

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA JEDRO NASELJA DOL PRI LJUBLJANI Dopolnjen Osnutek Oppn

Naročnik: **OBČINA DOL PRI LJUBLJANI**
Dol pri Ljubljani 18
1262 Dol pri Ljubljani

Pripravljavec: **OBČINA DOL PRI LJUBLJANI**
Dol pri Ljubljani 18
1262 Dol pri Ljubljani

Izdelovalec: **OBČINA DOL PRI LJUBLJANI**
Dol pri Ljubljani 18
1262 Dol pri Ljubljani

Izdelovalec posebnih strokovnih podlag: **Sokpro d.o.o.**
Gorišnica 56
2272 Gorišnica

Na podlagi 121. člena v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) in 15. člena Statuta Občine Dol pri Ljubljani (Uradni list RS, št. 3/18 – UPB2) na svoji seji dne sprejel

ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA ZA JEDRO NASELJA DOL PRI LJUBLJANI, ki je objavljen v Uradnem glasilu slovenskih občin št., z dne

ŽUPAN
Občine Dol pri Ljubljani
Željko Savič

PODATKI O IZDELOVALCIH

Projektantsko podjetje:

Sokpro d.o.o.
Gorišnica 56
2272 Gorišnica

DIREKTOR;
Petra Žiher Sok, univ. dipl. gosp. inž. grad. – IZS G - 2143

Telefon: 02/ 743 00 21
E-pošta: petra@sokpro.eu
Splet: www.sokpro.eu

ODGOVORNI pooblašeni arhitekt:
Polona Menzinger
ZAPS A-1977

Podpis:

FAZA: dopolnjen osnutek OPPN
ŠTEV. PROJEKTA: 06-OPPN/2021
IDENTIFIKACIJSKA ŠTEVILKA (ID) PROSTORSKEGA AKTA V ZBIRKI PROSTORSKIH
AKTOV: 3195
DATUM: februar 2023

PRI IZDELAVI NALOGE SO SODELOVALI:

Polona Menzinger, mag.inž.arh. ZAPS 1977
Petra Žiher Sok, uni.dipl.gosp.inž, IZS G-2143

VSEBINA ELABORATA

I. Splošni del:

- Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

II. Tekstualni del:

- Dopolnjen Osutek odloka občinskega podrobnega prostorskega načrta

III. Kartografski del:

B) KARTOGRAFSKI DEL

| | |
|--|--------|
| 1. Pregledna karta s prikazom območja obdelave | 1:1000 |
| 2. Izsek iz kartografskega dela OPN s prikazom meje OPPN | 1:1000 |
| 3. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem | 1:1000 |
| 4. Ureditveno – količbena situacija, prerez območja | 1:500 |
| 5. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | 1:500 |
| 6. Situacija komunalne infrastrukture | 1:500 |
| 7. Situacija prometne ureditve | 1:500 |
| 8. Načrt parcelacije | 1:500 |

IV. PRILOGE akta:

- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- Podatki iz prikaza stanja prostora za obravnavano območje
- Seznam nosilcev urejanja prostora
- Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Sklep

Odgovorni pooblaščen arhitekt

POLONA MENZINGER
(ime in priimek)
IZJAVLJAM,

1. da je občinski podrobni prostorski načrt skladen s predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev,
2. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu vse pridobljene smernice in mnenja,
3. da so v občinskem podrobnem prostorskem načrtu rešitve medsebojno usklajene.

06-OPPN/2021
(številka projekta)

Polona Menzinger, mag.inž.arh., ZAPS A-1977
(ime in priimek, strokovna izobrazba, identifikacijska številka)

Gorišnica, februar 2023
(kraj in datum)

Podpis:

(osebni žig)

II. TEKSTUALNI DEL:

- Dopolnjen Osnutek odloka občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Na podlagi 121. člena v povezavi s 129. členom Zakona o urejanju prostora - ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) in 15. člena Statuta Občine Dol pri Ljubljani (Uradni list RS, št. 3/18 – UPB2) na svoji seji dne sprejel

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA JEDRO NASELJA DOL PRI LJUBLJANI (dopolnjen osnutek)

I. UVODNI DOLOČBI

1. člen (splošno)

- (1) S tem odlokom se sprejme »Občinski podrobni prostorski načrt za ZA JEDRO NASELJA DOL PRI LJUBLJANI « v nadaljevanju: OPPN
- (2) OPPN je izdelal Sokpro d.o.o., Gorišnica 56, 2272 Gorišnica, pod številko projekta 006-OPPN/2021
- (3) Identifikacijska številka (ID) prostorskega akta v zbirki prostorskih aktov je **3195**

2. člen (vsebina in sestavni del OPPN)

(1) Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za JEDRO NASELJA DOL PRI LJUBLJANI (v nadaljevanju OPPN) določa ureditveno območje OPPN, umestitev načrtovane ureditve v prostor, zasnove projektnih rešitev in pogojev glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro, rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin, rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, etapnost izvedbe, možna odstopanja ter obveznosti investitorjev.

(2) Sestavni del OPPN so poleg besedila odloka tudi kartografski del in priloge.

| | | |
|----|---|--------|
| 1. | Pregledna karta s prikazom območja obdelave | 1:1000 |
| 2. | Izsek iz kartografskega dela OPN s prikazom meje OPPN | 1:1000 |
| 3. | Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem | 1:1000 |
| 4. | Rušitvena situacija | 1:500 |
| 5. | Ureditveno – količbena situacija, prerez območja | 1:500 |
| 6. | Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | 1:500 |
| 7. | Situacija komunalne infrastrukture | 1:500 |
| 8. | Situacija prometne ureditve | 1:500 |
| 9. | Načrt parcelacije | 1:500 |

Priloge:

1. IZVLEČEK IZ PROSTORSKIH SESTAVIN PLANSKIH AKTOV OBČINE
2. PRIKAZ STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE
3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA, MNENJA, ODLOČBA
4. SEZNAM IZDELANIH STROKOVNIH PODLAG
5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN
6. POVZETEK ZA JAVNOST

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

3. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

(1) S tem OPPN se načrtuje gradnja upravno-trgovsko in stanovanjskega središča s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ureditvami parkirnih in zelenih površin. Načrtuje se priključitev na prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

III. OBMOČJE OPPN

4. člen

(opis območja)

(1) Območje urejanja občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

84/1,84/2,56/13,56/16,906/5,56/9,57/5,56/12,56/17,906/6,56/10,56/4,57/9,57/21,57/26,56/5,58/2,57/25,56/7,54/24,57/11,57/12,57/24,57/13,57/20,57/21,57/19,57/17,57/18,57/22,57/15,57/14,57/22,57/16,57/23,57/3, 912/4, 65/1, 66/3, 66/5,65/2,64/3, 64/1,64/4, 67/6,66/6,67/7,67/1 vse ko. Dol pri Ljubljani

(2) Območje obdelave, ki je predmet OPPN-ja je veliko cca. 10960 m².

(3) Območje leži v središču naselja Dol pri Ljubljani.

IV. UMEMSTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen

(umestitev načrtovane ureditve v prostor, opis prostorskih ureditev)

(1) Območje OPPN se nahaja v osrednjem območju naselja Dol. Severno od območja se nahajajo individualne hiše. Zahodno je umeščen večstanovanjski objekt, naj ugu leži tovarna JUB.

(2) Dostopi na območje so predvideni z južne strani, kjer je predviden tudi dostop v garaže in iz zahodni strani za potrebe obiskovalcev trgovine.

6. člen

(namenska raba območja)

(1) Po občinskem prostorskem načrtu leži območje na stavbnih zemljiščih, z oznako prostorske enote (EUP) DI27, s podrobnejšo namensko rabo CU – območje centralnih dejavnosti, kjer je dopustna gradnja objektov, namenjenih različnim dejavnostim, in sicer poslovni, trgovski, oskrbni, oskrbnim postajam, storitveni, družbeni, upravni, socialni, zdravstveni, vzgojno-izobraževalni, kulturni, mirujočemu prometu, verski in podobni ter bivanju.

V objektu 1 so predvidene naslednje dejavnosti oziroma objekti:

- 122-poslovne in upravne stavbe
- 123-trgovske stavbe
- 126-stavbe splošnega družbenega pomena(stavbe za kulturo in razvedrilo, knjižnica, arhiv, izobraževanje, zdravstvena oskrba, šport)
- 112-večstanovanjske stavbe
- 113-Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine (20 % vseh stanovanj na območju OPPN)
- 121-Gostinske stavbe
- 1272-Obredne stavbe

V objektu 2 so predvidene naslednje dejavnosti oziroma objekti:

- 121-Gostinske stavbe
- 112-Večstanovanjske stavbe
- 123-Trgovske stavbe
- 126-stavbe splošnega družbenega pomena((stavbe za kulturo in razvedrilo, knjižnica, arhiv, izobraževanje, zdravstvena oskrba, šport)
- 125- Skladiščne stavbe

V objektu 3 so predvidene naslednje dejavnosti oziroma objekti:

- 112-Večstanovanjske stavbe
- 123-Trgovske stavbe
- 121-Gostinske stavbe
- 125- Skladiščne stavbe

V objektu 4 so predvidene naslednje dejavnosti oziroma objekti:

- 112-Večstanovanjske stavbe
- 123-trgovske stavbe
- 121-Gostinske stavbe
- 125- Skladiščne stavbe

Južni del območja Oppn:

- 21122-parkirišča

Kletna etaža:

- 1242 Garažne stavbe
- 1252 Skladiščne stavbe

Navedene dejavnosti v posameznem objektu se načelne in se lahko prilagajajo glede na potrebe v prostoru, v skladu z dopustnimi dejavnostmi, ki so za to območje določene v OPN.

V. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(urbanistično in arhitekturno oblikovanje objektov)

Predvidena je rušitev obstoječih objektov in zasnova novega kompleksa na območju, ki sledi geometrijam obstoječih zazidav v ožji okolici in konfiguraciji terena. Zasnovani so štiri objekti z različnimi programi, ki s prepletanjem odprtega prostora ustvarjajo ambiente znotraj območja, ki se med seboj povezujejo s peš potmi. Ureditev parkiranja je omejena na obod območja in v podzemnih garažah. Na severu se predvidi tržna ureditev s peš cono, ki odpira pogled proti cerkvi Svete Marjete.

Dimenzije in umestitve objektov, tlorisni in višinski gabariti ter velikost in zmogljivost objektov so prikazani v kartografskih prilogah.

Pri vseh objektih je potrebno upoštevati regulacijske elemente, ki so razvidni iz kartografske priloge.

Gradbena meja (prekinjena črta v grafičnih podlogah) je linija, ki jo novozgrajeni objekti ne smejo presežati, lahko se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost, presegajo jo lahko samo komunikacije, balkoni, vetrolovi, nadstreški, zunanje stopnice. Osnovna streha objektov bo dvokapnica, s čimer se ohranja podoba podeželske arhitekture. Podaljški ravnih streh so dopustni v nivoju pritličja. Južni del območja bo namenjen parkirnim površinam za tovarno in dejavnostim novega kompleksa. S parkirišča se uredi dostavna pot za trgovino in uvoz v garaže.

Maksimalni horizontalni gabariti:

OBJEKT 1: 26,00m x 37,30m

OBJEKT 2: 14,00m x 24,30m

OBJEKT 3: 24,30m x 34m

OBJEKT 4: 21,40m x 38,80m

Maksimalna dopustna etažnost: K+P+2 in se višinsko prilagaja obstoječi strukturi. Dovoljene so dvokapnice in ravne strehe, Strehe objektov so lahko zazelenjene.

8. člen **(odmiki stavb od sosednjih zemljišč)**

(1) Objekti v območju OPPN se morajo graditi znotraj gradbenih mej (GM), ki so prikazane v grafičnem delu.

(2) Enostavni in nezahtevni objekti lahko presegajo gradbeno mejo, vendar morajo biti od meje gradbene parcele odmaknjeni vsaj za 1,5 m. Manjši odmik je dovoljen s pisnim soglasjem soseda oz. upravljavca ceste.

(3) Ograje se lahko postavijo 0,5 m do meje sosednjih parcel, vendar tako, da se z gradnjo ne posega v sosednje parcele. Ograje se lahko gradi tudi na meji parcel, če se lastniki parcel, ki jih razmejujejo, o tem pisno sporazumejo.

(4) Vsi novi objekti morajo biti od meje sosednjih parcel tako, da ni motena sosednja posest in da je možno vzdrževanje in raba objektov v okviru gradbene parcele.

9. člen **(pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)**

(1) Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi in v skladu s pristojnimi mnenje dajalci.

(2) Znotraj predmetnega območja Oppn je dopustna postavitve spremljajočih objektov osnovnim dejavnostim v objektih: kot so lope, nadstreški, pergole, paviljoni, priročna skladišča, kolesarnice, ograje...

10. člen **(pogoji za ureditev zunanjih površin)**

(1) V načrtovanem središču se v okviru ureditve zunanjih zelenih površin, načrtuje parkovne površine z otroškimi igrali.

(2) Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, zeliščne, grmovne in drevesne vrste. Ograje so lahko polne, lesene, kovinske, žičnate, obsajene z zelenjem in do maksimalne višine 2,0 m. Ograje ne smejo posegati v območje javnih prometnih površin.

(3) Funkcionalno oviranim osebam mora biti omogočeno samostojno gibanje po vseh površinah, ki so namenjene pešcem. Elementi ceste ne smejo pomeniti nevarnosti pri gibanju na tistih površinah, ki so namenjene pešcem. Te površine morajo biti tudi brez grajenih in komunikacijskih ovir.

11. člen (zemljiške - gradbene parcele)

Območje Oppn zavzema parcele s parc. št.

84/1,84/2,56/13,56/16,906/5,56/9,57/5,56/12,56/17,906/6,56/10,56/4,57/9,57/21,57/26,56/5,58/2,57/25,56/7,54/24,57/11,57/12,57/24,57/13,57/20,57/21,57/19,57/17,57/18,57/22,57/15,57/14,57/22,57/16,57/23,57/3, 912/4, 65/1, 66/3, 66/5,65/2,64/3, 64/1,64/4, 67/6,66/6,67/7,67/1

12. člen (načrt parcelacije)

(1) Parcelacija zemljišča je razvidna iz grafičnega dela OPPN.

(2) Dopustna so odstopanja pri parcelaciji načrtovanih rešitev. Pri določanju velikosti parcel so dopustna odstopanja glede na dejansko stanje na terenu.

(3) Izvedba parcelacije ni pogoj za pridobitev gradbenih dovoljenj. Parcelacija pa se mora izvesti pred začetkom gradenj objektov.

VI. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

13. člen (splošno določbe)

(1) Rešitve glede prometnega urejanja so povzete iz izdelanih strokovnih podlag in prostorskih aktov, ki veljajo na tem območju. Pri nadaljnjem načrtovanju so možne tudi drugačne tehnične rešitve, ki bodo prilagojene rešitvam povezovalnih cest. Vse te prilagoditve se izvedejo v projektni dokumentaciji ob soglasju upravljavca cest.

14. člen (prometno omrežje, parkiranje)

Na območju Oppn se predvidi uvoze z javne poti JP 569 431s parcelne številke 83/2 in 900/2 obe k.o. Dol pri Ljubljani in LC 069 021 na zemljišču s parc. št. 91274 k.o. Dol pri Ljubljani.

Priključek se mora izvesti na način, da se onemogoči iztok vode od objekta na občinsko cesto in obratno (ureditev kanalete na stiku priključka z javno potjo).

Zaledne vode je potrebno speljati v meteorno kanalizacijo na zemljišču investitorja.

Za stanovanja je potrebno zagotoviti 1,5-2 parkirni mesti na vsako stanovanjsko enoto, pri čemer se upoštevajo obstoječi in predvideni objekti na skupni gradbeni parceli. Na manipulativnih površinah je potrebno zagotoviti možnost obračanja vozil.

V polje preglednosti ni dovoljeno umeščati rastlin, objektov ali naprav.

Stroške graditve priključka na občinsko cesto, vključno z ureditvijo odvodnjavanja, zaščito pred plazenjem in s postavitvijo ustrezne prometne signalizacije, krije investitor sam. Investitor je odgovoren za morebitno škodo, ki bi nastala na javni poti ter škodo, ki bi bila povzročena uporabnikom javne poti zaradi neprimerne tehnologije izvajanja gradbenih del. Vsi stroški za eventualno povzročeno škodo uporabnikom javne poti oziroma stroški poškodb vozišča so breme investitorja.

V kolikor pri gradnji pride do uničenja mejnih kamnov, je investitor dolžan na svoje stroške pri pooblaščenem geodetski družbi vzpostaviti mejnike v prvotno stanje.

Za vso eventualno škodo na napravah ali instalacijah, vgrajenih v cestni svet, povzročeno zaradi neupoštevanja danih strokovnih tehničnih pogojev, ki bi nastala zaradi prometa ali izvajanja vzdrževalnih del na cesti, investitor ni upravičen uveljavljati odškodnine.

Za pridobitev mnenja za priključevanje na občinsko cesto je potrebno v projektni dokumentaciji natančno opredeliti širine dovozov, zavijalne radije, lokacije parkirnih mest in odjemnih mest.

Za morebitne druge posege v cestno telo oziroma varovalni pas javne ceste je potrebno pridobiti dovoljenje za poseg v cestno telo oziroma varovalni pas.

15.člen

(skupne določbe glede komunalnega in energetskega urejanja)

(1)Predvideno zazidavo je možno priključiti na obstoječe infrastrukturo v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno s pristojnimi upravljavci infrastrukture na terenu določiti natančno lego posameznih vodov. V podrobnem prostorskem načrtu so podane samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, izdelani skladno s tem načrtom.

(2) Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, način priključevanja), ki so usklajena s posameznimi upravljavci infrastrukture.

16. člen

Vodovodno omrežje

(1)Vodovod naj poteka po dostopnih javnih površinah in intervencijskih poteh, tako da je omogočeno vzdrževanje vodovodnega omrežja in priključkov. Zagotoviti je potrebno predpisane varovalne pasove oz. odmike obstoječega vodovoda ter novih vodovodnih priključkov od ostalih objektov in naprav.

(2)Severno od območja, ki ga obravnava Oppn poteka v lokalni cesti sekundarni javni vodovod PVC d160. Južno od obravnavanega območja pa poteka v lokalni cesti sekundarni javni vodovod NL DN 100. Zahodno od obravnavanega območja poteka med objektoma s hišnima številkami Videm 53 in Videm 52, od zahoda proti vzhodu, sekundarni javni vodovod NL DN 100.

(3)Objekta 4 in 1 se bosta predvidoma priključila na javni vodovod PVC d 160 preko samostojnih vodovodnih priključkov na severu. Objekta 3 in 2 se bosta priključila na javni vodovod NL DN 100 zahodno od obravnavanega območja.

Oskrbo objektov z vodo se izvede preko samostojnih vodovodnih priključkov za vsak objekt posebej, kot je zahtevano v 9. členu odloka o oskrbi s pitno vodo v občini Dol pri Ljubljani (UR. List RS, št. 47/2006).

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je potrebno zaprositi upravljalca javnega vodovoda za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

17. člen

Kanalizacijsko omrežje

(1) Južno od obravnavanega območja poteka v cesti skozi naselje kanal za komunalne odpadne vode GRP DN 400, vzporedno z njim pa kanal za padavinske odpadne vode B DN 600. Severovzhodno od obravnavanega območja potekata od severa proti jugovzhodu kanal za komunalne odpadne vode FRP DN 250 in kanal za padavinske odpadne vode PVC DN 300.

(2) Zahodno od obravnavanega območja je zgrajena nova kanalizacija za komunalne in padavinske odpadne vode po projektu PZI št. 889/03 z naslovom »Kanalizacija za odpadne vode-sistem »OB«, območje južno od Zasavske ceste na relaciji Videm-Dol v občini Dol pri Ljubljani »KONO-B d.o.o., september 2021.

Komunalne odpadne vode iz predvidenih objektov se bodo priključile na novo kanal za komunalne odpadne vode zahodno od obravnavanega območja. Za vsak objekt se predvidi svoj hišni priključek.

(3) Na severnem delu obravnavanega območja so glede na hidrološke karte TK-25000 za občino dol pri Ljubljani, ki jih je izdelal Geološki zavod Ljubljana-Inštitut za geologijo, geotehniko in geofiziko, maj 1997, krovne plasti za vodo nepropustne (cca.1/3 območja Oppn), na preostalem delu območja OPPN pa so krovne plasti za vodo dobro prepustne. Območje se nahaja izven vodovarstvenih pasov vodnih virov.

Padavinsko odpadno vodo je potrebno ponikati v podtalje.

(4) Pred priključitvijo objektov na javno kanalizacijsko omrežje je potrebno upravljalca javne kanalizacije zaprositi za soglasje za priključitev in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

18. člen

Elektroenergetska infrastruktura

(1) Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov.

(2) Pred pričetkom projektiranja si mora projektant pridobiti geodetski posnetek elektroenergetskih vodov na območju predvidne gradnje objektov.

(3) V primeru predstavitve obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, ki so v lasti ali upravljanju družbe Elektro Ljubljana d.d., mora investitor pridobiti overjene služnostne pogodbe z lastniki zemljišč za omenjene naprave, kjer je navedeno, da ima družba Elektro Ljubljana, d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanje omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.

(4) V primeru izgradnje predvidenih objektov in napajanja le-teh z električno energijo bo po izdaji gradbenega dovoljenja in pred začetkom izgradnje energetske infrastrukture potrebno na osnovi 147. člena Energetskega zakona EZ-1(Ur.L.RS št.17/14) in 4. člena Splošnih pogojev za dobavo in odjem električne energije iz distribucijskega omrežja električne energije (Ur.L.RS št. 126/07,1/08 popr., 37/11-odl. US in 17/14-EZ.1) pridobiti soglasja za priključitev za vsak posamezen objekt, v katerih bodo natančno določeni vsi pogoji za priključitev le teh na distribucijsko omrežje.

(5) Nizkonapetostno kabelsko omrežje mora biti v uranih področjih zgrajeno kot kabelsko omrežje položeno v PVC kabelski kanalizaciji v težki radialni izvedbi s povezovanjem prostostojećih razdelilnih omar. Zaščitni ukrep pred električnim udarom pa mora biti s samodejnim odklopom napajanja.

(6) Objekti se bodo napajali iz obstoječe TPDOL 20/0.4D-319, priključni vod bo preseka AL 4x240+1,5mm².

19. člen

Elektronske komunikacije

(1) Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno dobiti soglasja Telekoma Slovenije d.d k projektnim rešitvam.

(2) Obstoječe TK omrežje glede na pozidavo je potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti na osnovi projektne rešitve.

Pri projektni rešitvi je potrebno upoštevati izgradnjo kableske kanalizacije do priključne točke obstoječe KK in kablov.

(3) Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite in prestavitve TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve TK omrežja, ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju. Prav tako bremenijo investitorja tudi stroški odprave napak, ki bi nastale zaradi del na omenjenem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

(4) Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami TK kablov izvede Telekom Slovenije d.d. (ogledi, izdelava tehničnih rešitev in projektov, zakoličbe, izvedba del, in dokumentiranje izvedenih del)

(5) V fazi PGD/PZI je potrebno izdelati zaščito oziroma morebitne prestavitve obstoječega TK omrežja Telekoma in projekt PGD/PZI TK priključka a predvideno novogradnjo.

20.člen Plinovod

Na območju OPPN se ne nahaja obstoječe plinovodno omrežje. Predvideni objekt se lahko naveže na obstoječe plinovodno omrežje po pogojih upravljalca.

21 . člen ogrevanje in hlajenje

Predvidi se individualni način ogrevanja. Možno je ogrevanje na plin, električno energijo na vse vrste alternativnega ogrevanja (toplotna črpalka, sončna energija, na lesno biomaso....) ter njihovo kombinacijo.

22. člen (posegi in ureditve izven območja OPPN, ki so potrebni za izvedbo gospodarske javne infrastrukture)

(1) Izven ureditvenega območja OPPN je dovoljeno izvajanje posegov, ki so v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora potrebni za izvedbo priključevanja predvidene seseske na GJI.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

23. člen kulturna dediščina

1.) V območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, zato posebne rešitve in ukrepi za kulturno dediščino niso potrebni.

2.) Ne glede na prejšnjo točko velja ob vseh posegih v zemeljske plasti obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnikazemljišča /investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče.

3.) Zaradi varstva arheoloških ostalin je potrebno pristojni osebi Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer se bodo izvajala zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi.

Lastnik zemljišča/investitor/odgovorni vodja mora o dinamiki gradbenih del obvestiti ZVKDS OE Ljubljana vsaj 14 dni pred pričetkom zemeljskih del.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJA NARAVE

24. člen varstvo pred hrupom

- (1) Skladno z veljavno zakonodajo se obravnavano območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.
- (2) Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene.
- (3) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito ali sanacijo.
- (4) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

25. člen zaščita pred onesnaževanjem podtalnice

- (1) Pri zasnovi posameznih dejavnosti je treba upoštevati, da je zaradi zagotavljanja varstva voda, vodnih in obvodnih ekosistemov, na podlagi 64. člena ZV-1, prepovedano: - neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode; - odvajanje odpadnih voda v naravna jezera, ribnike, mlake in druge naravne vodne zbiralnike, ki imajo stalen ali občasni pretok ali odtok celinskih ali podzemnih voda, in v vodne zbiralnike, ki so nastali zaradi odvzema ali izkoriščanja mineralnih surovin ali drugih podobnih posegov in so v stiku s podzemno vodo; - raba voda v naravnih jezerih, ribnikih, mlakah in drugih naravnih vodnih zbiralnikih, ki imajo stalen ali občasen pritok ali odtok celinskih ali podzemnih voda, na način, ki bi lahko poslabšal njihovo ekološko ali kemijsko stanje.
- (2) Pri zasnovi posameznih dejavnosti je treba upoštevati, da je zaradi zagotavljanja varstva voda, vodnih in obvodnih ekosistemov, na podlagi 64. člena ZV-1, odvajanje 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 dovoljen samo na način in pod pogoji, ki jih določa ZV-1 in predpisi na področju varstva okolja.
Neprečiščenih odpadnih voda ni dovoljeno odvajati v vodotoke ali podtalnico. Prav tako ni dopustno odlaganje odpadkov v tla, ki bi lahko onesnažili površinske ali podzemne vode. Za vsa območja poselitve je potrebno predvideti trajno in učinkovito odvajanje in čiščenje odpadnih voda in predvideti izgradnjo ustreznih čistilnih naprav za odpadne vode.
Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je potrebno predvideti na način, da je zmanjša hipni vodotok padavinskih voda z urbanih površin. Predvideti je potrebno zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki..)

26. člen ravnanje z odpadki

- (1) Ravnanje z odpadki se izvaja v skladu z veljavno zakonodajo in določili občinskega odloka. Na območju se izvaja ločeno zbiranje odpadkov. V sklopu funkcionalnega zemljišča je investitor dolžan zagotoviti zbiralnice ločenih frakcij. Dostop za komunalna vozila je zagotovljen po vseh javnih dostopnih cestah.

- (2) Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom.
(3) V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

27. člen **varstvo naravne dediščine**

- (1) Na območju OPPN ni naravnih vrednot, ekološko zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

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

28. člen **varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

- (1) Območje se ne nahaja v vodovarstvenem, erozijskem in plazovitem območju.
(2) Obravnavano področje se po karti EMS-98 lestvici (European Macroseismic Scale) uvršča v 5,5-6 stopnjo seizmične intenzitete. V tem območju pričakujemo seizmične pospeške do 0,225 g. Podatki so povzeti po Karti potresne nevarnosti Slovenije (Agencija RS za okolje, 2002) za povratno dobo potresov 475 let.
(3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:
- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.
(4) Vsi predvideni objekti so delno ali v celoti preostale poplavne nevarnosti. Zaradi zmanjšanja obremenitve meteorne kanalizacije naj se predvidi delno zadrževanje padavinskih vod na predvidenih zelenicah.
Po strokovnem mnenju s področja upravljanja z vodami k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu, ki ga je izdelalo podjetje DHD modeliranje, projektiranje in meritve v hidrotehnik d.o.o. je potrebno upoštevati minimalne nulte kote objektov:

Objekt 1 in 4:

severni rob stavb 270,28 mn.m

južni rob stavb 269,63 mn.m

Objekt 2:

severni rob 269,63 mn.m

južni rob stavbe 269,45 mn.m

Objekt 3:

Severni rob stavbe: 269,54 mn.m

Južni rob stavbe: 269,27 mn.m

Uvoz v podzemno garažo: 269,27 mn.m

- (5) Ograja na uvozu v garažo naj ima minimalno 25 cm polnega spodnjega dela, zaradi preprečevanja poplavljanja. Uvoz v garažo naj bo pokrit oziroma pod nadstreškom. Prečni skloni prometnih površin naj se predvidijo tako, da do uvoza ne bo dotoka padavinskih vod s sosednjih prispevnih površin. Na uvozu naj bo linijski požiralnik, sam rob klančine naj bo 3 cm

višji od okoliških površin. Ohišnice naj imajo padec stran od objektov, zaradi preprečitve meteornih poplav.

29. člen varstvo pred požarom

(1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja majhna. Možnost za nastanek požara ne obstaja, verjetnost vžiga je minimalna. V kolikor izbruhne požar se zelo počasi širi ali pa ugasne. Zelo malo gorljivega materiala je zajetega v požaru, v glavnem je to zgornji sloj podrasti.

(2) Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako:

- da je ob požaru na voljo zadostno število ustreznih izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik,
- da je ob požaru na voljo zadostno število naprav za gašenje in je omogočen dostop gasilcem,
- da imajo zgradbe ustrezno nosilno konstrukcijo in so načrtovane tako, da je onemogočeno širjenje požara po stavbah,
- da se zagotovi potrebni odmik od meje parcel in med objekti ter potrebna protipožarna ločitev z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte.

(3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnih hidrantnim omrežjem.

(4) Kinematični elementi cestnega priključka morajo zagotavljati prevoznost tipičnim vozilom kot tudi komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd. Takšnim obremenitvam mora »slediti« tudi dimenzioniranje nosilne konstrukcije.

X. DOPUSTNA ODSTOPANJA 30. člen (odstopanja glede novogradnje)

(1) Dopustna so odstopanja pri parcelaciji načrtovanih rešitev. Pri določanju velikosti parcel so dopustna odstopanja glede na dejansko stanje na terenu.

(2) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, karakteristik, 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 celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih, oblikovnih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo oziroma upravljavci posameznega voda.

(3) V skladu s pogoji upravljavcev so dopustne tudi izvedbe komunalnih vodov, ki jih v fazi priprav OPPN ni bilo mogoče predvideti.

(4) Dopustne so spremembe intervencijskih poti v skladu s tehničnimi rešitvami. S spremembami morajo soglašati organi in organizacije, ki jih prilagoditve zahtevajo.

(5) Natančni tlorisni gabarit stavbe se določi v projektni dokumentaciji. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene.

(6) Znotraj gradbene meje so zarisani načelni tlorisi stavb. Možna je drugačna lega stavb in parkirišč, različna tlorisna velikost, kar se natančno opredeli v projektni dokumentaciji.

XI. OSTALI POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

31. člen (obveznosti investitorjev)

(1) Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

32. člen (obveznosti izvajalcev)

(1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti: pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode.

(2) Zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč, promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala, sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi), v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi, v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe, vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja, zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

(3) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja ter ob upoštevanju veljavne zakonodaje.

XII. KONČNE DOLOČBE

33. člen vpogled v oppn

(1) OPPN s prilogami se hrani na sedežu Občine Dol pri Ljubljani v digitalni in analogni izpisani in izrisani obliki in je na vpogled v času uradnih ur občinske uprave.

34. člen začetek veljavnosti

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka:

Dol pri Ljubljani, dne

ŽUPAN
Občine Dol pri Ljubljani
Željko Savič

III. Kartografski del:

B) KARTOGRAFSKI DEL

1. Pregledna karta s prikazom območja obdelave 1:500
2. Izsek iz kartografskega dela OPN s prikazom meje OPPN 1:2000
3. Območje OPPN z obstoječim parcelnim stanjem 1:2000
4. Ureditveno – količbena situacija, prerez območja 1:500
5. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora 1:2000
- 6 Situacija komunalne infrastrukture 1:500
7. Situacija prometne ureditve 1:500
8. Načrt parcelacije 1:500

IV. Spremljajoče gradivo prostorskega izvedbenega akta:

- Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- Podatki iz prikaza stanja prostora za obravnavano območje
- Seznam nosilcev urejanja prostora
- Obrazložitev in utemeljitev občinskega podrobnega prostorskega načrta
- Sklep

1. IZVLEČEK IZ HIERARHIČNO VIŠJEGA PROSTORSKEGA AKTA



Slika1: izsek iz OPn Dol pri Ljubljani, vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=dol_pri_ljubljani

Po občinskem prostorskem načrtu leži območje na stavbnih zemljiščih, z oznako prostorske enote (EUP) DI27, s podrobnejšo namensko rabo CU – območje centralnih dejavnosti, kjer je dopustna gradnja objektov, namenjenih različnim dejavnostim, in sicer poslovni, trgovski, oskrbni, oskrbnim postajam, storitveni, družbeni, upravni, socialni, zdravstveni, vzgojno-izobraževalni, kulturni, verski in podobni, ter bivanju. Predvideni poseg in načrtovane ureditve sodijo v dejavnosti, ki so skladne z dejavnostjo po planu in ne spreminjajo podrobnejše namenske rabe. Za uresničitev predvidenega posega je potrebno izdelati občinski podrobni prostorski načrt (krajshe OPPN).

2. PODATKI IZ PRIKAZA STANJA PROSTORA ZA OBRAVNAVANO OBMOČJE

2.1 Opis območja OPPN

2.1.1 Širše območje

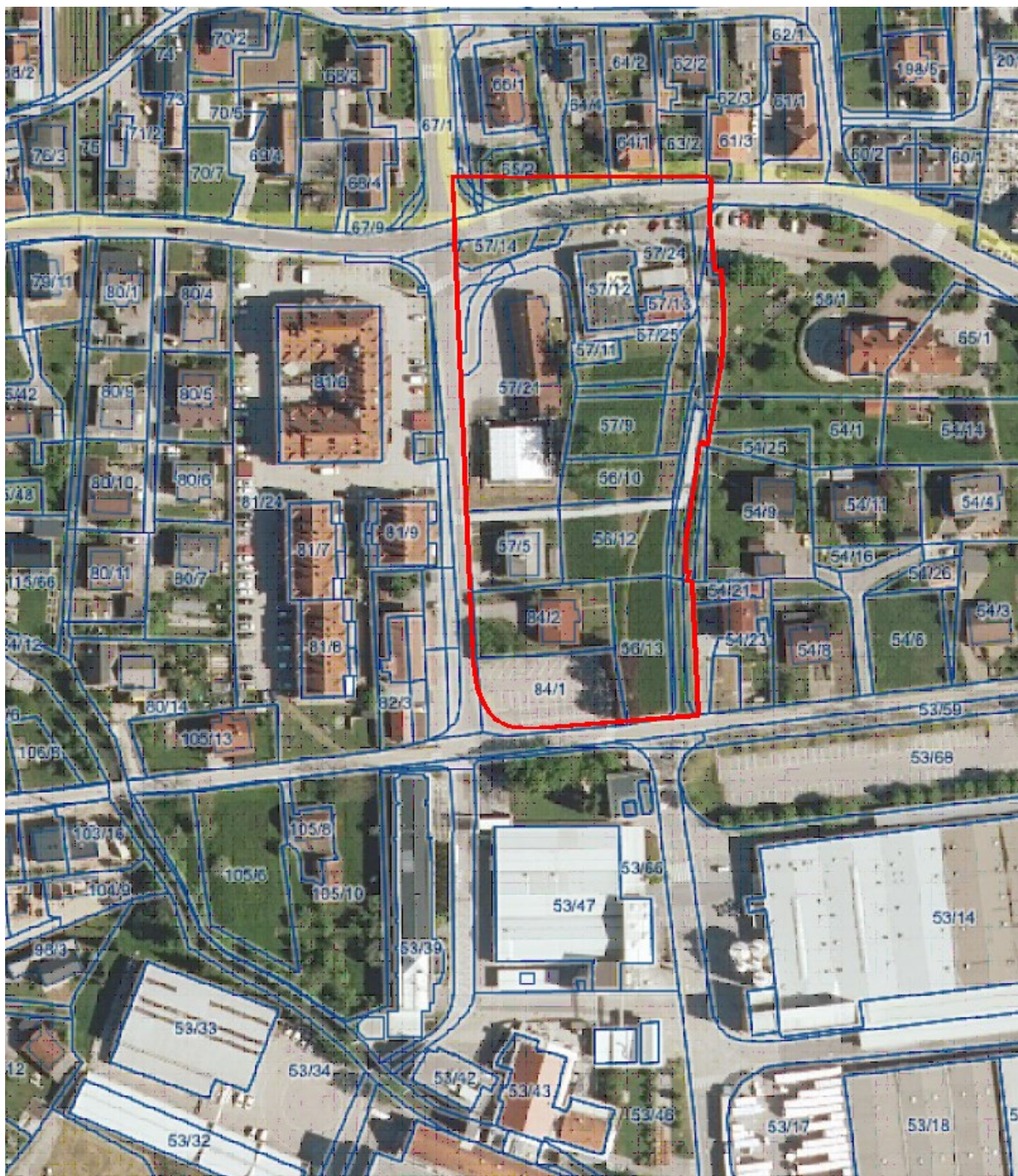
Območje OPPN se nahaja v osrednjem območju naselja Dol. Severno od območja se nahajajo individualne hiše. Zahodno je umeščen večstanovanjski objekt, južno leži tovarna JUB. Dostopi na območje so predvideni z južne strani, kjer je predviden tudi dostop v garaže in iz zahodni strani za potrebe obiskovalcev trgovine.



Slika 2: Širše območje, vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=dol_pri_ljubljani

2.1.2 Ožje območje

Območje urejanja občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča s parcelnimi številkami:
84/1,84/2,56/13,56/16,906/5,56/9,57/5,56/12,56/17,906/6,56/10,56/4,57/9,57/21,57/26,56/5,58/2,57/25,56/7,54/24,57/11,57/12,57/24,57/13,57/20,57/21,57/19,57/17,57/18,57/22,57/15,57/14,57/22,57/16,57/23,57/3, 912/4, 65/1, 66/3, 66/5,65/2,64/3, 64/1,64/4, 67/6,66/6,67/7,67/1 vse ko. Dol pri Ljubljani



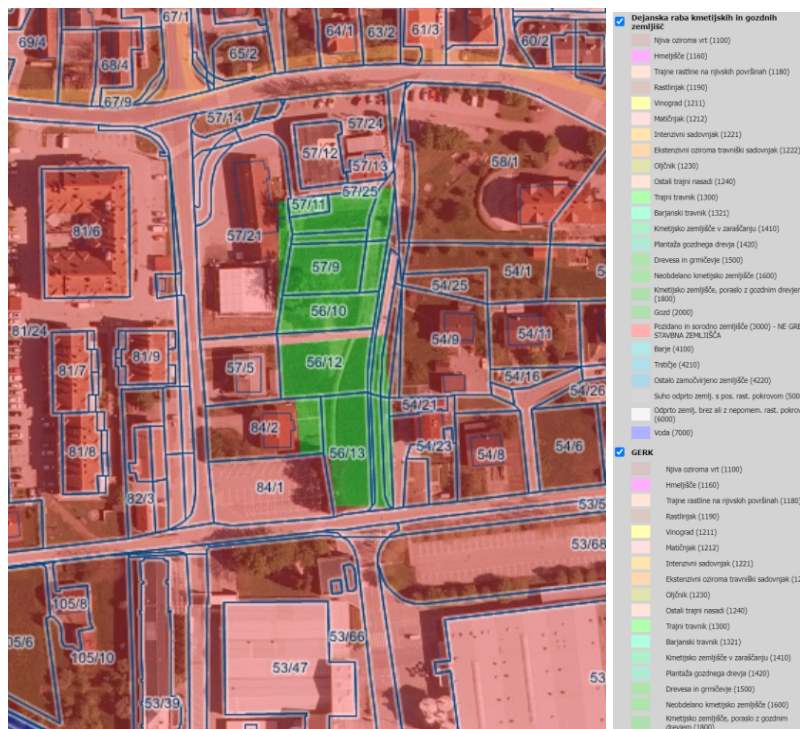
Slika 3: ožje območje s prikazom parcel, vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=dol_pri_ljubljani

2.2 PRIKAZ DEJANSKE RABE ZEMLJIŠČ

2.2.1 Dejanska raba zemljišč

DEJANSKA RABA ZEMLJIŠČ:

pozidano ali sorodno zemljišče, trajni travnik



Slika 4: prikaz dejanske rabe, vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=dol_pri_ljubljani

2.3 Prikaz območij s posebnimi varstvenimi režimi

Območja varstva vodnih virov in območje erozije

Območje se ne nahaja v vodovarstvenem, erozijskem in plazovitem območju.

Ohranjanje narave

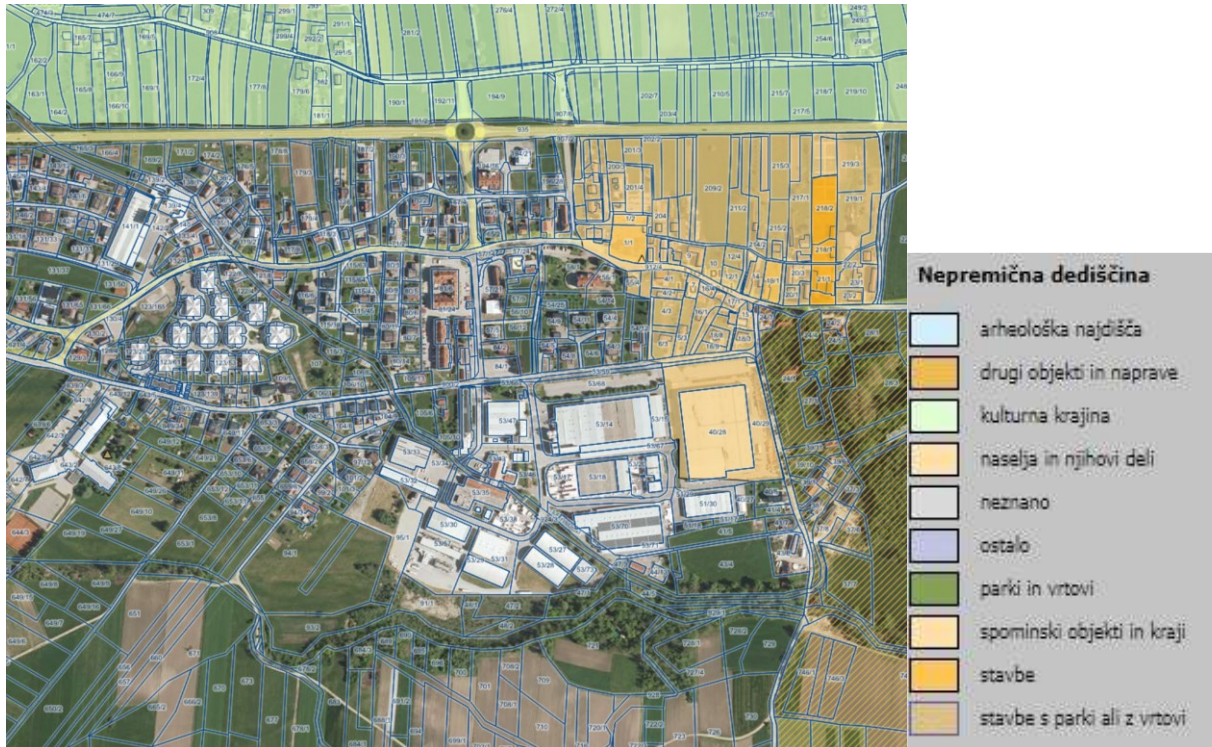
Območje predvidenega Oppn se ne nahaja na naravovarstvenem območju.



Slika 5: prikaz območja varovanja narave, vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=dol_pri_ljubljani

Varstvo kulturne dediščine

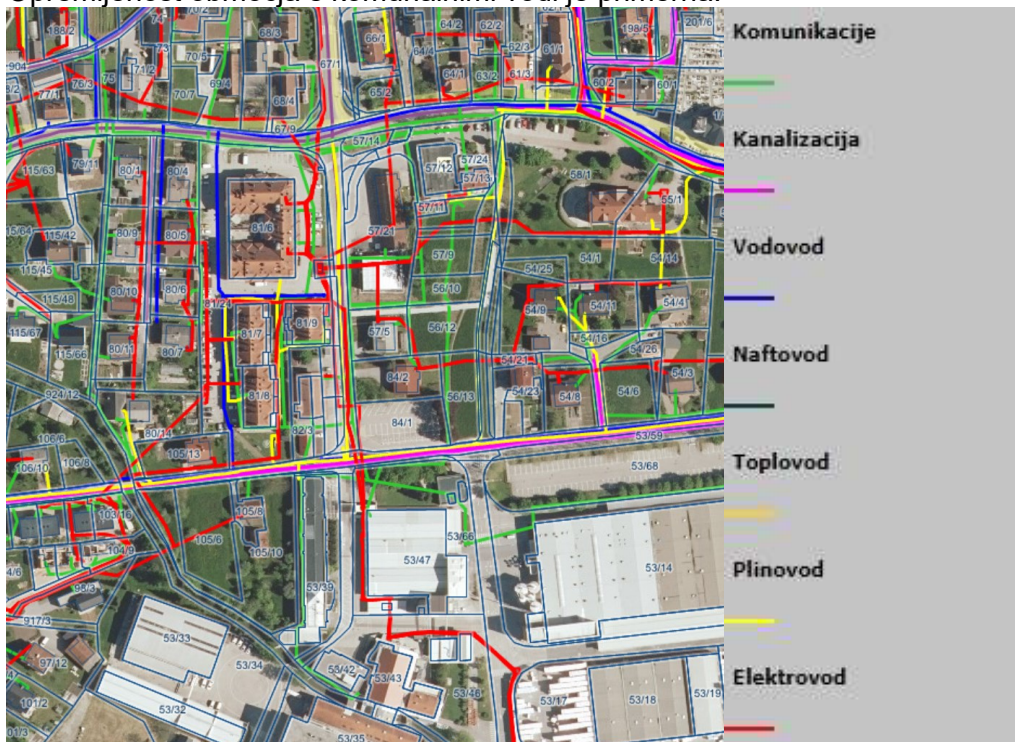
Območje leži izven evidentiranih in zavarovanih območij nepremične kulturne dediščine.



Slika 6: prikaz območja varovanja kulturne dediščine, vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=dol_pri_ljubljani

3.4 Gospodarska javna infrastruktura

Opremljenost območja s komunalnimi vodi je primerna.



Slika 7: prikaz obstoječih komunalnih vodov, vir: https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=dol_pri_ljubljani

3. SEZNAM NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Nosilci urejanja prostora, ki v skladu s sprejetim »**Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta območje OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA JEDRO NASELJA DOL PRI LJUBLJANI**« sodelujejo pri pripravi s predložitvijo mnenj za načrtovanje:

| NUP | MNENJE | | |
|---|--|--------------|---------------------------|
| | KONKRETNE SMERNICE | DATUM IZDAJE | ŠTEVILKA DOKUMENTA |
| RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode Vojkova 52 1000 Ljubljana | 18.11.2021 35020-130/2022-2 | 11.4.2023 | 35024-5772023-2 |
| RS, Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana | 29.8.2022 35012-172/2022- 3340-4 | 6.4.2023 | 35012-172/2022- 3340-8 |
| Zavod RS za varstvo narave, Območna enota Ljubljana, Cankarjeva cesta 10 1000 Ljubljana | 3563-0054/2022-2 | 20.7.2022 | 3563-0054/2022-2 |
| RS, Ministrstvo za obrambo (Uprava RS za zaščito in reševanje) Vojkova cest 61, 1000 Ljubljana | 26.8.2022 350-189/2022- DGZR | 21. 03. 2023 | 350-189/2022-4 - DGZR |

Nosilci urejanja prostora, ki v skladu s sprejetim **Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA JEDRO NASELJA DOL PRI LJUBLJANI** sodelujejo pri pripravi s predložitvijo mnenj za načrtovanje:

Uradni list 90/22, dne 5.7.2022), sodelujejo pri pripravi s predložitvijo smernic za načrtovanje in mnenj:

Vloga za izdajo **MNENJ K OSNUTKU**: Št. dok.: , z dne:

Vloga za izdajo **MNENJ K PREDLOGU**: Št. dok.:

4. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

4.1. UVOD-splošni del

S tem OPPN se načrtuje gradnja upravno-trgovsko in stanovanjskega središča s pripadajočo zunanjo ureditvijo, ureditvami parkirnih in zelenih površin. Načrtuje se priključitev na prometno, komunalno in energetska infrastrukturo.

Po občinskem prostorskem načrtu leži območje na stavbnih zemljiščih, z oznako prostorske enote (EUP) DI27, s podrobnejšo namensko rabo CU – območje centralnih dejavnosti, kjer je dopustna gradnja objektov, namenjenih različnim dejavnostim, in sicer poslovni, trgovski, oskrbni, oskrbnim postajam, storitveni, družbeni, upravni, socialni, zdravstveni, vzgojno-izobraževalni, kulturni, verski in podobni, ter bivanju.

4.1.1. Podlaga za pripravo OPPN in postopek priprave

Postopek priprave OPPN, ki poteka skladno z določbami Zakona o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-3), se je začel s »**Sklepom o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za jedro naselja Dol pri Ljubljani** (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 90/22, z dne 5.7.2022), ki ga je sprejel župan Občine Dol pri Ljubljani.

4.1.2. Namen in način izdelave OPPN

Na podlagi izhodišč za pripravo OPPN in mnenja Zavoda za varstvo narave je župan sprejel sklep o pripravi OPPN.

Občina je sklep skupaj z izhodišči za pripravo OPPN javno objavila v prostorskem informacijskem sistemu in v objavi obvestila državne nosilce urejanja prostora, ki sodelujejo pri celoviti presoji vplivov na okolje, da v 30 dneh podajo mnenje o verjetnosti pomembnejših vplivov OPPN na okolje.

Na poziv občine državni nosilci podajo tudi konkretne smernice.

Dopolnjen Osnutek OPPN je izdelan na podlagi in v skladu s sklepom o pripravi OPPN, hierarhično

nadrejenimi prostorskimi načrti, splošnimi in konkretnimi smernicami nosilcev urejanja prostora ter strokovnimi podlagami

4.2 Umestitev načrtovane prostorske ureditve v prostor

(1) Območje OPPN se nahaja v osrednjem območju naselja Dol. Severno od območja se nahajajo individualne hiše. Zahodno je umeščen večstanovanjski objekt, južno leži tovarna JUB.

Območje urejanja občinskega podrobnega prostorskega načrta obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

84/1,84/2,56/13,56/16,906/5,56/9,57/5,56/12,56/17,906/6,56/10,56/4,57/9,57/21,57/26,56/5,58/2,57/25,56/7,54/24,57/11,57/12,57/24,57/13,57/20,57/21,57/19,57/17,57/18,57/22,57/15,57/14,57/22,57/16,57/23,57/3, 912/4, 65/1, 66/3, 66/5,65/2,64/3, 64/1,64/4, 67/6,66/6,67/7,67/1 vse ko. Dol pri Ljubljani

(2) Območje obdelave, ki je predmet OPPN-ja je veliko cca. 10960 m².

(3) Območje leži v središču naselja Dol pri Ljubljani.

4.3 Prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom

Opis načrtovanih prostorskih ureditev

Predvidene ureditve obsegajo:

- gradnjo trgovskih, storitvenih, družbenih, upravnih in stanovanjskih dejavnosti
- ureditev zunanjih površin,

- gradnjo potrebne prometne, energetske, komunalne in komunikacijske infrastrukture

Območje OPPN se nahaja v osrednjem območju naselja Dol. Severno od območja se nahajajo individualne hiše. Zahodno je umeščen večstanovanjski objekt, južno leži tovarna JUB.

Dostopi na območje so predvideni z južne strani, kjer je predviden tudi dostop v garaže in iz zahodni strani za potrebe obiskovalcev trgovine.

V grafičnem delu odloka je prikazana zasnova, kjer je prikazana tlorisna velikost objektov, lokacija parkirnih mest in dovoznih poti.

Označena je gradbena meja, katere tlorisi stavb ne smejo presegati. Črte gradbene meje ni dovoljeno presegati, stavba se je lahko dotika z zunanjo linijo fasade ali pa je od nje odmaknjena v notranjost. Objekt lahko presega gradbeno mejo le s funkcionalnimi elementi, ki ne vplivajo bistveno na zasnovo objekta. To so nadstreški, balkoni, loggie, zunanje stopnice, komunikacijska jedra, vhodi, vetrolovi in podobno.

Objekti bodo etažnosti klet, pritličje in dva nadstropja (K+P+2)

V pritličju bo javni program, v zgornjih etažah so predvidena stanovanja.

Objekti bodo maksimalne etažnosti: K+P + 2 in se višinsko prilagajajo obstoječi strukturi.

Na območju Oppn se predvidi uvoze z javne poti JP 569 431s parcelne številke 83/2 in 900/2 obe k.o. Dol pri Ljubljani in LC 069 021 na zemljišču s parc. št. 91274 k.o. Dol pri Ljubljani.

Za stanovanja je potrebno zagotoviti 1,5-2 parkirni mesti na vsako stanovanjsko enoto, pri čemer se upoštevajo obstoječi in predvideni objekti na skupni gradbeni parceli.

Vhodi in dostopi v stavbe so predvideni so načelni, natančneje se določijo v projektni dokumentaciji.

PM so zagotovljeno po normativu 1,5 PM/stanovanje,

Parkirišča so načrtovana na južnem, zahodnem in severnem robu območja ter v podzemni garaži.

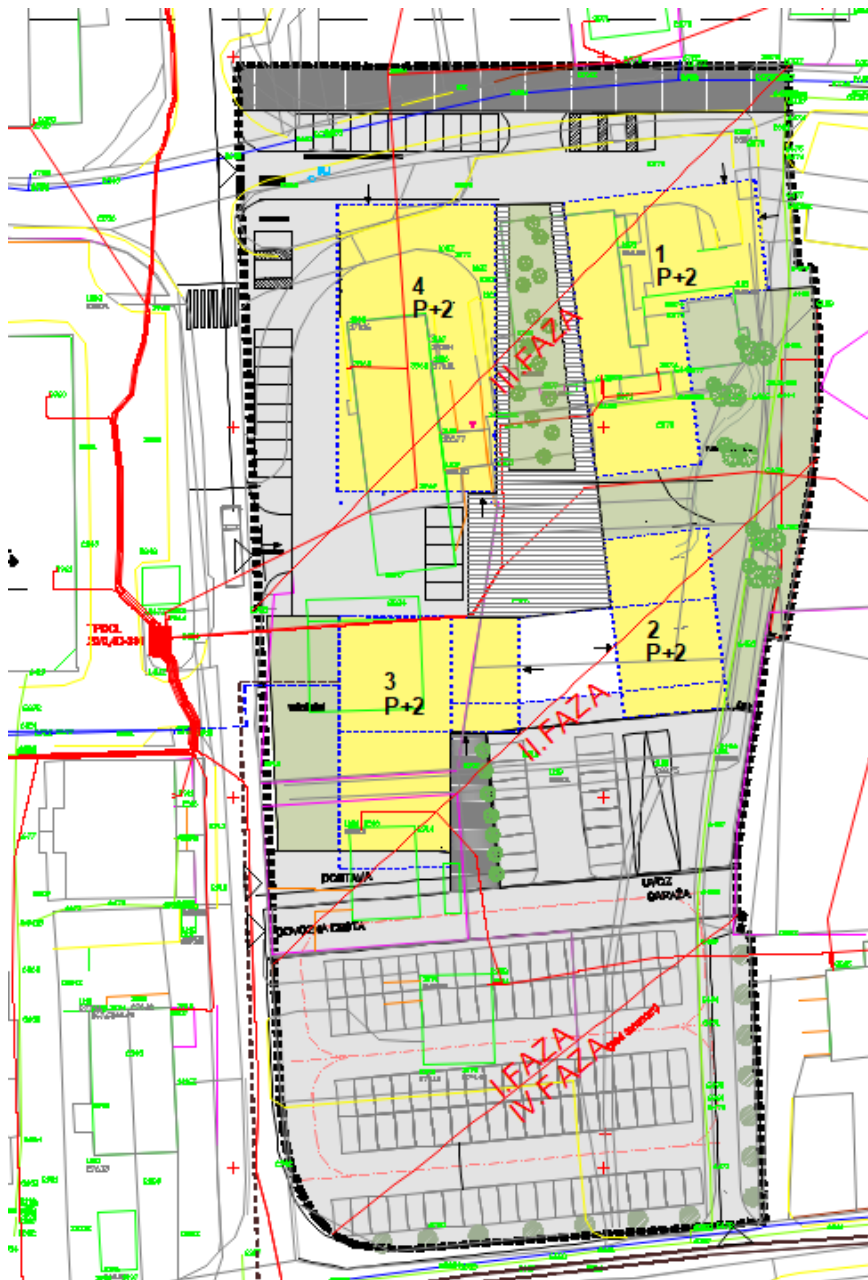
Na vzhodne delu območja so predvidene zelene površine in zasaditve grmičevja in parka z otroškimi igrali.

Maksimalna dopustna etažnost: K+P+2 in se višinsko prilagaja obstoječi strukturi.

Dovoljene so dvokapnice in ravne strehe, Strehe objektov so lahko zazelenjene.

Preko načrtovanega prometnega priključka na območje je predviden tudi dostop za interventna vozila. Vsi elementi priključkov in križišč morajo zagotavljati promet intervencijskim in komunalnim vozilom.

Pri ureditvi okolja je dovoljena postavitve objektov in naprav (prezračevanje, hlajenje, gašenje požara...) za potrebe funkcioniranja objekta ter drugih objektov in vodov energetske in komunalne infrastrukture.



Slika 11. :ureditvena situacija

Vrste dopustnih dejavnosti:

- gradnja novih objektov, vključno z dozidavo, nadzidavo in gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov, gradnja gradbeno inženjerskih objektov,
- rekonstrukcije,
- sprememba namembnosti,
- vzdrževanje objektov,
- odstranitev objektov in druga pripravljala dela

Vrste dopustnih objektov, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:

- večstanovanjske stavbe
- Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupne
- poslovne in upravne stavbe
- trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti

- Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij
- Industrijske in skladiščne stavbe
- stavbe splošnega družbenega pomena
- druge ne stanovanjske stavb

Enostavni in nezahtevni objekti

- drugi gradbeni posegi
- trajno reliefno preoblikovanje terena,
- gradbeni posegi za opremo odprtih površin,
- drugi gradbeni posegi, ki niso razvrščeni drugje,
- drugi gradbeno inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

Nezahtevni in enostavni objekti

Gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov se lahko izvaja skladno z veljavnimi predpisi.

Nezahtevni in enostavni objekti lahko presegajo gradbeno mejo, od parcelne meje s sosednjo zemljiško parcelo naj bodo odmaknjeni minimalno 1,5 m ali bližje s soglasjem lastnika sosednje parcele. Ograje in podporni zidovi se lahko izvedejo do parcelne meje, na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.

Oblikovni elementi enostavnih in nezahtevnih objektov morajo biti načrtovani skladno osnovnemu objektu.

Postavitev ograj v križiščih ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin.

V. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE INFRASTRUKTURE

ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV KOMUNALNE, ENERGETSKE IN ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE

Predvideno zazidavo je možno priključiti na obstoječe infrastrukturo v skladu s pogoji nosilcev urejanja prostora. Pred načrtovanjem in izvedbo je potrebno s pristojnimi upravljavci infrastrukture na terenu določiti natančno lego posameznih vodov. V podrobnem prostorskem načrtu so podane samo konceptualne rešitve. Natančne rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji, izdelani skladno s tem načrtom.

(2) Dopustna so odstopanja od rešitev v načrtu (trase posameznih vodov, način priključevanja), ki so usklajena s posameznimi upravljavci infrastrukture.

Vodovodno omrežje

Objekta 4 in 1 se bosta predvidoma priključila na javni vodovod PVC d 160 preko samostojnih vodovodnih priključkov na severu. Objekt 3 in 2 pa se bosta priključila na javni vodovod NL DN 100 zahodno od obravnavanega območja.

Kanalizacijsko omrežje

V bližini območja OPPN se nahaja kanalizacijsko omrežje. Predvideni objekti se lahko navežejo na obstoječe omrežje.

Elektroenergetska infrastruktura

Oskrba z električno energijo se predvidi v skladu s pogoji upravljavca in izdelanimi strokovnimi podlagami.

TK in druga kabelska omrežja

Na območju Oppn je obstoječe TK omrežje na katero se omogoči priključitev.

Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti mnenjeTelekoma Slovenije d.d. k projektnim rešitvam.

plinovod

Na območju OPPN se ne nahaja obstoječe plinovodno omrežje. Predvideni objekt se lahko naveže na obstoječe plinovodno omrežje po pogojih upravljalca.

ogrevanje in hlajenje

Predvidi se individualni način ogrevanja. Možno je ogrevanje na plin, električno energijo in na vse vrste alternativnega ogrevanja (toplotna črpalka, sončna energija, DOLB na lesno biomaso....) ter njihovo kombinacijo.

4.5 Rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine

(1) Območje OPPN se nahaja izven zavarovanih in varovanih območij kulturne dediščine.

4.6 Rešitve in ukrepi za varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanja narave varstvo pred hrupom

(1) Skladno z veljavno zakonodajo se obravnava območje nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Zagotoviti je potrebno vse ukrepe, da zakonsko opredeljene vrednosti ne bodo presežene.

(3) Pri posameznih virih prekomernega hrupa je potrebno nivo hrupa meriti in po potrebi izvesti ustrezno protihrupno zaščito ali sanacijo.

(4) Pri načrtovanju morebitnih klimatskih naprav, ki povzročajo hrup, naj se upoštevajo ukrepi in standardi varstva pred hrupom.

zaščita pred onesnaževanjem podtalnice

(1) Pri zasnovi posameznih dejavnosti je treba upoštevati, da je zaradi zagotavljanja varstva voda, vodnih in obvodnih ekosistemov, na podlagi 64. člena ZV-1, prepovedano: - neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode; - odvajanje odpadnih voda v naravna jezera, ribnike, mlake in druge naravne vodne zbiralnike, ki imajo stalen ali občasni pretok ali odtok celinskih ali podzemnih voda, in v vodne zbiralnike, ki so nastali zaradi odvzema ali izkoriščanja mineralnih surovin ali drugih podobnih posegov in so v stiku s podzemno vodo; - raba voda v naravnih jezerih, ribnikih, mlakah in drugih naravnih vodnih zbiralnikih, ki imajo stalen ali občasen pritok ali odtok celinskih ali podzemnih voda, na način, ki bi lahko poslabšal njihovo ekološko ali kemijsko stanje.

(2) Pri zasnovi posameznih dejavnosti je treba upoštevati, da je zaradi zagotavljanja varstva voda, vodnih in obvodnih ekosistemov, na podlagi 64. člena ZV-1, odvajanje 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 dovoljen samo na način in pod pogoji, ki jih določa ZV-1 in predpisi na področju varstva okolja.

(3) Neprečiščenih odpadnih voda ni dovoljeno odvajati v vodotoke ali podtalnico. Prav tako ni dopustno odlaganje odpadkov v tla, ki bi lahko onesnažili površinske ali podzemne vode. Za vsa območja poselitve je potrebno predvideti trajno in učinkovito odvajanje in čiščenje odpadnih voda in predvideti izgradnjo ustreznih čistilnih naprav za odpadne vode.

Odvajanje padavinskih voda iz večjih ureditvenih območij je potrebno predvideti na način, da je zmanjša hipni vodotok padavinskih voda z urbanih površin. Predvideti je potrebno zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki..)

odpadki

(1) Ravnanje z odpadki se izvaja v skladu z veljavno zakonodajo in določili občinskega

odloka. Na območju se izvaja ločeno zbiranje odpadkov. V sklopu funkcionalnega zemljišča je investitor dolžan zagotoviti zbiralnice ločenih frakcij. Dostop za komunalna vozila se zagotovi po vseh javnih dostopnih cestah.

(2) Vse odpadke je potrebno ločevati ter predati v uporabo ustreznim prevzemnikom.

(3) V času gradnje je potrebno zagotoviti ustrezno ravnanje z gradbenimi odpadki, v skladu z veljavno zakonodajo.

varstvo naravne dediščine

(1) Na območju OPPN ni naravnih vrednot, ekološko zavarovanih območij ali območij pomembnih za biotsko raznovrstnost.

varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstvo pred požarom

(1) Območje se ne nahaja v vodovarstvenem, erozijskem in plazovitem območju.

(2) Obravnavano področje se po karti EMS-98 lestvici (European Macroseismic Scale) uvršča v 5,5-6 stopnjo seizmične intenzitete. V tem območju pričakujemo seizmične pospeške do 0,225 g. Podatki so povzeti po Karti potresne nevarnosti Slovenije (Agencija RS za okolje, 2002) za povratno dobo potresov 475 let.

(3) Za primere razlitja nevarnih snovi (olja, goriva) je potrebno pripraviti načrt za hitro ukrepanje in voditi evidenco o nevarnih snoveh, ki se uporabljajo na gradbišču. Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno ob upoštevanju sledečega:

- nadzor tehnične usposobljenosti vozil in gradbene mehanizacije,
- nadzor nad uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
- nadzor nad ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov in
- nadzor nad ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

(4) Vsi predvideni objekti so delno ali v celoti preostale poplavne nevarnosti. Zaradi zmanjšanja obremenitve meteorne kanalizacije naj se predvidi delno zadrževanje padavinskih vod na predvidenih zelenicah.

Po strokovnem mnenju s področja upravljanja z vodami k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu, ki ga je izdelalo podjetje DHD modeliranje, projektiranje in meritve v hidrotehnik d.o.o. je potrebno upoštevati minimalne nulte kote objektov:

Objekt 1 in 4:

severni rob stavb 270,28 mn.m

južni rob stavb 269,63 mn.m

Objekt 2:

severni rob 269,63 mn.m

južni rob stavbe 269,45 mn.m

Objekt 3:

Severni rob stavbe: 269,54 mn.m

Južni rob stavbe: 269,27 mn.m

Uvoz v podzemno garažo: 269,27 mn.m

Ograja na uvozu v garažo naj ima minimalno 25 cm polnega spodnjega dela, zaradi preprečevanja poplavljanja. Uvoz v garažo naj bo pokrit oziroma pod nadstreškom. Prečni skloni prometnih površin naj se predvidijo tako, da do uvoza ne bo dotoka padavinskih vod s sosednjih prispevnih površin. Na uvozu naj bo linijski požiralnik, sam rob klančine naj bo 3 cm višji od okoliških površin. Ohišnice naj imajo padec stran od objektov, zaradi preprečitve meteornih poplav.

odstopanja glede novogradenj

(1) Dopustna so odstopanja pri parcelaciji načrtovanih rešitev. Pri določanju velikosti parcel so dopustna odstopanja glede na dejansko stanje na terenu.

(2) Pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, karakteristik, 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 celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih, oblikovnih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo oziroma upravljavci posameznega voda.

(3) V skladu s pogoji upravljavcev so dopustne tudi izvedbe komunalnih vodov, ki jih v fazi priprav OPPN ni bilo mogoče predvideti.

(4) Dopustne so spremembe intervencijskih poti v skladu s tehničnimi rešitvami. S spremembami morajo soglašati organi in organizacije, ki jih prilagoditve zahtevajo.

(5) Natančni tlorisni gabarit stavbe se določi v projektni dokumentaciji. Manjše tlorisne dimenzije so dovoljene.

(6) Znotraj gradbene meje so zarisani načelni tlorisi stavb. Možna je drugačna lega stavb in parkirišč, različna tlorisna velikost, kar se natančno opredeli v projektni dokumentaciji. Možna je prilagoditev namenske rabe posameznih objektov v skladu z namensko rabo nadrejenega prostorskega akta.

POGOJI IN OBVEZNOSTI ZA IZVAJANJE OPPN

obveznosti investitorjev

Pri pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo gospodarske javne infrastrukture mora investitor pridobiti soglasje upravljavca obravnavane infrastrukture.

obveznosti izvajalcev

(1) V času gradnje imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti: pred začetkom del morajo izvajalci obvestiti upravljavce prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter skupno z njimi zakoličiti in zaščititi obstoječe infrastrukturne vode, zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč, promet v času gradnje organizirati tako, da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala, sprotno kultivirati območje velikih posegov (nasipi, vkopi), v skladu z veljavnimi predpisi opraviti v najkrajšem možnem času prekomerne negativne posledice, ki bi nastale zaradi gradnje, zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo preko vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka pri transportu, skladiščenju in uporabi škodljivih snovi, v primeru nesreče zagotoviti takojšnje usposobljene službe, vzdrževati avtohtono vegetacijo, ki je element krajinskega urejanja, zagotoviti sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, naprav in območij ter okolico objektov, sanirati oz. povrniti v prvotno stanje vse poti in ceste, ki bodo zaradi uporabe v času gradnje objekta prekinjene ali poškodovane.

(2) Vsi navedeni ukrepi se morajo izvajati v skladu s smernicami za načrtovanje pristojnih nosilcev urejanja prostora, na podlagi gradbenega dovoljenja in upoštevanju veljavne zakonodaje.

5. SKLEP