

# Katalog informacij javnega značaja Občine Ig- predpisi

**4985.** Programska zasnova za zazidalni načrt za območje urejanja VS 14/3 Ig–Rastovka, stran 10805.

Na podlagi zakona o planiranju in urejanju prostora v prehodnem obdobju (Uradni list RS, št. 48/90 in 85/00) in na podlagi prvega odstavka 34. člena, 35. in 36. člena zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list RS, št. 18/84, 37/85, 29/86, 43/89 in Uradni list RS, št. 26/90, 18/93, 47/93, 71/93 in 44/97) in 30. člena statuta Občine Ig (Uradni list RS, št. 2/00) je Občinski svet občine Ig na 7. izredni seji dne 23. 10. 2002 sprejel

## PROGRAMSKO ZASNOVO za zazidalni načrt za območje urejanja VS 14/3 Ig–Rastovka

### 1. Uvod

Občina Ig namerava v okviru programa priprave za izdelavo zazidalnega načrta VS 14/3 Ig (Rastovka) in VP 14/2 Ig (Dobravica) za območje urejanja VS 14/3 Ig–Rastovka sprejeti programsko zasnovo za območje stanovanjske gradnje in spremljajočih dejavnosti. Predvideno območje pomeni širitev obstoječih območij stanovanjske pozidave proti severovzhodu, ureditev stihijske gradnje in zagotovitev zadostnih površin za razvoj kraja.

### 2. Povzetek planskih usmeritev

Veljavna planska dokumentacija:

- dolgoročni plan občine in mesta Ljubljane za obdobje 1986–2000 za območje Občine Ig (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 70/98, 23/00),
- odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje Občine Ig (Uradni list SRS, št. 4/85, 3/90 in Uradni list RS, št. 40/92, 5/93, 70/98, 12/99, 23/00),
- zakon o planiranju in urejanju prostora v prehodnem obdobju (Uradni list RS, št. 48/90 in 85/00).

### 3. Ureditveno območje

Ureditveno območje se nahaja na severovzhodnem delu lga. Proti zahodu v celoti meji na območje novejših individualnih stanovanjske gradnje, proti vzhodu meji na delno obdelane barjanske njive in travnike, proti jugovzhodu pa s kratko stranico na cesto Ig–Škofljica.

Zemljišče je ravno, nezazidano (izjema je čistilna naprava) in v naravi predstavlja barjanske travnike. Na sredini ga razpolavlja potok Iščica.

Ureditveno območje meri 153.189 m<sup>2</sup>.

Programska zasnova vključuje naslednja zemljišča v k.o. Ig:

415/1, 415/2, 415/6, 415/7, 415/8, 415/13, 430, 431, 432/2, 454/1, 461/1, 461/2, 464/2, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 472/1, 472/2, 473/1, 473/2, 474/1, 474/2, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488/1, 488/2, 489, 499, 500, 502/1, 504/1, 504/2, 505, 506/1, 2808, 2860/1.

### 4. Organizacija dejavnosti in namenska raba prostora

Ureditveno območje programskih zasnov je v celoti nepozidano, izjema je čistilna naprava, ki leži v sredini območja ob Iščici. Na zahodni strani meji na obstoječo pozidavo novejših individualnih stanovanjskih hiš, od katerih povzema morfologijo in jo podaljšuje proti vzhodu.

Območje je namenjeno stanovanjski gradnji s spremljajočimi dejavnostmi. Zelene površine so predvidene kot obrežni park ob Iščici.

### 5. Usmeritve za urbanistično in arhitektonsko oblikovanje

Priporočena gostota se mora gibati med 25 in 35 preb./ha.

Objekti niso podkleteni. Medsebojni odmiki objektov so odvisni od zasnove pozidave in so v skladu s sanitarno-tehničnimi predpisi. V sklopu gradbenih parcel / funkcionalnih površin objektov so predvidena ustrezno dimenzionirana parkirna mesta.

TIP 1 – individualne stanovanjske hiše

etažnost: P + 1 + M

velikost parcele: povprečno 850 m<sup>2</sup>,

površina posamezne enote: povprečno 150 m<sup>2</sup>,

število enot: ca. 45 enot – 6.750 m<sup>2</sup>.

Južno od Iščice so predvidene večje parcele za individualno gradnjo. Parcele so strukturirane trodelno. Ob cesti je prostor za parkiranje in garažo z nizko gosto zazelenitvijo, osrednja cona je namenjena gradnji hiše, tretja pa vrtu, ki se zaključuje z drevesi. Vrt se stakne z vrtom sosedu.

TIP 2 – pritlične atrijske hiše

etažnost: P

velikost parcele: povprečno 260 m<sup>2</sup>,

površina posamezne enote: povprečno 110 m<sup>2</sup>,

število enot: ca.76 enot – 8.360 m<sup>2</sup>.

Območje severno od Iščice je namenjeno bolj zgoščeni in organizirani stanovanjski pozidavi tipa atrijske in vrstne hiše. Parkiranje in garaže so ob robu stavbnih otokov, dostop do hiš je predviden po internih peš poteh. Hiše so pritlične, predvideva se enotna zasnova, arhitektura in izvedba v faznih sklopih.

TIP 3 – stanovanjske hiše v vrsti

etažnost: P + 1

velikost parcele: povprečno 210 m<sup>2</sup>,

površina posamezne enote: povprečno 140 m<sup>2</sup>,

število enot: 25 enot – 3.500 m<sup>2</sup>.

V osrednjem delu območja ob Iščici in na južnem robu območja ob cesti Ig–Škofljica je predvidena tudi zgoščena gradnja hiš v vrsti z vrstvi v pritličju. Možni so lokali v vogalnih pritličnih pozicijah. Proti cesti je zazidava zaščiten z odmikom in visoko vegetacijo.

V območju ob Iščici so predvideni naslednji objekti s programom družbenih dejavnosti:

– šola 2700 m<sup>2</sup>,

– vrtec 650 m<sup>2</sup>,

– trgovina in gostinstvo 750 m<sup>2</sup>,

– območje razširjene obstoječe čistilne naprave 1.800 m<sup>2</sup>.

V območju družbenih dejavnosti je v primeru potreb mogoče realizirati tudi drugačen program (npr. dom za starejše občane), ki ga bo dokončno določil zazidalni načrt.

## 6. Zasnova krajinske ureditve

Krajinski koncept naj bo vodilo urbanizacije. Območje ob potoku je središče, voda mora biti vodilni pejsažni element. Drugi vodilni pejsažni element je vegetacija, ki jo tvorita dva osnovna tipa. Prvi je obvodno zelenje, ki je raščeno in ima značaj naravnega biotopa. V čim večji meri je ohranjeno obstoječe drevice in grmovnice, pa tudi močvirni biotopi. Drug, urban element krajinske ureditve so vrste dreves ob ulicah ter grmovnice in posamezna drevesa v vrtovih.

Osrednji del območja ob Iščici je urejen kot obvodni ambient s posameznimi ureditvami. Pešpot ob vodi povezuje vaško strukturo lga ob vodi z otoki, hišami ob obrežju, mlini, itd. ter se nadaljuje preko območja v krajino.

S hortikulturno ureditvijo in nizko pozidavo je potrebno ohraniti oziroma nadgraditi značilno krajinsko podobo. Potrebno je urediti gorvodno stanje vode in strugo Iščice ter pritokov, da se ohrani oziroma izboljša kakovost vode in sedanjí kvaliteten biotop in se degradacija ne bo širila po reki navzdol.

## 7. Usmeritve za prometno urejanje območja

Pri urejanju območja VS 14/3 Ig-Rastovka je potrebno upoštevati planirane ukrepe Direkcije RS za ceste na državno cestnem omrežju (kjer je obstoječa R3-728/1148 Škofljica-Ig v makadamu, se predvideva njena ureditev v obstoječih dimenzijah in poteku), upoštevati možnost navezave na predvideno obvozno cesto Škofljica na R3-728/1148 Škofljica-Ig. Pri izdelavi zazidalnega načrta je potrebno upoštevati Interna navodila Direkcije RS za ceste.

Predhodni pogoji za izdelavo programske zasnove za zazidalni načrt so bili podani v dopisu št. 347-09-2169/2002-3 z dne 17. 4. 2002.

Predvidena je nova cestna mreža, ki se na severnem in osrednjem vstopu navezuje na državno cestno omrežje preko obstoječe lokalne mreže, na južnem vstopu v območje pa direktno, in sicer na cesto R-728/1148 Škofljica-Ig.

Vsi priključki in interne ceste območja ter površine za mirujoči promet se uredijo s potrebnimi tehničnimi elementi (radiji) za dovoz osebnih in intervencijskih vozil. Zagotoviti je potrebno površine za peš promet in elemente za hendikepirane.

Predviden cestni profil je 6 m vozišča in obojestranski pločnik širine 1,50 m.

Število parkirnih mest mora biti ustrezno dimenzionirano. Dovozi do parkirišč na funkcionalnih zemljiščih hiš so izvedeni preko ugreznjenega robnika.

## 8. Usmeritve za komunalno in energetska urejanje

Vodovod (št. VO2012852MBB z dne 22. 4. 2002): za oskrbo z vodo novo predvidenih objektov v območju urejanja VS 14/3 Ig-Rastovka bo potrebno znotraj območja v javnih poteh zgraditi novo sekundarno omrežje. Izvesti bo potrebno tudi obnovo obstoječih sekundarnih vodov na katere se bodo predvideni vodovodi v novem naselju priključevali. Hidrantno omrežje mora biti ustrezno dimenzionirano s površinskimi hidranti na predpisanih minimalnih odmikih, vodovodne cevi morajo biti ustrezno dimenzionirane.

Kanalizacija (št. KA2012049KŠ z dne 22. 4. 2002): kanalizacijsko omrežje za odvod komunalne odpadne vode za ureditveno območje VS 14/3 Ig-Rastovka razen čistilne naprave Ig še ni zgrajeno. Kanalizacijsko omrežje naj bi bilo ločenega sistema za odvod komunalne vode, ki naj bi se odvajali v povečano obstoječo ČN Ig in padavinske vode, ki bi se odvajale v najbližji odvodnik. Ponikanje padavinskih vod iz streh ni mogoče (Uradni list RS, št. 35/96). Čiste padavinske vode s strešin se spelje v meteorno kanalizacijo, od tam pa preko skupnega lovilca olj v najbližji odvodnik. Za ureditveno območje je potrebno upoštevati pogoje iz dopisa št. 587-ka/MŠ z dne 3. 5. 2001.

Elektrika (K3-115/2002 Kol/Lu z dne 23. 4. 2002): objekti bodo priključeni na omrežje po pogojih upravljalca. V obravnavanem območju urejanja VP 14/3 Ig-Rastovka je potrebno obstoječe kablovode ob zahodni meji urejanja umakniti v varno oddaljenost in ustrezno zaščititi, potrebno je predvideti nove lokacije za postavitev transformatorskih postaj. Obstoječe kablovode za stara naselja je potrebno vpeljati v nove TP.

Telefon (št. 02-3571/2-02/bs z dne 9. 5. 2002): objekti bodo priključeni na telefonsko omrežje skladno s pogoji upravljalca ter upoštevanjem obstoječe telefonske mreže. Za vse posege v prostor, kjer je TK omrežje zgrajeno, se bo pridobilo soglasje Telekom Slovenije, PE Ljubljana. Obstoječe TK omrežje je glede na pozidavo potrebno ustrezno zaščititi ali prestaviti. Za potrebe izdelave zazidalnega načrta je potrebno izdelati ustrezno dokumentacijo po predhodni pridobitvi projektne naloge, katero izdelata Telekom Slovenije, PE Ljubljana.

Ogrevanje: (R-175-P-298601/2002 z dne 12. 4. 2002): Za območje urejanja VP 14/3 Ig-Rastovka se predvidi oskrba s plinom in sicer v prvi fazi kot začasna lokalna oskrba zaključenih območij preko kontejnerskih postaj na utekočinjeni naftni plin (UNP) vse do vzpostavitve končne plinovodne povezave med zaključenimi območji in novim osrednjim oskrbovalnim sistemom z zemeljskim plinom. Glede na postavljen koncept bo za potrebe zazidalnega načrta potrebno izdelati programsko rešitev oskrbe s plinom.

Sekundarni komunalni in energetske vodi naj zaradi nemotenega vzdrževanja potekajo v javnih prometnih površinah.

Vsi projektirani in obstoječi komunalni in energetske vodi morajo biti medsebojno usklajeni (minimalni predpisani horizontalni in vertikalni odmiki).

## **9. Usmeritve za varovanje naravne dediščine**

Obravnavano območje leži znotraj meja Krajinskega parka Ljubljansko barje. Vsi posegi in kasnejša raba se morajo podrežati z zakonodajo določenim ekološkim pogojem varovanja naravnega in bivalnega okolja. Skladno z določili 36. člena zakona o ohranjanju narave je na obravnavanih območjih VP 14/2 Ig-Rastovka (gojeni travniki, potok Iščica z vegetacijo) potrebno ohranjati zelene površine, drevesa in skupine dreves, stoječe in tekoče vode.

Upoštevati je potrebno varovalni pas vodotoka Iščice v širini najmanj 10 m in vzpostavitev pasu brez pozidave širine 10 m vzdolž cele vzhodne meje območja.

Upoštevati je potrebno naravovarstvene usmeritve in pogoje za območje urejanja iz dopisa št.: 3-III-155/2-o-02/KG z dne 22. 5. 2002.

## **10. Usmeritve za varovanje kulturne dediščine**

Za območje VS 14/3 Ig-Rastovka je potrebno izdelati zelen sistem območja, zelene površine ob potoku Iščice je potrebno z večjim odklikom pozidave in prometne mreže od nabrežij ohraniti kot povezavo v zelenem sistemu, ohraniti in dopolniti je potrebno avtohtono zarast ob meji z obstoječo pozidavo in ozeleniti robove naselja zaradi prekrivanja pogledov z barjanske strani. Višinski gabarit pozidave ne sme presegati  $P + 1 + M$ , oziroma  $(P + 1(9m))$ .

Za območje urejanja je potrebno upoštevati kulturnovarstvene usmeritve iz dopisa št. 205/2002, 206/2002-DP-BV z dne 10. 6. 2002.

## **11. Ukrepi za zaščito voda**

Čiste meteorne vode so lahko speljane preko meteorne kanalizacije in skupnega lovilca olj v površinske odvodnike. Meteorne vode s povoznih površin naj bodo speljane v meteorno kanalizacijo ali naravne odvodnike preko peskolovov in lovilcev olj, sanitarne odpadne vode pa v javno kanalizacijsko omrežje z odvodom in čistilno napravo. Tehnološke odpadne vode morajo biti pred izpustom v javni kanal primerno očiščene (Uradni list RS, št. 35/96), vse odpadne vode s cestnih površin morajo biti očiščene in speljane v skladu z uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda iz virov onesnaževanja (Uradni list RS, št. 35/96).

## **12. Potrebne vodnogospodarske ureditve**

Območje leži v poplavnem območju Iščice. Globine preplavitve pri Q100 znašajo 0,10–0,30 m. Predlagana je izvedba zasipa terena v povprečni višini 0,70 m zaradi doseganja varnostnega nadvišanja oziroma manjšega nadvišanja v primeru nadvišanja pritličij objektov.

Višina kote pritličja levi breg Iščice:

- 291.48 gorvodno, SZ del območja
- 291.23 dolvodno, JV del območja, ob Iščici.

Višina kote pritličja desni breg Iščice:

- 291.42 gorvodno, JV del območja,
- 291.17 dolvodno, SZ del območja, ob Iščici.

Predlagamo izvedbo zasipa terena v povprečni višini 0,50 m od sedanjih kot terena in dvig pritličja za dodatnih 0,20 m od kot novega terena. Višinska regulacija je prikazana v situaciji.

Za območje urejanja je potrebno upoštevati vodnogospodarske usmeritve iz dopisa št. 2458/02 Vodnogospodarskega biroja Maribor.

## **13. Ukrepi za zagotavljanje požarne varnosti**

Ukrepi za zagotavljanje požarne varnosti bodo podani v fazi izdelave zazidalnega načrta s strani inšpektorata za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, že v fazi načrtovanja internega prometnega omrežja pa je potrebno predvideti intervencijske dostope in možne dovoze do vsakega objekta z intervencijskimi vozili.

#### **14. Usmeritve za varovanje in izboljšanje bivalnega in delovnega okolja**

Z namenom preprečevanja škodljivih vplivov na človeka je potrebno upoštevati predpise o dovoljenih emisijah in imisijah na človeka. Moteča zvišana raven hrupa se zmanjša z ohranitvijo in zgoščevanjem zelenih površin.

#### **15. Zasnova etapnosti gradnje**

Predvidena prva faza gradnje individualnih stanovanjskih hiš (tip 1) obsega jugovzhodni del območja. Vzporedno se lahko začne prva faza na severozahodnem delu območja, območju organizirane gradnje (gradnja tip 2). Sledi prva faza organizirane izgradnje stanovanjskih hiš v vrsti (tip 3) ob cesti Ig–Škofljica, izgradnja osrednjega območja družbenih dejavnosti in združitve obeh krakov nove ceste v celoto. V okviru vsake faze je najprej potrebno urediti cestno in komunalno infrastrukturo.

#### **16. Usmeritve za rabo prostora za obrambo in zaščito**

Gradnja objektov in naprav mora zagotavljati varovalne ukrepe v primeru večjih elementarnih nesreč. Potrebno je zagotoviti dostop intervencijskim vozilom, pri gradnji objektov upoštevati varnostne standarde, medsebojne odmike in zagotoviti zadostne količine požarne vode.

#### **17. Dopustne tolerance**

Če se v postopku priprave prostorskega izvedbenega akta za obravnavano območje ugotovi, da je potrebno načrtovane ureditve zaradi funkcionalnega ali okoljevarstvenega vzroka delno spremeniti, se takšna sprememba šteje kot dopustna toleranca, kadar se z njo varujejo naravne in kulturne dobrine, značilnosti krajine, zmanjšujejo obremenitve okolja ter se ne spreminjajo vplivi na načrtovan izgled območja.

#### **18. Finančna sredstva**

Za izdelavo zazidalnega načrta se v proračunu Občine Ig zagotovi finančna sredstva v proračunski postavki – Prostorsko planiranje 18002.

Št. 403-06/01-104  
Ig, oktober 2002.

**Župan  
Občine Ig  
Ciril Podržaj l. r.**