

Biro EDH, arhitektura, d.o.o.
Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) za del območja TO-4/SS Tomišelj

(dopolnitev osnutka)

Ljubljana, september 2020

Naziv prostorskega akta (PA)

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
(OPPN) za del območja TO-4/SS Tomišelj
3339**

Številka PA

Faza

dopolnitev osnutka

Kraj in datum izdelave PA
Pobudnik in investitor

Ljubljana, september 2020
Roman Kumše; Stanislav Kumše
Tomišelj 20, 1292 Ig; Tomišelj 35d, 1292 Ig

Pripravljalavec

OBČINA IG
Govekarjeva cesta 6, 1292 Ig

Občinski urbanist

Natalija Skok, univ.dipl.inž.arh.

Izdelovalec PA

Biro EDH, arhitektura, d.o.o.

Naslovna stran

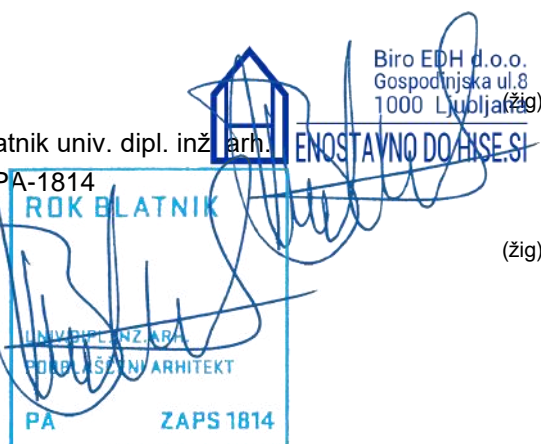
PODATKI O PROSTORSKEM AKTU

(podpis)

Rok Blatnik univ. dipl. inž. arh.

ZAPS PA-1814

(podpis)



(žig)

Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana

Odgovorni vodja izdelave PA

Organ, ki je PA sprejel

OBČINA IG

Govekarjeva cesta 6, 1292 Ig

Odgovorna oseba

Župan Občine IG

Zlatko Usenik

(podpis)

(žig)

Datum sprejema prostorskega akta

Objava v uradnem listu

VSEBINA

1. Podatki o prostorski ureditvi 2. Izjava o usklajenosti prostorskega akta 3. Odlok 4. Grafični del OPPN

1. Izsek iz nadrejenega prostorskega akta, M 1:5000
2. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:4000
3. Prikaz območja urejanja na geodetskem načrtu, M 1:500
4. Prikaz ureditvene situacije, M 1:500
5. Prikaz prereza skozi območje, M 1:500
6. Prikaz gradbenih parcel in javnega dobra, M 1:500
7. Prikaz cestnega omrežja, M 1:500
8. Zbirna situacija energetske in komunalne infrastrukture, M 1:500
9. Načrt parcelacije, M 1:500
10. Območja varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:750
11. Območje varovanja dediščine, M 1:750

5. Spremljajoče gradivo

1. poročilo o sodelovanju z javnostjo;
2. podatki iz prikaza stanja prostora;
3. strokovne podlage;
4. mnenja nosilcev urejanja prostora;
5. mnenji o obveznosti uporabe CPVO oz. presoje sprejemljivosti na varovana območja;
6. obrazložitvev in utemeljitvev prostorskega akta;
7. povzetek za javnost.

Glede vsebine OPPN se po 341. členu ZUreP-3 do sprejema novega pravilnika o OPN/OPPN smiselno uporablja stari Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07 in 61/17 – ZureP-2).

1. Podatki o prostorski ureditvi

1. Namen in izhodišča za izdelavo OPPN

Na zahodnem delu občine Ig v naselju Tomišelj se nahaja večje nepozidano območje TO-4 namenjeno pretežno stanovanjski gradnji (podrobna namenska raba je SS (stanovanjske površine). Območje na vzhodu meji na regionalno cesto v nadaljevanju katere je gozd, južno in severno od območja pa se nahajajo stanovanjski objekti, ki se nižejo ob obeh straneh vzdolž lokalnih dovoznih poti. Po skrajnem vzhodnem robu območja poteka vodotok Šalčkov graben. Veljavni prostorski akt (Prostorski red Občine Ig) za enoto urejanja prostora v kateri se območje obravnave nahaja - TO-4 - predpisuje izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Usmeritve iz PRO narekujejo prevladujočo postavitev stanovanjskih objektov, z dopustnimi poslovnimi objekti. Velikost gradbenih parcel ni predpisana zato se upoštevajo obstoječi urbanistični vzorci ter želje investitorjev. Vodotok Šalčkov graben, ki poteka po skrajnem vzhodnem robu območja, se ohranja v sonaravnem stanju. Predel je pretežno raven, preraščajo ga trave in podobno nižje rastje. Iz vidika osončenosti je lega tako ustrezna, saj ni relevantnih višjih elementov, ki bi bistveno omejevali osončenost.

Na območju je obstoječa dovozna pot, ki se v postopku OPPN zamakne. Na območju je obstoječ objekt, ki se ohranja kot je, ob tem pa so v kasnejšem času na njem dopustne spremembe skladno s tem OPPN in drugimi lokalnimi in državnimi predpisi.

V sklopu izdelave OPPN za del območja TO-4 je potrebno vzeti v obzir tudi vzporedno potekajočo rekonstrukcijo regionalne ceste, ki meji na območje obravnave na zahodnem delu. Cesta se nahaja v ločeni EUP in leži izven območja predvidenega OPPN, kot je določeno po PRO.

Področje se nahaja na območjih varovanja kulturne dediščine in narave ter na širšem vodovarstvenem območju.

Investitor in naročnik prostorske ureditve sta Roman Kumše; Stanislav Kumše (naslov: Tomišelj 20, 1292 Ig; Tomišelj 35d, 1292 Ig).

Obravnava se del območja predvidenega OPPN, saj del predstavlja samozadostno enoto, ki se napaja preko dovozne poti.

Območje urejanja OPPN meri 0,6 ha.

2. Koncept ureditve

Teren je relativno položen zato dodatni ukrepi glede izravnavanja na nivoju celotnega območja niso potrebni. Večje spremembe terena niso predvidene, saj je celotno območje precej položno in dodatni ukrepi niso predvideni. Morebitne manjše spremembe terena na nivoju posameznih gradbenih parcel bodo obdelane v fazi DGD.

Izvesti je mogoče do 7 hiš (skupno z obstoječo bi torej bilo največje število hiš 8). Velikost gradbenih parcel ni omejena je pa generalno predvidena delitev območja na parcele okvirne velikosti 650 m².

Etažnost je lahko P+M, pri tem naj kolenčni zid ne presega 1,20 m, oziroma P+1 v primeru gradnje brez kolenčnega zidu.

Pozidanost znotraj prikazanih gradbenih meja mora upoštevati faktorje torej, da je FZ na gradbenih parcelah je do 0,4, FI do 1,2, FZP pa najmanj 0,1.

1. Podatki o prostorski ureditvi

Dovoz do parcel se predvidi po na novo izvedenem priključku na državno cesto, in sicer po predvideni asfaltni dovozni poti z ustreznim priključkom na državno cesto Podpeč–lg (priključek je usklajen z načrti projektanta S-TEC d.o.o., ki je izdelal projekt za rekonstrukcijo državne ceste). Za dostop in dovoz do vseh predvidenih objektov, se predvidi dovozna pot preko novega cestnega priključka iz državne ceste R III-642/1147 pravokotno na os ceste. Dovožna pot bo širine 4,50 m in bo na njej organiziran obojestranski promet. Med posameznimi hišnimi dovozi oziroma cestnimi priključki je potrebno zagotoviti razmak v minimalni širini 5,0 m. Priključek in njegova neposredna okolica ob regionalni cesti morata biti urejena tako, da je zagotovljena zadostna preglednost s ceste na priključek in obratno – izračunan in v prometno situacijo vrisan pregledni trikotnik. V preglednem trikotniku ne sme biti nobene ovire višje od 75 cm (npr. živa meja, ograja, drevesa ipd.). Dovožna cesta »P« je interna cesta, ki ne bo v upravljanju Občine IG.

Do območja se dostopa preko regionalne ceste, ki omogoča varen dostop tako z avtomobilom kot s kolesom in peš. Dovožna pot je namenjena zgolj lokalnemu prometu obravnavanega območja (za do skupno 8 hiš). Hiše upoštevajo gradbeno mejo ob hišnih priključkih in so od ceste odmaknjene vsaj 4 m. Rešitev z zadostnim prostorom med objekti in cesto (vsaj 4 m) ter med objekti in objekti na drugi strani ceste omogoča vzpostavitev kvalitetnega poljavnega prostora ter urejeno podobo območja. Specifično podolgovata oblika parcel skupaj z omejitvami glede oblikovanja hiš, omejujejo oblikovanje in postavitve hiš zato gradbena linija ni potrebna in je ulična podoba v zadostni meri definirana že s predvideno gradbeno mejo in območjem za razvoj tlorisa. Na območju urejanja se ohranja prehodni prostor med objekti in javnimi površinami, brez ograj, škarp in večjih betonskih površin zaradi migracij dvoživk med gozdom in Barjem. Gradnja zidanih in netransparentnih ograj ni dovoljena.

Utemeljitev obravnave dela območja TO-4

Območje TO-4 je večje območje stanovanjskih površin. Določeni deli območja so pretežno pozidani, določeni pa pretežno nepozidani. Iz pozidanega dela in iz organizacije območja razberemo, da je karakteristična organizacija z internimi dovoznimi potmi, ki so pregledne in varne ter omogočajo živ poljavni prostor za prebivalce, katerih hiše so orientirane na posamezno pot. Zato ocenjujemo obstoječe urbanistične vzorce kot kvalitetne in jih s posegom ohranjamo.

Območje TO-4 definirata in conirata regionalna in javna cesta. Iz obstoječe morfologije prostora razberemo tudi, da z obeh cest vodijo posamezne dovozne poti do nekaj objektov (območja s približno 4imi hišami na vsaki strani poti), ki se ne navezujejo na drugo prometno infrastrukturo, in tako predstavljajo manjše enote. Oboje, organizacija regionalne in lokalne ceste ter organizacija dovoznih poti, deli območje TO-4 na več podenot, ki delujejo v večji meri samozadostno, saj imajo lastne prometne priključke, vso GJI imajo speljano pod posameznimi dovoznimi potmi in so tudi socialno ločene na območja kvalitetnih polprivatnih prostorov med objekti posameznega dovoza. V kolikor bi želeli obravnavati celotno območje TO-4, bi ga obravnavali kot skupek podenot, torej prav tako bi obravnavali posamezne podenote kot samostojne, saj celovitost območja zagotavlja povezovalna regionalna cesta, ki se s postopkom ne spremeni. Projekt obravnave enega dela območja TO-4 zagotavlja tako kvalitetno obravnavo predela.

Skozi območje potekata regionalna in lokalna cesta, ki omogočata cestne priključke ter priključevanje na vso gospodarsko javno infrastrukturo posameznih delov območja. Predlagana delitev označuje najmanjša možna območja obravnave, ki se jih po potrebi lahko združuje.

Območje z delitvijo in točkami navezave na javne ceste in gospodarsko javno infrastrukturo so označene v grafičnem prikazu.

Idejna zasnova delitve območja:

1. Podatki o prostorski ureditvi

2. Izjava o usklajenosti prostorskega akta

Biro EDH, arhitektura, d.o.o.
Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana

IZJAVA O USKLAJENOSTI PROSTORSKEGA AKTA

Kot odgovorni vodja izdelave prostorskega akta izjavljam, da so bili pri izdelavi načrta: **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) za del območja TO-4/SS Tomišelj** upoštevani vsi prostorski akti in drugi predpisi, ki veljajo na območju prostorskega akta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Odgovorni vodja izdelave

OPPN odgovorni vodja:

identifikacijska številka:

Rok Blatnik univ. dipl. inž. arh.
ZAPS PA 1814



2. Izjava o usklajenosti prostorskega akta

3. Odlok

(osnutek)

Na podlagi 129. člena Zakona o urejanju prostora – ZureP-3 (Uradni list RS, št. 199/21) ter na podlagi 29. člena Statuta Občine Ig (Ur. l. RS, št. 39/16) je Občinski svet Občine IG na svoji seji dne sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja TO-4/SS Tomišelj

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

(1) S tem odlokom se ob upoštevanju 29. člena Statuta Občine Ig (Ur. l. RS, št. 39/16) sprejme **OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT (OPPN) za del območja TO-4/SS Tomišelj** (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) ta odlok določa:

- območje OPPN in odnos do sosednjih območij,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanja narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom predpožarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev, – druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

(1) S tem odlokom je načrtovana gradnja sedmih stanovanjskih objektov s pripadajočo komunalno in prometno ureditvijo ter ostalimi ureditvami. Na območju je že obstoječ en stanovanjski objekt in jih bo tako skupno največ osem.

(2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin, pogoje za varovanje okolja in ohranjanja narave ter pogoje za gradnjo prometne, komunalne in energetske infrastrukture.

3. člen

(sestavni deli OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del. Izdelan je v digitalni in analogni obliki.

(2) Grafični del odloka obsega naslednje grafične načrte:

1. Izsek iz nadrejenega prostorskega akta, M 1:5000
2. Prikaz vplivov in povezav s sosednjimi območji, M 1:4000
3. Prikaz območja urejanja na geodetskem načrtu, M 1:500
4. Prikaz ureditvene situacije, M 1:500
5. Prikaz prereza skozi območje, M 1:500
6. Prikaz gradbenih parcel in javnega dobra, M 1:500
7. Prikaz cestnega omrežja, M 1:500
8. Zbirna situacija energetske in komunalne infrastrukture, M 1:500
9. Načrt parcelacije, M 1:500
10. Območja varovanje okolja, naravnih virov in ohranjanje narave, M 1:750
11. Območje varovanja dediščine, M 1:750

4. člen

(priloge OPPN) Priloge OPPN so:

1. poročilo o sodelovanju z javnostjo;
2. podatki iz prikaza stanja prostora;
3. strokovne podlage;
4. mnenja nosilcev urejanja prostora;
5. mnenji o obveznosti izvedbe CPVO oz. presoje sprejemljivosti na varovana območja; 6. obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta; 7. povzetek za javnost.

5. člen

(izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Biro EDH, arhitektura, d.o.o., Šmartinska cesta 130, 1000 Ljubljana, pod št. 2020-172.

II. OBMOČJE OPPN IN ODNOS DO SOSEDNJIH OBMOČIJ

6. člen

(območje OPPN)

- (1) Obravnavani predel se nahaja v severnem delu naselja Tomišelj v občini Ig.
- (2) Območje urejanja je določeno v grafičnem delu OPPN. Veliko je 0,6 ha in obsega naslednje zemljiške parcele in dele zemljiških parcel: parc. št. 1504, 1507/1, 1507/2, 1507/3, 1507/4, 1507/5, 1507/6 k.o. 1702 Tomišelj.
- (3) Po OPN obsega območje urejanja podenoto urejanja prostora: TO-4. Obsega namenske rabe prostora: SS (stanovanjske površine).

- (4) Zaradi izvedbe infrastrukturne opreme obravnavanega območja so možni posegi tudi izven območja urejanja tega OPPN, predvsem na parcelah ali delih parcel parc. št. 1508/5, 2747/1 k.o. 1702 Tomišelj.

7. člen

(odnos do sosednjih območij)

- (1) Območje urejanja tega OPPN obsega del predvidenega OPPN TO-4. Območje na vzhodu meji na regionalno cesto v nadaljevanju katere je gozd, južno in severno od območja pa se nahajajo stanovanjski objekti, ki se nižje ob obeh straneh vzdolž lokalnih dovoznih poti. Po skrajnem vzhodnem robu območja poteka vodotok Šalčkov graben. Ureditev obravnavanega območja sledi tem vzorcem in enako predvidi nizanje vzdolž dovozne poti. Območje je na zahodu omejeno s stalnim vodotokom. Ureditev območja je pomembna predvsem iz organiziranja berljive in enotne urbanistične zasnove.
- (2) Za potrebe ureditve obravnavanega območja bo potrebno posegati tudi izven območja urejanja tega OPPN. Ti posegi se nanašajo na infrastrukturne ureditve, predvsem priključke na gospodarsko javno infrastrukturo.
- (3) Tekom projektiranja in izvedbe je možen poseg tudi na nekatere druge parcele od navedenih.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

8. člen

(dopustni posegi) Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča (zlasti izkopi, nasutja, utrjevanja, predobremenitve, izravnave, odvodnjavanje, posek drevja),
- gradnja novih objektov,
- rekonstrukcija,
- manjše rekonstrukcije,
- vzdrževanje objektov,
- vzdrževalna dela v javno korist,
- odstranitev in sprememba namembnosti,
- vzdrževanje objektov,
- začasne ureditve,
- gradnja gradbeno inženirskih objektov,
- gradnja prometne, komunalne in energetske opreme,

- dela v zvezi z urejanjem javnih in drugih zunanjih površin in

- dela v skladu s predpisi, ki urejajo geodetsko dejavnost.

9. člen

(dopustni objekti in dejavnosti)

(1) Na podlagi predpisov o razvrščanju objektov je v območju urejanja dopustna izvedba naslednjih objektov in posegov: 1 Stavbe

11 STANOVANJSKE STAVBE

- 111 Enostanovanjske stavbe,
- 112 Večstanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,

12 NESTANOVANJSKE STAVBE

- 121 Gostinske stavbe,
- 122 Poslovne in upravne stavbe (samo pisarne in poslovni prostori znotraj stanovanjskega objekta do največ 50% BTP objekta),
- 123 Trgovske stavbe in stavbe za storitvene dejavnosti (od tega le frizerski, kozmetični saloni in podobne stavbe; fotokopirnice, fotostudii, ki služijo dnevnim potrebam prebivalcev v teh območjih),
- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij,
- 127 Druge nestanovanjske stavbe.

2 Gradbeni inženirski objekti

21 OBJEKTI PROMETNE INFRASTRUKTURE

- 211 Ceste,
- 214 Mostovi, viadukti, predori in podhodi,
- 215 Vodni objekti,

22 CEVOVODI, KOMUNIKACIJSKA OMREŽJA IN ELEKTROENERGETSKI VODI

- 22 Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi, 24 DRUGI

GRADBENO INŽENIRSKI OBJEKTI.

(2) Pri objektih z mešano rabo, mora biti večji del stavbe (najmanj 51% površine) namenjen osnovni namenski rabi območja (SS - stanovanjske površine), v katerem se nahaja. V obstoječi legalno zgrajeni stavbi je dovoljena sprememba namembnosti v skladu z osnovno namensko rabo območja v katerem se nahaja.

(3) Na območju OPPN so dopustni tudi naslednji objekti oziroma posegi v prostor:

- komunalni objekti, vodi in naprave,
- pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov.

□ naprave za proizvodnjo elektrike na podlagi sončne energije in toplarne s soproizvodnjo električne energije.

10. člen

(dopustne kapacitete objektov in ureditve)

(1) Objekti morajo slediti naslednjim določilom:

- Načrtovane stavbe morajo biti postavljene znotraj območja za razvoj tlorisa. Določena je gradbena meja.
- Pozidanost znotraj prikazanih gradbenih meja mora upoštevati faktorje:
Faktor zazidanosti (FZ) sme biti največ 0,40.
Faktor izrabe (FI) do 1,2
Faktor zelenih površin (FZP) najmanj 0,1
- V primeru, ko se v sklopu gradbene parcele gradijo dodatni enostavni in nezahtevni objekti, veljajo isti faktorji za celotno izrabo gradbene parcele.
- Del znotraj območja za razvoj tlorisa, ki ga ne bodo zasedle stavbe se ozeleni ali izkoristi za odprte funkcionalne površine.

11. Člen

(oblikovanje objektov)

Oblikovanje stavb mora slediti naslednjim določilom:

- Tloris: razmerje stranic mora biti vsaj 1:1,4, ob tem krajša stranica ne presega 8m.
- Etažnost objekta: P+1, oziroma P+M, pri tem je kolenčni zid max. 1,20 m,
- Kota +/- 0.00 sme biti največ 0,4 m nad raščenim terenom, razen kjer višjo koto narekuje varstvo pred poplavami.
- Višina kapi sme biti največ 5,6 m nad raščenim terenom.
- Strehe hiš naj bodo simetrične dvokapnice z naklonom 35° – 45°. Vse strešine na dvokapni strehi, razen strešnih pomolov, naj imajo enak naklon. Sleme objekta mora potekati v smeri daljše stranice.
- Kritina naj bo opečna oziroma v temno rdeči, rjavi ali sivi barvi.
- Frčade na dvokapnih strehah se morajo v streho vpenjati pod slemenom, naklon strehe na frčadah mora biti enak naklonu osnovne strehe.
- Strešni pomoli smejo biti dolgi največ 2/3 osnovne strehe in morajo biti od stranskega roba strešine odmaknjeni najmanj 1 m. Linija slemena in kapi mora nad oziroma pod strešnim pomolom teči neprekinjeno.
- Strešna okna so dovoljena, vgrajena morajo biti tako, da ležijo v ravnini strešine v skladu s tehnologijo oken.
- Solarni sistemi na poševnih strehah so dovoljeni, pod pogojem, da so položeni na strešino v enakem naklonu in ne presegajo strešnega venca in slemena.
- Barva fasade je lahko bela, siva ali v toplih zemeljskih tonih. Lahko se izvede v naravnih materialih kot je les v naravni barvi ali naravni kamen.
- Večkotni elementi na fasadi in stolpiči niso dopustni.

12. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

(1) Na območju OPPN, razen na površinah, namenjenih dovozom, dostopom, intervencijskim potem in prometni infrastrukturi, je dovoljeno postaviti ali urediti enostavne in nezahtevne objekte, skladno z veljavno Uredbo.

– majhna stavba (garaža, drvarnica, lopa, uta, nadstrešek, senčnica, letna kuhinja).

(2) Ne glede na določbe iz 1. odstavka tega člena je dovoljeno graditi tudi druge enostavne in nezahtevne objekte, ki omogočajo izpolnjevanje bistvenih zahtev objekte ali minimalno komunalno oskrbo objekta.

(3) Oblikovanje objektov mora slediti naslednjim določilom:

- Strehe nezahtevnih in enostavnih objektov so lahko enakega naklona kot osnovni objekt ali ravne.

– Material: objekti morajo biti leseni, leseni s kovinsko konstrukcijo ali zidani.

– Fasada mora biti lesena ali ometana v barvah, skladnih z določili za stanovanjske stavbe.

13. člen

(ograje, škarpe in podporni zidovi)

(1) Na območju urejanja se ohranja prehodni prostor med objekti in javnimi površinami, brez ograj, škarp in večjih betonskih površin zaradi migracij dvoživk med gozdom in Barjem. Gradnja zidanih in netransparentnih ograj ni dovoljena.

(2) Meja se lahko uredi s transparentno žično ograjo in živo mejo z avtohtonimi rastlinskimi vrstami.

14. člen

(odmiki stavb od sosednjih zemljišč)

(1) Objekti se morajo graditi znotraj gradbenih mej (GM), ki so prikazane v grafičnem delu. Gradbena meja na severnem delu območja je postavljena 4 m stran od roba lokalne dostopne poti "P", na južnem delu pa 3,5 m. Drugod odmike definira območje za razvoj tlorisa, ki je od parcelnih meja oddaljeno 2,5 m, razen v bližini regionalne ceste ter v bližini vodotoka, kjer je odmik večji. Stavbe je tako mogoče postavljati znotraj navedenih parametrov, ki so vidni v grafičnem delu OPPN.

(2) Odmik med objekti mora biti najmanj 5 m.

(3) Transparentne ograje se lahko gradijo do parcelne meje, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi na parcelno mejo. Na meji s skupno cesto mora biti odmik ograj najmanj 0,5 m od parcelne meje.

(4) Ograja se sme postaviti na investitorjevi parceli 1,5 m od utrjenega roba cestišča (bankine) oziroma na meji s pločnikom, če je le ta zgrajen.

15. člen (ureditev odprtih površin)

(1) Ureditev odprtih površin je prikazana v grafičnem delu OPPN.

(2) Prometni dostop se uredi z regionalne ceste na lokalno dovozno pot "P".

(3) Parkiranje se mora zagotoviti znotraj posameznih gradbenih parcel.

(4) Ob stiku s cesto na zahodu se uredi pločnik do območja.

16. člen

(parcelacija in gradbene parcele)

(1) Gradbene parcele so prikazane v grafičnem delu OPPN.

- (2) Zemljiške parcele se lahko delijo ali združujejo le skladno z opredeljenimi gradbenimi parcelami. Odstopanja od pogojev za določitev gradbenih parcel so dopustna, kadar so posledica prilagajanja pozicijski natančnosti geodetskih postopkov ter kadar zaradi odstopanj, dopustnih s tem prostorskim aktom, pride do spremenjenih funkcionalnih, oblikovalskih ali tehničnih rešitev in s tem do spremenjene oblike in lege objektov ali cestnih površin.

IV. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

17. člen

(etapnost izvedbe prostorske ureditve)

- (1) Časovna izvedba prostorskih ureditev, kakor tudi zaporedje izvedbe posamezne prostorske ureditve in njenih etap, je odvisna od izkazanega interesa investitorjev.
- (2) Za vsako etapo je treba zagotoviti prometni dostop do stavbe, zadostno število parkirnih mest in tisti del okoljske, komunalne, energetske in komunikacijske infrastrukture, ki je potrebna za priključitev in oskrbo ter za obratovanje stavbe.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

18. člen

(celostno ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Območje obravnave se nahaja na območju registrirane enote kulturne krajine Ljubljana – Kulturna krajina Ljubljansko barje, EŠD 11819, ter območju registriranega arheološkega najdišča Ljubljana - Arheološko območje Ljubljansko barje, EŠD 9368. Kulturna dediščina je razvidna iz prikaza stanja prostora, ki je obvezna priloga tega akta, in drugih uradnih evidenc.
- (2) Na obravnavanem območju, z izjemo parcel števil. 1507/3 in 1507/5, obe k.o. Tomišelj, ki sta bili že pregledani, je potrebno pred gradnjo ali drugimi posegi v zemeljske plasti opraviti naslednje predhodne arheološke raziskave:
- historična analiza prostora in obstoječih podatkov;
 - intenzivni terenski pregled in izkop stojnih testnih sond (do 3 % površine), katerih mikrolokacija se določi na terenu v dogovoru z ZVKDS OE Ljubljana;
 - na podlagi rezultatov terenskega pregleda in strojnih testnih jarkov bodo določene morebitne nadaljnje arheološke raziskave;
 - za izvedbo predhodnih arheoloških raziskav je potrebno pridobiti kulturnovarstveno soglasje za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline, ki ga izda minister pristojen za kulturo. Pred izdajo kulturnovarstvenega soglasja za raziskavo in odstranitev arheološke ostaline je treba pridobiti kulturnovarstvene pogoje s katerimi se podrobneje določita obseg in faznost predhodnih arheoloških raziskav. Kulturnovarstvene pogoje izda pristojna območna enota Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.
- (3) Za vsak poseg v enoto kulturne dediščine je potrebno pridobiti kulturnovarstvene pogoje inkulturnovarstveno soglasje.
- (4) Ob navedbah velja tudi 36. člen v veljavnem prostorskem aktu Občine Ig, ki obravnava ohranjanje kulturne dediščine.
- (5) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto ZVKDS, 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, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

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

19. člen

(splošno o varovanju okolja, naravnih virov, naravnih vrednot in ohranjanju narave)

(1) Območje OPPN posega v naslednja območja:

- Natura 2000: Ljubljansko barje,
- Ekološko pomembno območje (EPO): Ljubljansko barje,
- Območje naravnih vrednot (RNV): Vršaj Iške na južnem robu Ljubljanskega barja med Tomišljem in Igom,
- Zavarovano območje (ZO): Krajinski park Ljubljansko barje.

(2) Barjanski kanal na vzhodnem delu zemljišča naj se ohranja v obstoječem stanju. Barjanskega kanala se ne sme nasipati in utrjevati z morebitnim odkopnim ali gradbenim materialom. Ohranja naj se obrežna grmovna in drevesna vegetacija.

(3) Ob gradnji objektov in naprav se uporabljajo takšne tehnične rešitve, ki ne predstavljajo pasti za živali, oziroma se po gradnji, če se kot take izkažejo, z dodatnimi ukrepi, odpravljajo.

(4) Pri izvajanju vseh dejavnosti ter pri varstvu okolja je potrebno upoštevati veljavno zakonodajo s podzakonskimi akti. Povzročitelj onesnaževanja mora izvesti ukrepe, potrebne za preprečevanje in zmanjšanje onesnaževanja, tako da njegove emisije v okolje ne presegajo predpisanih mejnih vrednosti. Povzročitelj obremenitve mora pri svojem ravnanju upoštevati vsa pravila, ki so potrebna za preprečevanje in zmanjševanje obremenjevanja okolja. Morebitne emisije v okolje je potrebno sanirati pri samem izvoru.

(5) Za vse posege na območju OPPN je treba pridobiti projektne pogoje in mnenje Zavoda RS za varstvo narave.

20. člen

(varstvo voda in poplavna ogroženost)

(1) Območje se v celoti nahaja vodovarstvenem območju z oznako VVO III, na SV robu območja pa poteka vodotok (Šalčkov graben, z vodnim zemljiščem). Vse nove prostorske ureditve ne smejo poslabšati stanja površinskih in podzemnih voda, hkrati morajo omogočati varstvo pred škodljivim delovanjem voda ter zagotavljati ohranjanje naravnih procesov. Upoštevalo se bo mnenje pristojne vodovarstvene službe.

(2) Potrebno je ustrezno upoštevati vodno in priobalno zemljišče vodotoka Šalčkov graben. Prostorske ureditve in dejavnosti, ki niso vezane na vodo, se naj umeščajo zunaj območij, kjer je voda stalno ali občasno prisotna ter v ustreznem odmiku, tako da se na priobalnem zemljišču ohranjata nepozidanost in javna dostopnost. Zagotavlja se neškodljiv dostop do vodnega dobra in dopušča se splošna raba vodnega dobra, razen v primerih, ko je to onemogočeno zaradi objektov, ki jih določa zakon o vodah. Na vodnem ali priobalnem zemljišču ni dopustno postavljati objektov ali drugih ovir, ki bi preprečevale prost prehod ob vodnem dobru. Na vodnem in priobalnem zemljišču se razen v izjemnih primerih ne posega v prostor v obojestranskem pasu vsaj 5 m od strug vodotokov drugega reda.

(3) Prepovedano je neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode.

- (4) Uporaba gradbenega materiala iz katerega se lahko izločajo snovi škodljive za vodo ni dovoljena. Postavitev sanitarij na gradbišču ni dovoljena, razen če se uporabljajo kemična stranišča ali če je urejeno odvajanje iz stranišč v javno kanalizacijo. Med gradnjo ni dovoljeno odlagati izkopanih materialov na vodno ali priobalno zemljišče vodotoka. Po končani gradnji je potrebno postavljene provizorije in ostanke začasnih deponij potrebno odstraniti. Vse z gradnjo prizadete površine je potrebno krajinsko ustrezno urediti.
- (5) Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je potrebno pridobiti vodno soglasje oz. mnenje o vplivu gradnje na vodni režim in stanje voda.
- (6) Območje OPPN ni poplavno ali erozijsko ogroženo.
- (7) Morebitni objekti komunalne in prometne infrastrukture, ki bi izjemoma potekali vzporedno z vodotoki morajo biti v takšni oddaljenosti od struge, da bo zagotovljena stabilnost brežin in struge in zagotovljena varnost objektov - vodov v primeru poškodovanja vodotoka in vodnogospodarskih objektov zaradi visokih voda.

21. člen

(varstvo zraka)

- (1) Prezračevanje vseh delov stavb je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in umazanega zraka iz nadzemnih delov stavbe je treba speljati nad strehe stavb oziroma nemoteče za sosednje uporabnike.
- (2) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.
- (3) V času odstranitve objektov z gradbišča je treba preprečiti nekontrolirano prašenje. Nekontroliran raznos materialov z gradbišča je treba preprečiti tako, da se:
 - skrajša transportne poti na najmanjšo možno mero,
 - čisti vozila pri vožnji z gradbišča na javne prometne površine,
 - material transportnih vozil prekriva,
 - kadar prekrivanje ni mogoče, se sipke materiale vlaži,
 - sipke materiale se skladišči stran od stanovanjskih območij,
 - ugaša se motorje v primeru ustavljanja vozil, transportnih sredstev in delovnih naprav za daljši čas.

22. člen

(varstvo pred elektromagnetnimi sevanji)

Pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za vsak nov ali rekonstruiran objekt ali napravo, ki je vir elektromagnetnega sevanja, mora biti izpolnjen pogoj, da elektromagnetno polje kot posledica uporabe ali obratovanja vira ne sme presežati mejnih vrednosti količin elektromagnetnega polja v posameznih območjih naravnega in življenjskega okolja, določenih z veljavnimi predpisi.

23. člen

(varstvo tal in rastlin)

- (1) Objekti, ki bi lahko ogrožali tla, plodno zemljo in naravne dobrine, niso dopustni.
- (2) V času gradbenih del:
 - po končanih zemeljskih delih je treba takoj začeti s sanacijami in zasaditvenimi deli,
 - za začasne prometne in gradbene površine se morajo prednostno uporabljati obstoječe infrastrukturne in druge manipulativne površine,

- na območju gradbišča, transportnih in manipulativnih površin je treba zagotoviti zbiranje in odstranjevanje odpadne embalaže, še zlasti tiste, ki še vsebuje ostanke hidroizolacijskih materialov ter drugih sredstev, s katerimi se izvajajo gradbena dela,
- na gradbišču mora biti zagotovljeno ustrezno opremljeno mesto za skladiščenje nevarnih snovi z lovilnoskledo ustrezne prostornine, ki bi v primeru razlitja, razsipa ali druge nezgode, omogočila zajem teh snovi in preprečila iztok v tla,
- rodovitni del tal, ki se odstrani zaradi gradbenih posegov, naj se v čim večji meri uporabi za sanacijo degradiranih površin na drugih območjih oziroma za končno ureditev zelenih površin na območju OPPN,
- na nestabilnih in pogojno stabilnih površinah je treba predvideti rešitve za zavarovanje in stabilizacijo, s katerimi bo zagotovljena ustrezna stopnja stabilnosti terena.

(2) Tla pod delovnimi stroji v času gradnje objektov in izvajanja dejavnosti morajo biti ustrezno utrjena in zaščitena, tako da ne obstaja možnost izliva nevarnih snovi iz strojev direktno v tla. Skladiščenje in ravnanje z nevarnimi in vnetljivimi snovmi (goriva, olja, kemikalije, barve, laki, topila) mora biti v pokritih prostorih ter urejeno tako, da se ob morebitnem razlitju snovi celotna vsebina prestreže in zadrži.

(3) Gradbeni stroji na gradbišču in transportna vozila morajo biti tehnično brezhibna, da ne bi prišlo do kontaminacije tal in vode zaradi izlivanja goriva ali olja, popravila ali točenje goriva v gradbene stroje pa se mora izvajati izven gradbišča, v ustrezno opremljenih delovnih prostorih oziroma, med gradnjo je treba vsa začasna skladišča in pretakališča goriv, olj, maziv ter drugih nevarnih snovi zaščititi pred možnostjo izlivanja v nadzemne in podzemne vode.

(4) Med gradnjo je treba izvajati ukrepe preprečevanja širjenja invazivnih tujerodnih vrst predvsem tako, da se na območje dovaža le zemeljski material, ki ne vsebuje ostankov invazivnih tujerodnih vrst, delovne stroje se pred pričetkom del očisti, po končanih delih pa naj investitor občasno spremlja morebiten pojav invazivnih tujerodnih vrst in jih nemudoma odstrani (cvetoče pred cvetenjem), ostanke pa sežge.

24. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN se nahaja v III. stopnji varstva pred hrupom.
- (2) Pred začetkom urejanja območja OPPN je treba izdelati načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da je ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dopustni ravni.

25. člen

(svetlobno onesnaženje)

- (1) Postavitev in jakost svetilk morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste in oblike, mirujočih ali premikajočih.
- (3) Za osvetljevanje zunanjih površin naj se uporablja popolnoma zasenčena svetila, ki ne sevajo v UV delu spektra in ne sevajo nad vodoravnico.

26. člen

(varstvo pred neioniziranimi sevanji: radon)

- (1) Območje Občine Ig je prepoznano območje z možnostjo večje izpostavljenosti radonu v zaprtih prostorih, zato je treba gradnjo objektov (stanovanjske stavbe, šole, vrtci, nastanitvene kapacitete za

potrebe zdravstva, domov starejših občanov in podobno) načrtovati na način, ki bo preprečeval vstop radona v stavbo.

(2) Pri gradnji je treba upoštevati Smernice za gradnjo radonsko varnih novih stavb novogradenj.

27. člen

(ukrepi v času gradbenih del)

Splošni omilitveni ukrepi, katere je treba upoštevati v času gradnje, so:

- na gradbišču je treba zagotoviti potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo, da se prepreči onesnaženje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih naravnih snovi,
- obstoječe cestno omrežje, ki ga bo uporabljal gradbiščni transport, je pred pričetkom gradnje treba pregledati, med gradnjo vzdrževati in po končani gradnji vzpostaviti v prvotno stanje,
- lokacija naprav, ki povzročajo vibracije in hrup, naj bo primerno izbrana tako, da bodo vplivi na objekte in človeka minimalni,
- stalno je treba zagotavljati odvodnjavanje gradbenih jam in kontrolirano odvodnjavanje površinskih voda,
- delovne naprave in stroje je treba ob neuporabi izključiti,
- ob izvajanju zemeljskih del je treba preprečiti morebitno prašenje v smeri proti poseljenim območjem.

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

28. člen

(potresna nevarnost)

Obravnavana lokacija se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije 0,25 pospeška tal (g). Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost.

29. člen

(druga ogrožena območja in nevarnosti)

- (1) Predel ne spada v območje nevarnosti zaradi poplav, visoke podtalnice, plazjenja tal ali plazovitosti. Glede erozije tal veljajo običajni zaščitni ukrepi.
- (2) Pred gradnjo je potrebno preveriti stabilnost tal zaradi temeljenja. Temeljenje mora biti urejeno skladno s predpisi, ki urejajo varstvo pred naravnimi nesrečami.
- (3) V primeru naravnih nesreč se je potrebno ravnati v skladu z veljavnimi občinskimi in državnimi predpisi oziroma programi.
- (4) Načrtovani program v območju urejanja tega OPPN ne sodi v skupino namembnosti, za katere je napodlagi veljavnih predpisov potrebno zgraditi zaklonišče.

30. člen

(varstvo pred požarom)

- (1) Načrtovana osrednja stanovanjska dejavnost ne sodi med požarno nevarne dejavnosti, saj je predvidena količina požarno nevarnih snovi majhna.

- (2) Pri projektiranju stavbe je potrebno zagotoviti protipožarne ukrepe in drugo požarno varstvo v skladu s predpisi.
- (3) Območje je dostopno intervencijskim vozilom z javne ceste. V primeru požara mora biti zagotovljen varen umik ljudi in živali.
- (4) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:
 - pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
 - odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
 - neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila.
- (5) Za vodo za gašenje se uporabi voda pripeljana z gasilskimi vozili kot tudi voda iz bližnjih hidrantov.
- (6) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetski infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

31. člen
(obramba)

V območju urejanja tega OPPN ni zavarovanih območij ali enot obrambe.

VIII. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

32. člen

(splošni pogoji za izvedbo infrastrukturne opreme v območju urejanja)

- (1) Zasnova komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture se mora navezovati na obstoječogospodarsko javno infrastrukturo v okolici. Zagotovljen mora biti odvoz komunalnih odpadkov. Dopustna je izvedba telekomunikacijskega (TK) omrežja različnih operaterjev ter morebitne druge infrastrukture.
- (2) Objekte na območju OPPN je potrebno priključiti na cestno, vodovodno, kanalizacijsko in elektroenergetsko omrežje.
- (3) Pri izvedbi posegov v prostor je treba zaradi izgradnje objektov in omrežij infrastrukture zagotovitisprotno in končno sanacijo poškodb prostora ter izvedbo različnih vrst infrastrukture načrtovati usklajeno.
- (4) Podrobnosti, ki niso zajete v tem OPPN in se dorečejo v fazi projektiranja v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja, morajo ostati znotraj okvirja konkretnih smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora, podanih k temu OPPN.

33. člen

(pogoji za prometno urejanje)

- (1) Dostop in dovoz do novih gradbenih parcel na območju, se predvidi preko obstoječe dovozne ceste »P«, v dolžini 116 m, ki je umeščena na sredino območja obravnave. Točen potek ceste se izvede skladno s prikazi v grafičnem delu OPPN. Upoštevati je potrebno tudi predviden hodnik za pešce ob regionalni cesti, kot je predvideno v projektni dokumentaciji PZI *Rekonstrukcija regionalne ceste R3642/1147 Podpeč – Ig od km 4,835 do km 5,290*, izdelovalca S-TEC, Obrtniška cesta 14, 1420 Trbovlje.
- (2) Dvozna cesta »P« je interna cesta, ki ne bo v upravljanju Občine IG.

(3) Tipski prečni profil dovozne ceste znaša:

□vozni pas 3,50 m

□bankina 2 x 0,50 = 1,00 m

□skupaj =4,50 m

(4) Med posameznimi hišnimi dovozi se mora zagotoviti 5 m odmika.

(5) Priključni radii, dolžina in širina cestnega priključka morajo ustrezati predpisom, ki veljajo za cestogradnjo.

(6) Cestni priključek in njegova neposredna okolica morata biti urejena tako, da je zagotovljena zadostna preglednost s ceste na priključek in obratno. Za preprečitev škodljivih vplivov posegov v prostor na občinsko cesto in promet na njej, je ob cestah varovalni pas, v katerem je raba omejena. Gradnja in rekonstrukcija gradbenih objektov ter postavljanje kakršnihkoli drugih objektov in naprav v varovalnem pasu občinske oziroma regionalne ceste so dovoljeni le s soglasjem pristojne službe za ceste. Varovalni pas se meri od zunanjega roba cestnega telesa in je tako na vsako stran občinske ceste širok:

- pri zbirni lokalni cesti 8 m
- pri lokalni cesti 6 m
- pri javni poti 4 m
- pri javni poti za kolesarjenje 2 m

Za podiranje dreves in objektov, spravilo lesa, izkope, vrtanja in opravljanje drugih del na zemljiščih ali na objektih vzdolž ceste, ki bi lahko ovirala ali ogrožala promet, poškodovala cesto ali povečala stroške njenega vzdrževanja, je potrebno soglasje pristojne občinske službe za ceste. V soglasju se določijo pogoji za opravljanje teh del.

(7) Prometni priključki posameznih zemljišč morajo biti prilagojeni niveleti vozišča interne dovozne poti.

(8) Na območju priključka je potrebno urediti ustrezno odvodnjavanje, ki se prilagodi obstoječi ureditvi ceste.

(9) Meteorne in ostale padavinske vode ni dovoljeno speljati na javne površine in dovoze. Utrjene površine se odvodnjavajo preko ponikovalnih objektov.

(10) Potrebno je pridobiti soglasja vseh lastnikov zemljišča preko katerega poteka prometni priključek (izkazati lastništvo ali pogodba o služnosti uporabe ceste).

(11) Zgornji rob ograje ne sme posegati v območje polja preglednosti, če se ograja postavlja ob javno cesto.

(12) Zagotovljeno mora biti varno priključevanje motornih vozil z dvorišča objektov na interno cesto in naprej na javno cesto. Investitor je dolžan na gradbeni parceli zagotoviti prostor za obračanje vozil.

(13) Zagotoviti je potrebno varno odvijanje prometa vseh udeležencev v prometu, opremljenost ceste s prometno signalizacijo in prometno opremo, ki udeležence v prometu pravočasno opozarja na spremenjene razmere za varno odvijanje prometa. Načrtovanje mora biti usklajeno z najnovejšimi znanji tehnike projektiranja in graditve cest ter z ekonomskimi načeli in merili za presojo upravičenosti njihove graditve.

(14) Usmerjanje do objektov oziroma vsebin je dopustno skladno z občinskim predpisom, ki ureja to področje.

(15) Zagotovljeno je zbirno oziroma prevzemno mesto za odvoz komunalnih odpadkov.

(16) Občina Ig ne bo zagotavljala nobenih dodatnih ukrepov varstva pred hrupom za objekte, kot tudi ne zaščite pred morebitnimi drugimi vplivi, ki bodo posledica obratovanja občinske ceste na tangiranem odseku.

(17) Pri projektiranju in izvedbi cestnega omrežja se upoštevajo predpisi, ki urejajo predmetno področje.

34. člen

(mirujoči promet)

- (1) Parkiranje avtomobilov se mora zagotoviti znotraj gradbenih parcel.
- (2) – Za stanovanjsko stavbo 2 PM na stanovanje.
 - Za poslovne stavbe 1 PM na 30 m² neto površine.
 - Za poslovne prostore z obiskom strank 1 PM na 20 m² neto površine.
- (3) Rob parkiranega avta mora biti vsaj 1,5 m oddaljen od roba ceste ter fizično ločen od cestišča. Za ostale dejavnosti se določi potrebno število parkirnih mest v projektu za gradbeno dovoljenje skladno s področnimi predpisi. Podrobnosti se opredelijo s projektno dokumentacijo.
- (4) Oblikovane parkirnih mest mora omogočati parkiranje osebnih vozil. Dimenzije običajnega parkirnega mesta morajo biti vsaj širine 2,5 m in dolžine 5,0 m.

35. člen

(vodovod)

- (1) Na obravnavanem območju v naselju Tomišelj je zgrajeno javno vodovodno omrežje PE-HD d150, ki se napaja iz vodarne Brest, in ki poteka po parc. št. 2733/15 k.o. 1702 Tomišelj. Na območju obravnave je izveden odcep iz javnega vodovoda PE-HD d90. Na že zgrajenem odcepu je potrebno zgraditi skupni vodomerni jašek za vgradnjo vodomeroev za vse objekte. Jašek bo betonski in bo od javnega vodovodnega omrežja oddaljen manj kot 10 m. Upravljavcu bo vedno dostopen. Od vodomernega jaška naprej bo zgrajeno interno vodovodno omrežje v lasti in upravljanju lastnikov objektov na območju obravnave.
- (2) Za potrebe oskrbe s pitno se izvedejo posamezni priključki do novih objektov.
- (3) Vodomerni jašek mora biti ustreznih dimenzij in dostopen upravljavcu javnega vodovodnega omrežja. Vodomerni jašek mora biti od javnega vodovodnega omrežja oddaljen največ 10 m.
- (4) Pri projektiranju in izvedbi vodovodnega priključka se upoštevajo predpisi, ki urejajo področje oskrbes pitno vodo. Upoštevati je potrebno ustrezno varovanje obstoječega vodovodnega omrežja ter potrebne prilagoditve novemu stanju terena.

36. člen

(fekalna kanalizacija)

- (1) Na obravnavanem območju v naselju Tomišelj je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje – fekalna kanalizacija, ki poteka po parc. št. 2733/15 k.o. 1702 Tomišelj. Na območju obravnave je izveden odcep PVC dn160 in je zaključen z revizijskim jaškom. Na območju je potrebno zgraditi fekalni kanal ustreznih dimenzij in ga povezati z javnim kanalizacijskim omrežjem. Kanalizacijsko omrežje znotraj obravnavanega območja bo interno in v lasti in upravljanju lastnikov objektov na območju obravnave.
- (2) Vse naprave in objekti se morajo izvesti vodotesno. Revizijski jaški in kanalizacijski priključki morajo biti poliestrski in vodotesni.
- (3) Meteornih vod z utrjenih, strešnih površin in dovozne ceste ni dovoljeno odvajati v fekalni kanal.
- (4) Pri projektiranju in izvedbi kanalizacije se upošteva vsa veljavna zakonodaja, ki se nanaša na odvajanje in čiščenje komunalne odpadne in padavinske vode.

37. člen

(meteorna kanalizacija)

- (1) Prvenstveno se meteorne vode iz območja urejanja ponika v okviru posameznih zemljiških parcel.
- (2) Za odvod meteornih voda z dovozne ceste se uredi prečiščenje voda skladno z veljavno zakonodajo in se jih odvaja v bližnji Šalčkov graben. V primeru izgradnje meteorne kanalizacije v bližnji javni cesti, je meteorne vode mogoče odvajati tudi v vod javne meteorne kanalizacije. V kolikor navedena načina odvajanja meteornih voda nista mogoča, je mogoče meteorne vode s skupne ceste tudi ponikati.
- (3) Meteorne vode se ne sme odvajati v fekalni kanal. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1 m nad najvišjo globino podzemne vode. Ureditve odvajanja padavinskih voda morajo v čim večji možni meri zmanjšati hipni odtok z urbanih površin, kar pomeni da je potrebno načrtovati zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v morebitne površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, morebitni suhi zadrževalniki, ipd.). Za varstvo pred škodljivim delovanjem padavinskih voda v ureditvenih območjih naselij skrbi lokalna skupnost.
- (4) Prepovedano je neposredno odvajanje odpadnih voda v podzemne vode. Padavinske odpadne vode s streh objektov se lahko odvajajo preko peskolova v ponikovalnico. Dovoljena je uporaba rezervoarjev za deževnico s čistilnim jaškom in s prelivom v ponikovalnico. Padavinske odpadne vode z utrjenega dvorišča se odvajajo preko točkovnih/linijskih rešetk po predhodnem čiščenju v ponikovalnico znotraj gradbenih parcel.
- (5) Gradnja iztoka ali iztočnega objekta za odvajanje padavinske odpadne vode s streh objekta, če gre zaposredno odvajanje v podzemne vode v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo je na VVO IIIA in IIIB možna, če je dno ponikovalnice najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode.
- (6) Gradnja iztoka ali iztočnega objekta za odvajanje padavinske odpadne vode, če gre za posredno odvajanje v podzemne vode v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo je na VVO IIIA in IIIB je možna, če je zagotovljena obdelava vode v lovilniku olj. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode.
- (7) V kolikor gradnja ponikovalnic ne bi bila mogoča se, ob soglasju upravljavca, vode lahko odvajajo drugače. In sicer, če ponikanje ni možno na podlagi posebnih določil ali geoloških razmer, je možno padavinske vode speljati v vodotok (direktno ali indirektno preko sistema meteorne kanalizacije širšega območja), število izpustov naj bo čim manjše. Pri tem je potrebno ovrednotiti vpliv padavinskih voda na pretočno sposobnost vodotoka ter podati rešitve za eliminacijo negativnih vplivov (predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v kanalizacijo oziroma površinske odvodnike).
- (8) Načrtovanje in izvedba (tako glede doslednosti, kvalitete in faznosti) OPPN TO-4/SS Tomišelj ne sme poslabšati odtočnih razmer na vodotokih v katere se bo morebiti odvajalo odpadno (meteorno) vodo, ne sme poslabšati stanja površinskih in podzemnih voda in ne sme onemogočiti varstvo pred škodljivim delovanjem voda na predmetnem in širšem območju. Odvodnjavanje površin v ponikovalni sistem mora biti ločeno od morebitnih objektov z dejavnostmi, pri katerih se uporabljajo, prevažajo, pretovarjajo ali predelujejo snovi, ki lahko onesnažijo podzemno vodo.

38. člen

(oskrba z elektriko)

- (1) Na območju se nahaja obstoječ elektro priključek, ki poteka neposredno iz obstoječe trafo postaje preko sosednje parcele do obravnavanega območja. Iz obstoječe PSKO se predvidi razvod elektrike po območju, skladno z grafičnimi prikazi. Vod bo potekal po skupni cesti od koder bodo izvedeni hišni priključki. Kjer je to mogoče, bo ista PSKO služila dvema sosednjima objektoma. Elektro omarice bodo na stalno dostopnem mestu. Ureditev zajema tudi ureditev elektrike za objekt izven območja obdelave in sicer na parc. št. 1508/6 k.o. Tomišelj.

- (2) Predvidena priključna moč za nove objekte je 119 kw oziroma 7 x 17 kw (7x(3x25A)) za gospodinjstvo.
- (3) V fazi pridobivanja ustrezne dokumentacije za elektroenergetske objekte in naprave iz teh smernic, morajo biti pridobljene overjene tripartitne služnostne pogodbe z lastniki zemljišč, kjer bo navedeno, da ima Elektro Ljubljana, d.d. pravico vpisa služnostne pravice gradnje in vzdrževanja omenjene infrastrukture v zemljiško knjigo.
- (4) Vsa elektroenergetska infrastruktura (novogradnja energetskih vodov in objektov), mora biti projektno obdelana v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter mora pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.

39. člen

(telekomunikacijsko omrežje)

- (1) Na območju poteka obstoječa TK trasa, od koder je predviden razvod hišnih priključkov.
- (2) Za načrtovano prostorsko ureditev se ustrezno dogradi telekomunikacijsko kabelsko omrežje s pripadajočimi jaški in odcep na parcele. Pri gradnji je potrebno upoštevati ustrezne odmike.
- (3) Napajanje objektov bo zagotovljeno preko priključkov zemeljskih vodov ustreznih presekov do predvidenih telekomunikacijskih omaric. Telekomunikacijske omarice bodo na stalno dostopnem mestu.

40. člen

(ravnanje z odpadki)

- (1) Način zbiranja in odvoz odpadkov mora biti skladen s predpisi o izvajanju gospodarske javne službe ravnanja s komunalnimi odpadki in gospodarske javne službe odlaganja ostankov komunalnih odpadkov na območju Občine Ig.
- (2) Zbirno mesto je lociran na gradbeni parceli. Prezemno mesto je mesto, kjer se prevzamejo odpadki, ki je najbližji javni površini. Ker bo dostopna cesta v privatni lasti, je potrebno prevzemno mesto določiti na lokaciji ob regionalni cesti (ne na pločniku)?
- (3) Gradbene odpadke, ki nastajajo med gradnjo objekta, je potrebno deponirati skladno s predpisi o ravnanju z gradbenimi odpadki in predpisi o obremenjevanju tal z vnašanjem odpadkov.
- (4) Uredi se zbirno oziroma prevzemno mesto za odvoz komunalnih odpadkov.

41. člen

(ogrevanje)

- (1) Objekti morajo imeti zagotovljeno samostojno ogrevanje, pri čemer se za ogrevanje lahko uporabljajo:
 - sončno obsevanje,
 - ogrevanje na drva,
 - odpadna toplota z rekuperacijo toplote ali plinasta biomasa,
 - sistem oskrbe z zemeljskim plinom,
 - geotermalna in hidrotermalna energija s toplotnimi črpalkami in
 - drugi okolju prijazni viri ogrevanja.
- (2) Pri izvajanju OPPN se zasledujejo priporočila:

- (3) prednostno se uvaja učinkovita raba energije in uporaba sistemov, ki vsebujejo manj ogljika (toplotne črpalke, biomasa) ali uporaba alternativnih virov energije;
- (4) novi objekti se načrtujejo kot energetske učinkoviti, v največji meri se za ogrevanje in elektriko uporabijo obnovljivi viri energije.

42. člen

(javna razsvetljava)

Na območju izgradnje dovozne ceste ni predvidena izgradnja javne razsvetljave.

IX. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

43. člen

(drugi pogoji in obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Investitorji so dolžni (če je to potrebno za izvedbo z OPPN načrtovanih ureditev oziroma je njena posledica), poleg načrtovanih prostorskih ureditev znotraj posameznih ureditvenih enot oziroma izven območja urejanja, ki predstavljajo posamezne etape gradnje, usklajeno izvesti tudi vso pripadajočo gospodarsko infrastrukturo (po pogojih upravljavcev in skladno z določili odloka, ki bo omogočila funkcioniranje takega območja).
- (2) Investitor oziroma izvajalec del mora pri posegih v prostor pristojnim službam s področja gospodarske javne infrastrukture ter s področja zaščite in reševanja, varstva okolja, naravnih virov ter ohranjanja narave in kulturne dediščine omogočiti spremljanje stanja na terenu oziroma opravljanje strokovnega nadzora (na stroške investitorja) v času izvajanja zemeljskih in gradbenih del.
- (3) Investitor je dolžan poravnati komunalni prispevek skladno z veljavnim Odlokom o programu opremljanja stavbnih zemljišč na območju Občine Ig.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

44. člen

(vpogled v PPN)

(1) OPPN se hrani v digitalni in analogni obliki in je stalno na vpogled na:

- Občini Ig,
- Upravni enoti Ljubljana,
- Ministrstvu za naravne vire in prostor, Direktorat za prostor in graditev pod ID št.: 3339.

45. člen

(nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe.

46. člen

(usmeritve po prenehanju veljavnosti OPPN)

- (1) Po izgradnji in predaji v uporabo s tem OPPN načrtovanih prostorskih ureditev se lahko OPPN ali njegovi funkcionalno zaključeni deli ugasnejo oziroma razveljavijo.

- (2) Ob razveljavitvi je potrebno izvedene prostorske ureditve evidentirati v zemljiškem katastru in katastru gospodarske javne infrastrukture ter opredeliti območja varovalnih pasov gospodarske javne infrastrukture za potrebe prikaza stanja prostora v prostorskem informacijskem sistemu.
- (3) Po razveljavitvi OPPN se uporabljajo določila veljavnega PRO oziroma veljavnega nadrejenega prostorskega akta.

47. člen

(prenehanje veljave in dokončanje že začelih postopkov)

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o podrobnih merilih in pogojih za območje urejanja TO-4/SS Tomišelj (Uradni list RS, št.: 104/2013 z dne 13. 12. 2013).

Postopki za pridobitev gradbenega dovoljenja, ki so se začeli pred uveljavitvijo tega odloka, se zaključijo po določbah veljavnih izvedbenih aktih občine v času oddaje vloge za pridobitev gradbenega dovoljenja.

48. člen

(uveljavitev)

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

Številka: 3505-0002/2022

Ig, dne

Župan Občine Ig

Zlatko Usenik

4. Grafični del OPPN

4. Grafični del OPPN

5. Spremljajoče gradivo

1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo

Na podlagi pripravljenega gradiva (strokovne podlage in osnutek OPPN) se bodo izvedla srečanja z neposrednimi mejaši območja, kakor tudi s prebivalci SVS oziroma sveta vaše skupnosti. V naslednji fazi priprave prostorskega akta (dopolnjeni osnutek OPPN) bo sledila tudi javna razgrnitev z javno obravnavo.

2. Prikaz stanja prostora

3. Strokovne podlage

Izdelava strokovnih podlog v postopku ni potrebna.

4. Mnenja nosilcev urejanja prostora

4.1 Mnenja na prvi osnutek OPPN bodo podali:

Nosilec urejanja prostora:			
		Številka:	Datum:
1.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana	35034-122/2022-2550-12	4. 7. 2023
2.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	350-284/2022-4 - DGZR	9. 6. 2023
3.	Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana	354-226/2022/10	28. 6. 2023
	Center za zdravstveno ekologijo, Trubarjeva cesta 2, 1000 Ljubljana	354-276/2022-9 (256)	27.6.2023
4.	Ministrstvo za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana		
	Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana	//	//
5.	Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	35012-2/2023-3340-16	13. 7. 2023
	Zavod za varstvo kulturne dediščine, OE Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana	//	//
6.	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana	35629-76/2023-2560-6	8.8.2023
	Zavod za varstvo narave, OE Ljubljana, Cankarjeva 10, 1000 Ljubljana	3563-0104/2022-11	4. 8. 2023

7.	Direkcija RS za vode, Hajdrihova 23, 1000 Ljubljana	35024-150/2023	16.8.2023
8.	Zavod za gozdove, OE Ljubljana, Tržaška cesta 2, 1000 Ljubljana	3407-488/2022-4	8. 6. 2023
9.	Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana okolica, Slovenska cesta 58, 1516 Ljubljana	3687	23.8.2023
10.	Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Ljubljana – Kranj, Stegne 19, 1000 Ljubljana	121372 – LJ/2888-MB	9.6.2023
11.	Režijski obrat občine Ig, Govekarjeva cesta 6, 1292 Ig – področje komunale in vodovoda	3513-0051/20222	23.6.2023
		3516-0053/2022	23.6.2023
12.	Občina Ig, Govekarjeva cesta 6, 1292 Ig – področje prometa		

4.2 Mnenja na drugi osnutek OPPN bodo podali:

Nosilec urejanja prostora:		Številka:	Datum:
1.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana		
2.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana		
3.	Ministrstvo za zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana		
	Center za zdravstveno ekologijo, Trubarjeva cesta 2, 1000 Ljubljana		
4.	Ministrstvo za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana		
	Direkcija Republike Slovenije za infrastrukturo, Tržaška cesta 19, 1000 Ljubljana	//	//
5.	Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana		
	Zavod za varstvo kulturne dediščine, OE Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana	//	//
6.	Ministrstvo za naravne vire in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana		
	Zavod za varstvo narave, OE Ljubljana, Cankarjeva 10, 1000 Ljubljana		

7.	Direkcija RS za vode, Hajdrihova 23, 1000 Ljubljana		
8.	Zavod za gozdove, OE Ljubljana, Tržaška cesta 2, 1000 Ljubljana		
9.	Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana okolica, Slovenska cesta 58, 1516 Ljubljana		
10.	Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Ljubljana – Kranj, Stegne 19, 1000 Ljubljana		
11.	Režijski obrat občine Ig, Govekarjeva cesta 6, 1292 Ig – področje komunale in vodovoda		
12.	Občina Ig, Govekarjeva cesta 6, 1292 Ig – področje prometa		

5. Mnenje o obveznosti izvedbe CPVO oz. presoje sprejemljivosti na varovana območja

Nosilci urejanja prostora, ki v skladu s sprejetim »**Sklepom o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja TO-4/SS Tomišelj – del (v nadaljevanju OPPN)**«, objavljeno v Uradnem listu RS, št. 25/2023 z dne 24.2.2023, sodelujejo pri pripravi s predložitvijo mnenj za načrtovanje:

Vloga za izdajo **MNENJA**: Št. dok.: **2020-172**, datum: **Ljubljana, september 2020**, z dne 14.12.2023

		Mnenje	
		Številka:	Datum:
1.	Zavod za varstvo narave, OE Ljubljana, Cankarjeva 10, 1000 Ljubljana	3563-0104/2022-6	23. 1. 2023
	Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za okoljske presoje, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana	//	//

6. Obrazložitev in utemeljitev prostorskega akta

Namen in izhodišča za izdelavo OPPN

Na zahodnem delu občine Ig v naselju Tomišelj se nahaja večje nepozidano območje TO-4 namenjeno pretežno stanovanjski gradnji (podrobna namenska raba je SS (stanovanjske površine). Območje na vzhodu meji na regionalno cesto v nadaljevanju katere je gozd, južno in severno od območja pa se nahajajo stanovanjski objekti, ki se nižejo ob obeh straneh vzdolž lokalnih dovoznih poti. Po skrajnem vzhodnem robu območja poteka vodotok Šalčkov graben. Veljavni prostorski akt (Prostorski red Občine Ig) za enoto urejanja prostora v kateri se območje obravnava nahaja - TO-4 - predpisuje izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Usmeritve iz PRO narekujejo prevladujočo postavitev stanovanjskih objektov, z dopustnimi poslovnimi objekti. Velikost gradbenih parcel ni predpisana zato se upoštevajo obstoječi urbanistični vzorci ter želje investitorjev. Vodotok Šalčkov graben, ki poteka po skrajnem vzhodnem robu območja, se ohranja v sonaravnem stanju. Predel je pretežno raven, preraščajo ga trave in podobno nižje rastje. Iz vidika osončenosti je lega tako ustrezna, saj ni relevantnih višjih elementov, ki bi bistveno omejevali osončenost.

Na območju je obstoječa dovozna pot, ki se v postopku OPPN zamakne. Na območju je obstoječ objekt, ki se ohranja kot je, ob tem pa so v kasnejšem času na njem dopustne spremembe skladno s tem OPPN in drugimi lokalnimi in državnimi predpisi.

V sklopu izdelave OPPN za del območja TO-4 je potrebno vzeti v obzir tudi vzporedno potekajočo rekonstrukcijo regionalne ceste, ki meji na območje obravnave na zahodnem delu. Cesta se nahaja v ločeni EUP in leži izven območja predvidenega OPPN, kot je določeno po PRO.

Področje se nahaja na območjih varovanja kulturne dediščine in narave ter na širšem vodovarstvenem območju.

Investitor in naročnik prostorske ureditve sta Roman Kumše; Stanislav Kumše (naslov: Tomišelj 20, 1292 Ig; Tomišelj 35d, 1292 Ig).

Obravnava se del območja predvidenega OPPN, saj del predstavlja samozadostno enoto, ki se napaja preko dovozne poti.

Območje urejanja OPPN meri 0,6 ha.

Koncept ureditve

Teren je relativno položen zato dodatni ukrepi glede izravnavanja na nivoju celotnega območja niso potrebni. Večje spremembe terena niso predvidene, saj je celotno območje precej položno in dodatni ukrepi niso predvideni. Morebitne manjše spremembe terena na nivoju posameznih gradbenih parcel bodo obdelane v fazi DGD.

Izvesti je mogoče do 7 hiš (skupno z obstoječo bi torej bilo največje število hiš 8). Velikost gradbenih parcel ni omejena je pa generalno predvidena delitev območja na okvirne velikosti 650 m².

Etažnost je lahko P+M, pri tem naj kolenčni zid ne presega 1,20 m, oziroma P+1 v primeru gradnje brez kolenčnega zidu.

Pozidanost znotraj prikazanih gradbenih meja mora upoštevati faktorje torej, da je FZ na gradbenih parcelah je do 0,4, FI do 1,2, FZP pa najmanj 0,1.

Dovoz do parcel se predvidi po na novo izvedenem priključku na državno cesto, in sicer po predvideni asfaltni dovozni poti z ustreznim priključkom na državno cesto Podpeč–lg (priključek je usklajen z načrti projektanta S-TEC d.o.o., ki je izdelal projekt za rekonstrukcijo državne ceste). Za dostop in dovoz do vseh predvidenih objektov, se predvidi dovozna pot preko novega cestnega priključka iz državne ceste R III-642/1147 pravokotno na os ceste. Dovozna pot bo širine 4,50 m in bo na njej organiziran obojestranski promet. Med posameznimi hišnimi dovozi oziroma cestnimi priključki je potrebno zagotoviti razmak v minimalni širini 5,0 m. Priključek in njegova neposredna okolica ob regionalni cesti morata biti urejena tako, da je zagotovljena zadostna preglednost s ceste na priključek in obratno – izračunan in v prometno situacijo vrisan pregledni trikotnik. V preglednem trikotniku ne sme biti nobene ovire višje od 75 cm (npr. živa meja, ograja, drevesa ipd.). Dovozna cesta »P« je interna cesta, ki ne bo v upravljanju Občine IG.

Do območja se dostopa preko regionalne ceste, ki omogoča varen dostop tako z avtomobilom kot s kolesom in peš. Dovozna pot je namenjena zgolj lokalnemu prometu obravnavanega območja (za do skupno 8 hiš). Hiše upoštevajo gradbeno mejo ob hišnih priključkih in so od ceste odmaknjene vsaj 4 m. Rešitev z zadostnim prostorom med objekti in cesto (vsaj 4 m) ter med objekti in objekti na drugi strani ceste omogoča vzpostavitev kvalitetnega pol javnega prostora ter urejeno podobo območja. Specifično podolgovata oblika parcel skupaj z omejitvami glede oblikovanja hiš, omejujejo oblikovanje in postavitve hiš zato gradbena linija ni potrebna in je ulična podoba v zadostni meri definirana že s predvideno gradbeno mejo in območjem za razvoj tlorisa. Na območju urejanja se ohranja prehodni prostor med objekti in javnimi površinami, brez ograj, škarp in večjih betonskih površin zaradi migracij dvoživk med gozdom in Barjem. Gradnja zidanih in netransparentnih ograj ni dovoljena.

Obrazložitev upoštevanja temeljnih pravil ZUReP-3

Racionalna raba prostora (21. člen)

Izgradnja nove stanovanjske soseske s spremljajočimi ureditvami je predvidena na nepozidanem stavbnem zemljišču opredeljenim z veljavnim OPN in predstavlja zapolnitev in zgostitev obstoječe grajene strukture. Gre za notranji razvoj naselja, ki je s stališča racionalne rabe prostora najbolj primerna oblika razvoja poselitve. Po izgradnji stanovanjskih objektov bodo zelenice na raščnem terenu na vsaki zasebni gradbeni parceli obsegale najmanj 10% njene površine.

Prepoznavnosti naselij in krajine (22. člen)

V delih naselja Tomišelj prepoznamo določene vzorce na katere se s posegom navezujemo. Organizacija ulic, ki napajajo nekaj objektov in tvorijo ustrezen vaški pol privatni prostor, značilno podolgovata oblika objektov in prednostno podolgovata oblika parcel so kvalitete prostora, ki jim poskušamo v intervenciji slediti in jih poustvariti. Hkrati želimo ohraniti relativno nizko gostoto pozidave, ki je tipična za to naselje.

Notranji razvoj naselja (27. člen)

Načrtovana prostorska ureditev zagotavlja notranji razvoj naselja oziroma zapolnjevanje in zgoščanje, z izrabo neizkoriščenega, praznega stavbnega zemljišča, pri čemer se vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju. Z zapolnitvijo prostega stavbnega zemljišča se tudi manjša pritisk na širitev stavbnih zemljišč na nove površine.

Gospodarska javna infrastruktura (34. člen)

Nova stanovanjska soseska bo zaokročala pas med regionalno cesto in Šalčkovim grabnom. Ožje območje infrastrukturno še ni opremljeno (z izjemo parcele z obstoječim objektom, ki je deloma opremljena), je pa možna navezava na obstoječo GJI v manjši ali večji oddaljenosti. Za oskrbo z energijo je predvidena navezava na javne vode, mogoča pa je tudi raba drugih trajnostnih alternativ (fotovoltaične naprave), padavinske vode pa bodo v največji možni meri ponikovane na sami lokaciji, ravno tako pa tudi izkoriščene za zalivanje in sanitarne potrebe objektov.

Merila za načrtovanje gradbenih parcel (39. člen)

Pri določanju gradbenih parcel je upoštevan kvaliteten vzorec nizanja podolgovatih parcel vzdolž dovozne poti. Poseg bo tako krepil lokalno morfologijo naselja. Pri tem so predvidene parcele razmeroma velike (povprečne velikosti 660 m²). Organizacija parcel zagotavlja ustrezne razmere za normalno gradnjo, uporabo in vzdrževanje objektov predvidenega namena. Omogoča, da se lahko zagotovi ustrezno obliko in razmerje zelenih, utrjenih, zazidanih in prometnih površin. Predvidena je postavitve stanovanjskih objektov, vendar velikost in oblika predvidenih parcel omogočajo tudi postavitve spremljajočih pomožnih objektov. Dostop do vseh parcel je organiziran preko skupne dovozne poti, ki poteka po sredini območja. Od tod je predviden tudi razvod posameznih priključkov do predvidenih objektov. Velikost parcel omogoča ustrezno požarno varnost, svetlobno-tehnične in druge zahteve, ki bodo podrobneje obravnavani v postopkih posameznih objektov (DGD in PZI).

OBRAZLOŽITEV UPOŠTEVANJA PRAVIL IZ UREDBE O PROSTORSKEM REDU SLOVENIJE (PRS 2004)

Notranji razvoj poselitvenih območij (26. člen)

Načrtovana prostorska ureditev zagotavlja notranji razvoj naselja oziroma zapolnjevanje in zgoščanje, z izrabo neizkoriščenega, praznega stavbnega zemljišča, pri čemer se vzpostavlja uravnoteženo razmerje

med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju. Z zapolnitvijo prostega stavbnega zemljišča se tudi manjša pritisk na širitev stavbnih zemljišč na nove površine.

Načrtovanje območij stanovanj (32. člen)

Organizacija območja spodbuja socializacijo. Dovozna pot se uporablja za mešan promet ter je slepo zaključena in pregledna, tako da daje občutek varnosti in spodbuja zadrževanje na njej. Gre za podeželsko okolje namenjeno pretežno bivanju, za katero ni značilna gosta pozidava in so deli med seboj fizično ločeni. Novi objekti bodo povezali ločena območja pozidave oziroma bodo pomagali zgraditi strnjeno območje pozidave.

Območje se nahaja v bližini gozda, ki omogoča sprehajalne poti in rekreacijo za vse generacije. Šola in vrtec sta v bližini (13 min peš). Trenutno poteka projekt rekonstrukcije ceste, ki bo omogočil varno pešpot do obeh. Iz vidika zaposlitve je območje dobro povezano z okoliškimi (z avtom je 7 min oddaljeno od naselja Ig, in 23 min oddaljeno od Ljubljane).

Načrtovanje omrežja poti za kolesarje in pešce (45. člen)

Območje seka lokalna dovozna pot, ki omogoča dostope do vseh objektov. Dovoz je namenjen skupno 8 hišam zato večji promet ni predviden. Zaradi spodbujanja socializacije je dovozna pot predvidoma namenjena mešanemu prometu, kar upočasni voznike motornih vozil, cesto pa oživi. Zadostna širina ceste in predviden odmik objektov od ceste omogočijo ustrezno preglednost območja in občutek varnosti. Organizacija je ustrezna tako za pešce kot kolesarje. Prostor za pešce in kolesarje se izven območja obravnave razdeli v ustrezne koridorje za pešce in motorni promet (skupaj s kolesarji, saj gre za ruralno, pregledno in manj prometno območje).

Načrtovanje drugih javnih odprtih prostorov (96. člen)

Načrtovana je ulica z umirjenim prometom, ki ima vlogo odprtega javnega in pol javnega prostora. Območje se nahaja v bližini obstoječih avtobusnih postaj. Nadaljnja ureditev javnega prevoza je stvar projekta rekonstrukcije ceste, ki je trenutno v izdelavi.

Načrtovanje grajene strukture (87. – 99. člen)

V OPPN so v grafični in tekstualni obliki podani funkcionalni in oblikovni pogoji za gradnjo in namembnost objektov ter za zunanje ureditve, tako da so s pomočjo elementov regulacije prostora določeni:

- glede na dejavnost, funkcionalni in morfološki kontekst prostora primerna tipologija stavb in njihova umestitev v prostor;
- pogoji za funkcionalno zasnovo objektov;
- tlorisni in višinski gabariti stavb ter pogoji za njihovo oblikovanje;
- pogoji za gradnjo ostalih objektov in izvedbo zunanjih ureditev;
- stopnja izkoriščenosti posamezne zasebne gradbene parcele, pri čemer zelenice na raščinem terenu obsegajo najmanj 40%;
- velikost in oblika gradbene parcele in lega objektov na njej;
- pogoji za zunanjo ureditev;
- pogoji za komunalno opremljanje in priklop na GJI;

- zadosten obseg zelenih površin na raščeni podlagi (min 40%); – zadostno število parkirnih mest glede namembnost objektov.

Opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen)

V grafičnih podlagah je razvidna trenutna situacija GJI. Gre za pretežno nepozidano območje (7 predvidenih objektov, 1 obstoječ) za katero je predvideno opremljanje z osnovno GJI (vodovod, kanalizacija, elektrika) ter s telekomunikacijami. Za predlagano rešitev so bila izdana mnenja nosilcev urejanja prostora glede ustreznosti predvidenih priključitev na omrežje. V kolikor se v sledečih postopkih (DGD, PZI, UD) ugotovi potreba po dodatnem opremljanju zemljišč, se bodo v naslednjih fazah pridobila mnenja ustreznih upravljavcev oziroma mnenjedajalcev.

7. Povzetek za javnost

Namen in izhodišča za izdelavo OPPN

Na zahodnem delu občine Ig v naselju Tomišelj se nahaja večje nepozidano območje TO-4 namenjeno pretežno stanovanjski gradnji (podrobna namenska raba je SS (stanovanjske površine). Območje na vzhodu meji na regionalno cesto v nadaljevanju katere je gozd, južno in severno od območja pa se nahajajo stanovanjski objekti, ki se nižejo ob obeh straneh vzdolž lokalnih dovoznih poti. Po skrajnem vzhodnem robu območja poteka vodotok Šalčkov graben. Veljavni prostorski akt (Prostorski red Občine Ig) za enoto urejanja prostora v kateri se območje obravnava nahaja - TO-4 - predpisuje izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Usmeritve iz PRO narekujejo prevladujočo postavitev stanovanjskih objektov, z dopustnimi poslovnimi objekti. Velikost gradbenih parcel ni predpisana zato se upoštevajo obstoječi urbanistični vzorci ter želje investitorjev. Vodotok Šalčkov graben, ki poteka po skrajnem vzhodnem robu območja, se ohranja v sonaravnem stanju. Predel je pretežno raven, preraščajo ga trave in podobno nižje rastje. Iz vidika osončenosti je lega tako ustrezna, saj ni relevantnih višjih elementov, ki bi bistveno omejevali osončenost.

Na območju je obstoječa dovozna pot, ki se v postopku OPPN zamakne. Na območju je obstoječ objekt, ki se ohranja kot je, ob tem pa so v kasnejšem času na njem dopustne spremembe skladno s tem OPPN in drugimi lokalnimi in državnimi predpisi.

V sklopu izdelave OPPN za del območja TO-4 je potrebno vzeti v obzir tudi vzporedno potekajočo rekonstrukcijo regionalne ceste, ki meji na območje obravnave na zahodnem delu. Cesta se nahaja v ločeni EUP in leži izven območja predvidenega OPPN, kot je določeno po PRO.

Področje se nahaja na območjih varovanja kulturne dediščine in narave ter na širšem vodovarstvenem območju.

Investitor in naročnik prostorske ureditve sta Roman Kumše; Stanislav Kumše (naslov: Tomišelj 20, 1292 Ig; Tomišelj 35d, 1292 Ig).

Obravnava se del območja predvidenega OPPN, saj del predstavlja samozadostno enoto, ki se napaja preko dovozne poti.

Območje urejanja OPPN meri 0,6 ha.

Koncept ureditve

Teren je relativno položen zato dodatni ukrepi glede izravnavanja na nivoju celotnega območja niso potrebni. Večje spremembe terena niso predvidene, saj je celotno območje precej položno in dodatni ukrepi niso predvideni. Morebitne manjše spremembe terena na nivoju posameznih gradbenih parcel bodo obdelane v fazi DGD.

Izvesti je mogoče do 7 hiš (skupno z obstoječo bi torej bilo največje število hiš 8). Velikost gradbenih parcel ni omejena je pa generalno predvidena delitev območja na okvirne velikosti 650 m².

Etažnost je lahko P+M, pri tem naj kolenčni zid ne presega 1,20 m, oziroma P+1 v primeru gradnje brez kolenčnega zidu.

Pozidanost znotraj prikazanih gradbenih meja mora upoštevati faktorje torej, da je FZ na gradbenih parcelah je do 0,4, FI do 1,2, FZP pa najmanj 0,1.

Dovoz do parcel se predvidi po na novo izvedenem priključku na državno cesto, in sicer po predvideni asfaltni dovozni poti z ustreznim priključkom na državno cesto Podpeč-Ig (priključek je usklajen z načrti

projektanta S-TEC d.o.o., ki je izdelal projekt za rekonstrukcijo državne ceste). Za dostop in dovoz do vseh predvidenih objektov, se predvidi dovozna pot preko novega cestnega priključka iz državne ceste R III-642/1147 pravokotno na os ceste. Dovožna pot bo širine 4,50 m in bo na njej organiziran obojestranski promet. Med posameznimi hišnimi dovozi oziroma cestnimi priključki je potrebno zagotoviti razmak v minimalni širini 5,0 m. Priključek in njegova neposredna okolica ob regionalni cesti morata biti urejena tako, da je zagotovljena zadostna preglednost s ceste na priključek in obratno – izračunan in v prometno situacijo vrisan pregledni trikotnik. V preglednem trikotniku ne sme biti nobene ovire višje od 75 cm (npr. živa meja, ograja, drevesa ipd.). Dovožna cesta »P« je interna cesta, ki ne bo v upravljanju Občine IG.

Do območja se dostopa preko regionalne ceste, ki omogoča varen dostop tako z avtomobilom kot s kolesom in peš. Dovožna pot je namenjena zgolj lokalnemu prometu obravnavanega območja (za do skupno 8 hiš). Hiše upoštevajo gradbeno mejo ob hišnih priključkih in so od ceste odmaknjene vsaj 4 m. Rešitev z zadostnim prostorom med objekti in cesto (vsaj 4 m) ter med objekti in objekti na drugi strani ceste omogoča vzpostavitev kvalitetnega poljavnega prostora ter urejeno podobo območja. Specifično podolgovata oblika parcel skupaj z omejitvami glede oblikovanja hiš, omejujejo oblikovanje in postavitve hiš zato gradbena linija ni potrebna in je ulična podoba v zadostni meri definirana že s predvideno gradbeno mejo in območjem za razvoj tlorisa. Na območju urejanja se ohranja prehodni prostor med objekti in javnimi površinami, brez ograj, škarp in večjih betonskih površin zaradi migracij dvoživk med gozdom in Barjem. Gradnja zidanih in netransparentnih ograj ni dovoljena.