



**NAROČNIK:** **KOSTAK d.d.**  
Leskovška cesta 2a, 8270 Krško

**ŠT. NALOGE:** **8360**

**IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN  
DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA OBMOČJI  
UREJANJA MS1/2-1 IN MR1/1 ZELENA JAMA**

**DATUM:** **Marec 2019**



## PODATKI O PROJEKTU

Projektu: **IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN  
DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA ZA OBMOČJI  
UREJANJA MS1/2-1 IN MR1/1 ZELENA JAMA**

Naročnik / investitor: **KOSTAK d.d.**  
Leskovška cesta 2a, 8270 Krško

Pooblaščen predstavniki naročnika: **Gregor Jaklič**

Pripravljavec prostorskega akta: **Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava  
Oddelek za urejanje prostora  
Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana**

Pooblaščen predstavniki pripravjavca: **Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.**

Izdelovalec: **LUZ d.d.,  
Verovškova 64, Ljubljana**

Žig:

Podpis:

Odgovorni vodja izdelave projekta: **Janja SOLOMUN, univ.dipl.inž.arh.**

Žig:

Podpis:

## **IZDELOVALCI NALOGE**

**Odgovorni vodja projekta:**

Janja SOLOMUN, univ. dipl. inž. arh.

**Urbanizem:**

Janja SOLOMUN, univ. dipl. inž. arh.

Ines ROT, univ. dipl. inž. arh.

**Promet:**

Klemen MILOVANOVIČ, univ. dipl. inž. grad.

Rok VODOPIVEC, mag. inž. grad.

**Komunala:**

Marko FATUR, univ. dipl. inž. grad.

mag. Shuchita Špela LOŽAR, univ. dipl. inž. vod. in kom. inž.

## KAZALO VSEBINE OSNUTKA SPREMEMB IN DOP. ZAZIDALNEGA NAČRTA

<b>1</b>	<b>OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA</b>	<b>6</b>
1.1	Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta	6
<b>2</b>	<b>POGLEDI IN OBSTOJEČI OBJEKTI V OBMOČJU</b>	<b>8</b>
2.1	Značilni pogledi	8
2.2	Obstoječi objekti	11
<b>3</b>	<b>VELJAVNA PROSTORSKA DOKUMENTACIJA</b>	<b>12</b>
3.1	IZVLEČEK IZ OPN MOL – IZVEDBENI DEL	12
3.2	ZAZIDALNI NAČRT	14
<b>4</b>	<b>OPIS PREDLAGANE PROSTORSKE UREDITVE</b>	<b>17</b>
4.1	Urbanizem	17
4.2	Arhitektura	19
4.3	Namembnost:	21
4.4	Etapnost	21
4.5	Osnovni podatki o kapacitetah v območju	21
4.6	Odprte površine	22
4.7	Varovana območja in omejitve	22
4.8	Družbena infrastruktura	25
4.9	Odstranitve objektov	25
<b>5</b>	<b>ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO</b>	<b>26</b>
5.1	Prometna ureditev	26
5.2	Komunalna ureditev	34

## KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Ortofoto posnetek z oznako območja ZN in grafičnih SD ZN; Vir: Google earth</i>	7
<i>Slika 2: Lastniško stanje</i>	7
<i>Slika 3: Situacija z označenimi pogledi</i>	8
<i>Slika 4: Prikaz pogledov na obstoječe objekte</i>	11
<i>Slika 5: Izsek iz OPN ID MOL, karta 3.1: Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev, z oznako meje območja ZN (modro) in grafičnih SD ZN (rdeče) (vir: Urbinfo)</i>	13
<i>Slika 6: Izsek iz veljavnega Zazidalnega načrta z območjem SD ZN (modro), karta 6; Vir: Zazidalni načrt</i>	16
<i>Slika 7: Arhitekturna zazidalna situacija, Izhodišča za pripravo Sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu: Vir: LUZ d.d.</i>	18
<i>Slika 8: Prikaz glavnih sprememb med veljavnim ZN in načrtovanimi spremembami in dopolnitvami (spremembe so predvidene samo v funkcionalnih enotah F8, F11 in F12)</i>	19
<i>Slika 9: Prikaz območij varstva pred hrupom in območij možne prekomerne obremenitve s hrupom z območjem ZN (modro) in SDZN (rdeče); Vir: LUZ</i>	23
<i>Slika 10: Prikaz območij varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in območij intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe MOL in Priletno-vzletni koridor helikopterja z območjem ZN (modro) in SDZN (rdeče); Vir: Urbinfo</i>	24

## **I. BESEDILO IZHODIŠČ ZA PRIPRAVO SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZN**

### **1 OBMOČJE SPREMEMB IN DOPOLNITEV ZAZIDALNEGA NAČRTA**

#### **1.1 Območje sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta**

Območje obravnave leži v Jaršah, na severnem delu predela Zelene jame. Na severni strani območje omejuje Šmartinska cesta, na vzhodu Pučnikova ulica, na jugu Rožičeva in Kavčičeva ulica in na zahodu obstoječi večstanovanjski objekti.

Območje grafičnih sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta (v nadaljnjem besedilu: SD ZN) meri cca. 25.385 m<sup>2</sup>.

Območje grafičnih SD ZN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1551/44, 1551/45, 1551/46, 1551/47, 1551/58, 1551/59, 1551/60, 1551/61, 1551/62, 1551/63, 1551/64, 1551/65, 1551/66, 1551/67, 1551/68, 1551/69, 1551/70, 1551/71, 1551/72, 1551/73, 1551/74, 1551/75, 1551/76, 1551/77, 1551/78, 1551/79, 1551/80, 1551/81, 1551/82, 1551/83, 1551/84, 1551/85, 1551/86, 1551/87, 1551/88, 1551/89, 1551/90, 1551/91, 1551/92, 1551/93, 1551/94, 1551/95, 1551/96, 1551/97, 1551/98, 1551/99, 1551/100, 1551/102, 1551/103, 1551/104, 1551/209, 1551/210, 1551/217, 1551/219, 1551/221, 1551/223, 1553/1, 1553/2, 1553/3, 1554/3, 1554/4, 1554/5, 1554/6, 1554/7, 1554/8, 1554/9, 1554/10, 1554/11, 1554/12, 1554/13, 1554/14, 1554/15, 1554/16, 1554/17, 1554/18, 1554/19, 1554/21, 1554/22, 1554/23, 1554/24, 1554/25, 1554/27, 1554/28, 1554/29, 1554/30, 1556/18, 1556/19, 1556/20, 1556/21, 1556/23, 1556/24, 1556/25, 1556/26, 1556/28, 1556/29, 1556/30, 1556/31, 1556/32, 1556/33, 1556/34, 1556/35, 1556/36, 1556/37, 1556/38, 1556/39, 1556/40, 1556/41, 1556/42, 1556/43, 1556/44, 1556/45, 1556/46, 1556/47, 1556/48, 1556/49, 1556/5, 1556/50, 1556/51, 1556/52, 1556/53, 1556/54, 1556/55, 1562/1, 1562/6, 1562/7, 1562/8, 1562/10, 1562/11, 1562/12, 1562/13, 1562/14, 1562/15, 1562/16, 1562/17, 1562/18, 1562/19, 1562/20, 1562/21, 1562/23, 1562/24, 1562/25, 1562/26, 1562/27, 1562/28, 1562/29, 1562/30, 1562/31, 1562/32, 1562/33, 1562/34, 1562/35, 1562/36, 1562/37, 1562/38, 1562/40, 1562/41, 1562/42, 1562/43, 1562/44, 1562/45, 1562/46, 1562/47, 1562/48, 1562/49, 1562/50, 1562/51, 1562/52, 1562/53, 1562/54, 1562/55, 1562/80, 1562/81, 1562/82, 1562/83, 1562/84, 1562/85, 1562/86, 1562/87, 1562/88, 1562/89, 1562/9, 1562/90, 1562/91, 1562/92, 1562/93, 1562/94, 1562/95, 1562/97, 1562/98, 1562/99, 1562/100, 1562/101, 1562/102, 1562/103, 1562/104, 1562/129, 1562/134, 1562/143, 1562/144, 1562/145, 1562/146, 1562/147, 1562/148, 1562/149, 1562/150, 1562/151, 1562/152, 1562/153, 1562/154, 1562/155, 1563/13, 1563/14, 1563/15, 1563/18, vse k.o. Zelena jama, dele zemljišč s parcelnimi številkami: 551/101, 1551/208, 1551/32, 1552, 1562/138, 1562/139, 1562/140, 1562/142, 1562/2, 1563/16, 1563/9, vsa k.o. Zelena jama ter dele zemljišč s parcelnimi številkami: 1377/1, k.o. Moste.



Slika 1: Ortofoto posnetek z oznako območja ZN in grafičnih SD ZN; Vir: Google earth



Slika 2: Lastniško stanje

## 2 POGLEDI IN OBSTOJEČI OBJEKTI V OBMOČJU

### 2.1 Značilni pogledi



Slika 3: Situacija z označenimi pogledi



1. Pogled na arkade ob Šmartinski cesti



2. Pogled na arkade ob Šmartinski cesti





3. Pogled na križišče Kavčičeve in Rožičeve ulice



4. Pogled na južni neizveden del Pučnikove ulice



5. Pogled na prostor namenjen za ulico U5



6. Pogled na Torkarjevo ulico proti vzhodu



7. Pogled na Jelinčičevo ulico proti severu



8. Pogled na iztek Jelinčičeve ulice proti jugu



9. Pogled na prostor za ulico U5 - v naravi parkirišče



10. Pogled v prehod skozi objekt Jelinčičeva ulica 10



11. Pogled na objekte ob Jelinčičevi ulici



12. Pogled v atrij objektov kareju ob Jelinčičevi in Torkarjevi ulici



13. Pogled v območje kareja ob Pučnikovi ulici

## 2.2 Obstoječi objekti



Slika 4: Prikaz pogledov na obstoječe objekte



1. Pogled v območje garaž ob Pučnikovi ulici



2. Pogled na objekt ob Kavčičevi ulici



3. Pogled na večstanovanjski objekt ob Pokopališki



4. Pogled na večstanovanjski objekt ob Pokopališki

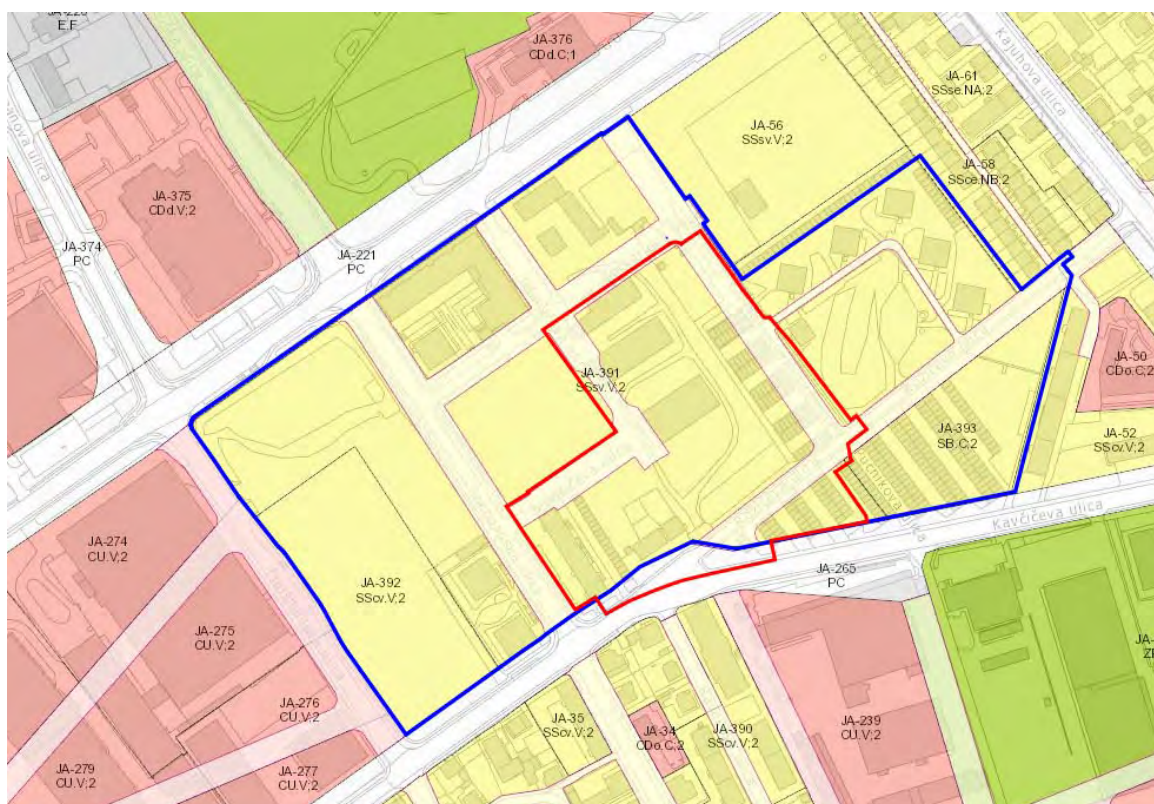
### 3 VELJAVNA PROSTORSKA DOKUMENTACIJA

#### 3.1 IZVLEČEK IZ OPN MOL – IZVEDBENI DEL

Območje se ureja na podlagi določil Občinskega prostorskega načrta MOL – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe) (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID). OPN MOL ID za del območja EUP JA-391, ki je opredeljeno kot območje s podrobnejšo namensko rabo SSsv - Splošne večstanovanjske površine in EUP JA-265, ki je opredeljeno kot območje s podrobnejšo namensko rabo PC – površine pomembnejših cest.

Na večini območja obravnave je v veljavi Odlok o zazidalnem načrtu za območji urejanja MS1/2-1 in MR1/1 Zelena jama (Uradni list RS, št. 99/02 in 96/04) (v nadaljnjem besedilu: SD ZN) (določila so povzeta v nadaljevanju v točki 3.2.), v delu opredeljenem z namensko rabo PC pa veljajo določila OPN MOL ID.

Pri izdelavi SD ZN je treba upoštevati splošna določila Odloka OPN MOL ID. V nadaljevanju sledi izvleček določil.



<p><b>PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA</b></p> <p><b>OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ</b></p> <p><b>Območja stanovanj</b></p> <p>SSce Pretežno eno in dvostanovanjske površine</p> <p>SScv Pretežno večstanovanjske površine</p> <p>SSse Splošne eno in dvostanovanjske površine</p> <p>SSsv Splošne večstanovanjske površine</p> <p>SB Stanovanjske površine za posebne namene</p> <p>SK Površine podeželskega naselja</p> <p><b>Območja centralnih dejavnosti</b></p> <p>CDU Osrednja območja centralnih dejavnosti</p> <p>CDa Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj</p> <p>CDi Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje</p> <p>CDi1 Območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje</p> <p>CDz Območja centralnih dejavnosti za zdravstvo</p> <p>CDk Območja centralnih dejavnosti za kulturo</p> <p>CDj Območja centralnih dejavnosti za javno upravo</p> <p>CDv Območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov</p> <p><b>Območja proizvodnih dejavnosti</b></p> <p>IP Površine za industrijo</p> <p>IG Gospodarske cone</p> <p>IK Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo</p>	<p><b>Posebna območja</b></p> <p>BT Površine za turizem</p> <p>SD Površine drugih območij</p> <p>SC Športni cantri</p> <p><b>Območja zelenih površin</b></p> <p>ZB Površine za oddih, rekreacijo in šport</p> <p>ZD Parki</p> <p>ZP Pot spominov in tovarištva</p> <p>ZS Druge zelene površine</p> <p>ZO Zeleni obvodni pas</p> <p>ZP Pokopališča</p> <p>ZV Površine za vrtičkarstvo</p> <p><b>Območja prometnih površin</b></p> <p>PC Površine cest</p> <p>PŽ Površine železnic</p> <p>POg Površine za mirujoči promet</p> <p>POd Druge prometne površine</p> <p><b>Območja komunikacijske infrastrukture</b></p> <p>T</p> <p><b>Območja energetske infrastrukture</b></p> <p>E</p> <p><b>Območja okoljske infrastrukture</b></p> <p>O</p> <p><b>Območja za potrebe obrambe v naselju</b></p> <p>F</p> <p><b>Površine razpršene poselitve</b></p> <p>A</p>	<p><b>Razpršena gradnja</b></p> <p>zemljišča pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (Informacija o dejanskem stanju)</p> <p><b>OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ</b></p> <p><b>Najboljša kmetijska zemljišča</b></p> <p>K1</p> <p><b>Druga kmetijska zemljišča</b></p> <p>K2</p> <p><b>OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ</b></p> <p><b>Gozdna zemljišča</b></p> <p>GO Območja gozdov</p> <p>GOa Gozdovi z izjemno poudarjenimi socialnimi funkcijami</p> <p><b>OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ</b></p> <p><b>Območja površinskih voda</b></p> <p>VC Celinske vode</p> <p><b>Območja vodne infrastrukture</b></p> <p>VI</p> <p><b>OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ</b></p> <p><b>Območja mineralnih surovin</b></p> <p>MS Površine nadzemnega pridobivalnega prostora</p> <p><b>Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami</b></p> <p>NI</p> <p><b>Območja za potrebe obrambe zunaj naselij</b></p> <p>LI</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Slika 5: Izsek iz OPN ID MOL, karta 3.1: Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev, z oznako meje območja ZN (modro) in grafičnih SD ZN (rdeče) (vir: Urbinfo)

Po določitvi OPN MOL ID je enota urejanja prostora JA-391 namenjena splošnim večstanovanjskim površinam (SSsv). To so območja namenjena stalnemu bivanju – večstanovanjske stavbe, lahko se dopolnjujejo z dejavnostmi trgovine, storitev in dejavnostmi družbenega pomena.

Dopustni tipi objektov znotraj območja SD ZN so visoke prostostoječe stavbe (V), to so: stolpi (stolpnica, stolpič), bloki (ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, visoki, terasni, verižni, zloženska, skladanka, sestavljanka, vila blok), ploščica in hiša v terasah. Za nestanovanjske in večstanovanjske stavbe je dopusten tudi tip objekta C - svojstvena stavba (stavba s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo).

Oblikovanje objektov je določeno s tipom objekta (V, tudi C), velikostjo in zmogljivostjo objekta ter namembnostjo objekta.

FZ, FBP, FZP, FI za obravnavano območje v OPN MOL ID niso določeni, zato skladno s 100. členom OPN MOL ID faktorji ostanejo enaki ali manjši kot v Zazidalnem načrtu.

Višina objektov za obravnavano območje v OPN MOL ID ni določena.

### Regulacijske črte

Torkarjeva, Pučnikova, Jelinčičeva in Rožičeva ulica, Šmartinska cesta in Kavčičeva ulica so opredeljene kot javne površine.

### Zelene površine in zasaditev dreves

Treba je urediti otroška igrišča in prostore za druženje stanovalcev.

Predpisano je število dreves vsaj 25 dreves/ha, od tega se jih lahko 30% nadomesti z visokimi grmovnicami.

### Prometna določila

Vsi objekti morajo imeti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto. Načrtovati je treba ustrezne dovozne ceste do objektov.

Za predvidene objekte je treba zagotoviti najmanj takšno število parkirnih mest, kot izhaja iz preglednice 11 v 38. členu odloka OPN MOL ID oziroma se bo število parkirnih mest določilo na podlagi mobilnostnega načrta, ki ga je treba izdelati, ker so v območju obdelave predvideni objekti z več kot 10.000 m<sup>2</sup> BTP.

Po določilih OPN MOL ID je enota urejanja prostora JA-265 namenjena ureditvi cest. Cestam, ki mejijo<sup>1</sup> na območje SD ZN, in so določene z osmi in kategorijami na karti 4.7 »Cestno omrežje in območja parkirnih režimov« ali z regulacijskimi linijami na karti 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev«, se lahko na podlagi preveritve prometnih obremenitev za območje OPPN spremenita kategorija in normalni profil, dodajo ali ukinejo posamezni cestni odseki oziroma prilagodi potek notranjih cest zasnovi območja tako, da bo zagotovljeno ustrezno funkcioniranje sosednjih območij. Spremembe so mogoče za ceste kategorij LK - lokalna krajevna cesta in nižje.

V EUP, za katere ta odlok podaljšuje veljavnost zazidalnih, ureditvenih, lokacijskih in občinskih podrobnih prostorskih načrtov, so dopustne gradnje in posegi, ki jih določa veljavni prostorski izvedbeni akt v tem primeru »Zazidalni načrt za območji urejanja MS1/2-1 in MR1/1 Zelena jama«.

Pri spremembi podrobnih prostorskih izvedbenih aktov, je treba upoštevati določbe odloka OPN MOL ID, razen pri faktorjih (FZ, FI, FZP, FBP in višina) in dopustnih dejavnostih, kjer se lahko upoštevajo določbe podrobnega prostorskega izvedbenega akta, ki je predmet spremembe.

### **3.2 ZAZIDALNI NAČRT**

Območje se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za območji urejanja MS1/2-1 in MR1/1 Zelena jama (Uradni list RS, št. 99/02, 96/04 - obv. razl.) (v nadaljevanju odlok ZN).

Odlok na območju ZN načrtuje gradnjo stanovanjskega naselja večstanovanjskih stavb s spremljajočim programom, gradnjo večnamenske dvorane ter pripadajoče ureditve.

Obravnavano območje SD ZN poleg skupnih določil obsega tudi posebna določila za funkcionalne enote F8, del F11 in del F12.

Po določilih odloka ZN, je na območju funkcionalne enote F8 dopuščena gradnja Stanovanjsko poslovnega objekta B3, Večnamenske dvorane B5, Stanovanjskih vil V1, V2 in V3. Vsi objekti so lahko višine do 4K+P+3+2T.

Na območju funkcionalne enote F11 je dopuščena gradnja Stanovanjsko poslovnega objekta B4 z dopuščeno višino do 4K+P+3+2T.

Na območju funkcionalne enote F12 pa je dopuščena gradnja Objekta C – Hiša ob trgu, dopuščena višina objekta je do: od 4K+P do 4K+P+3+2T

Za potrebe mirujočega prometa je predpisano naslednje število parkirnih mest: za

---

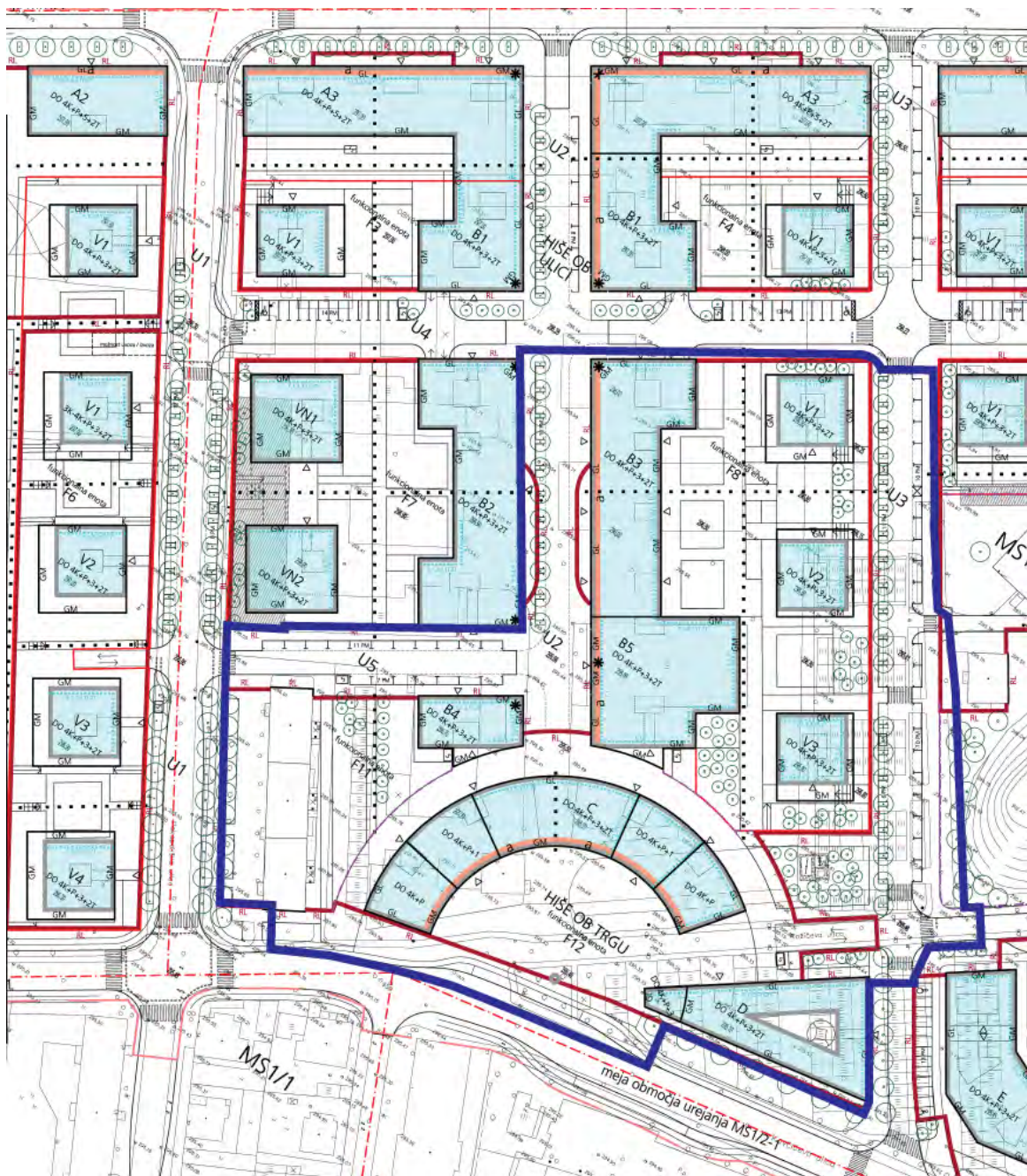
<sup>1</sup> Kavčičeva ulica.

stanovanjsko enoto neto površine do 30m<sup>2</sup>/1 PM, od 30 do 60 m<sup>2</sup>/1,5 PM, za od 60 do 120 m<sup>2</sup>/2 PM, za nad 120m<sup>2</sup>/2,5 PM in za storitvene in poslovne dejavnosti na 30 m<sup>2</sup> /1 PM.

Ker se je lastniška struktura v delu območja spremenila, s tem pa deloma tudi investicijska namera v osrednjem delu območja (funkcionalna enota F8, F11 in F12), ki ni v nasprotju s Strateškim prostorskim načrtom MOL, se za območje veljavnega ZN predvidijo spremembe in dopolnitve prostorskega akta.

Predlagane spremembe in dopolnitve ZN se nanašajo na del skupnih določil (prometnih in komunalnih ureditev) in posebnih določil v funkcionalni enoti F8, F11 in F12, ki zadevajo spremembe in dopolnitve zasnove območja, tipologije (objekt večnamenske dvorane se prestrukturira v večstanovanjski objekt), oblikovanja stavb in njihovih fasad, urejanja zunanjih površin.

Kot dejstvo v prostoru je tudi z OPN MOL ID spremenjen potek Rožičeve ulice, ki načrtuje javno prometno površino preko z ZN načrtovanih zunanjih površin Hiše ob trgu.



Slika 6: Izsek iz veljavnega Zazidalnega načrta z območjem SD ZN (modro), karta 6; Vir: Zazidalni načrt



## **4 OPIS PREDLAGANE PROSTORSKE UREDITVE**

### **4.1 Urbanizem**

Urbanistično arhitekturna zasnova območja SD ZN je bila izdelana na podlagi delno korigirane izbrane variantne rešitve projektivnega biroja Studio Stratum/ARCO.

Na podlagi variantne rešitve se spremeni površina funkcionalnih enot in urbanizem objektov v območju funkcionalnih enot F8, F11 in F12.

Funkcionalna enota F11 se zmanjša in obsega obstoječ stanovanjsko poslovni objekt ob Pokopališki ulici, vzhodni del se priključi funkcionalni enoti F8. Urbanizem ostaja nespremenjen.

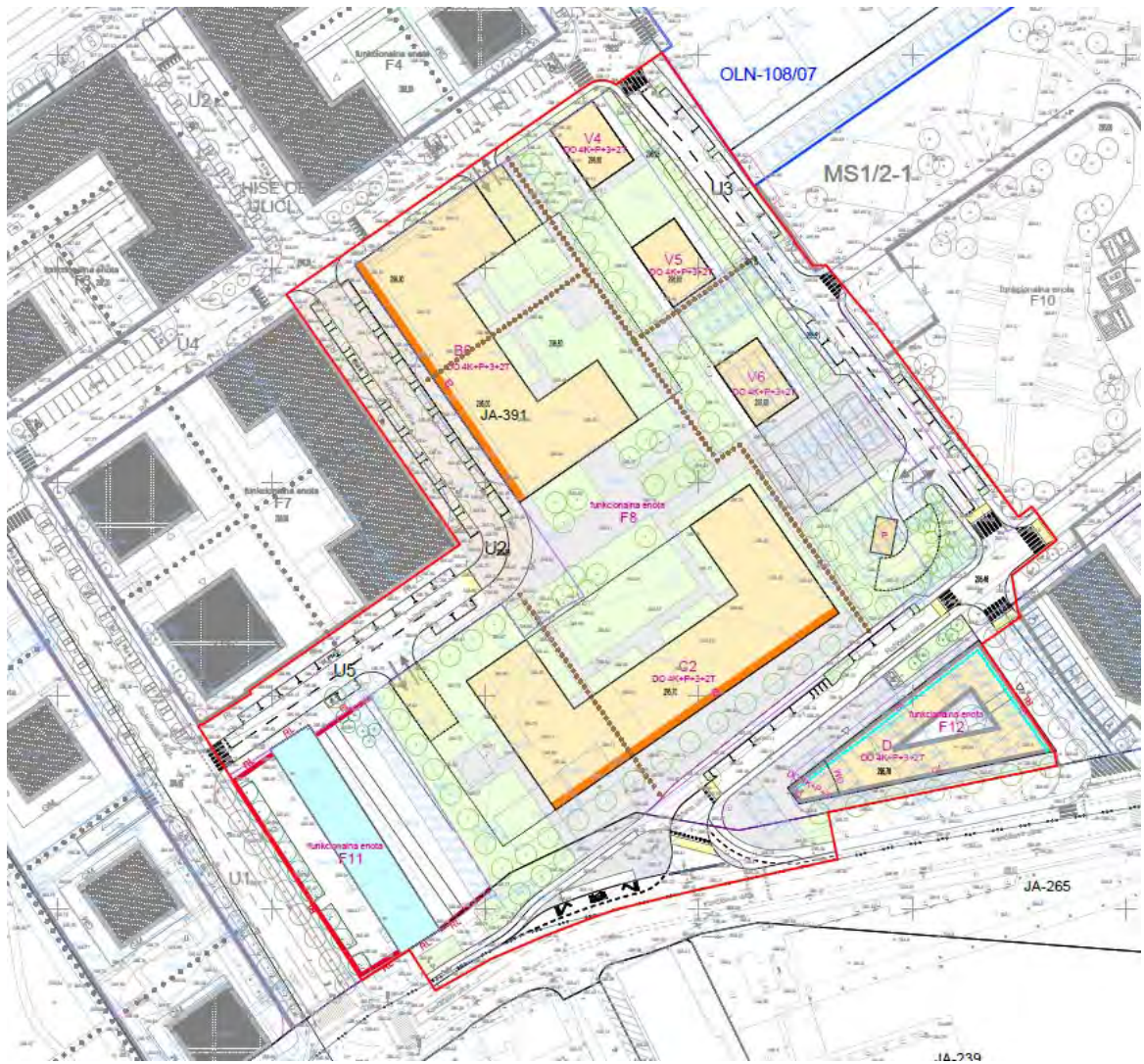
Funkcionalna enota F12 se zmanjša in obsega objekt južno od Rožičeve ulice, del severno od Rožičeve ulice pa se priključi funkcionalni enoti F8. Urbanizem ostaja nespremenjen.

V funkcionalni enoti F8 zazidava nadaljuje že prisoten vzorec gradnje na pravokotni mreži v območju, ki jo določajo ulice in notranji atriji. Ob Jelinčičevi ulici sta načrtovani dve stavbi. Ena vzdolžno z ulico in druga prečno nanjo. Zasnovani sta v obliki črke U, ki jim obliko nakazujejo poljavne površine znotraj oboda. Na vzhodni strani se oblikuje niz treh večstanovanjskih stolpičev.

Zazidava tudi nadaljuje urejanje Jelinčičeve ulice kot pomembne vzdolžne osi, ki se nadaljuje kot območje skupnega prometnega prostora za pešce in kolesarje do Rožičeve ulice. V odseku ob objektu B6 je v prvi etapi še načrtovana kot skupni prometni prostor, ko bo izveden njen priključek na Pokopališko, pa se uredi samo za peš in kolesarski promet.

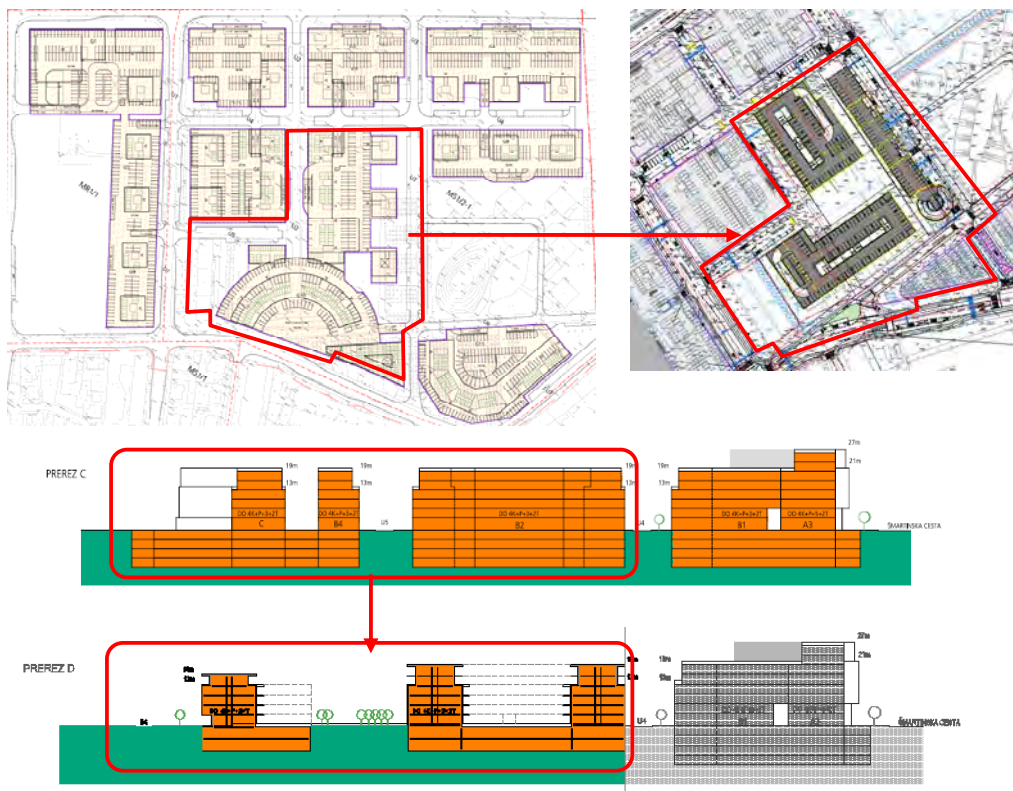
V osrednjem delu med objektoma B6 in C2 je urejena ploščad za druženje stanovalcev. Namenjena je vsem starostnim skupinam. Na njej so otroška igrala, drevesa in prostori za sedenje. V navezavi ploščadi za druženje proti Pučnikovi ulici je urejena ploščad za športno igro starejših otroke.

V smeri sever-jug poteka interna pešpot, ki je na severni strani navezana na Torkarjevo ulico, na južni strani pa na Rožičevo ulico.



Slika 7: Arhitekturna zazidalna situacija, Izhodišča za pripravo Sprememb in dopolnitev Odloka o zazidalnem načrtu: Vir: LUZ d.d.





Slika 8: Prikaz glavnih sprememb med veljavnim ZN in načrtovanimi spremembami in dopolnitvami (spremembe so predvidene samo v funkcionalnih enotah F8, F11 in F12)

Na ostalem območju Zazidalnega načrta se delno spremenijo skupna določila prometne in komunalne ureditve.

## 4.2 Arhitektura

Stanovanjski objekti v območju SD ZN so razdeljeni v tri gradbene parcele (GP), ki vsaka zase izpolnjuje vse predpisane urbanistične faktorje in ostala predpisana določila.

Na mestu objekta B3 in B5 je načrtovana ena stavba z oznako B6 v obliki črke U. Sama oblika stavbe ustvarja na območju urejanja jasno razmejitvev med javnimi (ulica) ob Jelinčičevi ulici in poljavnimi površinami (atrij), ki so namenjene druženju stanovalcev.

Vzdolž Jelinčičeve so predvideni arkadni hodniki. Stavba ja prehodna v smeri od Jelinčičeve ulice proti vzhodu, s čimer se nadaljuje že vzpostavljen sistem peš poti, ki povezuje predlagano zazidavo z okolico.

Kleti večstanovanjskih objektov se prilagodi novi zasnovi. Načrtovane so tri ločene kleti, ločene glede na dopustno etapnost gradnje. Vsaka klet ima načrtovano svojo samostojno uvozno rampo.

Na mestu objektov B4 in C je predvidena zazidava stavbe z oznako C2 v obliki črke U, postavljeno vzdolž Rožičeve ulice. Sama oblika stavbe ustvarja na območju urejanja jasno

razmejitev med javnimi (ulica) na jug proti Rožičevi ulici in poljavnimi površinami (atrij) na severozahodno stran, ki so namenjene druženju stanovalcev. Območje med jugozahodnim krakom stavbe ob Rožičevi in obstoječimi garažami jugozahodno od stavbe ter v območju med podaljškom Jelinčičeve in severovzhodnim krakom stavbe je skupne zunanje površine dopustno fizično omejiti.

Vzdolž Rožičeve ulice so predvideni arkadni hodniki. Stavba ja prehodna v smeri od Jelinčičeve ulice proti jugu, s čimer se nadaljuje že vzpostavljen sistem peš poti, ki povezuje predlagano zazidavo z okolico. Podhod, oz. prehod skozi predvideno stavbo je načrtovan v širini najmanj 6 m, svetle višine najmanj 3,5 m.

Na mestu objektov V1, V2 in V3 je predvidena zazidava prav tako treh stavb vendar drugačnih tlorisnih dimenzij z oznako V4, V5 in V6, tipologije stolpiča. Stavbe so zasnovane s centralnim jedrom in hodnikom ter obojestransko usmerjenimi stanovanji. Na južni strani je načrtovan uvoz v garažo.

### **Tlorisne dimenzije:**

#### Tlorisne dimenzije stavbe B6 nad terenom so:

- dolžina: 67,60 m
- širina: 34,00 m

#### Tlorisne dimenzije stavbe C2 nad terenom so:

- dolžina: 80,70 m
- širina: 34,00 m

#### Tlorisne dimenzije stavb V4, V5 in V6 nad terenom so:

- dolžina: 17,00 m
- širina: 12,00 m

#### Tlorisne dimenzije uvoznih ramp:

- dolžina: 17m,
- širina: 8m
- (ostali del je zakrit z brežino, ki postopno izgine pod koto terena)

Uvozna rampa na GP3 je načrtovana polkrožno, v centru je stopniščno jedro.

### **Višinski gabariti:**

Najvišji višinski gabarit objektov ostane nespremenjen, spremeni se razporeditev višin objektov.

#### Višinski gabariti stavb nad terenom so:

- Etažnost stavb je do vključno P+3+2T,
- višina venca stavb je do vključno 13,95 m,
- Višina stavb (h) je do vključno 20,65 m.

Nad streho 2T je dovoljena postavitve tehnoloških naprav.

Z Zazidalnim načrtom dopustna izvedba do 4 kletnih etaž ostane nespremenjena.

### 4.3 Namembnost:

Po določenih namembnosti v Zazidalnem načrtu objekta B5 - večnamenske dvorane se spremeni v večstanovanjski objekt.

Namembnost objektov v območju SD ZN je tako v večini stanovanjska, le v pritličjih objektov ob Jelinčičevi in Kavčičevi oziroma Rožičevi ulici so predvideni manjši lokali za oskrbo območja (lokalna trgovina, obrtno-servisne dejavnosti in mešani poslovni programi).

Na ostalem območju Zazidalnega načrta stanje ostaja nespremenjeno.

### 4.4 Etapnost

#### **Objekti:**

Območje funkcionalne enote F8 se lahko gradi posameznih etapah. Zaporedje etap ni določeno.

Opredelitev etap:

- etapa 1: gradnja objekta B6
- etapa 2: gradnja objekta C2
- etapa 3: gradnja objektov V4, V5 in V6
- etapa 4: ureditev cest, križišč in postajališča mestnega potniškega prometa

Posamezna etapa mora zagotavljati vso pripadajočo komunalno in energetska infrastrukturo, sorazmerno število parkirnih mest in zunanje ureditve, tako da tvorijo tehnično, tehnološko in funkcionalno celoto. Etape in objekti v njih se lahko delijo na podetape, ki obsegajo posamezen objekt ali del objekta enako s pripadajočo komunalno in energetska infrastrukturo, sorazmernim številom parkirnih mest in zunanjo ureditvijo, tako da tvorijo tehnično, tehnološko in funkcionalno celoto.

Pred gradnjo stavb v območju posamezne etape ali sočasno z njo mora biti izvedena tudi dovozna pot za stavbe.

### 4.5 Osnovni podatki o kapacitetah v območju

Površina funkcionalne enote F8	13.651 m <sup>2</sup>
– BTP nad terenom	21.742 m <sup>2</sup>
– BTP pod terenom	17.916 m <sup>2</sup>
– število stanovanjskih enot	do 246

Pregled BTP objektov po posameznih gradbenih parcelah:

#### **Gradbena parcela GP1**

– površina	5.025 m <sup>2</sup>
------------	----------------------

– BTP nad terenom	8.873 m <sup>2</sup>
– BTP pod terenom	6.106 m <sup>2</sup>
– število stanovanjskih enot	do 98

#### **Gradbena parcela GP2**

– površina	5.289 m <sup>2</sup>
– BTP nad terenom	9.369 m <sup>2</sup>
– BTP pod terenom	7.680 m <sup>2</sup>
– število stanovanjskih enot	do 114

#### **Gradbena parcela GP3**

– površina	3.385 m <sup>2</sup>
– BTP nad terenom	3.500 m <sup>2</sup>
– BTP pod terenom	3.928 m <sup>2</sup>
– število stanovanjskih enot	do 36

Na ostalem območju Zazidalnega načrta stanje ostaja nespremenjeno.

#### **4.6 Odprte površine**

Zunanja ureditev je usklajena s tipologijo zazidave in prometno zasnovo, navezana na že vzpostavljene peš poti v okolici.

Zunanja ureditev okoli stanovanjskih stavb je razdeljena na med seboj povezane dele.

Območja ob ulicah so urejena kot ozelenjena parkirišča, zasaditve vzdolž pločnikov in peš poti, urejeni so dostopi do objektov. Jeličičeva ulica je načrtovana kot skupni prometni prostor z urejenimi vzdolžnimi parkirnimi mesti in drevoredom. V podaljšku Jelinčičeve proti Rožičevi je urejena skupna tlakovana površina za pešce in kolesarje v širini najmanj 6 m, opremljena s klopmi in drugo ulično opremo. Površina med vzdolžnimi parkirnimi mesti ob Rožičevi ulici in stavbo C2 tvori skupno peš površino s pločnikom Rožičeve ulice, opremljena s klopmi in drugo ulično opremo. Vzdolž Rožičeve ulice je urejen drevored.

Osrednji del - območje med stanovanjskimi stavbami je oblikovano kot umirjena stanovanjska krajina – ob poteh, ki se na mestih razširijo v prostore za druženje, opremljene s klopmi, otroškimi igrišči in tratami. Neposredno ob stavbah je pas zelenja, ki po eni strani jasno loči javno od zasebnega in prebivalcem ob uporabi balkonov/lož/atrijev zagotavlja intimo. Južno od objekta V6 je urejena površina za športno igro starejših otrok (košarka ...), velikosti najmanj 660 m<sup>2</sup>.

Na ostalem območju Zazidalnega načrta stanje ostaja nespremenjeno.

#### **4.7 Varovana območja in omejitve**

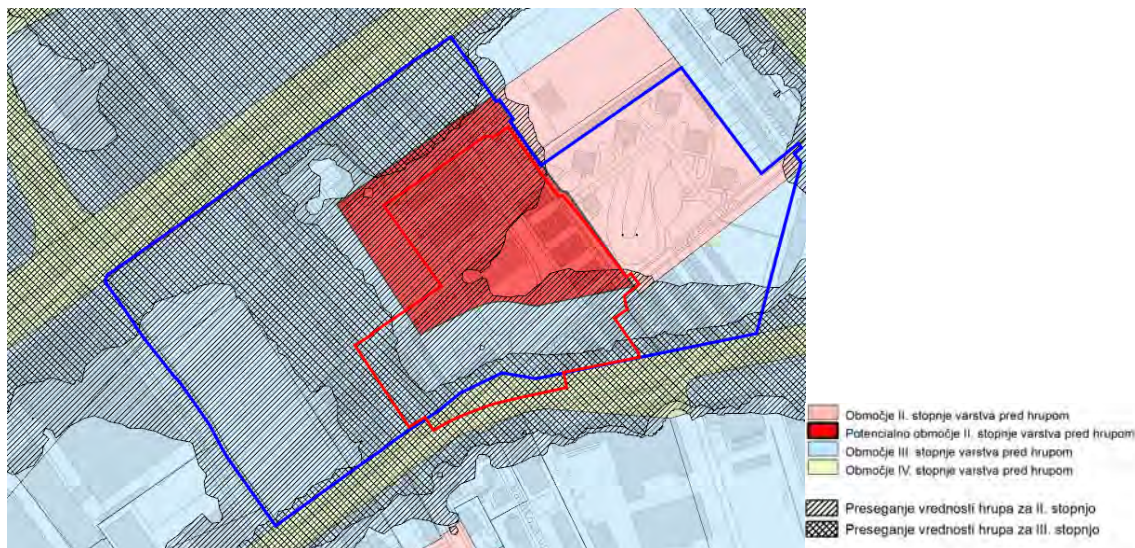
## Vodovarstveno območje

Obravnavano območje se nahaja na vodovarstvenem območju vodarne z oznako IIIA. Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom varovano z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur. l. RS, št. 43/15).

Objekte ali naprave na podobmočju širšega VVO z milejšim vodovarstvenim režimom je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %, je gradnja izjemoma dovoljena tudi globlje.

Odvajanje padavinskih voda z objektov in utrjenih površin na območju SDZN je treba urediti s ponikanjem oziroma zbiranjem voda za ponovno uporabo. Ponikanje padavinske vode z objekta in utrjenih površin je treba urediti na raščnem (nepozidanem) terenu zemljišča, namenjenega gradnji, iztok padavinske odpadne vode mora biti izveden preko lovilnika olj, dno ponikovalnice pa mora biti najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

## Varstvo pred hrupom



Slika 9: Prikaz območij varstva pred hrupom in območij možne prekomerne obremenitve s hrupom z območjem ZN (modro) in SDZN (rdeče); Vir: LUZ

Funkcionalna enota F8 je v skladu z OPN MOL ID opredeljena delno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom in delno kot potencialna območja II. stopnje varstva pred hrupom. Za nove posege in dejavnosti v potencialnih območjih II. stopnje varstva pred hrupom veljajo pogoji za II. stopnjo varstva pred hrupom.

Dopustna mejna raven hrupa:

III. območje: Lnoč = 50 (dbA), Ldvn = 60 (dbA),

II. območje: Lnoč = 45 (dbA), Ldvn = 55 (dbA),

Kadar se stavba nahaja v območjih različnih stopenj varstva pred hrupom, se razvrsti v manj strogo stopnjo varstva pred hrupom.

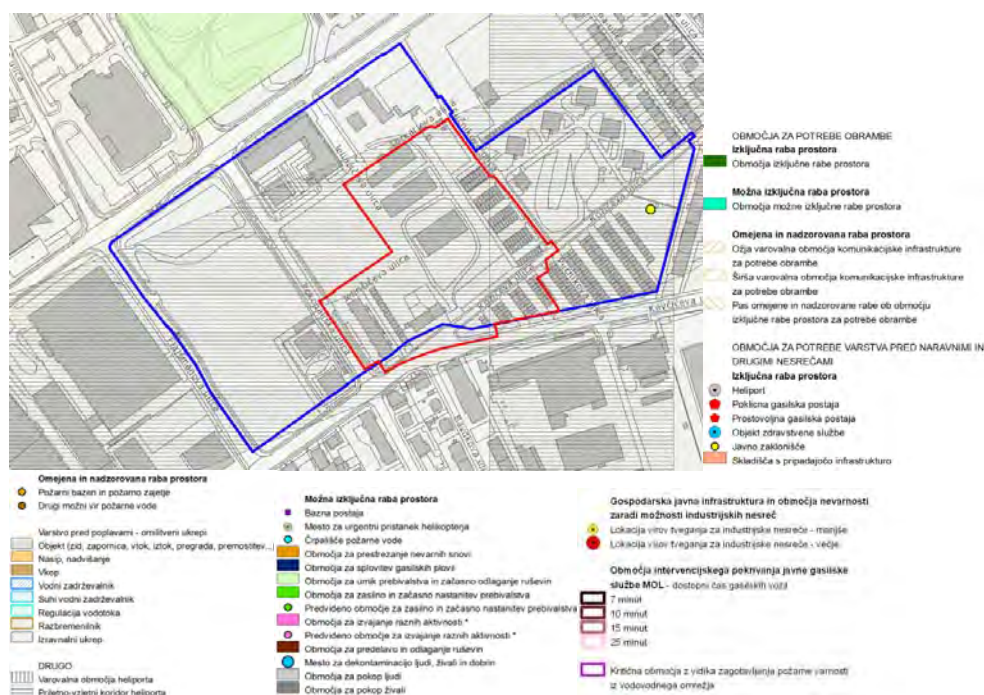
Ker gre za območje možne degradacije s hrupom, je treba z elaboratom varstva pred hrupom, ki ga je treba pripraviti v nadaljnjih fazah projektne dokumentacije, za območje SD ZN ugotoviti dejansko obstoječe stanje obremenitev s hrupom na podlagi detajlnih izračunov oziroma meritev in izvesti simulacijo sprememb obremenitev s hrupom zaradi novih gradenj ter skladno s tem zagotoviti ustrezne protihrupne ukrepe.

Kolikor so navedene vrednosti presežene, je treba zagotoviti dodatne aktivne ali pasivne ukrepi za zaščito obravnavanega območja pred hrupom.

Na fasadah objektov ob Kavčičevi ulici je treba izvesti pasivno zvočno zaščito z dobro zvočno izolativnostjo objektov (fasade, okna, vrata).

Na območju SD ZN ni predvidenih dejavnosti, ki bi povzročale povečano obremenitev okolja s hrupom. Na območju SD ZN bodo glavni viri hrupa klimatske in prezračevalne naprave, dodatno obremenitev po povzročal tudi promet na območju SD ZN in parkirišča, ki pa bodo večinoma locirana v podzemnih etažah. V izvedbeni projektni dokumentaciji je treba z umestitvijo klimatskih in prezračevalnih naprav, parkirišč in ostalih virov hrupa, z obratovalnim režimom virov hrupa in z drugimi omilitvenimi ukrepi zagotoviti, da obremenitev s hrupom na območju SD ZN in pri najbližjih stavbah v okolici ne bo presegala mejnih vrednosti kazalcev hrupa.

## Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami



Slika 10: Prikaz območij varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami in območij intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe MOL in Priletno-vzletni koridor helikopterja z območjem ZN (modro) in SDZN (rdeče); Vir: Urbinfo

Območje OPPN leži v širšem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe, dostopni čas intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe MOL je 10 minut.

Preko območja potekata priletno-vzletna koridorja helikopterja heliporta UKC in heliporta BTC, pridobiti je treba pogoje in soglasje organa, pristojnega za zračni promet.

V širšem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe je za vsako novogradnjo in nadzidavo, katere višina nad terenom presega 25,00 m, treba v pridobiti pogoje in soglasje organa, pristojnega za obrambo. Ker višina načrtovanih objektov v SDZN ne dosega predpisane višine, soglasje organa, pristojnega za obrambo ni potrebno.



## **Osončenje**

Stavbam je treba v dnevni sobi, bivalnem prostoru s kuhinjo, bivalni kuhinji in otroški sobi in v stanovanjskih stavbah za druge posebne družbene skupine tudi v stanovanjskih sobah, zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. 12. najmanj 1 uro,
- dne 21. 3. in 21. 9. najmanj 3 ure.

V načrtovanih večstanovanjskih stavbah za 20 % stanovanj ni treba zagotavljati določene količine naravnega osončenja.

### **4.8 Družbena infrastruktura**

V območju SD ZN je skupaj načrtovanih cca 246 stanovanj, kar pomeni da bo v območju cca. 738 prebivalcev. Delež otrok v starosti od 1-5 let je v povprečju 6 % prebivalstva, kar pomeni 45 otrok, ki bi se vključili v vrtec (oz. 2 več kot je predvideno po veljavnem SD ZN). Delež otrok v starosti od 6-14 let je v povprečju 8 % prebivalstva, to je 25 otrok, ki se vključujejo v osnovno šolo (oz. 2 več kot je predvideno po veljavnem Zazidalnem načrtom).

OPN MOL ID predpisuje manjši normativ za izračun deleža otrok na število prebivalcev, kot je bil uporabljen v zazidalnem načrtu, zato območja ni treba dodatno opremljati z družbeno infrastrukturo.

### **4.9 Odstranitve objektov**

V veljavnem Zazidalnem načrtu je za odstranitev predvidnih 12 objektov in 330 garaž v nizih. Od obstoječih objektov predvidenih za rušenje je v območju SDZN ostalo 72 obstoječih dotrajanih garaž ob Pučnikovi ulici in na južni strani območja obstoječ objekt nekdanje tovarne velikosti ca 1.170 m<sup>2</sup>.

Ti objekti so s SDZN še vedno predvideni za odstranitev.

BTP odstranjenih objektov je ca 6.620 m<sup>2</sup>

## **5 ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **5.1 Prometna ureditev**

#### **Ureditve obodnih cest in priključevanje na javno omrežje**

Obravnavano območje SD ZN obdajajo tri obodne ceste, in sicer Šmartinska cesta, ki poteka severno od območja obravnave, ter Pokopališka ulica na zahodni in Kavčičeva ulica na južni strani obravnavanega območja SD ZN.

Prometna ureditev Šmartinske ceste in Pokopališke ulice ostane nespremenjena. V veljavi ostajajo določila veljavnega ZN.

Odsek Kavčičeve ulice, med križiščema s Pokopališko in Rožičevo ulico, se prilagodi novi prometni ureditvi. Glede na novo prometno ureditev križišča Kavčičeve in Rožičeve ulice, ki se jo na tem delu uredi kot enosmerno ulico, se tik za križiščem, v smeri vožnje proti križišču s Pokopališko ulico, umesti novo avtobusno postajališče. Novi prometni ureditvi na tem odseku Kavčičeve ulice se prilagodi tudi potek kolesarske steze ter hodnika za pešce.

#### **Ureditve notranjih internih cest**

Notranje cestno omrežje na obravnavanem območju sestavljajo Jelinčičeva ulica (dva odseka), Pučnikova ulica, Torkarjeva ulica in Rožičeva ulica.

Prvi odsek Jelinčičeve ulice, ki preko obravnavanega območja poteka v smeri sever – jug, se na severnem delu po sistemu desno – desno priključuje na Šmartinsko cesto, na južnem delu pa se nadaljuje v drugi odsek Jelinčičeve ulice, ki poteka v smeri zahod – vzhod. Prvi odsek Jelinčičeve ulice se v osrednjem delu križa s Torkarjevo ulico. Za severni del prvega odseka Jelinčičeve ulice, med križiščema s Šmartinsko cesto in Torkarjevo ulico ostajajo v veljavi določila veljavnega Zazidalnega načrta in se ga ne spreminja. Na južnem delu prvega odseka, med Torkarjevo ulico in predvideno navezavo na drugi del Jelinčičeve ulice v smeri zahod - vzhod, se s SD ZN v prvi etapi uredijo skupne prometne površine, na območju katerih se uredijo tudi obojestranska parkirna mesta za vzdolžno parkiranje. Ločitev prometnih površin za motorni, kolesarski in peš promet se na tem območju zagotovi z ustrezno horizontalno signalizacijo in uporabo različnih vrst tlakov. V drugi etapi je na območju obravnave predviden nov priključek za motorni promet, ki bo drugi odsek Jelinčičeve ulice v smeri zahod – vzhod povezal z Pokopališko ulico. Ko bo nov priključek na Pokopališko ulico izveden, se južni del prvega odseka Jelinčičeve ulice, med Torkarjevo ulico in navezavo na drugi del Jelinčičeve ulice predvidi samo za kolesarski in peš promet.

Drugi odsek Jelinčičeve ulice, ki poteka v smeri zahod – vzhod se na zahodnem delu priključuje na Pokopališko ulico, pri čemer je v prvi etapi zagotovljen samo dostop za pešce in kolesarje, v drugi etapi pa se na tem območju predvidi tudi polni priključek za motorni promet. Na vzhodnem delu se obravnavani odsek Jelinčičeve ulice navezuje na odsek iste ulice, ki poteka v smeri sever – jug. Vzdolž drugega odseka Jelinčičeve ulice, ki poteka v smeri zahod - vzhod se uredijo obojestranska parkirna mesta za vzdolžno parkiranje in obojestranski hodniki za pešce, ki se jih od vozišča nivojsko loči z robnikom. V osrednjem delu se na obravnavan odsek Jelinčičeve ulice z južne strani priključi dvosmerna dovozna rampa za uvoz v garažno hišo pod stavbo C2 (GP2).

Pučnikova ulica povezuje in napaja obravnavano območje v smeri sever – jug. Na severu se po sistemu desno – desno priključuje na Šmartinsko cesto, na jugu pa v polnem križišču brez pasu za levo zavijanje na Kavčičevo ulico. Na severnem delu se Pučnikova ulica križa s Torkarjevo ulico, na južnem delu pa z Rožičevo ulico. Odseka Pučnikove ulice, med križiščema s Šmartinsko cesto in Torkarjevo ulico na severu in Kavčičevo in Rožičevo ulico na jugu, ostaneta nespremenjena, v veljavi ostanejo določila veljavnega Zazidalnega načrta. V osrednjem delu, med križiščema s Torkarjevo in Rožičevo ulico (območje SD ZN), se na Pučnikovo ulico iz zahodne smeri priključuje dvosmerna dovozna rampa za uvoz v garažno hišo pod objekti V4, V5 in V6 (GP3). Na odseku med Torkarjevo in Rožičevo ulico se ob Pučnikovi ulici uredijo parkirna mesta za vzdolžno parkiranje ob vozišču. Parkirna mesta se uredijo izmenično na zahodnem in vzhodnem robu Pučnikove ulice. Zaradi zamika vzdolžne osi Pučnikove ulice na območju križišča z Rožičevo ulico, se celotno križišče nivojsko loči od vozišča, s čimer se prepreči previsoke hitrosti na tem območju. Vzdolžna os Pučnikove ulice se zamakne tudi v osrednjem delu ulice, na območju priključka enosmerne ceste za dostop do obstoječih blokov, ki se na Pučnikovo ulico priključi na vzhodnem robu. Na obravnavanem odseku Pučnikove ulice znotraj območja SD ZN se novi prometni ureditvi prilagodi potek obojestranskih hodnikov za pešce, ki se jih nivojsko loči od vozišča.

Torkarjeva ulica je interna povezovalna cesta v smeri zahod – vzhod. Na zahodu se v polnem križišču priključuje na Pokopališko ulico, na vzhodni strani obravnavanega območja pa omogoča dostop do podzemnih garaž pod obstoječimi stanovanjskimi objekti ob vzhodni meji območja SD ZN. Torkarjeva ulica se v osrednjem delu križa z Jelinčičevo ulico, na skrajnem vzhodnem delu pa se s Pučnikovo ulico. Prometna ureditev Torkarjeve ulice skoraj v celoti ostane nespremenjena, v veljavnosti ostanejo določila veljavnega Zazidalnega načrta. Sprememba prometne ureditve Torkarjeve ulice se izvede zgolj na južnem robu ulice, med križiščema z Jelinčičevo in Pučnikovo ulico, kjer se na Torkarjevo ulico priključi dvosmerna dovozna rampa za uvoz v garažno hišo pod objektom B6 (GP1). Spremembam prometne ureditve na južnem robu Torkarjeve ceste se prilagodi tudi potek hodnika za pešce.

Rožičeva ulica poteka tik ob južnem robu območja SD ZN. Na zahodnem delu se v obliki pravokotnega priključka priključuje na Kavčičevo ulico, na vzhodni strani pa na Kajuhovo ulico. Odsek Rožičeve ulice, med križiščema s Kajuhovo in Pučnikovo ulico, ostane nespremenjen, v veljavnosti ostanejo določila veljavnega Zazidalnega načrta. Odsek Rožičeve ulice, med križiščem s Pučnikovo ulico, ki je zaradi zamika vzdolžne osi Pučnikove ulice nivojsko ločeno od nivoja Rožičeve ulice, in priključkom na Kavčičevo ulico, se uredi kot enosmerno ulico z dovoljeno smerjo vožnje proti priključku s Kavčičevo ulico. Vzdolžna os enosmernega odseka Rožičeve ulice se z namenom zmanjševanja hitrosti v osrednjem delu zamakne. Na odseku med Pučnikovo in Kavčičevo ulico, se ob severnem robu Rožičeve ulice uredijo parkirna mesta za vzdolžno parkiranje z vmesnimi zelenimi površinami. Zelene površine na tem odseku deloma uredijo tudi ob južnem robu Rožičeve ulice. Novi prometni ureditvi Rožičeve ulice se prilagodi tudi obojestranski hodnik za pešce, ki se ga z robnikom nivojsko loči od vozišča. Na območju križišča s Kavčičevo ulico se preko Rožičeve ulice uredi tudi nivojsko ločen prehod za pešce in kolesarje.

### **Dovoz intervencijskih in komunalnih vozil**

Celotno notranje prometno omrežje ter vse poti preko novo urejenih površin na območju SD ZN se uredijo tako, da omogočajo neoviran dostop in krožno prevoznost intervencijskim in servisnim vozilom. Dostava do trgovskih oziroma poslovnih površin ter odvoz komunalnih odpadkov bosta potekala preko internih ulic in dovozov ter po intervencijskih poteh na nivoju terena.

## Poti pešcev in kolesarjev, MPP

Ločene površine za kolesarje so predvidene na obodnem cestnem omrežju, in sicer ob Šmartinski cesti ter Pokopališki in Kavčičevi ulici. Potek kolesarske steze na območju križišča Kavčičeve in Rožičeve ulice se prilagodi predvideni prometni ureditvi oziroma umestitvi novega avtobusnega postajališča. Potek kolesarskih stez na vseh ostalih odsekih ostane nespremenjen, v veljavi ostanejo določila veljavnega Zazidalnega načrta. Ločene kolesarske površine ob notranjih cestah na območju SD ZN niso predvidene, kolesarski promet pa je urejen na vozišču oziroma preko skupnih prometnih površin. Na območju SD ZN je treba predvideti tudi ustrezno število nadstrešnic in površin za parkiranje koles.

Ločene površine za pešce so predvidene ob vseh treh obodnih (Šmartinska cesta, Kavčičeva in Pokopališka ulica) in vseh internih cestah (Torkarjeva ulica, Jelinčičeva ulica, Pučnikova ulica in Rožičeva ulica). Potek hodnikov za pešce na območju križišča Kavčičeve in Rožičeve ulice (območje novega avtobusnega postajališča), Rožičeve ulice med križiščema s Kavčičevo in Pučnikovo ulico, Pučnikove ulice med križiščema z Rožičevo in Torkarjevo ulico in drugega odseka Jelinčičeve ulice v smeri zahod - vzhod se prilagodi novi prometni ureditvi. Prvi odsek Jelinčičeve ulice v smeri sever – jug se v prvi etapi uredi kot območje skupnih prometnih površin, v drugi etapi pa se ta odsek nameni izključno pešcem in kolesarjem. Potek hodnikov za pešce ob ostalih obodnih in internih cestah ostane nespremenjen, v veljavi ostanejo določila veljavnega ZN. Znotraj območja SD ZN je predvidena ureditev površin oziroma poti, preko katerih je omogočen dostop do objektov, hkrati pa je preko teh površin omogočen peš dostop do ločenih površin za pešce ob Jelinčičevi, Pučnikovi in Rožičevi cesti.

Linije mestnega avtobusa v okolici območja SD ZN potekajo po Šmartinski cesti ter Flajšmanovi in Kavčičevi ulici. Na južnem delu območja SD ZN se na Kavčičevi ulici avtobusno postajališče v smeri vožnje proti križišču s Pokopališko ulico prilagodi predvideni prometni ureditvi križišča Kavčičeve in Rožičeve ulice, pri čemer se avtobusno postajališče umesti neposredno za križišče.

## Mirujoči promet

Za urejanje mirujočega prometa je v spremembah in dopolnitvah ZN predvidena uskladitev s parkirnimi normativi v OPN MOL ID in sicer se upošteva naslednje normative:

Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesarski promet
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 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
	2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce	
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/70,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 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, avtopralnice...) do 200,00 m <sup>2</sup> BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Območje se nahaja v parkirni coni 2, zato se na gradbeni parceli lahko uredi 30 % manj od predpisanih PM za motorni promet, vendar za 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe ne manj kot 1 PM/stanovanje.

Ker so v območju SD ZN predvideni objekti z več kot 10.000 m<sup>2</sup> BTP je z namenom izboljšanja deleža uporabe nemotoriziranih in kolektivnih prevoznih sredstev treba izdelati mobilnostni načrt, ki bo izračunal in utemeljiv optimalno število parkirnih mest za načrtovane programe.

Površine namenjene mirujočemu prometu se na nivoju terena zagotovijo samo ob internih ulicah, ostala parkirna mesta pa se zagotovijo v podzemnih garažah. Na območju funkcionalne funkcionalne enote F8 so predvidene tri dvonadstropne garažne hiše, in sicer garažna hiša pod objektom B6 (GP1), z uvozom iz Torkarjeve ulice, garažna hiša pod objektom C2 (GP2), z uvozom iz Jelinčičeve ulice in garažna hiša pod objekti V4, V5 in V6 (GP3), z uvozom iz Pučnikove ulice.

Na podlagi normativov v OPN MOL ID je treba na območju funkcionalne enote F8 za potrebe stanovalcev in obiskovalcev zagotoviti naslednje število parkirnih mest za motorni kolesarski promet.

<i>Preglednica 11: Najmanjše število PM</i>			
Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število stanovanj/velikost lokalov	Število PM
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine od tega 10 % za obiskovalce	209	209
	2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce	39	78
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/70,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	162 m <sup>2</sup>	3
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m <sup>2</sup> BTP)	PM ni treba zagotavljati	100 m <sup>2</sup>	0
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice...) do 200,00 m <sup>2</sup> BTP	PM ni treba zagotavljati		0
SKUPAJ			290
Nadomestna parkirna mesta (zaradi rušitve obstoječih garaž na območju obravnave)			72
SKUPAJ			362

<i>Preglednica 11: Najmanjše število PM za kolesarski promet</i>
------------------------------------------------------------------

Namembnost objektov	Število PM za kolesarski promet	Število stanovanj/velikost lokalov	Število PM za kolesa
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce	246	547
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta	162 m <sup>2</sup>	2
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m <sup>2</sup> BTP)	PM ni treba zagotavljati	100 m <sup>2</sup>	0
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice...) do 200,00 m <sup>2</sup> BTP	PM ni treba zagotavljati		
SKUPAJ			545

Na podlagi normativov je treba v garažnih hišah pod objekti zagotoviti **290 PM** za osebna vozila.

Na podlagi normativov je treba 5 % od vseh parkirnih mest za motorni promet nameniti invalidom, kar pomeni, da je na območju obravnave treba zagotoviti 15 parkirnih mest prilagojenih invalidom. Poleg parkirnih mest za motorni in kolesarski promet je treba na območju obravnave zagotoviti tudi dodatnih 15 parkirnih mest za druga enosledna vozila (5 % od celotnega števila parkirnih mest za motorni promet).

Poleg parkirnih mest za stanovalce in obiskovalce je treba na območju obravnave zagotoviti tudi **72** dodatnih oziroma nadomestnih parkirnih mest zaradi rušitve obstoječih garaž na tem območju.

Na območju SD ZN je ob Pučnikovi in Rožičevi ulici urejenih 22 parkirnih mest za vzdolžno parkiranje ob vozišču. Vsa ostala parkirna mesta na območju obravnave je treba zagotoviti v garažnih hišah.

### **Najmanjše število parkirnih mest po posameznih gradbenih parcelah:**

#### **Gradbena parcela 1 (GP1)**

<i>Preglednica 11: Najmanjše število PM</i>			
Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število stanovanj / velikost lokalov	Število PM
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine od tega 10 % za obiskovalce	74	74
	2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce	24	48
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/70,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	92 m <sup>2</sup>	2
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m <sup>2</sup> BTP)	PM ni treba zagotavljati	34 m <sup>2</sup>	0

12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice...) do 200,00 m <sup>2</sup> BTP	PM ni treba zagotavljati		0
SKUPAJ			124

<i>Preglednica 11: Najmanjše število PM za kolesarski promet</i>			
Namembnost objektov	Število PM za kolesarski promet	Število stanovanj / velikost lokalov	Število PM za kolesa
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce	98	216
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta	92 m <sup>2</sup>	1
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m <sup>2</sup> BTP)	PM ni treba zagotavljati	34 m <sup>2</sup>	0
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice...) do 200,00 m <sup>2</sup> BTP	PM ni treba zagotavljati		
SKUPAJ			213

V objektu B6 (GP1) je predvidenih 96 stanovanj, od tega ima 72 stanovanj površino manjšo od 70 m<sup>2</sup>, 24 stanovanj pa ima površino večjo od 70 m<sup>2</sup>. Poleg stanovanj so v objektu B6 predvideni trije lokali s skupno površino cca. 130 m<sup>2</sup>. Na podlagi normativov je treba v garažni hiši pod objektom B6 zagotoviti **122 PM** za osebna vozila, od tega mora biti 7 parkirnih mest namenjenih invalidom (5 % od celotnega števila PM za osebna vozila). Poleg parkirnih za osebna vozila je treba zagotoviti tudi dodatnih 7 PM za druga enosledna vozila (5 % od celotnega števila PM za osebna vozila). Na podlagi normativa je treba v objektu B6 zagotoviti tudi 213 PM za kolesa.

### **Gradbena parcela 2 (GP2)**

<i>Preglednica 11: Najmanjše število PM</i>			
Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število stanovanj/velikost lokalov	Število PM
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine od tega 10 % za obiskovalce	108	108
	2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce	6	12
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/70,00 m <sup>2</sup> BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	70 m <sup>2</sup>	1
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m <sup>2</sup> BTP)	PM ni treba zagotavljati	66 m <sup>2</sup>	0

12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice...) do 200,00 m <sup>2</sup> BTP	PM ni treba zagotavljati		0
SKUPAJ			121

*Preglednica 11: Najmanjše število PM za kolesarski promet*

Namembnost objektov	Število PM za kolesarski promet	Število stanovanj/velikost lokalov	Število PM za kolesa
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce	114	251
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/100,00 m <sup>2</sup> BTP objekta	70 m <sup>2</sup>	1
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m <sup>2</sup> BTP)	PM ni treba zagotavljati	66 m <sup>2</sup>	0
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice...) do 200,00 m <sup>2</sup> BTP	PM ni treba zagotavljati		
SKUPAJ			252

V objektu C2 (GP2) je predvidenih 114 stanovanj, od tega ima 108 stanovanj površino manjšo od 70 m<sup>2</sup>, 6 stanovanj pa ima površino večjo od 70 m<sup>2</sup>. Poleg stanovanj so v objektu C2 predvideni trije lokali s skupno površino cca. 135 m<sup>2</sup>. Na podlagi normativov je treba v garažni hiši pod objektom C2 zagotoviti **121 PM** za osebna vozila, od tega mora biti 7 parkirnih mest namenjenih invalidom (5 % od celotnega števila PM za osebna vozila). Poleg parkirnih za osebna vozila je treba zagotoviti tudi dodatnih 7 PM za druga enosledna vozila (5 % od celotnega števila PM za osebna vozila). Na podlagi normativa je treba v objektu C2 zagotoviti tudi 252 PM za kolesa.

### **Gradbena parcela (GP3)**

*Preglednica 11: Najmanjše število PM*

Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število stanovanj / velikost lokalov	Število PM
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine od tega 10 % za obiskovalce	27	27
	2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce	9	18

Na območju gradbene parcele GP3 je treba zagotoviti tudi dodatna oziroma nadomestna parkirna mesta zaradi rušitve obstoječih garaž na tem območju. Nadomestna PM se pri izračunu parkirnih mest za invalide in druga enosledna vozila ne upošteva.



Nadomestna parkirna mesta (zaradi rušitve obstoječih garaž na območju obravnave)			72
SKUPAJ			117

<i>Preglednica 11: Najmanjše število PM za kolesarski promet</i>			
Namembnost objektov	Število PM za kolesarski promet	Število stanovanj / velikost lokalov	Število PM za kolesa
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce	36	80
SKUPAJ			80

V objektih V4, V5 in V6 (GP3) je predvidenih 36 stanovanj, od tega ima 27 stanovanj površino manjšo od 70 m<sup>2</sup>, 9 stanovanj pa ima površino večjo od 70 m<sup>2</sup>.

Poleg parkirnih mest za stanovanja je treba na območju GP3 zagotoviti tudi 72 nadomestnih parkirnih mest za lastnike obstoječih garaž, ki se jih na območju obravnave poruši.

Na območju GP3 je treba tako zagotoviti **45 PM** za potrebe stanovalcev (od tega 3 PM za invalide in 3 PM za druga enosledna vozila) ter **72 PM** za lastnike obstoječih garaž. Na podlagi normativa je treba v objektih V4, V5 in V6 zagotoviti tudi 80 PM za kolesa.

## 5.2 Komunalna ureditev

Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture v območju SD ZN so:

- Objekte v območju je treba obvezno priključiti na javno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in vročevodno omrežje. Če se objekti ogrevajo z energenti, ki so po predpisu o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana (Odlok o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana, Uradni list RS, št. 41/16) po vrstnem redu pred vročevodnim ogrevanjem, obveznost priključevanja na vročevodno omrežje ne velja oziroma velja samo za del, ki ni zagotovljen iz teh energentov. Po trenutno veljavnem predpisu so po vrstnem redu pred zagotavljanjem toplote iz vročevodnim omrežjem načini pridobivanja toplote iz sončnega obsevanja ter iz odpadne toplote z rekuperacijo toplote ali iz plinaste biomase.
- Priključitev objektov na območju SD ZN na okoljsko, energetske in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev vodov.
- Praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih površinah ali po površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov, naprav in vodov. Zagotoviti je treba ustrezne odmike od obstoječih komunalnih in energetske vodov in naprav.
- V primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost.
- Trase okoljskih, energetske in elektronsko komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur.
- Gradnja infrastrukture mora potekati usklajeno.
- Dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.
- Dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje.
- Obstoječe okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci.
- Poleg s tem SD ZN določenih ureditev okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture je dovoljena tudi gradnja drugih linijskih komunalnih vodov in naprav, če jih je treba zgraditi zaradi potreb obravnavanega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem SD ZN.
- V primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano okoljsko, energetske ali elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov.

- Pri projektiranju stavb v območju SD ZN je treba upoštevati predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije.

### **Obstoječa komunalna ureditev**

V času od sprejema ZN v letu 2003 do leta 2018 je bila na delu območju ZN, kjer so bili do leta 2018 zgrajeni novi objekti, zgrajena nova infrastruktura, načrtovana v ZN. Ureditve javne infrastrukture so bile izvedene na Šmartinski cesti, Pokopališki ulici in zahodnem delu Kavčičeve ulice ter notranjih cestah ZN, in sicer na cesti U2, severnem delu ceste U3, cesti U4 in cesti U5.

Iz javnih podatkov sledi, da je na širšem območju SD ZN urejena naslednja obstoječa okoljska, energetska in elektronsko komunikacijska infrastruktura:

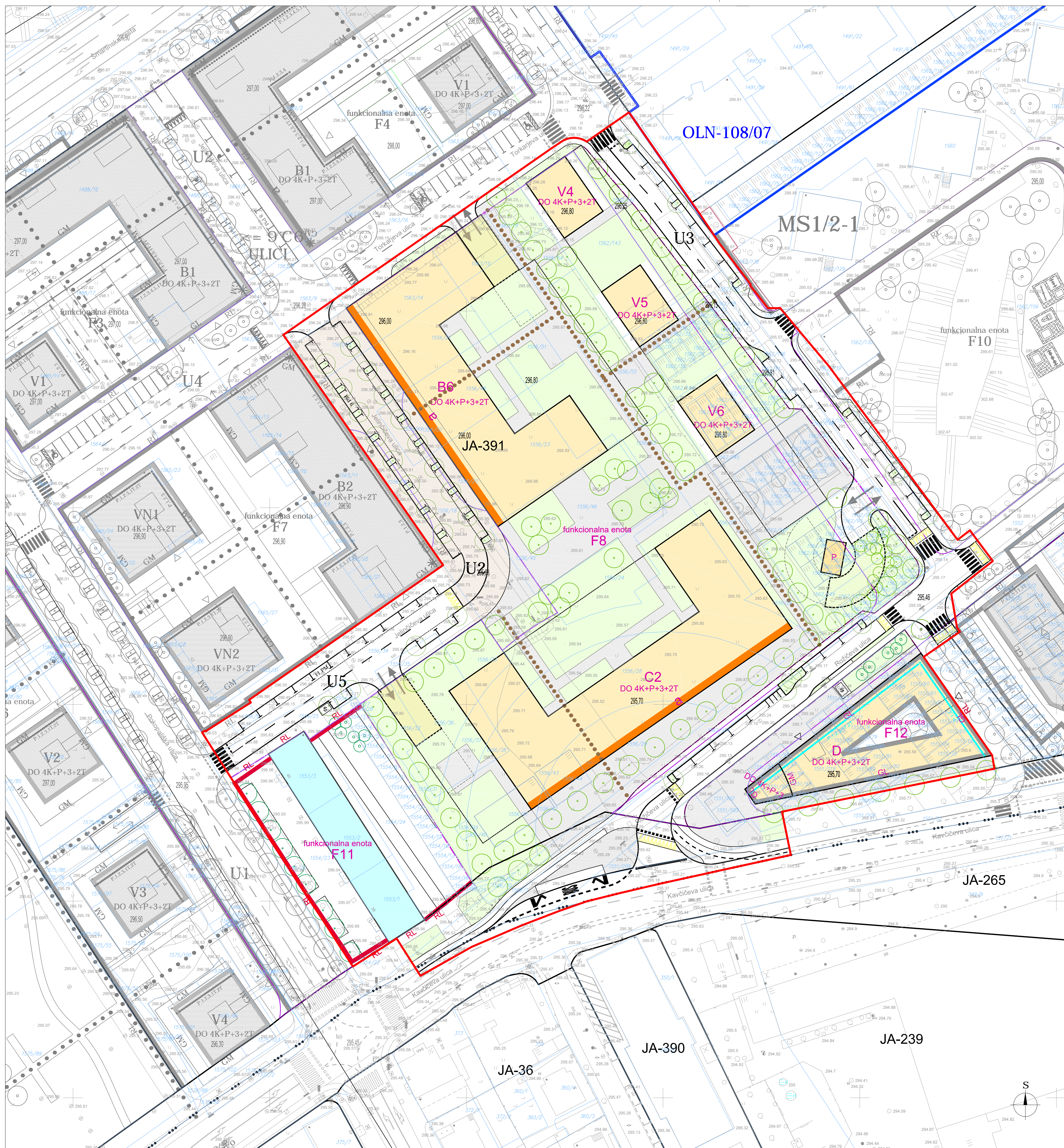
- Javno vodovodno omrežje primarnega pomena, ki poteka po Šmartinski cesti in Flajšmanovi ter Rožičevi ulici. Javno vodovodno omrežje sekundarnega pomena, ki poteka po ostalih obodnih ulicah SD ZN.
- Javna kanalizacija za odvod odpadne vode v ločenem sistemu, ki poteka v Pokopališki, Torkarjevi, Jelinčičevi in Pučnikovi ulici. V Rožičevi ulici poteka javna kanalizacija v mešanem sistemu.
- Javna kanalizacija za odvod padavinske odpadne vode iz streh ter utrjenih površin, ki poteka v Pokopališki, Torkarjevi, Jelinčičevi in Pučnikovi ulici. Speljana je z odvodom preko lovilca olj ter ponikovalnega polja v podtalje, ki se nahaja južno od SD ZN, med Flajšmanovo in Kavčičevo ulico.
- Javno plinovodno omrežje, ki poteka v Pokopališki, Torkarjevi, Rožičevi, Jelinčičevi in Pučnikovi ulici.
- Javno vročevodno omrežje, ki poteka v Pokopališki, Torkarjevi, Pučnikovi in Jelinčičevi ulici.
- Elektroenergetsko omrežje nazivne napetosti 20kV in 10kV, ki poteka v Pokopališki in Torkarjevi ulici.
- Elektronsko komunikacijsko omrežje operaterjev Telekom d.d., Telemach d.o.o. in Gratel d.o.o., ki poteka po obodnih cestah oziroma širšem območju SD ZN.
- Javna razsvetljava, ki je urejena na vseh obodnih cestah SD ZN in širšem območju SD ZN.

Zaradi še nedokončane gradnje javne infrastrukture glede na določila ZN ter zaradi sprememb, ki jih prinaša predmetni akt, je treba najprej natančno ugotoviti, kateri del javne infrastrukture iz veljavnega ZN (in za katere potrebe) je bil doslej zgrajen. Za to je treba pridobiti podatke o izgrajeni infrastrukturi (PID dokumentacija, uporabna dovoljenja) - za določitev izgrajenega dela infrastrukture, podatke iz PGD dokumentacije - za določitev namena izgradnje posameznega komunalnega voda ter podatke upravljavcev komunalne infrastrukture o dejanskem (sedanjem) stanju infrastrukture na terenu. Na tako pridobljene, urejene in usklajene podatke je treba nato pridobiti mnenje posameznih upravljavcev komunalne infrastrukture glede ureditev na preostalem delu ZN, kjer infrastruktura še ni bila zgrajena. Potreben je torej širši premislek o načrtovani infrastrukturi v ZN, ki jo bo treba po spremembi zaradi sicer samo nekaj objektov oz. ožjega območja znotraj ZN, dejansko preveriti na celotnem območju ZN in za celotno območje ZN pripraviti nov zbirni načrt komunalnih vodov, ki ga bodo pred izdelavo dopolnjenega osnutka OPPN potrdili pristojni upravljavci komunalne infrastrukture ter za gradnjo komunalne infrastrukture pristojni oddelek MOL (predvidoma Oddelek za gospodarske družbe in promet). Poleg tega bo treba ugotoviti, ali je

treba zaradi morebitnih sprememb v zasnovi javne infrastrukture spremeniti in popraviti tudi program opremljanja, ki je osnova za gradnjo nove infrastrukture in odmero komunalnega prispevka.

## **II. GRAFIČNI DEL**

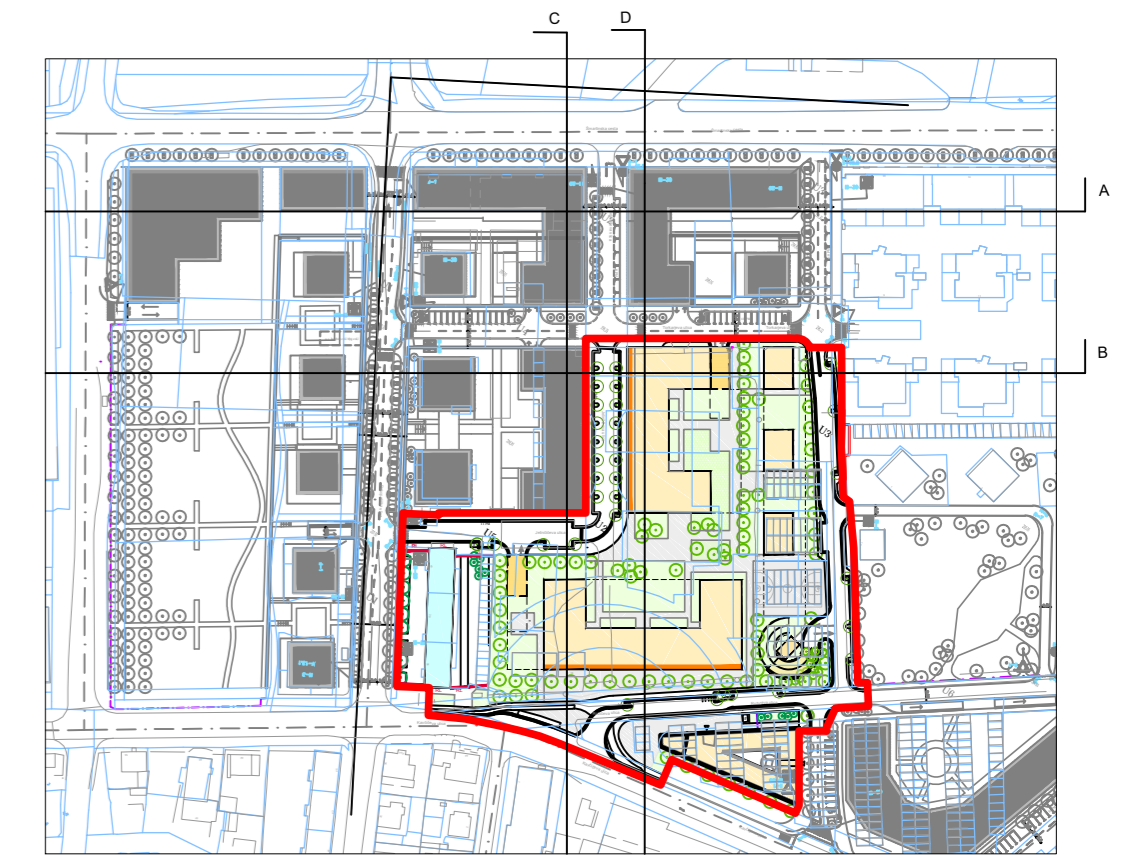
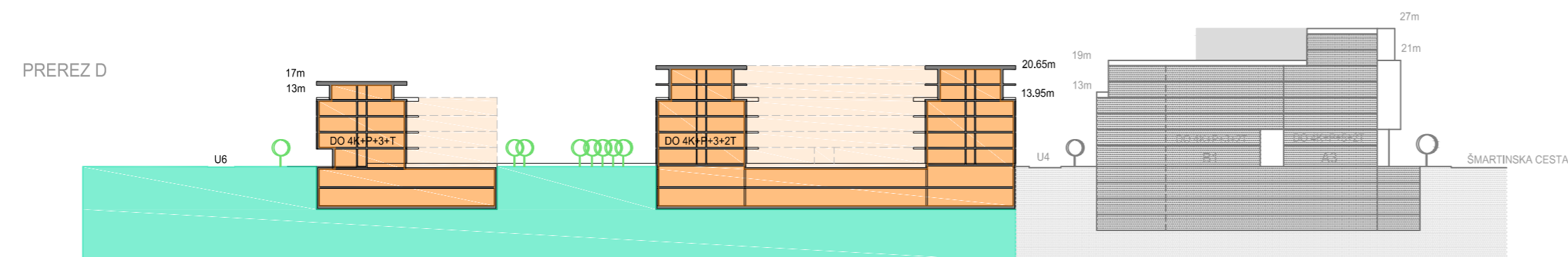
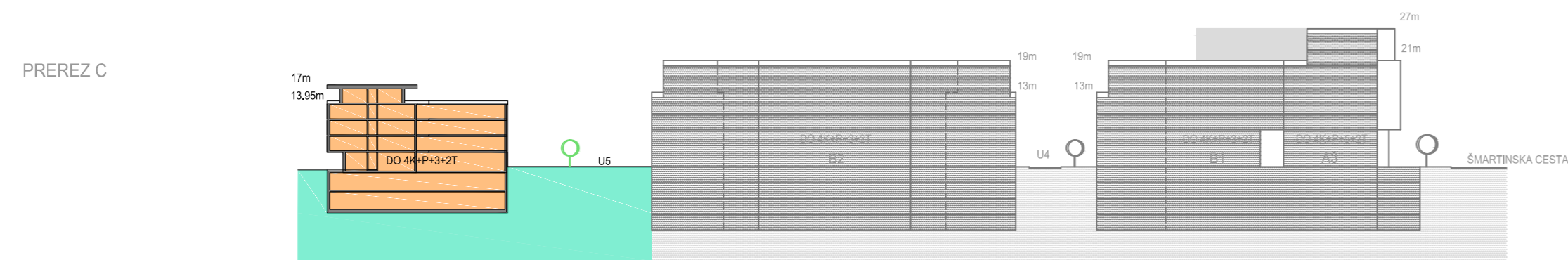
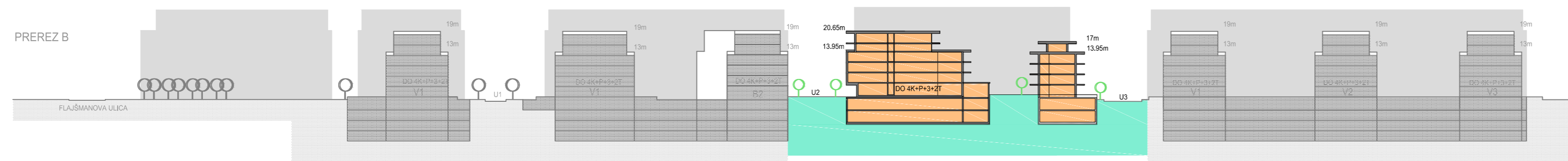
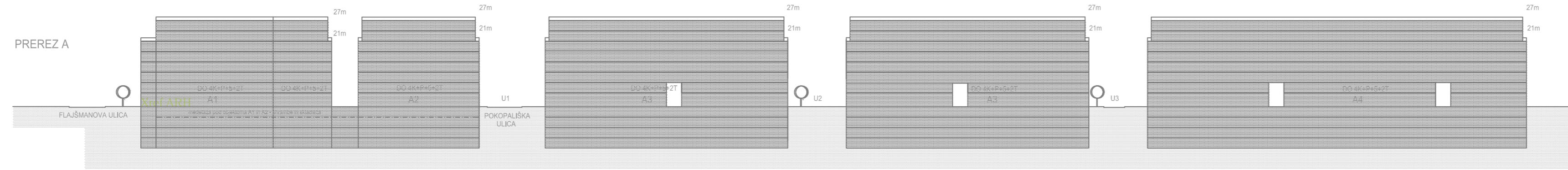
<b>6/1.</b>	<b>Arhitekturno zazidalna situacija z regulacijskimi elementi</b>	<b>M 1:500</b>
<b>13/1.</b>	<b>Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav</b>	<b>M 1:500</b>
<b>9/1.</b>	<b>Prerezi in pogledi</b>	<b>M 1:500</b>




LEGENDA

- OBMOČJE SPREMENB GRAFIČNEGA DELA ZN
- MEJA OBMOČJA VELJAVNOSTI DRUGIH PROSTORSKIH AKTOV
- TOPOGRAFSKI NAČRT
- PARCELNE MEJE
- JA-391** OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA FUNKCIONALNE ENOTE
- funktionalna enota  
**F8** OZNAKA FUNKCIONALNE ENOTE
  
- U 4** OZNAKA ULICE
- ARKADA
- MEJA OBMOČJA IZVEN NIVOJSKE UREDITVE
- A,B,C,...** OZNAKA OBJEKTA
- NAČRTOVANI OBJEKT
- OBSTOJEČ OBJEKT
- RAMPA V PODZEMNE ETAŽE
- MEJA PODZEMNIH ETAŽ
- ZELENE POVRŠINE
- TLAKOVANE POVRŠINE
- SKUPNI PROMETNI PROSTOR
- OBVEZNA ZASADITEV DREVOREDA
- OBVEZNA ZASADITEV VIŠOKE VEGETACIJE
- ◀ VHOD V OBJEKT
- OBVEZNI PREHOD
- S LOKACIJA SMETNIJAKOV
- DO 4K+P+3+2T** VIŠINSKI GABARIT OBJEKTA
- ↔ MESTO UVOZA / IZVOZA IZ KLETI
- 298.20** ABSOLUTNA VIŠINSKA KOTA PRITLIČJA OBJEKTA
- POMANJKLJIVO OSOČENJA PRITLIČJA IN NADSTROPJA FASADE OBJEKTA

PROJEKTIVNO PODJETJE	@I 6@5BG?I F65B-GH B-N5JC8'X' J'Mčj'cj'U' (Z'6SS@V'U'U Telefon +386 1 3602 400 699F'at 0448		
B5FC B?	?QGF? X'G@G'cj'U'W'U'U'Z' &S?fy_c		
PROJEKT	QF9A9A69-B8CIC@H9N5N85@9, 5B5 F'F5 N5CGAC => I F9-5B-5AQ@B'AF'@N@B5-5A5		
FAZA	N-C8@ 5N5F-DF5JC8'NB		
RISBA	ARHITEKTONSKO ZAZIDALNA SITUACUA Z REGULACIJSKIMI ELEMENTI		
ODG. VODJA PROJEKTA	U'BUCC@CAI B'z'bj'X'f'y'U'		
ODG. PROJEKTANT	U'BUCC@CAI B'z'bj'X'f'y'U'		
PROJEKTANTI	U'BUCC@CAI B'z'bj'X'f'y'U'		
DIREKTOR	H'X'Y'D 5: 5F'z'bj'X'f'y'U'X'		
U'HTFC-97H6	8360	MERILO	1:500
DATUM IZDELAVE	Marec 2019	U'HTFC-99	6/1



LEGENDA

-  NAČRTOVANI OBJEKT
- 26m VIŠINSKA KOTA

PROJEKTIVNO PODJETJE	@I 6@5BG? I F65B-GH B-N5JC8 XX" JYfj y_cj U* (Z%SS@ VUBU Telefon +386 1 3602 400 89BHtH 0448		
B5FC B?	?CGF? XXZ@g_cj_y_UWGU&L, &S?fy_c		
PROJEKT	GDF9A9AG? B8CDC@B4J9N5N85@B9; 5B5 FH5 N5CGAC >I F9-5B-5AG%&%B AF%#A9@B5>5A5		
FAZA	~K C8-ü 5N5DF-DF5JC G8NB		
RISBA	PREREZI IN POGLEDI		
ODG. VODJA PROJEKTA	>UBUCC@AI Bzi bj "Xt"by"U"		
ODG. PROJEKTANT	>UBUCC@AI Bzi bj "Xt"by"U"		
PROJEKTANTI	bygFCHzi bj "Xt"by"U"		
DIREKTOR	HX"D 5x 5Fzi bj "Xt"by"YeX"		
čHFDC-@?F5	8360	MERILO	1:500
DATUM IZDELAVE	Marec 2019	čHF-669	9/1







Izdelovalec: **Ljubljanski urbanistični zavod, d.d.**  
**Verovškova ulica 64, Ljubljana**

Št. projekta: **8360**

**STROKOVNE PODLAGE IN GRADIVO ZA  
IZDELAVO VARIANTNIH REŠITEV  
ZA DEL EUP JA-391**

Ljubljana, julij 2018



## PODATKI O NALOGI

**Naloga:** **STROKOVNE PODLAGE IN GRADIVO ZA  
IZDELAVO VARIANTNIH REŠITEV  
ZA DEL EUP JA-391**

**Naročnika:** **KOSTAK d.d.**  
Leskovška cesta 2a, 8270 Krško

**Pooblaščen predstavniki naročnika:** **Gregor Jaklič**

**Pripravljaivec prostorskega akta:** **Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava,  
Oddelek za urejanje prostora,  
Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana**

**Pooblaščen predstavniki pripraviljavca:** **Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.**

**Izdelovalec prostorskega akta:** **LUZ d.d.,  
Verovškova 64, Ljubljana**

Žig:

Podpis:

**Pooblaščen predstavniki izdelovalca:** **Janja SOLOMUN, univ. dipl. inž. arh.**

Žig:

Podpis:



## IZDELOVALCI NALOGE

**Odgovorni vodja projekta:**

Janja SOLOMUN, univ. dipl. inž. arh.

**Urbanizem:**

Janja SOLOMUN, univ. dipl. inž. arh.

Ines ROT, univ. dipl. inž. arh.

**Promet:**

Klemen MILOVANOVIČ, univ. dipl. inž. grad.

Rok VODOPIVEC, mag. inž. grad.

**Komunala:**

Marko FATUR, univ. dipl. inž. grad.

mag. Shuchita Špela LOŽAR, univ. dipl. inž. vod. in kom. inž.

## KAZALO VSEBINE

<b>1</b>	<b>UVOD</b> .....	<b>9</b>
1.1	NAMEN IN CILJ NALOGE .....	9
1.2	OBMOČJE OBRAVNAVE .....	9
1.3	INVESTICIJSKA NAMERA .....	11
1.3.1	LASTNIŠTVO .....	11
1.3.2	KOSTAK d.d. ....	12
<b>2</b>	<b>POVZETEK DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE</b> .....	<b>14</b>
2.1	IZVLEČEK IZ OPN MOL – STRATEŠKI DEL .....	14
2.2	IZVLEČEK IZ OPN MOL – IZVEDBENI DEL .....	15
2.2.1	SPLOŠNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI .....	15
	Dopustni objekti in dejavnosti.....	15
	Dopustne gradnje in spremembe namembnosti .....	18
	Tipologija in višina objektov .....	18
	Velikost in zmogljivost objektov .....	19
	Višina objektov .....	19
	Lega objektov in odmiki .....	19
	Parcelacija .....	21
	Nezahtevni in enostavni objekti .....	22
	Zelene površine, zeleni klini in zasaditev dreves.....	23
	Parkirne površine in garažne stavbe .....	24
	Prometna infrastruktura .....	25
	Okoljska infrastruktura .....	26
	Ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, okolja in naravnih dobrin, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obramba .....	27
	Odstopanja od splošnih določb odloka .....	29
	Območja prostorskih izvedbenih aktov, ki ostajajo v veljavi .....	29
2.3	VELJAVNI ZAZIDALNI NAČRT .....	30
2.3.1	IZVLEČEK IZ ODLOKA .....	31
2.3.2	ANALIZA GRADBENIH PARCEL IN FAKTORJEV IZ ZAZIDALNEGA NAČRTA A .....	38
2.3.2.1	STANJE GRADBENIH PARCEL IZ ZAZIDALNEGA NAČRTA .....	38
2.3.2.2	IZRAČUN DOSEŽENIH POVRŠIN IZ ZAZIDALNEGA NAČRTA .....	39
2.3.3	ANALIZA DOSEŽENIH FAKTORJEV .....	41
<b>3</b>	<b>USTVARJENE RAZMERE, NARAVNE DANOSTI IN OMEJITVE V PROSTORU</b> .....	<b>43</b>
3.1	KVALITETNI POGLEDI IN FOTOANALIZA OBMOČJA .....	43
3.2	VAROVANA OBMOČJA IN OMEJITVE .....	46
3.3	DRUŽBENE DEJAVNOSTI .....	47
<b>4</b>	<b>PROMETNA UREDITEV</b> .....	<b>49</b>
4.1	OBODNE CESTE IN DOSTOPNOST OBMOČJA .....	49
4.2	NOTRANJE CESTE .....	50
4.3	MESTNI JAVNI, VODNI IN ZRAČNI PROMET .....	52
4.4	KOLESARSKO OMREŽJE .....	53
4.5	PEŠ PROMET .....	53
<b>5</b>	<b>OKOLJSKA, ENERGETSKA IN ELEKTRONSKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA</b> .....	<b>54</b>
5.1	VODOVODNO OMREŽJE .....	55
5.2	ODVAJANJE IN ČIŠČENJE ODPADNE VODE .....	56
5.3	OSKRBA S PLINOM .....	58
5.4	OSKRBA S TOPLOTNO ENERGIJO .....	59
5.5	OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO .....	61
5.6	ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE .....	62
5.7	JAVNA RAZSVETLJAVA .....	62
<b>6</b>	<b>USMERITVE ZA IZDELAVO VARIANTNIH REŠITEV</b> .....	<b>63</b>
6.1	UVOD .....	63
6.1.1	NAMEN IN CILJ IZDELAVE IN IZBORA VARIANTNIH REŠITEV .....	63
6.1.2	PRAVNA PODLAGA .....	63
6.1.2.1	Povzetek določil OPN MOL ID .....	64
6.1.2.2	Povzetek določil Zazidalnega načrta .....	66
6.2	PROGRAMSKE USMERITVE .....	67

6.3	URBANISTIČNE ZAHTEVE IN USMERITVE.....	67
6.3.1	Usmeritve za grajeni prostor .....	67
6.3.2	Družbena infrastruktura .....	68
6.3.3	Usmeritve za zasnovano zunanjo ureditev .....	68
6.3.4	Usmeritve za prometno ureditev .....	69
	Priključevanje na obodno prometno omrežje.....	69
	Prometne površine znotraj območja obdelave .....	70
	Dostop in prevoznost za intervencijska in servisna vozila.....	72
6.3.5	Usmeritve za komunalno in energetska urejanje.....	72
6.3.6	Ukrepi za zaščito okolja in varstvo pred naravnimi nesrečami.....	72
6.3.7	Etapnost gradnje .....	72
6.4	NAVODILA ZA PREDSTAVITEV VARIANTNE REŠITVE .....	73
6.4.1	Oblika elaborata: .....	73
6.4.2	Tekstualni del naj vsebuje: .....	73
6.4.3	Grafični del naj vsebuje: .....	73
6.4.4	Priloge .....	73
<b>7</b>	<b>PRILOGE.....</b>	<b>74</b>
7.1	Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo.....	74
7.2	Utemeljitev skladnosti z OPN MOL in ZN .....	75
7.3	Analiza splošnih smernic.....	77
7.3.1	Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve.....	78
7.3.2	Splošne smernice s področja trajnostne mobilnosti .....	78
7.3.3	Splošne smernice s področja energetike.....	78
7.3.4	Splošne smernice za področje kmetijskih zemljišč.....	79
7.3.5	Splošne smernice za področje gozdarstva .....	79
7.3.6	Splošne naravovarstvene smernice.....	79
7.3.7	Splošne smernice s področja upravljanja z vodami.....	79
7.3.8	Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine .....	80
7.3.9	Splošne smernice za področja obrambe .....	80
7.3.10	Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom.....	80
<b>8</b>	<b>VIRI .....</b>	<b>82</b>

## KAZALO SLIK

<i>Slika 1: Širše in ožje območje obdelave (rdeče); Vir: <a href="https://urbinfo.ljubljana.si">https://urbinfo.ljubljana.si</a>.....</i>	9
<i>Slika 2: Ožje območje obdelave; Vir: <a href="https://urbinfo.ljubljana.si">https://urbinfo.ljubljana.si</a>.....</i>	10
<i>Slika 3: Lastniško stanje.....</i>	11
<i>Slika 4: Prikaz območja investicijske namere na Zazidalnem načrtu.....</i>	13
<i>Slika 5: Izsek iz veljavnega OPN MOL SD, Karta 1: Zasnova prostorskega razvoja z označenim območjem obdelave (belo); Vir: OPN MOL – strateški del, Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe .....</i>	14
<i>Slika 6: Območje obdelave v ožjem prostoru (veljavni OPN MOL); Vir: Urbinfo .....</i>	17
<i>Slika 7: Veljavni in predvideni prostorski akti; Vir: Urbinfo .....</i>	30
<i>Slika 8: Veljavni Zazidalni načrt, karta 6; Vir: Zazidalni načrt.....</i>	31
<i>Slika 9: Prikaz območja doseženih faktorjev na karti iz ZN list 17 .....</i>	41
<i>Slika 10: Prikaz območja doseženih faktorjev na karti iz ZN list 17 .....</i>	42
<i>Slika 11: Prikaz pogledov.....</i>	43
<i>Slika 12: Prikaz vodovarstvenih območij; Vir: Urbinfo .....</i>	46
<i>Slika 13: Prikaz območij varstva pred hrupom in območij možne prekomerne obremenitve s hrupom; Vir: Urbinfo .....</i>	47
<i>Slika 14: Ortofoto prikaz širšega območja v odnosu do prometnic .....</i>	49
<i>Slika 15: Prometna infrastruktura, cestno omrežje; Vir: PROMInfo in Odlok o kategorizaciji občinski cest (Uradni list RS, št. 70/05, 33/08).....</i>	51
<i>Slika 16: Prometna infrastruktura, cestno omrežje; Vir: Urbinfo .....</i>	52
<i>Slika 17: Izsek iz sheme linij mestnega javnega prometa; .....</i>	52
<i>Slika 18: Prikaz kolesarskega omrežja v OPN MOL ID (planirano); Vir: Urbinfo.....</i>	53
<i>Slika 19: Prikaz poteka vodov in objektov vodovodnega omrežja; Vir: Urbinfo .....</i>	55
<i>Slika 20: Prikaz poteka vodov in objektov za odvajanje in čiščenje odpadne vode; Vir: Urbinfo .....</i>	56
<i>Slika 21: Prikaz poteka vodov in objektov plinovodnega omrežja; Vir: Urbinfo .....</i>	58
<i>Slika 22: Oskrba s toplotno energijo; Vir: Urbinfo.....</i>	59
<i>Slika 23: Prikaz poteka vodov in objektov elektroenergetskega omrežja; Vir: Urbinfo.....</i>	61
<i>Slika 24: Območje variantnih rešitev; Vir: Urbinfo .....</i>	63
<i>Slika 25: Podrobna namenska raba (veljavni OPN MOL) z območjem variantnih rešitev; Vir: Urbinfo.....</i>	64
<i>Slika 26: Prikaz območja doseženih faktorjev na karti iz ZN list 17 .....</i>	67
<i>Slika 27: Prikaz območja križišča na Pokopališko ulico; Vir: Urbinfo.....</i>	70
<i>Slika 28: Prikaz območja križišča Rožičeve in Kavčičeve ulice; Vir: Urbinfo .....</i>	71

## Pojmovnik

Celotno izrazoslovje uporabljeno v Strokovnih podlagah izhaja iz določil Odloka OPN MOL Izvedbeni del (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe). V kolikor posamezni izrazi niso navedeni, se smatra, da imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja prostorskega načrtovanja in graditve objektov oziroma drugi predpisi.

**Bruto tlorisna površina (BTP)** je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836; izračun BTP vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda (pri čemer se upošteva BTP vseh etaž s svetlo višino nad 2,20 m).

**Enota urejanja prostora (EUP)** je območje z enotno namensko rabo, enotnim tipom zazidave objektov tern enakimi prostorskimi izvedbenimi pogoji.

**Faktor izrabe (FI)** je razmerje med BTP stavbe in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V izračunu FI se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

**Faktor zazidanosti (FZ)** je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino parcele, namenjene gradnji. 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.

**Faktor odprtih bivalnih površin (FBP)** Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) je razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno površino parcele, namenjene gradnji stavb s stanovanji.

**Mobilnostni načrt** območja je načrt, ki določi število uporabnikov posameznih prometnih sredstev in ureditev prometne infrastrukture v določenem območju z namenom izboljšati delež uporabe nemotoriziranih in kolektivnih prevoznih sredstev ter določiti potrebne zmogljivosti za mirujoči promet.

**Parcela, namenjena gradnji**, je zemljišče, sestavljeno iz ene ali več zemljiških parcel ali njihovih delov (gradbena parcela), na katerem stoji oziroma na katerem je predviden objekt in na katerem so urejene površine, ki služijo takšnemu objektu, oziroma je predvidena ureditev površin, ki bodo služile takšnemu objektu.

**Raščen teren** so zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visoke vegetacije.

**Regulacijske črte** določajo urbanistične razmejitve ali razmejitve površin javnega in zasebnega interesa.

**Stavbišče** je zemljišče pod stavbo.

**Ulična fasada** je sprednja stran objekta, praviloma z glavnim vhodom.

**Višina stavbe** je razdalja med koto terena ob vhodu v pritličje stavbe in najvišjo točko slemena stavbe s poševno streho (eno- ali večkapnica) ali venca stavbe z ravno streho oziroma v primeru terasne etaže venca terasne etaže (v primeru gradnje na nagnjenem terenu se višina stavbe meri od najnižje kote stavbe na terenu in najvišjo točko stavbe). Dopustno višino stavbe lahko presegajo: dimnik, inštalacijske naprave, sončni zbiralnik ali sončne celice, dostop do strehe, ograja, objekt in naprava elektronske komunikacijske infrastrukture.

**Zelena streha** je streha, ki jo pokriva zemljina z vegetacijskim slojem.

**Zelene površine** so urejene in opremljene (otročka igrišča, parkovna oprema, spominska obeležja in podobno) ter z vegetacijo zasajene netlakovane površine. Namenjene so ureditvi

okolice objektov, bivanju na prostem, izboljšujejo kakovost bivanja in prispevajo k urejenosti  
človekovega okolja.



# 1 UVOD

## 1.1 NAMEN IN CILJ NALOGE

Strokovne podlage so podlaga za izdelavo variantnih rešitev (strokovno najprimernejše urbanistične zasnove) za ureditev območja dela EUP JA-391 ter za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta oziroma Sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta (v nadaljevanju SD ZN).

Vsebinsko so v strokovnih podlagah analizirana določila veljavne prostorske dokumentacije in investicijska namera ter predstavljene ustvarjene razmere, naravne danosti in omejitve v prostoru. V drugem delu naloge so podane usmeritve za izdelavo variantnih rešitev.

Na podlagi strokovnih podlag in izbrane variantne rešitve se bo za obravnavano območje v nadaljnji fazi izdelal SD ZN.

## 1.2 OBMOČJE OBRAVNAVE

Območje obravnave leži v Jaršah, na severnem delu predela Zelene jame. Na severni strani območje omejuje Šmartinska cesta, na vzhodu Pučnikova ulica, na jugu Rožičeva in Kavčičeva ulica in na zahodu obstoječi večstanovanjski objekti.

Območje obravnave meri cca 28.000 m<sup>2</sup>.



Slika 1: Širše in ožje območje obdelave (rdeče); Vir: <https://urbinfo.ljubljana.si>



Slika 2: Ožje območje obdelave; Vir: <https://urbinfo.ljubljana.si>

### 1.3 INVESTICIJSKA NAMERA

#### 1.3.1 LASTNIŠTVO

Območje obravnave se glede na lastništvo deli na tri različne sklope. Osrednji del je v lasti Kostak d.o.o., notranje ceste so v lasti Mestne občine Ljubljana, večja parcela ob Šmartinski cesti in nizi individualnih garaž pa so v lasti fizičnih oseb.



M 1 : 1800

#### LEGENDA

- ▭ OBMOČJE OPPN
- ▭ KOSTAK, D.D. (investitor)
- ▭ MESTNA OBČINA LJUBLJANA
- ▭ ETAŽNA LASTNINA
- ▭ DRUGE PRAVNE OSEBE
- ▭ FIZIČNE OSEBE

Slika 3: Lastniško stanje

Prostor, vpet med že izvedene večstanovanjske objekte, je atraktiven in zanimiv za pozidavo arhitekturno moderno zasnovanih objektov, ki bodo prispevali k izboljšanju pogojev bivanja. Objekti bodo zgrajeni za trg ter nadaljnjo prodajo.

V nadaljevanju je predstavljena investicijska namera lastnika južnega dela obravnavanega območja.

### **1.3.2 KOSTAK d.d.**

Zemljišče v lasti investitorja Kostak d.d. je izpraznjeno zemljišče nekdanje proizvodne dejavnosti, pripravljeno za nadaljnjo gradnjo objektov.

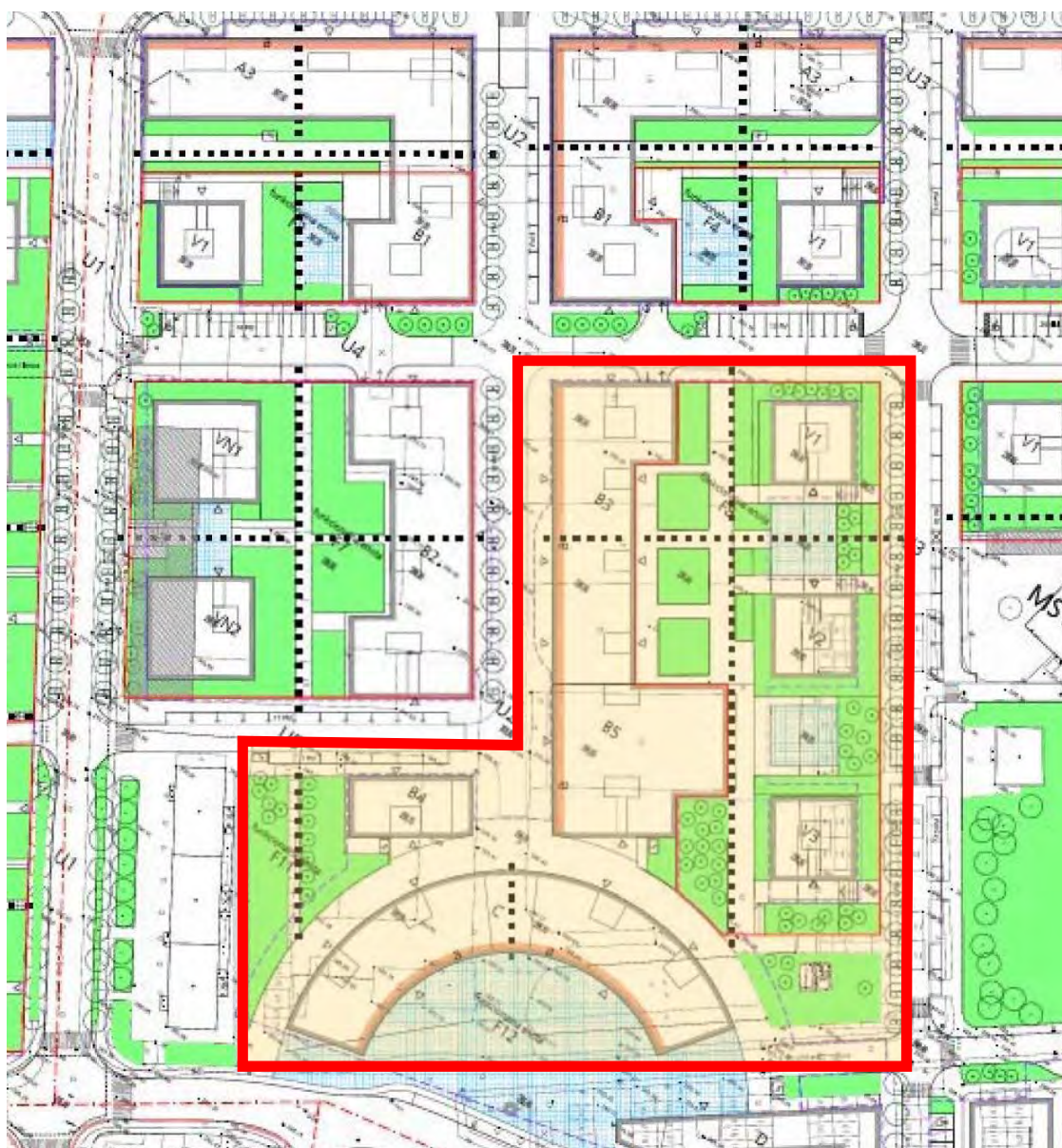
Želja investitorja je, da se na območju dopusti drugačna razporeditev funkcionalnih enot in gradnja objektov, kot sta načrtovani z veljavnim Zazidalnim načrtom.

Investitor predlaga naslednje spremembe:

- z Zazidalnim načrtom predpisanemu objektu B3 (Stanovanjsko poslovni objekt) v funkcionalni enoti F8 se:
  - spremeni namembnost iz stanovanjsko-poslovnega objekta v večstanovanjski objekt,
  - ukine predpisane arkade višine 4 m,
  - spremeni velikost stavbišča na 68 m x 20 m
  - spremeni velikost tipične etaže na 68 m x 17,6 m,
  - v pritličju dopusti samo stanovanja s pasažami,
  
- objektu B5 (Večnamenska dvorana) v funkcionalni enoti F8 se:
  - spremeni namembnost v stanovanjski objekt,
  - ukine predpisane arkade višine 4 m,
  - spremeni velikost stavbišča vključeno v velikosti stavbišča B3,
  - ukine javni program in gostinstvo kot spremljajoči program,
  
- objektom V1, V2 in V3 (Stanovanjska vila) v funkcionalni enoti F8 se:
  - spremeni velikost stavbišča na 20 m x 20 m,
  - objekt V3 umesti v funkcionalno enoto F12,
  
- objektu B4 (Stanovanjsko poslovni objekt) v funkcionalni enoti F11 se:
  - spremeni namembnost v stanovanjski objekt,
  - spremeni velikost stavbišča na 26 m x 17,6 m,
  - v pritličju ukine poslovni program,
  
- objektu C (Hiša ob trgu) v funkcionalni enoti F12 se:
  - spremeni namembnost v stanovanjski objekt,
  - spremeni oblika in gabarit iz polkrožne v pravilno pravokotno obliko,
  - spremeni etažnost v 4K+P+3+2T,
  - ukine predpisane arkade višine 4 m,
  - spremeni velikost stavbišča na 110 m x 20 m + 32 m x 20 m,
  - spremeni velikost tipične etaže na 110 m x 20 m + 32 m x 20 m,
  - ukine javni program s pasažami v pritličju,
  - ukine letne vrtove pod arkadami (objekt brez arkad),

- umestitev novega dodatnega objekta:
  - namembnost objekta naj bo stanovanjska,
  - etažnost: 4K+P+3+2T,
  - višina venca: 13 m,
  - višina objekta: največ 19 m,
  - velikost objekta: 26 m x 17,6 m,
  - velikost terasne etaže je do 70% velikosti stavbišča,
  - v kleti se načrtuje: garaže, parkirišča, dostavo, pomožne prostore.

Zunanja ureditev in komunalna: upošteva se obstoječa komunalna in prometna infrastruktura, dovozi in dostopi.



Slika 4: Prikaz območja investicijske namere na Zazidalnem načrtu

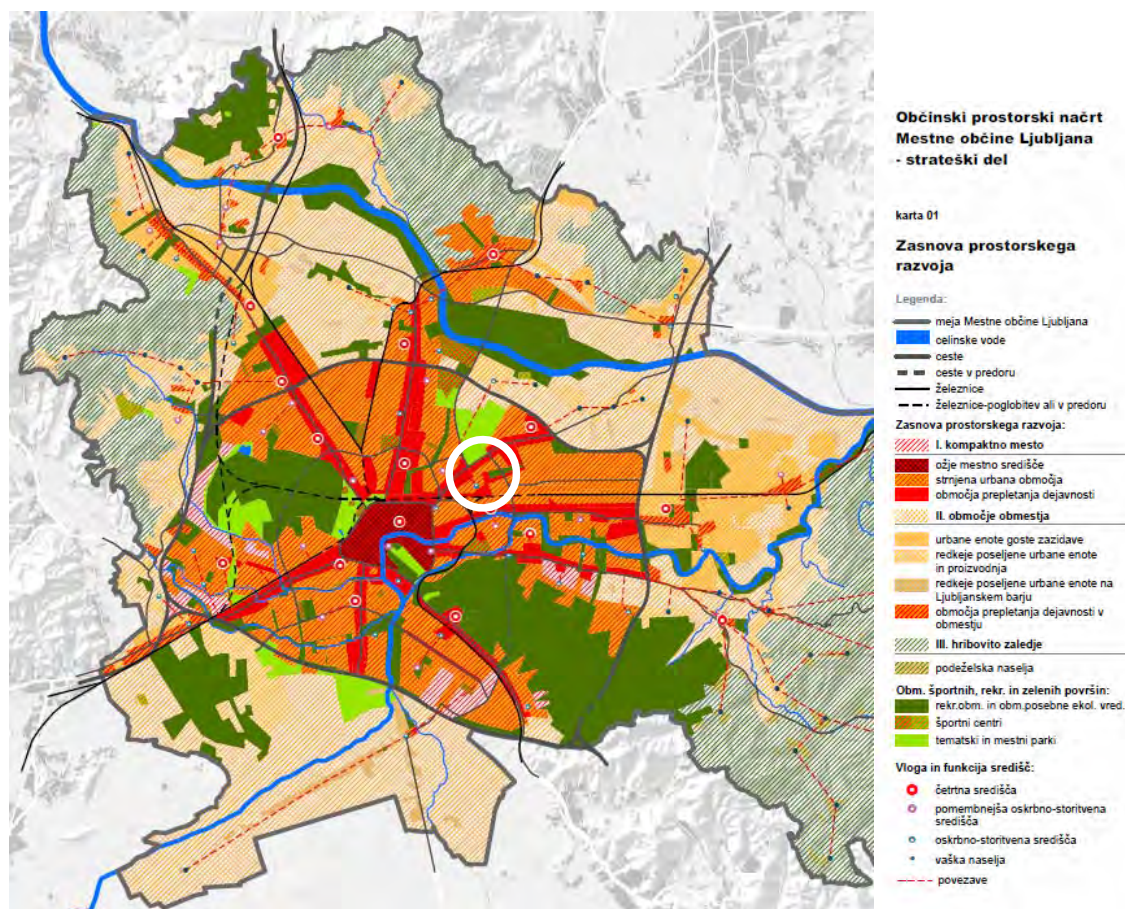
## 2 POVZETEK DOLOČIL VELJAVNE PROSTORSKE DOKUMENTACIJE

Na območju obdelave velja:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN in 88/15– DPN, 12/18 – DPN in 42/18) (v nadaljevanju OPN MOL SD),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Območje se ureja na podlagi določil Odloka 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 in 42/18) (v nadaljevanju OPN MOL ID),
- Zazidalni načrt za območji urejanja MS1/2-1 in MR1/1 Zelena jama (Uradni list RS, št. 99/02, 96/04 - obv. razl.)

### 2.1 IZVLEČEK IZ OPN MOL – STRATEŠKI DEL

Območje obravnave leži neposredno ob eni izmed glavnih mestnih vpadnic – Šmartinski cesti, za katere velja načelo okrepljenega razvoja mesta, koncentriranje nove zazidave in dejavnosti.



Slika 5: Izsek iz veljavnega OPN MOL SD, Karta 1: Zasnova prostorskega razvoja z označenim območjem obdelave (belo); Vir: OPN MOL – strateški del, Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe

## **2.2 IZVLEČEK IZ OPN MOL – IZVEDBENI DEL**

Na območju obravnave velja Odlok o zazidalnem načrtu za območji urejanja MS1/2-1 in MR1/1 Zelena jama (Uradni list RS, št. 99/02 in 96/04) (določila so povzeta v nadaljevanju v točki 2.3). Pri izdelavi SD ZN je treba upoštevati splošna določila Odloka OPN MOL ID. V nadaljevanju sledi izvleček določil.

### **2.2.1 SPLOŠNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI**

S splošnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji, se določijo pogoji glede namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja ter druga merila in pogoji za umeščanje posegov v prostor.

#### **Dopustni objekti in dejavnosti**

Območje obravnave obsega del EUP JA-391 in je v celoti opredeljeno kot območje s podrobnejšo namensko rabo SSsv - Splošne večstanovanjske površine.

V območjih z namensko rabo SSsv so po določilih OPN MOL ID dopustni naslednji objekti in dejavnosti (11. člen, 2. odstavek, Preglednica 4, točka 4):

#### **SSsv - SPLOŠNE VEČSTANOVANJSKE POVRŠINE**

##### **1. Dopustni objekti in dejavnosti:**

##### **1. Dopustni objekti in dejavnosti:**

##### **a) V območjih tipov V in VS:**

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

##### **2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:**

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

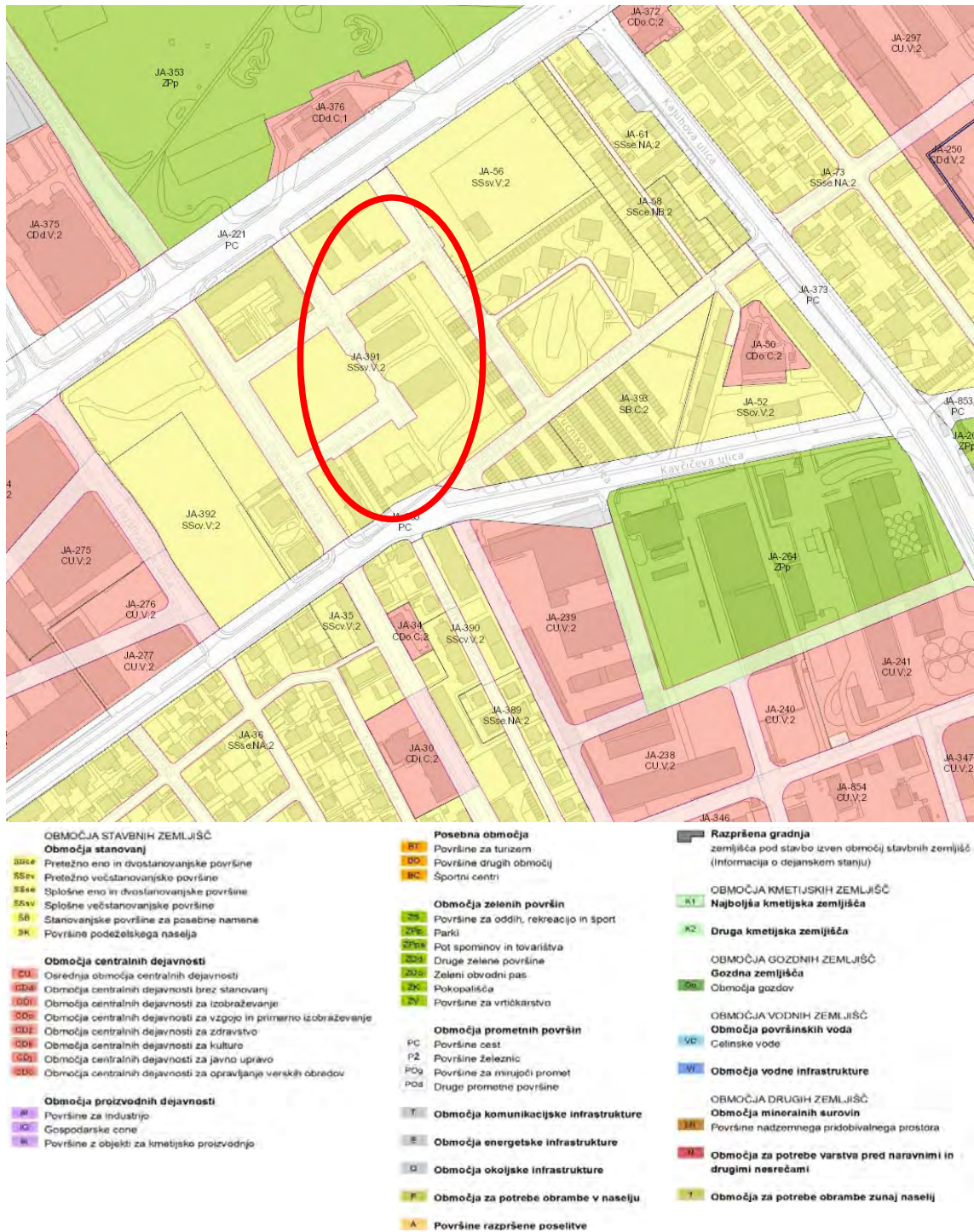
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice (do 250,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta); bifeji, točilnice in bari (do 70,00 m<sup>2</sup> BTP dela objekta),
  - 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče,
  - 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
  - 12201 Stavbe javne uprave,
  - 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
  - 12203 Druge poslovne stavbe,
  - 12301 Trgovske stavbe (do 700,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta),
  - 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 300,00 m<sup>2</sup> BTP objekta ali dela objekta),
  - 12420 Garažne stavbe: samo garaže, kolesarnice in pokrita parkirišča,
  - 12303 Bencinski servisi (površina parcele, namenjene gradnji, do 1000,00 m<sup>2</sup>),
  - oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon.
- b) Dejavnosti in objekti iz točke a) so dopustni, če sta izpolnjena naslednja pogoja:
- dopolnjujejo osnovno namembnost območja,
  - nahajajo se ob lokalni krajevni cesti (LK) ali cestah višje kategorije v naselju.

Na celotnem območju OPN MOL ID so dopustni tudi naslednji objekti in drugi posegi v prostor (12. člen):

- 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 daljinsko ogrevanje in hlajenje,
  - za javno razsvetljavo in semaforizacijo,
  - za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV,
  - za zagotavljanje elektronskih komunikacij. Znotraj območja, ki ga omejuje avtocestni obroč, ni dopustna izvedba elektronsko komunikacijskih vodov v nadzemni izvedbi,
  - zbiralnice ločenih frakcij odpadkov,
  - objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so izvedeni v sklopu drugega objekta, ki ga je na območju dopustno graditi,
- podzemne etaže s tem odlokom dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov, kjer in v obsegu, kot to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov,
- podhodi in nadhodi za pešce,
- avtobusna postajališča s potrebnimi ureditvami,
- parkirne površine za osebna motorna vozila za lastne potrebe,
- pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,
- dostopi za funkcionalno ovirane osebe (tudi gradnja zunanjih dvigal na obstoječih objektih),
- parkovne površine, drevoredi, posamezna drevesa, površine za pešce, trgi, otroška igrišča in biotopi,
- vodnogospodarske ureditve,
- brvi in mostovi,
- vstopno-izstopna mesta za rečni promet ob vodotokih, pomoli, dostopi do vode (tudi stopnice), utrjene brežine vodotokov in splavnice,
- 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 14,00 m,
- objekti za zagotovitev varstva pred utopitvami,



- naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), opazovalnice,
- javne sanitarije na javnih površinah.



Slika 6: Območje obdelave v ožjem prostoru (veljavni OPN MOL); Vir: Urbinfo

## **Dopustne gradnje in spremembe namembnosti**

V obravnavnem območju se lahko izvajajo naslednje gradnje:

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

Gradnje, razen odstranitve objekta, so dopustne samo na zakonito zgrajenih objektih.

Ne glede na določbe za določanje velikosti objektov so v EUP z namensko rabo SScv ali SSsv:

a) za tipa objektov V in VS dopustni naslednji posegi:

- rekonstrukcija
- odstranitev objektov,
- vzdrževanje objektov,
- gradnja garažnih stavb pod terenom v skladu z določili tega odloka,
- izraba podstrešij v obstoječih gabaritih brez spremembe strešne konstrukcije, razen za izvedbo okenskih odprtin,
- gradnja novih objektov pod pogojem, da je lokacija novega objekta določena z gradbeno črto v karti 3.1 »Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev«,
- na mestu poprej odstranjenih zakonito zgrajenih objektov je dopustna gradnja nadomestnih objektov, ki ne presegajo BTP odstranjenih objektov, pod pogojem, da so zagotovljeni predpisani FBP in FZP ter parkirna mesta v skladu z določbami tega odloka. Splošna določba FI in FZ za EUP se v primeru nadomestne gradnje ne uporablja;

b) za obstoječe objekte tipov NA, NB in ND dopustne rekonstrukcije, vzdrževalna dela, odstranitev objektov ter gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov (majhna stavba, majhna stavba kot dopolnitev obstoječe pozidave, rezervoar, nepretočna greznica, mala komunalna čistilna naprava, bazen, vodnjak, ograja in podporni zid) po določbah za območja namenske rabe SSse.

Sprememba namembnosti zakonito zgrajenih objektov je dopustna, kadar je nova namembnost v skladu s pretežno namembnostjo območja.

Vse novo zgrajene ali rekonstruirane stavbe morajo biti zgrajene energetske varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah.

## **Tipologija in višina objektov**

OPN MOL ID podaja naslednji opis tipov objektov (15. člen, 1. odstavek, Preglednica 5):

<b>Tipi objektov</b>		
Oznaka tipa objekta	Tip objekta	Opis tipa objekta
V	Visoka prostostoječa stavba	– Stolpi: stolpnica, stolpič – Bloki: osnovni, ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, visoki, terasni, verižni, zložanka, skladanka, sestavljanka, vila blok

		– Ploščica, hiša v terasah v skladu s 97. členom tega odloka
C	Svojestvena stavba	Stavba s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo (kot na primer) cerkev, stavbe za izobraževanje, znanstvenoraziskovalno delo in zdravstvo, poslovne stavbe in druge stavbe, ki jih zaradi svojstvenega oblikovanja ni mogoče umestiti med druge tipe stavb)

Ne glede na predpisan tip objekta je za večstanovanjske stavbe dopusten tudi tip objekta C.

### **Velikost in zmogljivost objektov**

Merila za določanje velikosti objektov so:

- faktor izrabe (FI),
- faktor zazidanosti (FZ),
- faktor odprtih bivalnih površin (FBP),
- faktor zelenih površin (FZP) ter
- višina objektov (V), opredeljena v metrih ali s številom etaž.

Velikost objektov določajo tudi ukrepi za zagotavljanje požarnovarnostnih odmikov, ki omogočajo dostop gasilskih vozil v skladu s predpisi o površinah za gasilce ob zgradbah, oziroma ukrepi za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte.

Stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji, je opredeljena z enim ali z več faktorji (FI, FZ, FBP ali FZP):

4. SSsv – Splošne večstanovanjske površine					
Tip objekta	Vrsta tipa objekta	FZ (največ)	FBP (najmanj)	FZP (najmanj)	FI (največ)
V	Stolpi, bloki	/	30 %	∅	1,2
	Ploščica	70 %	20 %	∅	/
	Hiša v terasah	70 %	20 %	∅	/

∅ – faktor za namensko rabo EUP ni relevanten

/ – faktor je za namensko rabo EUP posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti: FZ, FBP, FZP, FI ali višino

### **Višina objektov**

Glede na tip objekta največja etažnost in višina objekta znašata (preglednica 7):

V	Bloki in stolpi: P+2 in več +M ali T	Višina je posredno določena s faktorji izkoriščenosti: FZ, FBP, FZP in FI oziroma jo določi PPIP ali OPPN.
	Ploščica: P+2	Višino določi OPPN
	Hiša v terasah	Višino določi OPPN

### **Legat objektov in odmiki**

Regulacijske črte, skladno s 23. členom odloka OPN MOL ID, določajo urbanistične razmejitve ali razmejitve površin javnega in zasebnega interesa. Regulacijska linija (RL) je črta, ki obstoječe in predvidene javne površine ločuje od površin v zasebni lasti.

Kadar regulacijska linija ceste ni skladna s stanjem v naravi ali z mejo parcel v naravi, je odstop od regulacijske linije ceste dopusten zaradi določitve cestnega sveta v postopku za določitev in označitev meje ceste v skladu s predpisi o cestah.

V SD ZN, gradbenem dovoljenju za cesto ali objekte okoljske in energetske infrastrukture ali v projektu za izvedbo rekonstrukcije ceste ali objektov okoljske in energetske infrastrukture lahko ob soglasju organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet ali gospodarske javne službe, projektna rešitev trase ceste ali objektov okoljske in energetske infrastrukture odstopa od regulacijske linije ceste oziroma ROE.

Lego objektov in odmike določa 24. člen odloka OPN MOL ID, ki predpisuje najmanjše zahtevane odmike stavb od meje sosednjih parcel in med objekti, pri čemer oddaljenost stavbe od parcelne meje definira kot najkrajšo razdaljo med mejo sosednjega zemljišča in tej meji najbližjo zunanjo točko najbolj izpostavljenega dela objekta, kot je napušč, konzolna konstrukcija, balkon in podobno.

Odlok OPN MOL ID tako določa, da mora biti odmik stavb tipov V in VS (nad terenom) od meje sosednjih parcel najmanj 5,00 m. Enako velja, kadar se stavbe tipa C gradijo v EUP s tipoma stavb V in VS, ne glede na višino stavbe.

Odmik stavb (nad terenom) od meje sosednjih parcel je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, vendar ne manj kot 1,50 m od parcelne meje za stavbe, ki so nižje od 14,00 m ter 3,00 m od parcelne meje za stavbe, ki so višje od 14,00 m. Gradnja stavb na parcelno mejo je dopustna na skupni parcelni meji, na kateri je slepa fasada objekta oziroma s pisnim soglasjem lastnikov sosednjih parcel, kadar je način gradnje na parcelni meji značilen za EUP, kar je treba utemeljiti v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Zahtevni in manj zahtevni objekti morajo biti od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin, odmaknjeni (nad terenom in pod njim) najmanj 5,00 m oziroma 3,00 m od javne poti ali ceste nižje kategorije. Če so odmiki manjši, morata s tem soglašati organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet, za državne ceste pa upravljavec državne ceste.

Odmik podzemnih etaž od meje sosednjih parcel mora biti najmanj 3,00 m; odmik je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel. Kadar se gradi podzemna etaža pod več parcelami, namenjenimi gradnji, odmikov med njimi ni treba upoštevati, upoštevati pa je treba odmike od sosednjih parcel.

Temelje objektov, ki mejijo na javne površine, kot so ceste, trgi, pločniki, je na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, dopustno graditi prek regulacijske linije javne površine.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, odmaknjeni najmanj 1,00 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo.

Parkirišča z več kot 5 PM morajo biti oddaljena od meje parcel sosednjih stanovanjskih objektov najmanj 4,00 m oziroma manj, če s tem pisno soglašajo lastniki teh parcel.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti odmaknjeni od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin najmanj 1,50 m. Če so odmiki manjši od 1,50 m, morata s tem soglašati organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet, za državne ceste pa izvajalec gospodarske javne službe vzdrževanja državnih cest.

Ograjo, škarpo ali podporni zid je dopustno postaviti največ do meje parcele, na kateri se gradijo, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče; če se gradijo na meji, se morajo lastniki zemljišč, na katere ti objekti mejijo, o tem pisno sporazumeti. Za odmike od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin veljajo določbe zgornjega odstavka.

Odmik objektov za oskrbo s pitno vodo, odvajanje in čiščenje odpadne vode, distribucijo zemeljskega plina, oskrbo s toploto, oskrbo z električno energijo in oskrbo z elektronskimi komunikacijami, katerih višina ne presega 4,00 m, mora biti najmanj 1,00 m od meje sosednjih parcel. Če so navedeni objekti višji od 4,00 m, mora biti njihov odmik najmanj 4,00 m od meje sosednjih parcel oziroma najmanj 1,00 m, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel. Podzemne dele teh objektov je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo brez soglasja lastnikov sosednjih parcel.

Odmiki med fasadami stavb in delov stavb tipov V in C, ki so višje od 14,00 m pri stavbah z višino do 40,00 m na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), so 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, oziroma 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.

Pri slepih fasadah in fasadah z odprtinami za osvetlitev komunikacij stavbe je z SD ZN dopustno določiti tudi manjše odmike med fasadami stavb.

Odmiki ali protipožarne ločitve objektov od parcelnih mej morajo preprečevati možnost širjenja požara na sosednje objekte. Pri določanju odmkov ali protipožarnih ločitev je treba upoštevati predpise o požarni varnosti v stavbah in predpise o požarnovarnostnih odmikih ali požarnih ločitvah za druge objekte. Če odmiki ne zagotavljajo predpisanih požarnovarnostnih zahtev, je treba načrtovati protipožarne ločitve v skladu s predpisi o požarni varnosti v stavbah.

Oddaljenost stavbe od parcelne meje je najkrajša razdalja med mejo sosednjega zemljišča in tej meji najbližjo zunanjo točko najbolj izpostavljenega dela objekta (na primer napušč, konzolna konstrukcija, balkon in podobno).

### **Parcelacija**

Pri določitvi velikosti in oblike parcele, namenjene gradnji, je treba upoštevati:

- tip objekta in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, FBP oziroma FZP, FI, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij in podobno),
- velikost in tlorisno zasnovo objektov,
- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov,

- možnost priključitve na infrastrukturne vode, objekte in naprave,
- krajevno značilno obliko parcel,
- naravne razmere,
- omejitve uporabe zemljišča,
- lastniško in obstoječo parcelno strukturo zemljišča.

Pri določitvi velikosti in oblike parcele, namenjene gradnji, je treba zagotoviti:

- spremljajoče dejavnosti osnovnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti, parkirni prostori, manipulativne površine),
- predpisane intervencijske dostope in površine za gasilska in druga reševalna vozila,
- potrebne odmike ali požarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje parcele v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.

Površina dostopne poti od javne ceste do parcele, namenjene gradnji, se ne upošteva v izračunu FZ, FI, FBP ali FZP in pri velikosti parcele, namenjene gradnji.

Vsaka stavba s pripadajočimi enostavnimi in nezahtevnimi objekti mora imeti svojo parcelo, namenjeno gradnji.

Parcela, namenjena gradnji večstanovanjske stavbe, je k stavbi pripadajoče zemljišče, ki je neposredno namenjeno za njeno redno rabo ter vključuje zemljiško parcelo (ali več parcel), na kateri stavba stoji, in zemljišče, ki predstavlja prometne površine in komunalne funkcionalne površine, parkirne površine, odprte bivalne površine, otroško igrišče, prostore za smetnjake in podobno. K večjemu številu večstanovanjskih stavb se lahko določi skupno pripadajoče zemljišče. Pripadajoče zemljišče k novogradnjam se določi v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma v SD ZN.

Parcela, namenjena gradnji, na kateri stoji objekt oziroma je bilo zanj pridobljeno gradbeno dovoljenje, je lahko predmet parcelacije samo v primerih, če sprememba meje ali površine parcele ne bo povzročila kršitve predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za objekt (velikost parcele, namenjene gradnji, FZ, FBP ali FZP, FI, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij, normativi za parkirne površine in podobno).

### **Nezahtevni in enostavni objekti**

Enostavni in nezahtevni objekti niso namenjeni bivanju. Stavba, h kateri se gradijo nezahtevni in enostavni objekti, mora biti zgrajena zakonito.

Za določanje dimenzij in za druge pogoje gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov se upoštevajo predpisi s področja graditve objektov ter drugih področnih predpisov. Vrste nezahtevnih in enostavnih objektov ter prostorski izvedbeni pogoji so glede na namen, lokacijo in namensko rabo prostora določeni v odloku OPN MOL ID in v njegovi Prilogi 4.

Če nezahteven ali enostaven objekt posega na območja varovanj in omejitev, je gradnja dopustna le s soglasji pristojnih organov.

Na parceli, namenjeni gradnji večstanovanjske stavbe tipov V, je dopustno za vsako stanovanje zgraditi največ en enostavni objekt – garažo ali nadstrešek za osebne avtomobile

stanovalcev. Postavitve teh objektov je dopustna na podlagi enotne rešitve za celotno stavbo in ob upoštevanju določil tega odloka.

### **Zelene površine, zeleni klini in zasaditev dreves**

Območje obdelave se ne nahaja znotraj zelenega klina.

Faktor odprtih bivalnih površin (FBP), ki je določen v 20. členu tega odloka, se uporablja pri objektih, namenjenih bivanju, in vključuje najmanj 50 % zelenih površin na raščnem terenu in največ 50 % tlakovanih površin, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine. Izjemoma se lahko ob v pasu 100,00 m ob Šmartinski cesti (merjeno od roba regulacijske linije glavne mestne ceste) dopustno zagotoviti do 35 % FBP v večstanovanjskih stavbah 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.

Tlakovanih površin je lahko tudi več, če gre za ureditev trga in večnamenske ploščadi, vendar največ do 70 %.

Na vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi je treba na parceli, namenjeni gradnji objekta, zagotoviti najmanj 15,00 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin, od teh mora biti najmanj 7,50 m<sup>2</sup> površin namenjenih za otroško igrišče in najmanj 5,00 m<sup>2</sup> površin za rekreacijo in druženje stanovalcev. Odprte bivalne površine morajo biti namenjene skupni rabi vseh stanovalcev večstanovanjske stavbe. Za več stanovanjskih objektov je dopustno zagotoviti v skladu z določbami tega člena tudi skupna otroška igrišča na samostojnih parcelah, namenjenih gradnji. Igrišča za igro mlajših otrok morajo biti umaknjena od prometnic in urejena v radiju 100,00 m od vhoda v stanovanjsko stavbo.

Najmanjša velikost otroškega igrišča pri večstanovanjskih stavbah (več kot osem stanovanj) je 60,00 m<sup>2</sup>. Če seštevek površin otroškega igrišča glede na število stanovanj znaša več kot 200,00 m<sup>2</sup>, je najmanjša velikost enovitega območja igralnih površin 200,00 m<sup>2</sup>.

Če seštevek površin, namenjenih za rekreacijo in druženje stanovalcev, glede na število stanovanj znaša več kot 200,00 m<sup>2</sup>, je najmanjša velikost enovitega območja 200,00 m.

Pri večstanovanjskih stavbah se s tem odlokom predpisane odprte bivalne površine (FBP) in 15,00 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin na stanovanje ne seštevajo. Upošteva se tisti od obeh normativov, ki zagotavlja večjo kvadraturu odprtih bivalnih površin.

Na parceli, namenjeni gradnji, je treba na raščnem terenu zasaditi naslednje število dreves:

<b>Najmanjše število dreves na parceli, namenjeni gradnji</b>	
Območje	Najmanjše število dreves
SSsv	Stanovanjske stavbe tipa V: vsaj 25 dreves/ha

Do 30 % dreves, ki jih je treba posaditi na parceli, namenjeni gradnji, je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami. Število dreves, ki je zahtevano za posamezno območje namenske rabe, se lahko zmanjša pri dejavnostih, ki imajo posebne pogoje zaradi varstva pred požarom. Predpisano zasaditev površin je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm,

merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,20 m. Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve.

### **Parkirne površine in garažne stavbe**

Območje obdelave se v celoti nahaja v območju parkirne cone 2.

Na parceli, namenjeni gradnji (ali v EUP, kadar je to določeno) je treba za vsak objekt oziroma za posamezni del objekta, ki je predmet gradnje, zagotoviti PM skladno z OPN MOL ID. Ta v 38. členu, 1 odstavku, Preglednica 11 predpisuje naslednje najmanjše število PM:

Preglednica 11: Najmanjše število PM		
Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesarski promet
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 m <sup>2</sup> neto tlorisne površine od tega 10 % za obiskovalce  2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 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

V BTP objekta se pri izračunu PM ne upoštevajo BTP, namenjeni servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

V parkirni coni 2 je treba na parceli, namenjeni gradnji, zgraditi najmanj 70 % predpisanih PM za motorni promet, vendar 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe ne manj kot 1 PM/stanovanje.

Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

Vsako parkirišče z več kot 100 parkirnimi mesti za motorni promet mora imeti tudi eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov.

Parkirna mesta za kolesarski promet morajo omogočati priklepanje koles; kadar so postavljena na javnih površinah, ne smejo ovirati poti pešcev.

Na parcelah, namenjenih gradnji, je treba od števila PM za osebna motorna vozila, zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila. To določilo se upošteva, če je v objektu na podlagi izračuna treba zagotoviti več kot 20 PM.

### **Odstopanja od normativov za določanje PM**

Odstopanja od normativov so dopustna na podlagi mobilnostnega načrta, s katerim se dokaže, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje Prometne politike MOL, sprejete na Mestnem svetu MOL. Mobilnostni načrt je treba izdelati za objekt ali skupino objektov, ki



predstavljajo zaključeno celoto in imajo skupaj nad 10.000 m<sup>2</sup> BTP, in za območja, ki se urejajo z SD ZN in imajo skupaj BTP objektov nad 10.000 m<sup>2</sup>. V izračunu BTP se ne upoštevajo stavbe 12420 Garažne stavbe.

Kadar na parceli, namenjeni gradnji objekta, ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200,00 m in na katerih je etažnim lastnikom oziroma uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba. V primeru, da na parceli, namenjeni gradnji, ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest za motorni in kolesarski promet, imajo prednost parkirna mesta za kolesarski promet.

Parkirne površine in garažne stavbe morajo biti umeščene in zgrajene tako, da njihova uporaba ne škoduje zdravju, da hrup in smrad ne motita bivanja, dela in počitka v okoliških objektih ter da se s tem ne zmanjšuje s prostorskim aktom predpisani FBP oziroma FZP.

### **Prometna infrastruktura**

Znotraj območja je treba načrtovati ustrezne dovozne ceste do objektov, namenjene vožnji osebnih vozil ter kolesarskemu in peš prometu. Pri čemer je treba upoštevati usmeritve o tipologiji in o prečnih profilih posameznih kategorij cest, ki so določene s predpisi s področja projektiranja cest.

Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto. Priključki na javno cesto morajo biti zgrajeni tako, da ne ovirajo prometa. Izvedejo se na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, ali izvajalca gospodarske javne službe vzdrževanja državnih cest ter v skladu s standardi, ki omogočajo dostop gasilskih in intervencijskih vozil.

Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti imajo lahko le en samostojen priključek na javno cesto. Če lega v prostoru in prometna varnost to omogočata, se morajo dva ali več objektov priključiti na javno cesto s skupnim priključkom. Odstop od tega pravila je dopusten ob soglasju organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet.

Slepo zaključene nove javne ceste morajo imeti na koncu obračališče. Odstop od tega pravila je za občinske ceste dopusten ob soglasju organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet.

Parkirišča, ki se priključujejo na lokalne zbirne ceste ali na ceste višjih kategorij, morajo biti urejena tako, da se vozila čelno vključujejo na javno cesto.

Območje za pešce je treba urejati kot enovito pretežno ravno površino, ki bo primerna za peš hojo in za funkcionalno ovirane osebe. Površine tlakov morajo biti izvedene s protidrskimi materiali ali površinsko obdelane proti drsenju. Stopnice in drugi robovi morajo biti izvedeni tako, da so dobro vidni tudi funkcionalno oviranim osebam.

V varovalnih pasovih prometnih omrežij je treba za gradnjo objektov in naprav na podlagi projektnih pogojev pridobiti tudi soglasje pristojnega izvajalca gospodarske javne službe.

Posegi v varovalni pas prometnega omrežja ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja prometnega omrežja.

### **Okoljska infrastruktura**

Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture ter tistih nezahtevnih, enostavnih in drugih objektov, ki ne potrebujejo komunalnih priključkov, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih. Gradnja objektov na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih je dopustna le v primeru, da se sočasno z gradnjo objektov zagotovi komunalno opremljanje stavbnih zemljišč.

Stavbno zemljišče je komunalno opremljeno, če je zagotovljena minimalna komunalna oskrba objektov in je objekt, ki se gradi na stavbnem zemljišču, mogoče priključiti na okoljsko in energetska gospodarsko javno infrastrukturo v skladu z določili OPN MOL ID.

Minimalna komunalna oskrba objektov vključuje oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda, oskrbo s toploto, oskrbo z električno energijo in dostop do javne ceste.

Območje obravnave ima oznako obveznosti priključevanja 3, zato ga je treba priključiti na okoljsko in energetska gospodarsko infrastrukturo v skladu s spodnjo preglednico (46. člen, odstavek 3, Preglednica 12):

<b>Obveznost priključevanja na okoljsko in energetska gospodarska javna infrastruktura</b>	
Obveznost priključevanja na posamezno okoljsko in energetska gospodarska javna infrastruktura	Oznaka obveznosti priključevanja
	2
Priključitev na javni vodovodni sistem	x
Priključitev komunalnih odpadnih vod na javni kanalizacijski sistem	x
Priključitev na javni sistem daljinskega ogrevanja, če to ni mogoče, pa na javni sistem zemeljskega plina, razen v primeru uporabe drugih energentov za ogrevanje, ki so skladni s predpisom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana	x
Priključitev na sistem električne energije	x

Za objekte, za katere je priključitev na posamezno okoljsko in energetska gospodarska javna infrastruktura obvezna, se izjemoma dovoli uporaba internih sistemov, kadar zaradi fizičnih ovir med objektom in obstoječim ali načrtovanim javnim sistemom (velika višinska razlika, oddaljenost posameznih objektov od omrežja, prečkanje vodotokov ali drugih fizičnih ovir v prostoru) priključitev na javni sistem ni mogoča oziroma smotna, če investitor v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobi soglasje organa Mestne uprave MOL, pristojnega za gospodarske javne službe, in pozitivno mnenje pristojnega izvajalca gospodarske javne službe.

Dopustno je zagotoviti oskrbo objektov z energenti za ogrevanje in električno energijo tudi na način, ki ga prostorski akt ali drug predpis ne določa, če ta način oskrbe sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje ter z njim soglašata organ Mestne uprave MOL, pristojen za gospodarske javne službe, in izvajalec gospodarske javne službe, katerega delovno področje ta način oskrbe zadeva.

Varovalni pasovi okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture znašajo (47. člen, 1 odstavek, preglednica 13):

<b>Širina varovalnih pasov objektov in omrežij okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture</b>	
a) Vodovodno in kanalizacijsko omrežje, omrežje daljinskega ogrevanja in hlajenja, elektronski komunikacijski vodi, vodi javne razsvetljave in drugi vodi, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe oziroma v javno korist, razen tistih iz točk b) in c) te preglednice. Določila ne veljajo za priključke na te vode.	3,00 m
b) Sistem električne energije:	
- nadzemni daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 400 kV in 220 kV	40,00 m
- nadzemni daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 110 kV in 35 kV	15,00 m
- podzemni kabelski sistem nazivne napetosti 110 kV in 35 kV	3,00 m
- nadzemni daljnovod nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV	10,00 m
- podzemni kabelski sistem nazivne napetosti do vključno 20 kV	1,00 m
- nadzemni daljnovod nazivne napetosti do vključno 1 kV	1,50 m
- razdelilne postaje srednje napetosti in transformatorske postaje srednje napetosti (nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV)	2,00 m
c) Sistem zemeljskega plina:	
- prenosni sistem zemeljskega plina	65,00 m
- distribucijski sistem zemeljskega plina	5,00 m

Vsi objekti, razen objektov gospodarske javne infrastrukture ter tistih nezahtevnih, enostavnih in drugih objektov, v katerih se ne izvaja dejavnost, pri kateri nastajajo komunalni odpadki, morajo imeti urejen sistem zbiranja komunalnih odpadkov. Komunalne odpadke je treba zbirati na zbirnih mestih. Zbirno mesto zagotavljajo uporabniki na parceli, namenjeni gradnji. Zbirno mesto je treba urediti tako, da je zagotovljena higiena ter da ni negativnih vplivov na javne površine, sosednje objekte, tla in podzemno vodo. Zbiralnice ločenih frakcij odpadkov so umeščene na utrjene javno dostopne površine. Izvedene so lahko v nadzemni (pokrit ali nepokrit ter delno ali v celoti ograjen prostor) ali podzemni izvedbi.

### **Ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, okolja in naravnih dobrin, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obramba**

#### **Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine**

Na območju obravnave ni evidentiranih območij in objektov varovanih s strani naravne in kulturne dediščine.

#### **Varstvo okolja in naravnih dobrin**

##### Varovanje in izboljšanje okolja

Gradnja objektov, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave ter spremembe namembnosti v obstoječih objektih so dopustne, če nov poseg ne povzroča večjih motenj v okolju, kot so dopustne s predpisi.

### Vodovarstveno območje

Območje obravnave se v večini nahaja v območju 3A, Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom, Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, Ur.l. RS, št. 43/2015), severni del se nahaja v območju 2B, Podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom.

Posegi na vodovarstvenih območjih so dopustni le v skladu s pogoji in omejitvami veljavnih državnih uredb in občinskih odlokov o zavarovanju vodnih virov ter s soglasjem organa, pristojnega za vode. Na vodovarstvenih območjih niso dopustne spremembe namembnosti stavb v tiste rabe, ki pomenijo večjo potencialno nevarnost za poslabšanje kakovosti podzemne vode od obstoječe rabe.

### Varstvo in izboljšanje zraka

Pri gradnji objektov in urejanju površin je treba upoštevati predpise s področja varstva zraka.

### Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje obravnave se ne nahaja na območju za potrebe obrambe z režimom omejene in nadzorovane raba prostora.

### Varstvo pred požarom

Pri graditvi objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom.

Pogoje za varen umik ljudi ter za gašenje in reševanje je treba zagotoviti z:

- odmiki in požarnimi ločitvami med objekti oziroma s predpisanimi požarnovarnostnimi odmiki od parcelnih mej sosednih zemljišč,
- intervencijskimi potmi, dostopi, dovozi in delovnim površinami za intervencijska vozila,
- viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje ter
- s površinami ob objektih za evakuacijo ljudi.

Dostopne in dovozne poti ter postavitvene in delovne površine za gasilska vozila morajo biti v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.

K projektnim rešitvam za objekte, za katere je s posebnimi predpisi zahtevana izdelava študije požarne varnosti, je treba v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti mnenje Gasilske brigade Ljubljana. V teh objektih mora biti zagotovljena slišnost komunikacijskih sredstev gasilcev v sistemu zvez zaščite in reševanja, kar se prikaže v študiji požarne varnosti, izvede z namestitvijo notranjih repetitorjev, preveri pa s preskusom slišnosti.

Gradnje in ureditve v prostoru morajo zagotavljati dovoz za gasilska vozila do vodotokov, hidrantov in požarnih bazenov ter zadrževalnih bazenov viškov padavinskih voda.

Velikost objektov določajo tudi ukrepi za zagotavljanje požarnovarnostnih odmikov, ki omogočajo dostop gasilskih vozil v skladu s predpisi o površinah za gasilce ob zgradbah, oziroma ukrepi za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte.

### Varstvo pred poplavami

Obravnavano območje ne leži v poplavnem območju.

### Potresno nevarna območja

Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

### Gradnja zaklonišč

V vseh objektih je treba stropno konstrukcijo nad kletjo graditi tako, da zadrži rušenje objektov nanjo.

### **Varovanje zdravja**

#### Varstvo pred hrupom

Večino območja obravnave je v skladu z OPN MOL ID opredeljene kot območje Potencialno območje II. stopnje varstva pred hrupom, območje ob glavnih prometnicah (Šmartinski cesti in Kavčičevi ulici) pa je opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Pri posegih v prostor je treba upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom glede na stopnje varstva pred hrupom, ki jih določa odlok OPN MOL ID. Vrednosti hrupa so skoraj na celotnem območju obravnave presežene. Na degradiranih območjih prekomerne obremenitve s hrupom, ki so prikazana v Prikazu stanja prostora, ni dopustno graditi stavb z varovanimi prostori, razen če investitor izvede ustrezne ukrepe varstva pred hrupom, s katerimi zagotovi ustrezno zaščito varovanih prostorov. Pri načrtovanju nove prometne infrastrukture oziroma pri njeni rekonstrukciji je treba na območjih, kjer obstoječi hrup že presega mejne vrednosti kazalcev hrupa, izvesti vse ukrepe, da se hrup omeji na zakonske meje oziroma se v največji meri zmanjša. Z novimi posegi hrupa ni dopustno povečevati.

#### Varovanje pred svetlobnim onesnaženjem

Pri osvetljevanju objektov in odprtih površin je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisij svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

#### Osončenje

80% stanovanjem v večstanovanjskih objektih je treba zagotoviti v bivalnih prostorih naravno osončenje dne 21. 12. – najmanj 1 uro in dne 21. 3. in 21. 9. – najmanj 3 ure.

### **Odstopanja od splošnih določb odloka**

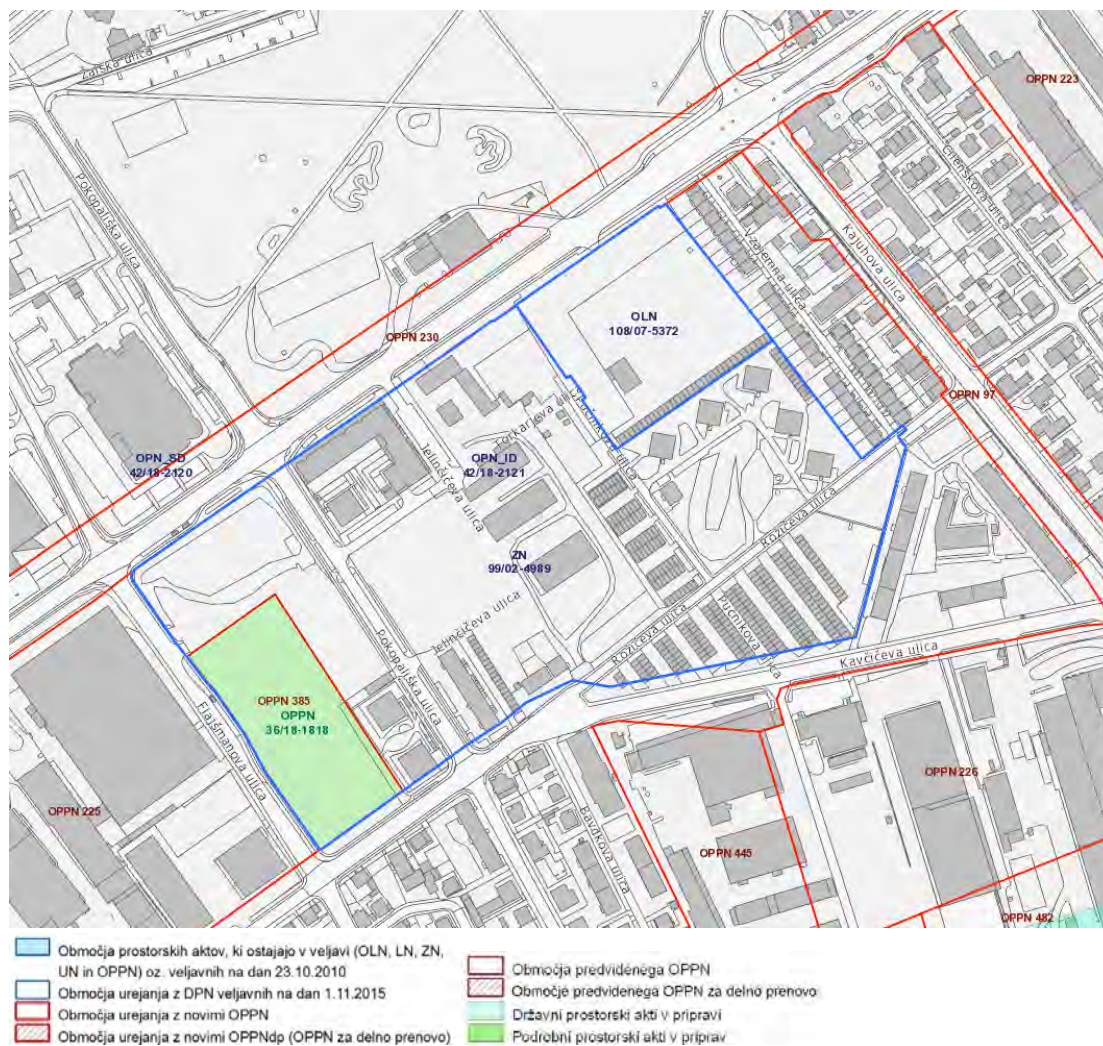
V SD ZN se vrednosti FZ in FI, ki so določene z OPN MOL ID, lahko prekoračijo, če prekoračitev pomeni izboljšanje kakovosti prostora. Prekoračitev je treba v SD ZN utemeljiti in dokazati, da so za načrtovane objekte zagotovljene predpisane odprte bivalne (FBP) oziroma zelene površine (FZP) in parkirne površine v skladu z določbami OPN MOL ID.

### **Območja prostorskih izvedbenih aktov, ki ostajajo v veljavi**

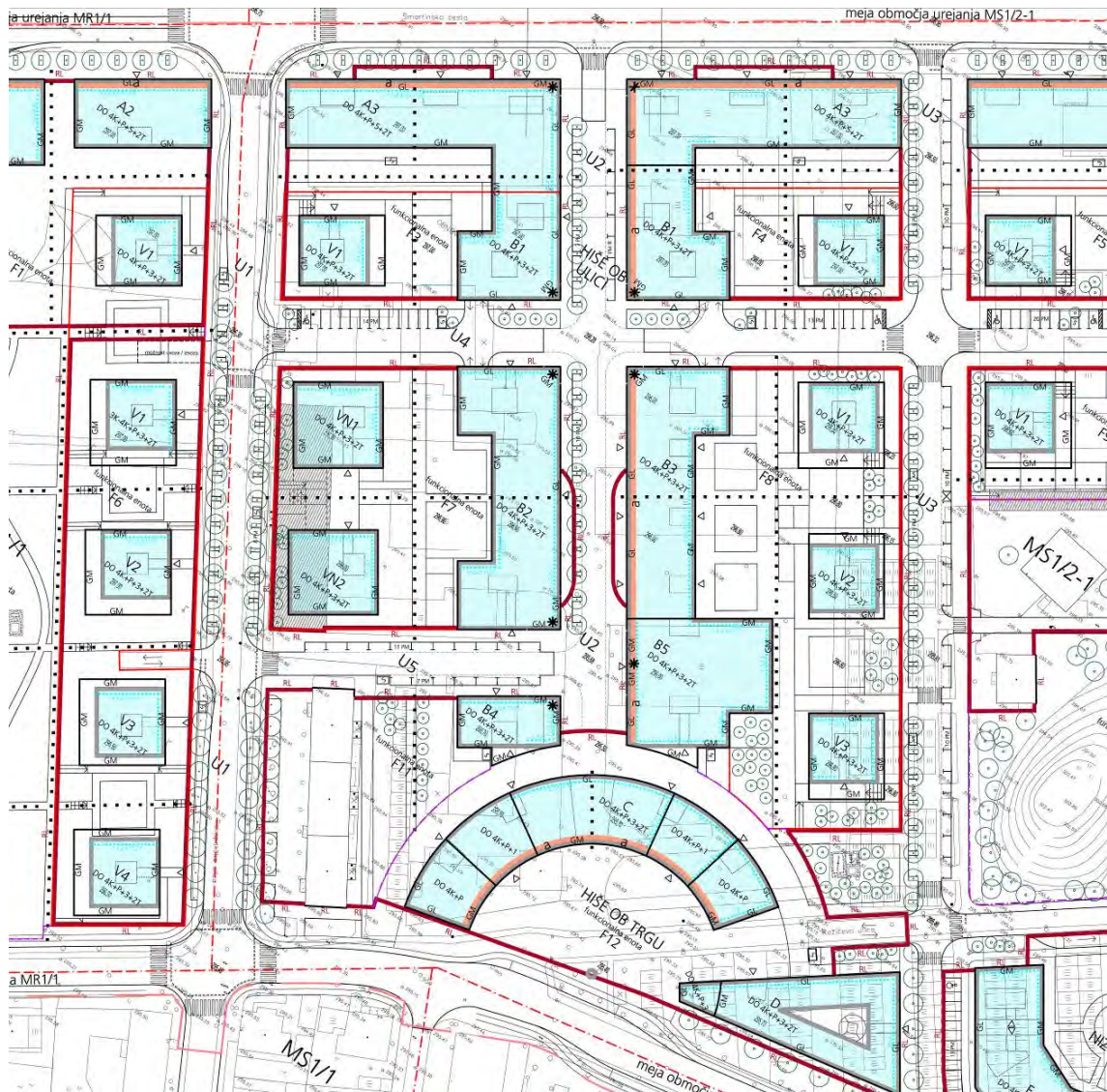
Pri spremembi podrobnih prostorskih izvedbenih aktov je treba upoštevati določbe OPN MOL ID, razen pri faktorjih (FZ, FI, FZP, FBP in višina) in dopustnih dejavnostih, kjer se lahko upoštevajo določbe podrobnega prostorskega izvedbenega akta, ki je predmet spremembe.

## 2.3 VELJAVNI ZAZIDALNI NAČRT

Za območje obravnave je v odloku OPN MOL ID navedeno, da ostaja v veljavi prostorski izvedbeni akt Odlok o zazidalnem načrtu za območji urejanja MS1/2-1 in MR1/1 Zelena jama (Uradni list RS, št. 99/02 in 96/04) (v nadaljevanju Zazidalni načrt), kar je razvidno iz karte 5 »Načini urejanja«.



Slika 7: Veljavni in predvideni prostorski akti; Vir: Urbinfo



Slika 8: Veljavni Zazidalni načrt, karta 6; Vir: Zazidalni načrt

### 2.3.1 IZVLEČEK IZ ODLOKA

Povzeti so člani iz Odloka, ki tangirajo območje iz investicijske namere, to je funkcionalne enote F4, F8, del F11 in del F12.

#### 5. člen

Območje urejanja je razdeljeno na 13 funkcionalnih enot. Funkcionalne enote F1, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F11, F12 in F13 so namenjene gradnji stanovanjskih ali stanovanjsko poslovnih objektov, v funkcionalni enoti F2 je predvidena ureditev javnega parka. V že pozidani funkcionalni enoti F10 gradnja novih objektov ni dovoljena. V območju je možno realizirati max. 161.400 m<sup>2</sup> BEP (brez kleti).

#### 6. člen

Posegi morajo upoštevati regulacijske elemente, ki imajo sledeč pomen:

- regulacijska linija (RL) je meja predvidene površine v javni rabi;

- gradbena meja (GM) je meja, ki je novozgrajeni objekti, razen z komunikacijskimi jedri ne smejo presegati. Lahko se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost;
- gradbena linija (GL) je meja, ki se je morajo novozgrajeni objekti dotikati;
- BEP objektov je bruto etažna površina objektov brez kletj;
- gabarit objekta je velikost objekta zunanjega oboda stebrov (pri skeletnih konstrukcijah), zidov in drugih konstrukcijskih elementov;
- višina objekta je najvišja točka objekta;
- višina venca je višina ograje terase prve terasne etaže.

8. člen

#### **Določanje gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč**

Velikost gradbenih parcel mora zagotavljati z normativi predviden obseg funkcionalnih zemljišč. Parcelacija zemljišč se lahko izjemoma, na podlagi strokovno utemeljenega predloga, ki izhaja iz dovoljenih toleranc navedenih v 36. členu izvede tudi drugače, kot določa Načrt gradbenih parcel in funkcionalnih zemljišč, pri čemer se ne sme spreminjati površin v javni rabi.

9. člen

#### **Določila za oblikovanje novogradenj:**

- oblikovanje objektov v različnih funkcionalnih enotah se mora med seboj razlikovati. V posameznih funkcionalnih enotah so lahko objekti tudi enako oblikovani;
- objekti morajo biti sodobno, kvalitetno oblikovani;
- nadstrešnice morajo biti glede oblikovanja in materialov skladne z osnovno stavbo;
- minimalna globina arkad v pritličjih je 3 m;
- višina arkad ob Šmartinski cesti je 8 m;
- višina arkad ob notranjih ulicah je 4 m.

### **III. POGOJI ZA PROMETNO UREJANJE**

#### **Kavčičeva ulica**

Dvopasovna cesta se obojestransko opremi s kolesarskimi stezami in hodniki za pešce ter parom avtobusnih postajališč. V križiščih z Zvezno, Pokopališko ulico in cesto U3 se uredijo dodatni pasovi za levo zavijanje.

Normalni profil Kavčičeve ulice:

- |                         |           |          |
|-------------------------|-----------|----------|
| - vozišče               | 2 x 3.50  | 7.00 m   |
| - pas za levo zavijanje | 1 x 3.00  | 3.00 m   |
| - bus                   | 3,00+2.50 | 5.50 m   |
| - kolesarska steza      | 2 x 1.50  | 3.00 m   |
| - hodnik za pešce       | 2 x 1.50  | 3.00 m   |
| - skupaj                |           | 21.50 m. |

11. člen

Interne ulice

V smeri sever jug potekajo U1 (Pokopališka ulica), U2 in U3. V smeri vzhod - zahod potekajo U4, U5 in U6 (Rožičeva ulica). Povezovalna cesta U7 poteka v smeri severovzhod - jugozahod, med Kavčičevo in Rožičevo ulico.

13. člen



Glavni dostopi do objektov, primarne peš in kolesarske poti, parkirni prostori in ostale ureditve morajo biti izvedeni brez grajenih ovir tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.

### **Mirujoči promet**

Za potrebe novogradenj je treba zagotoviti zadostno število parkirnih in garažnih mest, skladno z naslednjimi normativi:

Dejavnost: potrebna parkirna mesta:

- za stanovanjsko enoto neto površine do 30 m<sup>2</sup>: 1 PM
- za stanovanjsko enoto neto površine od 30 do 60 m<sup>2</sup>: 1,5 PM - za stanovanjsko enoto neto površine od 60 do 120 m<sup>2</sup>: 2 PM
- za stanovanjsko enoto površine nad 120 m<sup>2</sup>: 2,5 PM
- za storitvene in poslovne dejavnosti, na 30 m<sup>2</sup> neto površine: 1 PM.

Potrebna parkirna mesta za novogradnje ter nadomestne garaže so predvidena v kletnih etažah.

Parkirišča za kratkotrajno parkiranje in invalide so predvidena ob vseh notranjih ulicah v območju.

### **Kolesarski promet**

Obstoječe kolesarske steze ob Šmartinski cesti se ohranijo, v manjkajočih delih se dopolnijo. Nivojsko ločene kolesarske steze so predvidene na Zvezni, Kavčičevi in Pokopališki ulici. Na ostalih notranjih cestah bo kolesarski promet voden po vozišču in ne bo ločen od motornega prometa. V vseh funkcionalnih enotah so predvidene nadstrešnice za kolesa.

### **Peš promet**

Na osrednji ulici območja se odvija peš promet na prometno mešani površini. Ob Šmartinski cesti in osrednji ulici območja je možen peš promet tudi pod arkadami, ko te niso izkoriščene za letne vrtove. Na vseh ostalih ulicah so urejeni nivojsko ločeni hodniki za pešce.

## **V. POGOJI VAROVANJA OKOLJA**

22. člen

Varstvo zraka

Prezračevanje iz objektov in podzemnih garaž in parkirišč se izvede z odvodnimi kanali z izpustom nad terenom. Objekti morajo biti priključeni na toplovodno omrežje za potrebe ogrevanja.

Varstvo pred hrupom

V kolikor so dopustne vrednosti presežene, je treba zagotoviti dodatne aktivne ali pasivne ukrepi za zaščito obravnavanega območja pred hrupom.

Osončenje

Pri vseh novih gradnjah morajo biti zagotovljeni minimalni pogoji naravne osvetlitve in osončenja bivalnih prostorov. V stanovanjih ni dopustna severna lega vseh bivalnih prostorov. V bivalnih (stanovanjskih) prostorih je treba zagotoviti minimalno osončenje in sicer:

- v zimskem solsticiju 1 uro,
- v ekvinokcijo 3 ure,
- v poletnem solsticiju 5 ur.

Pri oceni osončenja se upošteva medsebojni vpliv predvidenih objektov, obstoječi objekti in konfiguracija terena.

Namembnost prostorov, kjer ni možno zagotoviti minimalnega osončenja ne sme biti bivalna - stanovanjska. Lahko je poslovna ali druga, skladna s tem odlokom.

**Zaščita pred požarom**

Intervencijske poti in površine do vseh predvidenih stanovanjskih in poslovnih objektov znotraj območja urejanja je treba zagotoviti dostope in površine za delovanje intervencijskih vozil in tehnike v skladu s SIST DIN 14090 - površine za gasilce na zemljišču.

V načrtovanih stanovanjskih objektih je obvezna ojačitev plošče nad kletjo, tako da bi zdržala rušenje objekta nanjo.

**Hidrantno omrežje**

Zgrajeno mora biti krožno protipožarno hidrantno omrežje z ustreznim številom hidrantov.

## **VI. POSEBNA DOLOČILA**

26. člen

### **Funkcionalna enota F4**

Dovoljeni posegi:

- priprava stavbnega zemljišča (rušenje objektov),
- gradnja objektov A3, B1 in V1,
- gradnja komunalne, energetske in prometne infrastrukture,
- sprememba namembnosti objektov A3 in B1 skladno z namembnostjo objektov v funkcionalni enoti,
- zunanja ureditev

**Objekt A3 (Stanovanjsko poslovni objekt)**

**Etažnost:**

- do: 4K+P+5+ 2T
- višina fasadnega venca je 21 m,
- višina arkad je 8 m,
- max. višina objekta je 27 m.

**Velikost objektov:**

- velikost stavbišča je 70 m x 17,6m,
- velikost tipične etaže je 70 m x 13,2 m do 17,6 m,
- velikost terasne velikosti tipične etaže je lahko do 70% etaže.

**Namembnost objektov:**

- stanovanjska, poslovna ali javni program v nadstropjih,
- javni program s pasažami v pritličju,
- letni vrtovi pod arkadami,
- zaprte garaže, parkirišča, dostava, pomožni prostori v kletih.

**Objekt B1 (Stanovanjsko poslovni objekt)**

**Etažnost:**

- do: 4K+P+3+2T
- višina venca je 13 m,
- višina arkade je 4 m,
- max. višina objekta je 19 m.

**Velikost objektov:**

- velikost stavbišča je 34 m x 17,6 m + 9 m x 17,6 m,
- velikost tipične etaže je 34 m x 13,2 m do 17,6 m + 9 m x 13,2 m do 17,6 m
- velikost terasne etaže je lahko do 70% velikosti tipične etaže.

Namembnost objektov:

- stanovanjska v etažah,
- stanovanja s pasažami ali poslovni, javni program - brez gostinstva, s pasažami v pritličju,
- zaprte garaže, parkirišča, dostava, pomožni prostori v kletih.

Objekt V1 (Stanovanjska vila)

Etažnost:

- do: 4K+P+3+2T
- višina venca je 13 m,
- max. višina objekta je 19 m.

Velikost objektov:

- velikost stavbišča je 18 m x 18 m,
- velikost terasne etaže je lahko do 70% velikosti stavbišča.

Namembnost objektov:

- stanovanjska,
- zaprte garaže, parkirišča, dostava, pomožni prostori v kletih.

Zunanja ureditev funkcionalne enote F4 obsega:

- zasaditev drevoredov ob Šmartinski cesti,
- ureditev zelenic z drevesi in grmovnicami med objekti,
- ureditev platojev višine 0.8m (zelenice z drevesi in grmovnicami) ob objektih,
- ureditev tlakovane ploščadi,
- postavitve mikrourbane opreme, stopnic in klančin,
- postavitev nadstrešnic na zbirnih mestih komunalnih odpadkov.

30. člen

### **Funkcionalna enota F8**

Dovoljeni posegi:

- priprava stavbnega zemljišča (rušenje objektov),
- gradnja objektov B3, B5 in V1, V2, V3,
- gradnja komunalne, energetske in prometne infrastrukture,
- sprememba namembnosti objektov B3 skladno z namembnostjo objektov v funkcionalni enoti,
- zunanja ureditev.

Objekt B3 (Stanovanjsko poslovni objekt)

Etažnost: -

- do: 4K+P+3+2T,
- višina venca je 13 m,
- višina arkad je 4 m,
- max. višina objekta je 19 m.

Velikost objektov:

- velikost stavbišča je 64 m x 13,2 m do 17,6m + 9 m x 13,2 m do 17,6 m,
- velikost tipične etaže je 64 m x 17,6m +9 m x 17,6 m,
- velikost terasne etaže je lahko do 70% velikosti tipične etaže.

Namembnost objektov:

- stanovanjska v nadstropjih,
- stanovanja s pasažami ali poslovni, javni program brez gostinstva, s pasažami v pritličju,
- letni vrtovi pod arkadami,
- zaprte garaže, parkirišča, dostava, pomožni prostori v kletih.

Objekt B5 (Večnamenska dvorana)

Etažnost:

- do: 4K+P+3+2T,
- višina venca je 13 m,
- višina arkad je 4 m,
- max. višina objekta je 19 m.

Velikost objektov:

- velikost stavbišča je 38 m x 24 m + 26 m x 9 m,
- velikost terasne etaže je lahko do 70% velikosti stavbišča.

Namembnost objektov:

- javni program, gostinstvo kot spremljajoči program,
- zaprte garaže, parkirišča, dostava, pomožni prostori v kletih.

Objekt V1, V2 in V3 (Stanovanjska vila)

Etažnost:

- do: 4K+P+3+2T,
- višina venca je 13 m,
- max. višina objekta je 19 m.

Velikost objektov:

- velikost stavbišča posameznega objekta je 18 m x 18 m,
- velikost terasne etaže je lahko do 70% velikosti stavbišča.

Namembnost objektov:

- stanovanjska,
- zaprte garaže, parkirišča, dostava, pomožni prostori v kletih.

Zunanja ureditev funkcionalne enote F8 obsega:

- ureditev zelenic z drevesi in grmovnicami med objekti,
- ureditev platojev (zelenice z drevesi in grmovnicami) ob objektih,
- ureditev tlakovane ploščadi,
- postavitve mikrourbane opreme, stopnic in klančin,
- postavitve nadstrešnic na zbirnih mestih komunalnih odpadkov.

33. člen

### **Funkcionalna enota F11**

Dovoljeni posegi:

- priprava stavbnega zemljišča (rušenje objektov),
- gradnja objekta B4,
- adaptacija obstoječih objektov,
- zasteklitev balkonov, postavitve vetrolofov na podlagi enotnega projekta za celoten objekt,
- gradnja komunalne, energetske in prometne infrastrukture,
- sprememba namembnosti objektov skladno z namembnostjo objektov v funkcionalni enoti,

- zunanja ureditev.

Objekt B4 (Stanovanjsko poslovni objekt)

Etažnost:

- do: 4K+P+3+2T,
- višina venca je 13 m,
- max. višina objekta je 19 m.

Velikost objektov:

- velikost stavbišča je cca 26 m x 13,2 m do 17,6 m (razgiban tloris),
- velikost terasne etaže je lahko do 70% velikosti stavbišča.

Namembnost objektov:

- stanovanjska v nadstropjih,
- stanovanja ali poslovni program v pritličju,
- zaprte garaže, parkirišča, dostava, pomožni prostori v kletih.

Zunanja ureditev funkcionalne enote F11 obsega:

- ureditev zelenic z drevesi in grmovnicami med objekti,
- ureditev tlakovane ploščadi,
- postavitve mikrourbane opreme, stopnic in klančin,
- postavitve nadstrešnic na zbirnih mestih komunalnih odpadkov.

34. člen

### **Funkcionalna enota F12**

Dovoljeni posegi:

- priprava stavbnega zemljišča (rušenje objektov),
- gradnja objektov C in D,
- gradnja komunalne, energetske in prometne infrastrukture,
- sprememba namembnosti objektov skladno z namembnostjo objektov v funkcionalni enoti,
- zunanja ureditev.

Objekt C (Hiša ob trgu)

Etažnost:

- do: od 4K+P do 4K+P+3+2T,
- višina venca je 13 m,
- višina arkad je 4 m,
- max. višina objekta je 19 m.

Velikost objektov:

- velikost stavbišča je 100 m x 17,6 m,
- velikost tipične etaže je 100 m x 13,2 m do 17,6 m,
- velikost terasne etaže je lahko do 70% velikosti tipične etaže.

Namembnost objektov:

- stanovanjska v nadstropjih,
- javni program s pasažami v pritličju,
- letni vrtovi pod arkadami,
- zaprte garaže, parkirišča, dostava, pomožni prostori v kletih.

## **VII. GABARITI IN TOLERANCE**

36. člen

Tolerance horizontalnih gabaritov objektov (pritličnih etaž, tipičnih etaž, terasnih etaž in kleti) so dovoljene v okviru - znotraj regulacijskih elementov (GM, GL), določenih v arhitektonsko zazidalni situaciji, situaciji kleti in zunanje ureditve. BEP posamičnega objekta z oznako V1, V2, V3 in V4 ne sme presegati 1900 m<sup>2</sup>.

Glede na obseg toleranc mora investitor v vlogi za dovoljenje prikazati, da so upoštevani pogoji, ki veljajo za velikost, namembnost in oblikovanje objektov, parcelacijo zemljišč, varovanje okolja ter prometno in zunanjo ureditev.

## **IX. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV PRI IZVAJANJU ZAZIDALNEGA NAČRTA**

39. člen

Garaža je pomožni prostor, ki sodi k stanovanju in je njegov sestavni del. Investitor je dolžan oblikovati prodajno ceno tako, da je v ceno m<sup>2</sup> stanovanja vključena tudi vrednost ene ali več garaž, skladno z normativi.

### **2.3.2 ANALIZA GRADBENIH PARCEL IN FAKTORJEV IZ ZAZIDALNEGA NAČRTA A**

#### **2.3.2.1 STANJE GRADBENIH PARCEL IZ ZAZIDALNEGA NAČRTA**

##### **Funkcionalna enota F4**

Objekt A3 in B1:

objekt (stavbišče)	$P_1 = 2160 \text{ m}^2$
<u>funk. zemljišče</u>	<u><math>P_2 = 312 \text{ m}^2</math></u>
	$P_3 = 2472 \text{ m}^2$

Objekt V1:

objekt (stavbišče)	$P_1 = 324 \text{ m}^2$
<u>funk. zemljišče</u>	<u><math>P_2 = 406 \text{ m}^2</math></u>
	$P_3 = 730 \text{ m}^2$

##### **Skupna funkcionalna zemljišča**

F4  $P_s = 771 \text{ m}^2$

##### **Funkcionalna enota F8**

Objekt B3 in B5:

objekt (stavbišče)	$P_1 = 2429 \text{ m}^2$
<u>funk. zemljišče</u>	<u><math>P_2 = 502 \text{ m}^2</math></u>
	$P_3 = 2931 \text{ m}^2$

Objekt V1:

objekt (stavbišče)	$P_1 = 324 \text{ m}^2$
<u>funk. zemljišče</u>	<u><math>P_2 = 352 \text{ m}^2</math></u>
	$P_3 = 676 \text{ m}^2$

Objekt V2:

objekt (stavbišče)	$P_1 = 324 \text{ m}^2$
<u>funk. zemljišče</u>	<u><math>P_2 = 377 \text{ m}^2</math></u>
	$P_3 = 701 \text{ m}^2$

Objekt V3:

objekt (stavbišče)	$P_1 = 324 \text{ m}^2$
funk. zemljišče	$P_2 = 594 \text{ m}^2$
	$P_3 = 918 \text{ m}^2$

**Funkcionalna enota F11**

Objekt B4:

objekt (stavbišče)	$P_1 = 347 \text{ m}^2$
funk. zemljišče	$P_2 = 409 \text{ m}^2$
	$P_3 = 756 \text{ m}^2$

**Funkcionalna enota F12**

Objekt C:

objekt (stavbišče)  $P_1 = 1817 \text{ m}^2$

Objekt D:

objekt (stavbišče)	$P_1 = 925 \text{ m}^2$
funk. zemljišče	$P_2 = 100 \text{ m}^2$
	$P_3 = 1025 \text{ m}^2$

**Skupna funkcionalna zemljišča**

F8, F11 in F12  $P_2 = 7.089 \text{ m}^2$

**2.3.2.2 IZRAČUN DOSEŽENIH POVRŠIN IZ ZAZIDALNEGA NAČRTA**

Izračuni bruto etažnih površin objektov nad nivojem terena.

Izračun je izdelan po posamičnih objektih in po funkcionalnih enotah.

**F4 skupna bruto etažna površina**

A3	$8.239 \text{ m}^2$
B1	$3.687 \text{ m}^2$
V1	$1.800 \text{ m}^2$
skupaj	$13.726 \text{ m}^2$

**F8 skupna bruto etažna površina**

B3	$6.124 \text{ m}^2$
B5	$6.224 \text{ m}^2$
V1	$1.800 \text{ m}^2$
V2	$1.800 \text{ m}^2$
V3	$1.800 \text{ m}^2$
skupaj	$17.748 \text{ m}^2$

**F11 skupna bruto etažna površina**

B4	$1.877 \text{ m}^2$
----	---------------------

**F12 skupna bruto etažna površina**

C	$3.297 \text{ m}^2$
---	---------------------





### 2.3.3 ANALIZA DOSEŽENIH FAKTORJEV

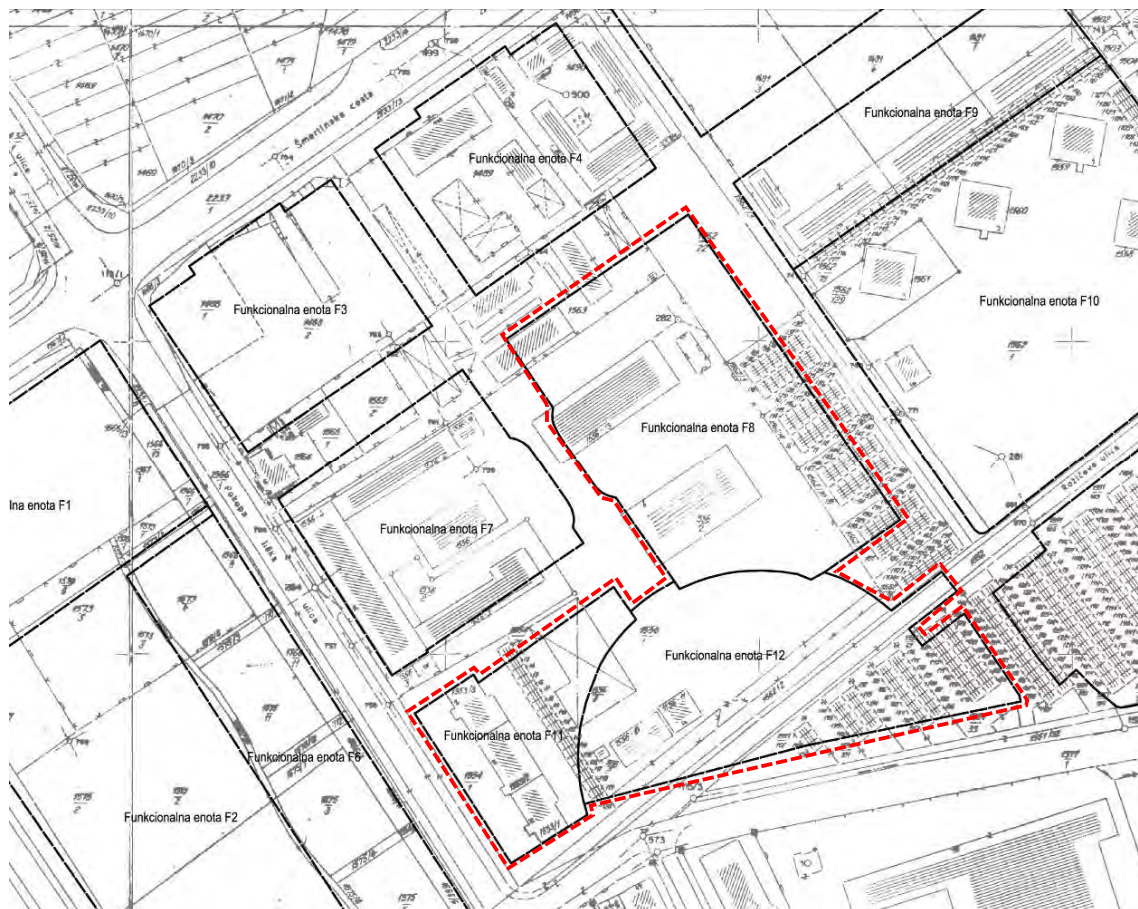
Faktorji so izračunani na podlagi podatkov iz Zazidalnega načrta.

#### Združene funkcionalne enote F8, F11 in F12

FZ = 40 %

FI = 1,44

FBP = 0,59



Slika 9: Prikaz območja doseženih faktorjev na karti iz ZN list 17

Območje Funkcionalnih enot F8, F11 in F12 se zaradi upoštevanja z OPN MOL ID predpisanih javnih površin in obstoječega večstanovanjskega objekta zmanjša. Faktorji na zmanjšanem območju so naslednji:

FZ = 42 %

FI = 1,78

FBP = 0,56



Slika 10: Prikaz zmanjšane območja doseženih faktorjev na karti iz ZN list 17

### 3 USTVARJENE RAZMERE, NARAVNE DANOSTI IN OMEJITVE V PROSTORU

#### 3.1 KVALITETNI POGLEDI IN FOTOANALIZA OBMOČJA

Prikaz lokacij fotografij obravnavanega območja



Slika 11: Prikaz pogledov



1. Pogled na arkade ob Šmartinski cesti



2. Pogled na arkade ob Šmartinski cesti



3. Pogled na križišče Kavčičeve in Rožičeve ulice



4. Pogled na južni neizveden del Pučnikove ulice



5. Pogled na prostor namenjen za ulico U5



6. Pogled na Torkarjevo ulico proti vzhodu



7. Pogled na Jelinčičevo ulico proti severu



8. Pogled na iztek Jelinčičeve ulice proti jugu



9. Pogled na prostor namenjen za ulico U5- v naravi je izvedeno parkirišče



10. Pogled na prehod skozi objekt Jelinčičeva ulica 10



11. Pogled na objekte ob Jelinčičevi ulici



12. Pogled v atrij objektov kareju ob Jelinčičevi in Torkarjevi ulici



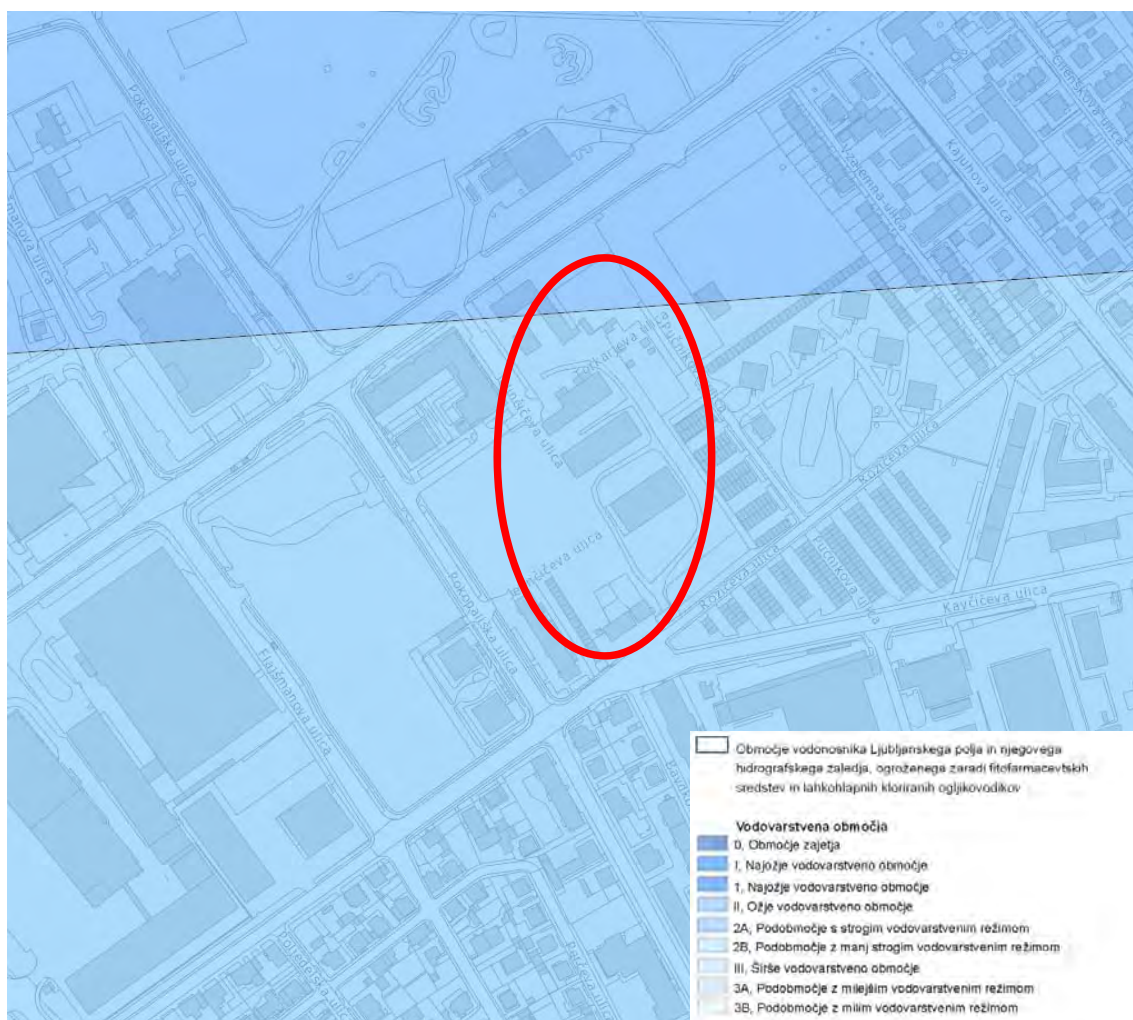
13. Pogled v območje kareja ob Pučnikovi ulici

## 3.2 VAROVANA OBMOČJA IN OMEJITVE

### Vodovarstvena območja

Območje obravnave se po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, Ur. l. RS, št. 43/2015) v večini nahaja v območju 3A, Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom, manjši del na severni strani se nahaja v območju 2B, Podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom.

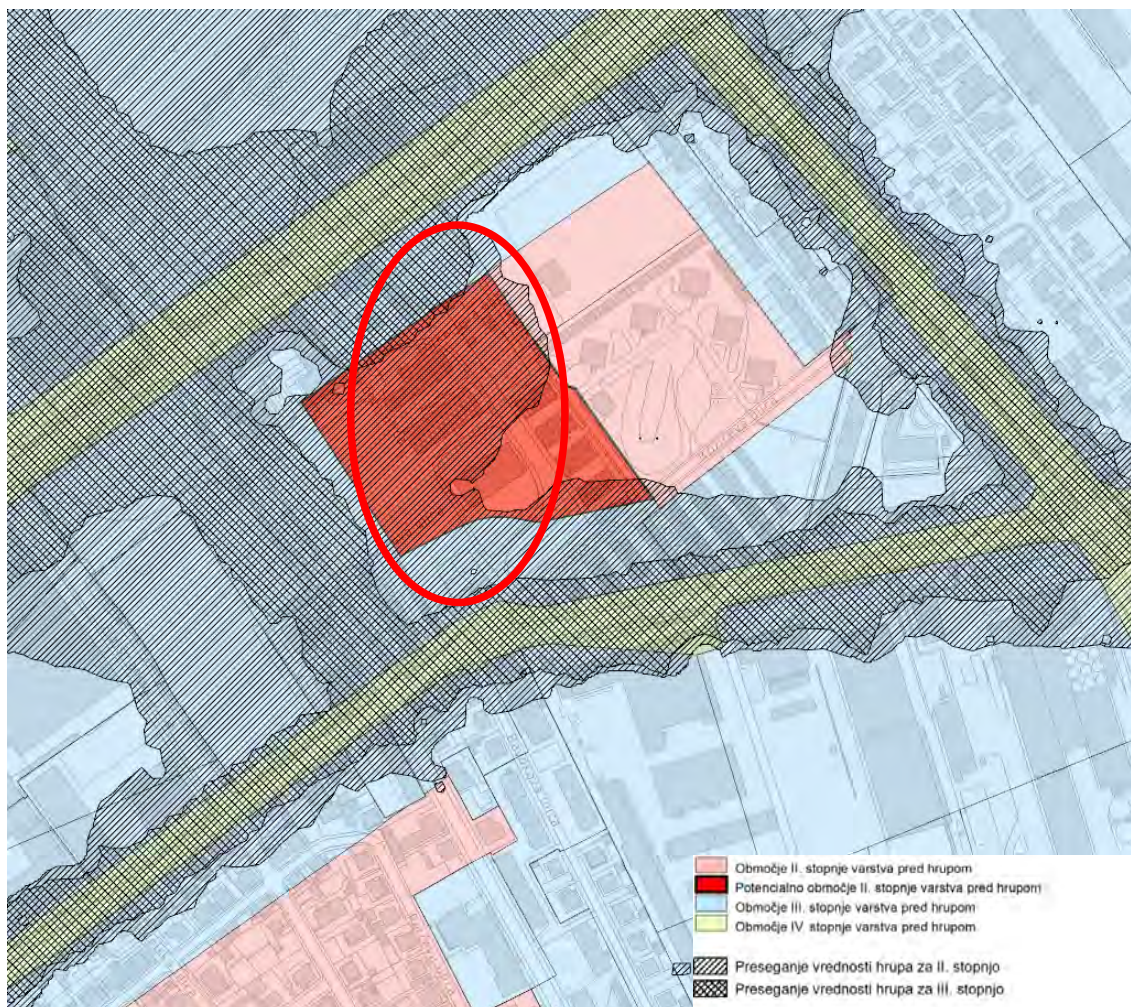
V Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, Ur. l. RS, št. 43/2015) je v preglednicah 1.1, 1.2 in 1.3 priloge 3 te uredbe gradnja večstanovanjskih objektov označena z oznako »pd«. Iz določil tako izhaja, da je dopustna izvedba večstanovanjskih objektov, vendar je zanje treba pridobiti vodno soglasje.



Slika 12: Prikaz vodovarstvenih območij; Vir: Urbinfo

## Območja varstva pred hrupom in možne prekomerne obremenitve s hrupom

Obravnava območje se uvršča delno v potencialno območje II. stopnje varstva pred hrupom in delno v Območje III. stopnje varstva pred hrupom. V večini območja nivo hrupa presega vrednosti za II. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometnic, ki obkrožajo območje.



Slika 13: Prikaz območij varstva pred hrupom in območij možne prekomerne obremenitve s hrupom; Vir: Urbinfo

### 3.3 DRUŽBENE DEJAVNOSTI

V OPN MOL ID se za izračun zmogljivosti objektov predšolske in osnovnošolske vzgoje uporablja normativ, ki določa da je delež otrok v starosti od 1 do 5 let v povprečju 6 % prebivalstva in delež otrok v starosti od 6 do 14 let v povprečju 8 % prebivalstva.

V Zazidalnem načrtu je bil narejen izračun kapacitete območja in izračunano potencialno število otrok, ki bodo obiskovali vrtec in osnovno šolo.

**Vrtec** (predšolskih otrok je 12% vseh prebivalcev)

Pri izračunih je upoštevan normativ 70 % od vseh predšolskih otrok od 4687 predvidenih novih prebivalcev:

$12 \% \times 4687 = 562$  vseh predšolskih otrok

70 % x 562 = 394 otrok obiskuje vrtec

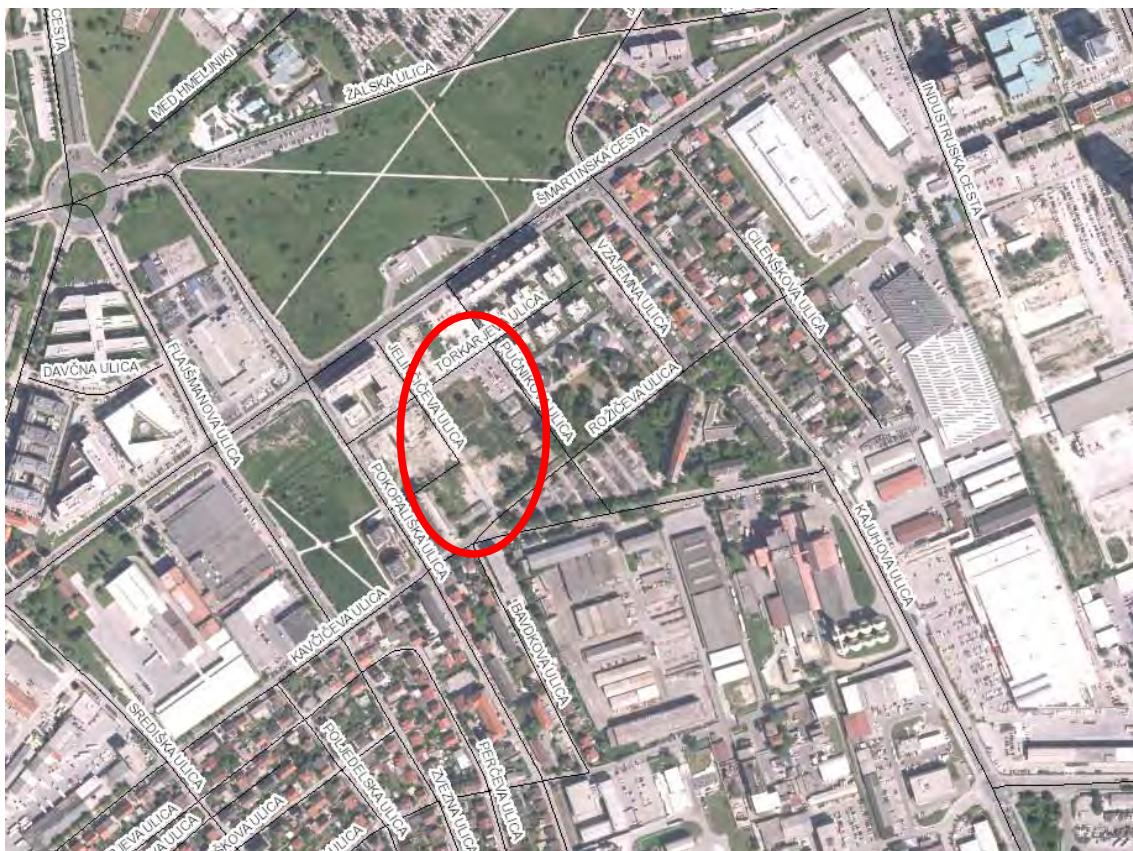
**Šole** (šoloobveznih otrok je 12 % vseh prebivalcev)

Po izračunih bo od vseh novih prebivalcev 562 šolarjev.

OPN MOL ID predpisuje manjši normativ za izračun deleža otrok na število prebivalcev, kot je bil uporabljen v zazidalnem načrtu, zato ni potrebno ponovno preverjati opremljenosti območja z družbeno infrastrukturo.



## 4 PROMETNA UREDITEV



Slika 14: Ortofoto prikaz širšega območja v odnosu do prometnic

### 4.1 OBODNE CESTE IN DOSTOPNOST OBMOČJA

Območje obravnave na severnem delu sega do Šmartinske ceste, na vzhodnem robu ga omejuje Pučnikova ulica, na južnem robu pa Rožičeva in Kavčičeva ulica. Zahodni rob območja obravnave definirajo obstoječi objekti ob Jelinčičevi in Pokopališki ulici ter odsek Jelinčičeve ulice na območju kjer se le-ta priključi na Šmartinsko cesto (severozahodni del območja obdelave).

Šmartinska cesta, ki je kategorizirana kot lokalna glavna cesta, je na severnem robu območja obravnave izvedena kot štiripasovna cesta z urejenimi ločenimi površinami za kolesarje in pešce. Na severozahodnem delu območja obdelave se na Šmartinsko cesto v obliki desno-desnega priključka priključi dvopasovna Jelinčičeva ulica, ob kateri so urejeni obojestranski hodniki za pešce ter parkirne površine za bočno parkiranje na vozišču. Jelinčičeva ulica je od križišča s Torkarjevo ulico del obravnavanega območja.

Vzhodni rob obravnavanega območja definira odsek dvopasovne Pučnikove ulice. V OPN MOL ID je predvidena rekonstrukcija oziroma podaljšanje Pučnikove ulice, ki se bo na severu priključila neposredno na Šmartinsko cesto (desno-desni priključek), na jugu pa na Rožičevo ulico.

Rožičeva ulica, ki je kategorizirana kot lokalna krajevna cesta II. kategorije poteka po južnem robu območja obdelave, na jugozahodnem delu tega območja pa se v obliki V križišča priključi na dvopasovno Kavčičevo ulico, ki je kategorizirana kot lokalna zbirna cesta.

Tako ob Rožičevi kot Kavčičevi ulici so urejene ločene površine za pešce, ob Kavčičevi ulici pa sta na vozišču urejena tudi kolesarska pasova.

Tik pred križiščem Kavčičeve in Pokopališke ulice je iz Kavčičeve ulice omogočen dovoz do prometnih površin ob obstoječem poslovno-stanovanjskem objektu. Prometne površine v okolici obstoječega objekta potekajo neposredno ob meji območja obravnave in so namenjene dostopu do parkirnih površin ter dostavi. Dostop do omenjenih prometnih površin je omogočen tudi iz Pokopališke ulice, ki je kategorizirana kot lokalna zbirna cesta z urejenimi površinami za kolesarje in pešce ter poteka zahodno od območja obdelave. Na območju tega priključka je po veljavnem OPN MOL ID predvidena tudi prometna povezava do območja obravnave (podaljšanje Jelinčičeve ulice), vendar je v obstoječem stanju omogočen zgolj dostop za kolesarje in pešce, ne pa tudi za motorni promet.

## **4.2 NOTRANJE CESTE**

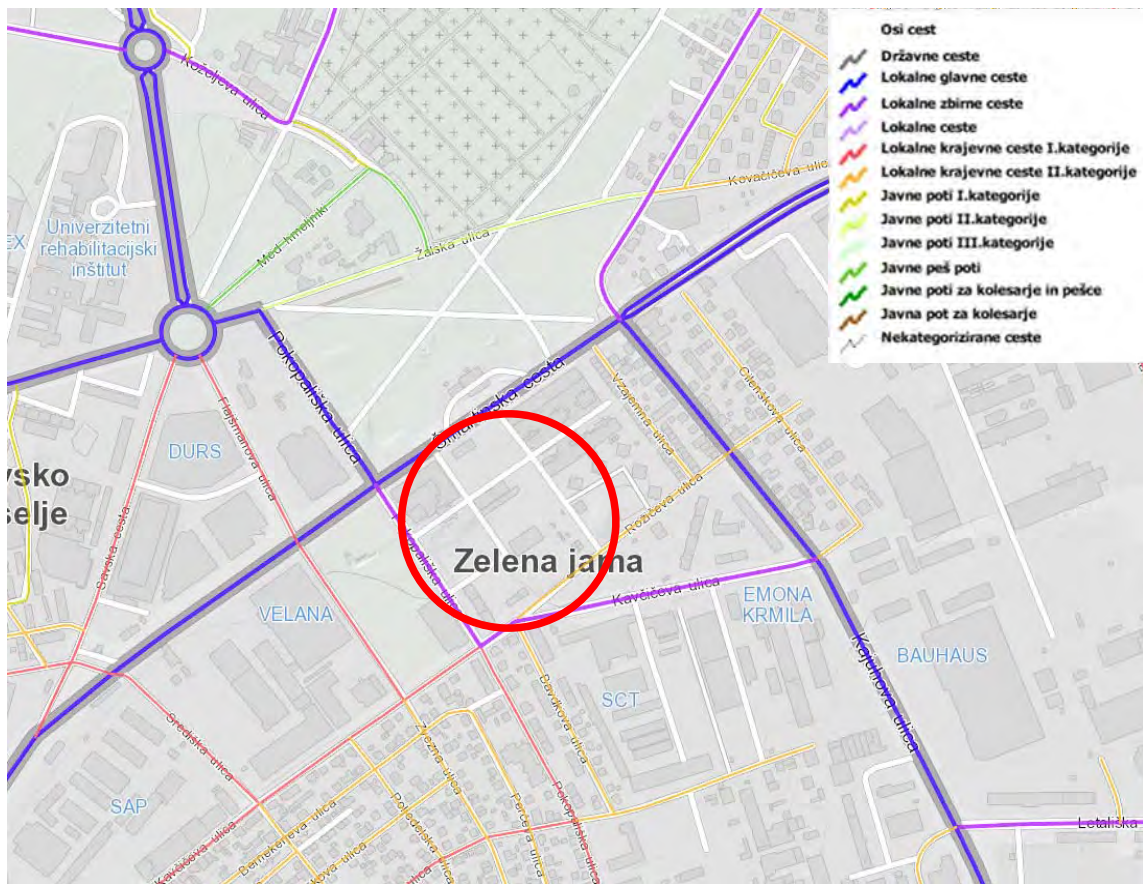
Na severnem delu preko območja obravnave v smeri zahod-vzhod poteka Torkarjeva ulica, ki je urejena kot lokalna dvopasovna cesta z ločenimi hodniki za pešce in območje obdelave razdeli na dva dela. Torkarjeva ulica se zahodno od območja obdelave priključi na Pokopališko ulico, na vzhodni strani obravnavanega območja pa omogoča dostop do podzemnih garaž pod obstoječimi stanovanjskimi objekti ob vzhodni meji območja SD ZN.

Ob Torkarjevi in Pučnikovi ulici so znotraj obravnavanega območja urejene površine namenjene mirujočemu prometu. Parkiranje je na tem območju omogočeno neposredno na vozišču obeh ulic, na območju križišča Torkarjeve in Pučnikove ulice pa je urejeno tudi večje parkirišče.

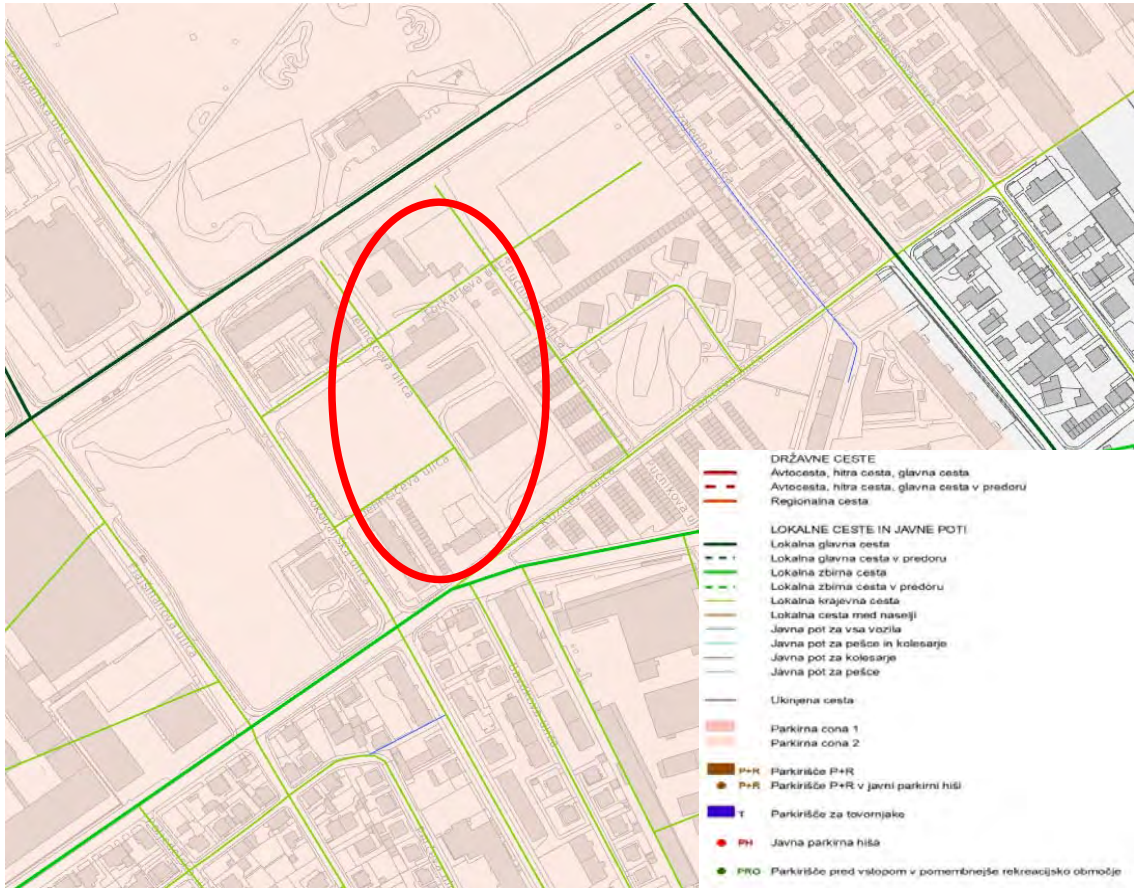
Na jugovzhodnem delu območja obdelave je ob Pučnikovi ulici umeščenih tudi več obstoječih garažnih objektov.

V OPN MOL ID je predvideno podaljšanje Pučnikove ulice, ki bo povezala Šmartinsko cesto na severu in Rožičevo ulico na južni strani. V smeri sever-jug se s Torkarjevo ulico križa Jelinčičeva ulica, ki severno od križišča poteka ob meji območja obravnave, južno od križišča s Torkarjevo ulico pa obravnava SD ZN (novozgrajeni odsek Jelinčičeve ulice). Jelinčičeva ulica, ki na tem odseku omogoča dostop do obstoječih objektov se na južnem delu območja obdelave konča kot slepa ulica (odsek Jelinčičeve ulice v smeri sever-jug).

V OPN MOL ID je predvidena tudi izgradnja odseka Jelinčičeve ulice v smeri zahod-vzhod, ki bi območje SD ZN povezala s Pokopališko ulico. V obstoječem stanju je zgrajen samo začetni odsek te povezave (na območju križišča z Jelinčičevo ulico v smeri sever-jug), ki omogoča dostop do parkirnih površin ob obstoječih objektih. V nadaljevanju je prometna povezava med parkiriščem in Pokopališko ulico urejena tako, da omogoča prehod zgolj pešcem in kolesarjem.

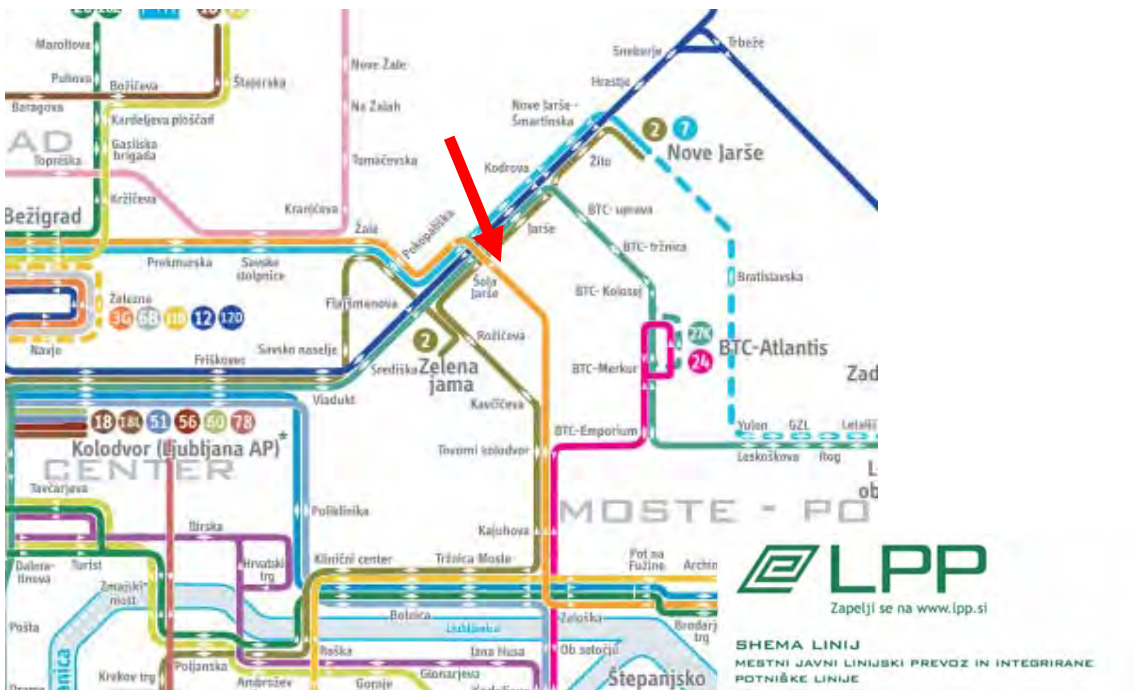


Slika 15: Prometna infrastruktura, cestno omrežje; Vir: PROMInfo in Odlok o kategorizaciji občinski cest (Uradni list RS, št. 70/05, 33/08)



Slika 16: Prometna infrastruktura, cestno omrežje; Vir: Urbinfo

### 4.3 MESTNI JAVNI, VODNI IN ZRAČNI PROMET



Slika 17: Izsek iz sheme linij mestnega javnega prometa;

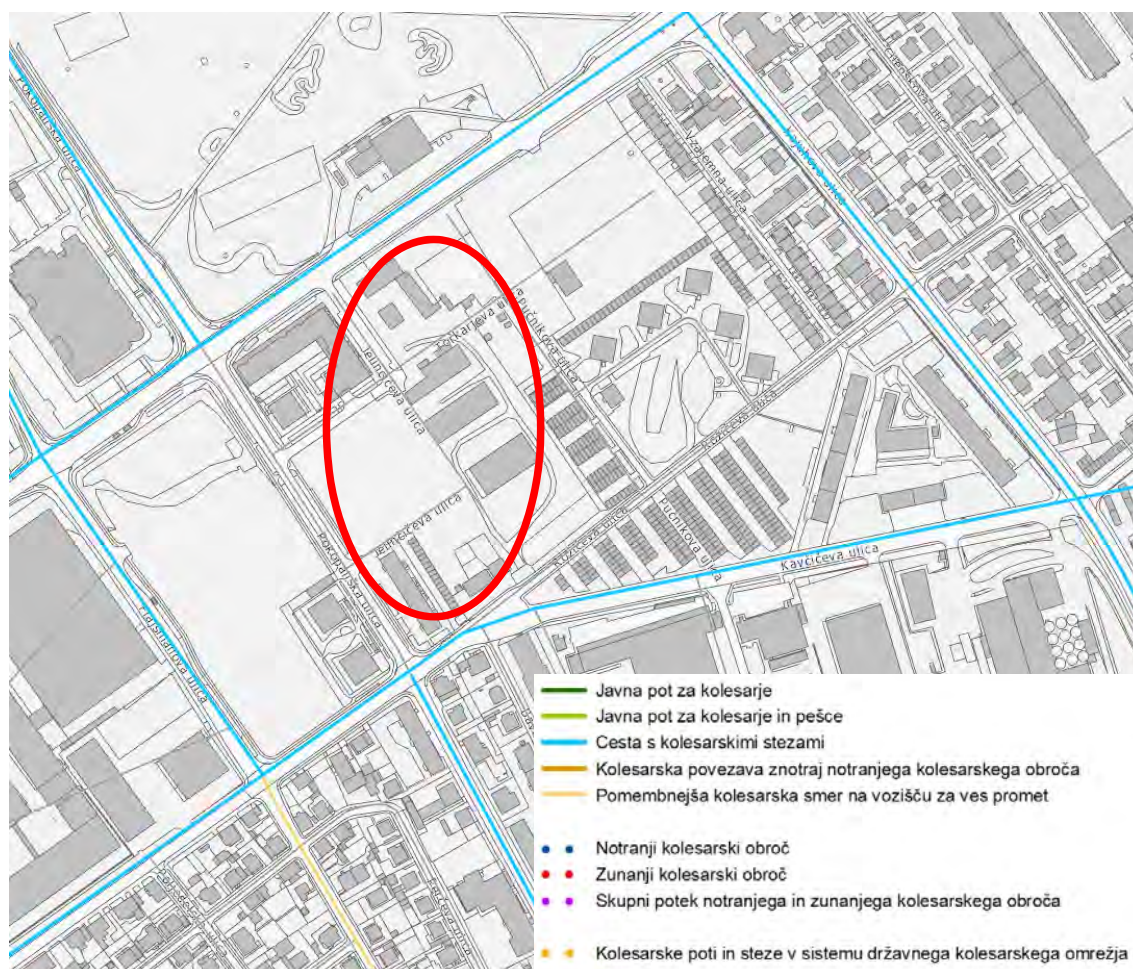
Vir: [http://www.lpp.si/sites/www.jhl.si/files/dokumenti/shema\\_dnevnih\\_linij\\_december\\_2017\\_.pdf](http://www.lpp.si/sites/www.jhl.si/files/dokumenti/shema_dnevnih_linij_december_2017_.pdf)

Na območju SD ZN ni obstoječih objektov in ureditev mestnega javnega prometa. Po Šmartinski cesti na severnem robu območja SD ZN, potekajo frekventne linije mestnega avtobusnega prometa št.12, 12D, 2, 22, 27, 27K, 7 in 7L.

V neposredni bližini območja ob Kavčičevi ulici je avtobusno postajališče mestnega potniškega prometa »Rožičeva« kjer ustavlja avtobus Linija 2 Nove Jarše.

#### 4.4 KOLESARSKO OMREŽJE

Površine za kolesarje so na javnem prometnem omrežju urejene izključno na obodnih cestah – Šmartinski cesti, Pokopališki in Kavčičevi ulici.



Slika 18: Prikaz kolesarskega omrežja v OPN MOL ID (planirano); Vir: Urbinfo

#### 4.5 PEŠ PROMET

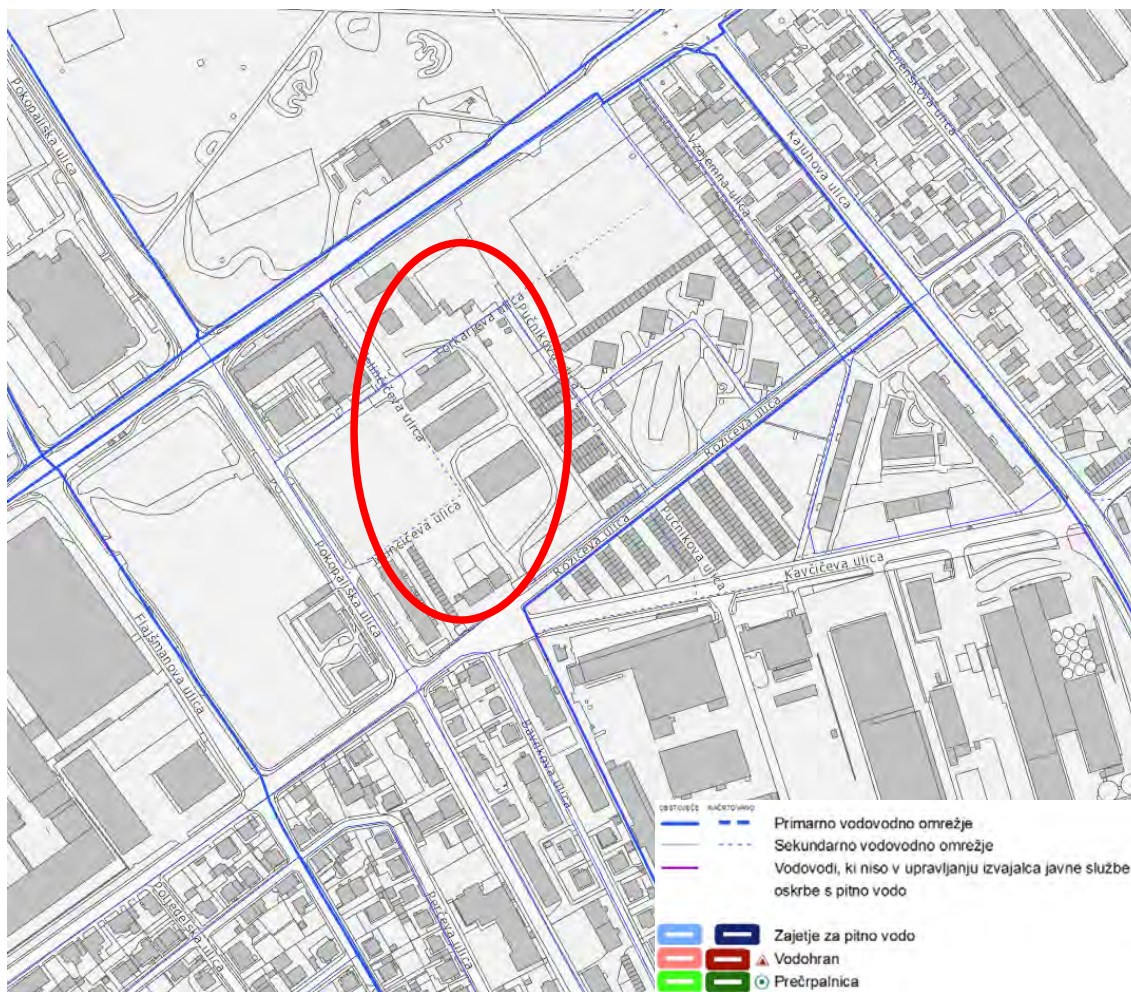
Hodniki za pešce so urejeni na obodnih in notranjih cestah.

## **5 OKOLJSKA, ENERGETSKA IN ELEKTRONSKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA**

Splošni pogoji za potek ter gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju SD ZN so:

- načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko, vročevodno ali plinovodno ter elektroenergetsko omrežje, pri čemer se upošteva, da v primeru uporabe obnovljivih virov priključevanje na vročevodno oziroma plinovodno omrežje ni obvezno. Poleg tega so načrtovane stavbe lahko priključene še na elektronsko komunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture,
- praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati v javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje,
- kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture mora potekati usklajeno,
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev vodov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno etapo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje SD ZN,
- obstoječo okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo v območju SD ZN je dopustno zaščititi, rekonstruirati, predstavljati, dograjevati in ji povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci,
- pri projektiranju stavb v obravnavanem območju je treba upoštevati predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije.

## 5.1 VODOVODNO OMREŽJE



Slika 19: Prikaz poteka vodov in objektov vodovodnega omrežja; Vir: Urbinfo

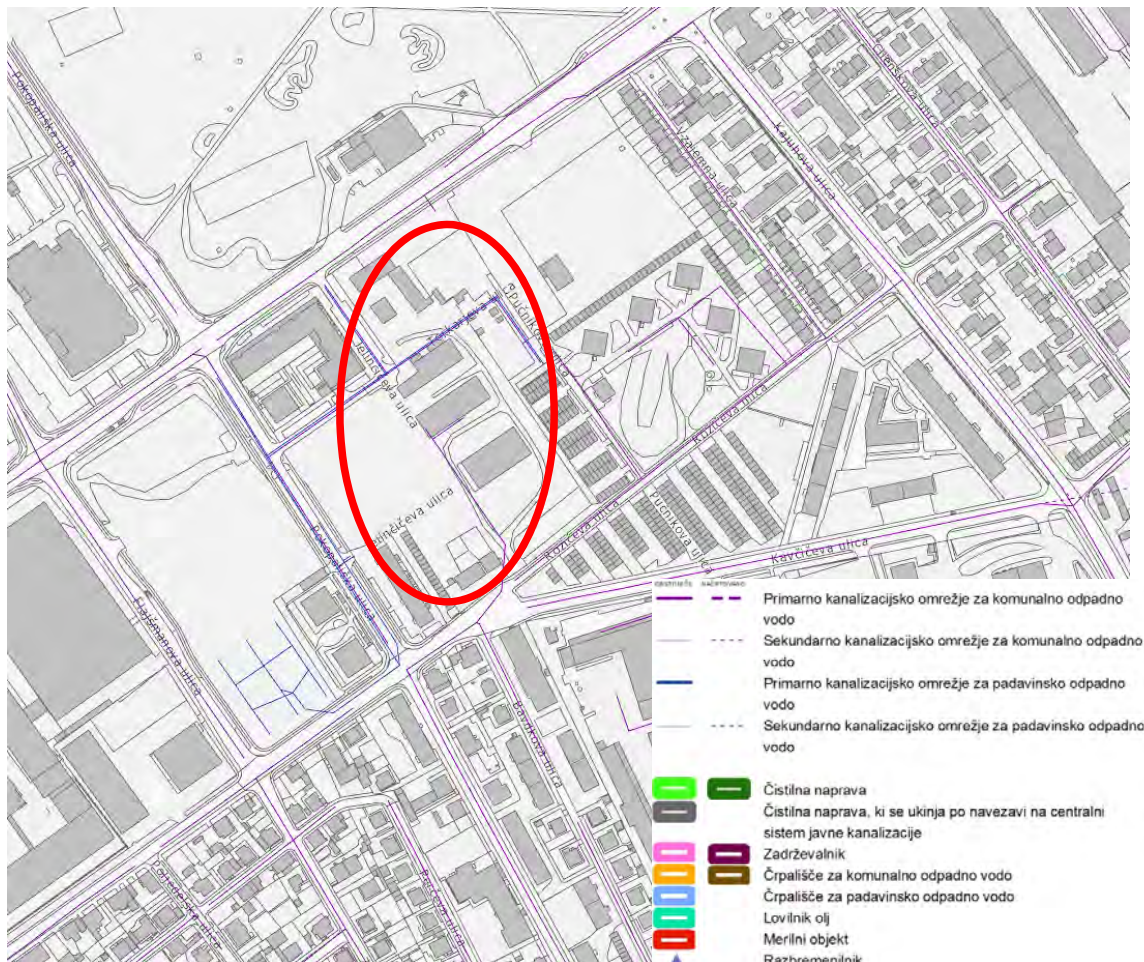
Stavbe na območju SD ZN je treba za potrebe oskrbe s pitno vodo priključiti na javni vodovodni sistem mesta Ljubljane, ki ga upravlja JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o.

Primarno vodovodno omrežje poteka po Šmartinski cesti, Rožičevi ulici in Kavčičevi ulici. Sekundarno vodovodno omrežje poteka po Šmartinski cesti, Torkarjevi ulici, Jelinčičevi ulici, Pučnikovi ulici, Pokopališki ulici, Rožičevi ulici in Kavčičevi ulici.

Stavbe na območju SD ZN se priključi na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki se ga po potrebi prestavi, rekonstruira oziroma dogradi predvsem z vidika zagotavljanja pitne vode ter temu podrejeno tudi zagotavljanje ustrezne količine požarne vode v vodovodnem omrežju. V skladu z Odlokom o oskrbi s pitno vodo v Mestni občini Ljubljana (Uradni list RS, št. 59/14) je treba za ustrezno rešitev vodooskrbe v razvojni službi JP Vodovod kanalizacija d.o.o. naročiti izdelavo projektne naloge.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi, ki urejajo oskrbo s pitno vodo, ter interni dokument JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o.: Tehnična navodila za vodovod.

## 5.2 ODVAJANJE IN ČIŠČENJE ODPADNE VODE



Slika 20: Prikaz poteka vodov in objektov za odvajanje in čiščenje odpadne vode; Vir: Urbinto

### Komunalna odpadna voda

Stavbe na območju SD ZN je treba za odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode priključiti na javni kanalizacijski sistem mesta Ljubljane, ki ga upravlja JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o.

Na obravnavanem območju poteka sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo delno v ločenem in delno v mešanem sistemu. Kanali za komunalno odpadno vodo (ločen sistem) potekajo po Pučnikovi ulici, Torkarjevi ulici, Jelinčičevi ulici in Pokopališki ulici. Kanali za komunalno odpadno vodo (mešan sistem) potekajo po Šmartinski cesti, Pučnikovi ulici, Jelinčičevi ulici, Rožičevi ulici in Kavčičevi ulici.

Stavbe na območju SD ZN se priključi na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje, ki se ga po potrebi prestavi, rekonstruira oziroma dogradi. V skladu z Odlokom o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 14/06 in 59/07) je treba za ustrezno rešitev odvoda komunalne odpadne vode v razvojni službi JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o. naročiti izdelavo projektne naloge.



Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki, ki urejajo odvajanje odpadnih komunalnih voda, ter interni dokument JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.

### **Padavinska odpadna voda**

Sekundarno kanalizacijsko omrežje za padavinsko odpadno vodo (ločen sistem) poteka po Pučnikovi ulici, Torkarjevi ulici, Jelinčičevi ulici, Pokopališki ulici in Kavčičevi ulici. Kanalizacijsko omrežje za padavinsko odpadno vodo se zaključi s sistemom ponikovalnic, ki so locirane na južnem delu EUP JA-392.

Odvajanje padavinskih voda z objektov in utrjenih površin na območju SD ZN je treba urediti s ponikanjem oziroma zbiranjem voda za ponovno uporabo na tak način, da se v čim večji možni meri zmanjša odtok padavinskih voda z utrjenih površin v javni kanalizacijski sistem ali površinski odvodnik. Ponikanje padavinske vode z objekta in utrjenih površin je treba urediti na raščinem (nepozidanem) terenu zemljišča, namenjenega gradnji.

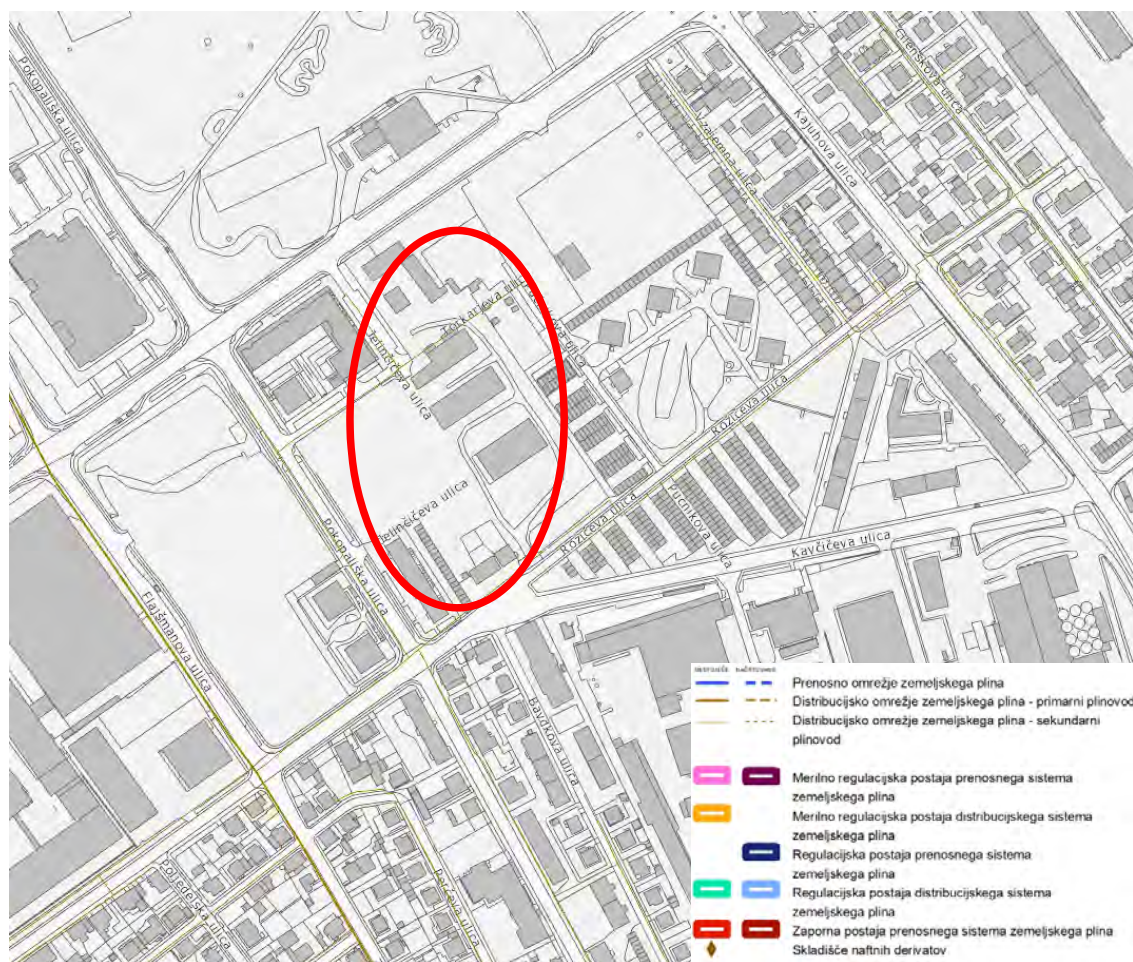
Če ponikanje padavinske vode ni mogoče, kar je treba računsko dokazati na podlagi geomehanskega ali hidrološkega poročila, je dopustno odvesti padavinsko vodo v javni kanalizacijski sistem oziroma površinski odvodnik. Pred odvodom padavinske vode v javni kanalizacijski sistem oziroma površinski odvodnik je treba čim večji delež padavinske vode začasno zadržati na parceli za gradnjo stavbe kot posebno ureditev na zelenih površinah, namenjenih stavbi, ali na parcelah večjega števila stavb, h katerim pripadajo. Pogoje glede zadrževanja padavinske vode pred odvodom v javno kanalizacijsko omrežje ali površinski odvodnik določi izvajalec gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadne vode ali organ, pristojen za vode.

Pri objektu, ki ima več kot 400,00 m<sup>2</sup> površine strehe in več kot 1.500,00 m<sup>2</sup> BTP, je treba urediti sistem zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin stavbe za ponovno uporabo te vode v stavbi ali v njeni okolici.

Odvajanje in čiščenje padavinske vode z javnih cest, parkirišč in drugih povoznih utrjenih ali tlakovanih površin, na katerih se odvija motorni promet, je treba izvajati v skladu s predpisi s področja odvajanja in čiščenja odpadnih vod.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki, ki urejajo odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih voda, ter interni dokument JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.

### 5.3 OSKRBA S PLINOM



Slika 21: Prikaz poteka vodov in objektov plinovodnega omrežja; Vir: Urbinfo

Območje SD ZN se nahaja v območju javnega distribucijskega plinovodnega omrežja Ljubljane. Upravljevec javnega distribucijskega plinovodnega omrežja je Energetika Ljubljana d.o.o. Plinovodno omrežje se lahko v obravnavanem območju uporablja za kuhanje in ostale tehnološke potrebe. Plinovodno omrežje se v obravnavanem območju lahko uporablja tudi za ogrevanje v primeru, če priključitev na javni sistem daljinskega ogrevanja ni mogoča.

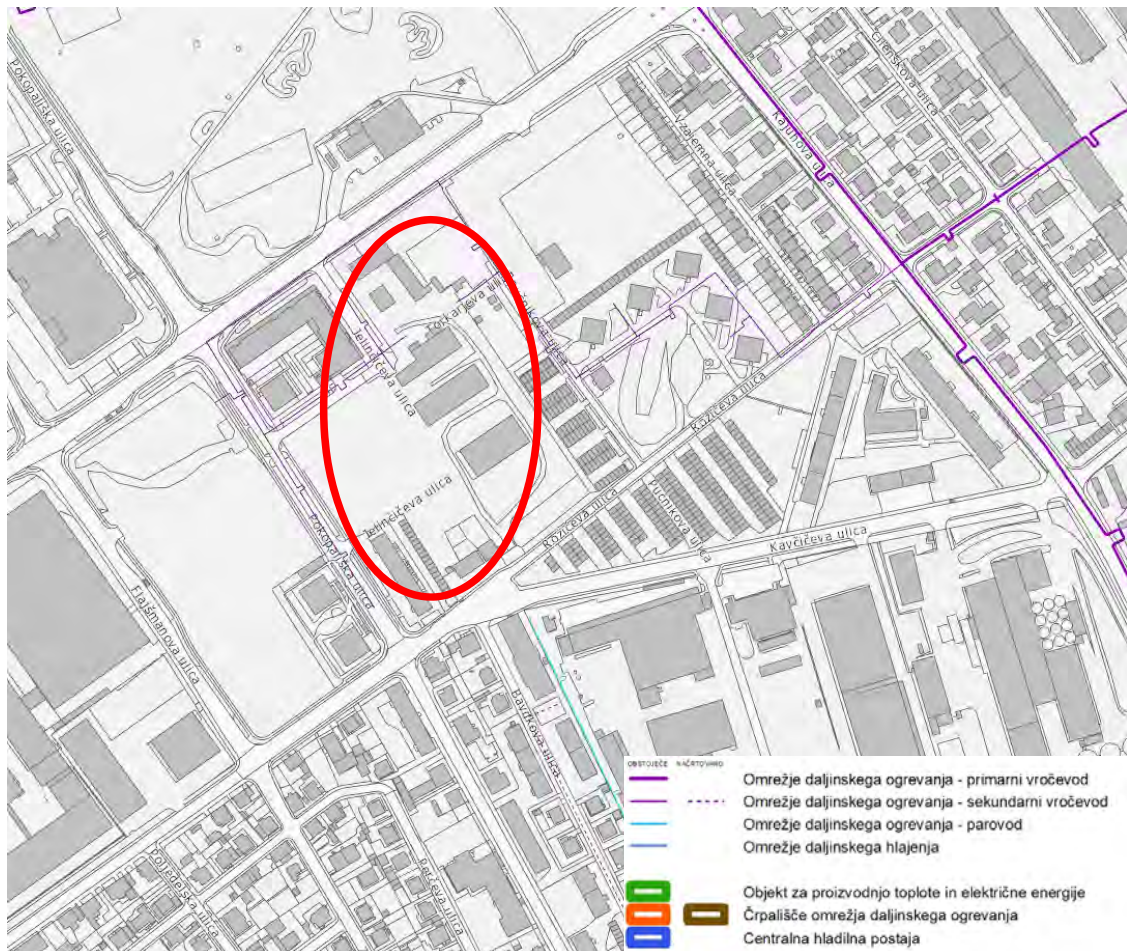
V kolikor se stavbe na obravnavanem območju za potrebe ogrevanja ne bi priključile na javni sistem daljinskega ogrevanja ali na javno plinovodno omrežje, je treba pri določitvi energenta za ogrevanje upoštevati Odlok o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana (Ur. l. RS, št. 41/16), ki določa prioritetno uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana (MOL) v obliki vrstnega reda uporabe energentov za ogrevanje stavb, pripravo tople vode in proizvodnjo toplote v proizvodnih procesih končnih uporabnikov energije.

Na obravnavanem območju poteka sekundarno distribucijsko plinovodno omrežje po Torkarjevi ulici, Jelinčičevi ulici, Pokopališki ulici, Rožičevi ulici in Kavčičevi ulici.

Stavbe na območju SD ZN se lahko priključi na javno plinovodno omrežje prek sistema javnih ali internih plinovodov skladno s pogoji upravljavca plinovodnega omrežja.

Glavni plinovodi, priključni plinovodi in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 68/11), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1) in Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav (Javno podjetje Energetika Ljubljana, d.o.o.).

#### 5.4 OSKRBA S TOPLOTNO ENERGIJO



Slika 22: Oskrba s toplotno energijo; Vir: Urbinfo

Območje SD ZN se nahaja v območju javnega sistema daljinskega ogrevanja Ljubljane. Upravljavec javnega sistema daljinskega ogrevanja je Energetika Ljubljana d.o.o. Stavbe na območju SD ZN je treba za potrebe ogrevanja priključiti na javni sistem daljinskega ogrevanja, če to ni mogoče pa na javni sistem zemeljskega plina.

V kolikor se stavbe na obravnavanem območju za potrebe ogrevanja ne bi priključile na javni sistem daljinskega ogrevanja ali na javno plinovodno omrežje, je treba pri določitvi energenta za ogrevanje upoštevati Odlok o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana (Ur. l. RS, št. 41/16), ki določa prioritetno uporabo energentov za

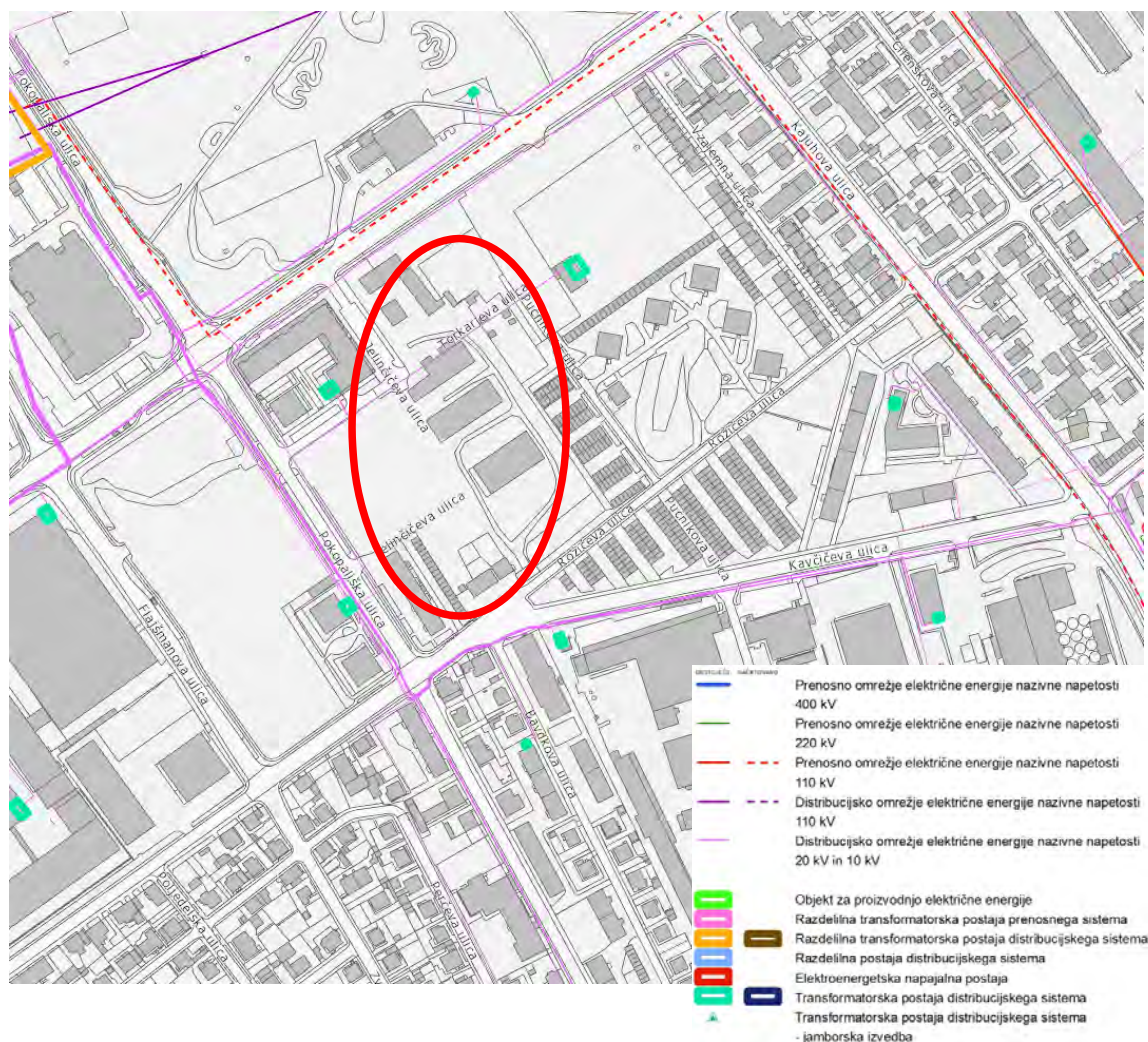
ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana (MOL) v obliki vrstnega reda uporabe energentov za ogrevanje stavb, pripravo tople vode in proizvodnjo toplote v proizvodnih procesih končnih uporabnikov energije.

Na obravnavanem območju poteka sekundarno vročevodno omrežje po Šmartinski cesti, Torkarjevi ulici, Jelinčičevi ulici, Pokopališki ulici in Pučnikovi ulici.

Stavbe na območju SD ZN se lahko priključi na vročevodno omrežje prek sistema javnih ali internih vročevodov skladno s pogoji upravljavca sistema daljinskega ogrevanja.

Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijski sistem toplote za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 85/16) in Tehničnimi zahtevami za graditev vročevodnega omrežja in toplovodnih postaj ter priključitev stavb na vročevodni sistem (JP Energetika Ljubljana, d.o.o.).

## 5.5 OSKRBA Z ELEKTRIČNO ENERGIJO



Slika 23: Prikaz poteka vodov in objektov elektroenergetskega omrežja; Vir: Urbinfo

Stavbe na območju SD ZN se za potrebe oskrbe z električno energijo priključi na javni distribucijski sistem električne energije v upravljanju Elektro Ljubljana d.d.

Obstoječi sredjenapetostni elektroenergetski vodi potekajo po Šmartinski cesti, Torkarjevi ulici, Pokopališki ulici in Kavčičevi ulici. V bližini obravnavanega območja se nahajajo naslednje transformatorske postaje: TP1084-Torkarjeva 10, TP1075-Šmartinska 60, TP1007-Pokopališka 49, TP0162-Slovenija ceste, Kavčičeva, TP0217-Bavdkova 6.

Po Šmartinski cesti je načrtovan 2x110 kV kablovod RTP Kleče - RTP TE-TOL na odseku RTP Žale - RTP TE-TOL.

Za priključitev stavb na območju SD ZN na javni distribucijski sistem električne energije se dogradi nizkonapetostno omrežje ter po potrebi dogradi oziroma prilagodi tudi obstoječe sredjenapetostno omrežje in objekte. Za ustrezen rešitev oskrbe z električno energijo je treba pri pristojni službi upravljavca distribucijskega elektroenergetskega omrežja naročiti izdelavo idejne rešitve napajanja obravnavanega območja.

## **5.6 ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE**

Stavbe na območju SD ZN se za potrebe zagotavljanja elektronskih komunikacij lahko priključijo na elektronsko komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij. Pri načrtovanju novih ureditev na območju SD ZN je treba upoštevati potek obstoječih elektronskih komunikacijskih vodov, ki se jih po potrebi prestavi ali zaščiti.

## **5.7 JAVNA RAZSVETLJAVA**

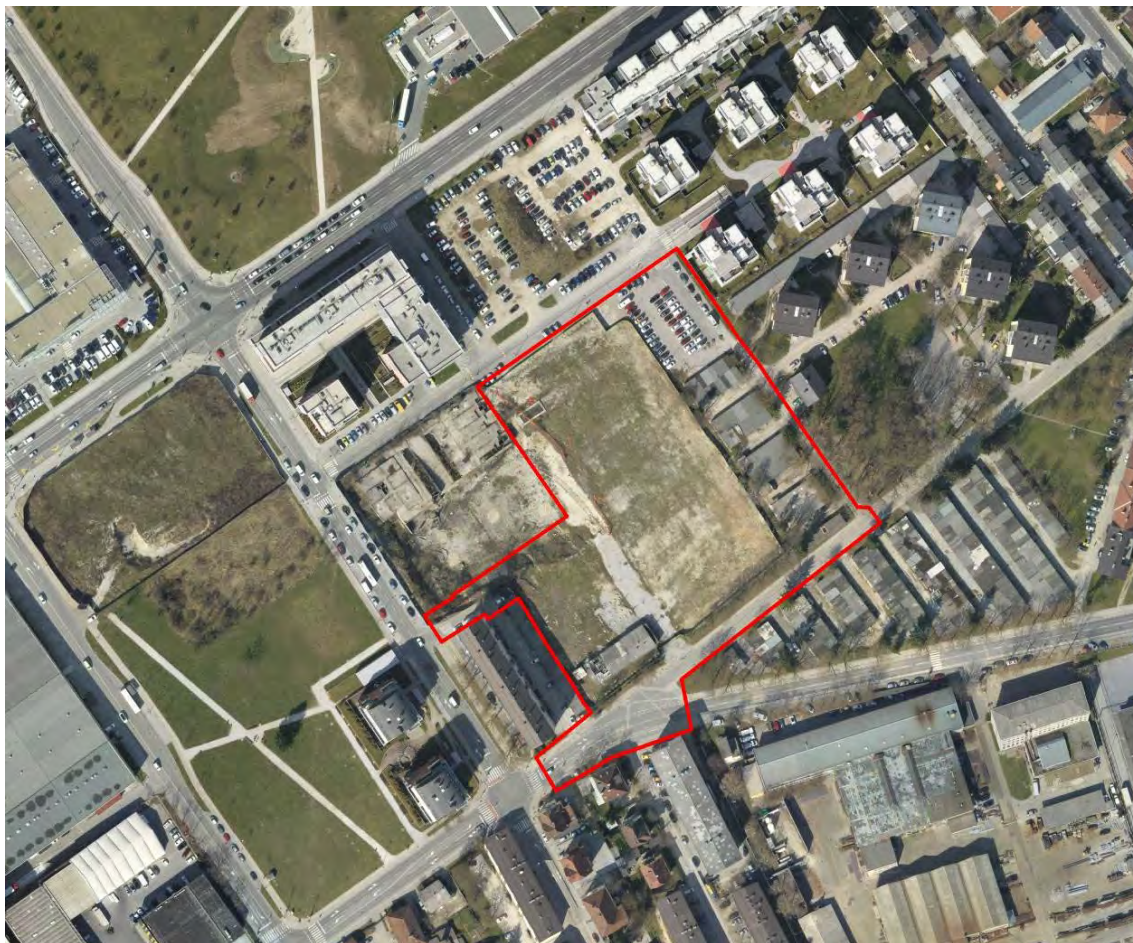
Vse javne povozne, parkirne, pohodne in manipulativne površine, ki bodo v občinski (javni) lasti in upravljanju, je treba opremiti z javno razsvetljavo. Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih in njihovih funkcionalnih površinah oziroma ostalih javno dostopnih površinah bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

## 6 USMERITVE ZA IZDELAVO VARIANTNIH REŠITEV

### 6.1 UVOD

#### 6.1.1 NAMEN IN CILJ IZDELAVE IN IZBORA VARIANTNIH REŠITEV

Namen izdelave variantnih rešitev je pridobitev strokovno najprimernejše urbanistične rešitve za ureditev območja dela EUP JA-391.



Slika 24: Območje variantnih rešitev; Vir: Urbinfo

V poglavju usmeritve za izdelavo variantnih rešitev so podane usmeritve za izdelavo arhitekturno-urbanistične zasnove območja, pogoji za urejanje prometne in komunalno energetske infrastrukture ter pogoji za varovanje okolja.

Rešitev, ki bo podlaga za izdelavo sprememb in dopolnitev veljavnega ZN za del EUP JA-391, se bo določila na podlagi izdelanih variantnih rešitev za območje obravnave. Gradivo za izdelavo variantnih rešitev je pripravljeno na podlagi prikaza stanja v prostoru, strokovnih podlag in investicijske namere, ki so priloga elaborata.

#### 6.1.2 PRAVNA PODLAGA

Območje se ureja na podlagi določil Odloka 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 in 42/18) (v nadaljevanju OPN MOL ID) in Zazidalnega načrta za območji urejanja MS1/2-1 in MR1/1 Zelena jama (Uradni list RS, št. 99/02, 96/04 - obv. razl.

### 6.1.2.1 Povzetek določil OPN MOL ID

Območje obdelave obsega del EUP JA-391.

Pri izdelavi SD ZN je treba upoštevati splošna določila Odloka OPN MOL ID, razen faktorjev ki so lahko enaki ali manjši kot jih določa veljavni zazidalni načrt.



- Območja stanovanj**
- SSce Pretežno eno in dvostanovanjske površine
  - SScv Pretežno večstanovanjske površine
  - SSse Splošne eno in dvostanovanjske površine
  - SSsv Splošne večstanovanjske površine
  - SB Stanovanjske površine za posebne namene
  - SK Površine podeželskega naselja

Slika 25: Podrobna namenska raba (veljavni OPN MOL) z območjem variantnih rešitev; Vir: Urbinfo

Za celotno območje je predvidena namenska raba SSsv - Splošne večstanovanjske površine.



Na območju predmetne EUP je predpisan naslednji tip objekta.

V	Visoka prostostoječa stavba	– Stolpi: stolpnica, stolpič – Bloki: osnovni, ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, visoki, terasni, verižni, zloženska, skladanka, sestavljanka, vila blok – Ploščica, hiša v terasah v skladu s 97. členom tega odloka
---	-----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Za nestanovanjske objekte dopusten tudi tip objekta:

C	Svojevstvena stavba	Stavba s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo (kot na primer cerkev, stavbe za izobraževanje, znanstvenoraziskovalno delo in zdravstvo, poslovne stavbe in druge stavbe, ki jih zaradi svojstvenega oblikovanja ni mogoče umestiti med druge tipe stavb)
---	---------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Oblikovanje objektov je določeno s tipom objekta (V, tudi C), velikostjo in zmogljivostjo objekta ter namembnostjo objekta.

FZ, FBP, FZP, FI za obravnavano območje v OPN MOL ID niso določeni, zato skladno s 100. členom OPN MOL ID faktorji ostanejo enaki ali manjši kot v Zazidalnem načrtu.

Višina objektov za obravnavano območje v OPN MOL ID ni določena.

#### Regulacijske črte

Torkarjeva, Pučnikova, Jelinčičeva in Rožičeva ulica, Šmartinska cesta in Kavčičeva ulica so opredeljene kot javne površine.

#### Odmiki stavb od sosednjih zemljišč in objektov

Odmik stavbe tipa tipov V, C in stavbnega bloka VS (nad terenom) mora biti od meje sosednjih parcel najmanj 5,00 m. Odmik je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, vendar ne manj kot 1,50 m od parcelne meje za stavbe, ki so nižje od 14,00 m ter 3,00 m od parcelne meje za stavbe, ki so višje od 14,00 m.

Od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin morajo biti objekti odmaknjeni (nad terenom in pod njim) najmanj 5,00 m, oziroma 3,00 m od javne poti ali ceste nižje kategorije.

Odmiki med fasadami stavb in delov stavb tipov V, VS in C, ki so višje od 14,00 m, so pri stavbah z višino do 40,00 m na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj enaki ali večji od polovice višine višje stavbe, oziroma na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj enaki ali večji od višine višje stavbe.

Pri slepih fasadah in fasadah z odprtini za osvetlitev komunikacij stavbe so lahko odmiki med fasadami stavb tudi manjši. Odmik podzemnih etaž od meje sosednjih parcel mora biti najmanj 3,00 m, oziroma manj če pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel.

#### Zelene površine in zasaditev dreves

Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) je 30%, od tega mora biti najmanj 50 % zelenih površin na raščnem terenu. Treba je urediti otroška igrišča in prostore za druženje stanovalcev.

Predpisano je število dreves vsaj 25 dreves/ha, od tega se jih lahko 30% nadomesti z visokimi grmovnicami.

#### Prometna določila

Vsi objekti morajo imeti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto. Načrtovati je treba ustrezne dovozne ceste do objektov.

Za predvidene objekte je treba zagotoviti najmanj takšno število parkirnih mest, kot izhaja iz preglednice 11 v 38. členu odloka OPN MOL ID oziroma se bo število parkirnih mest določilo na podlagi mobilnostnega načrta, ki ga je treba izdelati, ker so v območju obdelave predvideni objekti z več kot 10.000 m<sup>2</sup> BTP.

**Poleg poglavja 6.1.2.1. Povzetek določil OPN MOL ID naj se pri izdelavi variantne rešitve upošteva tudi druga poglavja, ki so del te naloge, ter ostalo zakonodajo, relevantno za to območje.**

### **6.1.2.2 Povzetek določil Zazidalnega načrta**

Obravnavano območje obsega funkcionalne enote F4, F8, del F11 in del F12.

Določila za oblikovanje novogradenj:

- oblikovanje objektov v različnih funkcionalnih enotah se mora med seboj razlikovati. V posameznih funkcionalnih enotah so lahko objekti tudi enako oblikovani,
- objekti morajo biti sodobno, kvalitetno oblikovani,
- minimalna globina arkad v pritličjih je 3 m,
- višina arkad ob Šmartinski cesti je 8 m,
- višina arkad ob notranjih ulicah je 4 m.

Faktorji izračunani na podlagi podatkov iz Zazidalnega načrta:

Območje Funkcionalnih enot F8, F11 in F12 se zaradi upoštevanja z OPN MOL ID predpisanih javnih površin in obstoječega večstanovanjskega objekta zmanjša. Faktorji na zmanjšanem območju so naslednji:

FZ = 42 %

FI = 1,78

FBP = 0,56

Višina venca objektov je 13m, višina je 19 m.



Slika 26: Prikaz območja doseženih faktorjev na karti iz ZN list 17

## 6.2 PROGRAMSKE USMERITVE

Območje ima predpisano podrobnejšo namensko rabo SSsv - splošne večstanovanjske površine

Prostor se pretežno nameni večstanovanjski gradnji. Jelinčičeva ulica mora biti urejena kot pomembna vzdolžna os ob kateri je treba vsaj v eni tretjini pritličij urediti javni oziroma poljavni program (storitvena dejavnost). Dodatni javni program je lahko tudi ob Rožičevi oziroma Kavčičevi ulici.

## 6.3 URBANISTIČNE ZAHTEVE IN USMERITVE

Pri pripravi variantnih rešitev je treba v celoti upoštevati v nadaljevanju navede usmeritve ter zahteve in priporočila iz pridobljenih predhodnih smernic, ki so priloga teh strokovnih podlag.

### 6.3.1 Usmeritve za grajeni prostor

Zazidalna zasnova celotnega območja naj upošteva že zgrajeno prometno infrastrukturo.

Pri zasnovi je treba upoštevati željene BTP v okviru dopustnih – izhajajočih iz ZN.

FI (faktor izrabe) je lahko enak oz. manjši kot je v Zazidalnem načrtu.

Dopustne so visoke prostostoječe stavbe, svojstvene stavbe, možna je tudi karejska pozidava.

Višine objektov so lahko enake ali nižje kot pri sosednjih objektih v neposredni bližini oziroma na nasprotni strani ulice.

Jelinčičeva ulica mora biti urejena kot pomembna vzdolžna os, načrtovati je treba podaljšanje ulice do Rožičeve ulice, ulica naj se v celoti načrtuje široko, kot avenija oziroma ulica/trg. Pod nivojem južnega dela ulice je dopustno načrtovati garažo z obvezo javne rabe na nivoju terena.

Določitev arkad ob Jelinčičevi ulici je prepuščena izdelovalcem variantne rešitve.

Ohraniti je treba z Zazidalnim načrtom predvidene peš povezave s prehodi skozi objekte v širini najmanj 4 m.

Načrtovati je treba etapnost gradnje glede na lastništvo, posamezna etapa vključuje tudi pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditev.

### **6.3.2 Družbena infrastruktura**

Z Zazidalnim načrtom predpisana večnamenska dvorana ni obvezna.

OPN MOL ID predpisuje manjši normativ za izračun deleža otrok na število prebivalcev, kot je bilo predpisano z Zazidalnim načrtom, zato ni treba ponovno preverjati kapacitete vrtcev in osnovnih šol.

### **6.3.3 Usmeritve za zasnovano zunanjo ureditev**

Zunanjo ureditev je treba zasnovati znotraj posameznega dela območja - kareja ter jo uskladiti v enotno podobo povezano s prometno ureditvijo. Razmejiti je treba javne in zasebne površine.

Na posamezno stanovanje je treba zagotoviti 15 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin ali površino odprtih bivalnih površin, določeno z ZN. Površina raščenegega terena mora zadostovati površinam za ponikanje glede na usmeritve VO-KA in DRSV in zagotavljati ustrezno rastišče za rast visokoraslega drevja.

Na zunanjih površinah je treba predvideti ureditve za druženje in sprostitev stanovalcev. Na ustreznih in varno dostopnih mestih se uredi otroška igrišča, določiti je treba prostore za aktivno druženje mladostnikov, kjer bo druženje le teh za druge prebivalce nemoteče.

Sistem peš poti naj v vseh smereh povezuje sosesko z okolico ter omogoča enostaven dostop v posamezne stanovanjske stavbe.

Pri ureditvi zunanjega prostora je treba upoštevati z OPN MOL ID predpisano število dreves vsaj 25 dreves/ha, od tega se jih lahko 30% nadomesti z visokimi grmovnicami. Z zasaditvami

dreves in druge vegetacije se ustrezno sooblikuje prostor soseske. Predpisano je število dreves na gradbeni parceli je lahko tudi manjše, če se njihovo število nadomesti na skupnih odprtih površinah soseske.

Ob Jelinčičevi ulici je obveza zasaditev drevoreda skladno z določili OPN MOL ID.

#### **6.3.4 Usmeritve za prometno ureditev**

Zasnova prometa na terenu se ohranja po veljavnem Zazidalnem načrtu, razen ureditve/poteka Rožičeve in Kavčičeve ulice, ki se prilagodita novi ureditvi.

##### Priključevanje na obodno prometno omrežje

Vse nove prometne ureditve morajo biti določene tako, da bodo omogočale navezavo na obstoječe notranje ceste in obodne ceste, hkrati pa ne bodo zahtevale obsežnejših posegov in prilagoditev obstoječe občinskih javnih prometnic.

Kot glavna dostopa do obravnavanega območja se koristita obstoječi desno-desni priključek s Šmartinske ceste na Jelinčičevo ulico na severnem delu območja ter obstoječi T priključek s Pokopališke ulice na Torkarjevo ulico na severozahodnem delu območja.

Po rekonstrukciji oziroma podaljšanju Pučnikove ulice in navezavi le-te na Šmartinsko oziroma Rožičevo ulico se dostop do območja zagotovi tudi preko te ulice.

Z namenom izboljšanja prometnih povezav do obodnega omrežja in dodatnega napajanja območja obdelave je treba na jugozahodnem delu obravnavanega območja zagotoviti neizveden priključek T oblike, ki bo razbremenil priključek Pokopališke ulice na Šmartinsko cesto predvsem v smeri vožnje proti centru Ljubljane. Dodaten priključek na Pokopališko ulico se izvede na območju priključka do obstoječega poslovno-stanovanjskega objekta na naslovu Pokopališka 36-40, pri čemer se prometne površine na tem območju prilagodijo tako, da bo dostop do območja poleg pešcem in kolesarjem omogočen tudi motornim vozilom.



Slika 27: Prikaz območja križišča na Pokopališko ulico; Vir: Urbinfo

### Prometne površine znotraj območja obdelave

Znotraj območja je na jugozahodnem delu treba dograditi odsek Jelinčičeve ulice od križišča s Pokopališko ulico do že zgrajenega odseka te ulice. Na nov odsek se priključijo tudi prometne površine v okolici obstoječega poslovno-stanovanjskega objekta Pokopališka 36-40, ki so namenjene dostopu do parkirnih površin in dostavi.

Jelinčičevo ulico se v smeri proti jugovzhodu dogradi do Rožičeve ulice, ta del ulice ni namenjen motornemu prometu.

V smeri proti vzhodu se lahko načrtuje dodaten odsek Jelinčičeve ulice, ki se na vzhodnem delu priključi na Pučnikovo ulico.

Jelinčičeva ulica se v celoti uredi kot območje skupnega prometnega prostora. Predvidi se rešitve, ki umirjajo motorni promet in omogočajo varno uporabo prostora tudi za druge uporabnike. V delu zaprtem za motorni promet se uredi povezavo do Rožičeve ulice za pešce, kolesarje in intervencijo.

Na južnem delu območja je treba zaradi preglednosti in prometne varnosti rekonstruirati obstoječe V križišče Rožičeve in Kavčičeve ulice, pri čemer se rekonstrukcija izvede tako, da se Rožičeva ulica na Kavčičevo ulico priključi čim bolj pod pravim kotom. Na območju križišča se uredijo površine za kolesarje in pešce, vključno z ustreznim preходом preko Rožičeve ceste.



Slika 28: Prikaz območja križišča Rožičeve in Kavčičeve ulice; Vir: Urbinfo

Znotraj območja je treba načrtovati ustrezne dostope za osebna vozila, kolesarski in peš promet.

Uvozi v podzemne garaže ne smejo biti v osi ulice.

Poleg dovoznih cest je treba na območju zagotoviti tudi površine namenjene mirujočemu prometu. Kapaciteta površin za mirujoči promet mora biti določena skladno s parkirnimi normativi (glej določila 38. člena Odloka veljavnega in predloga Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del), pri čemer se upošteva, da je obravnavano območje v parkirni coni 2. Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

Ker so v območju predvideni objekti z več kot 10.000 m<sup>2</sup> BTP bo v fazi izdelave SD ZN treba izdelati mobilnostni načrt<sup>1</sup>, ki bo izračunal in utemeljiv optimalno število parkirnih mest za načrtovane programe.

<sup>1</sup> Ne glede na potrebno število PM in odstopanja od le-tega, je treba v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelati mobilnostni načrt, s ciljem zagotavljanja optimalnega števila PM. Mobilnostni načrt se izdelava glede na dejanske potrebe, vrsto dejavnosti, površino, mikro in makro lokacijo, časovno prekrivanje, mešano uporabo in druge kriterije. V mobilnostnem načrtu se poleg podrobnih analiz prostora in možnosti dostopa, pri določanju optimalnega števila PM, predvidi tudi ukrepe za spodbujanje trajnostno naravnane izbire prevoznega sredstva.

Parkirna mesta za kolesa morajo omogočati priklepanje koles. Urediti je treba nadstrešnico za zaščito koles pred vremenskimi vplivi. Parkirna mesta za kolesa morajo biti umeščena tako, da ne ovirajo poti pešcev.

Parkirne površine v območju na nivoju terena so lahko samo ob ulicah, treba jih je ozeleniti z visoko vegetacijo.

#### Dostop in prevoznost za intervencijska in servisna vozila

Prometni uvozi in izvozi ter poti preko novo urejenih površin morajo omogočati dostop in neovirano prevoznost intervencijskim in servisnim vozilom.

### **6.3.5 Usmeritve za komunalno in energetska urejanje**

Območje je danes gosto poseljeno stanovanjsko območje z urejeno komunalno infrastrukturo. Po obodu območja predvidenega za gradnjo, v obstoječih ulicah, poteka gospodarska javna infrastruktura na katero bo mogoče priključiti predvideno stanovanjsko soseko.

### **6.3.6 Ukrepi za zaščito okolja in varstvo pred naravnimi nesrečami**

#### Vodovarstvena območja

Lokacija leži na vodovarstvenem območju, nahaja se v območju 3A, Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom, po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, Ur. l. RS, št. 43/2015.

#### Varstvo pred hrupom

Obravnavano območje se uvršča delno v potencialno območje II. stopnje varstva pred hrupom in delno v Območje III. stopnje varstva pred hrupom. V večini območja nivo hrupa presega vrednosti za II. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometnic, ki obkrožajo območje. Treba je načrtovati dodatne aktivne ali pasivne ukrepe za zaščito obravnavanega območja pred hrupom.

#### Osončenje

Najmanj 80 % stanovanjem v večstanovanjskih objektih je treba zagotoviti v bivalnih prostorih naravno osončenje dne 21. 12. – najmanj 1 uro in dne 21. 3. in 21. 9. – najmanj 3 ure.

### **6.3.7 Etapnost gradnje**

Načrtovati je treba etapno gradnjo glede na lastništvo zemljišč. Posamezna etapa obvezno vključuje tudi gradnjo zunanje, prometne in komunalne ureditve celotne etape.



## 6.4 NAVODILA ZA PREDSTAVITEV VARIANTNE REŠITVE

Najustreznejša rešitev za ureditev območja obdelave bo izbrana na podlagi elaboratov, ki jih bodo izdelali trije vabljeni avtorji. Elaborati morajo vsebovati arhitekturno urbanistično zasnovo za območje.

### 6.4.1 Oblika elaborata:

- analogna oblika: elaborat - mapa v velikosti A3 formata (odda se 3 izvode),
- digitalna oblika: CD/DVD s tekstualnim in grafičnim delom v digitalni obliki, v formatu pdf (tekst in grafika) in dwg (grafika) (odda se 2 izvoda).

Vsak list mora imeti v nogi (tekstualni del) ali glavi (grafični del) naslov naloge, izdelovalca, datum in številko strani / lista, elaborat mora biti opremljen s kazalom.

### 6.4.2 Tekstualni del naj vsebuje:

- naslovnico,
- podatke o izdelovalcu, nalogi,
- opis urbanistično arhitektonske zasnove
- opis zasnove zelenih površin,
- opis prometne ureditve,
- obrazložitev upoštevanja omejitev v prostoru,
- opis komunalne in energetske ureditve,
- tabele z urbanističnimi podatki - kapaciteta, bruto površine, dimenzije, ...

### 6.4.3 Grafični del naj vsebuje:

- prikaz povezave predlagane zasnove s širšim območjem, v prikaz je treba zajeti tudi del obstoječega obdajajočega prostora oziroma zazidave, v merilu 1: 2000, na formatu lista A3. Širše območje izven območja variantnih rešitev naj ima prikazano obstoječo zazidavo in načrtovano po zazidalnem načrtu.
- grafični prikaz celotne ureditve območja v merilu 1:1000 v obsegu zazidalna situacija z zunanjo in prometno ureditvijo, dva prereza predlagane zasnove,
- idejna zasnova objektov - značilni tlorisi in prerezi, fasade (shematsko) v merilu 1:500,
- 3d model ureditve celotnega območja skladno z »Navodili za pripravo 3d modelov urbanističnih projektov za vključevanje v postopek sprejemanja občinskih podrobnih prostorskih načrtov«.

### 6.4.4 Priloge

1. Geodetski načrt; .dwg
2. Meja območja SD ZN; .dwg
3. Ortofoto posnetek; .tiff, geokodiran
4. Navodila za pripravo 3d modelov urbanističnih projektov za vključevanje v postopek sprejemanja občinskih podrobnih prostorskih načrtov
5. Predhodne smernice: VO-KA, DRSV
6. Predhodno izdelani načrti
7. Zazidalni načrt

## 7 PRILOGE

### 7.1 Potrebne investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo in družbeno javno infrastrukturo

#### Gospodarska javna infrastruktura

Obravnavano območje, za katerega se izdeluje sprememba in dopolnitev ZN, je bilo že obravnavano in upoštevano pri načrtovanju današnje in še novo predvidene gospodarske javne infrastrukture v območju med Flajšmanovo, Kavčičevo, Kajuhovo oz. Vzajemno ter Šmartinsko cesto. Obseg novogradenj oz. dopolnitev gospodarske javne infrastrukture zaradi predmetne spremembe ZN se predvidoma ne bo spreminjal, zato se skupni obseg predvidenih stroškov za komunalno opremo celotnega območja ZN ohranja v količinskem in finančnem smislu.

Skupni stroški komunalne opreme (gospodarska javna infrastruktura lokalnega značaja, torej brez elektroenergetskih in elektronsko komunikacijskih vodov, ki je bil določen v Programu opremljanja stavbnih zemljišč za območji urejanja MS 1/2 - 1 IN MR 1/1 Zelena jama (LUZ d.d., št. 6705, junij 2009) znaša skupaj okvirno **12,5 mio EUR** (glej spodnjo tabelo). V ceno niso vštete možne revalorizacije navedenega stroška. V strošku je zajet že izvedeni del GJI v območju ZN.

Komunalna oprema	Skupni stroški za novo primarno kom. opr. v EUR	Skupni stroški za novo sekundarno kom. opr. v EUR	Skupaj v EUR
Ceste in javna razsvetljava	749.631,04	7.479.884,78	8.229.515,82
Vodovodno omrežje	42.319,74	558.744,03	601.063,77
Kanalizacijsko omrežje	0,00	1.269.994,77	1.269.994,77
Plinovodno omrežje	0,00	360.482,61	360.482,61
Vročevodno omrežje	0,00	1.119.312,88	1.119.312,88
Javne površine	0,00	970.011,26	970.011,26
<b>Skupaj</b>	<b>791.950,78</b>	<b>11.758.430,33</b>	<b>12.550.381,11</b>

Ocenjeni strošek elektroenergetskih vodov temelji na oceni, da je v območju potrebna izgradnja ca 1.500 m elektroenergetske kableske kanalizacije z vključenimi vodi ter izgradnja okvirno 5 transformatorskih postaj. Ocenjeni strošek izgradnje elektroenergetskega omrežja tako znaša skupaj okvirno **1.3 mio EUR**.

Ocena stroškov za elektronsko komunikacijsko omrežje se ne izdeluje, saj je zagotavljanje elektronsko komunikacijskih storitev tržna dejavnost, pri kateri posamezni ponudniki zagotavljajo izgradnjo omrežja z lastnimi sredstvi oziroma v dogovorih s posameznimi investitorji.

## Družbena infrastruktura

Glede na dejstvo, da je bil ZN sprejet v letu 2002, je bilo v dosedanem obdobju v dolgoročnih sektorskih načrtih za to območje že upoštevano načrtovano povečanje števila prebivalcev in s tem potreb po družbeni infrastrukturi, predvsem predšolski in šolski vzgoji, osnovnem zdravstvenem varstvu, omrežju knjižnic itd.. Ker predmetna sprememba in dopolnitev ZN ne predstavlja povečanja števila prebivalcev ali drugih dodatnih obremenitev sistemov družbene infrastrukture, posebna ocena stroškov za to področje ni potrebna.

## 7.2 Utemeljitev skladnosti z OPN MOL in ZN

Načrtovan poseg je skladen z zasnovo in usmeritvami Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL SD), saj območje obravnave leži neposredno ob eni izmed glavnih mestnih vpadnic – Šmartinski cesti, za katere velja načelo okrepljenega razvoja mesta, koncentriranje nove zazidave in dejavnosti. Območje Zelene jame je že z veljavnim zazidalnim načrtom, kot tudi s spremembami, načrtovano za prenovo industrijskega območja, s tem je sledi enemu od temeljnih načel prostorskega razvoja MOL, to je prenova degradiranih območij.

### SDZN MS1/2-1 IN MR1/1 ZELENA JAMA - OSNOVNI URBANISTIČNI PODATKI

vrsta podatka	OPN oziroma ZN določilo	enota	podatek	opomba
območje namenske rabe	SSsv		SSsv	
spremenjena vrsta objektov in dejavnosti (po 93. členu OPN)			<b>dopustna le gradnja glede namensko rabo zemljišč</b>	
tip objekta	V		V	
površina območja SDZN		m <sup>2</sup>	<b>21.922</b>	
površina območja za izračun FI, FZ	F8	m <sup>2</sup>	<b>13.602</b>	
<b>LASTNIŠTVO</b>				
število aktualnih lastnikov zemljišč v območju SDZN		n	<b>83</b>	

delež zemljišč v območju OPPN, ki so v lasti pobudnika SDZN		%	75%	
<b>ZEMLJIŠČA ZA GRADNJO</b>				
načrtovano število zemljišč, namenjenih gradnji		n	3	
najmanjša velikost parcel, namenjenih gradnji		m <sup>2</sup>	/	(za objekte tipa NA, ND, NB, NV)
največja velikost parcel, namenjenih gradnji		m <sup>2</sup>	/	(za objekte tipa NA, ND, NB, NV)
<b>KAPACITETE</b>				
zazidana površina - skupaj		m <sup>2</sup>	4.850	
faktor zazidanosti – skupaj	največ 42	%	35%	
faktor izrabe – skupaj	največ 1,78		1,6	
površina zelenih površin	/	m <sup>2</sup>	5.862	skupaj z otroškimi igrišči
faktor zelenih površin	/		/	
površina odprtih bivalnih površin – skupaj		m <sup>2</sup>	8.275	
faktor odprtih bivalnih površin – skupaj	najmanj 0,56		0,61	
površina raščenege terena		m <sup>2</sup>	4.644	
delež raščenege terena		%	34%	
BTP nad terenom – skupaj		m <sup>2</sup>	21.742	
BTP pod terenom – skupaj		m <sup>2</sup>	17.916	
BTP stanovanj – skupaj		m <sup>2</sup>	21.090	
BTP ostalih dejavnosti – skupaj		m <sup>2</sup>	100	
površina ravne strehe posameznih objektov		m <sup>2</sup>	1.728, 2.041, 3x200	
število stavb		n	5	
število stavb po tipu objekta (št. NA, NB, V,...)		n	5 x V	
število stanovanj		n	246	
<b>ETAŽNOST, VIŠINA</b>				
največje število etaž	do vključno P+3+2T.	n	do vključno P+3+2T.	
<b>ODSTRANITVE</b>				
število odstranjenih objektov		n	73	
BTP odstranjenih objektov - skupaj		m <sup>2</sup>	6620	
<b>ODMIKI</b>				
najmanjši odmik stavb od sosednjih zemljišč	enak ali večji od ZN	m	enak ali večji od ZN	
najmanjši odmik podzemnih etaž od meje sosednjih parcel	enak ali večji od ZN	m	enak ali večji od ZN	
najmanjši odmik od regulacijske linije	enak ali večji od ZN	m	enak ali večji od ZN	
najmanjši odmik med stavbami nad terenom	enak ali večji od ZN	m	enak ali večji od ZN	
<b>ZELENE, ODPRTE POVRŠINE</b>				
število zasajenih dreves na posameznih parcelah, namenjenih gradnji	število ni predpisano, predpisana je zasaditev drevoredov ob ulicah	n	zasaditev drevoredov v ob ulicah	

območje zelenega klina		ne	da/ne	/	
površina otroških igrišč			m2		otročka igrišča v okviru odprtih površin
površina igrišč za športe z žogo in druge urbane športe			m2		zarisana je površina za šport, ostale površine v okviru odprtih površin
<b>JAVNE POVRŠINE</b>					
površina javnih površin			m2	<b>8.320</b>	
prometne			m2	<b>8.320</b>	
zelene			m2	/	
vodne			m2	/	
<b>PROMET</b>					
parkirna cona	2		1,2,3		
število po OPN zahtevanih parkirnih mest			n	<b>288</b>	
število načrtovanih parkirnih mest			n	<b>360</b>	
nadomestna parkirna mesta za lastnike obstoječih garaž			n	<b>72</b>	
pod terenom			n	<b>360</b>	
na terenu			n	<b>37</b>	
za kolesa			n	<b>545</b>	
za druga enosledna vozila			n	<b>15</b>	
število dreves na parkirnih površinah	1 drevo / 4 PM		n	<b>10</b>	
število priključkov oz. uvozov/izvozov na javno prometno omrežje			n	<b>3</b>	
<b>PREBIVALCI</b>					
ocena predvidenega števila prebivalcev območja -	3,5/stanovanje 861		n	<b>738</b>	
pričakovano število otrok v starosti 1 do 5 let v območju	12%, od tega jih 70% obiskuje vrtec 73		n	<b>44</b>	OPN MOL ID predpisuje manjši normativ za izračun deleža otrok na število prebivalcev, kot je bil uporabljen v zazidalnem načrtu, BTP ostane enak, zato ni potrebno ponovno preverjati opremljenosti območja z družbeno infrastrukturo.
pričakovani število otrok v starosti 6 do 14 let v območju	12% 104		n	<b>59</b>	OPN MOL ID predpisuje manjši normativ za izračun deleža otrok na število prebivalcev, kot je bil uporabljen v zazidalnem načrtu, BTP ostane enak, zato ni potrebno ponovno preverjati opremljenosti območja z družbeno infrastrukturo.

### 7.3 Analiza splošnih smernic

Splošne smernice so izdane za postopke priprave občinskega prostorskega načrta (OPN), ki so bile že upoštevane pri izdelavi občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18) in občinskega prostorskega načrta 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 in 42/18; v nadaljevanju OPN MOL ID).

### **7.3.1 Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve**

V OPN MOL ID je na območju v veljavi Odlok o zazidalnem načrtu za območji urejanja MS1/2-1 in MR1/1 Zelena jama (Uradni list RS, št. 99/02, 96/04 - obv. razl., 108/07 in 78/10), ki v območju načrtuje gradnjo stanovanjskih objektov. Načrtovana je preoblikovanje objektov z uporabo enakih faktorjev izrabe območja.

### **7.3.2 Splošne smernice s področja trajnostne mobilnosti**

Splošne smernice s področja javnega potniškega prometa in trajnostne mobilnosti vsebujejo usmeritve z naslednjih področij: zagotavljanja trajnostne mobilnosti z vidika vizije mobilnosti prebivalstva in trajnostnega razvoja, razvoja učinkovitega sistem javnega potniškega prometa ter infrastrukturnih pogojev za pešce in kolesarje, zagotavljanja fizične integracije prometnih podsistemov za učinkovitejše izvajanje gospodarske javne službe javnega potniškega prometa ter potreb po zmanjšanju onesnaževanja iz naslova osebnega prometa.

Ljubljana ima sprejeto Celostno prometno strategijo Mestne občine Ljubljana. Vizija Ljubljane je v spodbujanju trajnostne mobilnosti, ki pomembno vpliva na dvig kakovosti življenja prebivalcev in obiskovalcev ter vodi v še bolj zeleno skupno prihodnost, izboljšanje mobilnosti ljudi, njihovo varnost in zdravje. Načrtovanje prometa mora biti zato usmerjeno v sobivanje vseh udeležencev v prometu, prednost pa se mora dati tistim oblikam mobilnosti, ki so z vidika onesnaževanja zraka, povzročanja hrupa, porabe energije in prostora najugodnejše. Ob tem je izjemnega pomena tudi javno življenje na ulicah, ki v veliki meri prispeva k izboljšanju kakovosti bivanja v mestu.

Območje je dobro pokrito z linijami mestnega potniškega prometa, v neposredni bližini je postajališče BicikeLJ - ŠMARTINSKI PARK, pri poslovni stavbi NLB Šmartinska 132, pri BTC - Kristalna Palača in v območju nakupovalnega središča BTC je več postajališč Car sharing. Splošne smernice se smiselno upoštevata v okviru dejanskih prostorskih možnosti, predvsem kar se tiče optimizacije motornega prometa. Za učinkovito upravljanje parkiranja bo treba izdelati mobilnostni načrt.

V postopku izdelave SD ZN Zelena jama pričakujemo izdajo konkretnih smernic za področje trajnostne mobilnosti s strani nosilca urejanja prostora Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet.

### **7.3.3 Splošne smernice s področja energetike**

Splošni pogoji za potek ter gradnjo energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju SD ZN Zelena jama so:

- objekte v območju je treba obvezno priključiti na javno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in vročevodno omrežje. Če se objekti ogrevajo z energenti, ki so po predpisu o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana (Odlok o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana, Uradni list RS, št. 41/16) po vrstnem redu pred vročevodnim ogrevanjem, obveznost priključevanja na vročevodno omrežje ne velja oziroma velja samo za del, ki ni zagotovljen iz teh energentov. Po trenutno veljavnem predpisu so po vrstnem redu pred zagotavljanjem toplote iz vročevodnim omrežjem načini pridobivanja toplote iz sončnega obsevanja ter iz odpadne toplote z rekuperacijo toplote ali iz plinaste biomase.

- priključitev objektov na območju SD ZN na okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev vodov.
- kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture mora potekati usklajeno,
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev vodov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno etapo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje SD ZN Zelena jama,
- obstoječo okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo v območju SD ZN Zelena jama je dopustno zaščititi, rekonstruirati, predstavljati, dograjevati in ji povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci,
- pri projektiranju stavb v območju SD ZN Zelena jama je treba upoštevati predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije.

V postopku izdelave SD ZN Zelena jama pričakujemo izdajo konkretnih smernic za področje energetike s strani nosilcev urejanja prostora Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto; Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom; Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinska oskrba s toplotno energijo.

#### **7.3.4 Splošne smernice za področje kmetijskih zemljišč**

Območje SD ZN Zelena jama se nahaja v območju pozidanih zemljišč, zato splošne smernice za obravnavano območje niso relevantne.

#### **7.3.5 Splošne smernice za področje gozdarstva**

Območje SD ZN Zelena jama se nahaja v območju pozidanih zemljišč, zato splošne smernice za obravnavano območje niso relevantne.

#### **7.3.6 Splošne naravovarstvene smernice**

Območje SD ZN Zelena jama se nahaja v območju pozidanih zemljišč, v območju ni varovanih območij narave, zato splošne smernice za obravnavano območje niso relevantne.

#### **7.3.7 Splošne smernice s področja upravljanja z vodami**

Obravnavano območje se v večini območja nahaja na vodovarstvenem območju Ljubljansko polje z oznako režima 3A - Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom varovano z

Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur. l. RS, št. 43/2015).

V postopku izdelave SD ZN Zelena jama pričakujemo izdajo konkretnih smernic za področje upravljanja z vodami s strani nosilca urejanja prostora Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save.

### **7.3.8 Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine**

Območje SD ZN Zelena jama se ne nahaja v območju zavarovane kulturne dediščine, zato splošne smernice za obravnavano območje niso relevantne. V postopku izdelave SD ZN Zelena jama zato ne pričakujemo izdaje konkretnih smernic za področje varstva nepremične kulturne dediščine s strani nosilca urejanja prostora Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino, saj v območju ni enot kulturne dediščine.

### **7.3.9 Splošne smernice za področja obrambe**

Območje se nahaja v širšem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe.

Za gradnjo objektov, ki se nahajajo v območju priletno-vzletnega koridorja, je treba pridobiti pogoje in soglasje organa, pristojnega za zračni promet.

V postopku izdelave SD ZN Zelena jama pričakujemo izdajo konkretnih smernic za področje obrambe s strani nosilca urejanja prostora Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami.

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

V vseh novih objektih je obvezna ojačitev prve plošče.

Opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom iz 22. in 23. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12) ter skladno s predpisi o graditvi objektov:

- zagotoviti potrebne odmike od meje parcel in med objekti oziroma načrtovati ustrezne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte;
- opredeliti potrebno količino vode za gašenje ter zagotoviti ustrezne vire vode za gašenje (skladno z zahtevami od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS 83/05)). Če javno vodovodno omrežje ne bo zagotavljalo potrebne količine vode za gašenje, je treba opredeliti ustrezne druge vire, ki bodo namenjeni oskrbi z vodo za gašenje;
- opredeliti površine za neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila (za določene objekte je treba opredeliti tudi postavitvene površine za intervencijska vozila);
- požarna varnost že zgrajenih objektov se med gradnjo in po njej ne sme poslabšati;
- izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu »zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu »študija požarne varnosti«. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.



Načrtovane prostorske ureditve ne smejo omejevati in kakor koli onemogočati rabe prostora za delovanje sistema varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Če prostorska ureditev, ki se načrtuje s prostorskim načrtom, posega na območje za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ali je umeščena v njegovo bližino, je treba pridobiti posebne smernice pri nosilcu urejanja prostora, ki je pristojen za področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

V postopku izdelave SD ZN Zelena jama pričakujemo izdajo konkretnih smernic za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami s strani nosilca urejanja prostora Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje.

## 8 VIRI

Atlas okolja: [http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso) (pridobljeno 5.7. 2018)

Google maps: <https://www.google.si/maps?source=tldsi&hl=sl> (pridobljeno 5.7. 2018)

[http://gismol.gisportal.si/web/profile.aspx?id=MOL\\_Infragis@Ljubljana](http://gismol.gisportal.si/web/profile.aspx?id=MOL_Infragis@Ljubljana) (pridobljeno 5.7. 2018)

Občinski prostorski načrt MOL (Uradni list RS, št. 78/2010 in spremembe)

Predlog prometne politike Mestne občine Ljubljana, sprejet na 18. Seji Mestnega sveta MOL, 24. 9. 2012.

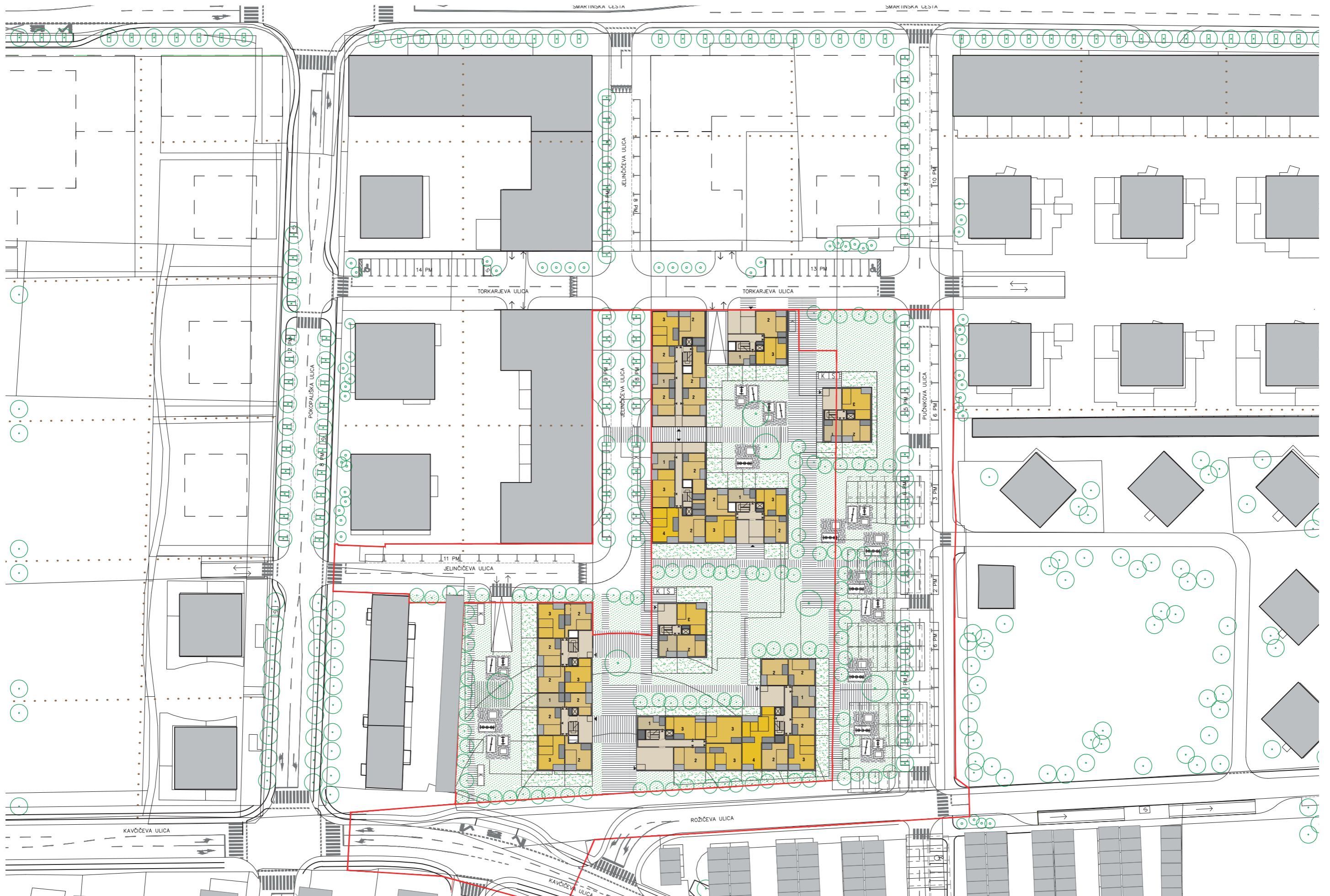
Register nepremične kulturne dediščine: <http://giskds.situla.org/giskd/> (pridobljeno 8.15.5. 2018)

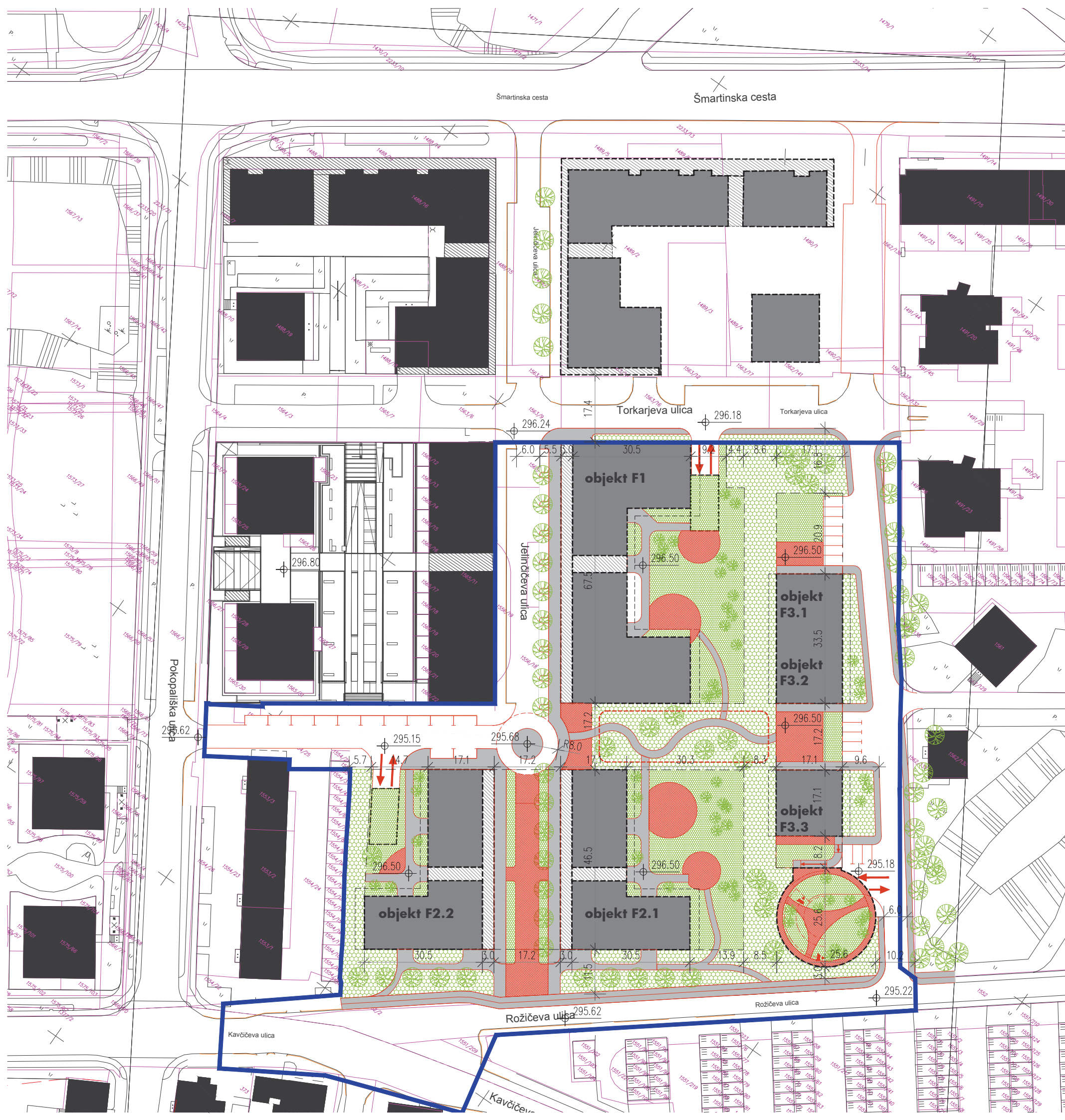
Shema linij mestnega javnega prometa;






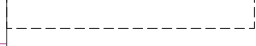
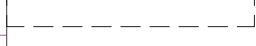








Vir: [http://www.lpp.si/sites/default/files/lpp\\_si/stran/datoteke/shema\\_dnevnih\\_linij\\_december\\_2017.pdf](http://www.lpp.si/sites/default/files/lpp_si/stran/datoteke/shema_dnevnih_linij_december_2017.pdf) (pridobljeno 5.7. 2018)

Tematske strokovne podlage za UZ/KZ MOL. 2007. LUZ.

Urbinfo - Javni informacijski sistem prostorskih podatkov Mestne občine Ljubljana.  
<https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana> (pridobljeno 5.7. 2018)



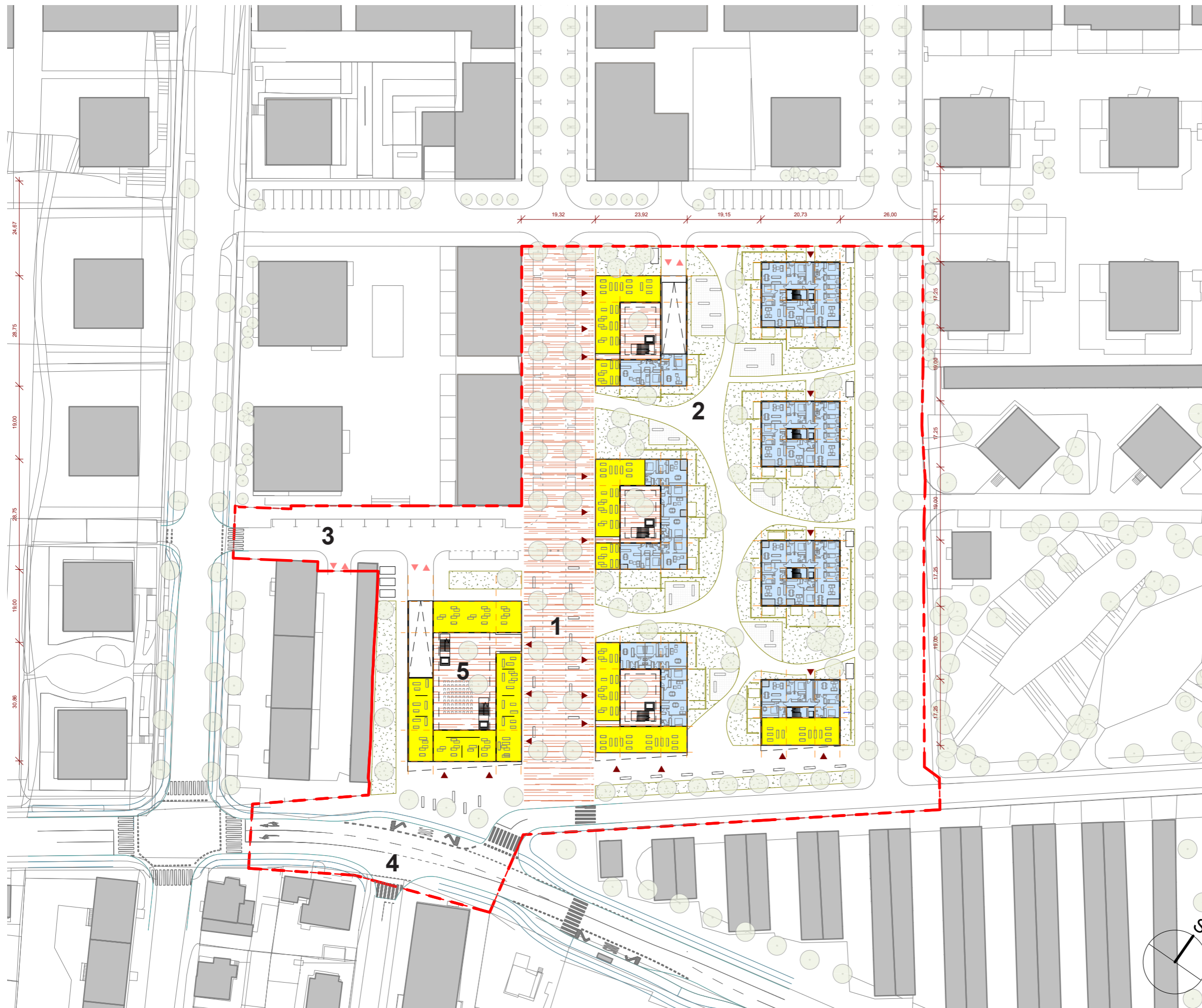


-  meja območja spremembe prostorskega akta
-  obstoječi objekti
-  obstoječi objekti - pasaža v pritličju
-  predvideni objekti
-  predvideni objekti - pasaža v pritličju
-  predvideni objekti - balkoni v nadstropjih
-  predvideni objekti - obris podzemnega dela
-  predvidena ZU - ceste in pločniki
-  predvidena ZU - tlakovane površine
-  predvidena ZU - zelena streha nad kletjo
-  predvidena ZU - zelena streha nad u. rampo
-  predvidena ZU - ozelenjeni raščeni teren
-  predvidena ZU - drevored
-  predvidena ZU - javna parkirna mesta
-  predvidena ZU - uvoz v podzemno garažo

- objekt F1** stanovanjsko poslovni objekt - Faza 1 etaznost - 2K+P+3N+2T
- objekt F2.1** stanovanjsko poslovni objekt - Faza 2 etaznost - 2K+P+3N+2T
- objekt F2.2** stanovanjsko poslovni objekt - Faza 2 etaznost - 2K+P+3N+2T
- objekt F3.1** stanovanjski objekt - Faza 3 etaznost - 3K+P+3N+2T
- objekt F3.2** stanovanjski objekt - Faza 3 etaznost - 3K+P+3N+2T
- objekt F3.3** stanovanjski objekt - Faza 3 etaznost - 3K+P+3N+2T



<b>kostakXGIP</b>	
investitor/naročnik:	KOSTAK d.d., Leskovska cesta 2a, 8270 Krško
objekt:	<b>ZELENA JAMA del EUP JA-391</b>
vrsta projekta:	<b>VARIANTNA REŠITEV</b>
vrsta načrta:	URBANISTIČNA ZASNOVA
projektant:	KOSTAK GIP d.o.o., CKŽ 47, 8270 KRŠKO
odgovorni vodja projekta:	ERVIN MAHNE univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0422 A
projektant:	ERVIN MAHNE univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0422 A VESNA LAPUH VIMPOLŠEK mag.inž. arh. ZAPS 1845, univ.dipl.inž.grad. ANDREJ BUČAR mag. inž. arh.
št.projekta:	KGIP 2018/014
datum:	NOVEMBER 2018



#### Prometna ureditev:

Prometna ureditev območja sledi smernicam OPN. Jelinčičevo ulico se dogradi s še neizvedenim priključkom na Pokopališko, njen iztek pa nameni urbani površini, ki jo obdaja javni program.

Partnerni del ureditve Jelinčičeve območja je zamišljen kot območje skupnega prometnega prostora, ki je primarno namenjen pešcu in kolesarju v navezavi na javni program ob ulici. Južni del Jelinčičeve je za promet zaprt oziroma namenjen zgolj intervenciji. S tem se v izteku ulice oblikuje manjši trg z javnim programom.

Ker obstoječe križišče Kavčičeve in Rožičeve pod ostrim kotom z vidika prometne varnosti ni optimalno, se ga preuredi na način, ki omogoča priključevanje Rožičeve pod pravim kotom in primernimi voznimi radiji (s tem se poudari tudi prednostna vloga Kavčičeve kot prometnice).

Ureditev križišča vključuje avtobusni postaji in iztek peš in kolesarskih poti v osi Jelinčičeve, ki bo še zlasti zanimiva v nadaljnjem razvoju območja južno. Urbanistični načrt projekta Partnerstvo Šmartinka (arh. Hosoya Schaefer), ki je začrtal temeljne smernice razvoja območja, na mestu proizvodnega obrata ob Kavčičevi recimo predvideva novo pozidavo in široko avenijo, ki bi se v podaljšku navezovala na Jelinčičevo in dalje proti Šmartinski cesti.

Uvoza v garaže sta urejena iz Torkarjeve za niz objektov A in C ter Jelinčičeve za objekt B. V obeh primerih sta vkomponirana v pritlični del objektov, s čimer ne obremenjujeta ali prekinjata zunanjih ureditev.

Zasnova podzemnega dela omogoča dovolj prostih površin za visoko zazelenitev na prehodih v notranji del območja ter po sredini parkovne ureditve med bloki. Stanovanja v pritličju se odpirajo na vrtove, a so s primerno distanco in nizkoraslo zazelenitvijo obenem dovolj umaknjeni od glavnih poti, da ne motijo zasebnosti stanovalcev.

**1** Jelinčičeva ulica kot prostor skupnega prometnega prostora z javnim programom

**2** Parkovna ureditev z igrišči in tematskimi kotički v notranjosti kareja

**3** Priključek Jelinčičeve na Pokopališko z dostopom do dvorišča objekta Pokopališka 36-40 in uvozom v garažo objekta B

**4** Ureditev priključka Rožičeve na Kavčičevo z avtobusnimi postajališči in prehodi za pešce





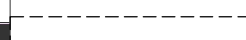
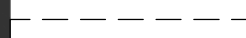





**5** Poljavno dvorišče za občasne prireditve na prostem

javni program  
 stanovanja

urbanistična zasnova območja | tloris pritličja z zunanjo ureditvijo | M1:1000





-  meja območja spremembe prostorskega akta
-  obstoječi objekti
-  obstoječi objekti - pasaža v pritličju
-  predvideni objekti
-  predvideni objekti - pasaža v pritličju
-  predvideni objekti - balkoni v nadstropjih
-  predvideni objekti - obris podzemnega dela
-  predvidena ZU - ceste in pločniki
-  predvidena ZU - tlakovane površine
-  predvidena ZU - zelena streha nad kletjo
-  predvidena ZU - zelena streha nad u. rampo
-  predvidena ZU - ozelenjeni raščeni teren
-  predvidena ZU - drevored
-  predvidena ZU - javna parkirna mesta
-  predvidena ZU - uvoz v podzemno garažo



**kostak GIP**

investitor/naročnik: KOSTAK d.d., Leskovaška cesta 2a, 8270 Krško  
**objekt:** ZELENA JAMA del EUP JA-391  
vrsta projekta: SINTEZA IZBRANE VARIANTNE REŠITVE (ARCO - tipologija U)  
vrsta načrta: URBANISTIČNA ZASNOVA  
projektant: KOSTAK GIP d.o.o., CKŽ 47, 8270 KRŠKO  
odgovorni vodja projekta: ERVIN MAHNE univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0422 A  
projektant: ERVIN MAHNE univ. dipl. inž. arh. ZAPS 0422 A  
VESNA LAPUH VIMPOLŠEK mag.inž. arh. ZAPS 1845, univ.dipl.inž.grad.  
ANDREJ BUČAR mag. inž. arh.  
št.projekta: KGIP 2018/014  
datum: 22.02.2019

**Situacija\_zazidalna**

**M 1:750** št. lista **6**