSTANOVANJSKE POVRŠINE

1. Dopustni objekti in dejavnosti:

a) V območjih tipov V in VS:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo dom za starejše osebe, materinski dom, študentski dom, hospic, bivalne skupnosti in podobno,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti,
- 12620 Muzeji in knjižnice: samo galerije, knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko in srednješolsko izobraževanje ter glasbene šole,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstveni dom, ambulante,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom.

2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

a) Pogojno dopustni objekti in dejavnosti v območjih tipov V in VS:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (do 250,00 m² BTP objekta ali dela objekta); bifeji, točilnice in bari (do 70,00 m² BTP dela objekta),
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 2202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe (do 700,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 300,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, kolesarnice in pokrita parkirišča,
- 12303 Bencinski servisi (površina parcele, namenjene gradnji, do 1000,00 m²),
- oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon.

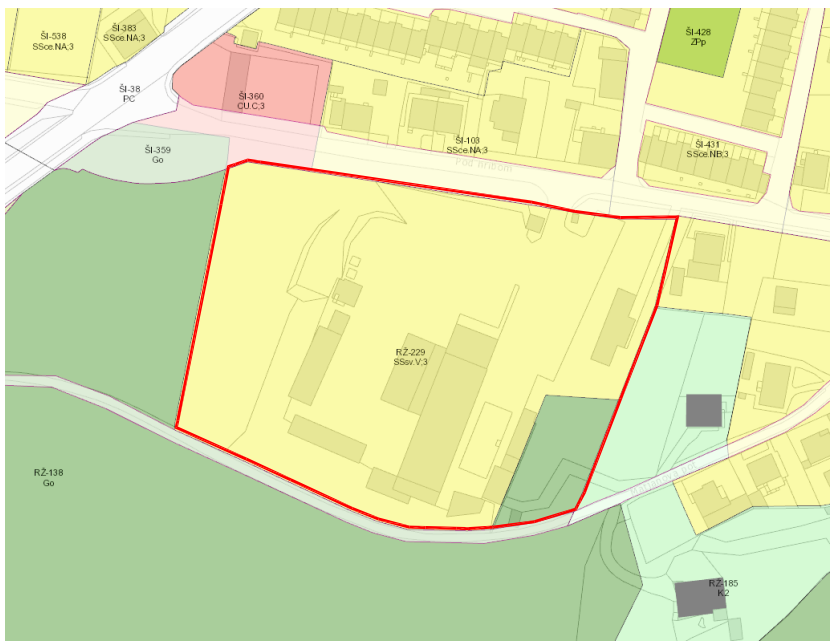
b) Dejavnosti in objekti iz točke a) so dopustni, če sta izpolnjena naslednja pogoja:

- dopolnjujejo osnovno namembnost območja,

- nahajajo se ob lokalni krajevni cesti (LK) ali cestah višje kategorije v naselju.
- c) 12303 Bencinski servisi in oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon v ožjem mestnem središču so dopustni samo v garažnih stavbah.

V zvezi s posegi v prostor, ki so dopustni na podlagi OPN MOL ID, se lahko izvajajo naslednje gradnje:

- gradnja novega objekta, dozidava in nadzidava objekta,
- rekonstrukcija objekta,
- odstranitev objekta,
- vzdrževanje objekta.



Slika 16: - Izsek iz OPN MOL – ID – namenska raba prostora (vir: OPN MOL ID)

Za OPPN 214 so v usmeritvah za izdelavo posameznih OPPN določena naslednja podrobna merila in pogoji:

OPPN 214: ROŽNIK – POD HRIBOM

Usmeritve za celotno območje OPPN

OZNAKE EUP V OPPN	RŽ-229
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen odloka OPN MOL ID
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	NE
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	DA

Usmeritve za posamezne EUP v OPPN

EUP: RŽ-229

RABA	SSsv
TIPOLOGIJA	V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE, NAMENJENE GRADNJI	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	1,2
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	/
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	25
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 25
VIŠINA OBJEKTOV	do P+2+2T
USMERITVE ZA EUP	
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti s ceste Pod hribom.

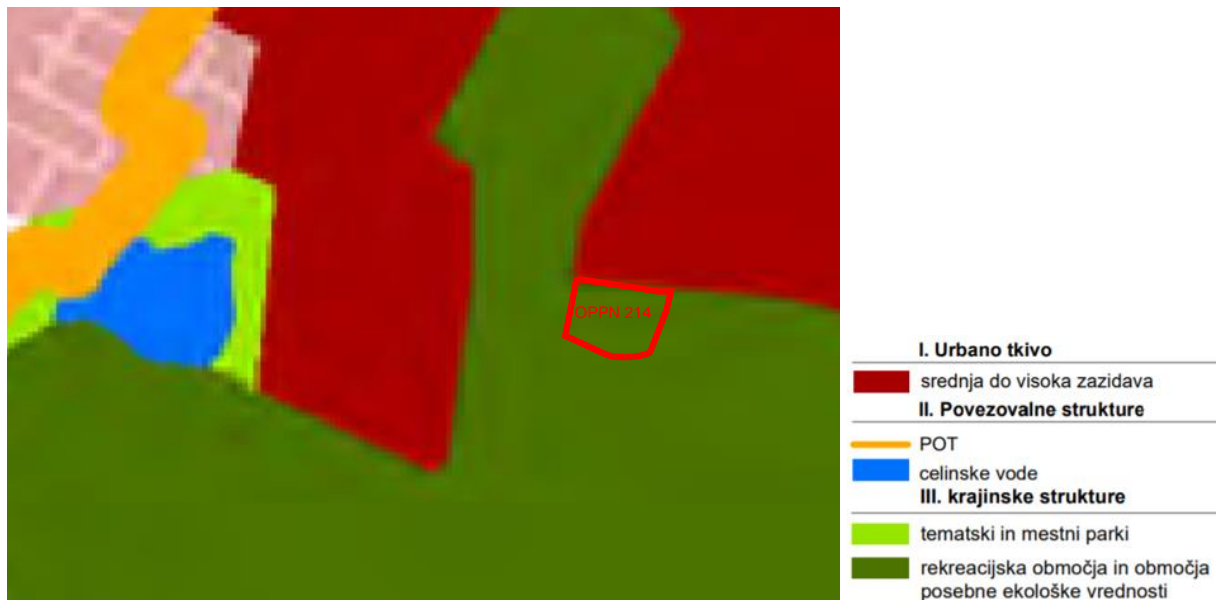
Preglednica 1: izsek iz tabele usmeritve za izdelavo posameznih OPPN

EUP RŽ-138 se ureja na podlagi določil OPN MOL ID, vendar je zaradi celovite ureditve zunanjih površin priključena k območju OPPN. Za EUP RŽ-138 je določena namenska raba Go – območja gozdov, kjer gradnje stavb niso dopustne. Dopustno je urejanje počivališč, učnih in rekreacijskih poti, otroških igrišč, klopi, miz, košev za odpadke.

Obrazložitev skladnosti z OPN – strateški del



Slika 17: - Izsek iz OPN MOL – SD – usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč (vir: OPN MOL SD)



Slika 18: - Izsek iz OPN MOL – SD – usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje (vir: OPN MOL SD)

V skladu s kartografskim delom OPN MOL SD se območje OPPN nahaja znotraj gozdnih površin, vendar na robu območja, namenjenega stanovanjski gradnji s srednjimi do visokimi višinskimi gabariti.

V skladu z OPN MOL SD se na območju kompaktnega mesta spodbuja notranji razvoj z zgoščevanjem in dopolnjevanjem obstoječe pozidave ter izvajanjem celovite prenove. Osnovno izhodišče na podlagi katerih MOL pristopa k nadaljnji izgradnji posameznih območij je prednostna izgradnja na degradiranih, nezadostno izkoriščenih ali prostih površinah (zgoščevanje poselitve) znotraj že urbaniziranih območij.

Kriteriji za vrstni red sprejemanja OPPN na območjih stanovanj so:

1. OPPN so prednostno sprejeti za območja prenove.
2. Dokler se ne izkoristijo možnosti gradenj (zazidava) znotraj območij prenove iz 1. točke, je za novogradnje ob upoštevanju dodatnih kriterijev mogoče odpreti do 20% (vendar ne več kot 10% letno) načrtovanih stanovanjskih območij na stavbnih zemljiščih, katerih dejanska raba je kmetijska oziroma gozdna, vendar šele, ko so območja iz 1. točke zasedena najmanj 80-odstotno.

Območje OPPN ima prednost izgradnje, ker gre za degradirano, nezadostno izkoriščeno območje znotraj avtocestnega obroča in znotraj že urbaniziranega območja. Širitev oz. zgoščevanje poselitve je mogoča, saj je območje opremljeno z infrastrukturo in se nahaja v bližini javnega potniškega prometa ter v bližini obstoječih stavbnih zemljišč.

Obrazložitev skladnosti z OPN – izvedbeni del

	Investicijska namera (IN)	Zahteve iz OPN MOL ID	Skladnost IN z OPN MOL ID
Vrsta objektov	večstanovanjski objekti	SSsv– splošne večstanovanjske površine	DA
Tip objektov	V	V - visoka prostosotojčea stavba	DA
Dejavnosti	stanovanjska	Območja, namenjena stalnemu bivanju – večstanovanjske stavbe, lahko se dopolnjujejo z dejavnostmi trgovine, storitev in dejavnostmi družbenega pomena	DA
Bruto tlorisna površina nad terenom	max. 16.625 m ² , FI = max 1,2	FI 1,2	DA
Število novih stanovanj	cca. 150	/	/
Okvirno število novih stanovalcev	cca. 450	/	/
Število vrtčevskih otrok	cca. 27	v povprečju 6% prebivalstva	DA
Število šoloobveznih otrok	cca. 36	v povprečju 8% prebivalstva	DA

Preglednica 2: Skladnost investicijske namere z OPN MOL ID

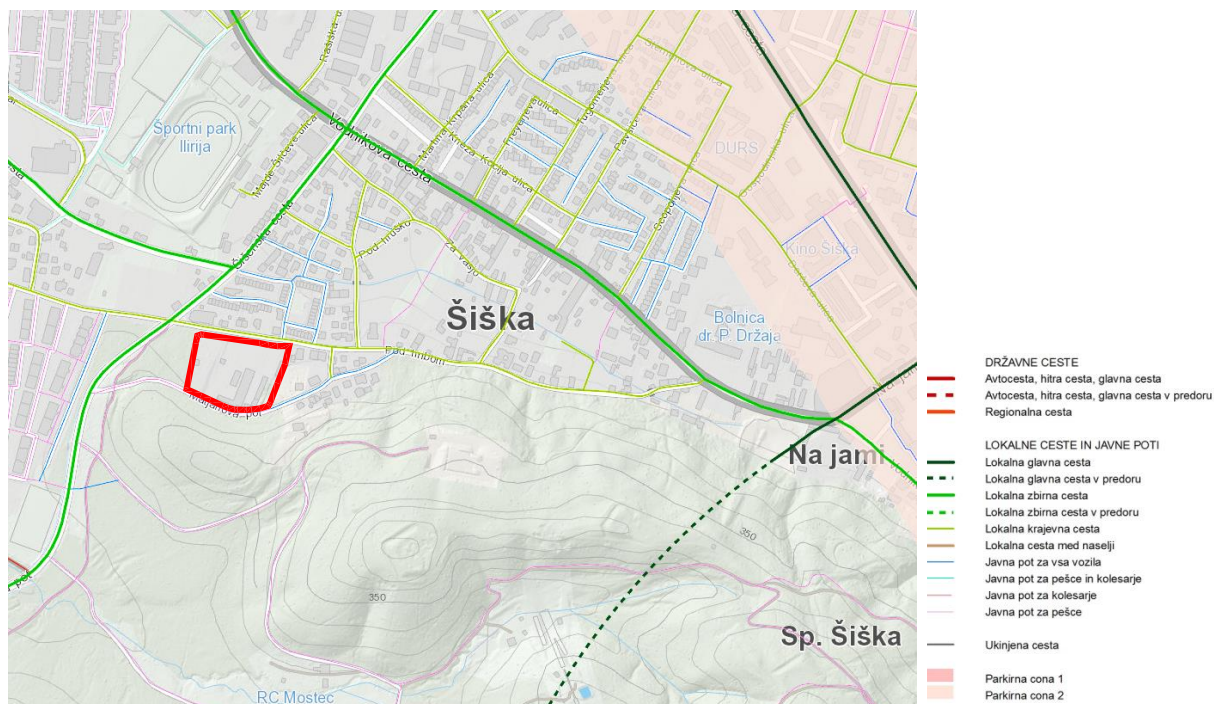
5. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO TER DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

5.1 Obstoječe in načrtovano stanje infrastrukture in zemljišč ter ocena o potrebnih vlaganjih

Prometna infrastruktura

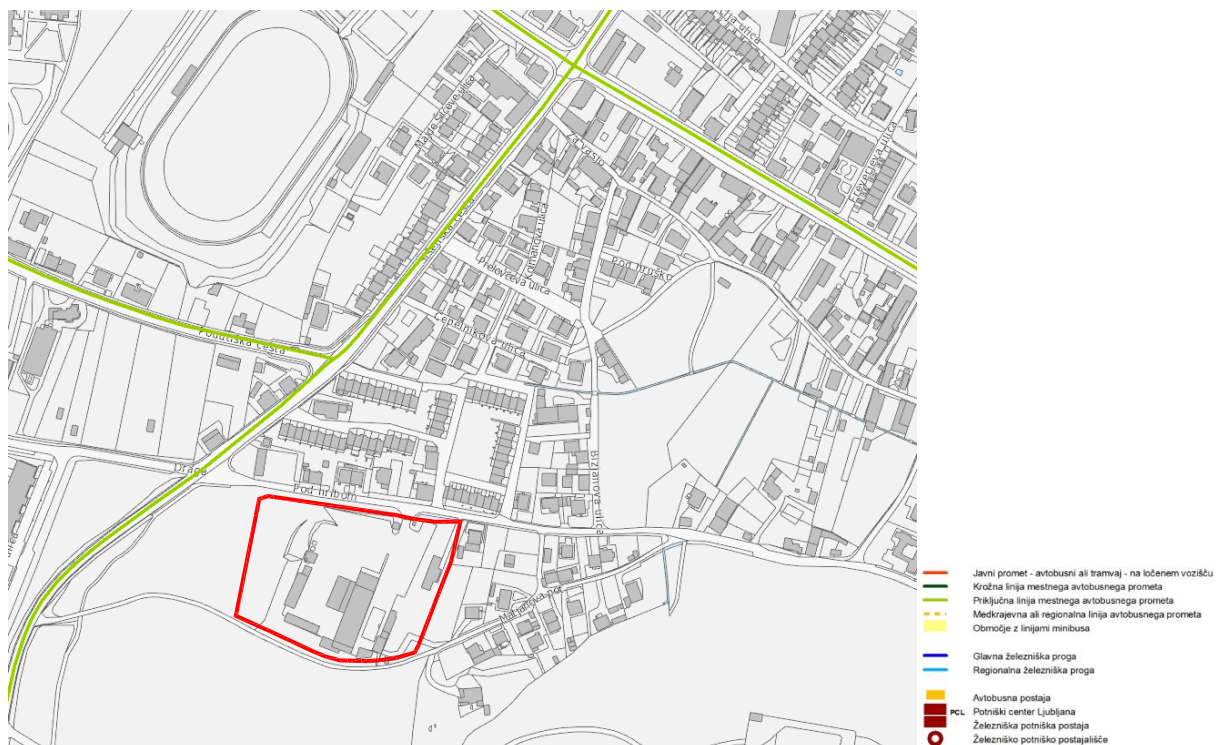
Območje OPPN 214 se nahaja vzhodno od ceste Večna pot, ki se nadaljuje v Šišensko cesto in južno od ceste Pod hribom. Južno od območja poteka Matjanova pot za pešce, navezana na Večno pot, ki se v smeri proti vzhodu nadaljuje kot javna pot za vsa vozila z navezavo na cesto Pod hribom.

Dovoz na območje je treba urediti s ceste Pod hribom.



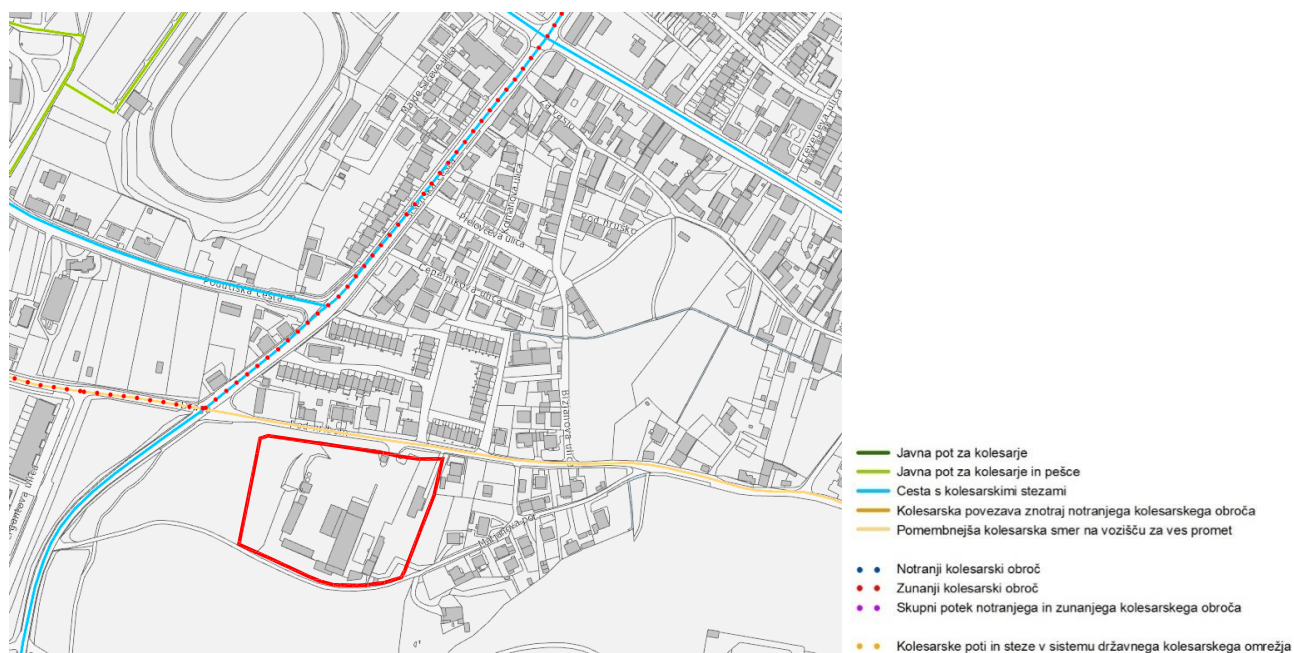
Slika 19: Prikaz obstoječega in predvidenega prometnega omrežja (vir: OPN MOL ID)

Železniškega prometa v bližini predmetnega območja ni. Avtobusni promet poteka zahodno od območja po Večni poti in Šišenski cesti in na severu po Vodnikovi cesti.



Slika 20: Prikaz javnega mestnega avtobusnega in železniškega prometa (vir: OPN MOL ID)

Območje se nahaja znotraj zunanega kolesarskega obroča. Kolesarske steze so načrtovane po Vodnikovi in Šišenski cesti, cesta Pod hribom pa je pomembnejša kolesarska smer na vozišču za ves promet.



Slika 21: Prikaz predvidenega kolesarskega prometa (vir: OPN MOL ID)

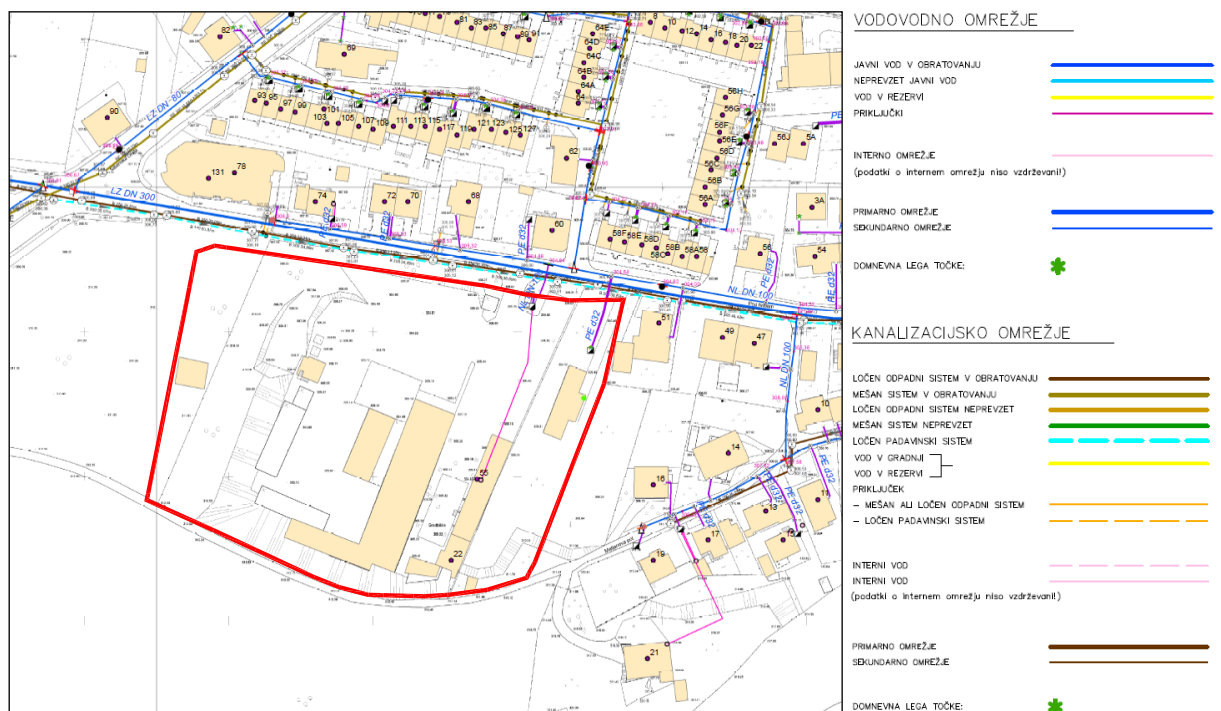
Vodovodno omrežje

Severno od območja v cestnem telesu potekata primarno in sekundarno vodovodno omrežje.

Načrtovani objekti se bodo priključili na javno vodovodno omrežje.



Slika 22: Prikaz vodovodnega omrežja (vir: OPN MOL ID)



Slika 23: Izsek iz katastra VO-KA (vir: Javno podjetje Vodovod – Kanalizacija d.o.o.)

Kanalizacijsko omrežje

Severno od območja OPPN potekata javno sekundarno kanalizacijsko omrežje za padavinsko odpadno vodo in sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo.

Načrtovani objekti se bodo priključili na javno kanalizacijsko omrežje.



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

Elektroenergetsko omrežje

Preko severovzhodnega dela območja poteka podzemni distribucijski elektroenergetski vod, nazivne napetosti – 20 kV in 10 kV.

Načrtovani objekti se bodo priključili na elektroenergetsko omrežje.

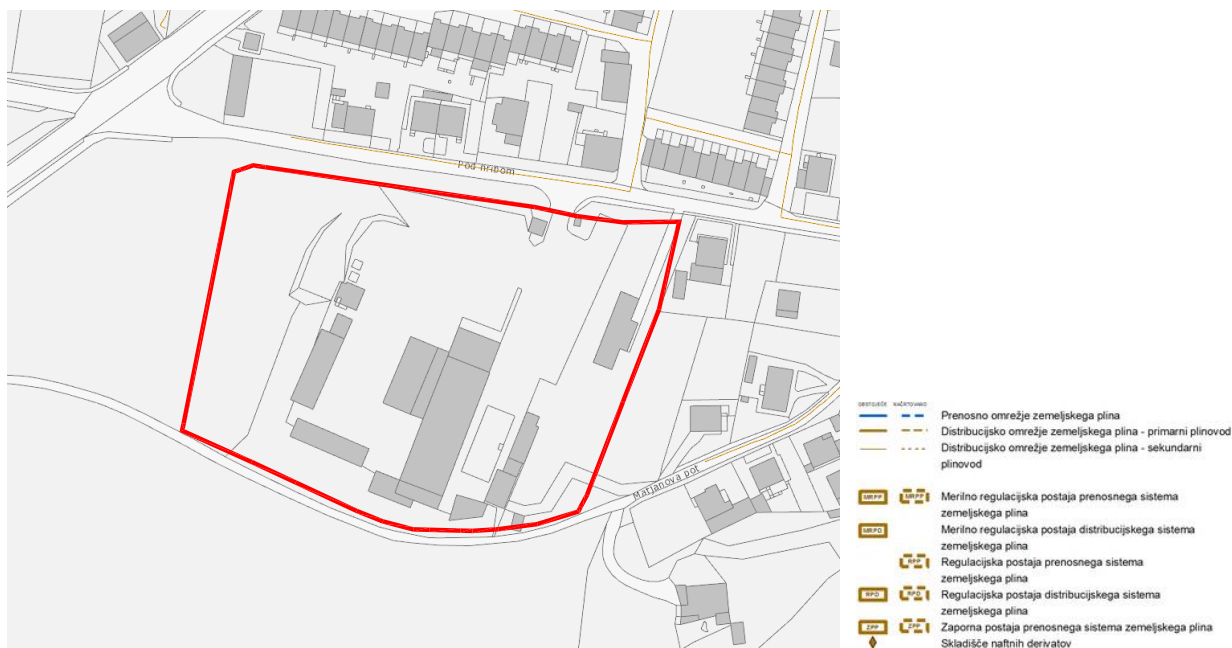


Slika 25: Prikaz elektroenergetskega omrežja (vir: OPN MOL ID)

Plinovodno omrežje

Severno od območja poteka distribucijsko območje zemeljskega plina - sekundarni plinovod.

Načrtovani objekti se bodo priključili na plinovodno omrežje ali bodo za ogrevanje/hlajenje uporabljali obnovljive vire energije.



Slika 26: Prikaz plinovodnega omrežja (vir: OPN MOL ID)

Vročevodno omrežje

Na ožjem in širšem območju OPPN ni vročevodnega omrežja.

Omrežje elektronskih komunikacij

Preko območja OPPN poteka omrežje elektronskih komunikacij.

Načrtovani objekti se bodo priključili na elektronsko komunikacijsko omrežje, nekatere obstoječe elektronske komunikacijske vode je treba prestaviti.



Najdena parcela	Kanalizacija	Zemeljski plin
Državna cesta	El. energija	Žičnica
Občinska cesta	El. komunikacije	Pristanišče
Gozdna cesta	Vodna infrastruktura	Letališče
Železnica	Toplotna energija	Nafta
Vodovod	Odpadki	

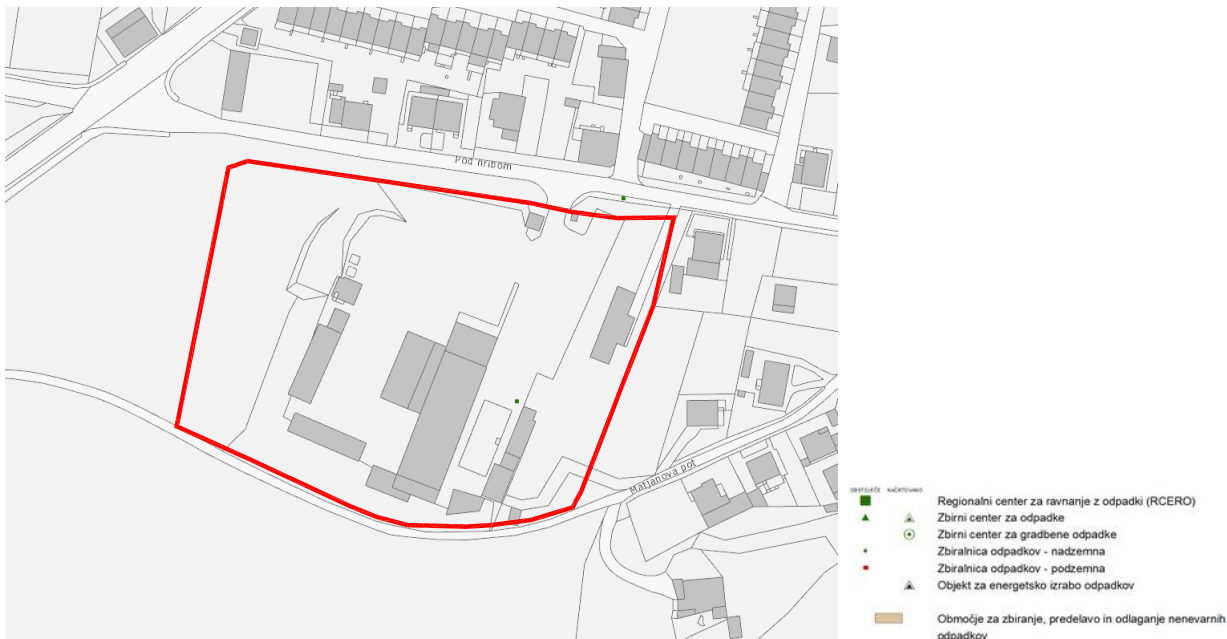
Slika 27: Prikaz omrežja elektronskih komunikacij(vir: evidenca GURS)

Omrežje javne razsvetljave

V območju OPPN ni omrežja javne razsvetljave. Javna razsvetljava poteka v severnem robu ceste Pod hribom.

Ravnanje z odpadki

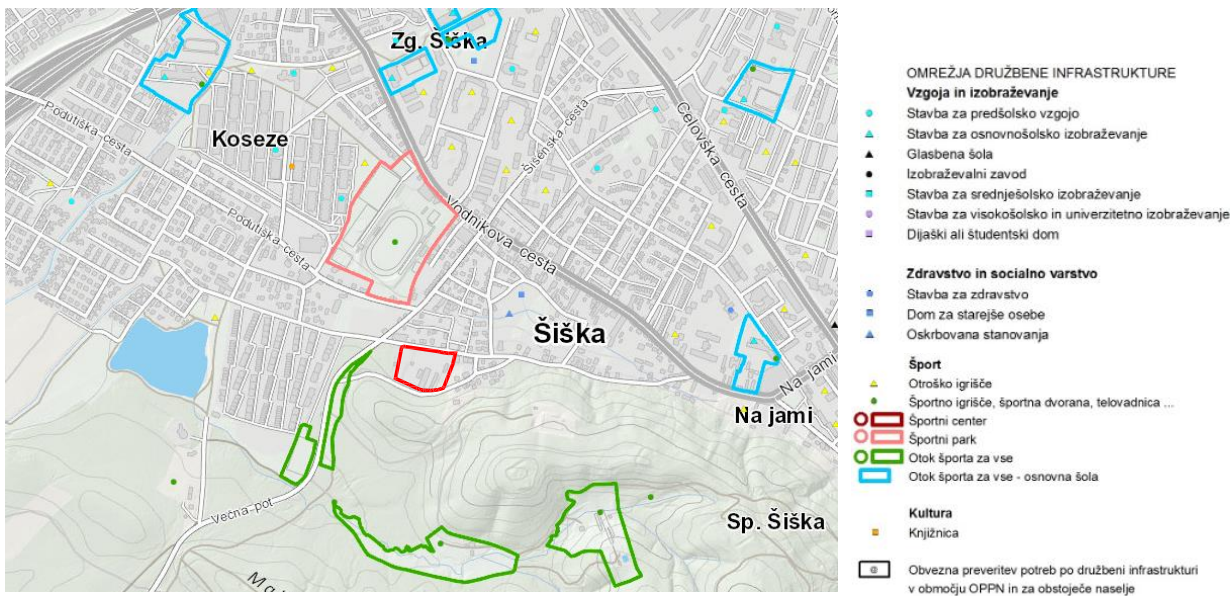
Znotraj območja OPPN se nahaja nadzemna zbiralnica odpadkov. Obstoječa nadzemna zbiralnica odpadkov je tudi severno od severovzhodne meje obravnavanega območja.



Slika 28: Prikaz ravnanja z odpadki (vir: OPN MOL ID)

Družbena infrastruktura

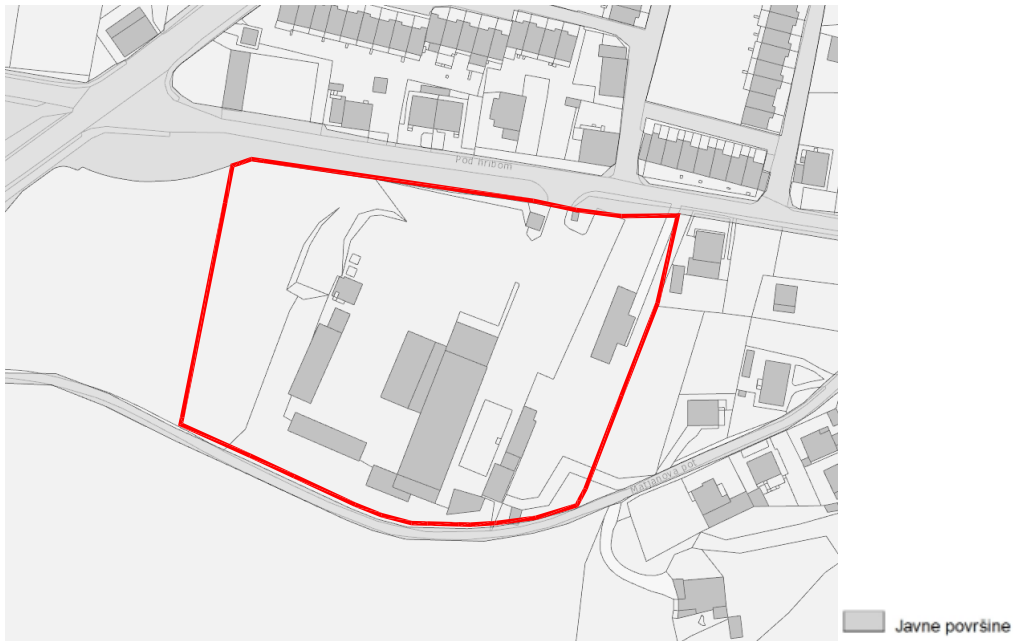
Opremljenost s storitvenimi in oskrbnimi dejavnostmi ter z družbeno infrastrukturo je ustrezna. Najbližja trgovina je oddaljena približno 350 m, najbližja šola približno 800 m, vrtec pa 600 m od območja. Bližina Rožnika, športnega parka Mostec in Koseškega bajerja ponujajo številne možnosti za rekreacijo stanovalcev.



Slika 29: Prikaz družbene infrastrukture (vir: OPN MOL ID)

Javne površine

Območje je na severni in južni strani meji na javno površino. Na severni strani javno površina predstavlja cesta Pod hribom, na južni strani pa Matjanova pot.



Slika 30: Prikaz javnih površin (vir: OPN MOL ID)

6. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN IN INVESTICIJ GRADNJE IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

6.1 Okvirni roki za posamezno fazo postopka priprave OPPN

Razvoj območja je predviden v eni etapi s skupnim začetkom gradnje vseh objektov.

6.2 Predvideni roki investicije gradnje

Začetek investicije: takoj po sprejemu OPPN

Zaključek investicije: 2,5 leta po sprejemu OPPN

6.3 Predvideni roki investicij v gospodarsko javno infrastrukturo

Območje je opremljeno z gospodarsko javno infrastrukturo ter z družbeno infrastrukturo. Roki za gradnjo komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture, če se bo v fazi priprave OPPN izkazalo, da je potrebna, bodo okvirno podani v elaboratu ekonomike.

B GRAFIČNI DEL

1. opn
- 2.

C PRILOGI

C.1

Prehodne usmeritve za pripravo OPPN 214 Rožnik- Pod hribom št. 3407-465/2019-2, Zavod za gozdove Republike Slovenije, 7.1.2020

-

C.2 Strokovna podlaga (priloga v posebni mapi):

Strokovna podlaga za varstvo narave za območje OPPN 214 – Rožnik pod hribom, št. 136/2019, GIGA-R, okoljsko svetovanje in rešitve, Margita Žaberl s.p, januar 2020