



Mestna občina  
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Mestna občina Ljubljana  
Mestni svet

Številka: 35021-29/2021-168

Datum: 11. 1. 2024

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

**PRIPRAVILA: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,  
Oddelek za urejanje prostora**

**ZUNANJI  
STROKOVNJAK: Šabec Kalan Šabec – Arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s. p.**

**NASLOV: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 374 Med  
Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod**

**POROČEVALCA: mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje  
prostora  
Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske  
izvedbene akte in prenovi**

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

**PREDLOG SKLEPA:  
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem  
prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod.**

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

Priloga:

- predlog odloka z obrazložitvijo
- elaborat ekonomike

Na podlagi prvega odstavka 119. člena v zvezi z drugo alinejo četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in v zvezi s tretjim odstavkom 338. člena ter tretjim odstavkom 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP) ter na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ..... seji dne ..... sprejel

## **ODLOK**

### **o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen (vsebina)**

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN določa:

1. območje OPPN,
2. vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
3. arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
4. načrt parcelacije,
5. etapnost izvedbe prostorske ureditve,
6. rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
7. rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
8. rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
9. pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
10. dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev in
11. druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

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

(1) Z OPPN je načrtovana gradnja večstanovanjske stavbe s pripadajočimi ureditvami. Proizvodni del stavbe stare tiskarne Mladinske knjige (EŠD 15585) (v nadaljnjem besedilu: stara tiskarna) se ohrani.

(2) OPPN določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin, pogoje za ureditev prostorov za igro otrok ter gradnjo prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.

##### **3. člen (sestavni deli OPPN)**

(1) OPPN vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del OPPN obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora
- 1.1 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana

– izvedbeni del z mejo območja OPPN	M 1:2 500
2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	
2.1 Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1:2 000
3. Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1 Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN	M 1:1 000
3.2 Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN	M 1:500
3.3 Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra	
– prikaz na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.4 Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra	
– prikaz na geodetskem načrtu	M 1:500
4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1 Načrt odstranitve obstoječih objektov	M 1:500
4.2 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe	M 1:500
4.3 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja	M 1:500
4.4 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 1. kleti	M 1:500
4.5 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kleti	M 1:500
4.6 Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.7 Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija	M 1:500
4.8 Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500
4.9 Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom	M 1:500

#### **4. člen (spremljajoče gradivo OPPN)**

Spremljajoče gradivo OPPN so:

1. Izvleček iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del,
2. Izhodišča za pripravo OPPN,
3. Prikaz stanja prostora,
4. Strokovne podlage,
5. Smernice,
6. Mnenja,
7. Elaborat ekonomike,
8. Obrazložitev in utemeljitev OPPN ter
9. Povzetek za javnost.

#### **5. člen (vpogled v OPPN)**

OPPN je stalno na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora, Upravni enoti Ljubljana in Četrtni skupnosti Bežigrad.

#### **6. člen (izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec s. p., Ljubljana, pod številko projekta UP 21-008 v januarju 2023.

## **II. OBMOČJE OPPN**

#### **7. člen (območje OPPN)**

(1) Območje OPPN obsega enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) BE-590 in BE-593 ter del EUP BE-589.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 87/5, 87/7, 87/12, 87/20, 87/21, 87/23, 87/52, 89/2, 90/2, 100/35, 101/34, 101/35, 102/1 in 103/1, dele zemljišč s parcelnimi številkami 86/1, 87/4, 87/8, 87/14, 100/32, 100/36, 102/2 in 110/12, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad, ter zemljišče s parcelno številko 289 v katastrski občini 1736 Brinje I.

(3) Površina območja OPPN znaša 19 281 m<sup>2</sup>.

(4) Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote, in sicer:

- PE1 – površine, namenjene gradnji prometnih površin,
- PE2 – površine, namenjene gradnji večstanovanjske stavbe in obstoječi stavbi stare tiskarne,
- PE3 – površine, namenjene gradnji prometnih površin.

(5) Območje OPPN in prostorske enote so določeni v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN« in 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN«.

### III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

#### 8. člen

##### (vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Območje OPPN je prometno navezano na Tolstojevo ulico in Mašera-Spasićevo ulico, ki se navezujeta na Dunajsko cesto na vzhodni strani in na Slovenčevo ulico na zahodni strani. Na severni strani območja OPPN je po obstoječi uvozno-izvozni klančini urejen dostop do kletnih etaž pod stavbami v sosednji EUP BE-566. Za izboljšanje dostopnosti in prometne varnosti širšega območja so kot del komunalnega opremljanja zemljišč na območju OPPN načrtovane ureditve Mašera-Spasićeve ulice, Tolstojeve ulice in križišča Herbersteinove ulice z Glavarjevo ulico ter osvežitev prometne signalizacije na Glavarjevi ulici.

(2) Peš dostopi do območja OPPN so po hodnikih za pešce ob Tolstojevi ulici in Mašera-Spasićevi ulici. Kolesarji se vodijo po Tolstojevi ulici in Mašera-Spasićevi ulici. Na severni strani območja je načrtovana peš in kolesarska povezovalna pot, ki se na severni strani naveže na Tolstojevo ulico, preko sosednjih EUP pa na Dunajsko cesto na vzhodni strani in na Slovenčevo cesto na zahodni strani.

(3) Najbližji postajališči mestnega linijskega prevoza potnikov sta ob Dunajski cesti v oddaljenosti približno 100 m od območja OPPN. Najbližji postajališči mestnega linijskega prevoza potnikov ob Slovenčevi cesti sta od območja OPPN oddaljeni približno 290 m.

(4) Proizvodni del obstoječega objekta stare tiskarne arhitekta Savina Severja, ki je varovan kot kulturna stavbna dediščina, je ohranjen. V njem so načrtovane nestanovanjske dejavnosti, ki bodo programsko dopolnile ponudbo širšega območja.

(5) Območje OPPN se nahaja na ožjem vodovarstvenem območju z manj strogim režimom varovanja. Pri posegih v območju OPPN je treba upoštevati predpis, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Območje OPPN se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22, v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahaja na območju »Visoka savska terasa«. Na podlagi elaborata Preliminarno geotehnično mnenje o sestavi tal in pogojih temeljenja (faza OPPN), SLP d.o.o., št. GEO008-01-2023 OPPN 374 STARA

TISKARNA-BEŽIGRAD, januar 2023, dopolnjeno junij 2023, so z OPPN določeni ukrepi, da načrtovana gradnja ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

(6) Na območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom. Na podlagi elaborata Strokovna ocena obremenitve s hrupom med gradnjo in obratovanjem, strokovna podlaga za OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, Epi spektrum d.o.o., št. 2023-011, september 2023, so z OPPN načrtovani ukrepi za zagotavljanje zaščite načrtovanih stavb pred hrupom ter ukrepi za zagotavljanje zaščite okoliških stavb pred prekomernim hrupom zaradi načrtovane gradnje.

(7) Celotno območje OPPN spada pod ožje varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe. Skladno s pridobljenimi konkretnimi smernicami Ministrstva za obrambo na območju ni varovanih komunikacijskih koridorjev, ki bi jih bilo treba upoštevati pri načrtovanju.

(8) Na južni strani območje OPPN meji na površine z večstanovanjskimi stavbami, od katerih je treba zagotoviti odmike, določene z OPN MOL ID. Na severni strani območje meji na splošne eno- in dvostanovanjske površine. Vpliv na osončenje sosednjih stavb se zagotovi v okviru normativov OPN MOL ID.

(9) V Tolstojevi ulici in Mašera-Spasičevi ulici potekajo obstoječa javna komunalna in energetska omrežja ter elektronska komunikacijska omrežja, ki omogočajo priključitev načrtovanih stavb. Načrtovani sta ukinitve obstoječe in gradnja nove transformatorske postaje, ki omogoča priključitev obstoječih in načrtovanih objektov v območju OPPN. Območje v smeri sever-jug prečka primarni vod kanalizacijskega omrežja. V sklopu komunalnega opremljanja zemljišč je na območju OPPN načrtovana dograditev omrežja javne razsvetljave na Mašera-Spasičevi ulici na odseku vzdolž območja OPPN in na dovozni cesti v prostorski enoti PE1.

(10) Potrebe po prostih mestih na področju predšolske vzgoje trenutno izpolnjujejo Vrtec Jelka na Glavarjevi ulici 18a v oddaljenosti približno 150 m jugozahodno od območja OPPN, Vrtec Ciciban na Šarhovi ulici 29 v oddaljenosti približno 300 m severno od območja OPPN ter drugi javni vrtci v MOL. Prosta mesta za osnovnošolske otroke iz načrtovanih večstanovanjskih stavb zagotavlja Osnovna šola Franceta Bevka na Ulici Pohorskega bataljona 1 v oddaljenosti približno 300 m severozahodno od obravnavanih zemljišč.

(11) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

#### **IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV**

##### **9. člen**

##### **(dopustni objekti in dejavnosti)**

(1) V prostorskih enotah PE1 in PE3 so dopustni:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste: samo lokalne ceste in javne poti;
- pločniki in kolesarske steze.

(2) V prostorski enoti PE2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe (razen v stavbah S3 in O1 ter na severni strani vzhodnega dela pritličja bloka S1);
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev;
- 12201 Stavbe javne uprave;

- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic;
- 12203 Druge poslovne stavbe;
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe;
- 12301 Trgovske stavbe;
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice. Avtopralnice so dopustne le v etažah pod terenom;
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice;
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje;
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstvene posvetovalnice in ambulante;
- 12650 Stavbe za šport: samo stavbe za šport, pretežno namenjene razvedrilu: telovadnice, centri za fitnes, jogo in aerobiko ipd., brez prostorov za gledalce;
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem;
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine;
- 12420 Garažne stavbe: samo kolesarnice v pritličjih stavb.

(3) V prostorski enoti PE2 je v blokih S1 in S2 seštevek BTP dejavnosti iz druge do petnajste alineje prejšnjega odstavka 2.400 m<sup>2</sup>. BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836. Izračun BTP vključuje površine pod a) in b) točke 5.1.3.1 tega standarda.

(4) V prostorski enoti PE2 je na severni strani vzhodnega dela pritličja bloka S2 treba obvezno urediti javno dostopen lokal.

(5) Poleg objektov in dejavnosti iz tega člena so v prostorski enoti PE2 pri blokih S1 in S2 v etažah pod terenom, v stavbi O1 pa v delno vkopani etaži, dopustni še:

- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice;
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe, dopustne za potrebe osnovne dejavnosti objekta.

(6) Na celotnem območju OPPN so dopustni:

1. komunalni objekti, vodi in naprave:

- za oskrbo s pitno in požarno vodo;
- za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode;
- za distribucijo zemeljskega plina;
- za javno razsvetljavo in semaforizacijo;
- za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV;
- za zagotavljanje elektronskih komunikacij: samo v podzemni izvedbi;
- zbiralnice ločenih frakcij odpadkov;
- objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture;

2. parkirne površine za osebna motorna vozila za lastne potrebe: samo v prostorskih enotah PE1 in PE2;

3. pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov;

4. dostopi za funkcionalno ovirane osebe, gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic na obstoječih objektih;

6. parkovne površine, drevoredi, posamezna drevesa, površine za pešce, trgi, otroška igrišča, urbana oprema in biotopi;

7. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda, zaklonišči in objekti za zaščito, reševanje in pomoč ter evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov, ki so višji od 14 m;

8. naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), opazovalnice;

9. spominska, umetniška in podobna obeležja.

## **10. člen** **(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)**

(1) V območju OPPN je v vzhodnem delu prostorske enote PE2 ohranjen proizvodni del stare tiskarne z oznako O1 (v nadaljnjem besedilu: stavba O1). Severno od stavbe O1 sta nekdanja poslovni in povezovalni del stare tiskarne odstranjena. Na območju OPPN je načrtovana nova stavba, ki jo sestavljajo blok S1 na zahodni strani stavbe O1, blok S2 na severni strani stavbe O1 in skupen podzemni del. Med stavbo O1 in blokom S2 je prehod, oblikovan kot ozelenjen prostor s pergolo, ki se na vzhodni strani zaključuje s stavbo paviljonskega tipa z oznako S3 (v nadaljnjem besedilu: stavba S3). Ob paviljonu je treba zagotoviti prehod do površin na vzhodni strani bloka S2 in stavbe O1.

(2) Blok S2 je oblikovan kot lamela, v prostor je umeščen vzporedno s severno stranico stavbe O1. Blok S1 zavzema večino zahodnega dela območja OPPN. Oblikovan je kot stopničasto členjen atrijski objekt, ki na jugozahodni strani ni sklenjen. Geometrija bloka S2 je vzporedna oziroma pravokotna s stavbo O1 in blokom S1. Etaže bloka S1 so oblikovane kot členjenih terase, ki se spuščajo v smeri proti severovzhodu in jugovzhodu ter v notranjost območja. Na obodu se volumni v višjih etažah zamikajo v notranjost območja in se tako odmikajo od obstoječe sosednje pozidave. Skozi blok S1 je v smeri od jugozahoda proti severovzhodu speljana notranja ulica, ki se nadaljuje skozi pasažo v severovzhodnem delu bloka S1 in se naveže na ozelenjeni prehod s pergolo med stavbo O1 in blokom S2. Pasaža je načrtovana tudi na severni strani bloka S1. S pasažo in notranjo ulico je pritličje bloka S1 razdeljeno na vzhodni, zahodni in severni del.

(3) Območje OPPN se na južni strani prometno navezuje na Mašera-Spasićevo ulico, kjer sta uvoz v kletne etaže načrtovane stavbe ter uvoz v kletno etažo pod stavbo O1. Na severni strani sta uvoz in dostop do objekta z oznako O2, v katerem je obstoječa uvozno-izvozna klančina, ki napaja kletne etaže pod stavbami v sosednji EUP BE-566 vzhodno od območja OPPN.

(4) Odprte bivalne površine za stanovanja z otroškimi igrišči ter prostorom za druženje in počitek stanovalcev so načrtovane v ozelenjenem prehodu med blokom S2 in stavbo O1, ob notranji ulici v atriju bloka S1, na severni južni in zahodni strani bloka S1 ter na zeleni površini med blokoma S1 in S2. Prostor za igro otrok ter druženje in počitek stanovalcev je dopustno urediti tudi v okviru večnamenske ploščadi v poglobljenem atriju na južni strani stavbe O1. Zelene površine na raščenem terenu so zagotovljene tudi na zahodni strani stavbe O1. Del odprtih bivalnih površin za stanovanja je dopustno zagotoviti tudi na strehi bloka S2.

(5) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, 4.3 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja, 4.4 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 1. kleti«, 4.5 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kleti« ter 4.6 »Značilni prerezi in pogledi«.

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

(1) Na območju OPPN je nad terenom dopustna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z določbami tega člena ter 9., 10., 12. in 13. člena tega odloka. Pri umeščanju, dimenzioniranju ter oblikovanju enostavnih in nezahtevnih objektov je treba upoštevati tudi druge določbe tega odloka.

(2) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, vodnih zbiralnikov in pomožnih infrastrukturnih objektov za potrebe načrtovanih objektov v območju OPPN v skladu z določbami tega odloka, ki urejajo pogoje za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

(3) Drugih enostavnih in nezahtevnih objektov, razen objektov iz prvega in drugega odstavka tega člena, ni dopustno graditi oziroma postavljati.

## **12. člen** **(pogoji za oblikovanje objektov)**

(1) V prostorski enoti PE2 je treba upoštevati naslednje splošne pogoje za oblikovanje blokov S1 in S2 ter stavbe S3:

1. fasade stavb morajo biti zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali;
2. oblikovanje, materiali in barve ne smejo preglasiti stavbe O1. Barve fasad morajo biti neizstopajoče, žive ali fluorescentne barve niso dopustne;
3. načrtovane stavbe morajo biti oblikovane kot nevtralno ozadje objektu stare tiskarne. Stavbe oziroma njihovi posamezni deli morajo biti čimbolj monolitni in nestrukturirani. Teksture na fasadnem ovoju morajo biti enakomerne in brez izrazitih vzorcev;
4. klimatske naprave morajo biti izvedene brez zunanje enote ali tako, da zunanja enota na ulični fasadi objekta ni vidna. Namestitev klimatskih naprav je dopustna v objektu, na strehi, balkonih in ložah stavb ali kot sestavni del oblikovane fasade. Klimatska naprava ne sme imeti motečih vplivov (hrup, vroči zrak, odtok vode) na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje;
5. strehe stavb morajo biti ravne ali pod blagim naklonom. Nad najvišjo etažo je pri vseh stavbah treba urediti zeleno streho, razen v območju svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih, za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi. Tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte;
6. v nivoju pritličja so na fasadah stavb dopustni napisi, izveski in svetlobni napisi za oglaševanje za lastne potrebe. Oblikovani morajo biti kot integralni del fasade, pri bloku S1 ne smejo segati v preglednostno polje ceste;
7. pri zasnovi stavb je treba upoštevati pričakovane podnebne spremembe in v zvezi s tem predvideti ustrezne rešitve (npr. senčenje, zelene fasade);
8. k zasnovi je treba pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine.

(2) Poleg splošnih pogojev, določenih v prejšnjem odstavku, je treba pri bloku S1 upoštevati naslednje posebne pogoje za oblikovanje:

1. na vzhodni fasadi bloka S1 je treba z ozelenitvijo in drugimi tehničnimi rešitvami zmanjšati učinek pregrevanja stanovanj zaradi strehe obstoječega objekta stare tiskarne;
2. fasada na severni strani vzhodnega dela pritličja, kjer je umeščen lokal, mora biti transparentna, tako da je zagotovljen pogled z diagonalne pešpoti na tiskarno«
3. zagotavljanje je treba naslednje odmike med fasadami delov bloka S1:
  - na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), so odmiki najmanj enaki ali večji od polovice višine višjega dela stavbe, merjene do njegovega venca;
  - na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, so odmiki najmanj enaki ali večji od višine višjega dela stavbe, merjene do njegovega venca;
  - pri bloku S1 se višina posameznega dela stavbe meri od kote terena pri vhodu v stavbo do višine venca tega dela stavbe,
  - odmik med deli stavb je najkrajša razdalja med fasadama, pri čemer se upoštevajo najbolj izpostavljeni deli objekta (npr. napušč, konzolna konstrukcija, balkon);
4. določbe prejšnje točke se ne uporabljajo za odmike med vogali stavbe oziroma delov stavbe ter za dele stavb, katerih tlorisna dimenzija je določena z gradbeno mejo (GM) iz tretjega odstavka 14. člena tega odloka.

(3) Poleg splošnih pogojev, določenih v prvem odstavku tega člena, je treba pri bloku S2 upoštevati naslednje posebne pogoje za oblikovanje:

- stavba mora biti preproste geometrijske oblike, brez izrazitih detajlov;
- oblikovanje fasade ter uporaba barv in materialov morata biti usklajena z blokom S1, hkrati pa tudi skladna s stavbo O1;



- ohraniti je treba berljivost prvotne arhitekturne zasnove tega dela in celotnega kompleksa tiskarne,
- na strehi stavbe je dopustna ureditev ozelenjene terase in otroškega igrišča. Zaščitna ograja je lahko visoka do 1,50 m in mora biti transparentna.

(4) Poleg splošnih pogojev, določenih v prvem odstavku tega člena, je treba pri stavbi S3 upoštevati naslednje posebne pogoje za oblikovanje:

- velikost, oblika in zasnova stavbe morajo povzemati arhitekturne značilnosti nekdanjega vhoda v tiskarno;
- stavba mora biti oblikovana kot vezni člen med blokom S2 in stavbo O1, od obeh jasno ločena s členitvijo fasade ali odmikom, vendar z njima oblikovno povezana v skladno celoto.

### **13. člen** **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

(1) V načrtu zunanje ureditve morajo biti upoštevani naslednji pogoji za ureditev zunanjih površin:

1. ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov;
2. za tlakovane ureditve na stiku z raščnim terenom je treba uporabljati porozne materiale ali na drug način zagotoviti vodoprepustnost tlakovane površine;
3. pešpoti morajo biti tlakovane, opremljene s klopmi in z drugo mikrourbano opremo ter primerno osvetljene ter osenčene;
4. elementi mikrourbane opreme morajo biti v območju OPPN oblikovani enotno;
5. pešpoti za dostop do načrtovanih stavb morajo biti široke najmanj 2 m;
6. v prostorski enoti PE2 je treba zagotoviti najmanj 4 810 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin, od tega jih mora biti najmanj 1 920 m<sup>2</sup> urejenih kot zelene površine na raščnem terenu. Do 500 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin je dopustno zagotoviti na strehi bloka S2. Odprte bivalne površine so zelene ali tlakovane površine, namenjene skupni rabi vseh stanovalcev in bivanju na prostem, ki ne služijo kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (na primer dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke);
7. ureditev zasebnih teras stanovanjskih enot izven florisnih gabaritov stavbe in ograjevanje zunanjih površin nista dopustna;
8. v sklopu odprtih bivalnih površin mora biti zagotovljenih najmanj 7,50 m<sup>2</sup> površin na stanovanje, namenjenih za otroška igrišča, in najmanj 5 m<sup>2</sup> površin za rekreacijo in druženje stanovalcev;
9. otroška igrišča morajo biti dostopna vsem stanovalcem v območju OPPN. Na otroških igriščih je treba namestiti igrala, namenjena različnim starostnim skupinam otrok, ki morajo omogočati raznolike vrste gibanja;
10. za raščni teren se štejejo vse zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visokoraslega drevja. V kvoto raščnega terena iz 6. točke tega odstavka se šteje le raščni teren s sklenjeno površino najmanj 200 m<sup>2</sup> in širino najmanj 4 m;
11. odprte bivalne površine na strehi bloka S2 morajo biti urejene kot skupne odprte zazelenjene terase, pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100 m<sup>2</sup>, mora biti urejena kot zelena ureditev, ustrezno zavarovana in namenjena uporabnikom vseh stavb v območju OPPN;
12. v prostorski enoti PE2 je treba na raščnem terenu zasaditi najmanj 40 dreves. Do 30 % dreves je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami;
13. v območju diagonalne pešpoti je treba na raščnem terenu ali na strehi garaže zagotoviti rastni prostor in zasaditi najmanj tri drevesa s predvideno končno višino najmanj 10 m. Za sajenje dreves na strehi garaže je treba za vsako drevo predvideti korito s skupnim volumnom zemlje najmanj 40 m<sup>3</sup> z globino substrata najmanj 1,1 m v območju debla in 0,75 m na robovih ter s sistemom za zalivanje in odvodnjavanje;
14. v primeru tlakovanja površin ob drevesih na raščnem terenu je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti najmanj 3 m<sup>2</sup>;

15. Pri izboru drevesnih vrst in pripravi tal za sajenje dreves je treba upoštevati »Strokovno mnenje arborista svetovalca«, Tisa d.o.o., št. 63/2022, december 2022 in »Strokovno mnenje št. 2023-55«, Tisa d.o.o., oktober 2023;
16. odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2 m. Če odmika iz te točke ni mogoče zagotoviti, je treba z ustreznimi ukrepi zavarovati komunalne vode pred poškodbami zaradi rasti podzemnih delov dreves;
17. izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve ter predvidene podnebne spremembe;
18. predpisano zasaditev površin je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1 m od tal po saditvi;
19. višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami, izjemoma so v prostorski enoti PE2 dopustni oporni zidovi, ki morajo biti vključeni v zunanjo ureditev. Oporni zidovi z višino več kot 0,40 m so dopustni le:
  - ob uvozno–izvoznih klančinah,
  - ob poglobljenem atriju na južni strani stavbe O1, kjer mora biti oporni zid z višino več kot 1 m ozelenjen,
  - z višino do največ 0,8 m pri koritih za saditev dreves na strehi garaže;
20. na tlakovanih površinah pred vhodi v stavbe so dopustni nadstreški za kolesa, ki morajo biti znotraj območja OPPN oblikovani enotno;
21. intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo 10 t;
22. v prostorski enoti PE2 je pri uvozu v garažo dopustno urediti do tri parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje na terenu. Obstoječa parkirna mesta na vzhodni strani stare tiskarne je dopustno ohraniti. Parkirna mesta na terenu je treba ozeleniti. Na vsaka štiri parkirna mesta je treba zasaditi najmanj po eno drevo.

(2) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

#### **14. člen** **(tlorisni gabariti)**

(1) Tlorisni gabariti stavbe obsegajo vse dele stavbe nad terenom, vključno z ložami in balkoni, brez napuščev in konzolnih nadstreškov nad vhodi. Dolžina se meri v smeri vzhod–zahod, širina pa v smeri sever–jug.

(2) Tlorisni gabariti nad terenom so:

1. blok S1:
  - dolžina 60,75 m;
  - širina 98,25 m;
2. blok S2:
  - dolžina 55,90 m;
  - širina 15,75 m;
3. stavba S3:
  - dolžina 7,00 m;
  - širina 7,00 m.

(3) Izvedba bloka S1 je dopustna znotraj gradbenih mej (v nadaljnjem besedilu: GM). GM je črta, ki je deli bloka S1 ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost gradbene parcele. GM lahko presegajo le terase na strehi predhodne etaže, če so ograjene s transparentno ali prosojno ograjo, ki je od roba fasade predhodne etaže odmaknjena najmanj 1,00 m. GM določajo največje dopustne tlorisne gabarite posameznega dela bloka S1 glede na višino:

- GM8 za dele bloka S1 z višino do 8 m,
- GM14 za dele bloka S1 z višino do 14 m,

- GM20 za dele bloka S1 z višino do 20 m,
- GM26 za dele bloka S1 z višino do 26 m,
- GM32 za dele bloka S1 z višino do 32 m.

(4) Izvedba kleti je dopustna znotraj gradbene meje pod zemljo (v nadaljnjem besedilu: GMz). GMz je črta, ki je načrtovana stavba v kletni etaži ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa je od nje odmaknjena v notranjost gradbene parcele.

(5) Tlorisni gabariti stavb so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

(6) Lega blokov S1 in S2, stavbe S3 ter poteki GM8, GM14, GM20, GM26, GM32 in GMz so s točkami v državnem koordinatnem sistemu D96/TM določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v spremljajočem gradivu OPPN »Obrazložitev in utemeljitev OPPN«.

### **15. člen** **(višina stavb in etažnost)**

(1) Višina stavbe (h) je najvišja dopustna višina stavbe. Meri se od kote terena ob vhodu v stavbo do najvišje točke venca strehe zadnje etaže. Višina posameznega dela bloka S1 se meri od kote terena ob vhodu v stavbo do najvišje točke venca strehe posameznega dela bloka S1.

(2) Višina stavb je:

- blok S1: h = 32 m;
  - blok S2:
- višinski gabarit ne sme preseči nivoja vrha betonske konstrukcije, ki prodre na fasado stavbe O1.

(3) Nad najvišjo dopustno višino iz prejšnjega odstavka je dopustna postavitve transparentne ali prosojne zaščitne ograje ter izvedba dostopov na streho, prostorov s strojnicami za dvigala, dimnikov, odduhov, izpustov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in elektronskih komunikacijskih naprav, če so izpolnjene zahteve glede osončenja sosednjih stavb.

(4) Svetla višina pasaže na severovzhodni strani bloka S1 je najmanj 4,50 m.

(5) Etažnost stavb je:

- blok S1: P + 9;
- blok S2: P + 2;
- stavba S3: P.

(6) Dopustna je podkletitev blokov S1 in S2 z dvema kletnima etažama. Kletna etaža mora biti načrtovana in izvedena na način, da vdor talne vode ter površinske vode z zunanjih površin ob stavbah v kletne prostore ni mogoč.

(7) Višina stavb in etažnost sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.6 »Značilni prerezi in pogledi«.

### **16. člen** **(višinske kote terena in pritličja)**

(1) V prostorskih enotah PE1 in PE3 je treba ohranjati obstoječe kote terena, razen na stiku s prostorsko enoto PE2, kjer je višinsko koto dopustno prilagoditi zunanji ureditvi v prostorski enoti PE2.

(2) Višinske kote urejenega terena v prostorski enoti PE2 so:

- pri vhodu v blok S1: 302,50 m n. v.;
- pri vhodu v blok S2: 302,20 m n. v.;
- pri vhodu v stavbo S3: 302,50 m n. v.;
- poglobljeni atrij na južni strani stavbe O1: 300,30 m n. v.

(3) Višinske kote pritličij so:

- blok S1: 302,50 m n. v.;
- blok S2: 302,20 m n. v.;
- stavba S3: 302,50 m n. v.

(4) Višinske kote terena in pritličij so določene v grafičnem načrtu št. 4.7 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

### **17. člen** **(zmogljivost območja)**

(1) Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

- površina PE1: 415 m<sup>2</sup>.

(2) Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

1. površina PE2: 17 517 m<sup>2</sup>,
2. BTP načrtovanih stavb nad terenom: 28 150 m<sup>2</sup>, od tega:
  - blok S1: 25 500 m<sup>2</sup>;
  - blok S2: 2 600 m<sup>2</sup>;
  - stavba S3: do 50 m<sup>2</sup>;
3. BTP načrtovanih stavb pod terenom :
  - etaže pod terenom pri blokih S1 in S2: 14 600 m<sup>2</sup>.
4. obstoječa stavba O1:
  - BTP nad terenom: 6 400 m<sup>2</sup>;
  - BTP pod terenom: 4 550 m<sup>2</sup>;
5. obstoječi objekt O2:
  - BTP nad terenom: 276 m<sup>2</sup>;
6. število stanovanj: do 240.

(3) Zmogljivost prostorske enote PE3 je:

- površina PE3: 1 349 m<sup>2</sup>.

(4) BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836. Izračun BTP vključuje površine pod a) in b) točke 5.1.3.1 tega standarda.

### **18. člen** **(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)**

(1) Na obstoječih legalno zgrajenih objektih v območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- odstranitev objektov, razen stavbe O1;
- redna vzdrževalna dela;
- rekonstrukcije brez povečanja prostornine objektov; omejitev povečanja prostornine iz te alineje ne velja za urejanje dostopov za gibalno ovirane osebe;
- povečanje stavbišča in stavbnega ovoja za potrebe izolacije ali utrditve konstrukcije v okviru energetske ali protipotresne prenove stavb in urejanja dostopov za gibalno ovirane osebe.

(2) Poleg posegov iz prejšnjega odstavka so na obstoječih legalno zgrajenih objektih v območju OPPN dopustne tudi spremembe namembnosti objektov v okviru dopustnih dejavnosti iz 9. člena tega odloka, za katere ni treba zagotoviti novih parkirnih mest ali se parkirna mesta lahko zagotovijo na drugih

ustreznih površinah, ki so od objekta oddaljene največ 200 m in na katerih je etažnim lastnikom oziroma uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba.

**19. člen**  
**(objekti, načrtovani za odstranitev)**

(1) V območju OPPN se odstranita naslednja objekta:

- stavba z oznako R1 na zemljiščih s parcelnimi številkami 87/12, 87/20 in 87/52, vse v katastrski občini 2636 Bežigrad in
- stavba z oznako R2 na zemljiščih s parcelnimi številkami 87/4, 87/7 in 87/14 v katastrski občini 2636 Bežigrad.

(2) Objekta iz prejšnjega odstavka sta določena v grafičnem načrtu št. 4.1 »Načrt odstranitve obstoječih objektov«.

**V. NAČRT PARCELACIJE**

**20. člen**  
**(načrt parcelacije)**

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje gradbene parcele:

1. prostorska enota PE1:

- C1: parcela javne ceste, ki obsega zemljišče s parcelno številko 289 v katastrski občini 1736 Brinje I. Površina C1 meri 415 m<sup>2</sup>;

2. prostorska enota PE2:

- P1: parcela dovoza in objekta O2, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkama 87/12 in 89/2, oba v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina P1 meri 809 m<sup>2</sup>;
- P2: gradbena parcela blokov S1 in S2 ter stavbe S3, ki obsega zemljišče s parcelno številko 87/7 ter del zemljišč s parcelnimi številkami 87/4, 87/5, 87/8, 87/12, 87/14, 87/20, 87/52 in 89/2 vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina P2 meri 10 206 m<sup>2</sup>;
- P3: gradbena parcela stavbe O1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 87/5, 87/52, 89/2, 100/35, 101/34 in 102/1, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina P3 meri 6 063 m<sup>2</sup>;
- P4: parcela parkirišča, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 89/2 v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina P4 meri 439 m<sup>2</sup>;

3. prostorska enota PE3:

- C2: parcela, namenjena gradnji javne ceste, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 87/21, 87/23, 90/2, 103/1 in 101/35 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 86/1, 87/20, 87/52, 89/2, , 100/32, 100/35, 100/36, 101/34, 102/1, 102/2 in 110/12, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina C2 meri 1 349 m<sup>2</sup>.

(2) Parcelacija je določena v grafičnem načrtu št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu«. Točke za zakoličbo parcel ter geografske koordinate za zakoličbo so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

**21. člen**  
**(površine, namenjene javnemu dobru)**

(1) Površini, namenjeni javnemu dobru, sta parceli C1 in C2. Parcela C1 predstavlja javno površino, namenjeno dovozni cesti od Tolstojeve ulice do prostorske enote PE2. Parcela C2 predstavlja javno površino, namenjeno Mašera-Spasičevi ulici. Površine, namenjene javnemu dobru, skupaj merijo 1 764 m<sup>2</sup>.

(2) Površine iz prejšnjega odstavka obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami 87/21, 87/23, 90/2, 103/1 in 101/35 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 86/1, 87/20, 87/52, 89/2, 100/32, 100/35, 100/36, 101/34, 102/1, 102/2 in 110/12, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad, ter zemljišče s parcelno številko 289 v katastrski občini 1736 Brinje I.

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

## **VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

### **22. člen (etapnost gradnje)**

(1) Posegi iz 18. člena tega odloka ter prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

(2) Gradnjo blokov S1 in S2, stavbe S3 ter pripadajočo zunanjo in prometno ureditev na gradbeni parceli P2 je treba izvesti v eni zaključeni etapi.

### **23. člen (pogoji za gradnjo in uporabo stavb)**

(1) Za gradnjo blokov S1 in S2 ter stavbe S3 je treba na gradbeni parceli P2 zagotoviti potrebne pripadajoče objekte, naprave in ureditve ter priključke na gospodarsko javno infrastrukturo.

(2) Do začetka uporabe stavb iz prejšnjega odstavka je treba:

- urediti Mašera-Spasićevo ulico od križišča s Slovenčevo ulico do križišča z Dunajsko cesto,
- urediti Tolstojevo ulico od križišča s Slovenčevo ulico do križišča z Dunajsko cesto,
- urediti križišče Herbersteinove ulice z Glavarjevo ulico,
- osvežiti prometno signalizacijo na Glavarjevi ulici,
- urediti dovozno cesto v prostorski enoti PE1,
- zgraditi novo transformatorsko postajo z navezavo na sredjenapetostno omrežje in
- zgraditi kanalizacijski priključek za stavbo O1 na javno kanalizacijsko omrežje v Mašera-Spasićevi ulici.

## **VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

### **24. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)**

(1) Na območju OPPN je na vzhodnem delu parcele P2 ter na parcelah P3 in P4 stavba stare tiskarne, registrirana kot enota kulturne dediščine Ljubljana – Tiskarna Mladinska knjiga (EŠD: 15585).

(2) Osnovno kompozicijo stavbe stare tiskarne sestavljajo tri stavbne enote: proizvodni del na južni strani, administrativni del na severni strani ter vmesni povezovalni del. Stavbo O1, ki zajema nekdanji proizvodni del stavbe, je treba obvezno ohraniti.

(3) Posegi na parcelah P2, P3 in P4 so dopustni v skladu s smernicami Ministrstva za kulturo št. 35012-17/2022-3340/17 z dne 23. 5. 2022. Za vse posege na gradbenih parcelah P2, P3 in P4 je treba pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

(4) Investitor mora zaradi izvedbe strokovnega konservatorskega nadzora z nameravanimi posegi pisno seznaniti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije najmanj 14 dni pred začetkom del. Ob vseh posegih v zemeljske plasti je obvezen splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

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

### **25. člen (varstvo vode in podtalnice)**

(1) Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja na območju, kjer velja režim IIB, podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom, ter v ožjem vodovarstvenem območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkohlapnih kloriranih ogljikovodikov z manj strogim režimom varovanja.

(2) Posegi na območju OPPN morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

(3) Pri načrtovanju in izvajanju gradnje na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje:

1. objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Ne glede na prejšnji stavek je dovoljeno z gradnjo posegati v območje vodonosnika, če pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več kot 10 %, kot to določa predpis, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode;
2. neposredno odvajanje neočiščene odpadne vode v podzemne vode ni dopustno;
3. posredno odvajanje padavinske odpadne vode v podzemne vode je dopustno le, če je zagotovljena obdelava padavinske odpadne vode v lovilniku olj;
4. pri ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda je treba upoštevati predpise, ki urejajo emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode;
5. odvajanje padavinskih voda je treba urediti v skladu s predpisi, ki urejajo vode, prioriteto je treba predvideti ponikanje padavinskih voda. Padavinske vode s streh je treba voditi v ponikanje, padavinske vode z utrjenih in vozniških površin pa v javno kanalizacijo prek ustreznega lovilnika olj. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Pred iztokom v javno kanalizacijo je treba padavinske vode zadržati na območju OPPN;
6. cevovod za odvajanje odpadnih voda mora biti izveden tako, da je preprečeno ponikanje v podzemno vodo ali zajetje. Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je treba preveriti vodotesnost interne kanalizacije s standardiziranimi postopki;
7. uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena;
8. izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna, brez iztoka v podtalje ali kanalizacijo. Zagotovljeni morajo biti zajem, črpanje ter odvod požarnih, padavinskih in drugih voda. Za vsakim lovilnikom olj mora biti vgrajen ročni zasun oziroma loputa, ki jo je treba pred začetkom gašenja zapreti. Požarno vodo z območja je treba po gašenju analizirati in jo glede na rezultate analize voditi v javno kanalizacijo ali odpeljati v nadaljnjo obdelavo kot odpadek;
9. v transformatorskih postajah se morajo praviloma uporabljati suhi transformatorji ali biorazgradljiva olja. Lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo- in oljetesno ter mora omogočiti zajem celotne količine olja;
10. pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna

- sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni;
11. pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.
- (4) V projektni dokumentaciji je treba načrtovati sodobne tehnične rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode, npr. zadrževanje, uporabo sive oziroma padavinske vode za sanitarno vodo, zalivanje, vodo za gašenje.
- (5) Na gradbišču je dopustna le postavitve kemičnih stranišč ali stranišč z urejenim odvajanjem odpadne komunalne vode v javno kanalizacijo.
- (6) Območje OPPN se nahaja na območju krovnih plasti vodonosnika z oznako B »Visoka savska terasa«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo negativno vplivala na okolje in na sosednja območja in objekte.
- (7) Načrtovana gradnja na območju OPPN ne bo posegala v območje podtalnice. V fazi izvedbe je treba izvesti podrobnejše preiskave. Če se ugotovi prisotnost ujete podzemne vode, je treba za nov objekt izvesti ustrezno vodotesno varovalno konstrukcijo za izvedbo izkopa gradbene jame.
- (8) Za vse posege na varstvenih in ogroženih območjih ter za posege zaradi odvajanja odpadnih voda je treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode.
- (9) Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba upoštevati elaborat »Preliminarno geotehnično mnenje o sestavi tal in pogojih temeljenja (faza OPPN)«, SLP d.o.o., št. GEO008-01-2023 OPPN 374 STARA TISKARNA-BEŽIGRAD, januar 2023, dopolnjeno junij 2023.

**26. člen**  
(varstvo tal)

Pri gradnji je treba uporabljati materiale, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje.

**27. člen**  
(varstvo zraka)

- (1) Prezračevanje vseh delov stavbe je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in umazanega zraka je treba speljati nad strehe stavb. Odpadni zrak iz garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj.
- (2) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja.
- (3) V času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

**28. člen**  
(varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN je v skladu z OPN MOL ID opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom.
- (2) Vse prostore, v katerih so hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati. Zunanji sistemi za prezračevanje in hlajenje morajo biti izbrani, umeščeni, režimsko prilagojeni in po potrebi opremljeni z dodatnimi akustičnimi zaslombami tako, da dopustne ravni hrupa pri bližnjih stavbah z varovanimi prostori na območju posega in v njegovi okolici ne bodo presežene.



(3) Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo je treba izvajati naslednje ukrepe:

- uporablja se gradbena mehanizacija, katere zvočna moč ne presega vrednosti, določenih s predpisom, ki ureja emisije strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- gradbena dela se izvajajo samo v dnevnem času in v času delovnih dni v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju. Dinamiko izvajanja hrupnejših del in transportnih poti za potrebe gradbišča je treba načrtovati tako, da bo neposredna obremenitev s hrupom pri najbolj izpostavljenih stavbah čim manjša;
- zagotovi se ustrezna organizacija gradbišča (omejitev zvočnih signalov, omejitev obratovanja motorjev strojev v prostem teku, po potrebi časovna omejitev izvajanja hrupnejših del);
- transportne poti v času gradnje je treba voditi po čim krajši poti na Dunajsko cesto in v smeri severne obvoznice;
- vstop na gradbišče je treba urediti z južne strani na Mašera-Spasičevo ulico;
- po severni, zahodni in južni meji območja gradbišča je treba izvesti polno gradbiščno ograjo višine 2,5 m. Na severni strani gradbiščne ograje je dopustno izvesti dostop, ki se lahko uporablja le izjemoma za nujne prevoze in manjša vozila, sicer pa mora biti zaprt s polnimi vrati.

(4) Pri pripravi projektne dokumentacije in pri izvajanju načrtovanih posegov je treba upoštevati elaborat »Strokovna ocena obremenitve s hrupom med gradnjo in obratovanjem, strokovna podlaga za OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod«, Epi spektrum d.o.o., št. 2023-011, september 2023.

(5) Lokacija protihrupne ograje v času gradnje je določena v grafičnem načrtu 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

#### **29. člen (osončenje)**

(1) Stavbam v območju OPPN in obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. decembra najmanj 1 h ter
- dne 21. marca in dne 21. septembra najmanj 3 h.

(2) Če je naravno osončenje v obstoječih stavbah v prostorih iz prejšnjega odstavka krajše od določenega v prejšnjem odstavku, se pogoji naravnega osončenja v teh stavbah zaradi gradnje novih objektov ne smejo poslabšati.

(3) Ustreznost osončenja je treba preveriti in dokazati v projektni dokumentaciji.

#### **30. člen (odstranjevanje odpadkov)**

(1) Zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke morajo biti urejena v skladu s predpisi, ki urejajo obvezno gospodarsko javno službo zbiranja komunalnih odpadkov. Število in velikost zabojnikov za komunalne odpadke (mešani komunalni odpadki, biološki odpadki, embalaža, papir, steklo) je treba določiti skladno s predpisom, ki ureja zbiranje komunalnih odpadkov v Mestni občini Ljubljana. Prostor za zbirno mesto mora biti dovolj velik za hranjenje odpadkov, ki nastanejo na območju OPPN, tako odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe, kot odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti.

(2) Uporabnik je dolžan prepuščati:

- mešane komunalne odpadke v zabojnike za mešane komunalne odpadke,
- embalažo, papir in steklo (v nadaljnjem besedilu: ločene frakcije) v zabojnike za ločene frakcije na zbirnih mestih, ekoloških otokih in zbirnih centrih,

- biološke odpadke v zabojnike za biološke odpadke, razen če se kompostirajo,
- kosovne odpadke na prevzemno mesto ob določenem času po predhodnem naročilu in
- nevarne odpadke v zbirne centre ali v premične zbiralnice nevarnih odpadkov.

(3) Zbirni mesti za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov sta načrtovani v pritličjih blokov S1 in S2. Prevzemno mesto za bloka S1 in S2 je na vzhodni strani ceste v prostorski enoti PE1. Prevzemno mesto za blok S1 je tudi na južni strani ob uvozu v kletno etažo. Zbirno in prevzemno mesto za stavbo O1 je na jugozahodni strani stavbe ob uvozno-izvozni klančini. Komunalna vozila dostopajo po Mašera-Spasičevi ulici in ustavljajo na vozišču ob uvozu v klet. Pri dimenzioniranju voznih poti je treba upoštevati karakteristike smetarskih vozil, ki jih uporablja izvajalec obvezne gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov. Pri slepo zaključenem dovozu do prevzemnega mesta, ki je daljši kot 50 m, je treba zagotoviti ustrezno dimenzionirano obračališče. Območje prevzemnega mesta, kjer ustavlja komunalno vozilo, mora biti ravno, brez klančin. Višinske razlike na poteh med zbirnim in prevzemnim mestom ter med prevzemnim mestom in cesto, kjer ustavlja komunalno vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.

(4) Pred začetkom urejanja območja OPPN morajo biti zagotovljeni ukrepi in rešitve za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali pri urejanju območja. Zanje je treba poskrbeti v skladu s predpisom, ki ureja ravnanje z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(5) Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je določena v grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

### **31. člen** **(svetlobno onesnaženje)**

(1) Postavitev in jakost svetilk za osvetlitev stavb in zunanjih površin morata biti v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

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

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

### **32. člen** **(potresna varnost in zaklanjanje)**

(1) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,285 (g) pri povratni dobi 475 let. Pred začetkom projektiranja je treba identificirati tip tal in določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu s predpisom, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov, glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta. Pri načrtovanju nekonstrukcijskih elementov stavbe je treba smiselno upoštevati predpis, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov.

(2) Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo ali gradnjo zaklonišč, če to zahteva predpis, ki ureja graditev in vzdrževanje zaklonišč.

(3) Morebitna obstoječa zaklonišča je treba ohraniti in vzdrževati, njihova zaščitna funkcija se ne sme spreminjati. Za vsa odstopanja je treba pridobiti soglasje Uprave Republike Slovenije za zaščito in reševanje.

**33. člen**  
**(ukrepi za varstvo pred požarom)**

- (1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:
- pogoje za hitro zaznavanje požara, njegovo samodejno javljanje javni gasilski službi in samodejno gašenje,
  - pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
  - odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
  - neovirane in varne dovoze, dostope in delovne površine za intervencijska vozila ter
  - vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.
- (2) Stavbe v območju OPPN morajo izpolnjevati bistvene zahteve za varnost pred požarom v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.
- (3) Pri načrtovanju ukrepov za zaščito požarne varnosti je treba upoštevati ocenjeni čas intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe Mestne občine Ljubljana, ki znaša 10 min.
- (4) Do vseh objektov v območju OPPN je treba zagotoviti ureditev dostopov in površin za delovanje intervencijskih vozil. Dovoz intervencijskih vozil z južne strani je določen po Mašera-Spasičevi ulici in krožno skozi območje OPPN po notranji ulici bloka S1, skozi pasažo na severovzhodni strani bloka S1 ter po pešpoti med blokom S1 in stavbo O1. S severne strani intervencijska vozila dostopajo s Tolstojeve ulice po cesti v prostorski enoti PE1. Z vzhodne strani intervencijska vozila dostopajo po vozišču parkirišča v EUP BE-590 na vzhodni strani stare tiskarne. Intervencijske poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir in tudi ne drevesnih krošenj. Površin za gasilce ni dopustno načrtovati na zelenih površinah ob stavbah.
- (5) Požarna zaščita je načrtovana z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz obstoječega in novega javnega hidrantnega omrežja. Če pretok vode ne zadošča, mora investitor zgraditi požarni bazen ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.
- (6) Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.
- (7) V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba načrtovati način varne evakuacije iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Evakuacija je mogoča z odprtih bivalnih površin ob stavbi do Mašera-Spasičeve ulice in Tolstojeve ulice.
- (8) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

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

**34. člen**  
**(pogoji za prometno urejanje)**

- (1) Vse zunanje pohodne in povozne površine morajo zagotavljati univerzalno dostopnost. Stavbe in zunanje površine morajo biti grajene v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

(2) Povožne in pohodne površine morajo biti ustrezno utrjene in asfaltirane ali tlakovane.

(3) Prometna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

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

(1) Območje OPPN je na južni strani prometno navezано na Mašera-Spasičevo ulico po obstoječem priključku za stavbo O1 in po načrtovanem priključku za dostop do kletnih etaž pod blokoma S1 in S2. Na severni strani je po dovozni cesti v prostorski enoti PE1 urejen dovoz v območje s Tolstojeve ulice, namenjen dovozu do podzemnih garaž obstoječih stavb v EUP BE-566 ter dostopu komunalnih intervencijskih vozil.

(2) Mašera-Spasičeva ulica je načrtovana za rekonstrukcijo. Preko območja OPPN promet poteka enosmerno v smeri proti Dunajski cesti.

(3) Prečni profil Mašera-Spasičeve ulice na odseku od zahodne meje območja OPPN do križišča z Glavarjevo ulico JP 715681 je:

– pas za pešce levo: 1 x 2	2 m,
– kolesarski pas: 1 x 1,25	1,25 m,
– enosmerni vozni pas: 1 x 3,5	3,5 m,
– pas za pešce desno: 1 x 2	2 m,
– skupaj	8,75 m.

(4) Prečni profil Mašera-Spasičeve ulice na odseku od križišča z Glavarjevo ulico JP 715681 do vzhodne meje območja OPPN je:

– pas za pešce levo: 1 x 0,65	0,65 m,
– kolesarski pas: 1 x 1,25	1,25 m,
– enosmerni vozni pas: 1 x 3,5	3,5 m,
– pas za pešce desno: 1 x 2	2 m,
– skupaj	7,4 m.

(5) Dovožna cesta v prostorski enoti PE1 je predvidena za rekonstrukcijo. Prečni profil je:

– pas za pešce na zahodni strani: 1 x 2	2 m,
– dvosmerni vozni pas: 2 x 3	6 m,
– zelenica na vzhodni strani: 1 x 2	2 m
– skupaj	10 m.

(6) Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba upoštevati idejno zasnovo »Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeve ulice, Mašera-Spasičeve ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – zahod«, številka 413/23, ki jo je izdelalo podjetje Pro - ini d.o.o. v septembru 2023.

### **36. člen** **(mirujoči promet)**

(1) Parkirna mesta za osebna vozila je treba urediti v kletnih etažah stavb. Ne glede na prejšnji stavek je nad terenom dopustno urediti parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje pri uvozu v kletne etaže pod blokoma S1 in S2 ter pri severnem uvozu v prostorsko enoto PE2. Dopustno je ohraniti tudi parkirna mesta na terenu na vzhodni strani stavbe O1.

(2) Parkirna mesta za kolesa je dopustno urediti v stavbah in na tlakovanih površinah ob stavbah v bližini vhodov.

(3) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba znotraj območja OPPN zagotoviti parkirna mesta ob upoštevanju naslednjih normativov, določenih z »Mobilnostnim načrtom za OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod«, št. UP 21-008-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s. p, december 2022, dopolnjeno december 2023 (v nadaljnjem besedilu: mobilnostni načrt):

Namembnost objektov	Število parkirnih mest (PM) za motorni promet	Število parkirnih mest (PM) za kolesarski promet
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 70 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce  2 PM/stanovanje v velikosti nad 70 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitev: samo penzioni in gostišče	1 PM/5 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/10 sob
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta
12201 Stavbe javne uprave	1 PM/70 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1 PM/70 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce	2 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/70 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12204 Konferenčne in kongresne stavbe	1 PM/7 sedežev (obiskovalcev), od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/5 sedežev
12301 Trgovske stavbe, lokalna trgovina do 200 m <sup>2</sup> BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe, lokalna trgovina od 200 do 500 m <sup>2</sup> BTP	1 PM/40 m <sup>2</sup> BTP, od tega najmanj 75 % za obiskovalce	2 PM/100 m <sup>2</sup> BTP
12301 Trgovske stavbe, trgovina z neprehrambenimi izdelki	1 PM/70 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce in največ 30 % na nivoju terena	1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija ...) do 200 m <sup>2</sup> BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati

12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija ...) nad 200 m <sup>2</sup> BTP	1 PM/25 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal	1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12620 Muzeji, arhivi in knjižnice	1 PM/80 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/60 m <sup>2</sup> BTP objekta
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje	1 PM/60 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstvene posvetovalnice in ambulante	1 PM/20 m <sup>2</sup> BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce	1 PM/20 m <sup>2</sup> BTP objekta
12650 Stavbe za šport: pretežno namenjene razvedrilu, telovadnice, centri za fitnes, aerobiko, ples in jogo ter podobno, brez prostorov za gledalce	1 PM/25 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/25 m <sup>2</sup> BTP objekta
24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati

(4) V BTP objekta iz prejšnjega odstavka se ne upošteva BTP, namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). V izračunu neto tlorisne površine stanovanj se upoštevajo le zaprti prostori stanovanj, brez zunanjih shramb ter lož in balkonov.

(5) Ne glede na število parkirnih mest določeno v drugem odstavku tega člena, je treba za potrebe stavb znotraj območja OPPN zgraditi najmanj:

- 50 % parkirnih mest za motorni promet, razen za 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe, za katere je treba zgraditi najmanj 70 % parkirnih mest za motorni promet, vendar ne manj kot eno parkirno mesto na stanovanje, in
- 70 % parkirnih mest za kolesarski promet. Določba te alineje se ne uporablja za 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe ter za 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo.

(6) Parkirna mesta za obiskovalce morajo biti jasno označena in namenjena izključno obiskovalcem. Z ustrezno tehnično rešitvijo mora biti obiskovalcem ves čas omogočen dostop do parkirnih mest, ki so jim namenjena.

(7) V prostorski enoti PE2 je treba poleg števila parkirnih mest za motorni promet, določenega v tem členu, zagotoviti še najmanj dve parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje, ki omogočata hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovznikov po sistemu sopotništva idr.

(8) Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpis, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

(9) Vsako parkirišče z več kot 100 parkirnimi mesti za motorni promet mora imeti najmanj eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov in infrastrukturo za napeljavo vodov za električne kable, nameščeno na vsaj eno od vsakih pet parkirnih mest tako, da je mogoča namestitve polnilnih mest za električna vozila. Za parkirna mesta za električno polnjenje je treba zagotoviti ustrezno požarno zaščito skladno s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah, in zadnjim stanjem tehnike,

da je ob morebitnem vžigu v čim večji možni meri preprečen prenos in širjenje požara ter omogočeno gašenje baterije električnega vozila.

(10) Zagotoviti je treba polnilne postaje za električna kolesa oziroma ostala dvokolesna e-vozila in postavitev servisnih delavnic koles po sistemu »popravi si sam«.

(11) Za vsako etapo gradnje je treba od števila parkirnih mest, določenega v skladu s tem členom za osebna motorna vozila, zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

(12) Parkirna mesta za avtomobile, kolesa in druga enosledna vozila iz tega člena se v izračunu zaokrožijo navzgor.

(13) Za zagotavljanje trajnostne mobilnosti je treba na podlagi mobilnostnega načrta do začetka uporabe načrtovane stavbe izdelati akcijski načrt, v katerem bodo določeni ukrepi, način izvajanja ukrepov, nadzor nad izvajanjem in način upravljanja mobilnostnega načrta.

### **37. člen (peš promet)**

(1) Dostop za pešce je določen s severne strani po hodniku za pešce ob dovozni cesti v prostorski enoti PE1, z južne strani po hodniku za pešce ob Mašera-Spasićevi ulici in z vzhodne strani prek prostorske enote BE-566. Preko območja je treba vzpostaviti peš in kolesarsko povezavo v smeri vzhod–zahod z navezavo na Tolstojevo ulico preko prostorske enote PE1 ter na zemljišča na zahodni in vzhodni strani območja OPPN. Dostopi do vhodov v stavbe so po pešpoteh v območju OPPN.

(2) Širina pešpota v območju OPPN je najmanj 2 m.

(3) Pešpota so določene na grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

### **38. člen (kolesarski promet)**

(1) Kolesarji dostopajo v območje OPPN s severne strani s Tolstojeve ulice po dovozu v prostorski enoti PE1 in z vzhodne strani po prometnih površinah na vzhodni strani stare tiskarne v EUP BE-566. Dostop z južne strani je po Mašera-Spasićevi ulici, po vozišču ceste za smer vožnje proti vzhodu in po kolesarskem pasu za smer vožnje proti zahodu. Znotraj prostorske enote PE2 kolesarji dostopajo do vhodov v stavbe po poteh, namenjenih pešcem in kolesarjem.

(2) Stojala za kolesa na zunanjih površinah morajo biti v območju OPPN oblikovana enotno in morajo omogočati priklepanje koles.

### **39. člen (dostava in odvoz odpadkov)**

(1) Dostop za dostavna in komunalna vozila je na južni strani območja OPPN določen po Mašera-Spasićevi ulici. Komunalna vozila ustavljajo na vozišču. Na severni strani območja OPPN je dostop za komunalna vozila določen po Tolstojevi ulici. Komunalna vozila uvažajo vzvratno po dovozu v prostorski enoti PE1 do prevzemnega mesta za odpadke. Vozne poti ter prostor za obračanje in ustavljanje komunalnih vozil morajo biti urejeni v skladu s predpisi, ki urejajo javno gospodarsko službo zbiranja komunalnih odpadkov.

(2) Parkiranje in ustavljanje za dostavna in servisna vozila za obratovanje in servisiranje objektov in dejavnosti znotraj območja OPPN je treba urediti v sklopu parkirišč na terenu ali v kletnih etažah.

#### **40. člen (intervencijske poti)**

Dovoz intervencijskih vozil je določen po Mašera-Spasičevi ulici in po Tolstojevi ulici. V območju OPPN sta zagotovljena krožna pot po notranji ulici bloka S1 in po pešpoti med blokom S1 in stavbo O1 ter dostop s severne strani prek prostorske enote PE1.

#### **41. člen (splošni pogoji za okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko urejanje)**

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

1. načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetska infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev okoljskih in energetskih vodov;
2. vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;
3. upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav;
4. kadar potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav na svojem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
5. gradnja okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov in naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
6. dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega okoljskega oziroma energetskega ali elektronskega komunikacijskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
7. obstoječo okoljsko, energetska in elektronska komunikacijska infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati njeno zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

(2) Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev so določene v grafičnem načrtu št. 4.7 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

#### **42. člen (vodovod)**

(1) Severno od območja OPPN poteka v severnem delu Tolstojeve ulice sekundarni javni vodovod NL DN 100. Južno od območja OPPN poteka v Mašera-Spasičevi ulici primarni javni vodovod PVC d 160, ki v vzhodnem delu ulice preide v NL DN 150.

(2) Stavba O1 je na vodovodno omrežje priključena prek obstoječega priključka, ki se ohrani. Načrtovana bloka S1 in S2 ter stavbo S3 je dopustno priključiti na javno vodovodno omrežje v Tolstojevi ulici in Mašera-Spasičevi ulici. Priključki morajo biti dimenzionirani glede na pričakovano največjo porabo pitne vode v načrtovanih stavbah in načrtovani način gašenja.

(3) Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz obstoječega javnega hidrantnega omrežja v Tolstojevi ulici in Mašera-Spasičevi ulici ter iz načrtovanega internega hidrantnega omrežja ob stavbah.

(4) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati določbe predpisa, ki ureja oskrbo s pitno vodo. Vodovod in pripadajoče objekte je treba izvesti v skladu z internim dokumentom Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.: Tehnična navodila za vodovod.



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

### **43. člen (kanalizacija)**

(1) Na širšem območju je javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. Prek zahodnega dela območja poteka zbiralnik A1 DN 2100. V Tolstojevi ulici poteka javni kanal za odpadne komunalne vode B DN 400. V vzhodnem delu Mašera-Spasićeve ulice poteka odsek javne kanalizacije za odvod komunalne in padavinske vode PVC DN 250, v zahodnem delu pa javni kanal DN 700.

(2) Stavba O1 je na kanalizacijsko omrežje priključena prek obstoječega priključka na zbiralnik A1. Pred gradnjo bloka S1 je treba stavbo O1 priključiti na kanalizacijsko omrežje v Mašera-Spasićevi ulici. Načrtovana bloka S1 in S2 ter stavbo S3 je dopustno priključiti na javno kanalizacijsko omrežje v Tolstojevi ulici in Mašera-Spasićevi ulici. Priključitev na zbiralnik A1 ni dopustna. Hišni priključki morajo biti načrtovani v utrjenih površinah, ki omogočajo dostop za čiščenje in vzdrževanje.

(3) Odvajanje padavinskih vod s streh in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo čimbolj zmanjšan odtok padavinskih voda z območja OPPN. Predvideti je treba ukrepe za zadrževanje padavinske vode in njeno ponovno uporabo. Padavinske vode s streh je treba voditi v ponikanje na območju prostorske enote PE2, padavinske vode z utrjenih povoznih površin pa je treba odvajati v javno kanalizacijo prek lovilnika olj. Za bloka S1 in S2 je treba urediti sistem zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin stavbe za ponovno uporabo te vode v stavbi ali v njeni okolici

(4) Priključevanje na javno kanalizacijsko omrežje je dopustno samo za odtoke iz pritličnih etaž in etaž nad pritličjem. Odtok iz kletnih etaž je dopusten le prek črpališč.

(5) Obstoječega zbiralnika A1, ki prečka območje OPPN, ni dopustno prestaviti. Podzemni temelji in drugi deli stavbe pod terenom morajo biti od zunanjega roba kanala odmaknjeni najmanj 2,5 m, pri čemer je treba upoštevati tudi debelino cevi in obbetoniranja kanala. Gradnja bloka S1 nad zbiralnikom A1 je dopustna pod pogojem, da se kot zaščita javne kanalizacije izvede nova kineta v celoti brez odprtih s 5 m svetle širine, nad zbiralnikom pa nadkritje 1 m. Prostor med zbiralnikom in vrhom kinete je treba zasuti s prodnatim materialom. Ob poružitvi in gradnji stropnega dela kinete je treba zbiralnik zaščititi pred morebitnimi poškodbami. Ob dokončanju nove kinete in po končani gradnji bloka S1 je treba v Službi za vzdrževanje kanalizacijskega omrežja naročiti pregled stanja obstoječega zbiralnika.

(6) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati predpis, ki ureja oskrbo s pitno vodo, ter predpis, ki ureja odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda. Upoštevati je treba interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.

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

### **44. člen (vročevod)**

(1) Prek območja OPPN poteka obstoječe vročevodno omrežje, ki se odstrani:

- priključni vročevod P222 DN 100 in
- priključni vročevod P2227 DN 80.

(2) Preko območja OPPN poteka obstoječe vročevodno omrežje, ki se ohrani:

1. glavni vročevod T1814 DN 150,

2. glavni vročevod T1827 DN 125,
3. priključni vročevod P222 DN 150,
4. priključni vročevod P222 DN 150,
5. priključni vročevod P2468 DN 150/100/80 (Dunajska cesta 119) in
6. priključni vročevod P2467 DN 80 (Dunajska cesta 117).

(3) Načrtovane stavbe v območju OPPN se priključijo na obstoječe glavno vročevodno omrežje T1814, ki poteka po dovozu na severni strani prostorske enote PE2.

(4) Za posege v varovalne pasove obstoječega vročevodnega omrežja je treba pridobiti soglasje Javnega podjetja Energetika Ljubljana d. o. o. Pred odstranitvijo obstoječih stavb je treba delno odstraniti priključna vročevoda P222 in P2227 ter ju zaključiti izven območja gradbenih del. Zagotoviti je treba ustrezne odmike, gradnjo pa je treba prilagoditi tako, da bosta zagotovljena nemoteno obratovanje in vzdrževanje omrežja. Za predstavitev obstoječega omrežja je treba pridobiti pogoje in pozitivno mnenje upravljavca omrežja.

(5) Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni skladno z dokumentoma:

- Sistemska obratovalna navodila za distribucijski sistem toplote za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 85/16 in 82/19) in
- Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem (Javno podjetje Energetika Ljubljana d. o. o.).

#### **45. člen (elektroenergetsko omrežje)**

(1) Prek območja potekajo podzemni vodi 10/20 kV v lasti in upravljanju Elektro Ljubljana d. d. V stavbi R1, načrtovani za odstranitev, je obstoječa transformatorska postaja TP0440-MK Dunajska 123, vzankana v 10 kV srednje napetostno omrežje in se napaja iz RTP Bežigrad (K32), iz katere se preko podzemni h vodov oskrbujejo bližnji objekti.

(2) Na območju OPPN je načrtovana nova transformatorska postaja TP Stara tiskarna z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev z močjo 1 000 kVA, na katero se priključijo obstoječi in načrtovani objekti v območju OPPN. Načrtovano je vzankanje transformatorske postaje TP Stara tiskarna v 20 kV srednjenapetostno omrežje, ki poteka na severni strani območja OPPN. Načrtovana srednjenapetostna kanalizacija poteka od 20 KV srednjenapetostnega omrežja na severni strani območja do transformatorske postaje TP Stara tiskarna in od transformatorske postaje TP Stara tiskarna do srednjenapetostnega omrežja v Mašera-Spasičevi ulici.

(3) Obstoječa transformatorska postaja TP0440-MK Dunajska 123 z navezavo na 10 kV srednjenapetostno omrežje se ukine. V času gradnje načrtovanih stavb je treba zagotoviti začasno transformatorsko postajo, ki bo napajala stavbo O1.

(4) Kablovode in transformatorski postaji je treba dimenzionirati tako, da bo mogoča priključitev fotovoltaičnih naprav za zagotovitev energetske samooskrbe.

(5) Obstoječi in načrtovani objekti v območju OPPN se napajajo iz načrtovane TP Stara tiskarna. Nizkonapetostne kable obstoječih odjemalcev je treba podaljšati in priklopiti v nizkonapetostni stikalni blok TP Stara tiskarna.

(6) Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba upoštevati elaborat »IDR 21\_22 EE napajanje za območje OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera -Spasičevo-vzhod v Ljubljani«, Elektro Ljubljana, št. 21/22, januar 2023.

**46. člen**  
**(elektronsko komunikacijsko omrežje)**

(1) Po Tolstojevi ulici, Mašera-Spasičevi ulici in prek območja OPPN poteka obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje. Načrtovana je odstranitev priključkov za obstoječe stavbe, ki so predvidene za odstranitev v skladu z 19. členom tega odloka.

(2) Stavba O1 je na južni strani priključena na omrežje dveh operaterjev, ki poteka v Mašera-Spasičevi ulici. Priključka se ohranita. Na severovzhodni strani sta načrtovana dva dodatna priključka na omrežji, ki potekata po severnem robu prostorske enote PE2.

(3) Za bloka S1 in S2 so načrtovani priključki na omrežja treh operaterjev, na južni strani na omrežje v Mašera-Spasičevi ulici in na severni strani na omrežji, ki potekata po severnem robu prostorske enote PE2.

(4) Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba upoštevati elaborat »IDP Načrt s področja elektrotehnike – elektronske komunikacije za občinski podrobni prostorski načrt 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod«, ESPiN, d.o.o., št. E-202/22, december 2022.

**47. člen**  
**(javna razsvetljava)**

(1) Po Tolstojevi ulici in Mašera-Spasičevi ulici poteka omrežje javne razsvetljave.

(2) Na območju OPPN je načrtovana dograditev omrežja na Mašera-Spasičevi ulici na odseku vzdolž območja OPPN in na dovozni cesti v prostorski enoti PE1.

(3) Javne površine v območju OPPN morajo biti opremljene z javno razsvetljavo. Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipske elemente, ki se uporabljajo na območju Mestne občine Ljubljana. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo. Osvetlitev na območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

(4) Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbi v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v prostore stanovanj.

(5) Pri nadaljnjem načrtovanju je treba upoštevati elaborat »Izgradnja javne razsvetljave na območju OPPN 374«, IZP, JRS, št. 01-30-2976/3046, december 2022.

**48. člen**  
**(učinkovita raba energije v stavbah)**

Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati predpis, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.

**XI. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev**

**49. člen**  
**(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

Dopustna odstopanja od v tem odloku načrtovanih rešitev so:

1. tlorisni gabariti:

- dolžina in širina bloka S1 ter tlorisni gabariti posameznih etaž lahko odstopajo znotraj GM, če so zagotovljeni zadostni odmiki med fasadami delov bloka S1 v skladu z 12. členom tega odloka;

- dolžina in širina bloka S2 lahko odstopata do  $\pm 2,00$  m, če je zagotovljen odmik najmanj 5 m od meje sosednjega zemljišča v EUP BE-566 oziroma najmanj 3 m ob pridobljenem soglasju lastnika tega zemljišča;
  - širina stavbe S3 lahko odstopa do  $\pm 1,00$  m, dolžina pa do 1 m navzgor in do 4 m navzdol;
  - odstopanja iz te točke so dopustna, če so zagotovljene odprte bivalne površine, zelene površine na raščnem terenu, otroška igrišča in pogoji glede osončenja v skladu z določbami tega odloka;
2. višinski gabariti in etažnost stavb:
- višine stavb (h) lahko odstopajo le navzdol;
  - etažnost stavb se lahko znotraj dopustne višine spremeni;
  - izvedba tretje kletne etaže je dopustna, če se na podlagi geološko-geomehanskega elaborata ugotovi, da gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte;
3. višinska regulacija terena in višinska kota pritličja:
- pri višinskih kotah pritličja so dopustna odstopanja navzdol in do + 0,50 m navzgor;
  - kote terena lahko odstopajo, če je zunanja površina prilagojena višinskim kotam pritličij stavb v območju OPPN in ureditvam na sosednjih zemljiščih izven območja OPPN;
4. vhodi in dostopi:
- mikrolokacije vhodov in dostopov do stavb se lahko spremenijo;
5. parcelacija in zakoličba:
- pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah;
  - koordinate zakoličbenih točk objektov lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih objektov;
6. prometna, okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev:
- pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske 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 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;
  - rešitve v zvezi z energetske oskrbo stavb lahko odstopajo, če so skladne s predpisom, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prioriteto uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana;
  - mikrolokacija zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je lahko spremenjena, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili;
  - število parkirnih mest lahko odstopa le navzgor, vendar na celotnem območju OPPN ne sme preseči števila 600 parkirnih mest. Večje odstopanje navzgor ter odstopanje navzdol je dopustno, če je na podlagi novega ali dopolnjenega mobilnostnega načrta ugotovljeno, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje celostne prometne strategije Mestne občine Ljubljana. Mobilnostni načrt potrdi oddelek Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za promet;
  - lokacijo parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje je dopustno spremeniti;
  - odstopanja, ki so dopustna pri izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve, se smiselno upoštevajo pri pogojih za etapnost izvedbe prostorskih ureditev iz 22. in 23. člena tega odloka;
7. zmogljivost stavb:
- BTP blokov S1 in S2 lahko odstopa do 5 % navzgor in do 10 % navzdol, pri čemer seštevek BTP blokov S1 in S2 ter stavbe S3 ne sme preseči 28 150 m<sup>2</sup>;
  - BTP kleti pod blokoma S1 in S2 lahko odstopa znotraj GMz do  $\pm 30$  %, če so zagotovljene zelene površine na raščnem terenu v skladu s 13. členom tega odloka ter če skupna BTP blokov S1 in S2 nad in pod terenom ne presega 47 000 m<sup>2</sup>;
  - seštevek BTP dejavnosti iz tretjega odstavka 9. člena tega odloka v blokih S1 in S2 lahko odstopa do  $\pm 10$  %;

- BTP stavbe O1 lahko odstopa znotraj dopustnih gabaritov stavbe;
- 8. osončenje: največ 20 % celotnega števila stanovanj znotraj posamezne stavbe lahko odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov, določenih v 29. členu tega odloka;
- 9. varstvo pred hrupom: ukrepi lahko odstopajo na podlagi strokovne ocene obremenitve s hrupom, s katero je treba dokazati, da zaradi načrtovanih posegov v območju OPPN v času gradnje in med obratovanjem ne bo prihajalo do čezmernih obremenitev skladno s predpisi, ki določajo mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju.

## **XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

### **50. člen**

#### **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

(1) Investitor gradnje mora najmanj dve leti pred predvideno pridobitvijo gradbenega dovoljenja za objekte in druge posege, načrtovane z OPPN, o tem obvestiti Mestno občino Ljubljana, oddelka mestne uprave, pristojna za načrtovanje in izvedbo gospodarske javne infrastrukture ter pripravo programa opremljanja zemljišč, razen če se z njima dogovori drugače.

(2) Investitor mora najpozneje dve leti po sprejetju tega odloka zagotoviti parcelacijo, določeno v 20. členu tega odloka.

(3) Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zaradi zagotavljanja kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

1. zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
2. zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja,
3. v času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov, tudi zunaj območja OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posebkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo posebkov na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja posebkov se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev,
4. v času urejanja zelenih površin in saditve dreves je treba zagotoviti nadzor arborista ali druge strokovno usposobljene osebe za saditev dreves,
5. promet v času gradnje morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
6. zagotoviti morajo naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela,
7. pred uporabo objektov morajo investitorji zagotoviti celovito ravnanje s posameznimi vrstami odpadkov, tako odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe, kot odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti,
8. zagotoviti morajo izvedbo monitoringa hrupa v času gradnje in obratovanja skladno s predpisom, ki ureja prvo ocenjevanje in obratovalni monitoring za vire hrupa ter pogoje za njegovo izvajanje.

(4) V času gradnje mora izvajalec zagotoviti uporabo čiste tehnologije, brezhibne mehanizacije in ustrezne zaščitne ukrepe za varovanje podtalnice. Morebitno razlitje goriv je treba odstraniti in deponirati v skladu s predpisi, ki urejajo ravnanje z odpadki. Če onesnaženje predre v nasičeni del vodonosnika, ga je treba odstraniti s črpanjem.

(5) Investitor mora v času gradnje vrtec na zemljišču s parcelno številko 87/4 v katastrski občini 2636 Bežigrad obvestiti o hrupnejših delih in delih, kjer so pričakovane večje količine prahu, najmanj en

dan pred pričetkom teh del. Sočasno z odstranitvijo stavbe R2 je treba izvesti toplotno izolacijo in fasado ter po potrebi tudi konstrukcijsko sanacijo vzhodne stene stavbe vrtca.

**51. člen**  
**(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)**

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

1. odstranitev objektov in naprav, razen stavbe O1,
2. vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
3. vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb,
4. obnove fasadnega plašča stavb, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad stavb, zgrajenih v območju OPPN,
5. postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN, in
6. spremembe namembnosti delov stavbe v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je na parceli, namenjeni gradnji stavb, zagotovljeno zadostno število parkirnih mest ter dovolj odprtih bivalnih in zelenih površin v skladu z določbami tega odloka. Potrebno število parkirnih mest za spremembo namembnosti je treba določiti s spremembo mobilnostnega načrta za celo območje OPPN, ki jo potrdi oddelek Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za promet.

**XIII. KONČNA DOLOČBA**

**52. člen**  
**(začetek veljavnosti)**

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

Številka:  
Identifikacijska številka 2786  
Ljubljana, dne

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Jankovič*

**OBRAZLOŽITEV****predloga Odloka o podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo –  
vzhod**

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod obravnaval na svoji 2. seji dne 27. februarja 2023 in ga sprejel skupaj s pripombami. Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod je bil javno razgrnjen v času od 8. marca 2023 do 7. aprila 2023. Javna obravnava gradiva je bila 29. marca 2023, ob 17. uri, na sedežu Četrtna skupnosti Bežigrad, Vojkova 1b, 1000 Ljubljana.

V času javne razgrnitve so bile podane pripombe s strani občanov (poglavje I.). Ob obravnavi gradiva dopoljenega osnutka na sejah odborov Mestne občine Ljubljana ni bilo podanih pripomb (poglavje II.), bile pa so podane pripombe ob obravnavi gradiva dopoljenega osnutka na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana (poglavje III.).

**I. STALIŠČA DO PRIPOMB, DANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE****Pripomba P.1.: občan**

Na javni obravnavi 29.3.2023 ob 17.00 smo se dogovorili, da bomo prejeli dokumente vezane na plan ureditve Tolstojeve ulice in njene nove dimenzije. Prosim, da mi dokument(e) posredujete.

**Stališča do pripombe P.1.:**

S.1.1. Pripomba se upošteva.

V fazi predloga OPPN je bil izdelan elaborat Ureditve in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasićeve ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo-zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023. Elaborat je spremljajoče gradivo OPPN in je javno dostopen ki je kot spremljajoče gradivo predloga OPPN objavljen na spletni strani <https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi-po-zurep-2/>.

**Pripomba P.2.: občan**

ob pregledu Dopoljenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod ugotavljam, da so v okviru rekonstrukcije obstoječih cest s pripadajočimi objekti za nekatere ceste predvideni ukrepi, ki bistveno izboljšujejo kvaliteto bivanja obstoječemu prebivalstvu:

Zaradi priključevanja bodočih stavb na cestno omrežje je treba rekonstruirati nekatere dostopne ceste v vplivnem območju OPPN z namenom, da se izboljšata pretočnost in prometna varnost. Načrtovane so:

- rekonstrukcija Mašera-Spasićeve ulice, ki zajema rekonstrukcijo vozišča z odvodnjavanjem, hodnika za pešce in javne razsvetljave,
- rekonstrukcija Tolstojeve ulice, ki zajema rekonstrukcijo vozišča z odvodnjavanjem, hodnika za pešce in javne razsvetljave ter
- rekonstrukcija Herbersteinove ulice, ki zajema izvedbo ukrepov umirjanja motornega prometa, povečevanje udobnosti za pešce in kolesarje in rekonstrukcijo javne razsvetljave.
- rekonstrukcija Glavarjeve ulice, ki zajema: rekonstrukcijo vozišča z odvodnjavanjem, hodnika za pešce in javne razsvetljave,

Takšni ukrepi - ukrepi za umirjanje prometa (hitrostne ovire), povečevanje udobnosti (pločnik, kolesarska steza) so nujno potrebni tudi na območju Mašera - Spasićeve ulice, na zeleno označenih območjih:



Ti ukrepi so nujno potrebni za izboljšanje tako bivanjske kvalitete stanovalcev (omejevanje hrupa), kot tudi prometne varnosti. Trenutno je območje okarakterizirano kot cona 30, vendar Mašera - Spasićeva ulica zaradi dobre pretočnosti velikokrat služi kot bližnjica z Dunajske ceste na Slovenčevo cesto, kar je treba z omenjenimi ukrepi preprečiti.

### **Stališča do pripombe P.2.:**

S.2. Pripomba se upošteva.

V fazi predloga OPPN je bil izdelan elaborat Ureditve in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasićeva ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo - vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo-zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023. Skladno z izdelanim elaboratom cest je spremenjen prometni režim Mašera-Spasićeve ulice iz dvosmerne ulice v ulico z enim voznim pasom v smeri Dunajske ceste, le pri križišču z Dunajsko cesto se ohranja krajši dvosmerni odsek. Z novo ureditvijo bo tranzitni promet zmanjšan, sprostila pa se je tudi površina za ureditev obojestranskih pasov za pešce in ločenega pasu za kolesarje za vožnjo v nasprotni smeri.

### **Pripombe P.3.: občani**

#### **P.3.1.**

Kritične točke prometne ureditve Tolstojeve:

- križišče s Slovenčevo,
- križišče s Pohorskega bataljona,
- križišče z ulico, kjer je uvoz v podzemno garažo obeh stolpnic ob Dunajski,
- umiritev prometa v smislu velikih hitrosti, ki jih avtomobili dosegajo v času izven prometnih konic,
- ureditev prometa v smislu varnosti pešcev v času prometnih konic, ko avtomobili stojijo v eno smer, v drugo pa prehitro pripeljejo (nevarnost predvsem za otroke in manjše osebe ob prečkanju ceste na prehodu za pešce, saj se jih ne vidi med visokimi stoječimi avti); to se dogaja na vseh 3 zarisanih prehodih za pešce na Tolstojevi,
- ureditev parkirišč - predvidenih parkirišč je premalo, za ureditev parkiranja predvsem za obiskovalce je pomemben režim parkirne hiše - če bo parkirna hiša zaprtega tipa, torej samo za lastnike (razni sistemi kartic za odpiranje garažnih vrat/rampe) obiskovalci ne bodo imeli nobene možnosti parkiranja, pa četudi bi bilo v garaži dovolj parkirnih mest,

#### **P.3.2.**

Osončenost hiš na Tolstojevi:



- v mnenju NIJZ je zapisano (str2/7), da je pozitivno »mnenje izdelano s predpostavko, da bodo v planu upoštewane konkretne smernice podane v nadaljevanju tega mnenja« ter da bo »Stopnja upoštevanja smernic preverjena v naslednjih fazah sprejemanja plana.«,
- v mnenju je glede osončenosti zapisano, da mora imeti glede na standard SIST DIN 5034-1:1997 Dnevna svetloba v notranjih prostorih – Splošne zahteve »vsaj en bivalni prostor osončenje, ki na sredi okna tega prostora traja 4 ure dnevno.«,
- prav tako je v mnenju NIJZ zapisano, »da mora osončenost biti zagotovljena najmanj v obsegu kot ga zahteva tehnična smernica, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah (Tehnična smernica TSG-1-004:2010 Učinkovita raba energije). »sončnemu sevanju mora biti izpostavljena površina zunanjega ovoja stavbe osončena od povprečne višine 1m nad terenom navzgor, v času 21.12. najmanj 2 uri, 21.3.in 21.9. najmanj 4 ure, 21.6. najmanj 6 ur«,
- v OPPN je določena minimalna osončenost na 21.12 najmanj 1 uro, vendar hiši T9 in T9b niti tega ne dosegata.
- na predstavitvi omenjeno otroško igrišče na strehi objekta S3, ki je predvideno kot P+2. igrišče bo moralo biti ograjeno z visoko ograjo, ki bo še dodatno metala senco na hiše severno od objekta.

### **P.3.3.**

Odmik stavb S1 in S2 od obstoječe pozidave na Tolstojevi: opozorili smo, da odmik stavb S1 in S2 od hiš T7 do T11 ni ustrezen, da bi moral biti oddaljen 35 m, kolikor znaša najvišja točka S1.

### **P.3.4.**

Varstvo pred hrupom: opozorili smo na področja, kjer hrup presega III. stopnjo.

### **P.3.5.**

Postavljeno je bilo konkretno vprašanje, če in kakšni posegi v privatne parcele so predvideni ob celoviti rekonstrukciji Tolstojeve.

### **P.3.6.**

Povzetek, razviden iz javne obravnave 29.3.:

Ob izgradnji predstavljenih objektov in gabaritov načrtovanih objektov je dejstvo, da se nam bo zmanjšala kvaliteta življenja, da bo izrazito povečana osenčenost hiš in vrtov severno od stavb nedopustno vplivala na psihično in fizično zdravje prebivalcev teh hiš zaradi pomanjkanja sonca, zaradi prekomerne osenčenosti bo onemogočeno tudi dosedanje delno samooskrbno vrtičkarstvo. Zaradi gradnje tako visokega in velikega objekta pa se bodo drastično zmanjšale tudi vrednosti naših nepremičnin.

### **P.3.7.**

V načrtu so poleg stanovanjskih enot tudi prostori za športne dejavnosti, zdravstveno dejavnost... V razgrnitvi načrta pa ni nikjer predvidenih javnih parkirišč.

### **P.3.8.**

Na Tolstojevi ulici imamo že nekaj časa težave s ščurki. Ko se bo prekopavala kanalizacija po Masera Spašičevi, kjer poteka odvodna voda iz Ljubljanskih mlekarn, se bojimo kaj bo šele takrat z vsemi temi ščurki.

### **P.3.9.**

Po načrtih naj bi zgradili 240 stanovanjskih enot, s tem bo prišlo tudi veliko novih otrok. Ker je Tolstojeva zelo prometno obremenjena cesta, pa še poteka tik ob osnovni šoli, se mora nujno urediti prometna varnost in s tem tudi umiriti promet po tej cesti.

**P.3.10.**

- Z OPN MOL ID je določen največji dopusten faktor zazidanosti zemljišča  $FZ = 50 \%$ , medtem ko je z osnutkom OPPN dosežen faktor zazidanosti  $59,4 \%$ . Presežek pripravljavci sicer utemeljujejo s tem »veliko število stanovanj pridobi ozelenjene terase, ki predstavljajo ne samo kvaliteten zunanji prostor stanovanja, ampak tudi mikroklimatski prostor, ki izboljšuje pogoje bivanja v vseh etažah nad pritličjem.« ter »S stopničenjem se povečujejo tudi odmiki med fasadami znotraj načrtovanega kompleksa, s tem pa izboljšujejo pogoji osončenja načrtovanih stanovanj.« (str. 64).

Vendar se to nanaša le na prebivalce nove gradnje, medtem ko bomo z maksimalno in preseženo pozidanostjo ostali stanovalci Tolstojeve ulice, še posebej tisti na južni strani ulice, živel v veliko manj kvalitetnem okolju in celo z nedopustno poslabšanimi razmerami bivanja. To so ugotovili celo sami pripravljavci, ki naštevajo še nadaljnje kršitve predpisov:

**P.3.11.**

- Nekatero hiše Tolstojeve ulice bodo tako dobile manj kot 1 uro sončne svetlobe na dan preko zime (strani 71-73).

To pomeni, da naši dnevni prostori ne bodo dosegli niti normativov glede osončenja bivalnih prostorov, kar je v nasprotju s trditvijo na 53 strani, da je osončenost v okviru normativov OPN MOL ID. S pozidavo še zahodnega območja med imenovanima ulicama pa bo osončenje najverjetneje še slabše.

Hiše na južni strani Tolstojeve (in tik ob načrtovanih stavbah ~ 4 m) so naši bivalni prostori, naši vrtovi pa predstavljajo zunanjo bivalno površino, kjer sedaj tekom večine leta kvalitetno preživljamo svoj čas, omogočajo pa nam tudi delno samooskrbo, saj so na njih zelenjavni vrtovi in sadno drevje.

Zelo visoke stavbe (do 9 nadstropij), ki so po predlogu OPPN oddaljene le nekaj metrov (cca 4 m) od naših vrtov in hiš, za nas predstavljajo tudi ekonomsko ogroženost. Zaradi zelo zmanjšane osončenosti v hladnih sezonah bo onemogočeno izkoriščanje naravne toplote, ki jo osončenje sedaj omogoča v zimskem času. To nam bo povečalo stroške ogrevanja, ki pa jih ne bomo mogli nadomestiti niti s postavitvijo sončnih elektrarn, saj bi bile te večino časa v senci. OPPN pa nasprotno s sodobnimi trendi npr. sploh ne predvideva postavitev sončnih elektrarn na nove nebotičnike.

**P.3.12.**

- Ugotovljeno je bilo preseganje III. stopnje varstva hrupa, vendar se pripravljavec ni opredelil, kako bo to zmanjšal na predpisano raven (25 stran, slika n 34). Prav tako ni jasno ali prikazana stopnja hrupa opisuje sedanje stanje in kakšno bo to stanje po povečanem prometu, ko bodo izgrajena stavbe OPPN.

Pri najbolj sporni stavbi (S1) glede na stanovalce Tolstojeve, pripravljavci OPPN pravijo, da je upoštevana višina sosednjih stavb (približno 43 m), kar se seveda ne nanaša na hiše na Tolstojevi ulici, temveč na stolpnice ob Dunajski ulici. Torej osnutek OPPN predvideva, da bodo eno nadstropne hiše stale v senci 9 nadstropne stolpnice (str. 65), ki bo rasla le 4 m od naših parcel. Poleg zgoraj navedenega pomanjkanja osončenosti to pomeni, da prebivalci hiš iz svojih dnevnih prostorov ne bodo videli neba, kar predstavlja resno grožnjo za zdravje stanovalcev Tolstojeve.

**P.3.13.**

- Prometni režim. V OPPN je zapisano, da je za 240 načrtovanih stanovanj v stavbah S1, S2 in S3 treba na območju OPPN zagotoviti okvirno od 300 PM do 480 PM. V kletnih etažah pod stavbami S1, S2 in S3 je načrtovanih 301 PM.

Se pravi čisti minimum, kar kaže na zelo verjetne težave bodočih stanovalcev novih stavb pri iskanju parkirnih mest. Pomanjkanje parkirnih mest na tem območju se kaže že sedaj, saj stolpnice ob Dunajski ne zagotavljajo dovolj parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce, s povečanjem stanovanjskih in poslovnih prostorov na tem področju se bo stanje izrazito poslabšalo. Dodaten problem pa se lahko pojavi pri izvozu in uvozu na Tolstojevo, saj je Tolstojeva ulica že zdaj zelo prometno obremenjena in ob konicah vzdolž večine ulice avtomobili stojijo v obe smeri. Zato bi bilo pred potrditvijo OPPN nujno narediti resno prometno študijo (tudi v povezavi z zgoraj omenjenim hrupom).

#### **P.3.14.**

- Zelene površine

Pripravljenci OPPN se pohvalijo, da njihova površina presega minimalno določene zahteve. Vendar je večina teh površin, na strehah stavb, ki seveda ne bodo javno dostopne. Načrtovana drevesa pa so stlačena ob zunanji rob OPPN.

### **Stališča do pripombe P.3.:**

#### **S.3.1. Pripomba glede prometne ureditve Tolstojeve ulice se upošteva.**

V fazi predloga OPPN je bil izdelan elaborat Ureditve in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasićeve ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo-zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023. Na križiščih s Slovenčevo in Dunajsko cesto so za zagotavljanje prometne pretočnosti načrtovani dodatni pasovi. Križišče s Slovenčevo in vsa križišča priključkov so načrtovana kot dvignjeni platoji za umirjanje prometa. Dodatno se promet umirja z ožjim voziščem Tolstojeve ulice brez sredinske črte.

Glede ureditve mirujočega prometa pojasnjujemo, da OPPN določa minimalno število parkirnih mest glede na izdelani mobilnostni načrt ob upoštevanju Celostne prometne strategije MOL. Že v dopolnjenem osnutku odloka je navedeno, da morajo biti parkirna mesta za obiskovalce jasno označena in namenjena izključno obiskovalcem. Z ustrezno tehnično rešitvijo mora biti obiskovalcem ves čas omogočen dostop do parkirnih mest, ki so jim namenjena.

#### **S.3.2. Pripomba glede osončenja se delno upošteva.**

Na območju MOL so zahteve glede osončenja stavb določene z 91. členom OPN MOL ID. V Tehnični smernici za graditev TSG-1-004: 2010 Učinkovita raba energije točka 0.1.3b določa razmerje med prostorskim aktom in to smernico: »Člen pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah, ki določa zahteve za arhitekturno oblikovanje in umeščanje stavb v prostor (arhitekturna zasnova), je oblikovan tako, da namenoma uporablja manj zavezujoče oblike urejanja materije, na primer »da je v največji možni meri«, »ustrezno«, »kar najbolj ugodno«, »optimalno«. Na ta način je zagotovljena nekonfliktna navezava na določbe veljavnih prostorskih aktov. V praksi to pomeni iskanje takšnih arhitekturnih in tehničnih rešitev, ki izpolnjujejo tako zahteve prostorskih aktov kot tudi zahteve predpisov o učinkoviti rabi energije.«.

V fazi dopolnjenega osnutka OPPN 374 namembnost prostorov, za katere je bil ugotovljen prekomerni vpliv na osončenje zaradi načrtovanih stavb, ni bila poznana. Z OPPN so bila predvidena dopustna odstopanja, ki bi omogočila prilagoditev volumna, če bi se izkazalo, da gre za prostore, katerim je treba zagotavljati osončenje. V fazi predloga OPPN je volumen načrtovane stavbe na severni strani znižan in preoblikovan tako, da so v celoti izpolnjeni pogoji glede osončenja sosednjih stavb v skladu z 91. členom OPN MOL ID, kar je dokazano s strokovno podlago Analiza osončenosti in preveritev skladnosti zasnove stanovanjske soseke OPPN 374, ZRMK, št. DN 2002170, maj 2023, ki je del spremljajočega gradiva OPPN. Pripomba se upošteva tudi v delu, ki se nanaša na ograjo na stavbi z oznako S2 (v dopolnjenem osnutku S3). 3. odstavek 12. člena odloka OPPN je dopolnjen z določilom, da mora biti zaščitna ograja transparentna, kar pomeni, da slednja ne bo dodatno zasenčila stavb severno od načrtovane stavbe.

**S.3.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na odmike, delno upošteva.**

Določila 21. odstavka 24. člena OPN MOL ID veljajo le med stavbami tipa V, VS in C, ki so višje kot 14 m. Odmiki stavb tipa V od nižjih stavb in od stavb z drugo tipologijo so v OPN MOL ID regulirani z drugimi določili (odmik od parcelnih mej, osončenje, požarna varnost...), kar je bilo v vseh fazah priprave OPPN upoštevano. Ne glede na to pa je bil v fazi predloga OPPN načrtovani objekt preoblikovan in znižan na severni strani. S tem je vpliv na obstoječe stavbe na severni strani območja OPPN zmanjšan, odmiki višjih delov stavbe od sosednjih objektov na severni strani pa so se povečali.

**S.3.4. Pripomba se v delu, ki se nanaša na hrup, upošteva:**

Karta hrupa iz grafičnega dela prikaza stanja prostora v OPN MOL ID prikazuje obstoječe stanje hrupa, pred načrtovanimi posegi. Iz karte je razvidno, da je pas zemljišč na severni in južni strani Tolstojeve ulice v območju prekomerne obremenitve s hrupom že sedaj, v obstoječem stanju.

V fazi priprave predloga OPPN je bila izdelan elaborat Strokovna ocena obremenitve s hrupom med gradnjo in obratovanjem, strokovna podlaga za OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, Epi spektrum d.o.o., št. 2023-011, september 2023. Na podlagi izdelanega elaborata so z OPPN določeni ukrepi za zmanjšanje emisij hrupa v času gradnje (zahteve glede uporabe mehanizacije ter ureditve in organizacije gradnje, med drugim tudi izvedba polne gradbiščne ograje z višino 2,5 m na severni, zahodni in južni meji območja gradbišča) ter v času obratovanja (protihrupna izolacija prostorov, v katerih so hrupnejši agregati in naprave). Z OPPN je določena tudi obveznost investitorjev za izvajanje monitoringa hrupa v času gradnje in obratovanja. Ob upoštevanju navedenih ukrepov zaradi načrtovanih posegov ne bo prekomernega vpliva na sosednje stavbe ob Tolstojevi ulici niti v času gradnje niti v času obratovanja.

**S.3.5. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na poseganje na zasebna zemljišča pri rekonstrukciji Tolstojeve ulice:**

Pri načrtovanju rekonstrukcije Tolstojeve ulice so se primarno iskale rešitve na zemljiščih v lasti MOL, vendar pa se zaradi zagotavljanja ustrezne pretočnosti in prometne varnosti manjšim posegom na nekatera zemljišča v zasebni lasti ni bilo mogoče izogniti (p.št. 296/2, 267/2, 297/1 in 964, vse k.o. 1736 Brinje I). MOL bo moral s strani lastnikov pridobiti pravico graditi ali v nasprotnem primeru ustrezno prilagoditi tehnične rešitve.

**S.3.6. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na kvaliteto življenja v sosednjih nepremičninah**

Prostorski in drugi predpisi ne določajo drugih meril glede zagotavljanja osončenosti sosednjih stavb in pripadajočih funkcionalnih površin, razen glede osončenosti določenih notranjih prostorov.

S preoblikovanjem volumna načrtovane stavbe je bil v fazi predloga vpliv na sosednje stavbe zmanjšan, s strokovnimi podlagami, ki so del spremljajočega gradiva OPPN, pa je dokazano, da načrtovana gradnje ne bo prekomerno vplivala na sosednje stavbe. Z ureditvijo sedaj degradiranega območja se bo kakovost prostora izboljšala, kar bo ugodno vplivalo tudi na vrednost nepremičnin v neposredni bližini.

**S.3.7. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na zagotavljanje parkirišč za obiskovalce spremljajočih programov v stavbah:**

Z OPPN 374 ni načrtovanih novih javnih parkirnih mest, vsa parkirišča za nove dejavnosti se zagotavljajo v kletnih etažah stavb, parkirni režim bo omogočal dostop do parkirišč za obiskovalce.

**S.3.8. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na težave s ščurki:**

Služba VO-KA s problematiko prisotnosti ščurkov ni seznanjena, pri dosedanjih pregledih kanalizacije pa te težave tudi ni zaznala. Stanovalcem Tolstojeve ulice zato predlagamo, da se ob ponovnem pojavu povečane prisotnosti ščurkov obrnejo na pooblaščen družbo, ki se ukvarja z dezinsekcijo, da ugotovi pravi izvor težave in predlaga ustrezne ukrepe.

**S.3.9. Pripomba se v delu, ki se nanaša na zagotavljanje varnih poti za otroke, upošteva:**

Kot je že pojasnjeno v stališču pod zaporedno številko S.3.1., je v fazi predloga OPPN izdelan načrt rekonstrukcije Tolstojeve ulice z ukrepi za zagotavljanje prometne varnosti. Rekonstrukcija Tolstojeve ulice je pogoj za uporabo načrtovane stavbe v območju OPPN in mora biti zaključena najkasneje do dokončanja gradnje te stavbe.

**S.3.10. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na faktor zazidanosti FZ:**

Doseženi FZ je bil v fazi dopolnjenega osnutka utemeljen na podlagi 98. člena OPN MOL ID, ki pogojno dopušča odstopanja. V fazi predloga OPPN je volumen stavbe preoblikovan, s čemer se je nekoliko zmanjšala tudi zazidana površina stavbe. Faktor zazidanosti na gradbeni parceli načrtovane stavbe je tako 49 %, na parcelah obstoječih stavb faktor izrabe znaša 69 %, faktor izrabe preračunan na celotno PE2 pa je  $FZ = 57 \%$ , kar je na podlagi 98. člena OPN MOL ID pogojno dopustno. Do preseženega FZ prihaja zaradi večje stopnje zazidanosti na parceli obstoječe stare tiskarne, ki se ohranja kot kulturni spomenik, ter zaradi terasaste zasnove stavbe, pri kateri je značilna večja zazidana površina kot pri kompaktnem objektu. Ozelenjene terase pomenijo boljše pogoje za bivanje stanovalcev in ustvarjajo ugodnejšo mikroklimo naselja, pri zasnovi pa sta izpolnjena tudi predpisana pogoja za dopustno preseganje FZ, to je zagotovitev faktorjev FBP, FZP in zadostnega števila parkirnih mest.

**S.3.11. Stališče do dela pripombe, ki se nanaša na osončenje, je že podano pod zaporedno številko S.3.2.****S.3.12. Stališče do dela pripombe, ki se nanaša na hrup, je že podano pod zaporedno številko S.3.4.****S.3.13. Pojasnilo k pripombi, ki se nanaša na mirujoči promet:**

Potrebno število parkirnih mest je v OPPN določeno z normativi za posamezno dejavnost ter bo odvisno od števila in strukture stanovanj ter spremljajočih programov v stavbah. V obrazložitvi OPPN so prikazani izračuni glede na različne programe in okviren razpon pričakovanega števila parkirnih mest. V fazi predloga je v grafičnem delu v dveh kletnih etažah načrtovane stavbe prikazanih 376 parkirnih mest, v nadaljnjih fazah projektiranja pa je to število mogoče spremeniti (npr. z optimizacijo zasnove kletnih etaž ali z dodano tretjo parkirno etažo). Končno število potrebnih parkirnih mest bo določeno računsko v skladu z normativom iz OPPN v fazi priprave Dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja - DGD na podlagi dejanskega števila stanovanj in kapacitete spremljajočih programov. V kleti načrtovane stavbe bo treba v celoti zagotoviti zahtevano število parkirnih mest oziroma razpoložljivim parkirnim kapacitetam prilagoditi program. OPPN dopušča tudi izvedbo dodatnih parkirnih mest za okoliške stanovalce, če bo za to izkazan interes in sklenjen ustrezen dogovor z investitorjem. Pojasnjujemo tudi, da je uvoz v garažo nove stavbe načrtovan z Mašera-Spasičeve. Uvoz s Tolstojeve se bo uporabljal kot do sedaj le za dostop do kletnih etaž obstoječih poslovnih stavb na naslovih Dunajska cesta 117 in 129 ter za dostop komunalnih in intervencijskih vozil.

**S.3.14. Pripomba se v delu, ki se nanaša na zelene površine, delno upošteva:**

Od skupaj zahtevanih  $4.810 \text{ m}^2$  odprtih bivalnih zelenih površin jih je do največ  $500 \text{ m}^2$  še vedno dopustno zagotoviti na strehi načrtovane stavbe v skladu z normativi OPN MOL ID, ki veljajo za zemljišča v 100 m širokem pasu ob Dunajski cesti. V fazi predloga OPPN je bila zasnova prilagojena, zahtevani delež zelenih površin na raščenem terenu se zagotavlja na površinah, ki omogočajo saditev visokih dreves in ponikanje vode v podtalje, zahtevana je tudi zasaditev visokih dreves v območju diagonalne pešpoti, ki poteka po strehi kleti. Odlok je v fazi predloga OPPN dopolnjen z določilom, da v zahtevano kvoto raščenega terena se šteje le raščen teren s sklenjeno površino najmanj  $200 \text{ m}^2$  in širino najmanj 4,00 m. Dodano je tudi določilo, da ograjevanje zunanjih površin v območju OPPN ni dopustno, s čemer bo omogočen dostop do zunanjih površin v območju OPPN tudi okoliškimi stanovalcem.

**Pripomba P.4.: občan**

Spoštovani, v imenu EL stavbe na naslovu Glavarjeva ulica 16, 1000 Ljubljana v zvezi z javno razgrnitvijo Odloka o OPPN 374 naprošam za pojasnila:

**P.4.1.**

- Ali oziroma kako namerava MOL preprečiti, da se ne zgradi več oziroma še ena soseska tipa Glavarjeva rezidenca - vezano na 13. člen (stran 9); točki 6 in 9. S sosesko zaprtega tipa se namreč preprečijo vsem okoliškim stanovalcem uporabo zelenih javnih površin, medtem ko novi stanovalci pa lahko uporabljajo okoliške javne površine.

**P.4.2.**

- Kako misli MOL urediti vodovodne in kanalizacijske sisteme, tudi za meteorno in odpadno vodo, saj se celoten sistem zgrinja na Mašera-Spasićevo in Dunajsko cesto? Navedeno namreč pomeni več ljudi, kar pa pomeni dodatne obremenitve tudi za omrežje, ki je že tako preobremenjeno.

Za odgovore se vam vnaprej zahvaljujem.

**Stališča do pripombe P.4.:****S.4.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša na ograjevanje soseske, upošteva:**

Ograjevanje zunanjih površin v območju OPPN ni dopustno, s čemer bo omogočen dostop do zunanjih površin v območju OPPN tudi okoliškim stanovalcem. Zaradi jasnosti je v 13. členu odloka v fazi predloga OPPN dodano določilo, da ograjevanje zunanjih površin v območju OPPN ni dopustno.

**S.4.2. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na vodovodno in kanalizacijsko omrežje:**

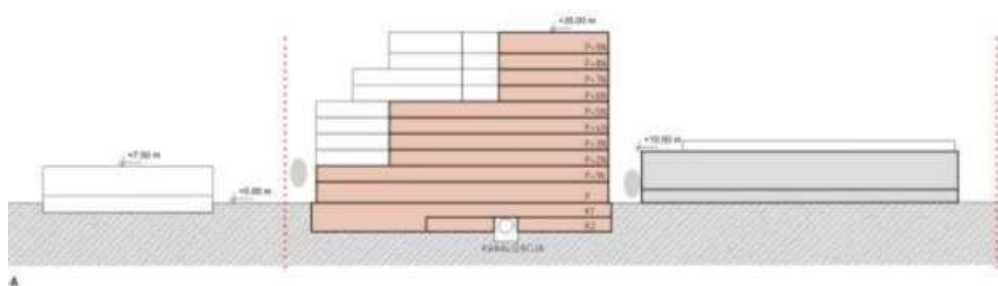
K pripravi OPPN je bilo vključeno tudi podjetje VO-KA Snaga, ki v svojih smernicah in mnenjih ugotavlja, da obstoječim komunalnim vodom ni treba povečati kapacitet zaradi načrtovane gradnje. Ne glede na to pa se v sklopu rekonstrukcije okoliških cest načrtuje tudi obnova infrastrukturnih vodov, če se izkaže, da so dotrajani.

**Pripomba P.5.: občan****P.5.1.****Sprememba višine predvidenega objekta iz P+5 in P+7 na P+9 oziroma 35m višine**

V dokumentu »IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN 374 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERASPASIĆEVO – VZHOD«, katere Investitor je TOLSTOJEVA, poslovanje z nepremičninami d.o.o. Kržičeva ulica 3 1000 Ljubljana, številka naloge: UP 21-008-IZH, z datumom november 2021 je na strani 7 zapisano:

*Z OPN MOL ID višina ni določena oziroma jo posredno določajo drugi urbanistični parametri. Načrtovane stavbe naj ne presegajo višine obstoječih večstanovanjskih stavb na sosednjih zemljiščih, ki so visoke od P+5 do P+7.*

V Predlogu za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana, ki ga je pripravil Oddelek za urejanje prostora, številka 35021-29/2021-106, z dne 31.1.2023, je na strani 31 in 32 zapisano, da naj bi bila stavba visoka 35 m oziroma etažnost stavb S1 in S2 znaša P+9.



Kaj se je zgodilo v času od novembra 2021 do januarja 2023 z višino sosednjih objektov, da ste v predlogu iz prvotnih **od P+5 do P+7 dovolili povišanje na P+9 oziroma na 35 m**. V dokumentaciji, ki ste jo izdelali je razvidno, da je višina sosednjih objektov in sicer Tiskarna na desni in objekta na desni strani predvidenih stavb S1 in S2 znatno nižja.

**REŠITEV:** Načrtovane stavbe naj ne presegajo višine obstoječih večstanovanjskih stavb na sosednjih zemljiščih.

#### P.5.2.

**Predviden rok izvedbe gradnje objektov je 3 leta po sprejetju OPPN. Izvedenih bo 240 novih stanovanj, oziroma vseljeno 720 novih stanovalcev in približno 480 novih avtomobilov s parkirnim mestom v garaži objekta. V Odloku o spremembah proračuna MOL za leto 2023 ni omenjena rekonstrukcija cest. Prav tako ni v planu JP VOKASNAGA predvidena obnove dotrajane kanalizacijskega omrežja in ne vodovodnega omrežja.**

V Predlogu za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana, ki ga je pripravil Oddelek za urejanje prostora, številka 35021-29/2021-106, z dne 31.1.2023 ste zapisali:

*»Glede na veljavna normativa v OPN MOL ID za izračun zmogljivosti objektov predšolske vzgoje in osnovnih šol bo načrtovana prostorska ureditev generirala 43 predšolskih otrok in 58 osnovnošolskih otrok.*

*Izračun števila predšolskih otrok:*

*240 stanovanj x 3 osebe = 720 stanovalcev x 6% = 43 predšolskih otrok oz. 2 oddelka vrtca.*

*Izračun števila osnovnošolskih otrok:*

*240 stanovanj x 3 osebe = 720 stanovalcev x 8% = 58 osnovnošolskih otrok oz. 2 oddelka šole«.*

V Odloku o spremembah proračuna MOL za leto 2023 ste odprli NRP 7560-21-1019 OŠ FRANCETA BEVKA - CELOVITA PRENOVA OBJEKTA (SRPI) in predvideli celovito prenovo objekta šole s prostorsko reorganizacijo ter vzpostavitev novih oddelkov. V spremembah proračuna MOL za leto 2023 so sredstva predvidena v **višini 5.757.557 EUR do leta 31.12.2025**.

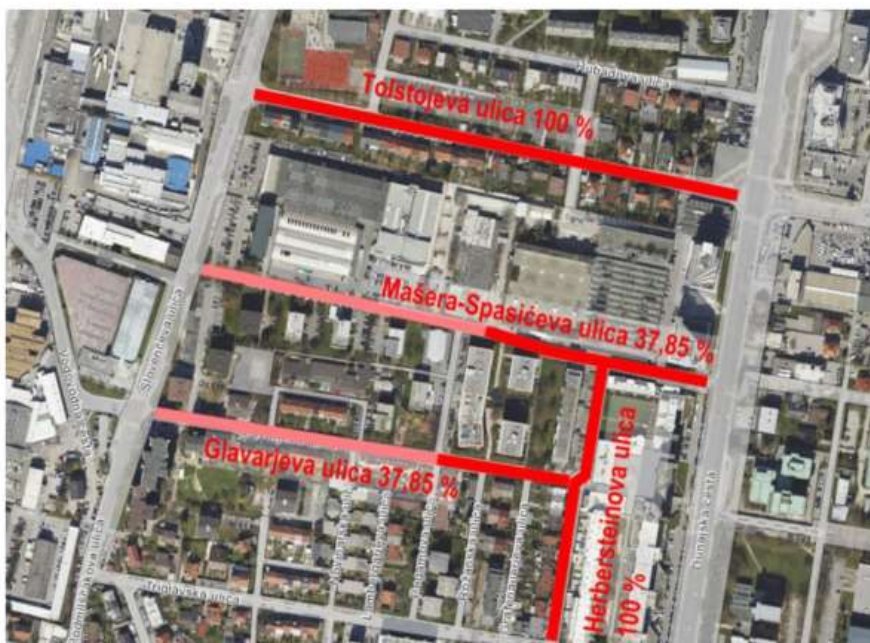
V Predlogu za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana, ki ga je pripravil Oddelek za urejanje prostora, številka 35021-29/2021-106, z dne 31.1.2023 ste zapisali:

*»Zaradi priključevanja bodočih stavb na cestno omrežje je treba rekonstruirati nekatere dostopne ceste v vplivnem območju OPPN z namenom, da se izboljšata pretočnost in prometna varnost.*

*Načrtovane so:*

- *rekonstrukcija Mašera-Spasičeve ulice, ki zajema rekonstrukcijo vozišča z odvodnjavanjem, hodnika za pešce in javne razsvetljave,*
- *rekonstrukcija Tolstojeve ulice, ki zajema rekonstrukcijo vozišča z odvodnjavanjem, hodnika za pešce in javne razsvetljave ter*
- *rekonstrukcija Herbersteinove ulice, ki zajema izvedbo ukrepov umirjanja motornega*

- *prometa, povečevanje udobnosti za pešce in kolesarje in rekonstrukcijo javne razsvetljave.*
- *rekonstrukcija Glavarjeve ulice, ki zajema: rekonstrukcijo vozišča z odvodnjavanjem, hodnika za pešce in javne razsvetljave.*



Slika 3: Prikaz cest, načrtovanih za rekonstrukcijo, z deleži vrednosti od celotne investicije, ki predstavlja strošek komunalnega opremljanja zemljišč za predmetni OPPN

V Odloku o spremembah proračuna MOL za leto 2023 ni nikjer odprtega NRP-ja oziroma predvidenih sredstev za rekonstrukcijo Mašera-Spasičeve ulice, rekonstrukcijo Tolstojeve ulice, rekonstrukcijo Herbersteinove ulice in rekonstrukcijo Glavarjeve ulice. Glede na dotrajanost obstoječih vodov in sicer vročevodno omrežje, toplovodno omrežje, vodovodno omrežje in kanalizacijsko omrežje je potrebna ureditev območja v celoti. Tako, kot ste predvideli sredstva za prenovo OŠ Franceta Bevka do leta 2025, je potrebno pričeti z pridobitvijo projektne dokumentacije za voziščno konstrukcijo s pripadajočim omrežjem na območju Slike 3 za predmetni OPPN. Pomembna je istočasnost izvedbe celotnega območja.

**REŠITEV:** Izdelava idejne zasnove za prometno ureditev celotnega območja.

### P.5.3.

**Urejanje in izboljšanje prometne varnosti otrok ni zaslediti na območju urejanja prostora.**

*V zapisu predstavitve je omenjena samo prometna varnost pri rekonstrukciji Herbersteinove ulice, ki zajema izvedbo ukrepov umirjanja motornega prometa, povečevanje udobnosti za pešce in kolesarje in rekonstrukcijo javne razsvetljave.*

Prometna varnost pri rekonstrukciji Mašera-Spasičeve ulice, rekonstrukciji Tolstojeve ulice in rekonstrukcijo Glavarjeve ulice ni omenjena v OPPN. Potrebna je celovita ureditev območja prometa. Tovorni promet je potrebno po najkrajši razdalji pripeljati na severno obvoznico.

**REŠITEV:** Enosmerna ureditev prečnih cest na tem območju in s tem zagotovitev večjih površin za pešce ter kolesarje.



**P.5.4.**

**Prikaz zadostnih zelenih površin.**

Prosim za posredovanje dokumenta kjer je razvidno, da je v sklopu odprtih bivalnih površin zagotovljenih najmanj 7,50 m<sup>2</sup> površin na stanovanje, namenjenih za otroška igrišča, in najmanj 5 m<sup>2</sup> površin za rekreacijo in druženje stanovalcev.

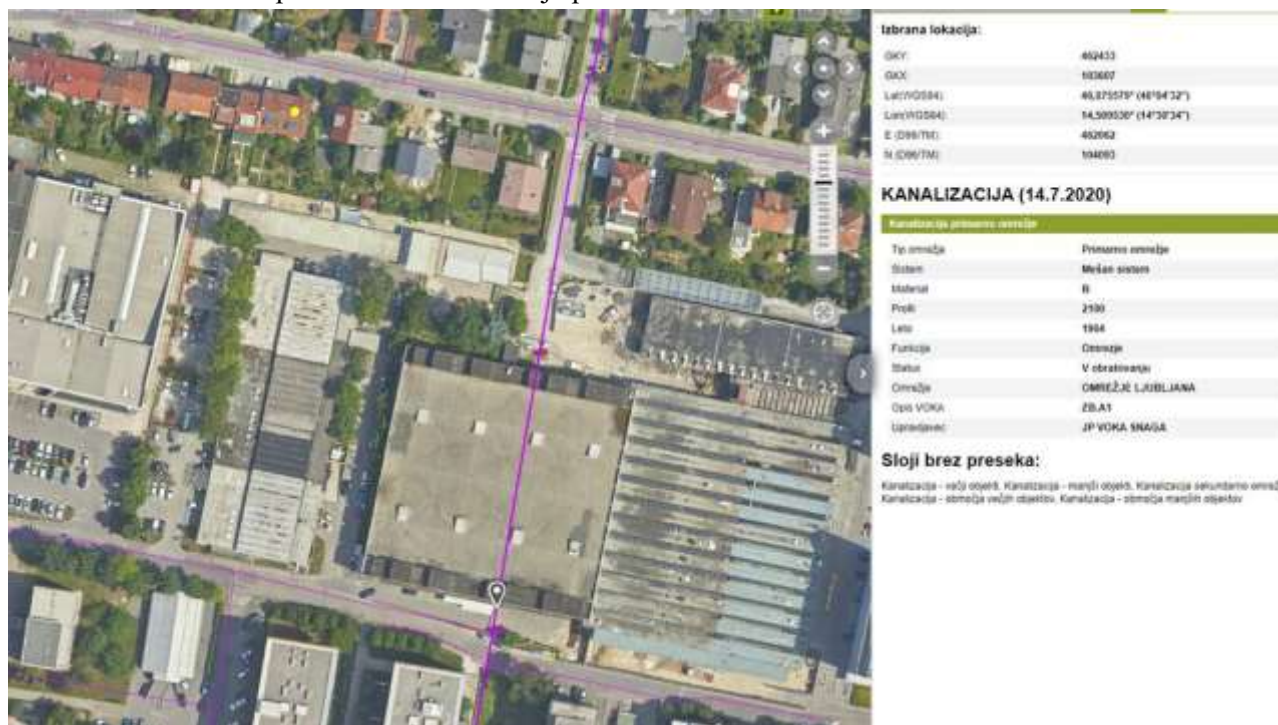
Zagotovitev odprtih bivalnih površin v prostorski enoti PE2 najmanj 650 m<sup>2</sup> dodatnih zelenih površin, od tega jih je 80 m<sup>2</sup> dopustno zagotoviti na strehi stavbe S3, najmanj 570 m<sup>2</sup> pa mora biti zagotovljenih na raščenem terenu.

**P.5.5.**

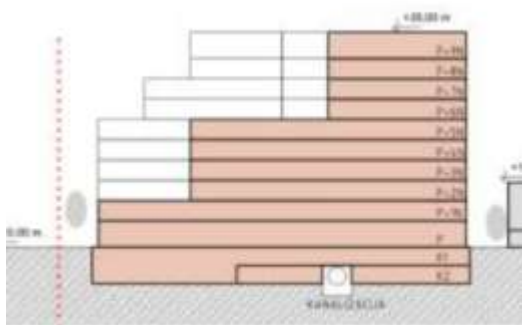
**Primarno kanalizacijsko omrežje, mešani sistem profil 2100 cm, leto izgradnje 1964**

Na širšem območju poteka javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. Prek zahodnega dela območja poteka zbiralnik A1 DN 2100. V Tolstojevi ulici poteka javni kanal za odpadne komunalne vode B DN 400. V vzhodnem delu Mašera-Spasišičeve ulice poteka odsek javne kanalizacije za odvod komunalne in padavinske vode PVC DN 250, v zahodnem delu pa javni kanal DN 700, obnovljen po metodi brez iztoka.

Glede na dotrajanost kanalizacijskega omrežja celotnega območja, je potrebno le-to v celoti obnoviti ter kanal A1 DN 2100 prestaviti izven območja pozidave.



Glede na vaš prikaz, nameravate mešani sistem kanalizacijskega omrežja, zgrajenega leto 1964 imenovanega A1 DN 2100, katerega vrh se nahaja približno na globini 5 m »obleči« v kletno etažo K2, kot ste to lepo prikazali na prerezu objekta.



V primeru ugotovljenih geoloških raziskav, za kar ne dvomim da bodo izvedene, se bo po potrebi izvedla tudi kletna etaža K3 in bo dejansko novozgrajeni objekt zaobjel mešani sistem kanalizacijskega omrežja, zgrajenega leto 1964 imenovanega A1 DN 2100.

**Pri projektiranju in umeščanju objektov je potrebno zagotoviti določene odmike od obstoječih vodov. Kako zagotovitev odmikov predvideva dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod?**

**REŠITEV:** Prestavitev kanalizacije izven območja pozidave, kot ga Mestna občina Ljubljana izvaja pri prestavitvi kanalizacije ob Vilharjevi cesti zaradi gradnje poslovno trgovskega objekta.

**Stališča do pripombe P.5.1.:**

**S.5.1. Pripomba, se v delu, ki se nanaša na etažnost načrtovane stavbe, ne upošteva:**

Izhodišča, izdelana v novembru 2021, služijo kot gradivo za pridobitev predhodnih smernic in usmeritev za pripravo variantnih rešitev. Za območje OPPN 374 višinski gabarit stavb z OPN MOL ID ni določen. Višine stavb so bile določene na podlagi izbrane variantne rešitve, ki predvideva postopno nižanje višinskih gabaritov v smeri od Dunajske ceste (P+11) preko območja OPPN 374 (P+9) do načrtovane pozidave v OPPN 132 na zahodni strani (z OPN MOL ID določen gabarit do P+6). V fazi priprave predloga OPPN so bili volumni preoblikovani na način, da je najvišji volumen stavbe ohranjen le v delih, ki so odmaknjeni od sosednjih stavb, na stiku s sosednjimi stavbami pa je nižji, s čemer je zmanjšan vpliv na sosednje stavbe, zagotovljeno pa je tudi osončenje sosednjih stavb v skladu z normativi OPN MOL ID.

**S.5.2. Pripomba se v delu, ki se nanaša na načrtovanje javne infrastrukture, upošteva.**

V fazi predloga OPPN je bil izdelan elaborat Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasičeva ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo-zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023. V OPPN je določeno, da sta ureditev Mašera-Spasičeve ulice in Tolstojeve ulice pogoj za gradnjo načrtovanih stavb. Ureditev cest bo potekala sočasno z gradnjo načrtovane stavbe in mora biti zaključena najkasneje do pričetka uporabe stavbe, sredstva za ureditev obeh cest pa bodo zagotovljena iz komunalnega prispevka za načrtovano gradnjo. Sočasno z ureditvijo cest bo potekala tudi prenova javne infrastrukture, če se bo izkazalo, da je dotrajana.

**S.5.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na enosmerno prometno ureditev, delno upošteva.**

Skladno s predhodno navedeno idejno zasnovo je načrtovana enosmerna ureditev Mašera-Spasičeve ulice (razen na odseku med uvozom k poslovnima stolpnicama na naslovih Dunajska 117 in 119 ter križiščem z Dunajsko cesto), na Tolstojevi ulici pa je ohranjen dvosmerni prometni režim. Enosmerni

sta tudi Herbersteinova ulica in Glavarjeva ulica. Na vseh omenjenih cestah so načrtovani ukrepi za umirjanje prometa ter varne površine za pešce in kolesarje. Načrtovana je tudi ureditev križišč z Dunajsko in Slovenčevo cesto, s čemer bo zagotovljena ustrezna prometna pretočnost.

#### **S.5.4. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na prikaz odprtih bivalnih površin**

Z odlokom OPPN so določene zahteve glede najmanjšega obsega odprtih bivalnih površin in zelenih površin na raščenem terenu, ki bodo konkretno določene in oblikovane v fazi DGD v načrtu arhitekture in zunanje ureditve. V spremljajočem gradivu Obrazložitev in utemeljitev OPPN (poglavje 4.5. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin) so izračuni in grafični prikazi, s katerimi je utemeljeno, da je pri predlagani zasnovi zahtevane odprte bivalne površine ter zelene površine na raščenem terenu mogoče zagotoviti.

#### **Stališča do pripombe P.5.5.:**

S.5.5. Pripomba se ne upošteva.

Kanalizacijskega zbiralnika A1 DN 2100 zaradi zagotavljanja potrebnega padca ni mogoče prestaviti. Tehnična rešitev, prikazana v grafičnem delu OPPN 374, je usklajena z upravljavcem JP VOKA SNAGA d.o.o., prav tako je pridobljeno njihovo pozitivno mnenje k OPPN. Tudi v primeru dodatne, tretje kletne etaže, bo treba rešitev uskladiti z JP VO-KA Snaga, d.o.o., ter skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo stavb, pridobiti pozitivno mnenje k projektnim rešitvam.

#### **Pripomba P.6.:**

Modra pikica  
Mašera Spasićeva 8  
1000 Ljubljana

#### **P.6.1.**

- SZ del meje OPPN naj se spremeni na način, da ne vključuje stavbe na naslovu Tolstojeva 9a, z znakom 2636-87/7-0, številka stavbe 47 in 2636.87/14-0, Parcelna številka 87/7, 87/14, 87/4 k.o. Bežigrad.

#### **P.6.2.**

- potrebno je zagotoviti varnost pri rušitvi objekta Tolstojeva 9a, saj s steno meji na objekt Mašera Spasićeva 8, v katerem se nahaja vrtec Modra pikica, stena meji stanovanje in garažo vrtca, kar se nadaljuje v prostore vrtca, kjer so otroci in zaposleni. Prav tako je potrebno po rušitvi vzpostaviti začetno stanje - narediti fasado na objektu, ki ostaja.
- rušenje objekta in dela na zelenih površinah vrtca naj se ne začne pred 30. 9. 2023, saj bo v objektu in na pripadajočem vrtu še potekala dejavnost vrtca.
- po rušitvi naj se zagotovi zaščitna ograja med Tolstojevo 9a ter Mašera Spasićeva 8, Ljubljana, saj bo v objektu Mašera Spasićeva 8 še naprej potekala dejavnost predšolske vzgoje. Hkrati je potrebno zagotoviti varnost ter biti pri rušitvi še posebej pozoren na to, da je v neposredni bližini - na meji z gradnjo - vrtec
- rušitvena in druga hrupna ter prašna dela naj potekajo izven obratovalnega časa vrtca (v popoldanski urah in čez vikende)
- v kolikor bi katerakoli druga dela izvajali tudi v času obratovanja vrtca, naj se pri tem poskrbi za čim manjši hrup. Med urami 12.00 in 15.00 naj se poskrbi za popolnoma brezhrupno delovanje.
- rušitvena in druga dela naj se izvaja na način, ki v največji možni meri preprečuje širitev prahu (polivanje z vodo ipd.)
- vrtec Modra pikica naj bo pravočasno ter ves čas rušitve in gradnje seznanjen z načrti

#### **P.6.3.**

Splošna pripomba:

- predlagamo ohranitev vseh odraslih in zdravih dreves na območju OPPN. Načrti naj se prilagodijo temu.

**Stališča do pripombe P.6.1.:****S.3.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša na spremembo meje območja OPPN, ne upošteva.**

Skladno z dogovorom med lastnikom nepremičnine Tolstojeva 9a in investitorjem načrtovane stavbe v območju OPPN bo stavba Tolstojeva 9a odstranjena, pripadajoče zemljišče pa bo priključeno h gradbeni parceli načrtovane stavbe. Po zagotovitvi lastnika stavbe Tolstojeva 9a je vrtec o tem obveščen in se bo moral prostorsko omejiti znotraj stavbe na naslovu Mašera-Spasičeva 8.

**S.6.2. Pripomba se v delu, ki se nanaša na varnost otrok ter na prašenje in hrup v času gradnje, upošteva.**

27. člen odloka je bil ustrezno dopolnjen. V času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje. Prav tako je bil dopolnjen 28. člen odloka, ki nalaga ustrezne ukrepe za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo.

50. člen odloka je že v fazi dopolnjenega osnutka določal ukrepe za mehansko stabilnost sosednjih stavb, v fazi predloga pa je bil dopolnjen z zahtevo, da investitor v času gradnje vrtec obvesti o hrupnejših delih in delih, kjer so pričakovane večje količine prahu, najmanj en dan pred pričetkom takih del. Sočasno z odstranitvijo stavbe R2 je treba izvesti toplotno izolacijo in fasado ter po potrebi tudi konstrukcijsko sanacijo vzhodne stene stavbe na zemljišču 87/4 v k.o. 2636 Bežigrad.

**S.6.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na odstranitev dreves, ne upošteva.**

V območju ni kakovostnih odraslih dreves, razen lipe, ki bo zaradi načrtovane gradnje odstranjena. Na severozahodni strani območja pa je zagotovljen raščen teren za zasaditev skupine novih visokoraslih dreves.

**Pripomba P.7.: občan**

Otrok bo šel v šolo dr. Franceta Bevka, pa me zanima kaj in kdaj se bo dogajalo 'čez cesto'.

Na koga se lahko obrnem glede OPPN-jev št. 374 in 132? Kako daleč so projekti? Je kje možen vpogled? O OPPN-ju 374 se še najde kak načrt na internetu, za 132 pa ne najdem ničesar.

("Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo, vzhod IN zahod).

Če bosta omenjena OPPN-ja namenjena stanovanjem - je sočasno predvidena širitev kapacitet šole? Kako bo potekal pouk tekom gradnje?

**Stališča do pripombe P.7.:**

S.7. Pojasnilo k pripombi.

Podatki o prostorskih aktih v pripravi so javno objavljeni na spletni strani:

<https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi/>

Širitev kapacitet šole v sklopu OPPN 374 ni predvidena. Skladno s podatki MOL, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, bo prostor za osnovnošolce iz obeh območij mogoče zagotoviti v Osnovni šoli Franceta Bevka.

**Pripombe P.8.: sedem občanov****P.8.1.**

Pripombo dajalci kot neposredni severni sosedje območja urejanja prostora z OPPN nasprotujejo predstavljeni pozidavi območja že iz temeljnih razlogov:

- predvidena je gosta poselitev območja z novimi 240 stanovanji, praktično brez raščenege zelenja, z višino objektov proti severu območja do 35 metrov nad terenom in to zgolj 4,0 metre od parcelne meje z enostanovanjskimi družinskimi hišami,
- nameravan poseg bo bistveno poslabšal bivanjske razmere pripombodajalcev, saj bo popolnoma zaprl njihovo južno stran z načrtovanim objektom do višine 35 metrov nad terenom, kar pomeni grob odvzem dnevne svetlobe v bivalnih prostorov objektov, pri čemer že sam dopolnjen predlog OPPN 374 ugotavlja nezadostno osončenost

- objektov na parcelah št. 290/3 in 291/3, k.o. 2636 Bežigrad, pri čemer je že sedaj moč te vplive jasno oceniti, saj zemeljska os in s tem pot sonca nista variabilni spremenljivki,
- nesorazmerno, na rovaš izgradnje megalomanskih stanovanjskih stavb, se bodo poslabšali bivanjski pogoji v stavbah, prav tako bo bistveno okrnjena uporabnost parcel pripombodajalcev zaradi odsotnosti sončne svetlobe, kar bo onemogočalo izrabo za vrtove in sadno drevje, ki imajo tako estetski, kot funkcionalni pomen (samooskrba), pri čemer gre za zunanjo, odprto bivalno površino,
  - bistveno zmanjšano bi bilo tudi sončno sevanje objektov pripombodajalcev in s tem povzročene toplotne izgube, nadalje tudi onemogočena izvedba ukrepov izrabe OVE s postavitvijo fotovoltaičnih elektrarn na strehe objektov (kar je sedaj mogoče),
  - povečan bo promet in s tem hrup, pri čemer je že sedanja zatečena situacija alarmantna, saj ni zagotovljenega zadostnega števila parkirnih mest že za obstoječe objekte, Tolstojeva ulica pa je v času prometnih konic preplavljena s prometom, čeprav ker za izključno stanovanjsko sosesko družinskih hiš, kar že sedaj povzroča težave pri uvozu in izvozu na Tolstojevo ulico iz oziroma v smeri Dunajske ceste,
  - opisani kvarni vplivi načrtovane gradnje bodo imeli za posledico zmanjšanje vrednosti nepremičnin pripombodajalcev.

## **P.8.2.**

### **Nezadostna osončenost**

Osončenje vseh obstoječih stavb ni zagotovljeno v obsegu, kot ga določa OPN MOL ID v prvem odstavku 91. člena, kar izhaja že iz ugotovitev izdelovalca, ki sicer ni del dopolnjenega osnutka.

Vendar, ne le to, dopolnjen osnutek OPPN 374 ni skladen niti s smernico Ministrstva za zdravje oziroma NIJZ št. 350-7/2022-2 z dne 17.2.2022, ki se sklicuje na tehnično smernico SIST DIN S034-1:1997 Dnevna svetloba v notranjih prostorih – Splošne zahteve in tehnično smernico TSG-1-004:2010 o Učinkoviti rabi energije, saj ni dopustno, da bi se zaradi izgradnje novih stavb stanje v obstoječih stavbah poslabšalo do mere, da ti zaradi naknadnega posega v prostor ne bi več izpolnjevali minimalnih tehničnih zahtev. To bi tudi pomenilo, da morebitna rekonstrukcija objektov pripombodajalec ali gradnja novih objektov ne bi bila dopustna, ker ne bi bili zmožni izkazati izpolnjenosti navedenih tehničnih zahtev. Te so naslednje (str. 5 smernic NIJZ):

### **2.5 OSONČENOST**

Območja stanovanj se v zvezi z osončenjem načrtuje tako, da so za stanovanjske stavbe izpolnjene zahteve iz slovenskega standarda, ki ureja svetlobo v notranjih prostorih<sup>2</sup>. Ta med drugim navaja, da naj ima v stanovanju vsaj en bivalni prostor osončenje, ki na sredi okna tega prostora traja štiri ure dnevno.

Območja stanovanj se načrtuje tudi tako, da je osončenost stanovanjskih stavb zagotovljena najmanj v obsegu kot ga zahteva tehnična smernica, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah<sup>3</sup>. Smernica med drugim zahteva, da mora biti sončnemu sevanju izpostavljena površina zunanjega ovoja stavbe osončena od povprečne višine 1 m nad terenom navzgor, v času:

- zimskega solsticija (21. 12.) najmanj 2 uri, upošteva se horizontalna projekcija vpadnega kota sonca v območju  $\pm 30^\circ$  odstopanja od smeri jug,
- ekvinočija (21. 03. in 23. 09.), najmanj 4 ure, upošteva se horizontalna projekcija vpadnega kota sonca v območju  $\pm 60^\circ$  odstopanja od smeri jug,
- poletnega solsticija (21. 06.) najmanj 6 ur, upošteva se horizontalna projekcija vpadnega kota sonca v območju  $\pm 110^\circ$  odstopanja od smeri jug.

Stavbi z naslovom Tolstojeva 9 in Tolstojeva 9b ne dosejata niti minimalnih zahtev osončenosti, določene z OPN MOL ID, kaj šele strožjih zahtev iz tehničnih smernic, ki jih povzema mnenje in standard NIJZ. Na dan 21.12 pa to velja za vse južne fasade objektov na Tolstojevi ulici, ki mejijo

na območje nameravane gradnje, in sicer stavbe z naslovi Tolstojeva ulica 5, 7, 9, 9b, 11.

13. To stanje se lahko glede na predstavitev projekta v okviru Javne obravnave dne 29. 3. 2023 še poslabša, saj naj bi se v okviru odprtih bivalnih površin na strehi objekt S3 izvedlo otroško igrišče, za izgradnjo katerega je nujno potrebno uporabiti tudi visoke elemente (športni rekviziti in oprema) ter ga varnostno ograditi z visoko ograjo, kar bo še povečal negativni vpliv z vidika osončenosti obstoječih objektov na severu.

To jasno pomeni, da je načrtovana gradnja z OPPN 374

- glede na višino in lego objektov v premajhnem odmiku od parcel na severu ter s tem v premajhnem odmiku od sosednjih objektov na severu nameravane gradnje, še posebej, ker ta pokriva celotno površino južno ter jugo-vzhodno in jugo-zahodno od obstoječih objektov na Tolstojevi ulici,
- občutno previsoke še dopustne višine.

Ob tem se kaže še popolna neenakost pripravljavcev OPPN 374 do sosedov pri urejanju odmikov do sosednjih objektov, pri čemer OPPN 374

- ne določa posebnega odmika do stavb na severu območja urejana,
- določa pa minimalne odmike v višini nameravanih stavb S1 in S2 (tj. do 35 metrov) od objektov, ki se nahajajo na zahodu in jugu od nameravane gradnje (točki 5. in 6. prvega odstavka 12. člena OPPN 374), čeprav ima nameravana gradnja bistveno manjše (do objekta na zahodu, na parceli št. 87/28 k.o. 2636 Bežigrad) ali ničelne (do objekta jugu, na parceli št. 100/21 k.o. 2636 Bežigrad) vpliva z vidika odvzema osončenja, pri čemer ni stvarnega in razumnega razloga za takšno selektivno urejanje, na škodo pravic ne določenih sosedov (14. člen Ustave).

16. Namen normodajalca je z novo pozidavo ohraniti ustrezne minimalne bivalne pogoje v obstoječih objektih, vključno z osončenostjo obstoječih objektov. V obravnavanem primeru predlagana prostorska zasnova ne ustrezne osončenosti najmanj dveh obstoječih objektov z naslovoma Tolstojeva 9 in 9B na dan 21.12., če ne tudi objektov z naslovi Tolstojeva 5, 7 in 11. Izdelovalec v gradivu zapiše, da bo izdelana podrobnejša analiza v nadaljevanju izdelave OPPN. Že zdaj je dokazano, da osončenost obstoječih objektov z naslovoma Tolstojeva 9 in 9B, najmanj pa objekta Tolstojeva 9 na dan 21.12. ne ustreza določbam 91. člena OPN MOL ID.

17. Kako se lahko pričakuje, da se bo osončenost objektov NA4 in NA5 (Tolstojeva 9 in 9B) na dan 21.12. izboljšala brez spremembe oblike, odmikov ali višine objekta S1? S spremembo nagiba zemeljske osi? Objekt S1 se bo moral spremeniti, da bo ustrezal določbam 91. člena OPN MOL ID. Zakaj se sprememba objekta S1, ki je očitno nujna, načrtuje šele po razgrnitvi? Se bo razgrnitev po spremembi objekta S1 ponovila? Glede na bistven vpliv na sosednje objekte je nujna transparentnost in vključenost javnosti v načrtovanje vseh novo načrtovanih objektov, zlasti S1.

### **P.8.3.**

#### **Parkiranje in mobilnostni načrt**

18. V mobilnostnem načrtu je v območju OPPN v kletnih etažah dveh načrtovanih stavb zagotovljenih 320 PM, kar je manj, kot je navedeno v obrazložitvi OPPN 374. Za načrtovanih 240 stanovanj je treba zagotoviti od 330 do 450 PM, po izračunih celo 600 PM.

19. Izkušnje sosesk, kjer primanjkuje parkirnih mest, in izkušnje bližnjih stolpnic ob Dunajski cesti kažejo, da predpostavke mobilnostnega načrta niso realne, pač pa utopične in usmerjene v

zagotovitev premajhnega števila potrebnih parkirnih mest, kar bo vplivalo na celotno ožjo in širšo okolico nove zazidave. Predvidevamo, da sta razloga visoka cena zagotavljanja parkirnih mest in varstvo podzemne vode. Poleg tega je Direktor za prostor, graditev in stanovanja, v prvo mnenju zapisal: »V osnutku odloka in obrazložitvah pa je navedeno, da je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se zadosti določenim pogojem glede varstva podzemne vode, kar bo preverjeno šele v naslednji fazi načrtovanja OPPN. Pri določilih glede dovoljene višine in etažnosti stavb (15. člen odloka OPPN) etaže pod terenom niso opredeljene.« Glede na neopredeljenost etaž, kako bo mogoče izvesti potrebna parkirna mesta?

20. Prav tako je predvidenih parkirišč ne le premalo, temveč je za ureditev parkiranja za obiskovalce pomemben predvsem režim parkirne hiše - če bo parkirna hiša zaprtega tipa, torej samo za lastnike (razni sistemi kartic za odpiranje garažnih vrat/rampe) obiskovalci ne bodo imeli nobene možnosti parkiranja, pa četudi bi bilo v garaži dovolj parkirnih mest. Dopolnjen predlog OPPN 374 tega vprašanja niti ne naslavlja, še posebej, ker bo na območju OPPN 374 tudi večji obseg tudi nestanovanjskih dejavnosti.

21. OPPN 374 zahteva tudi rekonstrukcijo vseh okoliških cest (Tolstojeva ulica, Mašera-Spasićeva ulica, Herbersteinova ulica, Glavarjeva ulica), pri čemer OPPN 374 ne pojasni in ne ovrednoti vpliva rekonstrukcije Tolstojeve ulice na nepremičnine pripombodajalcev.

#### **P.8.4.**

##### **Variantne rešitve**

22. OPN MOL ID v usmeritvah za izdelavo OPPN za območje EUP BE-590 in BE-593, torej ravno za OPPN 374, zahteva izdelavo variantnih rešitev. Variante rešitve v dopolnjenem predlogu OPPN 374 niso predstavljene, niso bile javno razgrnjene in tudi niso bile v OPPN 374 ustrezno ovrednotene. Namen izdelave variantnih rešitev je transparentni izbor najboljše variante. Ali so bile variantne rešitve javno razgrnjene: Marasovic arhitekti, Ofis in Mojca Kalan Šabec. Potrebni so opis, kriteriji izbora, presoja, vrednotenje izbrane variante. Bi bila morda katera od variant za stavbe na severni strani ugodnejša? Je bil to tudi kriterij izbora? Zahteva se transparentni prikaz variantnih rešitev ter njihovega vrednotenja.

23. Dopolnjen predlog OPPN 374 ni skladen z zahtevami OPN MOL ID.

#### **P.8.5.**

##### **Odmiki**

24. Kot že navedeno v točki 15 teh pripomb je odmik stavb S1 in S2 v dopolnjenem osnutku OPPN 374 diskriminatoren. Sicer pa odmik stavbe S1 in S3 od drugega dela obstoječe pozidave na severu, torej od stavb Tolstojeva 7, 9, 9B, 11 v Ljubljani ni ustrezen. Moral bi biti 35 m, kot znaša višina stavb S1 in S2 do višine venca.

25. Po določbah 20. člena OPN MOL ID bi moral biti odmik 35 m, vendar ni.

26. Kolikšen je obstoječi odmik? (glede na oceno je cca 20 m od stavbe Tolstojeva 9B). Treba bi bilo narediti še prerez v smeri B – B, ki bi kazal odmik novih stavb od obstoječe pozidave.

27. Odmik po določbah OPN MOL ID je določen 5,00 m od meje parcele in za višino višje stavbe med stavbama, v kolikor gre za odmik med fasadama, kjer so bivalni prostori. 20. člen OPN MOL ID določa, da če ni z gradbeno črto določeno drugače, mora biti odmik stavb tipov C in F (nad terenom) od meje sosednjih parcel znašati najmanj 4.00 m, če so te stavbe visoke do 14,00 m, oziroma 5,00 m, če so višje od 14,00 m. Kadar se stavbe tipov C in F gradijo v EUP s tipoma stavb V in VS, mora biti odmik od meje sosednjih parcel najmanj 5.00 m ne glede na višino stavbe. Če ta odlok ne določa drugače, so odmiki med fasadami stavb in delov stavb tipov V, VS in C, ki so

višje od 14,00 m in z višino do 40,00 m:

- na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj enaki ali večji od polovice višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena,
- na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj enaki ali večji od višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena.

Določbe 1. in 2. točke tega odstavka veljajo tudi za nadzidave stavb tipov V, VS in C. Določbe 1. in 2. točke tega odstavka ne veljajo za odmike med vogali stavb. Določbe tega odstavka ne veljajo za ožje mestno središče.

28. Namen normodajalca velja tako za obstoječe kot za novozgrajene objekte in za njihove medsebojne odmike. Drugačni amen normodajalca bi med obstoječimi in novimi objekti lahko ustvarjal nedopustne razlike, neenakovredno obravnavo in poseg v pravice obstoječih objektov. Prav tako je namen normodajalca določiti razdaljo med objekti tipov V, VS in C, pa tudi med predmetnimi tipi objektov in med ostalimi objekti. V nasprotnem primeru bi nastala pravna praznina, saj bi kot edino določilo ostal odmik objekta od parcelne meje 5,00 m, kar pa pomeni strokovno nevzdržno oddaljenost dveh objektov ter neenakovredno obravnavo objektov tipa V, VS in C ter ostalih objektov. Prav zaradi tega se v vseh primerih gradnje objektov tipa V, VS ali C uveljavijo odmiki fasad (na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju) najmanj v višini višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma slemena.

29. Grafični prikazi OPPN so pomanjkljivi. Treba bi bilo narediti še prerez v smeri B – B, ki bi kazal odmik novih stavb od obstoječe pozidave.

#### **P.8.6.**

##### **Hrup**

30. Na območju OPPN 374 velja III. stopnja varstva pred hrupom, ki je na območju EUP BE-593, ki obkroža stavbi z naslovom Tolstojeva 9 in 9b preseženo. Ugotovljeno je bilo preseganje III. stopnje varstva hrupa le v manjšem delu parcele C1, kjer je uvoz na območje OPPN 374 s Tolstojeve ulice (in gradnja stavb ni načrtovana), vendar se pripravljavec ni opredelil, kako bo to zmanjšal na predpisano raven. Prav tako ni jasno ali prikazana stopnja hrupa opisuje sedanje stanje in kakšno bo to stanje po povečanem prometu, ko bodo izgrajena stavbe OPPN. Opisani del zemljišča je v neposredni bližini obstoječih stavb z naslovi Tolstojeva ulica 7, 9, 9B in 11.

31. Dopolnjen osnutek OPPN 374 ne obravnava varstva pred hrupom obstoječih objektov pripombodajalcev.

32. Kako se zagotovi varstvo pred hrupom za obstoječe stavbe z naslovi Tolstojeva ulica 7, 9, 9B in 11? Ugotovljeno je preseganje hrupa ravno v tem območju.

#### **P.8.7.**

##### **Umanjkanje strokovnih podlag in nadaljnja neskladnost OPPN 374 z OPN MOL ID**

33. Iz dopolnjenega osnutka OPPN 374 je razbrati načrtovanje dveh etaž podzemnih etaž (čeprav to ni zapisano v 15. členu), po določbi tretje alineje 2. točke 49. člena OPPN 374 pa je dopustna tudi izvedba tretje kletne (podzemne etaže), če se na podlagi geološko-geomehanskega elaborata ugotovi, da gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja. Torej OPPN 374 predvideva posebno varstvo le za gradnjo tretje, ne pa prvi dveh



podzemnih etaž. Ostalo je urejeno v šestem odstavku 25. člena OPPN 374, ki predstavlja prepis določbe tretjega odstavka 78.a člena OPN MOL ID.

34. OPN MOL ID v 2. točki prvega odstavka 12. člena v zvezi s 78.a členom določa poseben lokacijski pogoj za gradnjo podzemnih etaž, ker je posledica posebne geološke-geomehanske strukture tal na območju MOL. Podzemne etaže je mogoče graditi, kjer in v obsegu, kot to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podzemne vode in stabilnost sosednjih objektov. Območje OPPN 374 spada v območje varovanja B »Visoka savska terasa«, pri tem pa za vsa ta območja po drugem odstavku 78.a člena veljajo posebni pogoji za gradnjo podzemnih etaž, ki jih OPPN 374 ne vključuje, zato je z njim neskladen. Isto velja za pesti odstavek 15. člena OPPN 374.

35. Prav tako tretji odstavek 78.a člena OPN MOL ID zahteva, da se na območjih B »Visoka savska terasa« z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte, če je gradnja podzemnih etaž lahko dopustna.

36. Po določbi petega odstavka 78.a člena OPN MOL ID je treba ta geološki geomehanski elaborat izdelati v okviru strokovnih podlag za OPPN ter njegove ugotovitve in pogoje pri pripravi OPPN upoštevati. Ta elaborat ni bil izdelan in ni vključen v OPPN 374, prav tako ni bil upoštevan pri izdaji Sklepa o začetku priprave OPPN 374 (glej 9. člen Sklepa z dne 5. 1. 2022), prav tako presoja tega vprašanja umanjka v obrazložitvah predloga OPPN 374.

37. Izsledki tega elaborata morajo biti javno razgrnjeni, saj je namen varstva navedenih določil OPN MOL ID zagotavljanje in preprečevanje poslabšanja stabilnosti sosednjih objektov. Ker je nameravana gradnja po OPPN MOL ID načrtovana dolvodno, lahko v primeru obstoja viseči voda predstavlja oviro precejni vodi in s tem negativno vpliva na stabilnost objektov pripombodajalcev. Preliminarno geotehnično mnenje o sestavi tal in pogoji temeljenja, ki ga navaja osmi odstavek 25. člena OPPN 374 ne ustreza zahtevi iz petega odstavka 78.a člena OPN MOL ID, prav tako ni javno razgrnjen.

### **P.8.8.**

#### **FI, FZ, FBP, FZP in etapnost gradnje**

38. Upoštevanje FI, FBP, FZP so izdelovalci OPPN 374 pojasnili v osnutku OPPN (mnenja), v poglavju III. 6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN na 60 – 63 strani, podan je tudi podroben izračun. Po pregledu ocenjujemo, da so bili vsi faktorji tabelarično ustrezno usklajeni z OPN MOL ID, vendar ocenjujemo, da so odprte bivalne površine in zelene površine relativno razdrobljene in urejene večinoma v ozkih pasovih na obrobju zazidave, kar krni njihovo funkcionalnost. Ohranjenega je zelo malo raščenega terena. Nadalje so v 5. in 10. prvega odstavka 13. člena OPPN 374 razdeljeni med tisti dele, ki so zagotovljeni na raščnem terenu in katere na strehi stavb, pri čemer je raščnega terena izrazito malo. Čeprav OPN MOL ID v prvem in drugem odstavku 32. člena določa, da je mogoče kriterijem FBP in FZP izjemoma zagotoviti na delih stavb. V javnem razgrnjenem OPPN 374 izjemnost situacije ni obrazložena. Vodi jo zgolj čim večja pozidava območja in čim večje število posameznih delov, stanovanj, kar ni razlog za odstop do določil OPN MOL ID in ne utemeljijo urbanistične posebnosti lokacije., Vsaka lokacija je lahko posebna, če jo želimo prekomerno pozidati. Prekomerna pozidanost pa ima kvarne vplive na prostor v celoti.

39. V OPPN je navedeno, da je treba v prostorski enoti PE2 je treba na raščnem terenu zasaditi najmanj 41 dreves. Do 30 % dreves je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami. Kje bodo zasajena vsa drevesa in grmovnice? Treba jih je vrisati! Treba je dodati prikaz zunanje ureditve ali vsaj tloris pritličja z urejenimi odprtimi bivalnimi in zelenimi površinami. V tem primeru je prikaz bistven zaradi vplivov na sosednja pozidana območja.

40. Nadalje člen 22 OPPN 374 predvideva etapnost gradnje, na način, da je mogoče etapo 2 in s tem tudi stavb S3, graditi kasneje od stavb S1 in S2, čeprav so šele s stavbo S3 izpolnjene zahteve po OBP, ki jih zahteva OPN MOL ID, kar je nedopusten obid lokacijskega pogoja iz OPN MOL ID.

41. OPN MOL ID za območje BE-590 določa največ FZ=50%. Po določbi 19. točke 3. člena OPN MOL ID je Faktor zazidanosti (FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni, ki segajo iz fasade stavbe, in napušči. Upoštevajo pa se površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh enostavnih in nezahtevnih objektov nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti.

42. Osnutek OPPN 374 sam dokazuje (str. 64 Osnutka), da je z OPPN načrtovana gradnja nedopustna, saj močno presega dopustno zazidanost (59,4%), pri čemer v izračun zazidane površine sploh ni vzeta še površina uvoza in izvoza v klet! Zato FZ presega 60%. Faktor zazidanost je eno od meril, ki določa dopustno velikost objektov. In njegovo prekoračenje je eden od dokazov, da je z OPPN 374 načrtovana gradnja glede na določila OPN MOL ID prevelika, pri tem je gradbena parcela za območje P3 določena na 8.148 m<sup>2</sup>, zazidana površina stavb S1 in S2 (brez uvoza in izvoza v garažo) pa znaša skupaj 4.444 m<sup>2</sup>, kar presega dopusten 50% sam zase (točno 54,54%), brez stavbe z oznako O1, na katero se za odstop od dopustnega FZ sklicuje izdelovalec OPPN 374.

43. Prekoračitev ni utemeljena in dokazana z željo po večji pozidavi parcele in želji po maksimizaciji dobička zaradi izgradnje večjega števila stanovanjskih enot oz. njihovi večji površini. Ne drži, da je FZ prekoračen zgolj zaradi ohranjanja obstoječe pozidave O1, saj je ta presežena tudi glede na S1+S2/P3, zato je utemeljitev izdelovalca OPPN 374 v osnutku napačna. Zato je umestitev objektov S1 in S2 v željeni velikosti prekomerna, pri čemer lahko velikost teh objektov še dodatno odstopa. Gre za prekomerno pozidanost območja BE-590 in nadaljnjo kršitev OPN MOL ID.

44. S čim utemeljujete skladnost z OPN MOL ID?

#### **Stališča do pripombe P.8.:**

##### **S.8.1. Pripomba se v delu, kjer občani opozarjajo na kakovost bivanja v sosednjih nepremičninah, upošteva.**

V fazi predloga je bila načrtovana stavba preoblikovana tako, da je znižana v delih, ki se približajo sosednim večstanovanjskim stavbam, višji deli pa so odmaknjeni od sosednjih nepremičnin. Zunanja ureditev je prilagojena tako, da je zagotovljenih več zelenih površin na raščenem terenu, zahtevana je tudi zasaditev visokih dreves v območju diagonalne pešpoti, ki poteka po strehi kleti. Odlok je v fazi predloga OPPN dopolnjen tudi z določilom, da se v zahtevano kvoto raščenega terena šteje le raščen teren s sklenjeno površino najmanj 200 m<sup>2</sup> in širino najmanj 4,00 m. Zaradi preoblikovanja volumna so se pogoji osončenja sosednjih stavb izboljšali. V fazi priprave predloga OPPN je bila izdelan elaborat Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasičeva ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo- zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023. V izdelanem elaboratu so načrtovane ureditve Mašera-Spasičeve in Tolstojeve ulice, ki zagotavljajo pogoje za večjo prometno varnost in pretočnost, ureditev obeh omenjenih cest pa mora biti realizirana pred pričetkom uporabe stavb v območju OPPN. Na podlagi izdelanega elaborata Strokovna ocena obremenitve s hrupom med gradnjo in obratovanjem, strokovna podlaga za OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, Epi spektrum d.o.o., št. 2023-011, september 2023, je ugotovljeno, da povečanje prometa zaradi načrtovane gradnje pri stavbah ob Tolstojevi ulici ne bo povzročalo prekomerne obremenitve s hrupom, določeni pa so nekateri ukrepi za zmanjšanje emisij hrupa v času gradnje in v času obratovanja načrtovanih stavb, ki so povzeti v predlogu OPPN.

V OPPN so na podlagi izdelanih strokovnih podlag vgrajena določila in ukrepi, ki zagotavljajo, da vpliv načrtovan pozidave na sosednje nepremičnine ne bo prekomeren. Z ureditvijo sedaj degradiranega območja bo kakovost prostora izboljšana, kar bo ugodno vplivalo tudi na vrednost nepremičnin v neposredni bližini.

### **S.8.2. Pripomba se v delu, ki se nanaša na osončnje sosednjih stavb, upošteva:**

Uvodoma pojasnjujemo, da so na območju MOL zahteve glede osončenja stavb določene z 91. členom OPN MOL ID. V Tehnični smernici za graditev TSG-1-004: 2010 Učinkovita raba energije točka 0.1.3b določa razmerje med prostorskim aktom in to smernico: »Člen pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah, ki določa zahteve za arhitekturno oblikovanje in umeščanje stavb v prostor (arhitekturna zasnova), je oblikovan tako, da namenoma uporablja manj zavezujoče oblike urejanja materije, na primer »da je v največji možni meri«, »ustrezno«, »kar najbolj ugodno«, »optimalno«. Na ta način je zagotovljena nekonfliktna navezava na določbe veljavnih prostorskih aktov. V praksi to pomeni iskanje takšnih arhitekturnih in tehničnih rešitev, ki izpolnjujejo tako zahteve prostorskih aktov kot tudi zahteve predpisov o učinkoviti rabi energije.«.

Prav tako pojasnjujemo, da v fazi dopolnjenega osnutka OPPN 374 namembnost prostorov v stavbah Tolstojeva 9 in 9a, za katere je bil ugotovljen prekomerni vpliv na osončenje zaradi načrtovanih stavb, ni bila poznana. Z OPPN so bila predvidena dopustna odstopanja, ki bi omogočila prilagoditev volumna, če bi se izkazalo, da gre za prostore, katerim je treba zagotavljati osončenje.

V fazi predloga OPPN je volumen načrtovane stavbe na severni strani znižan in preoblikovan tako, da so v celoti izpolnjeni pogoji glede osončenja sosednjih stavb v skladu z 91. členom OPN MOL ID, kar je dokazano s strokovno podlago Analiza osončenosti in preveritev skladnosti zasnove stanovanjske soseske OPPN 374, ZRMK, št. DN 2002170, maj 2023, ki je del spremljajočega gradiva OPPN. Pripomba se upošteva tudi v delu, ki se nanaša na ograjo na stavbi z oznako S2 (v dopolnjenem osnutku S3). 3. odstavek 12. člena odloka OPPN je dopolnjen z določilom, da mora biti zaščitna ograja transparentna, kar pomeni, da slednja ne bo dodatno zasenčila stavb severno od načrtovane stavbe.

S preoblikovanjem objekta v fazi predloga se na podlagi prejetih pripomb z javne razgrnitve vpliv na sosednje stavbe zmanjšuje (znižanje na stiku s sosednjimi stavbami), kapacitete stavbe se ne povečujejo, zato ponovna javna razgrnitev OPPN ni potrebna.

### **S.8.3. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na mirujoči promet:**

Uvodoma pojasnjujemo, da je cilj mobilnostnega načrta ugotoviti optimalno potrebno število parkirnih mest za osebna vozila ob upoštevanju, namembnosti stavbe, dostopnosti lokacije in lege v mestnem prostoru. Pri tem pa je namen vzpodbujanje potovalnih navad bodočih stanovalcev, obiskovalcev in zaposlenih v smeri trajnostne mobilnosti, s čimer bi aktivno sledili Celostni prometni strategiji MOL, ki vzpodbuja uporabo javnih prevoznih sredstev, kolesarskega in peš prometa ter narekuje zmanjševanje uporabe osebnih motornih vozil. Z mobilnostnim načrtom so določeni normativi za izračun minimalnega potrebnega števila parkirnih mest, ki so povzeti tudi v odloku OPPN. Število parkirnih mest lahko odstopa tudi navzgor do največ 600 parkirnih mest, kar je seštevek vseh parkirnih mest v območju OPPN.

Do odstopanj med načrtovanim številom parkirnih mest v območju OPPN, navedenim v mobilnostnem načrtu (320) in v obrazložitvi OPPN (301) prihaja zaradi časovnega zamika pri pripravi obeh dokumentov, v obeh primerih pa pokriva zahtevo, ki izhaja iz simulativnih izračunov za potrebe parkirnih mest za načrtovane programe. V obeh dokumentih so prikazani izračuni glede na različne programe, število in velikost stanovanj ter okviren razpon pričakovanega števila parkirnih mest za različne scenarije.

Z OPPN je potrebno število parkirnih mest določeno z normativi za posamezno dejavnost ter bo odvisno od števila in strukture stanovanj ter spremljajočih programov v stavbah.

V fazi predloga je v grafičnem delu v dveh kletnih etažah načrtovane stavbe prikazanih 376 parkirnih mest, v nadaljnjih fazah projektiranja pa je to število mogoče spremeniti (npr. z optimizacijo zasnove kletnih etaž ali z dodano tretjo parkirno etažo). V fazi predloga je bila možnost gradnje tretje kletne etaže, če bo potrebna, dodatno preverjena in potrjena. Elaborat »Preliminarno geotehnično mnenje o sestavi tal in pogojih temeljenja (faza OPPN), SLP d.o.o., št. GEO008-01-2023 OPPN 374 STARA TISKARNA-BEŽIGRAD, januar 2023, dopolnjeno junij 2023, dopolnjen z ukrepi za gradnjo ob morebitni prisotnosti talne vode, ki glede na predhodno opravljene raziskave razpoložljive podatke v fazi priprave OPPN na globini tretje kletne etaže sicer ni pričakovana.

Končno število potrebnih parkirnih mest bo določeno računsko v skladu z normativom iz OPPN v fazi DGD na podlagi dejanskega števila stanovanj in kapacitete spremljajočih programov. V kletnih etažah načrtovane stavbe bo treba v celoti zagotoviti zahtevano število parkirnih mest oziroma razpoložljivim parkirnim kapacitetam prilagoditi program. OPPN dopušča tudi izvedbo dodatnih parkirnih mest za okoliške stanovalce, če bo za to izkazan interes in sklenjen ustrezen dogovor z investitorjem.

Pripomba, ki se nanaša na parkiranje obiskovalcev, pa je bila v dopolnjenem osnutku že upoštevana. Odlok v 5. odstavku 36. člena določa, da morajo biti parkirna mesta za obiskovalce jasno označena in namenjena izključno obiskovalcem. Z ustrežno tehnično rešitvijo mora biti obiskovalcem ves čas omogočen dostop do parkirnih mest, ki so jim namenjena.

Glede ureditve Tolstojeve ulice pojasnujemo, da so se pri načrtovanju primarno iskale rešitve na zemljiščih v lasti MOL, vendar pa se zaradi zagotavljanja ustrežne pretočnosti in prometne varnosti ni bilo mogoče izogniti manjšim posegom na nekatera zemljišča v zasebni lasti (p.št. 296/2, 267/2, 297/1 in 964 k.o. 1736 Brinje I). MOL bo moral s strani lastnikov pridobiti pravico graditi ali v nasprotnem primeru ustrezno prilagoditi tehnične rešitve.

#### **S.8.4. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na variantne rešitve:**

Pred pričetkom izdelave OPPN je bilo izdelanih več strokovnih podlag, med njimi tudi variantne rešitve. Strokovna podlaga za urbanistično arhitekturno zasnovo območja je sintezna rešitev Stara tiskarna MK Bežigrad, biro Ofis arhitekti, junij 2022, izdelana na podlagi treh variantnih rešitev, ki so jih pripravili biroji: Kosi in partnerji, arhitekturni biro, Marasovic arhitekti in Ofis arhitekti. V fazi priprave predloga OPPN pa je na podlagi pripomb, podanih v fazi javne razgrnitve, biro Ofis arhitekti pripravil dopolnjeno zasnovo območja.

Vse našete strokovne podlage so navedene v spremljajočem gradivu (Obrazložitev in utemeljitev OPPN), niso pa sestavni del OPPN. V Obrazložitvi in utemeljitvi OPPN so prikazani tudi izvlečki iz variantnih rešitev. Vsa navedena gradiva so javno dostopna v knjižnici MOL OUP, niso pa javno objavljena, saj gre za predhodno izdelana gradiva, ki niso del postopka priprave OPPN.

#### **S.8.5. Pripomba se v delu, ki se nanaša na odmike, delno upošteva:**

Uvodoma pojasnujemo, da določila 21. odstavka 24. člena OPN MOL ID veljajo le med stavbami tipa V, VS in C, ki so višje kot 14 m. Odmiki stavb tipa V od nižjih stavb in od stavb z drugo tipologijo so v OPN MOL ID regulirani z drugimi določili (odmik od parcelnih mej, osončenje, požarna varnost...), kar je bilo v vseh fazah priprave OPPN upoštevano.

Na podlagi pripomb z javne razgrnitve je bil v fazi predloga OPPN načrtovani objekt preoblikovan in znižan na severni strani. S tem je vpliv na obstoječe stavbe na severni strani območja OPPN zmanjšan, odmiki višjih delov stavbe od sosednjih objektov na severni strani pa so se povečali.

Pripomba se upošteva v delu, ki se nanaša na grafične prikaze. V grafičnem načrtu 4.7. »Značilni prerezi in pogledi« je dodan prerez v smeri sever-jug, ki prikazuje odnos načrtovane stavbe do pozidave ob Tolstojevi ulici.

**S.8.6. Pripomba se v delu, ki se nanaša na hrup, upošteva:**

Karta hrupa iz grafičnega dela prikaza stanja prostora v OPN MOL ID prikazuje obstoječe stanje hrupa, pred načrtovanimi posegi. Iz karte je razvidno, da je pas zemljišč na severni in južni strani Tolstojeve ulice v območju prekomerne obremenitve s hrupom že sedaj, v obstoječem stanju, zaradi načrtovane gradnje pa se ne sme povečati.

Skladno s 15. odstavkom 89. člena OPN MOL ID je ob pripravi OPPN treba v okviru strokovnih podlag za OPPN v elaboratu varstva pred hrupom za območje OPPN, v primerih, ko gre za območje možne prekomerne obremenitve s hrupom, ugotoviti dejansko obstoječe stanje obremenitev s hrupom na podlagi detajlnih izračunov oziroma meritev in izvesti simulacijo sprememb obremenitev s hrupom zaradi novih gradenj ter skladno s tem zagotoviti ustrezne protihrupne ukrepe. Izvedba ukrepov za zaščito novih poselitvenih območij oziroma območij spremenjene rabe prostora je obveznost investitorjev. V fazi predloga OPPN 374 je bila izdelana strokovna podlaga Strokovna ocena obremenitve s hrupom med gradnjo in obratovanjem, strokovna podlaga za OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, Epi spektrum d.o.o., št. 2023-011, september 2023. Na podlagi izdelanega elaborata so z OPPN določeni ukrepi za zmanjšanje emisij hrupa v času gradnje (zahteve glede uporabe mehanizacije ter ureditve in organizacije gradnje, med drugim tudi izvedba polne gradbiščne ograje z višino 2,5 m na severni, zahodni in južni meji območja gradbišča) ter v času obratovanja (protihrupna izolacija prostorov, v katerih so hrupnejši agregati in naprave). Z OPPN je določena tudi obveznost investitorjev za izvajanje monitoringa hrupa v času gradnje in obratovanja. Ob upoštevanju navedenih ukrepov zaradi načrtovanih posegov ne bo prekomernega vpliva na sosednje stavbe ob Tolstojevi ulici niti v času gradnje niti v času obratovanja.

**S.8.7. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na manjkajoče strokovne podlage**

V 15. členu OPPN je navedeno: »Dopustna je podkletitev stavb z dvema kletnima etažama. Kletna etaža mora biti načrtovana in izvedena na način, da vdor talne in zaledne vode ter površinske vode z zunanjih površin ob stavbah v kletne prostore ni mogoč.« Pogoji za podkletitev so podrobneje določeni v 25. členu odloka, med drugim tudi zahteva za upoštevanje izdelane strokovne podlage »Preliminarno geotehnično mnenje o sestavi tal in pogojih temeljenja (faza OPPN), SLP d.o.o., št. GEO008-01-2023 OPPN 374 STARA TISKARNA-BEŽIGRAD, januar 2023, dopolnjeno junij 2023. V navedeni strokovni podlagi so določeni ukrepi, da gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte. Z OPPN so torej v 15. in 25. členu odloka ustrezno določeni pogoji za gradnjo dveh kletnih etaž. V 49. členu odloka pa dopuščena še izvedba dodatne, tretje kletne etaže, pri tem pa je ponovno navedeno opozorilo, da je ta dopustna le, če se na podlagi geološko-geomehanskega elaborata ugotovi, da gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte.

Določila 2. odstavka 78. člena so posredno zajeta v drugih delih odloka, v fazi priprave OPPN je bilo tudi izdelano Geotehnično poročilo, ki že določa ukrepe, s katerimi ne bo prihajalo do poslabšanja razmer na sosednjih stavbah. Del razgrnjenega gradiva je Preliminarno geotehnično mnenje o sestavi tal in pogojih temeljenja, št. GEO008-01-2023 OPPN 374 STARA TISKARNA-BEŽIGRAD, SLP d.o.o., januar 2023. Elaborat je bil v fazi dopolnjenega osnutka OPPN del strokovnih podlag, ki so bile v tiskani obliki priložene h gradivu, ki je bilo javno razgrnjeno na MOL OUP.

V fazi priprave predloga OPPN pa je bil elaborat v juniju 2023 še dopolnjen na podlagi izdelane strokovne podlage GEOLOŠKO-HIDROGEOLOŠKO POROČILO ZA OPPN 374, OBMOČJE STARE TISKARNE MK BEŽIGRAD, Alfageo d.o.o., št. HG0215023, februar 2023.

**S.8.8. Pripomba se v delu, ki se nanaša na FI, FZ, FBP, FZP in etapnost gradnje, delno upošteva**

V fazi predloga OPPN je bila zasnova prilagojena tako, da se zahtevani delež zelenih površin na raščenem terenu zagotavlja na površinah, ki omogočajo saditev visokih dreves in ponikanje vode v podtalje. 13. člen odloka je dopolnjen z določilom, da se v zahtevano kvoto raščenega terena šteje le raščen teren s sklenjeno površino najmanj 200 m<sup>2</sup> in širino najmanj 4,00 m. Del površin

za zagotavljanje FBP in FZP (500 m<sup>2</sup> od skupaj zahtevanih 4.810 m<sup>2</sup>) je še vedno dopustno zagotoviti na strehi stavbe. Gre za del zemljišča, ki se nahaja v 100 m širokem pasu ob Dunajski cesti, kjer je na podlagi 12. odstavka 32. člena OPN MOL ID do 35 % FBP in FZP dopustno zagotoviti tudi na delih stavb, ki so urejeni kot skupne odprte zazelenjene terase, pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100,00 m<sup>2</sup>, mora biti urejena kot zelena ureditev, ustrezno zavarovana in namenjena uporabnikom stavbe.

Zahtevano število dreves in grmovnic je prikazano v grafičnih načrtih 4.2 » Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, pri tem pa so bili upoštevani pogoji za saditev in rast dreves iz strokovne podlage Strokovno mnenje arborista svetovalca, Tisa d.o.o., št. 63/2022, december 2022 in dodatek št 2023-55, oktober 2023.

K delu pripombe, ki se nanaša na etapno urejanje območja, pojasnujemo, da je v predlogu OPPN določena gradnja načrtovane stavbe v eni zaključeni etapi.

Doseženi FZ je bil v fazi dopolnjenega osnutka utemeljen na podlagi 98. člena OPN MOL ID, ki pogojno dopušča odstopanja. V fazi predloga OPPN je volumen stavbe preoblikovan, s čemer se je nekoliko zmanjšala tudi zazidana površina stavbe. Faktor zazidanosti na gradbeni parceli načrtovane stavbe je tako 49 %, na parcelah obstoječih stavb faktor izrabe znaša 69 %, faktor izrabe preračunan na celotno PE2 pa je FZ = 57 %, kar je na podlagi 98. člena OPN MOL ID pogojno dopustno. Do preseženega FZ prihaja zaradi večje stopnje zazidanosti na parceli obstoječe stare tiskarne, ki se ohranja kot kulturni spomenik, ter zaradi terasaste zasnove stavbe, pri kateri je značilna večja zazidana površina kot pri kompaktnem objektu. Ozelenjene terase pomenijo boljše pogoje za bivanje stanovalcev in ustvarjajo ugodnejšo mikroklimo naselja, pri zasnovi pa sta izpolnjena tudi predpisana pogoja za dopustno preseganje FZ, to je zagotovitev faktorjev FBP, FZP in zadostnega števila parkirnih mest.

### **Pripomba P.9.: občan**

#### **P.9.1.**

Predstavniki Mestne občine Ljubljana radi izpostavljate zeleno Ljubljano. V predvideni soseski pa se pozidanost približa 60%, kar je 20 % več, kot bi sicer za tangirano območje predpisal sprejeti veljavni Občinski prostorski načrt-OPN (50%). Osebnost se mi zdi pozidanost prevelika, naj se prevzame normativ po OPN.

#### **P.9.2.**

Na račun pozidanosti se zmanjšuje delež zelenih površin, računski seštevek zahtevanih odprtih bivalnih površin po predstavljenem osnutku ne bi zadostoval za normativ po OPN.

#### **P.9.3.**

Za predvidenih 240 stanovanj bi morali predvideti otroško igrišče v velikosti 1800 m<sup>2</sup>. V predstavljenem osnutku ne najdem izrisane take enotne površine? V priloženih prostorskih prikazih diagonalne osrednje ulice je sicer videti zatravitev in ozelenitev, vendar pa je le-ta dvignjena v betonska korita. Taka ureditev ni primerna za otroško igrišče. Ali so dvignjena korita namenjena lastniškemu atrijem ali bo to javna zelenica?

#### **P.9.4.**

Ali bo soseska zaprtega tipa, se pravi ograjena? Najbrž je to odločitev investitorja, bi bili pa veseli morebitne peš bližnjice z Mašera Spasičeve ulice do Tolstojeve.

#### **P.9.5.**

Na Mašera Spasičevi ulici in v okolici je že star problem občasnega močnega zaudarjanja iz zbiralnega kanala A1. Nova pozidava je predvidena nad obstoječim kanalom A1. Ali je predvidena obnova kanala A1 (in morebitna odprava težave zaudarjanja), predno bo kanal "za stalno" pozidan. Ali je gradnja nad

kanalom A1 usklajena z VOKA-SNAGA? V dopolnjenem osnutki je sicer zapisan odmik stavbe najmanj 2,5 m od zunanjega roba kanala (vključno z debelino cevi in obbetoniranjem), kar v priloženem prerezu ni razvidno, da bi bilo izpolnjeno (ne horizontalno, še manj višinsko).

#### **P.9.6.**

Sočasno se uredi tudi vzhodni del Mašera Spasičeve ulice. Danes je pločnik proti Dunajski cesti le na južni strani ulice, ki pa se na odseku nasproti obstoječe stavbe MK, ki se ohranja, močno zoži, pločnik pa dodatno zožijo še količki (za katere sicer upam, da bodo ostali). Ureditev Mašera Spasičeve ulice na tem delu naj gre v smeri, da se razširi obstoječi pločnik, da se lahko srečata vsaj dve osebi, kar je danes nemogoče. Gre za pločnik, ki ga uporabljajo tudi otroci in mamice z vozički na poti v bližnji vrtec in šolo.

#### **P.9.7.**

Zapisano je, da se mora za ureditev Mašera Spasičeve ulice odkupiti tudi del zemljišč, ki so v lasti etažnih lastnikov vključujoč Mašera-Spasičevo ulico 7. Razumem, da gre za ureditev že obstoječega stanja, vendar pa hkrati želim, da MOL odkupi tudi del zemljišč na severni strani Mašera-Spasičeve ulice, to je v delu današnjega poglobljenega atrija MK, ki posega v območje zarisanih javnih površin oziroma v območje znotraj regulacijske linije ceste. Na tem delu naj se uredi ustrezní profil Mašera-Spasičeve ulice s hodnikom za pešce ustrezne širine (glejte zgornjo točko 6). Območje znotraj regulacijske linije ceste, ki predstavlja javno površino, ne more/sme biti del prostorske enote PE2, ki je namenjena gradnji večstanovanjskih stavb, temveč zgolj ureditvi javne Mašera Spasičeve ulice.

### **Stališča do pripombe P.9.**

#### **S.9.1. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na faktor zazidanosti FZ**

Z OPN MOL ID je za obravnavano območje določen  $FZ = 50\%$ . Doseženi FZ je bil v fazi dopolnjenega osnutka utemeljen na podlagi 98. člena OPN MOL ID, ki pogojno dopušča odstopanja. V fazi predloga OPPN je volumen stavbe preoblikovan, s čemer se je nekoliko zmanjšala tudi zazidana površina stavbe. Faktor zazidanosti na gradbeni parceli načrtovane stavbe je tako  $49\%$ , na parcelah obstoječih stavb faktor izrabe znaša  $69\%$ , faktor izrabe preračunan na celotno PE2 pa je  $FZ = 57\%$ , kar je na podlagi 98. člena OPN MOL ID pogojno dopustno. Do preseženega FZ prihaja zaradi večje stopnje zazidanosti na parceli obstoječe stare tiskarne, ki se ohranja kot kulturni spomenik, ter zaradi terasaste zasnove stavbe, pri kateri je značilna večja zazidana površina kot pri kompaktnem objektu. Ozelenjene terase pomenijo boljše pogoje za bivanje stanovalcev in ustvarjajo ugodnejšo mikroklimo naselja, pri zasnovi pa sta izpolnjena tudi predpisana pogoja za dopustno preseganje FZ, to je zagotovitev faktorjev FBP, FZP in zadostnega števila parkirnih mest.

#### **S.9.2. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na odprte bivalne površine:**

Pri pripravi OPPN je dosežen zahtevan delež odprtih bivalnih površin  $FBP = 30\%$ . V obrazložitvi in utemeljitvi OPPN (poglavje 4.5. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin) so izračuni in grafični prikazi, s katerimi je utemeljeno, da je pri predlagani zasnovi zahtevane parametre FBP in FZP mogoče zagotoviti.

#### **S.9.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na otroška igrišča, delno upošteva**

Vizualizacije stavb, ki jih je pripravil arhitekturni biro OFIS so nastale v razvojni fazi projekta. Konkretno oblikovanje igrišč bo določeno v fazi priprave DGD, kjer bo treba upoštevati zahteve iz 13. člena OPPN, ki določajo površino otroških igrišč ( $7,50\text{ m}^2$  na stanovanje), opremljenost otroških igrišč z igrali, namenjenimi različnim starostnim skupinam otrok, ki morajo omogočati raznolike vrste gibanja ter dostopnost za vse stanovalce v območju OPPN.

V fazi predloga OPPN je dopustna višina opornih zidov, ki bodo urejeni v sklopu zunanje ureditve v območju OPPN, znižana na  $0,40\text{ m}$ . S tem bo zagotovljena dostopnost do vseh površin, namenjenih igri otrok. Višji oporni zidovi so dopustni le ob uvozno izvoznih klančinah, ob poglobljenem atriju na južni strani stavbe O1 ter pri koritih za saditev dreves na strehi garaže.

**S.9.4. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na dostopnost območja OPPN**

Skozi območje je speljana diagonalna peš pot, ki omogoča dostop do Tolstojeve ulice. Zunanje površine v območju OPPN bodo neograjene in s tem tudi javno dostopne.

**S.9.5. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na kanalizacijski zbiralnik A1**

Upravljavec kanala JP VO-KA Snaga ni seznanjen s problemom zaudarjanja kanalizacijskega zbiralnika A1. Predlagamo, da ob ponovnem pojavu težave JP VO-KA Snaga o tem obvestite, da se strokovno ugotovi izvor in poišče možno rešitev v zvezi s tem.

Kanalizacijskega zbiralnika A1 DN 2100 zaradi zagotavljanja potrebnega padca ni mogoče prestaviti. Tehnična rešitev, prikazana v grafičnem delu OPPN 374, je usklajena z upravljavcem JP VOKA SNAGA d.o.o., prav tako je pridobljeno njihovo pozitivno mnenje k OPPN. Skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo stavb, pa bo treba s strani JP VO-KA Snaga pridobiti tudi pozitivno mnenje k projektnim rešitvam.

**S.9.6. Pripomba se v delu, ki se nanaša na ureditev Mašera-Spasićeve ulice, upošteva**

V fazi predloga OPPN je bil izdelan elaborat Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasićeve ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo-zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023. Elaborat predvideva enosmerno reditev Mašera-Spasićeve ulice, razen na krajšem odseku med uvozom k stavbama na naslovih Dunajska 117 in 119 ter križiščem z Dunajsko cesto. Na račun enosmernega vozišča bo znotraj obstoječega profila ceste zagotovljen zagotovljen prostor za ureditev površin za pešce in kolesarje. V delu, kjer se ohranja dvosmerni prometni režim, pa je načrtovana širitev ceste in pridobitev za to potrebnih zemljišč. Meja prostorske enote PE2, namenjeni gradnji stavbe, na južni strani upošteva načrtovani profil Mašera-Spasićeve ulice, vendar nekoliko odstopa od regulacijske linije, določene z OPN MOL ID. Odstopanje je dopustno na podlagi 7. odstavka 23. člena OPN MOL ID, ki določa, da lahko pri pripravi OPPN ob soglasju organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet ali za gospodarske javne službe, projektna rešitev trase ceste ali objektov okoljske in energetske infrastrukture odstopa od regulacijske linije ceste.

Prometna ureditev celotne Mašera-Spasićeve ulice mora biti izvedena najkasneje do pričetka uporabe načrtovane stavbe v območju OPPN.

**Pripomba P.10.: občan****P.10.1.**

Vezano na včerajšnjo javno razgrnitev OPPNja 374 Tolstojeva- Mašera-Spasićeva vzhod, in možnost pridobitve podrobnejših podatkov, vas prosim za posredovanje podrobnejšega načrta širitve ulice Mašera –Spasićeva vzhod.

Za poslano kopijo se vam že v naprej lepo zahvaljujem in vas lepo pozdravljam,

**Pojasnilo k pripombi P.10.****S.10.1.**

V fazi predloga OPPN je bil izdelan elaborat Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasićeve ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo-zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023, ki je kot spremljajoče gradivo predloga OPPN objavljen na spletni strani <https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi-po-zurep-2/>.

**Pripomba P.11.: občan**

Zadeva: **PRIPOMBA NA JAVNO RAZGRNITEV OPPN 374 »TISKARNA«**



**P.11.1.**

V področju OPPN 374 je bilo v Izhodiščih za pripravo OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera Spasićevo – vzhod, izdelanih novembra 2021, na podlagi takrat veljavnega OPNja ter posebnih meril in pogojev za izdelavo OPPN 374, načrtovanih okoli 200 stanovanj, etažnosti P+ 5 oz. P+7 kot so obstoječe sosednje stavbe. Glede na največji dopustni faktor izrabe  $FI=2,4$  je bilo ocenjeno, da je mogoče graditi do cca. 39.600 m<sup>2</sup> BTP ( v to površino je bila vključena tudi površina stare tiskarne).

V 17. členu osnutka OPPN 374 (zmogljivost območja) je navedena skupna BTP načrtovanih stavb in obstoječe stare tiskarne 54.150 m<sup>2</sup>, kar predstavlja povečanje za 36%. V 5. alineji 17. člena je razvidno, da se načrtuje izgradnja 240 stanovanj, kar je povečanje za petino, primerjalno z oceno v Izhodiščih za OPPN 374. Za doseganje tolikšne zgotovitve se ustrezno povečuje etažnost načrtovanih stavb, in sicer od P+2 do P+9. Iz Elaborata pa izhaja, da bo v dveh kletnih etažah zagotovljenih okvirno med 330 do 450 parkirnih mest.

Za stavbo Tiskarne so parkirna mesta zagotovljena v kletni etaži, in sicer je načrtovanih okoli 130 parkirnih mest.

**P.11.2.**

Vse naštete načrtovane stavbe se prometno priključujejo ulici Mašera Spasićeva. V 1. točki 8. člena Osnutka OPPN 374 (vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora) je zaradi načrtovanih novogradenj v obeh področjih predvidena širitev ulice Mašera Spasića kot tudi rekonstrukcija nekaterih drugih dostopnih cest, z namenom da se izboljša dostopnost in prometna varnost območja. Za širitev ulice Mašera Spasića je predvidena pridobitev nekaterih zemljišč, ki niso v lasti Mol. Del zemljišč za širitev ulice Mašera Spasića poteka severno od obstoječega cestišča, del zemljišč poteka južno od obstoječega cestišča. Ker je ulico potrebno širiti zaradi načrtovanih novih stavb, menim, da bi bilo korektno širitev ulice Mašera Spasića zagotoviti na zemljiščih, ki potekajo severno od obstoječega cestišča in so več ali manj v lasti investitorjev načrtovanih novih stavb.

Načrtovana širitev ulice Mašera Spasića ter rekonstrukcija nekaterih drugih dostopnih cest, kot navedeno del Glavarjeve, del Herbersteinove ter Tolstojeve ulice, pri obremenitvi okolja z dodatnimi 1680 osebami v stanovanjskih stavbah obeh področij ter povečanim številom zaposlenih v novi poslovni stavbi ter obnovljeni tiskarni ne bo mogla zadostiti povečanemu prometu, ki bo posledica tolikšne zgotovitve. V to sem prepričana, saj je že sedaj stanje več kot problematično predvsem v času prometnih konic oz. zgotitev prometa. Tako je v času prometnih konic v križišču ulic Mašera Spasićeva in Slovenčeva oteženo zavijanje proti centru mesta, hkrati pride do zastoja oz. blokade vozil, ki zavijajo proti obvoznici.

Vezano na nakazano načrtovano širjenje cestišč ulice Mašera Spasićeve in Glavarjeve pa sledeče: možnosti so zelo omejene, če sploh so. Na sedaj najožjem delu Mašera Spasićeve ulice, to je od Dunajske ceste proti Pegamovi ulici, je stanje že sedaj kritično. V tem delu ulice obstajajo naslednji uvozi in izvozi iz garaže stavb ob Dunajski cesti (Merkatorjevi bloki), iz garaže stare tiskarne iz garaž na Glavarjevi 12. Priklaplja se promet iz parkirišč ob Dunajski cesti pred Merkatorjevimi bloki, iz parkirišč za stavbo Adiko banke in iz parkirišč pri bivši Labodovi stavbi. Promet prihaja iz severnega dela Herbersteinove ulice ter Pegamove, na katero se navezujejo garaža iz soseske Glavarjeva rezidenca ter parkirišča ob starih blokih na Glavarjevi ter iz tripleks garaž ob Pegamovi ulici.

Za celovito rešitev prometa na zadevnem področju bi morala biti pred sprejemom OPPN 374 in OPPNja 132 narejena študija z oceno obremenitve okolja s prometom na območju obeh OPPNjev. V primeru ugotovljene prekomerne obremenjenosti okolja s prometom zaradi načrtovane zgotovitve pozidave, bi morala slediti korekcija v zmanjševanje števila novih stanovanj oz. površin poslovne stavbe.

V 21. členu Osnutka OPPN 374 (površine, namenjen javnemu dobru) je navedeno, da je parcela z

oznako C1, ki predstavlja javno površino, namenjena dovozni cesti od Tolstojeve ulice do prostorske enote PE2. Ta dovozna cesta predstavlja dostop za avtomobile do uvozne klančine v garažo pod stavbami ob Dunajski cesti v EUP BE 566 (zapisano v 8. členu, 1. alineja Osnutka OPPN374) in dostopu smetarskega vozila za odvoz komunalnih odpadkov. Ne predstavlja pa povezave oz. dostopa do parkirnih površin v kletnih etažah pod objekti S1, S2 in S3. Namenjena je predvsem dostopu kolesarjev v PE2 in pešcem.

Možna rešitev prometa na zadevnem področju je, da se izvede dodaten uvoz in izvoz v kletne garaže pod stavbami S1, S2 in S3 preko parcele z oznako C1, ki naj bi predstavljala dovozno cesto od Tolstojeve ulice do prostorske enote PE2.

### **P.11.3.**

V Elaboratu so navedene tudi ključne ugotovitve s področja družbene infrastrukture, in sicer se ugotavlja vpliv načrtovane pozidave v OPPN 374 na naslednje objekte: objekte javne mreže vzgoje in izobraževanja, objekte javnega zdravstva na primarni ravni ter športne objekte lokalnega pomena. Ugotovljeno je, da se z OPPN 374 načrtuje 240 stanovanjskih enot, kar pomeni, da se bo število prebivalcev povečalo za približno 720 oseb. Ocenjuje se, da bo od tega 43 predšolskih otrok in 58 osnovnošolcev. Nadalje je ocenjeno, da obstoječe kapacitete obeh bližnjih vrtcev in osnovne šole zadostujejo povečanemu številu otrok.

V 10. točki 8. člena Osnutka OPPN 374 je zapisano le, da trenutne potrebe po prostih mestih na področju predšolske vzgoje v vrtcih in za osnovnošolske otroke iz načrtovanih stavbah izpolnjujejo obstoječa vrtca Jelka in Ciciban ter osnovna šola Franceta Bevka v bližini.

Nadalje je navedeno, da v bližini obstaja tudi zdravstveni dom Lek in zdravstveni dom Bežigrad. Dostopnost do zdravnikov na primarni ravni je že brez povečanega števila prebivalstva za Bežigradom nezadostna.

Elaborat nadalje navaja, da so v bližini tudi večje športne površine, Športni park Stožice in še širok nabor drugih storitvenih dejavnosti.

Zaključna ocena v Elaboratu ekonomike je, da "načrtovana prostorska ureditev ne bo vplivala na potrebe po povečanju obstoječe družbene infrastrukture."

Če k načrtovanemu številu novih prebivalcev v OPPN 374 prištejemo še oceno novih prebivalcev v OPPN 132, kar ob enakih predpostavkah znaša dodatnih 960 oseb, od tega 57 predšolskih otrok in 77 osnovnošolcev, pa verjetno prostih mest v obeh vrtcih in osnovni šoli, ki se nahajajo v neposredni bližini načrtovanega področja, ne bo dovolj.

Enako kot je v Elaboratu ekonomike za področje investicij v komunalno opremljenost področja upoštevano celotno področje OPPN 132 IN OPPN 374 kar je povzeto v tudi 1. alineji 8. člena Osnutka OPPN 374, predvideva se delitev stroškov investicije v širitev in rekonstrukcijo cest, bi veljalo presojati tudi izpolnjevanje pogojev s področja družbene infrastrukture za celotno področje. Ocenjene potrebe po dodatnih kapacitetah v vrtcih in v osnovni šoli pa reševati v breme vseh novih investitorjev.

### **P.11.4.**

V 8. alineji 8. člena Osnutka OPPN 374, je zapisana zahteva, da se pri načrtovanju novih stavb zagotovi odmike od sosednjih stavb, skladno z določbami OPN MOL ID.

V 5. alineji 2. točke 12. člena (pogoji za oblikovanje objektov) je zapisano, da stavba S1 mora biti od stavbe na zemljišču 87/28 v k.o. 2636 Bežigrad (bivša tovarna Labod) odmaknjena najmanj za višino te stavbe, merjeno do njenega venca. Če upoštevamo višino obstoječega objekta, ki je P + 1, bi lahko bil odmik načrtovane stavbe S1 bistveno manjši od odmika, ki bi bil potreben ob upoštevanju višine načrtovanega objekta v stanovanjskem kompleksu na območju bivše tovarne Labod, ki se nahaja

znotraj območja OPPN 132. Načrtovana etažnost novih stavb je P+6.

Nadalje je v 8. alineji 8. člena Osnutka OPPN 374, predvideno, da se pri načrtovanju novih stavb vpliv na osončenje sosednjih stavb, presoja skladno z določbami OPN MOL ID in zagotovi osončenje skladno z normativi v OPN MOL ID. Normativi so obvezni minimum osončenja, ki se ga mora zagotoviti. Vendar v primeru obstoječih stavb na severnem delu načrtovane soseske, kjer gre za enodružinske stavbe, ki imajo bivalne prostore pozicionirane na jug, bi bilo korektno pretehtati koliko ur osončenja in svetlobe se ukinja z načrtovano višino novih stavb v neposredni bližini.

#### **P.11.5.**

Naj sklenem svoje pripombe z odgovorom g. Roka Žnidaršiča na vprašanje kaj pomeni zgostitev v arhitekturnem žargonu, objavljenem v Sobotni prilogi Dela, dne 25. marca 2023: "To pomeni, da določene hiše menjaš s hišami, ki imajo večjo kapaciteto. Tukaj pa je občutljiva točka, ko je treba ob zavedanju, da zgoščamo mesto, da intenziviramo prebivalce in rabe, hkrati poskrbeti za to, da se tistim, ki že tam živijo, njihov življenjski prostor ne poslabšuje. To je osnovno načelo, ki pa je vedno na preizkušnji, ko pač pride do tega da investitorji in njihovi arhitekti poskušajo priti do maksimalnega izkoristka in še malo čez."

### **Stališča do pripombe P.11.**

#### **S.11.1. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na zmogljivost območja**

BTP do cca. 39.600 m<sup>2</sup>, navedena v izhodiščih, se nanaša na BTP nad terenom. Skladno s 17. členom OPPN BTP nove stavbe nad terenom v fazi predloga znaša 28.150 m<sup>2</sup> (v fazi dopolnjenega osnutka 28.600 m<sup>2</sup>), BTP obstoječe stavbe stare tiskarne pa 6.400 m<sup>2</sup>. Skupna BTP nad terenom je torej v fazi predloga 34.550 m<sup>2</sup> (v fazi dopolnjenega osnutka pa 35.000 m<sup>2</sup>), kar je manj od BTP, ki je bila napovedana v izhodiščih za pripravo OPPN.

#### **S.11.2. Pripomba, ki se nanaša na prometno ureditev območja, se delno upošteva**

V fazi predloga OPPN je bil izdelan elaborat Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasičeva ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo-zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023. V fazi priprave elaborata je bilo preberjenih več variant prometne ureditve širšega območja. Izbrana rešitev predvideva enosmerno ureditev Mašera-Spasičeve ulice, razen na krajšem odseku med uvozom k stavbama na naslovih Dunajska 117 in 119 ter križiščem z Dunajsko cesto. Na račun enosmernega vozišča bo znotraj obstoječega profila ceste zagotovljen zagotovljen prostor za ureditev površin za pešce in kolesarje. V delu, kjer se ohranja dvosmerni prometni režim, pa je načrtovana širitev ceste in pridobitev za to potrebnih zemljišč. Širitev Mašera-Spasičeve ulice je vzdolž meje območja OPPN načrtovana le v smeri proti severu, torej na zemljišča v lasti investitorja načrtovanih ureditev v območju OPPN.

#### **S.11.3. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na družbeno infrastrukturo**

V fazi priprave predloga predmetnega OPPN 374 poteka tudi priprava osnutka OPPN 132 za sosednje območje. S strani MOL OPVI je bilo na podlagi podatkov o razpoložljivih kapacitetah ugotovljeno, da bo prostor za osnovnošolce za obe območji zagotovljen v osnovni šoli Franceta Bevka. Prostor za predšolske otroke pa bo zagotovljen ali v bližnjih vrtcih Jelka in Ciciban ali v drugih vrtcih na območju MOL.

#### **S.11.4. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na odmike**

V fazi priprave predloga OPPN je bila načrtovana stavba preoblikovana. Najvišji del volumna je ohranjen le v delih, ki so odmaknjeni od sosednjih stavb, na stiku s sosednjimi stavbami pa je volumen nižji, s čemer je zmanjšan vpliv na sosednje stavbe. S preoblikovanjem volumna so v fazi predloga izboljšani tudi pogoji glede osončenja sosednjih stavb v primerjavi z dopolnjenim osnutkom OPPN. Na zahodni strani so bili odmiki usklajeni tudi z načrtovano stavbo v območju OPPN 132.

**S.11.5.**

V fazi priprave OPPN je bil s strokovnimi podlagami s področja prometa, osončenja, hrupa, geologije in hidrogeologije preverjen vpliv načrtovane gradnje na obstoječe okoliške stavbe ter določeni omilitveni ukrepi, ki so povzeti tudi v odloku OPPN. Na podlagi pripomb z javne razgrnitve je bil volumen objekta preoblikovan tako, da se je zmanjšal vpliv na okoliške objekte, čeprav se zmogljivost načrtovane stavbe ni bistveno spremenila.

**Pripomba P.12.: četrtna skupnost****P.12.1.**

Prometna in komunalna ureditev ulic ob območju OPPN: Zahodno od območja OPPN 374, je v pripravi tudi nov OPPN 132, ki prav tako predvideva spremembe obstoječe urbanistične ureditve ter nove poslovne in stanovanjske objekte. Zato je nujno, da se pred nadaljevanjem postopkov v zvezi s pripravami obeh OPPN (374 in 132) **izvede prometna študija in pripravijo rešitve ureditve obstoječih prometnic ob obeh območjih urejanja.**

Mašera-Spasićeva ulica na južni strani območja urejanja je brez kolesarskih stez, površine za pešce so le na južni strani ulice; vozišče je dotrajano, potrebni so ukrepi za umiritev prometa. Smiselna bi bila širitev prometnih površin na severni strani cestišča, kar bi omogočilo ureditev površin za kolesarski promet in dodatnih površin za pešce ter izvedba ukrepov za umiritev prometa (npr. izven-nivojska križišča in prehodi za pešce). Preveri naj se možnost izvedbe enosmernega prometa.

Tolstojeva ulica na severni strani območja urejanja, je zelo prometna ulica, ki predstavlja dostop do nekaterih industrijskih in trgovskih podjetij zahodno od območja urejanja ter je tudi navezovalna cesta na mestno vpadnico - Dunajsko cesto. Poleg tega ob Tolstojevi ulici poteka šolska pot do OŠ Franceta Bevka. Potrebno bi bilo izvesti ustrežnejšo prometno ureditev z ukrepi za večjo varnost pešcev in kolesarjev ter umiritev prometa.

Ob rekonstrukciji Mašera Spasićeve in Glavarjeve ulice naj se preveri možnost ureditve dodatnih parkirnih mest za potrebe Vrtca Jelka (Glavarjeva 18a) ter ukrepov za umiritev prometa na Glavarjevi ulici.

Glede na obseg gradnje naj se preveri tudi potrebo po obnovi oz. novogradnji komunalne infrastruktura za potrebe obstoječih in načrtovanih objektov na območjih OPPN 374 in 132..

Preveri naj se možnost izvedbe dodatne kletne etaže z dodatnimi parkirnimi prostori (tudi za eventualni komercialni najem za širše območje OPPN).

**P.12.2.**

Višina in postavitev objektov na območju OPPN: Površina načrtovanih objektov nad terenom naj se zmanjša - predvsem je potrebna prilagoditev načrtovanih objektov S1 in S2: znižanje višine in preoblikovanje objektov tako, da se zmanjša negativni vpliv na obstoječe objekte na severni meji OPPN ter poveča osončenost objektov ob Tolstojevi ulici in njihovih vrtov; kakor tudi uskladitev faktorja zazidanosti (FZ) s pogoji, ki jih za območje OPPN 374 določa OPN MOL ID.

Ohrani naj se javna (peš) dostopnost znotraj območja nove soseske.

**P.12.3.**

SKLEP 2/1-kor.:

PRIPOMBE OBČANOV (pripombe prejete do vključno 3.4.2023)

Svet Četrtna skupnosti Bežigrad podpira pripombe občanov posredovane dne 2.4.2023 (št.: 35021-29/2021-137) in dne 3.4.2023 (št.: 35021-29/2021-138), in prosi

- Oddelek za urejanje prostora, da občanom poda pojasnila v zvezi s pripombami in vprašanji ter da podane pripombe v čim večji meri upošteva pri pripravi predloga Odloka o OPPN 374;
- Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, da pripombe vezane na komunalno ureditev in promet prouči in upošteva pri pravi prometne in komunalne ureditve širšega območja OPPN 374.

(pripombe občanov so v priponkah tega el. sporočila)

## **Stališča do pripombe P.12.**

### **S.12.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša na prometno in komunalno ureditev območja, upošteva**

V fazi predloga OPPN je bil izdelan elaborat Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasićeve ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo-zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023. Preverjen je bilo več variant prometne ureditve. Izbrana rešitev predvideva enosmerno ureditev Mašera-Spasićeve ulice (razen na odseku med uvozom k poslovnima stolpnicama na naslovih Dunajska 117 in 119 ter križiščem z Dunajsko cesto), na Tolstojevi ulici pa je ohranjen dvosmerni prometni režim. Enosmerni sta tudi Herbersteinova ulica in Glavarjeva ulica. Na vseh omenjenih cestah so načrtovani ukrepi za umirjanje prometa ter varne površine za pešce in kolesarje. Načrtovana je tudi ureditev križišč z Dunajsko in Slovenčevo cesto, s čemer bo zagotovljena ustrezna prometna pretočnost. V OPPN je določeno, da sta ureditev Mašera-Spasićeve ulice in Tolstojeve ulice pogoj za gradnjo načrtovanih stavb. V sklopu rekonstrukcije okoliških cest se načrtuje tudi obnova infrastrukturnih vodov, če se izkaže, da so dotrajani.

Večjega števila dodatnih parkirnih mest ob javnih cestah v vplivnem območju OPPN zaradi omejenih prostorskih možnosti ni mogoče zagotoviti. Z OPPN je preverjena možnost dodatne kletne etaže. Dopustno je tudi zagotavljanje večjega števila parkirnih mest, kot je minimalno potrebno za programe v obstoječi stavbi. Realizacija dodatnih parkirnih mest pa je odvisna od interesa prebivalcev in dogovora z investitorjem.

### **S.12.2. Pripomba se v delu, ki se nanaša na prilagoditev volumna in peš dostopnost v območju OPPN, upošteva**

V fazi priprave predloga OPPN je bila načrtovana stavba preoblikovana. Najvišji del volumna je ohranjen le v delih, ki so odmaknjeni od sosednjih stavb, na stiku s sosednjimi stavbami pa je volumen nižji, s čemer je zmanjšan vpliv na sosednje stavbe. S preoblikovanjem volumna so v fazi predloga izboljšani tudi pogoji glede osončenja sosednjih stavb v primerjavi z dopolnjenim osnutkom OPPN. S preoblikovanjem volumna se je zmanjšala tudi zazidana površina stavbe, faktor zazidanosti je tako zmanjšan na  $FZ = 57\%$ .

Z OPPN je načrtovana diagonalna peš pot preko območja, preko katere je mogoč prehod med Mašera-Spasićevo ulico in Tolstojevo ulico. Na severni strani območja OPPN je načrtovana tudi peš in kolesarska povezovalna pot, ki se na severni strani naveže na Tolstojevo ulico, preko sosednjih EUP pa na Dunajsko cesto na vzhodni strani in na Slovenčevo cesto na zahodni strani. V fazi predloga OPPN je 13. člen odloka dopolnjen z določilom, da ograjevanje zunanjih površin v območju OPPN ni dopustno, s čemer bo omogočen dostop do zunanjih površin v območju OPPN tudi okoliškimi stanovalcem.

### **S.12.3. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na pripombe občanov, podane v času javne razgrnitve**

Vse pripombe so bile v fazi predloga obravnavane, stališča do njih pa so navedena pri pripombi posameznega občana.

## II. STALIŠČA DO PRIPOMB, DANIH OB OBRAVNAVI NA ODBORU ZA UREJANJE PROSTORA

### **Pripomba P.13.: odbor za urejanje prostora**

Odbor za urejanje prostora podpira Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod, skupaj z naslednjimi pripombami iz razprave:

#### **P.13.1.**

- delež sklenjenih zelenih površin na nivoju terena se mora povečati tako, da se v največji možni meri prepreči pregrevanje območja;

#### **P.13.2.**

- zasnova zazidave naj se spremeni tako, da se zagotovi pogled iz javnega prostora na fasado tiskarne in zmanjša neposredne poglede iz stanovanj na njeno streho;

#### **P.13.3.**

- zmanjša se globina stavbnega telesa, da se zagotovi ustrezna osvetljenost in osončenost vseh stanovanj

### **Stališča do pripombe P.13.**

#### **S.13.1. Pripomba se upošteva**

Klet je zasnovana bolj kompaktno, zato je tudi delež sklenjenih površin raščenege terena večji. Dodatno je v območju diagonalne pešpoti nad streho garaže zagotovljen rastni prostor za zasaditev najmanj treh dreves srednje ali visoke rasti.

Dopolnitve odloka v fazi predloga:

- dopolnjena je 11. točka 13. člena odloka, ki se glasi:

»11. za raščen teren se štejejo vse zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visokoraslega drevja. **V zahtevano kvoto raščenege terena se šteje le raščen teren s sklenjeno površino najmanj 200 m<sup>2</sup> in širino najmanj 4,00 m;**«

- dodana je nova 14. točka 13. člena odloka, ki se glasi:

»14. v območju diagonalne pešpoti je treba na raščnem terenu ali na strehi garaže zagotoviti rastni prostor in zasaditi najmanj tri drevesa s predvideno končno višino najmanj 10 m. Za sajenje dreves na strehi garaže je treba za vsako drevo predvideti korito s skupnim volumnom zemlje najmanj 40 m<sup>3</sup> z globino substrata najmanj 1,1 m v območju debla in 0,75 m na robovih ter s sistemom za zalivanje in odvodnjavanje;«

#### **S.13.2. Pripomba se delno upošteva**

Na zahodno stran stare tiskarne je bila prislonjena proizvodna hala, zahodna fasada ostaja slepa fasada tudi po prenovi stavbe in kot taka ne komunicira z zunanjim prostorom. Prilagojena zasnova zato predvideva odpiranje prostora v smeri proti tiskarni v severnem delu diagonalne pešpoti, ki se potem nadaljuje v ozelenjen prostor med stavbo tiskarne in načrtovano stavbo S2. Poleg tega bo na severni strani vzhodnega dela pritličja stavbe S2 umeščen lokal z javnim programom, katerega fasada bo transparentna in bo omogočala pogled na stavbo tiskarne.

Neposredni pogledi iz stavbe S2 v smeri proti vzhodu so kvalitetni, saj se v višjih etažah odprejo nad streho tiskarne. Streha tiskarne s svetlobniki je prenovljena in kot taka tudi estetsko zanimiva. Učinek pregrevanja pa se bo zmanjševal z ukrepi na sami fasadi stavbe (ozelenitev, zastiranje, »mikroklimatske« lože itd...)

Dopolnitve odloka v fazi predloga:

- v 2. odstavku 9. člena odloka (dopustni objekti in dejavnosti) je dopolnjena 1. točka tako, da se glasi:

»1. v bloku S1 in v bloku S2:

– 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe (**razen na severni strani vzhodnega dela pritličja bloka S1**);«

- v 2. odstavku 9. člena odloka (dopustni objekti in dejavnosti) je dodana nova 3. točka, ki se glasi:

»**3. na severni strani vzhodnega dela pritličja bloka S2 je treba obvezno urediti javno dostopen lokal.**«

- v 2. odstavku 12 člena odloka (pogoji za oblikovanje objektov) sta dodani nova 1. in 2. točka, ki se glasita:

»**1. na vzhodni fasadi bloka S1 je treba z ozelenitvijo in drugimi tehničnimi rešitvami zmanjšati učinek pregrevanja stanovanj zaradi strehe obstoječega objekta stare tiskarne;**

**2. fasada na severni strani vzhodnega dela pritličja, kjer je umeščen lokal, mora biti transparentna, tako da je zagotovljen pogled z diagonalne pešpoti na tiskarno;**«

### **S.13.3. Pripomba se upošteva**

V fazi predloga OPPN je zasnova preoblikovana tako, da je volumen stavbe v nižjih etažah razmaknjen in znižan v smeri proti severu, kjer se približa obstoječim stavbam ob Tolstojevi ulici. S preoblikovanjem volumna se je zmanjšala globina stavbe v nižjih etažah, s tem pa so se tudi izboljšali pogoji osvetlitve. Skladno s spremenjeno zasnovo sta dopolnjena grafični in tekstualni del OPPN.

## **III. STALIŠČA DO PRIPOMB, DANIH OB OBRAVNAVI NA MESTNEM SVETU**

Dopoljnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval na 2. seji, ki je bila 27. februarja 2023, in nanj podal naslednje pripombe:

### **P.14. Pripomba s strani Odbora za urejanje prostora:**

#### **P.14.1.**

Prva pripomba je, naj bi se delež sklenjenih zelenih površin na nivoju mestnega pritličja, pa na nivoju terena toliko povečal, da bi se v kar največji meri preprečilo pregrevanje območja, gosto zazidane območja. Drugič, naj se zasnova zazidave spremeni tako, da se zagotovi pogled iz javnega prostora na fasado Severjeve, zaščitene tiskarne nekdanje mladinske knjige. In še posebej zmanjšajo neposredni pogledi iz stanovanj na njeno streho, ki je ena velika, betonska površina. In slednje, da se zmanjša globina stavbnega telesa, s čimer se zagotovi ustrezna osvetljenost in osončenost vseh stanovanj. Skratka, javni interes, ki se izkazuje v teh pripombah se nanaša predvsem na zagotavljanje enakovredne bivalne kakovosti območja, še posebej, kar se tiče že omenjenega segrevanja oziroma pregrevanja in na drugi strani, da se zagotovi eno dostojanstvo industrijski dediščini na tem mestu.

### **Stališča do pripombe P.14.**

#### **S.14.1. Pripomba se upošteva**

Klet je zasnovana bolj kompaktno, zato je tudi delež sklenjenih površin raščenege terena večji. Dodatno je v območju diagonalne pešpoti nad streho garaže zagotovljen rastni prostor za zasaditev najmanj treh dreves srednje ali visoke rasti.

Na zahodno stran stare tiskarne je bila prislonjena proizvodna hala, zahodna fasada ostaja slepa fasada tudi po prenovi stavbe in kot taka ne komunicira z zunanjim prostorom. Prilagojena zasnova zato predvideva odpiranje prostora v smeri proti tiskarni v severnem delu diagonalne pešpoti, ki se potem nadaljuje v ozelenjen prostor med stavbo tiskarne in načrtovano stavbo S2. Poleg tega bo na severni

strani vzhodnega dela pritličja stavbe S2 umeščen lokal z javnim programom, katerega fasada bo transparentna in bo omogočala pogled na stavbo tiskarne.

Neposredni pogledi iz stavbe S2 v smeri proti vzhodu so kvalitetni, saj se v višjih etažah odprejo nad streho tiskarne. Streha tiskarne s svetlobniki je prenovljena in kot taka tudi estetsko zanimiva. Učinek pregrevanja pa se bo zmanjševal z ukrepi na sami fasadi stavbe (ozelenitev, zastiranje, »mikroklimatske« lože itd...)

### **P.15. Pripomba svetnice Petre Blajhribar Kubo:**

#### **P.15.1.**

Z OPN MOL ID je določen največji dopusten faktor zazidanosti zemljišča 50 %. Medtem, ko je z osnutkom OPPN dosežen faktor zasedenosti 59,4 %. Drugi problem se nanaša na osvetljenost. Nekatero hišo Tolstojeve ulice bodo tako dobile manj kot eno uro sončne svetlobe na dan preko zime. To pomeni, da dnevni prostori ne bodo dosegli normativov glede osenčenja bivalnih prostorov.

#### **P.15.2.**

Hrup - ugotovljeno je bilo preseganje 3. stopnje varstva hrupa, vendar se pripravljavec ni opredelil kako bo to zmanjšal na predpisano raven, kar so utemeljili s prilogami.

#### **P.15.3.**

Prav tako ni jasno ali bo prikazana stopnja ali pač prikazana stopnja hrupa opisuje sedanje stanje, kakšno bo to stanje po povečanem prometu, ko bodo pač te stavbe z OPPN zgrajene?

#### **P.15.4.**

Potem nadalje je tu prometni režim, v OPPN je zapisano, da je za 240 načrtovanih stanovanj v stavbah S1, S2 in S3 treba na območju OPPN zagotoviti okvirno 300 pm do 480 pm, v kletnih etažah pod stavbami S1, S2 in S3 jih je načrtovanih 301, če jaz vem. Se pravi čisti minimum, kar kaže na zelo verjetne težave bodočih stanovalcev novih stavb pri iskanju parkirnih mest. Pomanjkanje parkirnih mest na tem območju se kaže že sedaj, saj stolpnice ob Dunajski ne zagotavljajo dovolj parkirnih mest za zaposlene in obiskovalce. S povečanjem stanovanjskih in poslovnih prostorov na tem področju pa se bo stanje še poslabšalo.

#### **P.15.5.**

In na zadnje se nanaša na zelene površine. Pripravljavci OPPN se pohvalijo, da njihova površina presega minimalno določene zahteve. Vendar je večina teh površin na strehah stavb, ki seveda ne bodo javno dostopne. Načrtovana drevesa pa so stlačena ob zunanji rob OPPN.

### **S.15. Stališča do pripombe svetnice Petre Blajhribar Kubo**

#### **S.15.1. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na faktor zazidanosti FZ:**

Doseženi FZ je bil v fazi dopoljenega osnutka utemeljen na podlagi 98. člena OPN MOL ID, ki pogojno dopušča odstopanja. V fazi predloga OPPN je volumen stavbe preoblikovan, s čemer se je nekoliko zmanjšala tudi zazidana površina stavbe. Faktor zazidanosti na gradbeni parceli načrtovane stavbe je tako 49 %, na parcelah obstoječih stavb faktor izrabe znaša 69 %, faktor izrabe preračunan na celotno PE2 pa je FZ = 57 %, kar je na podlagi 98. člena OPN MOL ID pogojno dopustno. Do preseženega FZ prihaja zaradi večje stopnje zazidanosti na parceli obstoječe stare tiskarne, ki se ohranja kot kulturni spomenik, ter zaradi terasaste zasnove stavbe, pri kateri je značilna večja zazidana površina kot pri kompaktnem objektu. Ozelenjene terase pomenijo boljše pogoje za bivanje stanovalcev in ustvarjajo ugodnejšo mikroklimo naselja, pri zasnovi pa sta izpolnjena tudi predpisana pogoja za dopustno preseganje FZ, to je zagotovitev faktorjev FBP, FZP in zadostnega števila parkirnih mest.

#### **S.15.2. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na osvetlitev**

V fazi dopoljenega osnutka OPPN 374 namembnost prostorov, za katere je bil ugotovljen prekomerni



vpliv na osončenje zaradi načrtovanih stavb, ni bila poznana. Z OPPN so bila predvidena dopustna odstopanja, ki bi omogočila prilagoditev volumna, če bi se izkazalo, da gre za prostore, katerim je treba zagotavljati osončenje. V fazi predloga OPPN je volumen načrtovane stavbe na severni strani znižan in preoblikovan tako, da so v celoti izpolnjeni pogoji glede osončenja sosednjih stavb v skladu z 91. členom OPN MOL ID, kar je dokazano s strokovno podlago Analiza osončenosti in preveritev skladnosti zasnove stanovanjske soseske OPPN 374, ZRMK, št. DN 2002170, maj 2023, ki je del spremljajočega gradiva OPPN.

#### **S.15.3. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na hrup**

V fazi priprave predloga OPPN je bila izdelan elaborat Strokovna ocena obremenitve s hrupom med gradnjo in obratovanjem, strokovna podlaga za OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, Epi spektrum d.o.o., št. 2023-011, september 2023. Prometne obremenitve Mašera-Spasičeve ulice so bila upoštevana na podlagi podatkov o obstoječih prometnih obremenitvah (tudi na podlagi štetja prometa) in ocenjenih prometnih tokov zaradi načrtovane gradnje. Pri oceni obremenitve s hrupom je bila upoštevana tudi pričakovana rast prometa do leta 2035. Celotna obremenitev s hrupom se bo pri stavbah z varovanimi prostori po izvedbi plana delno povečala zaradi dodatne generacije prometa. Vpliv na povečanje celotne obremenitve s hrupom je pri večini stavb ocenjen kot nebitven. Z OPPN je določena tudi obveznost izvajanja monitoringa hrupa tako v času gradnje kot v času obratovanja. Na podlagi rezultatov meritev in podrobnejših analiz bodo v nadaljnji fazi projektiranja in izvedbe določeni ustrezni dodatni ukrepi za zaščito obstoječih stavb pred hrupom.

#### **S.15.4. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na število parkirnih mest**

Z OPPN potrebno število parkirnih mest ni določeno numerično ampak je opredeljeno z normativi za posamezno dejavnost ter bo odvisno od števila in strukture stanovanj ter spremljajočih programov v stavbah. Končno število parkirnih mest bo določeno računsko v skladu z normativom iz OPPN šele v fazi DGD.

V obrazložitvi dopolnjenega osnutka OPPN je bilo potrebno število parkirnih mest ocenjeno na 300 do 480. Potrebe se razlikujejo glede na različne programe, število in velikost stanovanj ter okviren razpon pričakovanega števila parkirnih mest. V fazi dopolnjenega osnutka je bilo v grafičnih načrtih v dveh kletnih etažah načrtovane stavbe prikazanih 301 parkirnih mest, v fazi predloga pa je 376 parkirnih mest. V nadaljnjih fazah projektiranja je to število mogoče spremeniti (npr. z optimizacijo zasnove kletnih etaž ali z dodano tretjo parkirno etažo). Končno število potrebnih parkirnih mest bo določeno računsko v skladu z normativom iz OPPN v fazi DGD na podlagi dejanskega števila in velikosti stanovanj ter glede na kapacitete spremljajočih programov. V kletnih etažah načrtovane stavbe bo treba v celoti zagotoviti zahtevano število parkirnih mest oziroma razpoložljivim parkirnim kapacitetam prilagoditi program. OPPN dopušča tudi izvedbo dodatnih parkirnih mest za okoliške stanovalce, če bo za to izkazan interes in sklenjen ustrezen dogovor z investitorjem.

#### **S.15.4. Pripomba se v delu, ki se nanaša na zelene površine, upošteva**

V fazi predloga OPPN je bila zasnova prilagojena, zahtevani delež zelenih površin na raščnem terenu se zagotavlja na površinah, ki omogočajo saditev visokih dreves in ponikanje vode v podtalje, zahtevana je tudi zasaditev visokih dreves v območju diagonalne pešpoti, ki poteka po strehi kleti. Odlok je v fazi predloga OPPN dopolnjen z določilom, da v zahtevano kvoto raščnega terena se šteje le raščni teren s sklenjeno površino najmanj 200 m<sup>2</sup> in širino najmanj 4,00 m. Dodano je tudi določilo, da ograjevanje zunanjih površin v območju OPPN ni dopustno, s čemer bo omogočen dostop do zunanjih površin v območju OPPN tudi okoliškimi stanovalcem. Od skupaj zahtevanih 4.810 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih zelenih površin jih je do največ 500 m<sup>2</sup> še vedno dopustno zagotoviti na strehi načrtovane stavbe v skladu z normativi OPN MOL ID, ki veljajo za zemljišča v 100 m širokem pasu ob Dunajski cesti. Površine na strehi stavbe so dostopne vsem stanovalcem v območju OPPN.

**P.16. Pripomba svetnika Ištvana Išta Huzjana****P.16.1.**

Ja, pri tej spremembi OPPN, te specifične investicije smo se tudi spraševali, če v resnici ni malo zanemarljiv interes lokalne skupnosti in družbene infrastrukture v smislu dobrin v javnem interesu. Predvideno je, da za 720 ljudi ne bo vplivalo na kakšne prostore rabimo, v vrtcih, šolah, zdravstvenih domovih. Koliko kulturnih dejavnosti, konec koncev ali pa športnih aktivnosti imamo prostorov za to, da bi to zagotovili, pa smo hoteli na to opozoriti, pa mogoče dati pobudo za eno novo preveritev.

**S.16. Stališče do pripombe svetnika Ištvana Išta Huzjana****S.16.1.**

V fazi priprave predloga predmetnega OPPN 374 poteka tudi priprava osnutka OPPN 132 za sosednje območje. S strani MOL OPVI je bilo na podlagi podatkov o razpoložljivih kapacitetah ugotovljeno, da bo prostor za osnovnošolce za obe območji zagotovljen v osnovni šoli Franceta Bevka. Prostor za predšolske otroke pa bo zagotovljen ali v bližnjih vrtcih Jelka in Ciciban ali v drugih vrtcih na območju MOL.

V fazi priprave OPPN ni bilo tovrstnih investicijskih pobud za razvoj družbenih dejavnosti na območju OPPN. Ne glede na to pa OPPN omogoča večji nabor dopustnih dejavnosti, med njimi tudi razstavne prostore, knjižnico, športne dvorane, prostore za neinstitutcionano izobraževanje, zdravstvene posvetovalnice in ambulante...

**IV. MNENJA IN SOGLASJA, PRIDOBLJENA K PREDLOGU AKTA**

Predlog akta je bil poslan pristojnim nosilcem urejanja prostora v druga mnenja. Od 21 mnenj, ki jih je treba pridobiti, smo do 11. 1. 2024 prejeli 10 pozitivnih mnenj, ostala so še v pridobivanju.

**V. DOPOLNITEV AKTA OD DOPOLNJENEGA OSNUTKA DO PREDLOGA**

Dopoljnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo - vzhod je bil spremenjen in usklajen na podlagi upoštevanja prejetih pripomb ob obravnavi dopolnjenega osnutka in z zahtevami nosilcev urejanja prostora.

Spremembe od dopolnjenega osnutka do predloga se nanašajo predvsem na:

- preoblikovanje stavbnega volumna na način, da je višji del načrtovane stavbe prestavljen v sredino območja, nižji del stavbe je na severni strani območja, s čemer so se zmanjšali vplivi novogradnje na sosednje objekte,
- gradbene meje stavbe, ki so natančno določene za posamezne višine blokov,
- izvedena bo pešpot na severni strani območja OPPN,
- določilo, kjer je natančno določena količina poslovnih programov,
- dodatne pogoje, ki preprečujejo prekomerno pregrevanje stanovanj orientiranih na staro tiskarno,
- severni del tiskarne, ki je bil v času priprave OPPN porušen,
- dodatne ukrepe glede delovanja in zaščite vrtca v času gradnje,
- dopustno izvedbo tretje kleti,
- izdelana študijo hrupa, ki določa dodatne pogoje za zaščito pred hrupom v času gradnje,
- najvišja dopustna odstopanja od določenih BTP,
- zunanjo ureditev, ki je preoblikovana tako, da so potrebne raščene površine zagotovljene v strnjenih površinah, ki imajo po posameznih delih površino najmanj 200 m<sup>2</sup> in so široke najmanj 4 m, dodani so tudi minimalni pogoji za rast dreves,
- določilo glede etapnosti gradnje – celoten objekt je treba zgraditi kot eno zaključeno etapo,
- prometno ureditev, ki je bila spremenjena na podlagi nove prometne študije, na podlagi katere se v celoti uredita Tolstojeva in Mašera-Spasićeva ulica,

- prometni režim na Mašera-Spasićevevi ulici je zahodno od območja OPPN spremenjen v enosmerno ulico.

## VI. BESEDILO TISTIH DOLOČB DOPOLNJENEGA OSNUTKA PREDLOGA, ZA KATERE SE PREDLAGAJO SPREMEMBE IN DOPOLNITVE V PREDLOGU ODLOKA

Novo besedilo v predlogu je **krepko**, besedilo, ki je črtano, je **prečrtano**:

»Na podlagi prvega odstavka 119. člena v zvezi z drugo alinejo četrtega odstavka 289. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in v zvezi s tretjim odstavkom 338. člena ter tretjim odstavkom 298. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, **18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE in 95/23 – ZIUOPZP**) ter na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ..... seji dne ..... sprejel

### ODLOK

**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod**

#### I. SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen (vsebina)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN določa:

1. območje OPPN,
2. vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
3. arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
4. načrt parcelacije,
5. etapnost izvedbe prostorske ureditve,
6. rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
7. rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
8. rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
9. pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
10. dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev in
11. druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

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

(1) Z OPPN je načrtovana gradnja ~~treh večstanovanjskih stavb in pripadajoče ureditve~~ **večstanovanjske stavbe s pripadajočimi ureditvami. Proizvodni del stavbe stare tiskarne Mladinske knjige (EŠD 15585) (v nadaljnjem besedilu: stara tiskarna) se ohrani.**

(2) OPPN določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin, pogoje za ureditev prostorov za igro otrok ter gradnjo prometne, okoljske,

energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.

### 3. člen (sestavni deli OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del OPPN obsega naslednje grafične načrte:

- |                  |                                                                                                      |                     |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 1.               | Načrt namenske rabe prostora                                                                         |                     |
| 1.1              | Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del z mejo območja OPPN  | M 1:2 500           |
| 2.               | Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora                                            |                     |
| 2.1              | Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora                                            | M 1:2 000           |
| 3.               | Načrt območja z načrtom parcelacije                                                                  |                     |
| 3.1              | Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN                                                        | M 1:1 000           |
| 3.2              | Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN                                                         | M 1:500             |
| 3.3              | Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu                             | M 1:500 <b>1000</b> |
| 3.4              | Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu        | M 1:500             |
| 4.               | Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev                        |                     |
| 4.1              | Načrt odstranitve obstoječih objektov                                                                | M 1:500             |
| 4.2              | Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe                                                       | M 1:500             |
| 4.3              | Arhitekturna zazidalna situacija – nivo <del>1. kleti</del> pritličja                                | M 1:500             |
| 4.4              | Arhitekturna zazidalna situacija – nivo <b>1. kleti</b>                                              | <b>M 1:500</b>      |
| <b>4.5</b>       | <b>Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kleti</b>                                              | M 1:500             |
| <del>4.5</del> 6 | Značilni prerezi in pogledi                                                                          | M 1:500             |
| <del>4.6</del> 7 | Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija                                            | M 1:500             |
| <del>4.7</del> 8 | Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav                                                              | M 1:500             |
| <del>4.8</del> 9 | Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom | M 1:500             |
| <del>4.9</del>   | <del>Etapnost gradnje</del>                                                                          | <del>M 1:500</del>  |

### 4. člen (spremljajoče gradivo OPPN)

Spremljajoče gradivo OPPN so:

1. Izvleček iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del,
2. Izhodišča za pripravo OPPN,
3. Prikaz stanja prostora,
4. Strokovne podlage,
5. Smernice ~~in mnenja nosilcev urejanja prostora,~~
- 6. Mnenja,**
- 7. Elaborat ekonomike,**
- ~~6.8.~~ **8.** Obrazložitev in utemeljitev OPPN; **ter**
- ~~7.~~ **8.** ~~Elaborat ekonomike in~~
- ~~8.9.~~ **9.** Povzetek za javnost.

### 5. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora, Upravni enoti Ljubljana in Četrtni skupnosti Bežigrad.

## 6. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec s. p., Ljubljana, pod številko projekta UP 21-008 v januarju 2023.

## II. OBMOČJE OPPN

### 7. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) BE-590 in BE-593 ter del EUP BE-589.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 87/5, 87/7, 87/12, 87/20, 87/21, 87/22, 87/23, 87/38, 89/2, 90/2, 100/32, 100/35, 100/36, 101/34, 101/35, 102/1 in 103/1, dele zemljišč s parcelnimi številkami 86/1, 87/4, 87/8, 87/14, 100/32, 100/36, 102/2 in 110/12, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad, ter zemljišče s parcelno številko 289 v katastrski občini 1736 Brinje I.

(3) Površina območja OPPN znaša 19 ~~289~~281 m<sup>2</sup>.

(4) Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote, in sicer:

- PE1 – površine, namenjene gradnji prometnih površin,
- PE2 – površine, namenjene gradnji ~~večstanovanjskih stavb~~ **večstanovanjske stavbe** in obstoječi stavbi stare tiskarne,
- PE3 – površine, namenjene gradnji prometnih površin.

(5) Območje OPPN in prostorske enote so določeni v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN« in 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN«.

## III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

### 8. člen (vplivi in povezave s sosodnjimi enotami urejanja prostora)

(1) Območje OPPN je prometno navezано na Tolstojevo ulico in Mašera-Spasićevo ulico, ki se navezujeta na Dunajsko cesto na vzhodni strani in na Slovenčevo ulico na zahodni strani. Na severni strani območja OPPN je po obstoječi uvozno-izvozni klančini urejen dostop do kletnih etaž pod stavbami v sosednji EUP BE-566. Za izboljšanje dostopnosti in prometne varnosti **širšega** območja so **kot del komunalnega opremljanja zemljišč na območju OPPN** načrtovane ~~rekonstrukcije~~ **ureditve** Mašera-Spasićeve ulice, Tolstojeve ulice, ~~Glavarjeve ulice~~ in **križišča** Herbersteinove ulice. ~~Območje OPPN se za rekonstrukcijo Glavarjeve ulice in Mašera Spasićeve ulice obremeni s stroški komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč glede na delež bruto tlorisne površine (v nadaljnjem besedilu: BTP) v območju OPPN in v območju OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera Spasićevo – vzhod v višini 37,85 % celotne investicije, rekonstrukcija Tolstojeve ulice in Herbersteinove ulice z Glavarjevo ulico ter dograditev javne razsvetljave v območju OPPN pa so v celoti predmet komunalnega opremljanja zemljišč predmetnega OPPN. osvežitev prometne signalizacije na Glavarjevi ulici.~~

(2) Peš dostopi do območja OPPN so po hodnikih za pešce ob Tolstojevi ulici in Mašera-Spasićevi ulici. Kolesarji se vodijo po ~~voziščih Tolstojeve ulice in Mašera Spasićeve ulice~~ **Tolstojevi ulici in Mašera-Spasićevi ulici. Na severni strani območja je načrtovana peš in kolesarska povezovalna**

**pot, ki se na severni strani naveže na Tolstojevo ulico, preko sosednjih EUP pa na Dunajsko cesto na vzhodni strani in na Slovenčevo cesto na zahodni strani.**

(3) Najbližji postajališči mestnega linijskega prevoza potnikov sta ob Dunajski cesti v oddaljenosti približno 100 m od območja OPPN. Najbližji postajališči mestnega linijskega prevoza potnikov ob Slovenčevi cesti sta od območja OPPN oddaljeni približno 290 m.

(4) Proizvodni del obstoječega objekta stare tiskarne arhitekta Savina Severja, ki je varovan kot kulturna stavbna dediščina, je ohranjen. V njem so načrtovane nestanovanjske dejavnosti, ki bodo programsko dopolnile ponudbo širšega območja.

(5) Območje OPPN se nahaja na ožjem vodovarstvenem območju z manj strogim režimom varovanja. Pri posegih v območju OPPN je treba upoštevati predpis, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Območje OPPN se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22, v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahaja na območju »Visoka savska terasa«, ~~kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se~~. **Na podlagi elaborata Preliminarno geotehnično mnenje o sestavi tal in pogojih temeljenja (faza OPPN), SLP d.o.o., št. GEO008-01-2023 OPPN 374 STARA TISKARNA-BEŽIGRAD, januar 2023, dopolnjeno junij 2023, so z geološko-geomehanskim elaboratom dokazali OPPN določeni ukrepi, da takanačrtovana gradnja ne bo negativno vplivala na okolje in na sosednja območja in objekte.**

~~(6) Na območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom.~~

**(6) Na območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom. Na podlagi elaborata Strokovna ocena obremenitve s hrupom med gradnjo in obratovanjem, strokovna podlaga za OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, Epi spektrum d.o.o., št. 2023-011, september 2023, so z OPPN načrtovani ukrepi za zagotavljanje zaščite načrtovanih stavb pred hrupom ter ukrepi za zagotavljanje zaščite okoliških stavb pred prekomernim hrupom zaradi načrtovane gradnje.**

(7) Celotno območje OPPN spada pod ožje varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe. Skladno s pridobljenimi konkretnimi smernicami Ministrstva za obrambo na območju ni varovanih komunikacijskih koridorjev, ki bi jih bilo treba upoštevati pri načrtovanju.

(8) Na južni strani območje OPPN meji na površine z večstanovanjskimi stavbami, od katerih je treba zagotoviti odmike, določene z OPN MOL ID. Na severni strani območje meji na splošne eno- in dvostanovanjske površine. Vpliv na osončenje sosednjih stavb se zagotovi v okviru normativov OPN MOL ID.

(9) V Tolstojevi ulici in Mašera-Spasičevi ulici potekajo obstoječa javna komunalna in energetska omrežja ter elektronska komunikacijska omrežja, ki omogočajo priključitev načrtovanih stavb. Načrtovani sta ukinitve obstoječe in gradnja nove transformatorske postaje, ki omogoča priključitev obstoječih in načrtovanih objektov v območju OPPN. Območje v smeri sever-jug prečka primarni vod kanalizacijskega omrežja. V sklopu komunalnega opremljanja zemljišč je na območju OPPN načrtovana dograditev omrežja javne razsvetljave na Mašera-Spasičevi ulici na odseku vzdolž območja OPPN in na dovozni cesti v prostorski enoti PE1.

(10) Potrebe po prostih mestih na področju predšolske vzgoje trenutno izpolnjujejo Vrtec Jelka na Glavarjevi ulici 18a v oddaljenosti približno 150 m jugozahodno od območja OPPN, Vrtec Ciciban na Šarhovi ulici 29 v oddaljenosti približno 300 m severno od območja OPPN ter drugi javni vrtci v MOL.

Prosta mesta za osnovnošolske otroke iz načrtovanih večstanovanjskih stavb zagotavlja Osnovna šola Franceta Bevka na Ulici Pohorskega bataljona 1 v oddaljenosti približno 300 m severozahodno od obravnavanih zemljišč.

(11) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

#### IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

##### 9. člen

##### (dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V prostorskih enotah PE1 in PE3 so dopustni:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste: samo lokalne ceste in javne poti;
- pločniki in kolesarske steze.

(2) V prostorski enoti PE2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

~~1. v stavbah S1, S2 in S3:~~

— 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe;

~~2. v pritličjih stavb S1 in S2 ter (razen v stavbah S3, S4 in O1: ter na severni strani vzhodnega dela pritličja bloka S1);~~

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev;
- 12201 Stavbe javne uprave;
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic;
- 12203 Druge poslovne stavbe;
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe;
- 12301 Trgovske stavbe;
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice. Avtopralnice so dopustne le v etažah pod terenom;
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice;
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje;
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstvene posvetovalnice in ambulante;
- 12650 Stavbe za šport: samo stavbe za šport, pretežno namenjene razvedrilu: telovadnice, centri za fitnes, joga in aerobiko ipd., brez prostorov za gledalce;
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem;
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine;
- 12420 Garažne stavbe: samo kolesarnice v pritličjih stavb.

**(3) V prostorski enoti PE2 je v blokih S1 in S2 seštevek BTP dejavnosti iz druge do petnajste alineje prejšnjega odstavka 2.400 m<sup>2</sup>. BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836. Izračun BTP vključuje površine pod a) in b) točke 5.1.3.1 tega standarda.**

**(4) V prostorski enoti PE2 je na severni strani vzhodnega dela pritličja bloka S2 treba obvezno urediti javno dostopen lokal.**

**(5) Poleg objektov in dejavnosti iz prejšnjega odstavka tega člena so v prostorski enoti PE2 pri**

~~stavbah~~ **blokih S1, S2 in S3S2** v etažah pod terenom, v stavbi O1 pa v delno vkopani etaži, dopustni še:

- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice;
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe, dopustne za potrebe osnovne dejavnosti objekta.

(46) Na celotnem območju OPPN so dopustni:

1. komunalni objekti, vodi in naprave:
  - za oskrbo s pitno in požarno vodo;
  - za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode;
  - za distribucijo zemeljskega plina;
  - za javno razsvetljavo in semaforizacijo;
  - za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV;
  - za zagotavljanje elektronskih komunikacij: samo v podzemni izvedbi;
  - zbiralnice ločenih frakcij odpadkov;
  - objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture;
2. parkirne površine za osebna motorna vozila za lastne potrebe: samo v prostorskih enotah PE1 in PE2;
3. pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov;
4. dostopi za funkcionalno ovirane osebe, gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic na obstoječih objektih;
6. parkovne površine, drevoredi, posamezna drevesa, površine za pešce, trgi, otroška igrišča, urbana oprema in biotopi;
7. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda, zaklonišči in objekti za zaščito, reševanje in pomoč ter evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov, ki so višji od 14 m;
8. naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), opazovalnice;
9. spominska, umetniška in podobna obeležja.

## 10. člen

### (zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) V območju OPPN je v vzhodnem delu prostorske enote PE2 ohranjen proizvodni del ~~nekdanje~~ **stare** tiskarne z oznako O1 (v nadaljnjem besedilu: stavba O1). Severno od stavbe O1 ~~je na mestu nekdanjega poslovnega delasta nekdanja poslovni in povezovalni del stare tiskarne odstranjena.~~ **Na območju OPPN je načrtovana nova stavba S3, ki jo sestavljajo blok S1 na zahodni strani stavbe O1, blok S2 na severni strani stavbe O1 in skupen podzemni del.** Med ~~stavbama~~ **stavbo O1 in S3** ~~blokom S2~~ je prehod, oblikovan kot ozelenjen prostor s pergolo, ki se na vzhodni strani zaključi s stavbo paviljonskega tipa z oznako ~~S4S3~~ (v nadaljnjem besedilu: stavba ~~S4~~). ~~Na zahodnem delu prostorske enote PE2 sta umeščeni novi stavba S1S3).~~ **Ob paviljonu je treba zagotoviti prehod do površin na vzhodni strani bloka S2 in stavba S2. Stavbe S1, S2 in S3 so pod nivojem terena povezane s skupno kletjo stavbe O1.**

(2) ~~Stavba S3~~ **Blok S2** je ~~zasnovana~~ **oblikovan** kot lamela, ~~umeščena~~ v prostor **je umeščen** vzporedno s severno stranico stavbe O1. ~~Stavbi~~ **Blok S1 in S2** ~~sta zasnovani~~ **zavzema večino zahodnega dela območja OPPN. Oblikovan je** kot stopničasto ~~oblikovana volumna~~ **členjen atrijski objekt**, ki ~~sledita diagonalni notranji ozelenjeni ulici, ki v smeri severovzhod-jugozahod prečka zahodni del prostorske enote PE2 na jugozahodni strani ni sklenjen.~~ Geometrija ~~severne in zahodne fasade stavbe S1 ter vzhodne in južne fasade stavbe~~ **bloka S2** je vzporedna oziroma pravokotna s ~~stavbama S3 in stavbo O1 in blokom S1.~~ Etaže ~~stavb~~ **bloka S1 in S2** ~~se v obliki~~ **so oblikovane kot členjenih teras-terase, ki se spuščajo v smeri proti severovzhodu in jugovzhodu ter v notranjost območja v smeri proti notranji ulici.** Na obodu se volumni v višjih etažah zamikajo v notranjost območja in se tako odklikajo od obstoječe sosednje pozidave. **Skozi blok S1 je v smeri od jugozahoda proti severovzhodu speljana notranja ulica, ki se nadaljuje skozi pasažo v severovzhodnem delu bloka S1 in se**



**naveže na ozelenjeni prehod s pergolo med stavbo O1 in blokom S2. Pasaža je načrtovana tudi na severni strani bloka S1. S pasažo in notranjo ulico je pritličje bloka S1 razdeljeno na vzhodni, zahodni in severni del.**

(3) Območje OPPN se na južni strani prometno navezuje na Mašera-Spasićevo ulico, kjer sta uvoz v kletne etaže ~~pod stavbami S1, S2 in S3~~ **načrtovane stavbe** ter uvoz v kletno etažo pod stavbo O1. Na severni strani sta uvoz in dostop do ~~obstoječe~~ **objekta z oznako O2, v katerem je obstoječa** uvoznno-izvozne ~~klančine~~ **izvozna klančina**, ki napaja kletne etaže pod stavbami v sosednji EUP BE-566 vzhodno od območja OPPN.

(4) Odprte bivalne površine za stanovanja z otroškimi igrišči ter prostorom za druženje in počitek stanovalcev so načrtovane v ozelenjenem prehodu med ~~stavbama S3~~ **blokom S2 in stavbo O1**, ob notranji ulici ~~med stavbama~~ **v atriju bloka S1 in S2**, na severni ~~strani stavb S1~~ **južni in S3**, na zahodni strani ~~stavbe~~ **bloka S1** ter na ~~južni strani stavbe~~ **zeleni površini med blokoma S1 in S2**. Prostor za igro otrok ter druženje in počitek stanovalcev je dopustno urediti tudi v okviru večnamenske ploščadi v poglobljenem atriju na južni strani stavbe O1. Zelene površine na raščenenem terenu so zagotovljene tudi na zahodni strani stavbe O1. Del odprtih bivalnih površin za stanovanja ~~in zelenih površin za nestanovajske programe~~ je ~~zagotovljen~~ **dopustno zagotoviti** tudi na strehi ~~stavbe S3~~ **bloka S2**.

(5) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo ~~1. kleti~~«, **pritličja**, 4.4 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo **1. kleti**«, **4.5 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kleti**« ter 4.56 »Značilni prerezi in pogledi«.

## 11. člen

### (pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov)

(1) Na območju OPPN je nad terenom dopustna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z določbami tega člena ter 9., 10., 12. in 13. člena tega odloka. Pri umeščanju, dimenzioniranju ter oblikovanju enostavnih in nezahtevnih objektov je treba upoštevati tudi druge določbe tega odloka.

(2) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, vodnih zbiralnikov in pomožnih infrastrukturnih objektov za potrebe načrtovanih objektov v območju OPPN v skladu z določbami tega odloka, ki urejajo pogoje za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

(3) Drugih enostavnih in nezahtevnih objektov, razen objektov iz prvega in drugega odstavka tega člena, ni dopustno graditi oziroma postavljati.

## 12. člen

### (pogoji za oblikovanje objektov)

(1) V prostorski enoti PE2 je treba upoštevati naslednje splošne pogoje za oblikovanje ~~stavb~~ **blokov S1, in S2, ter stavbe S3 in S4**:

1. fasade stavb morajo biti zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali;
2. oblikovanje, materiali in barve ne smejo preglasiti stavbe O1. Barve fasad morajo biti neizstopajoče, žive ali fluorescentne barve niso dopustne;
3. **načrtovane stavbe morajo biti oblikovane kot nevtralnno ozadje objektu stare tiskarne. Stavbe** oziroma njihovi posamezni deli morajo biti čimbolj monolitni, ~~in~~ nestrukturirani. **Teksture na fasadnem ovoju morajo biti enakomerne** in brez izrazitih ~~tekstur kot nevtralnno ozadje objektu stare tiskarne~~ **vzorcev**;
4. klimatske naprave morajo biti izvedene brez zunanje enote ali tako, da zunanja enota na ulični fasadi objekta ni vidna. Namestitev klimatskih naprav je dopustna v objektu, na strehi, balkonih in ložah stavb ali kot sestavni del oblikovane fasade. Klimatska naprava ne sme imeti motečih

vplivov (hrup, vroči zrak, odtok vode) na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje;

5. strehe stavb morajo biti ravne ali pod blagim naklonom. Nad najvišjo etažo je pri vseh stavbah treba urediti zeleno streho, razen v območju svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih, za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi. Tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte;
6. v nivoju pritličja so na fasadah stavb dopustni napisi, izveski in svetlobni napisi za oglaševanje za lastne potrebe. Oblikovani morajo biti kot integralni del fasade, pri ~~stavbi S2~~ **bloku S1** ne smejo segati v preglednostno polje ceste;
7. pri zasnovi stavb je treba upoštevati pričakovane podnebne spremembe in v zvezi s tem predvideti ustrezne rešitve (npr. senčenje, zelene fasade-);
- 8. k zasnovi je treba pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine.**

(2) Poleg splošnih pogojev, določenih v prejšnjem odstavku, je **treba** pri ~~stavbah~~ **bloku S1 in S2** ~~treba~~ upoštevati naslednje posebne pogoje za oblikovanje:

- ~~1. stavbi morata biti oblikovno ter glede izbora materialov in barv usklajeni;~~
- ~~2. ograje lož in balkonov morajo biti oblikovane enotno;~~
- ~~3. stavbi morata biti stopničasto členjeni, z višino se volumen posamezne stavbe postopoma odmika od njenega zunanjega oboda v nižjih etažah;~~
- 1. na vzhodni fasadi bloka S1 je treba z ozelenitvijo in drugimi tehničnimi rešitvami zmanjšati učinek pregrevanja stanovanj zaradi strehe obstoječega objekta stare tiskarne;**
- 2. fasada na severni strani vzhodnega dela pritličja, kjer je umeščen lokal, mora biti transparentna, tako da je zagotovljen pogled z diagonalne pešpoti na tiskarno«**
- 4.3. zagotavljati je treba naslednje odmike med fasadami delov ~~stavb~~ **bloka S1 in S2**:**
  - na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), so odmiki najmanj enaki ali večji od polovice višine višjega dela stavbe, merjene do njegovega venca;
  - na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, so odmiki najmanj enaki ali večji od višine višjega dela stavbe, merjene do njegovega venca;
  - pri ~~stavbah~~ **bloku S1 in S2** se višina posameznega dela stavbe meri od kote terena pri vhodu v stavbo do višine venca tega dela stavbe,
  - odmik med deli stavb je najkrajša razdalja med fasadama, pri čemer se upoštevajo najbolj izpostavljeni deli objekta (npr. napušč, konzolna konstrukcija, balkon);
- ~~5. stavba S1 mora biti od stavbe na zemljišču 87/28 v katastrski občini 2636 Bežigrad odmaknjena najmanj za višino te stavbe, merjeno do njenega venca. Odmik posameznih delov stavbe S1 od stavbe na zemljišču s parcelno številko 87/28 v katastrski občini 2636 Bežigrad mora biti najmanj enak višini posameznih delov stavbe S1, pri čemer se višina meri od kote terena pri vhodu v stavbo do višine venca posameznega dela stavbe S1;~~
- ~~6. stavba S2 mora biti od stavbe na zemljišču s parcelno številko 100/21 v katastrski občini 2636 Bežigrad odmaknjena najmanj za višino te stavbe, merjeno do njenega venca. Odmik posameznih delov stavbe S2 od stavbe na zemljišču s parcelno številko 100/21 v k. o. Bežigrad mora biti najmanj enak višini posameznih delov stavbe S2, pri čemer se višina meri od kote terena pri vhodu v stavbo do višine venca posameznega dela stavbe S2;~~
- 7.4. 7. določbe 5. in 6. prejšnje točke tega odstavka se ne uporabljajo za odmike med vogali ~~stavb~~ **stavbe** oziroma delov ~~stavb~~ **stavbe** ter za dele stavb, katerih tlorisna dimenzija je določena z gradbeno mejo (GM) iz tretjega odstavka 14. člena tega odloka.**

(3) Poleg splošnih pogojev, določenih v prvem odstavku tega člena, je ~~pri stavbi S3~~ **pri bloku S2** upoštevati naslednje posebne pogoje za oblikovanje:

- stavba mora biti preproste geometrijske oblike, brez izrazitih detajlov;
- oblikovanje fasade ter uporaba barv in materialov morata biti usklajena ~~s stavbama S2 in S3~~ **z blokom S1**, hkrati pa tudi skladna s stavbo O1;
- ohraniti je treba berljivost prvotne arhitekturne zasnove tega dela in celotnega kompleksa tiskarne-;
- **na strehi stavbe je dopustna ureditev ozelenjene terase in otroškega igrišča. Zaščitna ograja**

**je lahko visoka do 1,50 m in mora biti transparenta.**

(4) Poleg splošnih pogojev, določenih v prvem odstavku tega člena, je **treba** pri stavbi ~~S4~~ **treba** ~~S3~~ upoštevati naslednje posebne pogoje za oblikovanje:

- velikost, oblika in zasnova stavbe morajo povzemati arhitekturne značilnosti nekdanjega vhoda v tiskarno;
- stavba mora biti oblikovana kot vezni člen med ~~stavbama S3~~ **blokom S2** in **stavbo** O1, od obeh ~~stavb~~ jasno ločena s členitvijo fasade ali odmikom, vendar z njima oblikovno povezana v skladno celoto.

### 13. člen

#### (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

(1) V načrtu zunanje ureditve morajo biti upoštevani naslednji pogoji za ureditev zunanjih površin:

1. ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov;
2. za tlakovane ureditve na stiku z raščnim terenom je treba uporabljati porozne materiale ali na drug način zagotoviti vodoprepustnost tlakovane površine;
3. pešpoti morajo biti tlakovane, opremljene s klopmi in z drugo mikrourbano opremo ter primerno osvetljene ter osenčene;
4. elementi mikrourbane opreme morajo biti v območju OPPN oblikovani enotno;
5. pešpoti za dostop do načrtovanih stavb morajo biti široke najmanj 2 m;
6. v prostorski enoti PE2 je treba zagotoviti najmanj 4 ~~300~~ **810** m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin, od tega jih ~~je 520~~ **mora biti najmanj 1 920** m<sup>2</sup> **urejenih kot zelene površine na raščnem terenu. Do 500 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin je** dopustno zagotoviti na strehi ~~stavbe S3. Najmanj 3 800 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin mora biti zagotovljenih na terenu, od tega vsaj 1 200 m<sup>2</sup> na raščnem terenu.~~ **bloka S2.** Odprte bivalne površine so zelene ali tlakovane površine, namenjene skupni rabi vseh stanovalcev in bivanju na prostem, ki ne služijo kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (na primer dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke);
7. ureditev zasebnih teras stanovanjskih enot izven tlorisnih gabaritov stavbe ~~in~~ **ograjevanje zunanjih površin nista** dopustna;
8. v sklopu odprtih bivalnih površin mora biti zagotovljenih najmanj 7,50 m<sup>2</sup> površin na stanovanje, namenjenih za otroška igrišča, in najmanj 5 m<sup>2</sup> površin za rekreacijo in druženje stanovalcev;
9. otroška igrišča morajo biti dostopna vsem stanovalcem v območju OPPN. Na otroških igriščih je treba namestiti igrala, namenjena različnim starostnim skupinam otrok, ki morajo omogočati raznolike vrste gibanja;
- ~~10. poleg zahtevanih odprtih bivalnih površin je treba v prostorski enoti PE2 zagotoviti najmanj 650 m<sup>2</sup> dodatnih zelenih površin, od tega jih je 80 m<sup>2</sup> dopustno zagotoviti na strehi stavbe S3, najmanj 570 m<sup>2</sup> pa mora biti zagotovljenih na raščnem terenu;~~
- ~~11.~~ **10.** za raščni teren se štejejo vse zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visokoraslega drevja. **V kvoto raščnega terena iz 6. točke tega odstavka se šteje le raščni teren s sklenjeno površino najmanj 200 m<sup>2</sup> in širino najmanj 4 m;**
- ~~12.~~ **11.** odprte bivalne površine ~~in dodatne zelene površine~~ na strehi ~~stavbe S3~~ **bloka S2** morajo biti urejene kot skupne odprte zazelenjene terase, pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100 m<sup>2</sup>, mora biti urejena kot zelena ureditev, ustrezno zavarovana in namenjena uporabnikom vseh stavb v območju OPPN;
- ~~13.~~ **12.** v prostorski enoti PE2 je treba na raščnem terenu zasaditi najmanj ~~4~~ **40** dreves. Do 30 % dreves je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami;
- 13. v območju diagonalne pešpoti je treba na raščnem terenu ali na strehi garaže zagotoviti rastni prostor in zasaditi najmanj tri drevesa s predvideno končno višino najmanj 10 m. Za sajenje dreves na strehi garaže je treba za vsako drevo predvideti korito s skupnim volumnom zemlje najmanj 40 m<sup>3</sup> z globino substrata najmanj 1,1 m v območju debla in 0,75 m na robovih ter s sistemom za zalivanje in odvodnjanje;**

14. v primeru tlakovanja površin ob drevesih **na raščnem terenu** je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti najmanj 3 m<sup>2</sup>. ~~Pri izboru drevesnih vrst in pripravi tal za sajenje dreves je treba upoštevati Strokovno mnenje arborista svetovalca, Tisa d. o. o., št. 63/2022, december 2022;~~<sup>2</sup>;
- 15. Pri izboru drevesnih vrst in pripravi tal za sajenje dreves je treba upoštevati »Strokovno mnenje arborista svetovalca«, Tisa d.o.o., št. 63/2022, december 2022 in »Strokovno mnenje št. 2023-55«, Tisa d.o.o., oktober 2023;**
- ~~15.~~**16.**odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2 m. Če odmika iz te točke ni mogoče zagotoviti, je treba z ustreznimi ukrepi zavarovati komunalne vode pred poškodbami zaradi rasti podzemnih delov dreves;
- ~~16.~~**17.**izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve ter predvidene podnebne spremembe;
- ~~17.~~**18.**predpisano zasaditev površin je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1 m od tal po saditvi;
- ~~18.~~**19.**višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami, izjemoma so v prostorski enoti PE2 dopustni ~~ozelenjeni~~ oporni zidovi, ki morajo biti vključeni v zunanjo ureditev. Oporni zidovi z višino več kot ~~10,40~~ m so dopustni ~~le ob poglobljenem atriju na južni strani stavbe O1 ter ob uvozno-izvoznih klančinah. Oporni zid na južni strani poglobljenega atrija mora biti ozelenjen;~~:
- **ob uvozno-izvoznih klančinah,**
  - **ob poglobljenem atriju na južni strani stavbe O1, kjer mora biti oporni zid z višino več kot 1 m ozelenjen,**
  - **z višino do največ 0,8 m pri koritih za saditev dreves na strehi garaže;**
- ~~19.~~**20.**na tlakovanih površinah pred vhodi v stavbe so dopustni nadstreški za kolesa, ki morajo biti znotraj območja OPPN oblikovani enotno;
- ~~20.~~**21.**intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo 10 t;
- ~~21.~~**22.**v prostorski enoti PE2 je pri uvozu v garažo dopustno urediti do tri parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje na terenu. Obstoječa parkirna mesta na vzhodni strani stare tiskarne je dopustno ohraniti. Parkirna mesta na terenu je treba ozeleniti. Na vsaka štiri parkirna mesta je treba zasaditi najmanj po eno drevo.

(2) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

#### **14. člen** **(tlorisni gabariti)**

(1) ~~Tlorisne dimenzije~~**Tlorisni gabariti** stavbe obsegajo vse dele stavbe nad terenom, vključno z ložami in balkoni, brez napuščev in konzolnih nadstreškov nad vhodi. Dolžina se meri v smeri vzhod-zahod, širina pa v smeri sever-jug.

(2) Tlorisni gabariti nad terenom so:

1. ~~stavba~~**blok S1:**
  - dolžina **60,75** m;
  - širina ~~67,5~~**98,25** m;
2. ~~stavba~~**blok S2:**
  - dolžina ~~60~~**55,90** m;
  - širina ~~60~~**15,75** m;
3. stavba S3:
  - ~~dolžina 56 m;~~
  - ~~širina 15 m;~~
- ~~3. stavba S4:~~

- dolžina 7,300 m;
- širina 7,00 m.

(3) Izvedba ~~stavb nad nivojem terena~~ **bloka S1** je dopustna znotraj ~~gradbene meje~~ **gradbenih mej** (v nadaljnjem besedilu: GM). GM je črta, ki je ~~načrtovane stavbe na terenu in v nadstropjih~~ **deli bloka S1** ne smejo preseči, lahko ~~pa~~ se je dotikajo ali pa so od nje ~~odmaknjene~~ **odmaknjeni** v notranjost ~~gradbene parcele~~. **GM lahko presegajo le terase na strehi predhodne etaže, če so ograjene s transparentno ali prosojno ograjo, ki je od roba fasade predhodne etaže odmaknjena najmanj 1,00 m. GM določajo največje dopustne tlorisne gabarite posameznega dela bloka S1 glede na višino:**

- **GM8 za dele bloka S1 z višino do 8 m,**
- **GM14 za dele bloka S1 z višino do 14 m,**
- **GM20 za dele bloka S1 z višino do 20 m,**
- **GM26 za dele bloka S1 z višino do 26 m,**
- **GM32 za dele bloka S1 z višino do 32 m.**

(4) Izvedba kleti je dopustna znotraj gradbene meje pod zemljo (v nadaljnjem besedilu: GMz). GMz je črta, ki je načrtovana stavba v kletni etaži ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa je od nje odmaknjena v notranjost gradbene parcele.

(5) ~~Tlorisne dimenzije~~ **Tlorisni gabariti** stavb so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

(6) Lega ~~stavb ter poteka GM~~ **blokov S1 in S2, stavbe S3 ter poteki GM8, GM14, GM20, GM26, GM32** in GMz so s točkami v državnem koordinatnem sistemu D96/TM določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v spremljajočem gradivu OPPN »Obrazložitev in utemeljitev OPPN«.

### 15. člen (višina stavb in etažnost)

(1) Višina stavbe (h) je najvišja dopustna višina stavbe. Meri se od kote terena ob vhodu v stavbo do najvišje točke venca strehe zadnje etaže. **Višina posameznega dela bloka S1 se meri od kote terena ob vhodu v stavbo do najvišje točke venca strehe posameznega dela bloka S1.**

(2) Višina stavb je:

- ~~stavba~~ **blok S1:** h = 3532 m;
- ~~stavba~~ **blok S2:** h = 35 m;
- ~~stavbi S3 in S4:~~

višinski gabarit ne sme preseči nivoja vrha betonske konstrukcije, ki prodre na fasado stavbe O1.

(3) Nad najvišjo dopustno višino iz prejšnjega odstavka je dopustna **postavitev transparentne ali prosojne zaščitne ograje ter** izvedba dostopov na streho, prostorov s strojnicami za dvigala, dimnikov, odduhov, izpustov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in elektronskih komunikacijskih naprav ~~ter transparentne ali prosojne zaščitne ograje, če so izpolnjene zahteve glede osončenja sosednjih stavb.~~

(4) **Svetla višina pasaže na severovzhodni strani bloka S1 je najmanj 4,50 m.**

(5) Etažnost stavb je:

- ~~stavbi~~ **blok S1 in S2:** P + 9;
- **blok S2:** P + 2;
- ~~stavba~~ **S3:** P + 2;

- stavba S4: \_\_\_\_\_ P.

(56) Dopustna je podkletitev ~~stavb~~ **blokov S1 in S2** z dvema kletnima etažama. Kletna etaža mora biti načrtovana in izvedena na način, da vdor talne ~~in zaledne~~ vode ter površinske vode z zunanjih površin ob stavbah v kletne prostore ni mogoč.

(67) Višina stavb in etažnost sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.56 »Značilni prerezi in pogledi«.

### 16. člen (višinske kote terena in pritličja)

(1) V prostorskih enotah PE1 in PE3 je treba ohranjati obstoječe kote terena, razen na stiku s prostorsko enoto PE2, kjer je višinsko koto dopustno prilagoditi zunanji ureditvi v prostorski enoti PE2.

(2) Višinske kote urejenega terena v prostorski enoti PE2 so:

- pri ~~vhodih~~ **vhodu** v ~~stavbi~~ **blok S1 in S2**: 302,50 m n. v.;
- pri vhodu v ~~stavbo S3~~ **blok S2**: 302,20 m n. v.;
- pri vhodu v stavbo ~~S4~~ **S3**: 302,50 m n. v.;
- poglobljeni atrij na južni strani stavbe O1: 300,30 m n. v.

(3) Višinske kote pritličij ~~stavb~~ so:

- ~~stavbi~~ **blok S1 in S2**: 302,50 m n. v.;
- ~~stavba S3~~ **blok S2**: 302,00 ~~20~~ m n. v.;
- stavba ~~S4~~ **S3**: 302,50 m n. v.

(4) Višinske kote terena in pritličij so določene v grafičnem načrtu št. 4.7 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

### 17. člen (zmogljivost območja)

(1) Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

- površina PE1: ~~413~~ **415** m<sup>2</sup>.

(2) Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

1. površina PE2: 17 ~~546~~ **517** m<sup>2</sup>,
2. -BTP načrtovanih stavb nad terenom: 28 ~~600~~ **150** m<sup>2</sup>, od tega:
  - ~~stavba~~ **blok S1**: ~~13 450~~ **25 500** m<sup>2</sup>;
  - ~~stavba~~ **blok S2**: ~~12 550~~ **2 600** m<sup>2</sup>;
  - stavba S3: ~~2 540~~ **do 50** m<sup>2</sup>;
  - ~~stavba S4~~: \_\_\_\_\_ ~~60~~ m<sup>2</sup>;
3. BTP načrtovanih stavb pod terenom :
  - ~~etaže pod terenom pri blokih S1 in S2~~: 14 600 m<sup>2</sup>, ~~od tega:~~ <sup>2</sup>.
  - ~~na parceli P2~~: \_\_\_\_\_ ~~2 300~~ m<sup>2</sup>;
  - ~~na parceli P3~~: \_\_\_\_\_ ~~12 300~~ m<sup>2</sup>;

~~6.4.~~ **obstoječa** stavba O1:

- BTP ~~obstoječe~~ nad terenom: 6 400 m<sup>2</sup>;
- BTP ~~obstoječe~~ pod terenom: 4 550 m<sup>2</sup>;

**5. obstoječi objekt O2:**

- **BTP nad terenom:** **276 m<sup>2</sup>;**

~~7.6.~~ število stanovanj:

do 240.

(3) Zmogljivost prostorske enote PE3 je:

- površina PE3: 1 ~~330~~**349** m<sup>2</sup>.

(4) BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836. Izračun BTP vključuje površine pod a) in b) točke 5.1.3.1 tega standarda.

### **18. člen** (usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

- (1) Na obstoječih legalno zgrajenih objektih v območju OPPN so dopustni naslednji posegi:
- odstranitev objektov, razen stavbe O1;
  - redna vzdrževalna dela;
  - rekonstrukcije brez povečanja prostornine objektov; omejitev povečanja prostornine iz te alineje ne velja za urejanje dostopov za gibalno ovirane osebe;
  - povečanje stavbišča in stavbnega ovoja za potrebe izolacije ali utrditve konstrukcije v okviru energetske ali protipotresne prenove stavb in urejanja dostopov za gibalno ovirane osebe.

(2) Poleg posegov iz prejšnjega odstavka so na obstoječih legalno zgrajenih objektih v območju OPPN dopustne tudi spremembe namembnosti objektov v okviru dopustnih dejavnosti iz 9. člena tega odloka, za katere ni treba zagotoviti novih parkirnih mest ali se parkirna mesta lahko zagotovijo na drugih ustreznih površinah, ki so od objekta oddaljene največ 200 m in na katerih je etažnim lastnikom oziroma uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba.

### **19. člen** (objekti, načrtovani za odstranitev)

- (1) V območju OPPN se ~~odstranijo naslednji objekti~~ **odstranita naslednja objekta**:
- ~~severni del tiskarne~~ **stavba** z oznako R1 na zemljiščih s ~~parcelnima številka 87/5~~ **parcelnimi številkami 87/12, 87/20 in 89/2, obe** ~~87/52, vse~~ v katastrski občini 2636 Bežigrad; in
  - stavba z oznako R2 na zemljiščih s parcelnimi številkami ~~87/5, 87/12, 87/204, 87/227 in 87/38, vse~~ **14** v katastrski občini 2636 Bežigrad.
- (2) ~~Objekti~~ **Objekta** iz prejšnjega odstavka ~~so določeni~~ **sta določena** v grafičnem načrtu št. 4.1 »Načrt odstranitve obstoječih objektov«.

## **V. NAČRT PARCELACIJE**

### **20. člen** (načrt parcelacije)

- (1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje gradbene parcele:
1. prostorska enota PE1:
    - C1: parcela javne ceste, ki obsega zemljišče s parcelno številko 289 v katastrski občini 1736 Brinje I. Površina C1 meri ~~413~~**415** m<sup>2</sup>;
  2. prostorska enota PE2:
    - P1: parcela dovoza in ~~klančine stavb v EUP BE 566~~ **objekta O2**, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številka 87/12 in 89/2, oba v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina P1 meri ~~538~~**809** m<sup>2</sup>;
    - ~~P2: gradbena parcela stavb S3 in S4, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 87/5, 87/12 in 89/2, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina P2 meri 2 357 m<sup>2</sup>;~~
    - ~~P3: gradbena parcela stavb~~ **blokov S1 in S2 ter stavbe S3**, ki obsega zemljišče s parcelno številko 87/7 ter ~~dele~~ **del** zemljišč s parcelnimi številkami 87/4, 87/5, 87/8, 87/12, 87/14, 87/20, 87/~~21, 87/22, 87/23~~ **52** in ~~87/38, 89/2~~ vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina ~~P3~~ **P2** meri ~~8 148~~**10 206** m<sup>2</sup>;
    - ~~P4~~ **P3**: gradbena parcela stavbe O1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 87/5, 87/~~22,~~

- ~~87/38~~**52**, 89/2, 100/35, 101/34 in 102/1, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina ~~P4~~**P3** meri ~~6 064~~**063** m<sup>2</sup>;
- ~~P5~~**P4**: parcela parkirišča, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 89/2 v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina ~~P5~~**P4** meri 439 m<sup>2</sup>;
3. prostorska enota PE3:
- C2: parcela, namenjena gradnji javne ceste ~~in dovoza do stavbe~~, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami **87/21, 87/23**, 90/2, 103/1, ~~100/32, 100/36~~ in 101/35 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 86/1, 87/20, ~~87/21, 87/22, 87/23~~**52**, 89/2, **, 100/32**, 100/35, **100/36**, 101/34, 102/1, 102/2 in 110/12, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina C2 meri ~~1 330~~**349** m<sup>2</sup>.

(2) Parcelacija je določena v grafičnem načrtu št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu«. Točke za zakoličbo parcel **ter geografske koordinate za zakoličbo** so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«. ~~Geografske koordinate točk so navedene v spremljajočem gradivu OPPN »Obrazložitev in utemeljitev OPPN«.~~

## 21. člen (površine, namenjene javnemu dobru)

(1) Površini, namenjeni javnemu dobru, sta parceli C1 in C2. Parcela C1 predstavlja javno površino, namenjeno dovozni cesti od Tolstojeve ulice do prostorske enote PE2. Parcela C2 predstavlja javno površino, namenjeno Mašera-Spasičevi ulici. Površine, namenjene javnemu dobru, skupaj merijo ~~1 743~~**764** m<sup>2</sup>.

(2) Površine iz prejšnjega odstavka obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami **87/21, 87/23**, 90/2, 103/1, ~~100/32, 100/36~~, **in** 101/35 ~~in 110/12~~ ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 86/1, 87/20, ~~87/21, 87/22, 87/23~~**52, 89/2, 100/32**, 100/35, **100/36**, 101/34, 102/1 ~~in~~, 102/2 **in 110/12**, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad, ter zemljišče s parcelno številko 289 v katastrski občini 1736 Brinje I.

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

## VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 22. člen (etapnost gradnje)

(1) Posegi, ~~ki so dopustni na obstoječih stavbah~~, **iz 18. člena tega odloka** ter prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

(2) ~~Gradnja načrtovanih stavb se lahko izvaja v dveh zaključenih etapah, in sicer:~~  
~~= etapa 1, ki zajema gradnjo stavb~~**Gradnjo blokov S1 in S2, stavbe S3** ter ~~pripadajoče ureditve~~**pripadajočo zunanjo in prometno ureditev** na ~~parceli P3, in~~  
~~= etapa 2, ki zajema gradnjo stavb S3 in S4 ter pripadajoče ureditve na~~**gradbeni** parceli P2.

~~(3) Etapo 1 je treba izvajati pred ali sočasno z etapo 2, izvesti v eni zaključeni etapi.~~

~~(4) Do začetka gradnje načrtovanih stavb so na parcelah P1 in P2 dopustne naslednje ureditve:~~  
~~= parkovne ureditve in pešpoti,~~  
~~= dostopi in dovozi ter~~  
~~= okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve za potrebe obstoječih in načrtovanih~~



~~stavb v območju.~~

~~(5) Za vsako posamezno etapo se lahko pridobi ločeno gradbeno dovoljenje.~~

~~(6) Etape so določene v grafičnem načrtu št. 4.9 »Etapnost gradnje«.~~

### 23. člen

(pogoji za gradnjo in uporabo stavb ~~v posameznih etapah~~)

(1) Za gradnjo ~~etape 1~~ **blokov S1** in ~~etape 2~~ **S2 ter stavbe S3** je treba na ~~gradbenih parcelah~~ **gradbeni parceli P2** zagotoviti potrebne pripadajoče objekte, naprave in ureditve ter priključke na gospodarsko javno infrastrukturo.

~~(2) Znotraj etape, ki se bo gradila prva, je treba na območju OPPN zagotoviti otroška igrišča in parkirna mesta za potrebe stavbe O1 in stavb, ki bodo grajene v prvi etapi. Ob dokončanju etape, ki se bo gradila druga, morajo biti v območju OPPN zagotovljena otroška igrišča ter parkirna mesta za vse stavbe v območju OPPN.~~

~~(3) Do gradnje stavb S3 in S4 v etapi 2 je treba na parceli P2 izvesti zunanjo ureditev, ki zajema najmanj zatravitev in izvedbo dostopnih poti do stavb v območju OPPN. Zunanja ureditev mora biti izvedena pred ali sočasno z etapo 1. Ob dokončanju etape 2 morajo biti v območju OPPN urejene vse odprte bivalne površine in zelene površine v skladu s 13. členom odloka.~~

~~(4) Do začetka uporabe stavb v etapi 1 je treba zgraditi:~~

~~— odprte bivalne površine na parceli P4,~~

~~rekonstrukcijo~~ **(2) Do začetka uporabe stavb iz prejšnjega odstavka je treba:**

– **urediti** Mašera-Spasićeve ulice na odseku vzdolž območja OPPN do priključka na **Spasićevo ulico od križišča s Slovenčevo ulico do križišča z Dunajsko cesto,**

– **javno razsvetljava v Mašera-Spasićevi urediti Tolstojevo ulico od križišča s Slovenčevo ulico do križišča z Dunajsko cesto,**

– **urediti križišče Herbersteinove ulice z Glavarjevo ulico,**

– **osvežiti prometno signalizacijo na Glavarjevi ulici in ob cesti,**

– **urediti dovozno cesto** v prostorski enoti PE1,

~~— rekonstrukcijo Tolstojeve ulice,~~

– **zgraditi** novo transformatorsko postajo z navezavo na srednjenapetostno omrežje in

– **zgraditi** kanalizacijski priključek za stavbo O1 na javno kanalizacijsko omrežje v Mašera-Spasićevi ulici.

~~(5) Do začetka uporabe stavb v etapi 2 je treba zgraditi:~~

~~— rekonstrukcijo Herbersteinove ulice in~~

~~— rekonstrukcijo Glavarjeve ulice na odseku od Pegamove ulice do Herbersteinove ulice.~~

## VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

### 24. člen

(celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Na območju OPPN je na **vzhodnem delu parcele P2 ter na** parcelah **P2P3** in P4 **stavba stare tiskarne**, registrirana **kot** enota kulturne dediščine Ljubljana – Tiskarna Mladinska knjiga (EŠD: 15585).

(2) Osnovno kompozicijo stavbe ~~Tiskarne Mladinske knjige~~ **stare tiskarne** sestavljajo tri stavbne enote: proizvodni del na južni strani, administrativni del na severni strani ter vmesni povezovalni del.

Stavbo O1, ki zajema nekdanji proizvodni del stavbe, je treba obvezno ohraniti.

(3) Posegi na parcelah P2, P3 in P4 so dopustni v skladu s smernicami Ministrstva za kulturo št. 35012-17/2022-3340/17 z dne 23. 5. 2022-. Za vse posege na **gradbenih** parcelah ~~z oznakama~~ P2, P3 in P4 je treba pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

(4) Investitor mora zaradi izvedbe strokovnega konservatorskega nadzora z nameravanimi posegi pisno seznaniti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije najmanj 14 dni pred začetkom del. Ob vseh posegih v zemeljske plasti je obvezen splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno območno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

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

### 25. člen

#### (varstvo vode in podtalnice)

(1) Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja na območju, kjer velja režim IIB, podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom, ter v ožjem vodovarstvenem območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkih kloriranih ogljikovodikov z manj strogim režimom varovanja.

(2) Posegi na območju OPPN morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

(3) Pri načrtovanju in izvajanju gradnje na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje:

1. objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Ne glede na prejšnji stavek je dovoljeno z gradnjo posegati v območje vodonosnika, če pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več kot 10 %, kot to določa predpis, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode;
2. neposredno odvajanje neočiščene odpadne vode v podzemne vode ni dopustno;
3. posredno odvajanje padavinske odpadne vode v podzemne vode je dopustno le, če je zagotovljena obdelava padavinske odpadne vode v lovilniku olj;
4. pri ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda je treba upoštevati predpise, ki urejajo emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode;
5. odvajanje padavinskih voda je treba urediti v skladu s predpisi, ki urejajo vode, prioriteto je treba predvideti ponikanje padavinskih voda. Padavinske vode s streh je treba voditi v ponikanje, padavinske vode z utrjenih in vozniških površin pa v javno kanalizacijo prek ustreznega lovilnika olj. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Pred iztokom v javno kanalizacijo je treba padavinske vode zadržati na območju OPPN;
6. cevovod za odvajanje odpadnih voda mora biti izveden tako, da je preprečeno ponikanje v podzemno vodo ali zajetje. Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je treba preveriti vodotesnost interne kanalizacije s standardiziranimi postopki;
7. uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena;
8. izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna, brez iztoka v podtalje ali kanalizacijo. Zagotovljeni morajo biti zajem, črpanje ter odvod požarnih, padavinskih in drugih voda. Za vsakim lovilnikom olj mora biti vgrajen ročni zasun oziroma loputa, ki jo je treba pred

- začetkom gašenja zapreti. Požarno vodo z območja je treba po gašenju analizirati in jo glede na rezultate analize voditi v javno kanalizacijo ali odpeljati v nadaljnjo obdelavo kot odpadek;
9. v transformatorskih postajah se morajo praviloma uporabljati suhi transformatorji ali biorazgradljiva olja. Lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo- in oljetesno ter mora omogočiti zajem celotne količine olja;
  10. pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni;
  11. pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

~~(4) V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja~~ **(4) V projektni dokumentaciji** je treba načrtovati sodobne tehnične rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode, npr. zadrževanje, uporabo sive oziroma padavinske vode za sanitarno vodo, zalivanje, vodo za gašenje.

(5) Na gradbišču je dopustna le postavitve kemičnih stranišč ali stranišč z urejenim odvajanjem odpadne komunalne vode v javno kanalizacijo.

(6) Območje OPPN se nahaja na območju krovnih plasti vodonosnika z oznako B »Visoka savska terasa«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo negativno vplivala na okolje in na sosednja območja in objekte.

~~(7) Načrtovana gradnja na območju OPPN ne bo posegala v območje podtalnice. V fazi izvedbe je treba izvesti podrobnejše preiskave. Če se ugotovi prisotnost ujete podzemne vode, je treba za nov objekt izvesti ustrezno vodotesno varovalno konstrukcijo za izvedbo izkopa gradbene jame.~~

(8) Za vse posege na varstvenih in ogroženih območjih ter za posege zaradi odvajanja odpadnih voda je treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode.

~~(8) Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenje in gradbenega dovoljenja~~ je treba upoštevati elaborat »Preliminarno geotehnično mnenje o sestavi tal in pogojih temeljenja (faza OPPN)«, SLP d.o.o., št. GEO008-01-2023 OPPN 374 STARA TISKARNA-BEŽIGRAD, januar **2023, dopolnjeno junij 2023.**

#### **26. člen** (varstvo tal)

Pri gradnji je treba uporabljati materiale, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje.

#### **27. člen** (varstvo zraka)

(1) Prezračevanje vseh delov stavbe je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in umazanega zraka je treba speljati nad strehe stavb. Odpadni zrak **ziz** garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj.

(2) Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja.

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

#### **28. člen** (varstvo pred hrupom)

(1) Območje OPPN je v skladu z OPN MOL ID opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred

hrupom.

(2) Vse prostore, v katerih so hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati. **Zunanji sistemi za prezračevanje in hlajenje morajo biti izbrani, umeščeni, režimsko prilagojeni in po potrebi opremljeni z dodatnimi akustičnimi zaslonbami tako, da dopustne ravni hrupa pri bližnjih stavbah z varovanimi prostori na območju posega in v njegovi okolici ne bodo presežene.**

(3) Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo je treba izvajati naslednje ukrepe:

- uporablja se gradbena mehanizacija, katere zvočna moč ne presega vrednosti, določenih s predpisom, ki ureja emisije strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- gradbena dela se izvajajo samo v dnevem času in v času delovnih dni v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju. **Dinamiko izvajanja hrupnejših del in transportnih poti za potrebe gradbišča je treba načrtovati tako, da bo neposredna obremenitev s hrupom pri najbolj izpostavljenih stavbah čim manjša;**
- zagotovi se ustrezna organizacija gradbišča (omejitev zvočnih signalov, omejitev obratovanja motorjev strojev v prostem teku, po potrebi časovna omejitev izvajanja hrupnejših del~~);~~);
- **transportne poti v času gradnje je treba voditi po čim krajši poti na Dunajsko cesto in v smeri severne obvoznice;**
- **vstop na gradbišče je treba urediti z južne strani na Mašera-Spasičevo ulico;**
- **po severni, zahodni in južni meji območja gradbišča je treba izvesti polno gradbiščno ograjo višine 2,5 m. Na severni strani gradbiščne ograje je dopustno izvesti dostop, ki se lahko uporablja le izjemoma za nujne prevoze in manjša vozila, sicer pa mora biti zaprt s polnimi vrati.**

(4) **Pri pripravi projektne dokumentacije in pri izvajanju načrtovanih posegov je treba upoštevati elaborat »Strokovna ocena obremenitve s hrupom med gradnjo in obratovanjem, strokovna podlaga za OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod«, Epi spektrum d.o.o., št. 2023-011, september 2023.**

(5) **Lokacija protihrupne ograje v času gradnje je določena v grafičnem načrtu 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.**

#### **29. člen (osončenje)**

(1) Stavbam v območju OPPN in obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. decembra najmanj 1 h ter
- dne 21. marca in dne 21. septembra najmanj 3 h.

(2) Če ~~so pogoji naravnega osončenja v~~ **je naravno osončenje v** obstoječih stavbah v prostorih iz prejšnjega odstavka ~~manjši krajše od pogojev, določenih~~ **določenega** v prejšnjem odstavku, se **pogoji naravnega osončenja v teh stavbah** zaradi gradnje novih objektov ne smejo poslabšati.

(3) Ustreznost osončenja je treba preveriti in dokazati v projektni dokumentaciji ~~za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.~~

#### **30. člen (odstranjevanje odpadkov)**

(1) Zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke morajo biti urejena v skladu s predpisi, ki

urejajo obvezno gospodarsko javno službo zbiranja komunalnih odpadkov. Število in velikost zabojnikov za komunalne odpadke (mešani komunalni odpadki, biološki odpadki, embalaža, papir, **steklo**) je treba določiti skladno s predpisom, ki ureja zbiranje komunalnih odpadkov v Mestni občini Ljubljana. Prostor za zbirno mesto mora biti dovolj velik za hranjenje odpadkov, ki nastanejo na območju OPPN, tako odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe, kot odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti.

(2) Uporabnik je dolžan prepuščati:

- mešane komunalne odpadke v zabojnike za mešane komunalne odpadke,
- embalažo, papir in steklo (v nadaljnjem besedilu: ločene frakcije) v zabojnike za ločene frakcije na zbirnih mestih, ekoloških otokih in zbirnih centrih,
- biološke odpadke v zabojnike za biološke odpadke, razen če se kompostirajo,
- kosovne odpadke na prevzemno mesto ob določenem času po predhodnem naročilu in
- nevarne odpadke v zbirne centre ali v premične zbiralnice nevarnih odpadkov.

(3) ~~Zbirna mesta~~ **Zbirni mesti** za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov ~~se načrtovan~~ **na načrtovani** v pritličjih ~~stavb~~ **blokov S1, S2 in S3S2**. Prevzemno mesto za ~~stavbo~~ **bloka S1 in S3S2** je na vzhodni strani ceste v prostorski enoti PE1. Prevzemno mesto za ~~stavbo S2~~ **blok S1** je **tudi** na južni strani ob uvozu v kletno etažo. Zbirno in prevzemno mesto za stavbo O1 je na jugozahodni strani stavbe ob uvozno-izvozni klančini. Komunalna vozila dostopajo po Mašera-Spasičevi ulici in ustavljajo na vozišču ob uvozu v klet. Pri dimenzioniranju voznih poti je treba upoštevati karakteristike smetarskih vozil, ki jih uporablja izvajalec obvezne gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov. Pri slepo zaključenem dovozu do prevzemnega mesta, ki je daljši kot 50 m, je treba zagotoviti ustrezno dimenzionirano obračališče. Območje prevzemnega mesta, kjer ustavlja komunalno vozilo, mora biti ravno, brez klančin. Višinske razlike na poteh med zbirnim in prevzemnim mestom ter med prevzemnim mestom in cesto, kjer ustavlja komunalno vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.

(4) Pred začetkom urejanja območja OPPN morajo biti zagotovljeni ukrepi in rešitve za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali pri urejanju območja. Zanje je treba poskrbeti v skladu s predpisom, ki ureja ravnanje z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(5) Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je določena v grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

### ~~32.31.~~

člen

#### (svetlobno onesnaženje)

(1) Postavitev in jakost svetilk za osvetlitev stavb in zunanjih površin morata biti v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

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

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

### ~~33.32.~~

člen

#### (potresna varnost in zaklanjanje)

(1) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,285 (g) pri povratni dobi 475 let. Pred začetkom projektiranja je treba identificirati tip tal in

določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu s predpisom, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov, glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta. Pri načrtovanju nekonstrukcijskih elementov stavbe je treba smiselno upoštevati predpis, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov.

(2) Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo ali gradnjo zaklonišč, če to zahteva predpis, ki ureja graditev in vzdrževanje zaklonišč.

(3) Morebitna obstoječa zaklonišča je treba ohraniti in vzdrževati, njihova zaščitna funkcija se ne sme spreminjati. Za vsa odstopanja je treba pridobiti soglasje Uprave Republike Slovenije za zaščito in reševanje.

### 34.33.

### člen

#### (ukrepi za varstvo pred požarom)

(1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za hitro zaznavanje požara, njegovo samodejno javljanje javni gasilski službi in samodejno gašenje,
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- neovirane in varne dovoze, dostope in delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(2) Stavbe v območju OPPN morajo izpolnjevati bistvene zahteve za varnost pred požarom v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.

(3) Pri načrtovanju ukrepov za zaščito požarne varnosti je treba upoštevati ocenjeni čas intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe Mestne občine Ljubljana, ki znaša 10 min.

~~(4)~~ **(4) Do vseh objektov v območju OPPN je treba zagotoviti ureditev dostopov in površin za delovanje intervencijskih vozil.** Dovoz intervencijskih vozil z južne strani je določen po Mašera-Spasičevi ulici in krožno skozi območje OPPN po notranji ulici ~~med stavbama S1 in S2~~ **bloka S1, skozi pasažo na severovzhodni strani bloka S1** ter po pešpoti med ~~stavbama S2~~ **blokom S1 in stavbo O1**. S severne strani intervencijska vozila dostopajo s Tolstojeve ulice po cesti v prostorski enoti PE1. ~~V vsaki gradbeni etapi je treba zagotoviti ureditev dostopov in površin za delovanje intervencijskih vozil.~~ **Z vzhodne strani intervencijska vozila dostopajo po vozišču parkirišča v EUP BE-590 na vzhodni strani stare tiskarne.** Intervencijske poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir in tudi ne drevesnih krošenj. Površin za gasilce ni dopustno načrtovati na zelenih površinah ob stavbah.

(5) Požarna zaščita je načrtovana z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz obstoječega in novega javnega hidrantnega omrežja. Če pretok vode ne zadošča, mora investitor zgraditi požarni bazen ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

(6) Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.

(7) V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba načrtovati način varne evakuacije iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Evakuacija je mogoča z odprtih bivalnih površin ob stavbi do Mašera-Spasičeve ulice in Tolstojeve ulice.

(8) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

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

### ~~35.34.~~

člen

(pogoji za prometno urejanje)

(1) Vse zunanje pohodne in povozne površine morajo zagotavljati univerzalno dostopnost. Stavbe in zunanje površine morajo biti grajene v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

(2) Povozne in pohodne površine morajo biti ustrezno utrjene in asfaltirane ali tlakovane.

(3) Prometna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

### ~~36.35.~~

člen

(ureditev cest in priključevanje na javne ceste)

(1) Območje OPPN je na južni strani prometno navezано na Mašera-Spasičevo ulico po obstoječem priključku za stavbo O1 in po načrtovanem priključku za dostop do kletnih etaž pod ~~stavbami~~ **blokoma S1, S2 in S3S2**. Na severni strani je po dovozni cesti v prostorski enoti PE1 ~~priključeno na Tolstojevo ulico~~ **urejen dovoz v območje s Tolstojeve ulice, namenjen dovozu do podzemih garaž obstoječih stavb v EUP BE-566 ter dostopu komunalnih intervencijskih vozil.**

(2) **Mašera-Spasičeva ulica je načrtovana za rekonstrukcijo. Preko območja OPPN promet poteka enosmerno v smeri proti Dunajski cesti.**

(3) **Prečni profil Mašera-Spasičeve ulice na odseku od zahodne meje območja OPPN do križišča z Glavarjevo ulico JP 715681 je:**

– pas za pešce levo: 1 x 2	2 m,
– kolesarski pas: 1 x 1,25	1,25 m,
– enosmerni vozni pas: 1 x 3,5	3,5 m,
– pas za pešce desno: 1 x 2	2 m,
– skupaj	8,75 m.

(4) **Prečni profil Mašera-Spasičeve ulice na odseku od križišča z Glavarjevo ulico JP 715681 do vzhodne meje območja OPPN je:**

– pas za pešce levo: 1 x 0,65	0,65 m,
– kolesarski pas: 1 x 1,25	1,25 m,
– enosmerni vozni pas: 1 x 3,5	3,5 m,
– pas za pešce desno: 1 x 2	2 m,
– skupaj	7,4 m.

(5) **Dovozna cesta v prostorski enoti PE1 je predvidena za rekonstrukcijo. Prečni profil je:**

– pas za pešce na zahodni strani: 1 x 2	2 m,
– dvosmerni vozni pas: 2 x 3	6 m,
– zelenica na vzhodni strani: 1 x 2	2 m
– skupaj	10 m.

(6) Pri izdelavi projektne dokumentacije je treba upoštevati idejno zasnovo »Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeve ulice, Mašera-Spasićeve ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod, OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod«, številka 413/23, ki jo je izdelalo podjetje Pro - ini d.o.o. v septembru 2023.

**37.36.**

**člen**

**(mirujoči promet)**

~~Površine za mirujoči promet~~ **(1) Parkirna mesta za osebna vozila** je treba urediti v kletnih etažah stavb. Ne glede na prejšnji stavek je nad terenom dopustno urediti: **parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje pri uvozu v kletne etaže pod blokoma S1 in S2 ter pri severnem uvozu v prostorsko enoto PE2. Dopustno je ohraniti tudi parkirna mesta na terenu na vzhodni strani stavbe O1.**

~~parkirna~~

— **(2) Parkirna** mesta za ~~motorni promet pri uvozu v kletne etaže pod stavbami S1, S2 in S3 ter pri severnem uvozu v prostorsko enoto PE2. Dopustno~~ **kolesa** je ohraniti ~~parkirna mesta na vzhodni strani stavbe O1;~~

— ~~parkirna mesta za kolesarski promet stanovalcev in uporabnikov poslovnih prostorov v pritličjih stavb;~~

~~parkirna mesta za kolesarski promet obiskovalcev v sklopu stavb~~ **dopustno urediti v stavbah** in na tlakovanih površinah ob stavbah: **v bližini vhodov.**

**(23)** Za potrebe stavb v območju OPPN je treba znotraj območja OPPN zagotoviti parkirna mesta ob upoštevanju naslednjih normativov, določenih z »Mobilnostnim načrtom za OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod«, št. UP 21-008-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s. p, december 2022, **dopolnjeno december 2023** (v nadaljnjem besedilu: mobilnostni načrt):

Namembnost objektov	Število parkirnih mest (PM) za motorni promet	Število parkirnih mest (PM) za kolesarski promet
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 70 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce  2 PM/stanovanje v velikosti nad 70 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitev: samo penzioni in gostišče	1 PM/5 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/10 sob
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta
12201 Stavbe javne uprave	1 PM/70 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1 PM/70 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce	2 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/70 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega 10 % PM za	1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta



	obiskovalce	
12204 Konferenčne in kongresne stavbe	1 PM/7 sedežev (obiskovalcev), od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/5 sedežev
12301 Trgovske stavbe, lokalna trgovina do 200 m <sup>2</sup> BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe, lokalna trgovina od 200 do 500 m <sup>2</sup> BTP	1 PM/40 m <sup>2</sup> BTP, od tega najmanj 75 % za obiskovalce	2 PM/100 m <sup>2</sup> BTP
12301 Trgovske stavbe, trgovina z neprehrambenimi izdelki	1 PM/70 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce in največ 30 % na nivoju terena	1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija ...) do 200 m <sup>2</sup> BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija ...) nad 200 m <sup>2</sup> BTP	1 PM/25 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal	1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12620 Muzeji, arhivi in knjižnice	1 PM/80 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/60 m <sup>2</sup> BTP objekta
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje	1 PM/60 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/100 m <sup>2</sup> BTP objekta
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstvene posvetovalnice in ambulante	1 PM/20 m <sup>2</sup> BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce	1 PM/20 m <sup>2</sup> BTP objekta
12650 Stavbe za šport: pretežno namenjene razvedrilu, telovadnice, centri za fitnes, aerobiko, ples in jogo ter podobno, brez prostorov za gledalce	1 PM/25 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/25 m <sup>2</sup> BTP objekta
24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati

(34) V BTP objekta iz prejšnjega odstavka se ne upošteva BTP, namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). V izračunu neto tlorisne površine stanovanj se upoštevajo le zaprti prostori stanovanj, brez zunanjih shramb ter lož in balkonov.

(45) Ne glede na število parkirnih mest določeno v drugem odstavku tega člena, je treba za potrebe stavb znotraj območja OPPN zgraditi najmanj:

- 50 % parkirnih mest za motorni promet, razen za 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe, za katere je treba zgraditi najmanj 70 % parkirnih mest za motorni promet, vendar ne manj kot eno parkirno mesto na stanovanje, in

– 70 % parkirnih mest za kolesarski promet. Določba te alineje se **ne** uporablja za 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe ~~in~~ za 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo.

~~(56)~~ Parkirna mesta za obiskovalce morajo biti jasno označena in namenjena izključno obiskovalcem. Z ustrezno tehnično rešitvijo mora biti obiskovalcem ves čas omogočen dostop do parkirnih mest, ki so jim namenjena.

~~(67)~~ V prostorski enoti PE2 je treba poleg števila parkirnih mest za motorni promet, določenega v tem členu, zagotoviti še najmanj dve parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje, ki omogočata hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovoznikov po sistemu sopotništva idr.

~~(78)~~ Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpis, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

~~(89)~~ Vsako parkirišče z več kot 100 parkirnimi mesti za motorni promet mora imeti najmanj eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov in infrastrukturo za napeljavo vodov za električne kable, nameščeno na vsaj eno od vsakih pet parkirnih mest tako, da je mogoča namestitev polnilnih mest za električna vozila. Za parkirna mesta za električno polnjenje je treba zagotoviti ustrezno požarno zaščito skladno s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah, in zadnjim stanjem tehnike, da je ob morebitnem vžigu v čim večji možni meri preprečen prenos in širjenje požara ter omogočeno gašenje baterije električnega vozila.

~~(910)~~ Zagotoviti je treba polnilne postaje za električna kolesa oziroma ostala dvokolesna e-vozila in postavitve servisnih delavnic koles po sistemu »popravi si sam«.

~~(1011)~~ Za vsako etapo gradnje je treba od števila parkirnih mest, določenega v skladu s tem členom, za osebna motorna vozila, zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

~~(1112)~~ Parkirna mesta za avtomobile, kolesa in druga enosledna vozila iz tega člena se v izračunu zaokrožijo navzgor.

~~(1213)~~ Za zagotavljanje trajnostne mobilnosti je treba na podlagi mobilnostnega načrta do začetka uporabe načrtovane stavbe izdelati akcijski načrt, v katerem bodo določeni ukrepi, način izvajanja ukrepov, nadzor nad izvajanjem in način upravljanja mobilnostnega načrta.

### ~~38.37.~~

### člen

#### (peš promet)

(1) Dostop za pešce je določen s severne strani po hodniku za pešce ob dovozni cesti v prostorski enoti PE1, z južne strani po hodniku za pešce ob Mašera-Spasićevi ulici in z vzhodne strani prek prostorske enote BE-566. ~~Dostopi do vhodov v stavbe so po pešpoti~~ **Preko območja je treba vzpostaviti peš in kolesarsko povezavo v smeri vzhod–zahod z navezavo na Tolstojevo ulico preko prostorske enote PE1 ter na zemljišča na zahodni in vzhodni strani območja OPPN. Dostopi do vhodov v stavbe so po pešpoteh** v območju OPPN.

(2) Širina pešpoti v območju OPPN je najmanj 2 m, ~~poti, ki so namenjene tudi kolesarjem, pa morajo biti široke najmanj 3 m.~~

(3) Pešpoti so določene na grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

### ~~39.38.~~

### člen

#### (kolesarski promet)

(1) Kolesarji dostopajo v območje OPPN s severne strani s Tolstojeve ulice po dovozu v prostorski enoti PE1 in **z vzhodne strani** po prometnih površinah na ~~zahodni~~**vzhodni** strani **stare tiskarne v EUP BE-566**. Dostop z južne strani je po **Mašera-Spasičevi ulici, po** vozišču ~~Mašera-Spasičeve ulice~~**ceste za smer vožnje proti vzhodu in po kolesarskem pasu za smer vožnje proti zahodu**. Znotraj prostorske enote PE2 kolesarji dostopajo do vhodov v stavbe po poteh, namenjenih pešcem in kolesarjem.

(2) Stojala za kolesa na zunanjih površinah morajo biti v območju OPPN oblikovana enotno in morajo omogočati priklepanje koles.

**40.39.****člen****(dostava in odvoz odpadkov)**

(1) Dostop za dostavna in komunalna vozila je na južni strani območja OPPN določen po Mašera-Spasičevi ulici. Komunalna vozila ustavljajo na vozišču. Na severni strani območja OPPN je dostop za komunalna vozila določen po Tolstojevi ulici. Komunalna vozila uvažajo vzvratno po dovozu v prostorski enoti PE1 do prevzemnega mesta za odpadke. Vozne poti ter prostor za obračanje in ustavljanje komunalnih vozil morajo biti urejeni v skladu s predpisi, ki urejajo javno gospodarsko službo ~~zbirana~~**zbiranja** komunalnih odpadkov.

(2) Parkiranje in ustavljanje za dostavna in servisna vozila za obratovanje in servisiranje objektov in dejavnosti znotraj območja OPPN je treba urediti v sklopu parkirišč na terenu ali v kletnih etažah.

**41.40.****člen****(intervencijske poti)**

Dovoz intervencijskih vozil je določen po Mašera-Spasičevi ulici in po Tolstojevi ulici. V območju OPPN sta zagotovljena krožna pot po notranji ulici ~~med stavbama~~**bloka S1 in S2 in** po pešpoti med ~~stavbama S2~~**blokom S1 in stavbo O1** ter dostop s severne strani prek prostorske enote PE1.

**42.41.****člen****(splošni pogoji za okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko urejanje)**

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

1. načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetska infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev okoljskih in energetska vodov;
2. vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;
3. upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih okoljskih, energetska in elektronska komunikacijska vodov ter naprav;
4. kadar potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih okoljska, energetska in elektronska komunikacijska vodov ter naprav na svojem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
5. gradnja okoljska, energetska in elektronska komunikacijska vodov in naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
6. dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega okoljska oziroma energetska ali elektronska komunikacijska voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
7. obstoječo okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati njeno zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

(2) Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev so določene v grafičnem načrtu št.

## 4.7 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

**43.42.****člen****(vodovod)**

(1) Severno od območja OPPN poteka v severnem delu Tolstojeve ulice sekundarni javni vodovod NL DN 100. Južno od območja OPPN poteka v Mašera-Spasićevi ulici primarni javni vodovod PVC d 160, ki v vzhodnem delu ulice preide v NL DN 150.

(2) Stavba O1 je na vodovodno omrežje priključena prek obstoječega priključka, ki se ohrani. ~~Načrtovane stavbe~~ **Načrtovana bloka S1 in S2 ter stavbo S3** je dopustno priključiti na javno vodovodno omrežje v Tolstojevi ulici in Mašera-Spasićevi ulici. Priključki morajo biti dimenzionirani glede na pričakovano največjo porabo pitne vode **v načrtovanih stavbah in načrtovani način gašenja.**

~~v načrtovanih stavbah in načrtovani način gašenja. Za vsako stavbo je treba predvideti lasten priključek.~~

(3) Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz obstoječega javnega hidrantnega omrežja v Tolstojevi ulici in Mašera-Spasićevi ulici ter iz načrtovanega internega hidrantnega omrežja ob stavbah.

(4) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati določbe predpisa, ki ureja oskrbo s pitno vodo. Vodovod in pripadajoče objekte je treba izvesti v skladu z internim dokumentom Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.: Tehnična navodila za vodovod.

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

**44.43.****člen****(kanalizacija)**

(1) Na širšem območju je javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. Prek zahodnega dela območja poteka zbiralnik A1 DN 2100. V Tolstojevi ulici poteka javni kanal za odpadne komunalne vode B DN 400. V vzhodnem delu Mašera-Spasićeve ulice poteka odsek javne kanalizacije za odvod komunalne in padavinske vode PVC DN 250, v zahodnem delu pa javni kanal DN 700, ~~obnovljen po metodi brez iztoka.~~

(2) Stavba O1 je na kanalizacijsko omrežje priključena prek obstoječega priključka na zbiralnik A1. Pred gradnjo ~~stavbe~~ **bloka S1 in S2** je treba stavbo O1 priključiti na kanalizacijsko omrežje v Mašera-Spasićevi ulici. ~~Načrtovane stavbe~~ **Načrtovana bloka S1 in S2 ter stavbo S3** je dopustno priključiti na javno kanalizacijsko omrežje v Tolstojevi ulici in Mašera-Spasićevi ulici. Priključitev na zbiralnik A1 ni dopustna. Hišni priključki morajo biti načrtovani v utrjenih površinah, ki omogočajo dostop za čiščenje in vzdrževanje.

(3) Odvajanje padavinskih vod s streh in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo čimbolj zmanjšan odtok padavinskih voda z območja OPPN. Predvideti je treba ukrepe za zadrževanje padavinske vode in njeno ponovno uporabo. Padavinske vode s streh je treba voditi v ponikanje na območju prostorske enote PE2, padavinske vode z utrjenih povoznih površin pa je treba odvajati v javno kanalizacijo prek lovilnika olj. Za ~~stavbe~~ **bloka S1, S2 in S3** je treba urediti sistem zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin stavbe za ponovno uporabo te vode v stavbi ali v njeni okolici

(4) Priključevanje na javno kanalizacijsko omrežje je dopustno samo za odtoke iz pritličnih etaž in etaž nad pritličjem. Odtok iz kletnih etaž je dopusten le prek črpališč.

(5) Obstoječega zbiralnika A1, ki prečka območje OPPN, ni dopustno prestaviti. Podzemni temelji in drugi deli stavbe pod terenom morajo biti od zunanjega roba kanala odmaknjeni najmanj 2,5 m, pri čemer je treba upoštevati tudi debelino cevi in obbetoniranja kanala. **Gradnja bloka S1 nad zbiralnikom A1 je dopustna pod pogojem, da se kot zaščita javne kanalizacije izvede nova kineta v celoti brez odprtih s 5 m svetle širine, nad zbiralnikom pa nadkritje 1 m. Prostor med zbiralnikom in vrhom kinete je treba zasuti s prodnatim materialom. Ob poružitvi in gradnji stropnega dela kinete je treba zbiralnik zaščititi pred morebitnimi poškodbami. Ob dokončanju nove kinete in po končani gradnji bloka S1 je treba v Službi za vzdrževanje kanalizacijskega omrežja naročiti pregled stanja obstoječega zbiralnika.**

(6) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati predpis, ki ureja oskrbo s pitno vodo, ter predpis, ki ureja odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda. Upoštevati je treba interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.

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

**45.44.****člen****(vročevod)**

(1) Prek območja OPPN poteka obstoječe vročevodno omrežje, ki se odstrani:

- priključni vročevod P222 DN 100 in
- priključni vročevod P2227 DN 80.

(2) Preko območja OPPN poteka obstoječe vročevodno omrežje, ki se ohrani:

1. glavni vročevod T1814 DN 150,
2. glavni vročevod T1827 DN 125,
3. priključni vročevod P222 DN 150,
4. priključni vročevod P222 DN 150,
5. priključni vročevod P2468 DN 150/100/80 (Dunajska cesta 119) in
6. priključni vročevod P2467 DN 80 (Dunajska cesta 117).

(3) Načrtovane stavbe v območju OPPN se priključijo na obstoječe glavno vročevodno omrežje T1814, ki poteka po ~~dovozni poti v prostorski enoti~~ **dovozu na severni strani prostorske enote** PE2.

(4) Za posege v varovalne pasove obstoječega vročevodnega omrežja je treba pridobiti soglasje Javnega podjetja Energetika Ljubljana d. o. o. Pred odstranitvijo obstoječih stavb je treba delno odstraniti priključna vročevoda P222 in P2227 ter ju zaključiti izven območja gradbenih del. Zagotoviti je treba ustrezne odmike, gradnjo pa je treba prilagoditi tako, da bosta zagotovljena nemoteno obratovanje in vzdrževanje omrežja. Za prestavitve obstoječega omrežja je treba pridobiti pogoje in pozitivno mnenje upravljavca omrežja.

(5) Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni skladno z dokumentoma:

- Sistemska obratovalna navodila za distribucijski sistem toplote za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 85/16 in 82/19) in
- Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem (Javno podjetje Energetika Ljubljana d. o. o.).

**46.45.****člen****(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Prek območja potekajo podzemni vodi 10/20 kV v lasti in upravljanju Elektro Ljubljana d. d. V stavbi ~~R2R1~~, načrtovani za odstranitev, je obstoječa transformatorska postaja TP0440-MK Dunajska 123, vzankana v 10 kV srednje napetostno omrežje in se napaja iz RTP Bežigrad (K32), iz katere se preko podzemni h vodov oskrbujejo bližnji objekti.

(2) Na območju OPPN je načrtovana nova transformatorska postaja TP Stara tiskarna z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev z močjo 1 000 kVA, na katero se priključijo obstoječi in načrtovani objekti v območju OPPN. Načrtovano je vzankanje transformatorske postaje TP Stara tiskarna v 20 kV srednjenapetostno omrežje, ki poteka na severni strani območja OPPN. Načrtovana srednjenapetostna kanalizacija poteka od 20 KV srednjenapetostnega omrežja na severni strani območja do transformatorske postaje TP Stara tiskarna in od transformatorske postaje TP Stara tiskarna do srednjenapetostnega omrežja v Mašera-Spasičevi ulici.

(3) Obstoječa transformatorska postaja TP0440-MK Dunajska 123 z navezavo na 10 kV srednjenapetostno omrežje se ukine. V času gradnje načrtovanih stavb je treba zagotoviti začasno transformatorsko postajo, ki bo napajala stavbo O1.

(4) Kablove in transformatorski postaji je treba dimenzionirati tako, da bo mogoča priključitev fotovoltaičnih naprav za zagotovitev energetske samooskrbe.

(5) Obstoječi in načrtovani objekti v območju OPPN se napajajo iz načrtovane TP Stara tiskarna. Nizkonapetostne kable obstoječih odjemalcev je treba podaljšati in priklopiti v nizkonapetostni stikalni blok TP Stara tiskarna.

(6) Pri izdelavi projektne dokumentacije ~~za pridobitev mnenje in gradbenega dovoljenja~~ je treba upoštevati elaborat »IDR 21\_22 EE napajanje za območje OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera - Spasičevo-vzhod v Ljubljani,«, Elektro Ljubljana, št. 21/22, januar 2023.

#### ~~47.46.~~

#### člen

#### (elektronsko komunikacijsko omrežje)

(1) Po Tolstojevi ulici, Mašera-Spasičevi ulici in prek območja OPPN poteka obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje. Načrtovana je odstranitev priključkov za obstoječe stavbe, ki so predvidene za odstranitev v skladu z 19. členom tega odloka.

(2) Stavba O1 je na južni strani priključena na omrežje dveh operaterjev, ki poteka v Mašera-Spasičevi ulici. Priključka se ohranita. Na severovzhodni strani sta načrtovana dva dodatna priključka na omrežji, ki potekata po severnem robu prostorske enote PE2.

(3) Za ~~stavbe~~ bloka S1, S2 in S3S2 so načrtovani priključki na omrežja treh operaterjev, na južni strani na omrežje v Mašera-Spasičevi ulici in na severni strani na omrežji, ki potekata po severnem robu prostorske enote PE2.

(4) Pri izdelavi projektne dokumentacije ~~za pridobitev mnenje in gradbenega dovoljenja~~ je treba upoštevati elaborat »IDP Načrt s področja elektrotehnike – elektronske komunikacije za občinski podrobni prostorski načrt 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod,«, ESPiN, d.-o.-o., št. E-202/22, december 2022.

#### ~~48.47.~~

#### člen

#### (javna razsvetljava)

(1) Po Tolstojevi ulici in Mašera-Spasičevi ulici poteka omrežje javne razsvetljave.

(2) Na območju OPPN je načrtovana dograditev omrežja na Mašera-Spasičevi ulici na odseku vzdolž

območja OPPN in na dovozni cesti v prostorski enoti PE1.

(3) Javne površine v območju OPPN morajo biti opremljene z javno razsvetljavo. Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipske elemente, ki se uporabljajo na območju Mestne občine Ljubljana. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo. Osvetlitev na območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

(4) Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbi v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v prostore stanovanj.

(5) Pri nadaljnjem načrtovanju je treba upoštevati elaborat »Izgradnja javne razsvetljave na območju OPPN 374-«, IZP, JRS, št. 01-30-2976/3046, december 2022.

#### **49.48.**

#### **člen**

#### **(učinkovita raba energije v stavbah)**

Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati predpis, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.

### **XI. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV**

#### **50.49.**

#### **člen**

#### **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

Dopustna odstopanja od v tem odloku načrtovanih rešitev so:

1. tlorisni gabariti:

- ~~zunanje dimenzije stavb~~ **dolžina in širina bloka S1 in S2** ter tlorisni gabariti posameznih etaž lahko odstopajo znotraj GM, če so zagotovljeni zadostni odmiki med fasadami ~~stavb in deli stavb na območju OPPN in od sosednjih zemljišč~~ **delov bloka S1** v skladu z 12. členom tega odloka;
- dolžina in širina ~~stavbe S3~~ **bloka S2** lahko odstopata do  $\pm 2,00$  m, če je zagotovljen odmik najmanj 5 m od meje sosednjega zemljišča v EUP BE-~~590~~**566** oziroma najmanj 3 m ob pridobljenem soglasju lastnika tega zemljišča;
- ~~dolžina in širina stavbe S4~~**S3** lahko ~~odstopata~~ **odstopa** do  $\pm 1,00$  m, **dolžina pa do 1 m navzgor in do 4 m navzdol**;
- odstopanja iz te točke so dopustna, če so zagotovljene odprte bivalne površine, zelene površine na raščenem terenu, otroška igrišča in pogoji glede osončenja v skladu z določbami tega odloka-;

2. višinski gabariti in etažnost stavb:

- višine stavb (h) lahko odstopajo le navzdol;
- etažnost stavb se lahko znotraj dopustne višine spremeni;
- izvedba tretje kletne etaže je dopustna, če se na podlagi geološko-geomehanskega elaborata ugotovi, da gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte;

3. višinska regulacija terena in višinska kota pritličja:

- pri višinskih kotah pritličja so dopustna odstopanja navzdol in do + 0,50 m navzgor;
- kote terena lahko odstopajo, če je zunanja površina prilagojena višinskim kotam pritličij stavb v območju OPPN in ureditvam na sosednjih zemljiščih izven območja OPPN;

4. vhodi in dostopi:

- mikrolokacije vhodov in dostopov do stavb se lahko spremenijo;

5. ~~Parcelacija~~**parcelacija** in zakoličba:

- pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah;
- koordinate zakoličbenih točk objektov lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih objektov;

6. prometna, okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev:

- pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske 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 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;
- rešitve v zvezi z energetske oskrbo stavb lahko odstopajo, če so skladne s predpisom, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prioriteto uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana;
- mikrolokacija zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je lahko spremenjena, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili;
- število parkirnih mest lahko odstopa **le** navzgor, vendar na celotnem območju OPPN ne sme preseči števila 600 parkirnih mest. ~~Število parkirnih mest za nestanovanjske dejavnosti lahko odstopa do 10 % navzdol.~~ Večje odstopanje **navzgor ter odstopanje** navzdol je dopustno, če je na podlagi ~~spremenjenega~~ **novega ali dopoljenega** mobilnostnega načrta ugotovljeno, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje celostne prometne strategije Mestne občine Ljubljana. Mobilnostni načrt potrди oddelek Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za promet;
- lokacijo parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje je dopustno spremeniti;
- odstopanja, ki so dopustna pri izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve, se smiselno upoštevajo pri pogojih za etapnost izvedbe prostorskih ureditev iz 22. in 23. člena tega odloka;

7. zmogljivost stavb:

- BTP ~~stavbe~~ **blokovi S1 in S2** lahko odstopa do ~~105~~ % navzgor in do ~~2010~~ % navzdol, **pri čemer seštevek BTP stavb S2, S3 in S4 lahko odstopajo navzdol do 15 %.** **blokovi S1 in S2 ter stavbe S3 ne sme preseči 28 150 m<sup>2</sup>;**
- BTP kleti pod ~~stavbami~~ **blokoma S1, S2 in S3** lahko odstopa znotraj GMz ~~pod pogojem, dajo~~ **± 30 %, če** so zagotovljene ~~odprte bivalne in~~ zelene površine na raščnem terenu v skladu s 13. členom tega odloka **ter če skupna BTP blokovi S1 in S2 nad in pod terenom ne presega 47 000 m<sup>2</sup>;**
- **seštevek BTP dejavnosti iz tretjega odstavka 9. člena tega odloka v blokovi S1 in S2 lahko odstopa do ±10 %;**
- BTP stavbe O1 lahko odstopa znotraj dopustnih gabaritov stavbe;

8. osončenje: največ 20 % celotnega števila stanovanj znotraj posamezne stavbe lahko odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov, določenih v 29. členu tega odloka;

**9. varstvo pred hrupom: ukrepi lahko odstopajo na podlagi strokovne ocene obremenitve s hrupom, s katero je treba dokazati, da zaradi načrtovanih posegov v območju OPPN v času gradnje in med obratovanjem ne bo prihajalo do čezmernih obremenitev skladno s predpisi, ki določajo mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju.**

## XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

### ~~51.~~50.

### člen

#### (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Investitor gradnje mora najmanj dve leti pred predvideno pridobitvijo gradbenega dovoljenja za objekte in druge posege, načrtovane z OPPN, o tem obvestiti Mestno občino Ljubljana, oddelka mestne uprave, pristojna za načrtovanje in izvedbo gospodarske javne infrastrukture ter pripravo programa opremljanja zemljišč, razen če se z njima dogovori drugače.

(2) Investitor mora najpozneje dve leti po sprejetju tega odloka zagotoviti parcelacijo, določeno v



20. členu tega odloka.

(3) Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zaradi zagotavljanja kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

1. zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
2. zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja,
3. v času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov, tudi zunaj območja OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posebkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo posebkov na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja posebkov se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev,
4. v času urejanja zelenih površin in saditve dreves je treba zagotoviti nadzor arborista ali druge strokovno usposobljene osebe za saditev dreves,
5. promet v času gradnje morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
6. zagotoviti morajo naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela,
7. pred uporabo objektov morajo investitorji zagotoviti celovito ravnanje s posameznimi vrstami odpadkov, tako odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe, kot odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti-,
- 8. zagotoviti morajo izvedbo monitoringa hrupa v času gradnje in obratovanja skladno s predpisom, ki ureja prvo ocenjevanje in obratovalni monitoring za vire hrupa ter pogoje za njegovo izvajanje.**

(4) V času gradnje mora izvajalec zagotoviti uporabo čiste tehnologije, brezhibne mehanizacije in ustrezne zaščitne ukrepe za varovanje podtalnice. Morebitno razlitje goriv je treba odstraniti in deponirati v skladu s predpisi, ki urejajo ravnanje z odpadki. Če onesnaženje predre v nasičeni del vodonosnika, ga je treba odstraniti s črpanjem.

**(5) Investitor mora v času gradnje vrtec na zemljišču s parcelno številko 87/4 v katastrski občini 2636 Bežigrad obvestiti o hrupnejših delih in delih, kjer so pričakovane večje količine prahu, najmanj en dan pred pričetkom teh del. Sočasno z odstranitvijo stavbe R2 je treba izvesti toplotno izolacijo in fasado ter po potrebi tudi konstrukcijsko sanacijo vzhodne stene stavbe vrtca.**

#### **52.51.**

#### **člen**

#### **(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)**

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

1. odstranitev objektov in naprav, razen stavbe O1,
2. vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
3. vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb,
4. obnove fasadnega plašča stavb, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad stavb, zgrajenih v območju OPPN,
5. postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN, in
6. spremembe namembnosti delov stavbe v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je na parceli, namenjeni gradnji stavb, zagotovljeno zadostno število parkirnih mest ter dovolj odprtih bivalnih in zelenih površin v skladu z določbami tega odloka. Potrebno

število parkirnih mest za spremembo namembnosti je treba določiti ~~z~~ spremembo mobilnostnega načrta za celo območje OPPN, ki jo potrdi oddelek Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za promet.

### XIII. KONČNA DOLOČBA

~~53.~~52.

člen

(začetek veljavnosti)

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

### VII. OCENA FINANČNIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA

Iz Elaborata ekonomike je razvidno, da bodo predvideni stroški skupaj z DDV za izvedbo komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN znašali 3.719.242,23 EUR, od tega je strošek za izvedbo nove komunalne opreme 3.468.105,23 EUR. Finančna sredstva za izgradnjo navedene nove komunalne infrastrukture se zagotovi v proračunskih sredstvih Mestne občine Ljubljana.

Investitorju gradnje se bo obračunal komunalni prispevek, ki bo znan v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in bo izračunan na podlagi projektne dokumentacije in programa opremljanja. Program opremljanja se sprejme s posebnim odlokom, na podlagi veljavnega OPPN. Plačan komunalni prispevek bo neposreden prihodek občinskega proračuna.

Pripravila:

*Neža Dolinar, univ. dipl. inž. arh.*

Višja svetovalka

*Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.*

Vodja odseka

*mag. Katarina Konda, univ. dipl. inž. arh.*

Vodja oddelka

# OPPN 374 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIĆEVO – VZHOD



**Investitor:** TOLSTOJEVA, poslovanje z nepremičninami d.o.o. Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana  
ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o. Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana

**Pripravljalec:** MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

**Izdelovalec:** ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI, Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
NAČRT 374 MED TOLSTOJEVO IN  
MAŠERA-SPASIČEVO – VZHOD  
(predlog)**

**OPPN 374: MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIČEVO – VZHOD**

**Usmeritve za celotno območje OPPN**

OZNAKE EUP v OPPN	BE-590, BE-593
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen odloka OPN MOL ID
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	NE
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	DA

**Usmeritve za posamezne EUP v OPPN**

**EUP: BE-590**

RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
<b>STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE</b>	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	2,4
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	50
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe 0
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	20
VIŠINA OBJEKTOV	/
<b>USMERITVE ZA EUP</b>	
URBANISTIČNI POGOJI	V območju EUP znaša delež stanovanj največ 85 % BTP.
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti z Mašera-Spasičeve in Tolstojeve ulice.

**EUP: BE-593**

RABA	SSse
TIPOLOGIJA	NA
<b>STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE</b>	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	/
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	/
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	/
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	/
VIŠINA OBJEKTOV	/
<b>USMERITVE ZA EUP</b>	
URBANISTIČNI POGOJI	Urbanistično-arhitektura zasnova mora upoštevati smernice organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine, za staro tiskarno arhitekta Severja.
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti z Mašera-Spasičeve in Tolstojeve ulice.



# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 374 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIČEVO – VZHOD (predlog)

## LEGENDA:

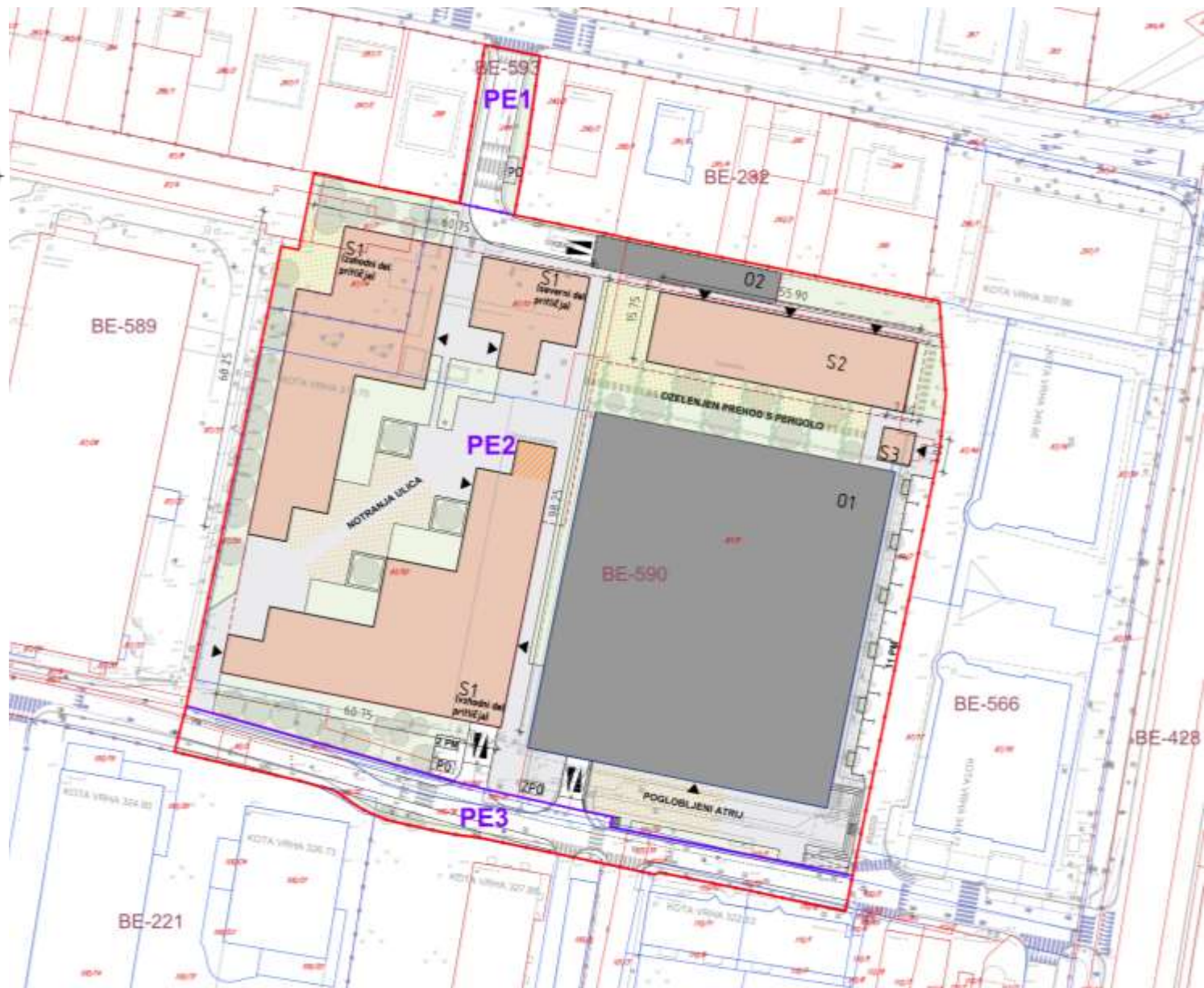
-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  MEJA OBSTOJEČE ZEMLIŠKE PARCELE - UREJENA MEJA
-  MEJA OBSTOJEČE ZEMLIŠKE PARCELE - KATASTRSKA MEJA
-  815 PARCELNA ŠTEVILKA
-  MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- BE-590** OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- PE1** MEJA PROSTORSKE ENOTE
-  OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
-  NAČRTOVANA STAVBA
-  OBSTOJEČA STAVBA/OBJEKT
-  TLAKOVANE POVRŠINE
- S1** OZNAKA NAČRTOVANE STAVBE
- 01** OZNAKA OBSTOJEČE STAVBE/OBJEKTA
- h** VIŠINA STAVBE
- P+3N** ETAŽNOST POSAMEZNEGA DELA STAVBE
-  GRADBENA MEJA
-  VHOD V STAVBO
-  UVOD/ZIVOD IZ PODZEMNE GARAŽE
-  ZELENE POVRŠINE
-  ROB KLETI
- PO** PREVZEMNO MESTO ZA KOMUNALNE ODPAJKE
- ZPO** ZBIRNO IN PREVZEMNO MESTO ZA KOMUNALNE ODPAJKE
-  PEŠ POVEZAVE NA ZELENH POV. PERGOLA
-  ZELENA STREHA
-  ODPRTA BIVALNE POVRŠINE IN NA STREHI STAVBE
-  OTRČESKO IGRIŠČE
-  PARKIRNO MESTO NA TERENU



**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
NAČRT 374 MED TOLSTOJEVO IN  
MAŠERA-SPASIČEVO – VZHOD  
(predlog)**

**LEGENDA:**

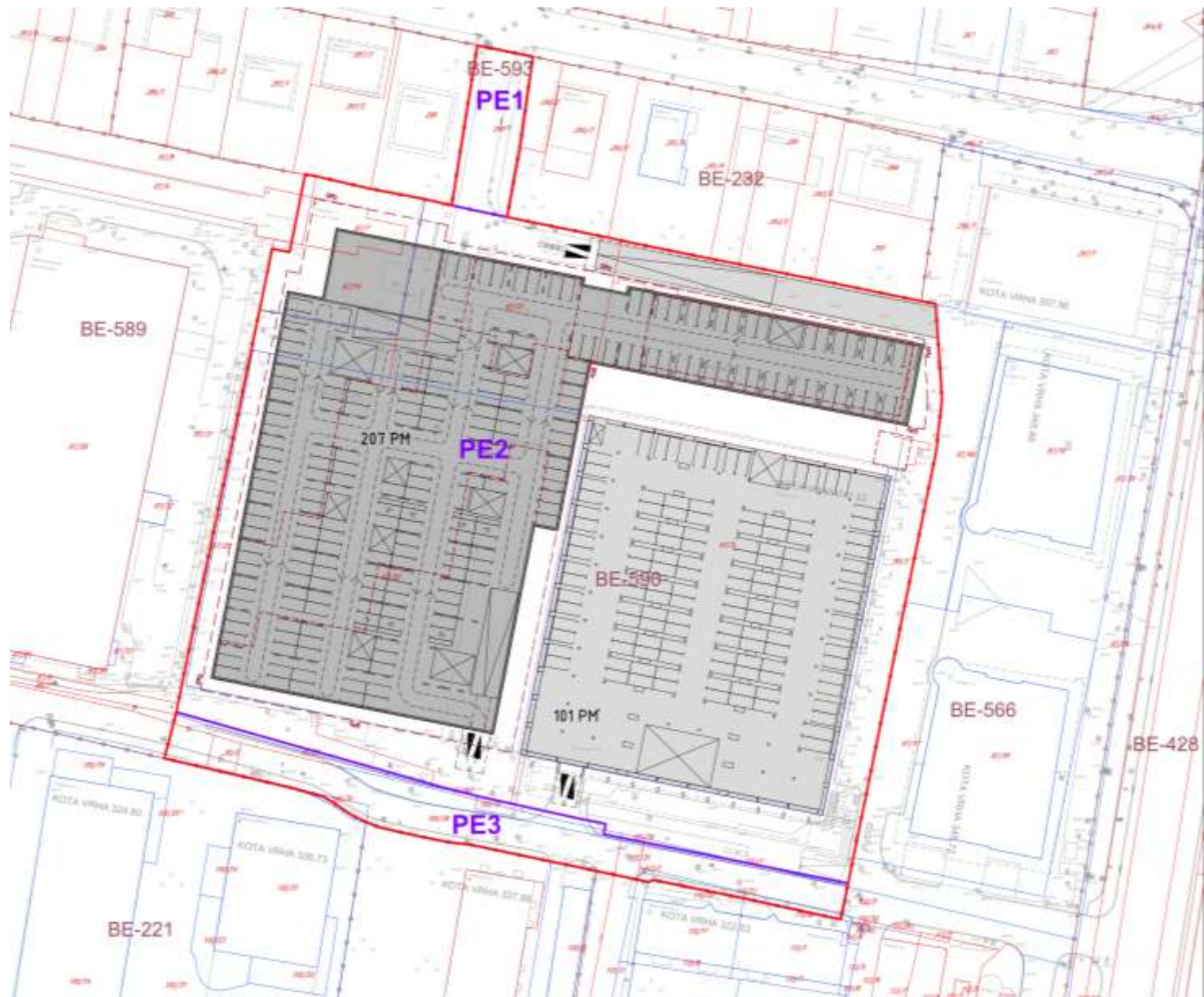
-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  MEJA OBSTOJEČE ZEMLJSKE PARCELE  
- UREJENA MEJA
-  MEJA OBSTOJEČE ZEMLJSKE PARCELE  
- KATASTRSKA MEJA
-  PARCELNA ŠTEVILKA
-  MEJA ENDETE UREJANJA PROSTORA
- BE-590** OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  MEJA PROSTORSKE ENDETE
- PE1** OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
-  NAČRTOVANA STAVBA V NIVOU PRITLIČJA
-  OBSTOJEČA STAVBA/OBJEKT
-  TLAKOVANE POVRŠINE
-  OZNAKA NAČRTOVANE STAVBE
-  OZNAKA OBSTOJEČE STAVBE/OBJEKTA
-  VHOD V STAVBO
-  UVOZ/IZVOZ IZ PODOZEMNE GARAŽE
-  ZELENE POVRŠINE
-  ROB KLETI
-  PREVZEMNO MESTO  
ZA KOMUNALNE ODPADKE
-  ZBIRNO IN PREVZEMNO MESTO  
ZA KOMUNALNE ODPADKE
-  PEŠ POVEZAVE NA ZELENH POV  
PERGOLA
-  OBVEZNA UMEŠTITEV  
NESTANOVANJSKEGA PROGRAMA
-  OTROŠKO IGRIŠČE
-  PARKIRNO MESTO NA TERENU



**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
NAČRT 374 MED TOLSTOJEVO IN  
MAŠERA-SPASIČEVO – VZHOD  
(predlog)**

**LEGENDA:**

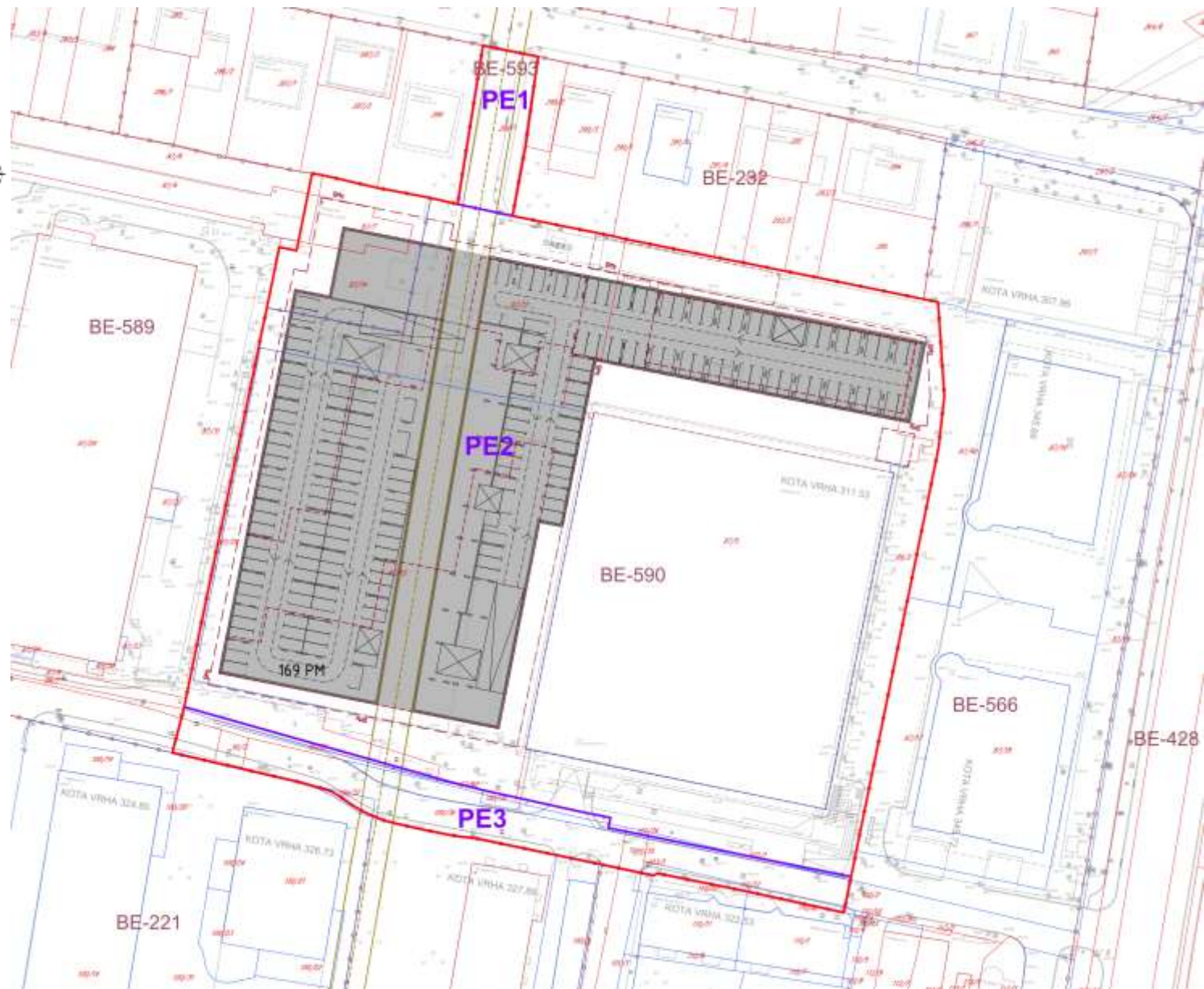
-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  MEJA OBSTOJEČE ZEMLIŠKE PARIČELE
-  - UREJENA MEJA
-  MEJA OBSTOJEČE ZEMLIŠKE PARČELE
-  - KATASTRSKA MEJA
-  PARCELNA ŠTEVILKA
-  MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- BE-590** OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE1** OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
-  LINIJA STAVBE V PRITLIČJU
-  UVVOZ/IZVOZ IZ PODZEMNE GARAJE
-  PARKIRNO MESTO ZA OSEBNA VOZILA
-  PARKIRNO MESTO ZA INVALIDE
-  NAČRTOVANA KLET
-  DELNO VKOPANA ETAŽA OBSTOJEČE STAVBE
-  GRADBENA MEJA POD ZEMLJO



**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
NAČRT 374 MED TOLSTOJEVO IN  
MAŠERA-SPASIČEVO – VZHOD  
(predlog)**

**LEGENDA:**

-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE  
- UREJENA MEJA
-  MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE  
- KATASTRSKA MEJA
-  PARCELNA ŠTEVILKA
-  MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- BE-590** OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE1** OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
-  LINIJA STAVBE V PRITLIČJU
-  PARKIRNO MESTO ZA OSEBNA VOZILA
-  NAČRTOVANA KLET
-  JAVNA KANALIZACIJA - ODPADNA
-  VAROVALNI PAS JAVNE KANALIZACIJE
-  GRADBENA MEJA POD ZEMLJO

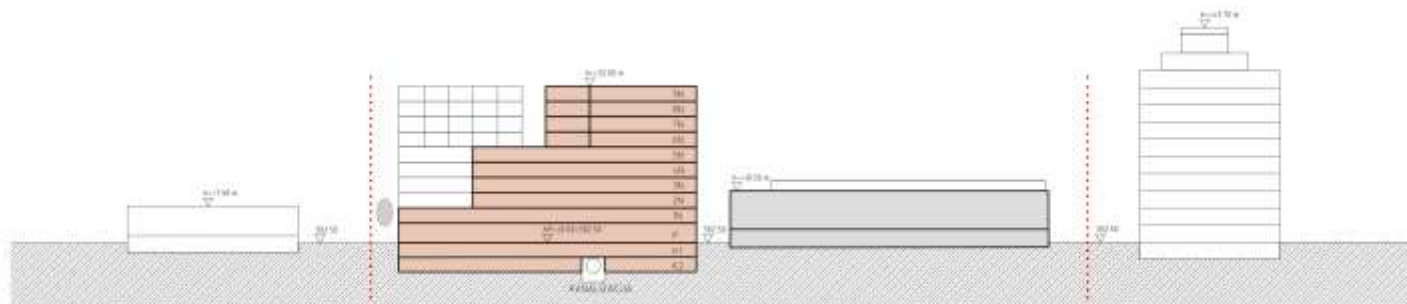
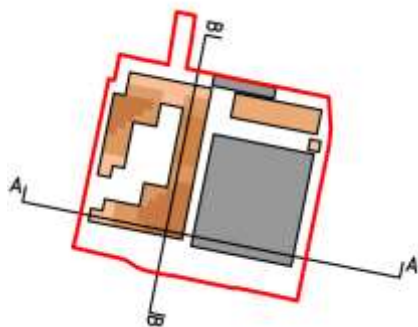




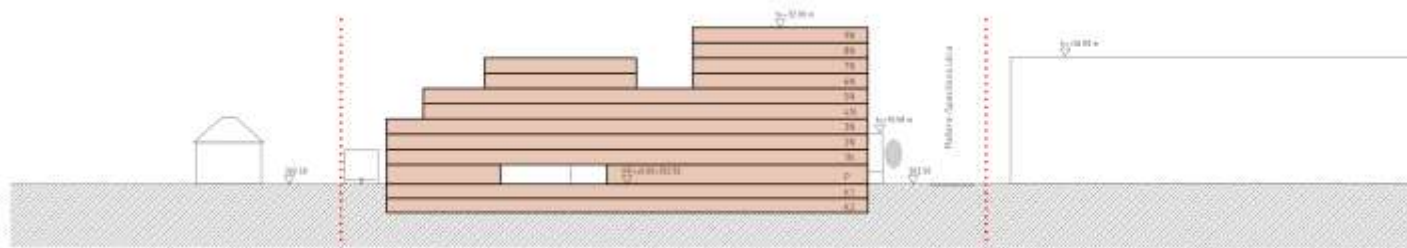
**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
NAČRT 374 MED TOLSTOJEVO IN  
MAŠERA-SPASIČEVO – VZHOD  
(predlog)**

LEGENDA:

- ..... MEJA OBMOČJA OPPN
- NAČRTOVANA STAVBA - STANOVANJSKI DEL
- OBSTOJEČA STAVBA
- P OZNAKA ETAŽE STAVBE
- KP<sub>±</sub>=0.00+302.50 KOTA FINALNEGA TLAKA V PRITLIČJU
- ▽  
fn=+32.00 m VIŠINA STAVBE



PREREZ A-A



PREREZ B-B

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
NAČRT 374 MED TOLSTOJEVO IN  
MAŠERA-SPASIČEVO – VZHOD  
(predlog)**

**LEGENDA:**

-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA MEJA
-  MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - KATASTRSKA MEJA
-  PARCELNA ŠTEVILKA
-  MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  MEJA PROSTORSKE ENOTE
-  OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
-  NAČRTOVANA KLET
-  OBSTOJEČA KLET
-  LINIJA STAVBE NA O NIVOUJEM TERENA
-  P01 PREVZEMNO MESTO ZA KOM. ODPADKE ZA OBJEKTA S1 IN S3
-  P02 PREVZEMNO MESTO ZA KOM. ODPADKE ZA OBJEKTA S2
-  ZBIRNI IN PREVZEMNO MESTO ZA KOM. ODPADKE ZA OBJEKTA O1
-  OBSTOJEČ SN ELEKTROVOD - UKINITEV
-  OBSTOJEČ VODOVODNI HŠNI PRIKLJUČEK - UKINITEV
-  OBSTOJEČ PRIKLJUČEN VROČEVOD - UKINITEV
-  OBSTOJEČ VOD ELEKTRONSKIH KOMUNIKACIJ - UKINITEV
-  OBSTOJEČ INTERNI VOD ODPADE KOMUNALNE VODE - UKINITEV
-  OBSTOJEČ VOD JAVNE RAZSVETLJAVE - UKINITEV
-  P POMPOVALNICA
-  LO LOVILEC DLJ
-  pTH OBSTOJEČ JAVNI PODTALNI HIDRANT
-  nH NAČRTOVAN NADTALNI HIDRANT
-  VJ NAČRTOVANI VODOMERNI JAŠEK
-  VJ OBSTOJEČ VODOMERNI JAŠEK
-  TP UKINJENA TRANSP. POSTAJA
-  TP NAČRTOVANA TRANSP. POSTAJA
-  TO NAČRTOVANA TOPLOTNA POSTAJA



**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI  
NAČRT 374 MED TOLSTOJEVO IN  
MAŠERA-SPASIČEVO – VZHOD  
(predlog)**

Vizualizacija ozelenjenih streh,  
OFIS arhitekti d.o.o.



Abstraktni model – pogled  
vzdolž dovozne poti,  
OFIS arhitekti d.o.o.



**ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI  
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 374  
MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIČEVO  
– VZHOD NA GRADNJO POTREBNE  
INFRASTRUKTURE V LASTI MOL  
(predlog)**

**Naročnik / investitor:**

TOLSTOJEVA d.o.o.  
Kržičeva ulica 3  
1000 Ljubljana

ZL Living d.o.o.  
Kržičeva ulica 3  
1000 Ljubljana

**Pripravljaivec:**

Mestna občina Ljubljana  
Mestni trg 1,  
1000 Ljubljana

**Izdelovalec:**

ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI  
Mojca Kalan Šabec, s.p.  
Hacquetova ulica 16, 1000 LJUBLJANA

**Odgovorna oseba izdelovalca:**

Mojca Kalan Šabec

Žig:



Podpis:

**Odgovorna nosilka naloge:**

Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh.  
ZAPS 0275 PA PPN

Žig:



Podpis:

**Sodelavec:**

Aljaž Lepšina, mag. inž. arh. urb.

**Številka naloge:**

EE-21-008

**Datum izdelave naloge:**

januar 2024

## VSEBINA

1	UVOD .....	3
1.1	NAMEN NALOGE .....	3
1.2	VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE .....	4
2	KLJUČNE UGOTOVITVE .....	5
2.1	KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE .....	5
2.2	KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE .....	6
3	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA .....	7
3.1	POVZETEK NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE ..	7
3.2	OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN VIRI FINANCIRANJA .....	14
3.2.1	OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO .....	15
3.2.2	OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	16
3.2.3	POVZETEK OCENE STROŠKOV INVESTICIJ V NOVO KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO .....	16
3.2.4	OCENA DRUGIH STROŠKOV .....	16
3.3	VIRI FINANČNIH SREDSTEV .....	17
3.4	ETAPNOST IZVAJANJA .....	17
4	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA .....	18
5	GRAFIČNI PRIKAZ .....	19

## 1 UVOD

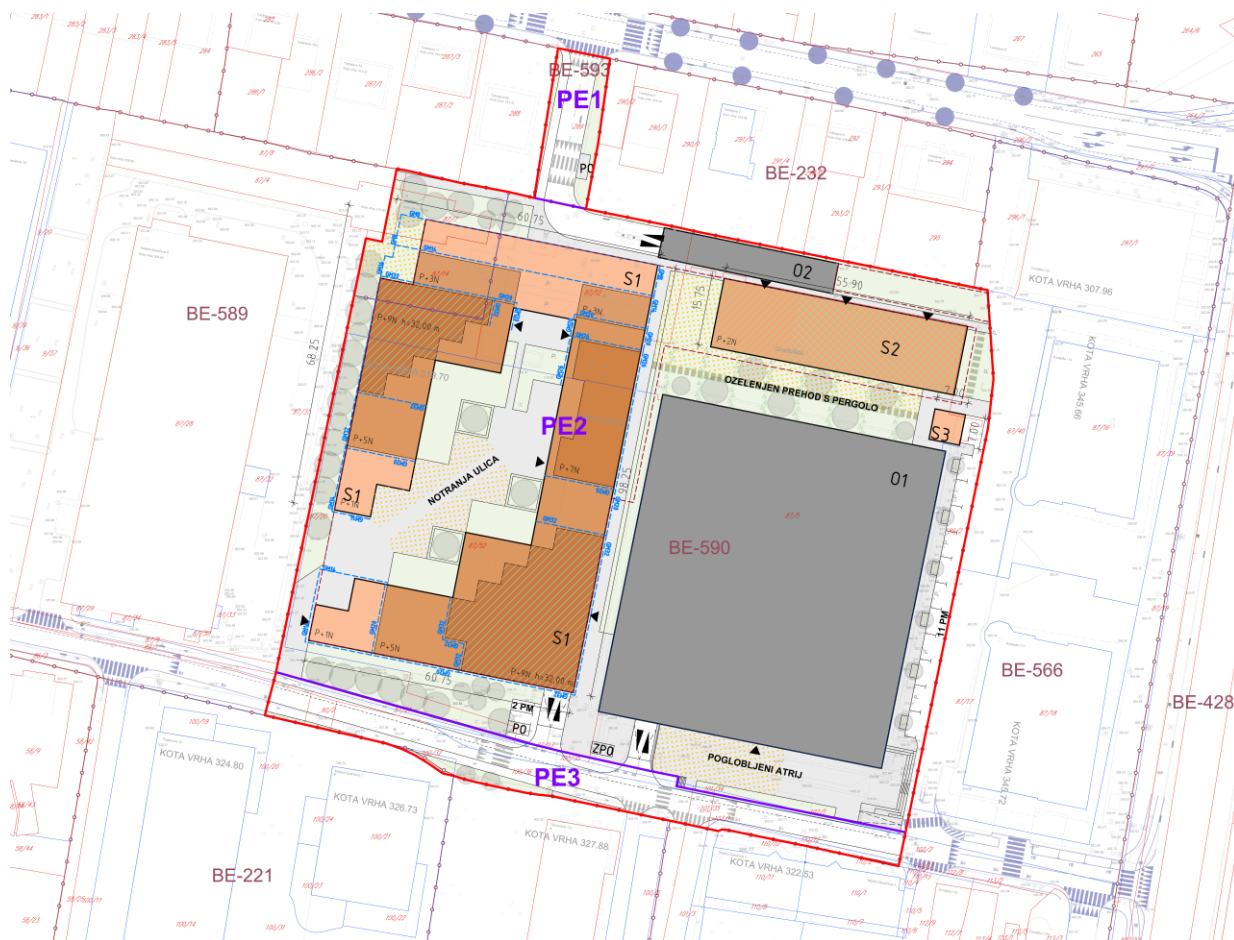
### 1.1 NAMEN NALOGE

Elaborat ekonomike je v skladu s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19) namenjen:

- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, ter
- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v občinskem prostorskem načrtu ali občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

Predmet te naloge je izdelava elaborata ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod (v nadaljnjem besedilu: OPPN). Elaborat ekonomike je izdelan za celotno območje OPPN, ki obsega enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) BE-590, BE-593 ter del EUP BE-589.

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote. Prostorska enota PE1 je namenjena gradnji prometnih površin. Prostorska enota PE2 je namenjena gradnji večstanovanjskih stavb in obstoječi stavbi tiskarne. Prostorska enota PE3 je namenjena gradnji prometnih površin.



Slika 1: Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe, Vir: OPPN – predlog, januar 2024

V elaboratu ekonomike je opisana in ocenjena investicija ter določeni viri financiranja in etapnost gradnje komunalne opreme, druge gospodarske javne in družbene infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Elaborat ekonomike je strokovna podlaga za izdelavo programa opremljanja stavbnih zemljišč.

## 1.2 VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE

### Prostorski akti

- OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod – predlog, izdelovalec Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana, št. UP 21-008, januar 2024.

### Strokovne podlage OPPN 374 za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

- Elaborat IDR 21\_22 EE napajanje za območje OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera -Spasičevo-vzhod v Ljubljani, Elektro Ljubljana, št. 21/22, januar 2023
- IDP Načrt s področja elektrotehnike – elektronske komunikacije za občinski podrobni prostorski načrt 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, ESPiN, d.o.o., št. E-202/22, december 2022,
- Elaborat izgradnja javne razsvetljave na območju OPPN 374, IZP, JRS, št. 01-30-2976/3046, december 2022
- Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasičeva ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo- zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023 in Dodatek: delitev stroškov pri etapnem izvajanju posameznih odsekov cest, PRO-INI, d.o.o., 29.11.2023
- Projektna naloga za prestavitev javnega vodovoda zaradi gradnje objektov na območju urejanja OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo - zahod, št. 2929V, JP VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o., november 2023.

### Smernice in mnenja NUP

- JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje odvoza odpadkov, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana
- MOL, MU, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet,
- Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana
- Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana
- JP Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom,
- Verovškova ulica 62, 1001 Ljubljana
- JP Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinska oskrba s toploto,
- Verovškova ulica 62, 1001 Ljubljana
- Javna razsvetljava d.d., Litijska cesta 263, 1000 Ljubljana
- Telekom Slovenije d.d., TKO osrednja Slovenija, Stegne 19, 1000 Ljubljana
- Telemach d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana – Črnuče
- Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, 1001 Ljubljana

### Lastništvo zemljišč

Podatki o lastništvu zemljišč so pridobljeni iz elektronske zemljiške knjige, na dan 5.1.2024.

## 2 KLJUČNE UGOTOVITVE

### 2.1 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN je treba na območju dograditi/rekonstruirati:

- javno prometno omrežje in
- obstoječe elektroenergetsko omrežje.

Načrtovanim stavbam v območju OPPN je omogočena priključitev na:

- obstoječe vodovodno omrežje,
- obstoječe kanalizacijsko omrežje in
- obstoječe vročevodno omrežje.
- obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje

Prometna varnost in dostopnost območja bo izboljšana s prometno ureditvijo dovoznih cest in cest v vplivnem območju. Pogoj za uporabo stavb območju so:

- ureditev Mašera-Spasičeve ulice od križišča s Slovenčevo ulico do križišča z Dunajsko cesto,
- ureditev Tolstojeve ulice od križišča s Slovenčevo ulico do križišča z Dunajsko cesto,
- ureditev križišča Herbersteinove ulice z Glavarjevo ulico,
- osvežitev prometne signalizacije na Glavarjevi ulici in
- ureditev dovozne ceste v prostorski enoti PE1.

V sklopu ureditve dovoznih cest in cest v vplivnem območju bosta urejena tudi odvodnjavanje in javna razsvetljava kot del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN. Sočasno pa je načrtovana tudi obnova vodovoda v Mašera-Spasičevi ulici, ki pa ni del komunalnega opremljanja območja OPPN.

Na območju OPPN je načrtovana nova transformatorska postaja z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev moči 1000 kVA. Obstoječa TP0440-MK bo ukinjena.

Stavba O1 je na vodovodno omrežje priključena preko obstoječega priključka, ki se ohrani. Načrtovane stavbe bodo priključene na obstoječe na javno vodovodno omrežje v Tolstojevi ulici in Mašera-Spasičevi ulici preko novih priključkov.

Stavba O1 je na kanalizacijsko omrežje priključena preko obstoječega priključka, ki se ukine. Načrtovan je nov priključek. Načrtovane stavbe bodo na javno kanalizacijsko omrežje za komunalne odpadne vode priključene preko novih priključkov.

Načrtovane stavbe v območju OPPN bodo priključene na obstoječe glavno vročevodno omrežje T1814, ki poteka po dovozni poti v prostorski enoti PE1.

Načrtovane stavbe v območju OPPN bodo priključene na obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje, ki ga je treba prilagoditi načrtovani gradnji. Strošek prilagoditve je strošek investitorja in ni zajet v strošku investicij v gospodarsko in drugo javno infrastrukturo.

Načrtovana je gradnja transformatorske postaje in vključitev v obstoječe SN omrežje, ki je v Elaboratu IDR 21\_22 EE napajanje za območje OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera -Spasičevo-vzhod v Ljubljani, Elektro Ljubljana, št. 21/22, januar 2023, ocenjena variantno. Pri izdelavi elaborata ekonomike je v oceni stroškov za gradnjo druge gospodarske upoštevana izbrana varianta 1.

V oceni stroškov za gradnjo druge gospodarske javne infrastrukture niso zajeti stroški služnosti za elektroenergetsko omrežje, ki je načrtovano preko zemljišč v lasti investitorja in MOL. Služnost bo predmet dogovora med upravljavcem omrežja in lastnikom zemljišča.

**Skupni stroški so ocenjeni na 3.719.242,23 EUR z DDV.**

Ocena stroškov investicij, razdeljena po investitorjih, je prikazana v spodnji preglednici:

Investicije v komunalno opremo (investicija MOL) (EUR z DDV)	Investicije v drugo gospodarsko javno infrastrukturo (drugi investitorji) (EUR z DDV)	Investicije skupaj (EUR z DDV)
<b>3.468.105,23</b>	<b>251.137,00</b>	<b>3.719.242,23</b>



## 2.2 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

Skladno z določili zakonskih predpisov o vsebini elaborata ekonomike se za področje družbene infrastrukture ugotavlja vpliv načrtovanih ureditev na naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole...),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja...) in
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti...).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

V sklopu priprave elaborata ekonomike je bila obstoječa družbena infrastruktura preverjena.

Skladno s smernicami MOL OPVI potrebe po prostih mestih na področju predšolske vzgoje trenutno pokrivajo Vrtec Jelka na Glavarjevi ulici 18a, v oddaljenosti cca. 150 m jugozahodno od območja OPPN, Vrtec Ciciban na Šarhovi ulici 29, v oddaljenosti cca. 300 m severno od območja OPPN, ter drugi javni vrtci v MOL. Prosta mesta za osnovnošolske otroke iz načrtovane soseske bodo zagotovljena v osnovni šoli Franceta Bevka na naslovu Ulica pohorskega bataljona 1, v oddaljenosti cca. 300 m severozahodno od obravnavanih zemljišč.

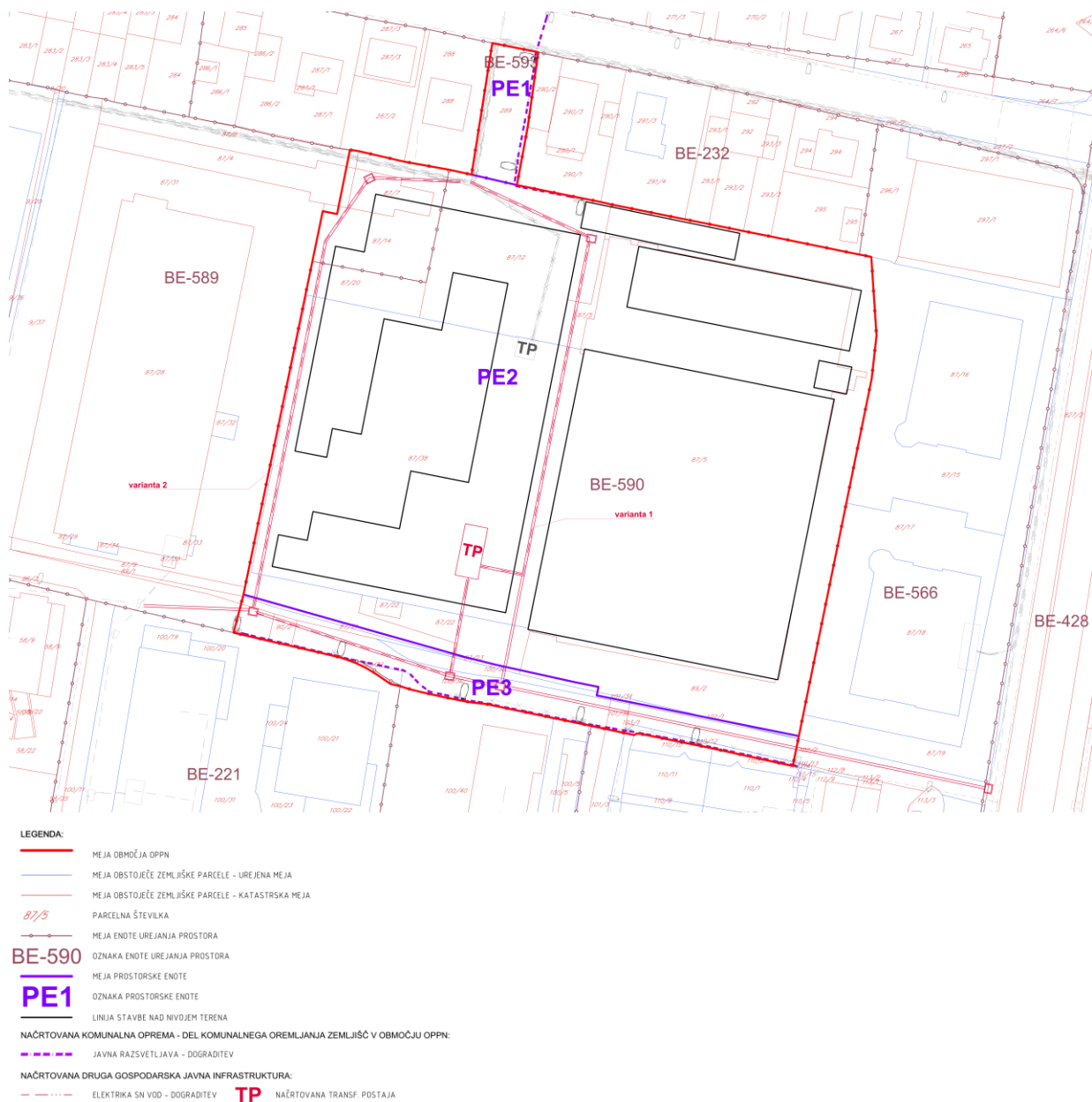
V neposredni bližini se nahaja več športnih in otroških igrišč, najbližja trgovina je samopostrežna trgovina Mercator v oddaljenosti približno 100 m južno od obravnavanih zemljišč. V bližini območja je vzdolž Dunajske ceste tudi več drugih lokalov z gostinskimi, storitvenimi in oskrbnimi dejavnostmi. Severno, v oddaljenosti cca. 100 m, in zahodno, v oddaljenosti cca. 280 m, poteka trasa PST, ki predstavlja pomembno zeleno rekreacijsko potezo MOL.

Najbližji zdravstveni dom je zdravstveni dom Bežigrad, ki je od območja OPPN oddaljen približno 1,5 km ter je dobro dostopen tudi peš, s kolesom in javnim linijskim prevozom.

Ožje in širše vplivno območje načrtovane prostorske ureditve sta dobro opremljena z družbeno infrastrukturo, zato ocenjujemo, da načrtovana prostorska ureditev ne bo vplivala na potrebe po povečanju obstoječe družbene infrastrukture.

### 3 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

#### 3.1 POVZETEK NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE



Slika 2: Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura, brez cest

#### CESTE S PRIPADAJOČIMI OBJEKTI

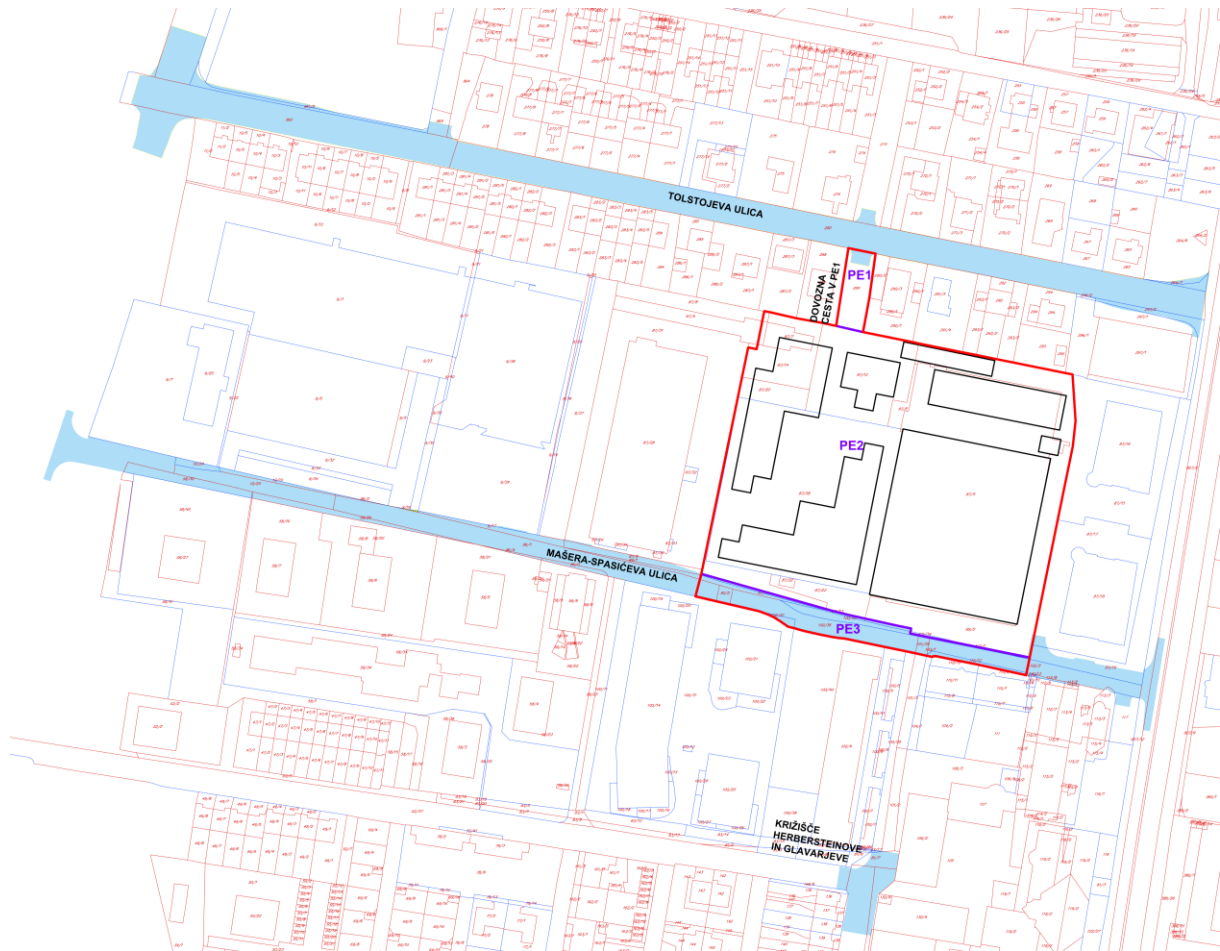
Južno od območja OPPN poteka Mašera-Spasičeva ulica, ki je z OPN MOL ID kategorizirana kot lokalna krajevna cesta. Na severni strani se območje OPPN navezuje na Tolstojevo ulico preko dovozne ceste v EUP BE-593 (v OPPN je to prostorska enota PE1), ki je z OPN MOL ID kategorizirana kot lokalna cesta. Mašera-Spasičeva ulica, Tolstojeva ulica in dovozna cesta v prostorski enoti PE1 so obstoječe javne ceste z urejenim odvodnjavanjem. Vzдолž Tolstojeve ulice in dela Mašera-Spasičeve ulice poteka obstoječe omrežje javne cestne razsvetljave. Območje OPPN se na južni strani priključuje na Mašera-Spasičevo ulico, na severni strani pa na javno dovozno cesto v prostorski enoti PE1 in preko nje na Tolstojevo ulico.

Z OPPN je načrtovan nov cestni priključek, preko katerega se območje OPPN prometno priključuje na Mašera-Spasičevo ulico. Obstoječa cestna priključka na Mašera-Spasičevo ulico in na Tolstojevo ulico se ohranita.

Znotraj območja OPPN nove lokalne ceste niso načrtovane.

Zaradi priključevanja bodočih stavb na cestno omrežje je treba prometno urediti nekatere dostopne ceste v vplivnem območju OPPN z namenom, da se izboljšata pretočnost in prometna varnost. Načrtovane so:

- ureditev Mašera-Spasičeve ulice, ki zajema naslednje ureditve:
  - o spreminja se obstoječa prometna ureditev – dvosmerna ulica se spremeni v enosmerno ulico v smeri proti Dunajski cesti, pri čemer je začetnih in zadnjih 60 m predvidenih kot dvosmernih,
  - o vozišče je enosmerno, širine 3,50 m z enostransko ureditvijo površin za kolesarje (leva stran) ter obojestransko ureditvijo površin za pešce,
  - o normalni profil je sledeč:
    - pas za pešce levo: 1 x 2 2 m,
    - enosmerni vozni pas: 1 x 3,5 3,5 m,
    - kolesarski pas: 1 x 1,25 1,25 m,
    - pas za pešce desno: 1 x 2 2 m,
    - skupaj 8,75 m.
  - o sistem obstoječe odvodnjavanje meteorne vode z vozišča se ohranja, predvidena je smiselna sprememba vtokov pod robnik v vtoke z LTŽ rešetkami, kjer je to potrebno ter obnova vezne kanalizacije
  - o predvidena je zasaditev dreves, kjer to omogočajo razmere,
  - o predvidena je obnova cestne razsvetljave;
- ureditev Tolstojeve ulice, ki zajema naslednje ureditve:
  - o predvidi se vozišče z dvema prometnima pasovoma brez sredinske ločilne črte, širine 4,85 m in obojestransko ureditvijo površin za kolesarje in pešce,
  - o normalni profil je sledeč:
    - pas za pešce levo: 1 x 2 2 m,
    - kolesarski pas: 1 x 1,45 1,45 m,
    - dvosmerni vozni pas: 2 x 2,425 4,85 m,
    - pas za pešce desno: 1 x 2 2 m,
    - skupaj 11,75 m.
  - o v območju priključevanja na Dunajsko cesto in Slovenčevo ulico je predvidena ureditev dodatnih pasov za levo zavijanje,
  - o sistem obstoječe odvodnjavanje meteorne vode z vozišča se ohranja, predvidena je sprememba vtokov
  - o predvidena je zasaditev dreves, kjer to omogočajo razmere,
  - o predvidena je obnova cestne razsvetljave;
- ureditev križišča Herbersteinove ulice z Glavarjevo ulico;
- ureditev dovozne ceste v prostorski enoti PE1:
  - o pločnik se prestavi na zahodno stran vozišča
  - o normalni profil je sledeč
    - pas za pešce na zahodni strani: 1 x 2 2 m,
    - dvosmerni vozni pas: 3 x 3 6 m,
    - zelenica na vzhodni strani: 1 x 2 2 m
    - skupaj 10 m;
- osvežitev prometne signalizacije na Glavarjevi ulici.



Slika 3: Prikaz cest, načrtovanih za rekonstrukcijo, v sklopu komunalnega opremljanja zemljišč za predmetni OPPN

V sklopu komunalnega opremljanja zemljišč bo sočasno z ureditvijo Mašera-Spasičeve ulice, Tolstojeve ulice in dovozne ceste v prostorski enoti PE1 v teh cestah rekonstruirana in dograjena javna razsvetljava ter urejeno odvodnjavanje. Dograditev javne razsvetljave je načrtovana ob Mašera-Spasičevi ulici vzdolž območja OPPN in ob javni dovozni cesti v prostorski enoti PE1.



Slika 4: Prikaz načrtovane posamezne vrste komunalne opreme – cestna razsvetljava

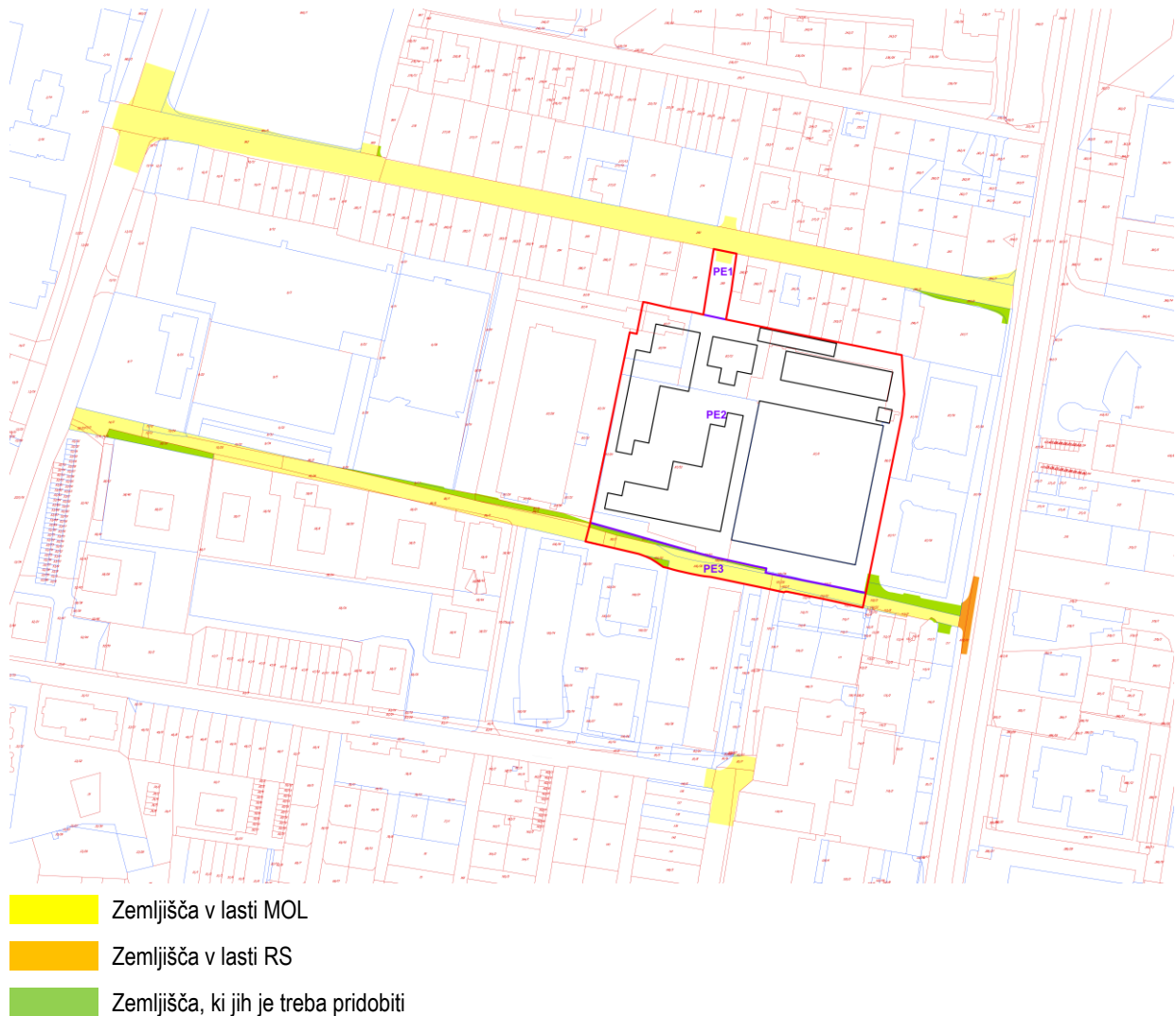
Za rekonstrukcijo javnih cest, ki so predmet komunalnega urejanja območja OPPN, je treba pridobiti naslednja zemljišča:

k.o.	parcelna številka	lastništvo	Površina cele parcele, povzeta iz javno dostopnih podatkov (m <sup>2</sup> )	Izmerjena površina, ki jo mora pridobiti MOL (m <sup>2</sup> )
1736 Brinje I	297/1 (del)	VIVO d.o.o.	1510	23
1736 Brinje I	297/2 (del)	VIVO d.o.o.	165	104
1736 Brinje I	296/2 (del)	VIVO d.o.o.	10	3
1736 Brinje I	964 (del)	Fizična oseba	236	8
2636 Bežigrad	58/30*	SLOVENSKE ŽELEZNICE d.o.o.	199	202
2636 Bežigrad	9/34 (del)	SLOVENSKI INSTITUT ZA KAKOVOST IN MEROSLOVJE	463	1
2636 Bežigrad	9/16	SLOVENSKI INSTITUT ZA KAKOVOST IN MEROSLOVJE	3	3
2636 Bežigrad	9/17*	SLOVENSKI INSTITUT ZA KAKOVOST IN MEROSLOVJE	126	116
2636 Bežigrad	9/39 (del)	SLOVENSKI INSTITUT ZA KAKOVOST IN MEROSLOVJE	2712	7
2636 Bežigrad	87/31	VIESTE d.o.o., Marko Strle, LABOD konfekcija d.d. - v stečaju, WLB d.o.o., ALPEAKTIV d.o.o.	3109	6
2636 Bežigrad	87/9 (del)	LABOD konfekcija d.d. - v stečaju, WLB d.o.o.	135	144
2636 Bežigrad	87/20 (del)	Tolstojeva d.o.o.	598	44
2636 Bežigrad	87/21*	Tolstojeva d.o.o.	60	65
2636 Bežigrad	87/23	Tolstojeva d.o.o.	6	6
2636 Bežigrad	87/52 (del)	Tolstojeva d.o.o.	5559	9
2636 Bežigrad	89/2 (del)	Poslovni center Tiskarna d.o.o., Tolstojeva d.o.o.	2331	41
2636 Bežigrad	100/32 (del)	vsakokratni etažni lastniki	29	21
2636 Bežigrad	113/3 (del)	vsakokratni etažni lastniki	186	5
2636 Bežigrad	117 (del)	vsakokratni etažni lastniki	216	31
2636 Bežigrad	87/17 (del)	Stekleni dvor d.o.o.	1336	24
2636 Bežigrad	87/19 (del)	Stekleni dvor d.o.o., vsakokratni etažni lastniki	1080	250
<b>Skupaj</b>				<b>1113</b>

Opombi:

- v zgornji preglednici so z oznako \* označena zemljišča, katerih površine so izmerjene v geodetskem načrtu in se ne ujemajo z zemljiško-knjižnim stanjem,

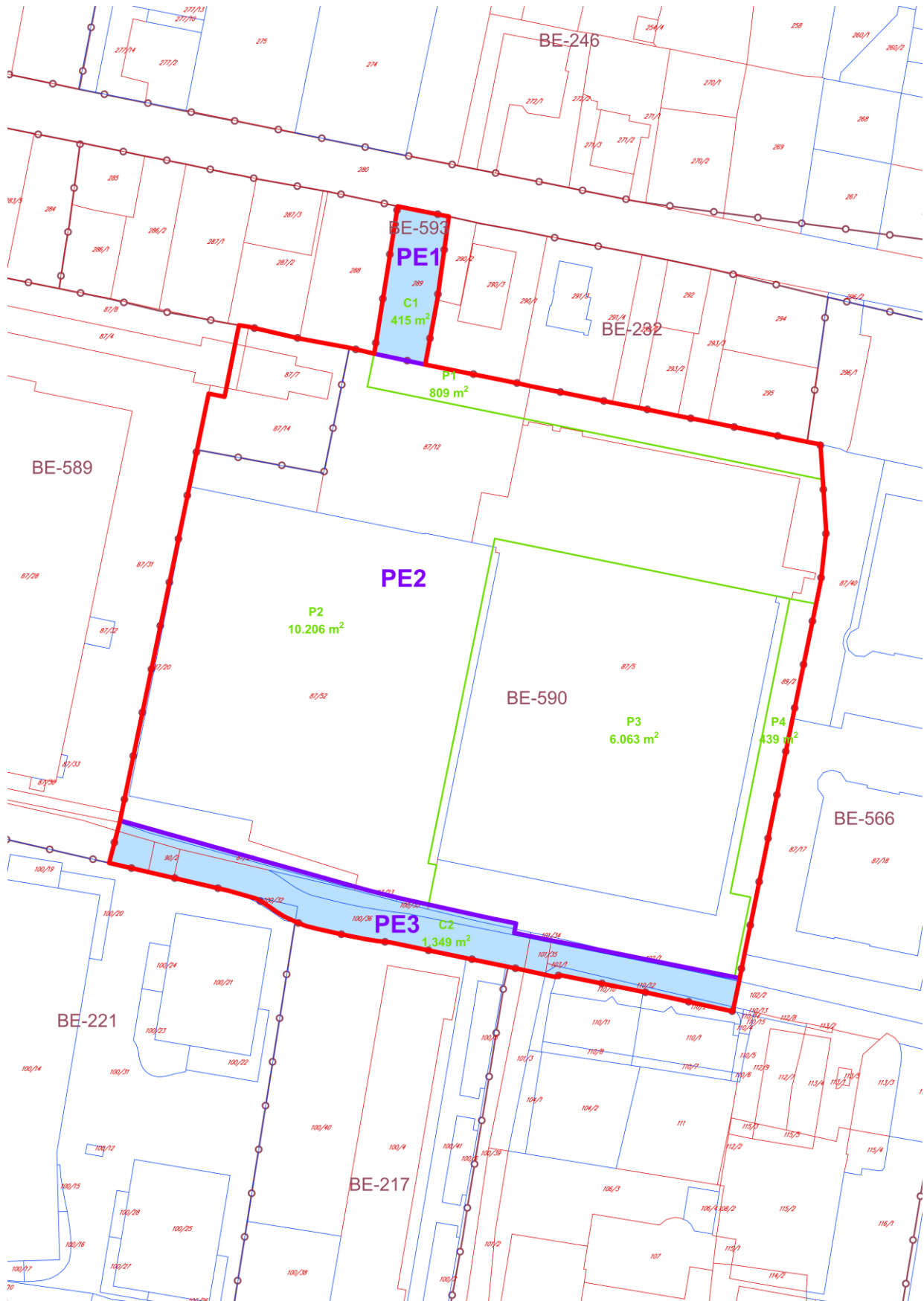
- Mašera-Spasičeva ulica sega tudi na zemljišči s parcelnima št. 9/32 in 9/37, obe k.o. 2636 Bežigrad, ki nista navedeni v zgornji preglednici. Skupna površina, obeh navedenih parcel, za odkup znaša le 0,5 m<sup>2</sup>. Obe navedeni parceli sta v lasti Slovenskega inštituta za kakovost in meroslovje.



Slika 5: Prikaz zemljišč za odkup za ureditev javnih cest, ki so predmet komunalnega opremljanja območja OPPN

V območju predmetnega OPPN sta površini, namenjeni javnemu dobru, parceli z oznakama C1 in C2. Parcela C1 predstavlja javno površino, namenjeno dovozni cesti od Tolstojeve ulice do prostorske enote PE2. Parcela C2 predstavlja javno površino, namenjeno Mašera-Spasičevi ulici. Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 1 764 m<sup>2</sup>.

Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami 87/21, 87/23, 90/2, 103/1 in 101/35 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 86/1, 87/20, 87/52, 89/2, 100/32, 100/35, 100/36, 101/34, 102/1, 102/2 in 110/12, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad, ter zemljišče s parcelno številko 289 v katastrski občini 1736 Brinje I. Vsa navedena zemljišča, razen zemljišč s parcelnimi številkami 87/20, 87/21, 87/23, 87/52, 89/2 in 100/32, so v lasti MOL.



Slika 6: Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu, vir: OPPN – predlog, januar 2024

## VODOVODNO OMREŽJE

Severno od območja OPPN poteka v severnem delu Tolstojeve ulice sekundarni javni vodovod NL DN 100. Južno od območja OPPN poteka v Mašera-Spasičevi ulici primarni javni vodovod PVC d 160, ki v vzhodnem delu ulice preide v NL DN 150.

Stavba O1 je na vodovodno omrežje priključena preko obstoječega priključka, ki se ohrani. Načrtovane stavbe bodo priključene na javno vodovodno omrežje v Tolstojevi ulici in Mašera-Spasičevi ulici.

Zaradi priključevanja bodočih stavb na vodovodno omrežje obstoječega omrežja ni treba dograditi ali na novo zgraditi, prav tako ni treba povečati njegove zmogljivosti.

Skladno s Projektno nalogo za prestavitev javnega vodovoda zaradi gradnje objektov na območju urejanja OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo - zahod, št. 2929V, JP VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o., november 2023, je načrtovana obnova vodovoda na odsekih V.3.1., V.3.2., V.3.3. in V.3.4., ki bo izvedena sočasno s prometno ureditvijo Mašera-Spasičeve ulice. Obnova vodovoda ni zajeta v strošku komunalnega opremljanja

## KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Na širšem območju je javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. Preko zahodnega dela območja poteka zbiralnik A1 DN 2100. V Tolstojevi ulici poteka javni kanal za odpadne komunalne vode B DN 400. V vzhodnem delu Mašera-Spasičeve ulice poteka odsek javne kanalizacije za odvod komunalne in padavinske vode PVC DN 250, v zahodnem delu pa obnovljen javni kanal DN 700.

Stavba O1 je preko obstoječega priključka priključena na zbiralnik A1. Obstoječ priključek se ukine in načrtuje nov v Mašera-Spasičevi ulici. Načrtovane stavbe bodo priključene na javno kanalizacijsko omrežje v Tolstojevi ulici in Mašera-Spasičevi ulici. Priključitev na zbiralnik A1 ni dopustna.

Obstoječega zbiralnika A1, ki prečka območje OPPN, ni mogoče prestaviti. Podzemni temelji in drugi deli stavbe pod terenom morajo biti od zunanjega roba kanala odmaknjeni najmanj 2,5 m, pri čemer je treba upoštevati tudi debelino cevi in obbetoniranja kanala.

Zaradi priključevanja bodočih stavb na kanalizacijsko omrežje obstoječega omrežja ni treba dograditi ali na novo zgraditi, prav tako ni treba povečati njegove zmogljivosti.

## VROČEVOD

Preko območja poteka obstoječe vročevodno omrežje, ki se odstrani:

- priključni vročevod P222 DN 100 on
- priključni vročevod P2227 DN 80.

Preko območja poteka obstoječe vročevodno omrežje, ki se ohrani:

- glavni vročevod T1814 DN 150,
- glavni vročevod T1827 DN 125,
- priključni vročevod P222 DN 150,
- priključni vročevod P222 DN 150,
- priključni vročevod P2468 DN 150/100/80 (Dunajska cesta 119) in
- priključni vročevod P2467 DN 80 (Dunajska cesta 117).

Načrtovane stavbe v območju OPPN bodo priključene na obstoječe glavno vročevodno omrežje T1814, ki poteka po dovozni poti v prostorski enoti PE1.

Zaradi priključevanja bodočih stavb na vročevodno omrežje, obstoječega omrežja ni treba dograditi ali na novo zgraditi, prav tako ni treba povečati njegove zmogljivosti. Odstranitev priključnih vročevodov zaradi načrtovane gradnje ni strošek komunalnega opremljanja zemljišč.

## ELEKTRIKA

Preko območja potekajo 10/20 kV podzemni vodi v Lasti in upravljanju Elektro Ljubljana d.d. V stavbi R2, načrtovani za odstranitev, je obstoječa transformatorska postaja TP0440-MK, Dunajska 123, v nadaljnjem besedilu: TP0440-MK.



Na območju OPPN je treba zgraditi novo transformatorsko postajo z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev moči 1 000 kVA. Obstoječa TP0440-MK bo ukinjena. V času gradnje načrtovanih stavb je treba zagotoviti začasno transformatorsko postajo, ki bo napajala stavbo O1.

Načrtovane stavbe v območju OPPN bodo priključene na obstoječe elektroenergetsko omrežje. Skladno z izdelanim elaboratom IDR 21\_22 EE napajanje za območje OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera -Spasičevo-vzhod v Ljubljani, Elektro Ljubljana, št. 21/22, januar 2023, sta predlagani dve možni trasi poteka sredjenapetostnega omrežja v območju OPPN: varianta 1, ki poteka po sredini območja, in varianta 2, ki poteka po obodu območja. V elaboratu ekonomike je obravnavana finančno racionalnejša, a tehnično nekoliko zahtevnejša varianta 1.



Slika 7: Prikaz načrtovane in obstoječe posamezne vrste druge gospodarske javne infrastrukture – elektrika

### 3.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN VIRI FINANCIRANJA

Stroški investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so v elaboratu ekonomike ocenjeni na naslednji način:

- ocena stroškov za prometno ureditev javnih cest je povzeta iz strokovne podlage Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasičeva ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo- zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023, in Dodatek: delitev stroškov pri etapnem izvajanju posameznih odsekov cest, PRO-INI, d.o.o., 29.11.2023
- strošek gradnje javne razsvetljave ob Mašera-Spasičevi ulici in javni dovozni cesti v prostorski enoti PE1 je povzet iz elaborata Izgradnja javne razsvetljave na območju OPPN 374, IZP, JRS, št. 01-30-2976/3046, december 2022,
- stroški gradnje druge gospodarske javne infrastrukture (elektroenergetsko omrežje) so v elaboratu ekonomike povzeti iz elaborata IDR, 21\_22 EE napajanje za območje OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera -Spasičevo-vzhod v Ljubljani, Elektro Ljubljana, št. 21/22, januar 2023,
- stroški projektne in upravne dokumentacije do gradnje, investicijskega inženiringa ter investicijskega nadzora so ocenjeni na 15% stroškov gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture,
- za odkup zemljišč za ceste je upoštevana cena 30 EUR/m<sup>2</sup>,
- za ureditev služnosti je upoštevana cena 10 EUR/m<sup>2</sup>,
- komunalni vodi komunalne opreme (javna razsvetljava) so načrtovani na obstoječih javnih površinah, zato v elaboratu ekonomike ni upoštevanih stroškov za ureditev služnosti,
- stroški odkupov in služnosti za drugo gospodarsko javno infrastrukturo v elaboratu ekonomike niso upoštevani,
- v oceni stroškov je vključen DDV.

**3.2.1 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO****CESTE S PRIPADAJOČIMI OBJEKTI**

V območju OPPN ni načrtovanih novih javnih cest, načrtovana pa je rekonstrukcija obstoječih javnih cest v območju in v vplivnem območju OPPN. Strošek investicije zajema:

- rekonstrukcijo Mašera-Spasićeve ulice,
- rekonstrukcijo Tolstojeve ulice,
- ureditev križišča Herbersteinove z Glavarjevo ulico in
- osvežitev prometne signalizacije na Glavarjevi ulici.

Pri vseh cestah se upošteva ureditev vozišča, površin za pešce in kolesarje, odvodnjavanja, obnova javne razsvetljave, dograditev javne razsvetljave v območju OPPN vzdolž Mašera-Spasićeve ulice in ob dovozni cesti v prostorski enoti PE1 ter ureditev mirujočega prometa, kjer je načrtovana.

Finančna sredstva za navedene posege na cestnem omrežju bodo zagotovljena s plačilom komunalnega prispevka investitorjev načrtovanih stavb.

<b>CESTE S PRIPADAJOČIMI OBJEKTI ZA ODVODNJAVANJE IN JAVNO RAZSVETLJAVO</b>	enota mere	Količina	cena / enoto (EUR brez DDV)	DDV (%)	SKUPNI STROŠKI (EUR z DDV)	OBRAČUNSKI STROŠKI (EUR)
rekonstrukcija Mašera-Spasićeve ulice (cesta z odvodnjavanjem, površina za pešce in kolesarje, rekonstrukcija javne razsvetljave)			849.673,62	1,22	1.036.601,81	1.036.601,81
rekonstrukcija Tolstojeve ulice (cesta z odvodnjavanjem, površine za pešce in kolesarje, rekonstrukcija javne razsvetljave)			1.360.868,81	1,22	1.660.259,95	1.660.259,95
ureditev križišča Herbersteinove ulice z Glavarjevo ulico			53.170,87	1,22	64.868,46	64.868,46
rekonstrukcija dovozne ceste v prostorski enoti PE1			72.600,00	1,22	88.572,00	88.572,00
gradnja nove cestne razsvetljave v območju OPPN ob Mašera-Spasićevi ulici in ob dovozni cesti v prostorski enoti PE1, skupna dolžina 200 m1			91.808,75	1,22	112.006,68	112.006,68
osvežitev prometne signalizacije na Glavarjevi ulici			20.000,00	1,22	24.400,00	24.400,00
<b>stroški gradnje in opreme</b>					<b>2.986.708,90</b>	<b>2.986.708,90</b>
Odkup zemljišč za rekonstrukcijo Mašera-Spasićeve ulice	m2	975	30,00	1,00	29.250,00	29.250,00
Odkup zemljišč za rekonstrukcijo Tolstojeve ulice	m2	138	30,00	1,00	4.140,00	4.140,00
<b>Stroški odkupa / služnosti</b>					<b>33.630,00</b>	<b>33.630,00</b>
<b>Projektna in upravna dokumentacija do gradnje (EUR z DDV)</b>			<b>15,00%</b>		209.069,62	209.069,62
<b>Investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)</b>			<b>15,00%</b>		238.936,71	238.936,71
<b>SKUPAJ</b>					<b>3.468.105,23</b>	<b>3.468.105,23</b>

### 3.2.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Za zagotavljanje opremljenosti obravnavanega stavbnega zemljišča je treba dograditi tudi drugo gospodarsko javno infrastrukturo. Načrtovana je postavitev nove TP z navezavo na obstoječe SN omrežje ter dograditev elektronskega komunikacijskega omrežja. Gradnja druge gospodarske javne infrastrukture ni del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč na območju OPPN. Strošek investicij v drugo gospodarsko javno infrastrukturo bo ocenjen na podlagi izdelanih idejnih rešitev v nadaljnji fazi priprave OPPN. V IDR Elektro Ljubljana sta zaradi prilagajanja načrtovani zasnovi predvideni dve varianti trase novega SN omrežja. V nadaljevanju so podani stroški investicij v drugo gospodarsko infrastrukturo za obe varianti. V oceni stroškov investicije pa je bila v elaboratu ekonomike upoštevana varianta 1, ki je racionalnejša.

INVESTICIJE V DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO – VARIANTA 1	Gradnja (EUR brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)		Ocena stroškov (EUR z DDV)
Elektrokabelska kanalizacija	50.000,00	1,22	61.000,00	15%	9.150,00	70.150,00
TP	85.000,00	1,22	103.700,00	15%	15.555,00	119.255,00
SN kabel in SN oprema	30.000,00	1,22	36.600,00	15%	5.490,00	42.090,00
NN kabel in NN oprema	3.000,00	1,22	3.660,00	15%	549,00	4.209,00
Elektromontažna dela	6.000,00	1,22	7.320,00	15%	1.098,00	8.418,00
Ostali stroški	5.000,00	1,22	6.100,00	15%	915,00	7.015,00
<b>Skupaj</b>	<b>179.000,00</b>		<b>218.380,00</b>		<b>32.757,00</b>	<b>251.137,00</b>

V oceno investicije za gradnjo druge gospodarske javne infrastrukture niso zajeti stroški služnosti za omrežja, ki so načrtovana preko zasebnih zemljišč. Služnost je predmet dogovora med Elektrom Ljubljana oziroma ponudniki elektronsko komunikacijskih storitev in investitorjem načrtovanih stavb.

### 3.2.3 POVZETEK OCENE STROŠKOV INVESTICIJ V NOVO KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški investicij za gradnjo nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so ocenjeni na **3.719.242,23 z DDV**.

Ocena stroškov investicij, razdeljena po investitorjih je prikazana v spodnji tabeli.

	Investicije v komunalno opremo (investicija MOL) (EUR z DDV)	Investicije v drugo gospodarsko javno infrastrukturo (drugi investitorji) (EUR z DDV)	Investicije skupaj (EUR z DDV)
<b>SKUPAJ</b>	<b>3.468.105,23</b>	<b>251.137,00</b>	<b>3.719.242,23</b>

### 3.2.4 OCENA DRUGIH STROŠKOV

Drugi stroški, ki niso del komunalnega opremljanja, so bili ocenjeni na naslednji način:

- strošek gradnje druge gospodarske javne infrastrukture (elektronsko komunikacijsko omrežje) je v elaboratu ekonomike povzet iz idejnega projekta elektronskih komunikacij, ki ga je izdelalo podjetje ESPIN d.o.o. (št. E-202/22, december 2022),
- oceno stroškov obnove infrastrukturnih vodov v območju OPPN je podal OGDG.

Za infrastrukturne vode v Glavarjevi ulici in Mašera-Spasičevi ulici je v obračunskem strošku upoštevan delež 37,85 % od celotne investicije, po enakem ključu kot pri strošku rekonstrukcije omenjenih cest.

DRUGE INVESTICIJE (niso del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN)	Gradnja (EUR brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Obračunski stroški (EUR z DDV)	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)		Ocena stroškov (EUR z DDV)
obnova vodovoda v Mašera-Spasičevi ulici - odsek 3.1.	50.022,00	1,22	61.026,84	61.026,84	15%	9.154,03	70.180,87
obnova vodovoda v Mašera-Spasičevi ulici - odsek 3.2.	29.930,00	1,22	36.514,60	36.514,60	15%	5.477,19	41.991,79
obnova vodovoda v Mašera-Spasičevi ulici - odsek 3.3.	3.150,00	1,22	3.843,00	3.843,00	15%	576,45	4.419,45
obnova vodovoda v Mašera-Spasičevi ulici - odsek 3.4.	3.850,00	1,22	4.697,00	4.697,00	15%	704,55	5.401,55
Elektronske komunikacije - prilagoditev	19.500,00	1,22	23.790,00	23.790,00	15%	3.568,50	27.358,50
<b>Skupaj</b>	<b>106.452,00</b>		<b>129.871,44</b>	<b>129.871,44</b>		<b>19.480,72</b>	<b>149.352,16</b>

### 3.3 VIRI FINANČNIH SREDSTEV

Po 156. členu ZUreP-2 občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

Komunalno opremo bo gradila Mestna občina Ljubljana, za kar se bodo finančna sredstva zagotovila iz komunalnega prispevka.

Način financiranja elektroenergetskega omrežja bo predmet dogovora med Elektrom Ljubljana d.d. oziroma ponudniki elektronsko komunikacijskih storitev in investitorjem načrtovanih stavb v območju OPPN.

Stroške, ki niso del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN in tudi niso zajeti v oceni stroškov investicij v drugo javno infrastrukturo, bodo prevzeli:

- stroške, vezane na obnovo dotrajanih infrastrukturnih vodov v cestah, ki so načrtovane za rekonstrukcijo, upravljavci komunalnih vodov,
- stroške v zvezi s prestavitvami ali prilagoditvami infrastrukturnih vodov pa investitor načrtovane gradnje, zaradi katere so stroški nastali.

### 3.4 ETAPNOST IZVAJANJA

Skladno z določili OPPN je gradnja stave načrtovana v eni etapi.

Vsa načrtovana gospodarska javna infrastruktura, ki jo je treba dograditi za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN, mora biti zgrajena do pričetka uporabe načrtovane stavbe.

#### 4 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Skladno z določili zakonskih predpisov o vsebini elaborata ekonomike se za področje družbene infrastrukture ugotavlja vpliv načrtovanih ureditev na naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole...),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja...) in
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti...).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Območje OPPN spada v območje Četrtna skupnosti Bežigrad, ki je ožja enota MOL.

Območje OPPN spada pod šolski okoliš Osnovne šole Franceta Bevka, potrebe za predšolsko vzgojo pa pokriva vrtec Jelka in vrtec Ciciban, oziroma drugi vrtci v Ljubljani. Osnovna šola je imela v šolskem letu 2021/22 vpisanih 480 učencev in oblikovanih 21 oddelkov (povprečno 22,8 učenca/oddelek).

Zahodno od območja OPPN se nahaja Zdravstveni dom LEK.

V bližini so tudi večja športna površina, športni park Stožice, fakultete in širok nabor drugih storitvenih dejavnosti.

Z novo prostorsko ureditvijo se bo število prebivalcev na obravnavanem območju povečalo. Z OPPN je načrtovanih 240 novih stanovanjskih enot, kar pomeni, da se bo število prebivalcev povečalo za približno 720 oseb.

Glede na veljavna normativa v OPN MOL ID za izračun zmogljivosti objektov predšolske vzgoje in osnovnih šol bo načrtovana prostorska ureditev generirala 43 predšolskih otrok in 58 osnovnošolskih otrok.

Izračun števila predšolskih otrok:

$240 \text{ stanovanj} \times 3 \text{ osebe} = 720 \text{ stanovalcev} \times 6\% = 43 \text{ predšolskih otrok oz. 2 oddelka vrtca.}$

Izračun števila osnovnošolskih otrok:

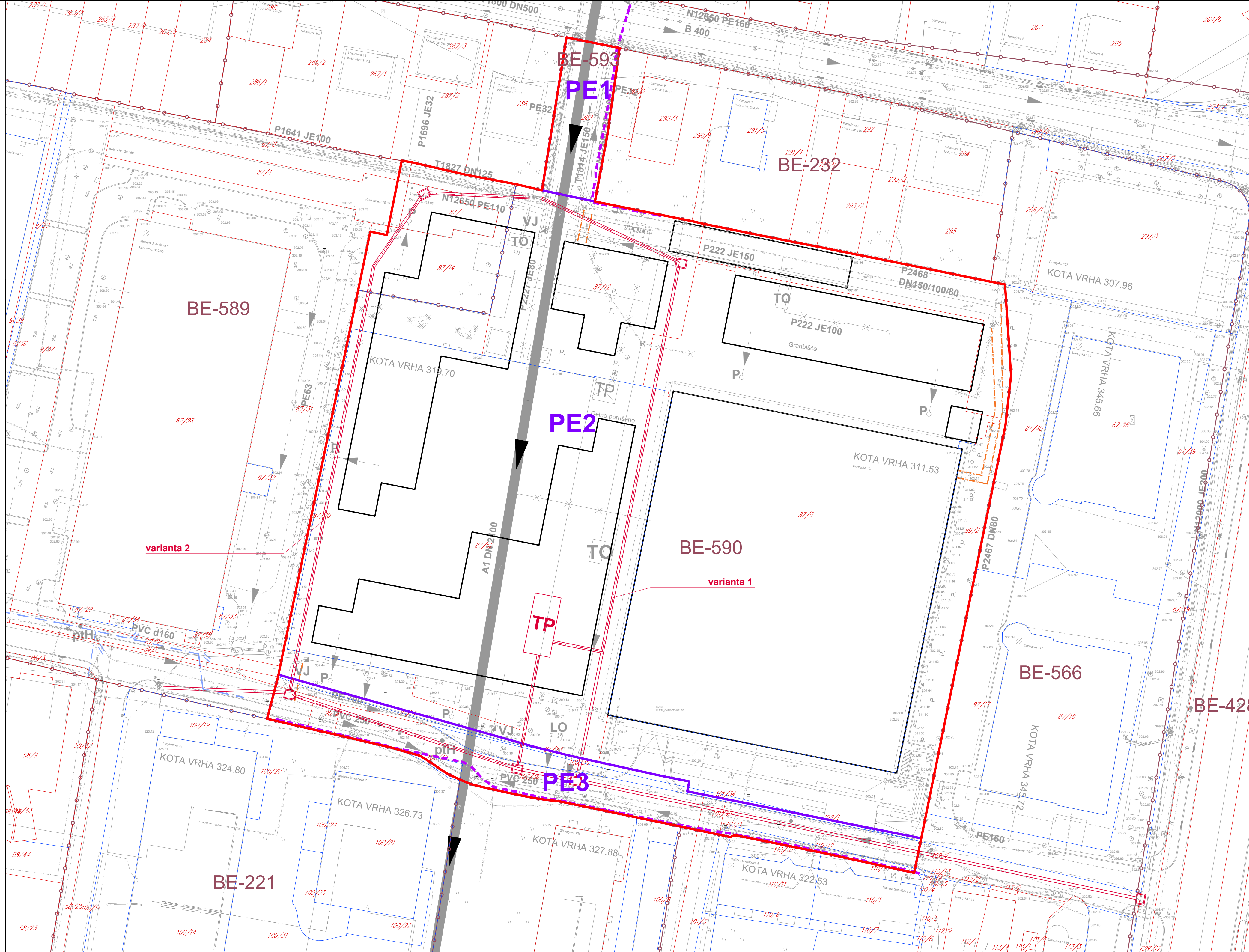
$240 \text{ stanovanj} \times 3 \text{ osebe} = 720 \text{ stanovalcev} \times 8\% = 58 \text{ osnovnošolskih otrok oz. 2 oddelka šole.}$

Skladno z mnenjem MOL, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, št. 35021-29/2021-95 z dne 16.12.2022 bodo za nove vrtčevske otroke zadoščale kapacitete obstoječih javnih vrtcev. Za nove učence pa bodo zagotovljene ustrezne kapacitete v okviru obstoječe Osnovne šole Franceta Bevka oziroma drugih relevantnih obstoječih javnih šol za obravnavano območje.

Ožje in širše vplivno območje načrtovanih prostorskih ureditev sta dobro opremljena z družbeno infrastrukturo, ocenjujemo, da načrtovana prostorska ureditev ne bo vplivala na potrebe po povečanju obstoječe družbene infrastrukture v MOL.

## 5 GRAFIČNI PRIKAZ

Številka karte	Ime karte	Merilo
1	Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura	1:500
2.	Javne ceste	1:1000



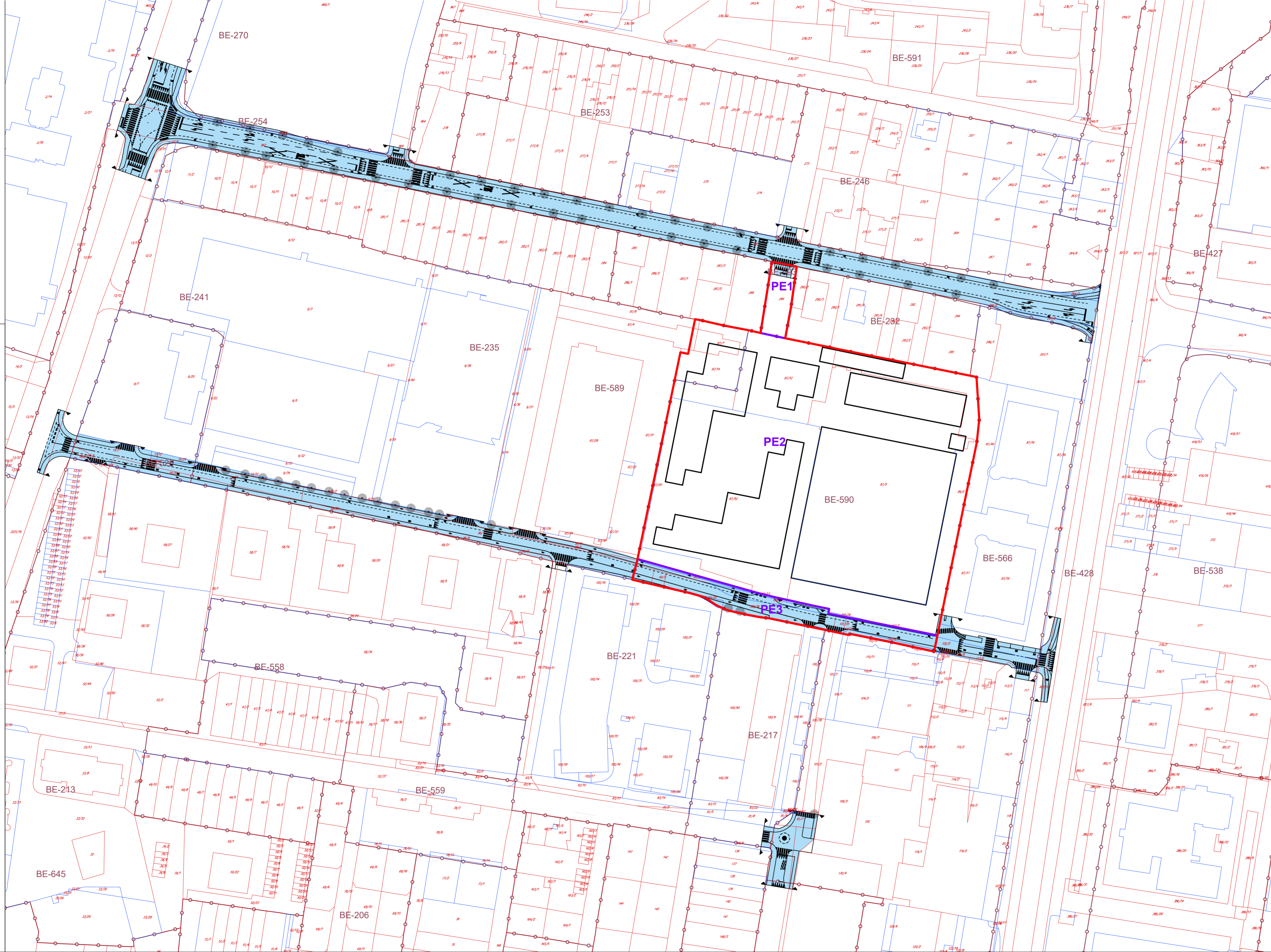
	OBSTOJEČI VODI	NAČRTOVANI VODI	NAČRTOVANI PRIKLJ.
KANALIZACIJA	javna komunalna in padavinska odpadna voda		
	zbiralnik		
VODOVOD	interna komunalna odpadna voda		
	interni vod padavinske odpadne vode		
	javni primarni		
	javni sekundarni interni vodovod		
PLINOVOD			
VROČEVOD	telekom		
	telemach		
	T2		
	telemach v JR telemach v EL		
ELEKTROKOMUNIKACIJE	telemach v JR		
	telemach v EL		
	javna razsvetljava		
	nizka napetost srednja napetost		
ELEKTRIKA	EKK		

**ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 374 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIČEVO - VZHOD**

- LEGENDA:**
- MEJA OBMČJA OPPN
  - MEJA OBSTOJEČE ZEMLIŠKE PARCELE - UREJENA MEJA
  - MEJA OBSTOJEČE ZEMLIŠKE PARCELE - KATASTRSKA MEJA
  - 87/5 PARCELNA ŠTEVILKA
  - MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
  - BE-590 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
  - MEJA PROSTORSKE ENOTE
  - PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
  - LINIJA STAVBE NAD NIVOJEM TERENA
  - pTH OBSTOJEČ PODTALNI HIDRANT
  - VJ NAČRTOVANI ZUNANJI VODOMERNI JAŠEK
  - P PONIKOVALNICA
  - TO NAČRTOVANA TOPLLOTNA POSTAJA
  - VJ OBSTOJEČ VODOMERNI JAŠEK
  - LO LOVILEC OLJ
- NAČRTOVANA KOMUNALNA OPREMA - DEL KOMUNALNEGA OREMLJANJA ZEMLJIŠČ V OBMČJU OPPN:
- JAVNA RAZSVETLJAVA - DOGRADITEV
- NAČRTOVANA KOMUNALNA OPREMA - NI DEL KOMUNALNEGA OREMLJANJA ZEMLJIŠČ V OBMČJU OPPN:
- VODOVOD - OBNOVA
  - ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE - TELEKOM
  - ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE - TELEMACH
  - ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE - T2
- NAČRTOVANA DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA:
- ELEKTRIKA SN VOD - DOGRADITEV
  - TP NAČRTOVANA TRANSF. POSTAJA

**ŠABEC KALAN ŠABEC** arhitekti  
 mojca kalan šabec, s.p.  
 Hacquetova ulica 16, Ljubljana

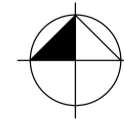
Številka programa opremljanja:	EE-21-008
Izdelovalec programa opremljanja:	ŠABEC KALAN ŠABEC - ARHITEKTI, Mojca Kalan Šabec, s.p. Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana
Prilapravelec programa opremljanja:	MESTNA OBČINA LJUBLJANA Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
Vsebina risbe:	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA
Merilo:	1:500
Številka risbe:	1



**ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 374  
MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIČEVO - VZHOD**

- LEGENDA:**
- MEJA OBMOČJA OPPN
  - MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA MEJA
  - MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - KATASTRSKA MEJA
  - 87/5 PARCELNA ŠTEVILKA
  - MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
  - BE-590 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
  - MEJA PROSTORSKE ENOTE
  - PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
  - LINIJA STAVBE NAD NIVOJEM TERENA
  - JAVNE CESTE

**ŠABEC  
KALAN  
ŠABEC** mojca kalan šabec, s.p.  
hacquetova ulica 16, ljubljana  
ARHITEKTI



Številka programa opremljanja:	EE-21-008
Izdovalec programa opremljanja:	ŠABEC KALAN ŠABEC - ARHITEKTI, Mojca Kalan Šabec, s.p. Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana
Pripraviavec programa opremljanja:	MESTNA OBČINA LJUBLJANA Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
Vsebina risbe:	<b>JAVNE CESTE</b>
Merilo:	1:1000
Številka risbe:	<b>2</b>