

Mojca Kalan Šabec, s.p.
Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana
matična številka obrata 1036157

TEL +386 1 439 17 30
GSM +386 41 70 97 70
E-MAIL kalan.sabec@siol.net



IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN 374 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA- SPASIČEVO – VZHOD

Investitor:

TOLSTOJEVA, poslovanje z nepremičninami d.o.o.
Kržičeva ulica 3
1000 Ljubljana

Izdelovalec:

ŠABEC KALAN ŠABEC – ARHITEKTI
Mojca Kalan Šabec, s.p.
Hacquetova ulica 16
1000 Ljubljana

Odgovorna oseba:

Mojca Kalan Šabec

Žig:

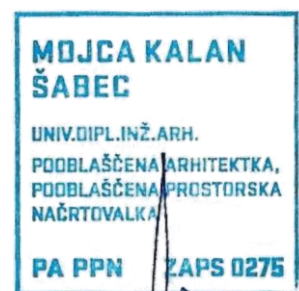


Podpis:

Odgovorni vodja izdelave izhodišč:

Mojca Kalan Šabec
PA PPN ZAPS 0275

Žig:



Podpis:

Sodelavka:

Kristina Slejko, mag. inž. arh.

Številka naloge:

UP 21-008-IZH

Datum:

november 2021

VSEBINA:

A	TEKSTUALNI DEL	3
1.	NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	3
2.	OBMOČJE OPPN	3
2.1.	Predstavitev območja	3
2.2.	Lastništvo zemljišč v območju OPPN.....	5
3.	POBUDA.....	6
3.1.	Predstavitev investicijske namere pobudnikov priprave OPPN	6
3.2.	Predstavitev pobud drugih lastnikov zemljišč v območju OPPN	6
3.3.	Predstavitev okvirne programske in prostorske zasnove.....	6
3.4.	Predvidene zmogljivosti v območju OPPN	9
4.	USMERITVE IZ NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV IN SPLOŠNIH SMERNIC NUP	10
4.1.	Izkaz skladnosti predlagane investicijske namere s prikazom stanja prostora	10
4.2.	Izkaz skladnosti vseh predlaganih investicijskih namer s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora	14
4.3.	Izkaz skladnosti vseh predlaganih investicijskih namer z nadrejenimi prostorskimi akti – občinskim prostorskim načrtom	18
5.	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO TER DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO	22
5.1.	Obstoječe in načrtovano stanje infrastrukture in zemljišč ter ocena o potrebnih vlaganjih.....	22
6.	OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN IN INVESTICIJ GRADNJE IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	34
6.1.	Okvirni roki za posamezno fazo postopka priprave OPPN	34
6.2.	Predvideni roki investicije gradnje	34
6.3.	Predvideni roki investicij v gospodarsko javno infrastrukturo	34
B	GRAFIČNI DEL	35
1.	Izsek iz OPN MOL ID z mejo območja OPPN M 1:2000.....	35
2.	Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN M 1:1000	35
3.	Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN M 1:500	35
4.	Regulacijska karta z mejo območja OPPN M 1:500.....	35
5.	Prikaz obstoječe in načrtovane gospodarske javne infrastrukture iz OPN MOL ID M 1:500	35

A TEKSTUALNI DEL

1. NAMEN IN POTREBA PO PRIPRAVI OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

Na obravnavanih zemljiščih se nahajajo skladiščno-poslovni objekti, s spremljajočimi zunanji površinami. Objekti so večinoma v funkciji, vendar zaradi svoje namembnosti lokacijo delno degradirajo.

Lokacija je zaradi dobre dostopnosti, bližine mestnega središča in infrastrukturne opremljenosti širšega območja zanimiva tako za stanovanjsko gradnjo kot tudi za poslovne in druge centralne dejavnosti. Na območju OPPN s nahaja objekt nekdanje tiskarne Mladinska knjiga, zgrajen po načrtih arhitekta Savina Severja, ki je registriran kot stavbna kulturna dediščina. Z revitalizacijo izvirnega objekta stare tiskarne Mladinska knjiga in z novogradnjo stanovanjskega naselja bo predmetno zemljišče pridobilo kakovostno urbano podobo s primerno urejenimi zunanji površinami, parkiranjem v kleti in urbano organiziranim stanovanjsko-poslovnim kompleksom.

Načrtovane ureditve zajemajo revitalizacijo tiskarne v manjše središče centralnih dejavnosti, ki bo dopolnjeno s stanovanjskimi objekti. Investitor namerava ohraniti spomeniško zaščiteni del tiskarne, kasneje zgrajeni severni trakt pa namerava odstraniti v skladu s pogoji in smernicami pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine. Odstraniti namerava tudi obstoječe objekte na zahodni strani tiskarne, večstanovanjske stavbe pa želi umestiti na severni in zahodni strani ohranjenega dela objekta tiskarne. Nova stanovanja s pripadajočimi zunanji površinami bodo ponujala novo kvaliteto v prostoru tako za nove kot tudi za okoliške prebivalce obravnavanega območja. Z načrtovano pozidavo bo oblikovan kakovosten javno dostopen parterni prostor, prepleten z ozelenjenimi zunanji površinami. Območje bo pridobilo prepoznaven stavbni kompleks, kar bo prispevalo k splošni vizuri mesta. Z novo ureditvijo se bo delno degradirano območje na novo uredilo, kar je pozitivno za ožji prostor in mesto.

Po končani gradnji bo investitor ponudil v prodajo nova kakovostna stanovanja, in kakovostne, energetske učinkovite poslovne prostore ki jih sedaj na trgu primanjkuje.

V skladu z določili Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) je za obravnavano območje treba izdelati občinski podrobni prostorski načrt z oznako OPPN 374 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIČEVO – VZHOD (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

2. OBMOČJE OPPN

2.1. Predstavitev območja

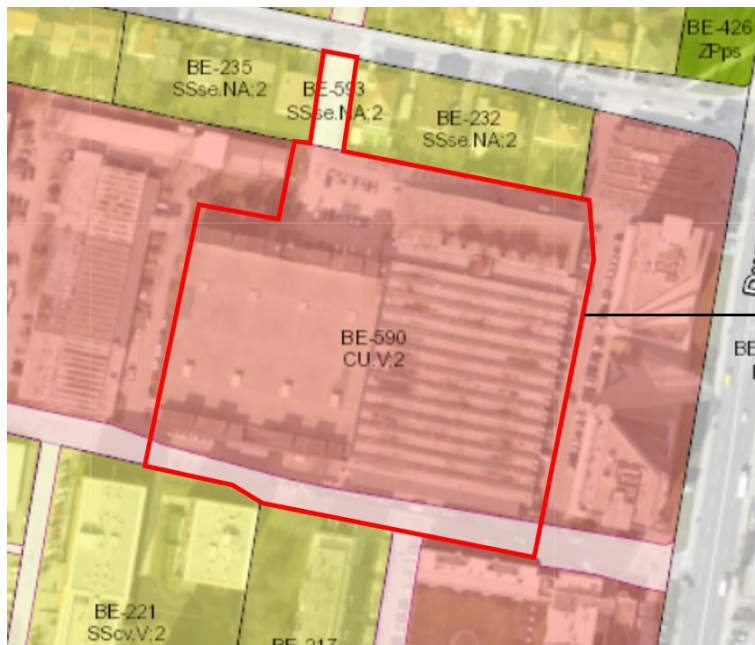
Območje OPPN se nahaja med Tolstojevo ulico in Mašera-Spasičevo ulico ter zajema enoto urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) BE-590 s podrobnejšo namensko rabo CU – Osrednja območja centralnih dejavnosti in del EUP BE-593 s podrobnejšo namensko rabo SSse - splošne eno in dvostanovanjske površine. V EUP BE-993 je z OPN MOL ID določen zgolj rezervat za ureditev dostopa s Tolstojeve ulice do objektov v območju OPPN.

Območje OPPN zajema zemljišča s parcelnimi številkami 87/5, 87/12, 87/20, 87/21, 87/22, 87/23, 87/38, 89/2, 90/2, 100/32, 100/35, 100/36, 101/34, 101/35, 102/1, 103/1 in dele zemljišč s parcelnima številkama 86/1 in 102/2, vse k.o. 2636 Bežigrad ter zemljišče s parcelno številko 289 k.o. 1736 Brinje I. Površina območja OPPN meri 18.475 m², od tega površina EUP BE-590 znaša 18.023 m².

Na predmetnih zemljiščih se nahajajo skladiščno-poslovni objekti s spremljajočimi parkirnimi in manipulacijskimi površinami. Stavbe so v uporabi, vendar zaradi svoje namembnosti lokacijo delno degradirajo. Vsi objekti, razen stare tiskarne, so predvideni za odstranitev.

Širše območje je pretežno stanovanjsko prepleteno s površinami za centralne dejavnosti ter skladiščnimi in poslovnimi objekti. Na severni strani območja OPPN so okoliške površine pozidane s pretežno eno in dvostanovanjsko pozidavo. Na vzhodni, južni in zahodni strani območja OPPN so okoliške površine pozidane s pretežno visokimi prostostoječimi stavbami. Na zahodni strani, v nizu ob Dunajski cesti so stavbe z raznolikimi poslovnimi programi, na južni strani pa so večstanovanjske stavbe.

Obstoječi dostopi za motorna vozila so urejeni s Tolstojeve in Mašera-Spasičeve ulice.



meja območja OPPN

Slika 1: Izsek iz OPN MOL ID – namenska raba s prikazom območja OPPN (Vir: OPN MOL ID)



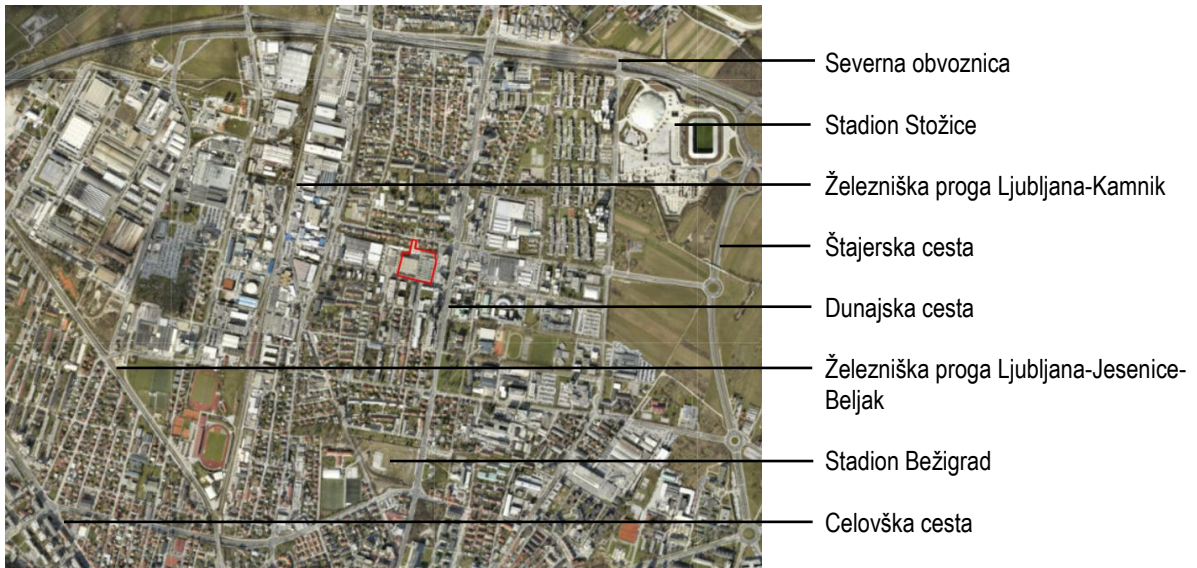
Tolstojeva ulica
(lokalna zbirna cesta)

Dunajska cesta
(lokalna glavna cesta)

Tiskarna Mladinska knjiga arhitekta
Savina Severja, ki se ohrani

Mašera-Spasičeva ulica
(lokalna krajevna cesta)

Slika 2: Prikaz območja OPPN v aerofoto posnetku ožjega območja (Vir: OPN MOL ID)



Slika 3: Prikaz širšega območja OPPN v aerofoto posnetku (Vir: OPN MOL ID)

2.2. Lastništvo zemljišč v območju OPPN

Največji delež zemljišč v območju OPPN ima investitor, podjetje Tolstojeva d.o.o. (91,97%).



Slika 4: Prikaz lastništva zemljišč na katastrskem načrtu: v območju OPPN (levo) in na obodu območja OPPN (desno)

3. POBUDA

3.1. Predstavitev investicijske namere pobudnikov priprave OPPN

Investitor želi na zemljiščih območja OPPN revitalizirati izvorni objekt stare tiskarne Mladinska knjiga in zgraditi sodobno, prepoznavno in tržno zanimivo stanovanjsko naselje s približno 200 stanovanji, s pripadajočo garažo ter zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo.

3.2. Predstavitev pobud drugih lastnikov zemljišč v območju OPPN

Predlagatelj investicijske pobude v območju OPPN je investitor, podjetje Tolstojeva d.o.o. Podjetje ima v lasti večinski delež zemljišč v območju OPPN. Manjši delež zemljišč v lasti MOL predstavljajo zemljišča Mašera-Spasičeve ulice na južni strani in zemljišče dovoza na severni strani območja, ki se nahaja v EUP BE-593. Manjši delež zemljišča Mašera-Spasičeve ulice na južni strani je v lasti vsakokratnega lastnika nepremičnine na zemljiški parceli št. 100/32 k.o. 2636 Bežigrad.



Slika 5: Lastništvo zemljišč v območju OPPN

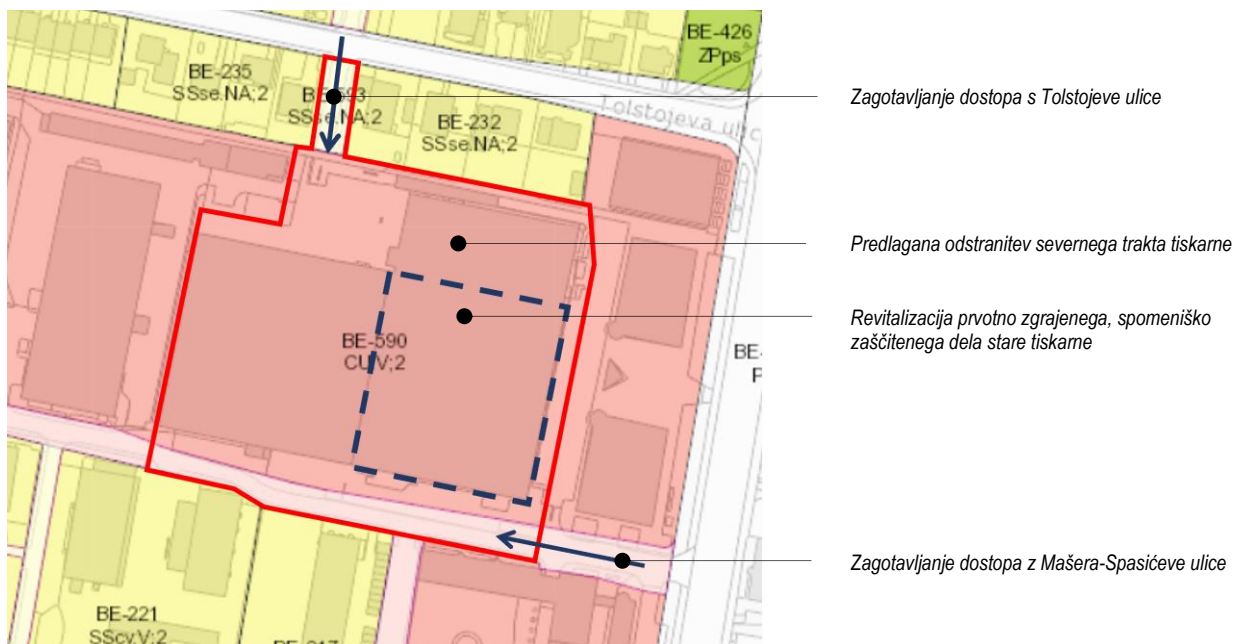
3.3. Predstavitev okvirne programske in prostorske zasnove

Investitor želi na lokaciji, kjer so trenutno skladiščno-poslovni objekti, v prihodnosti revitalizirati izvorni objekt stare tiskarne Mladinska knjiga in zgraditi poslovno – stanovanjski kompleks. Stanovanja in poslovni prostori so namenjeni prodaji na trgu.

Pretežni del območja OPPN predstavljajo zemljišča z obstoječimi poslovnimi in skladiščnimi objekti. Vsi objekti, razen stare tiskarne, so predvideni za odstranitev.

Do območja je treba zagotoviti dovoz z Mašera-Spasičeve in Tolstojeve ulice.

Idejna zasnova območja bo pridobljena z variantnimi rešitvami.



Slika 6: Shematski prikaz programskih sklopov

Urbanistična izhodišča

Pri načrtovanju posegov v območju OPPN je treba upoštevati naslednja izhodišča, določena z OPN MOL ID :

- tipologija: V (visoka prostostoječa stavba)
- faktor izrabe je največ 2,4
- faktor zazidanosti je največ 50%
- faktor odprtih bivalnih površin FBP je za stanovanjske stavbe najmanj 30%,
- faktor zelenih površin FZP je za nestanovanjske stavbe najmanj 20%
- višina objektov: je posredno določena z drugimi faktorji izkoriščenosti (FZ, FBP, FZP) in pogojem, da mora urbanistično-arhitekturna zasnova upoštevati smernice organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine, za staro tiskarno arhitekta Severja.

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

Ohraniti je treba objekt stare tiskarne in predvideti kompleks stavb, sestavljen iz enega ali več objektov, s parkiranjem pretežno v kletni etaži/etažah pod objekti. Urbanistična rešitev mora zagotoviti čim večje razmike med fasadami oziroma deli fasad stanovanjskega dela objekta in v največji meri omogočiti odprte poglede na okolico, zagotoviti ustrezno osončenost vsem bivalnim enotam ter omogočiti bodočim stanovalcem visoko kulturo bivanja in prijetno počutje. Hkrati je treba upoštevati obstoječo pozidavo enostanovanjskih hiš severno od območja in zagotoviti, da načrtovane stavbe ne bodo prekomerno vplivale na osončenje obstoječih stanovanj. Pri določanju stavbnih volumnov je treba upoštevati tudi pogoje glede osončenja v skladu z OPN MOL ID tako pri načrtovanih stanovanjskih kot tudi pri obstoječih stanovanjskih stavbah na sosednjih zemljiščih.

Urbanistično-arhitekturna zasnova mora upoštevati smernice organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine, za staro tiskarno arhitekta Severja.

Na zemljiščih v območju OPPN je treba smiselno razporediti vse programe z upoštevanjem želje po umestitvi čim več stanovanjskih površin.

Posebno pozornost je treba nameniti tudi oblikovanju prostih površin med objekti in oblikovanju terasnih površin s čim več zelenimi površinami, pri čemer je 100 m od Dunajske ceste, poleg zagotavljanja FBP na raščnem terenu, dovoljeno FBP zagotavljati tudi na odprtih ozelenjenih terasah. K spremembam in dopolnitvam OPN MOL je bila v zvezi z zagotavljanjem FBP na ozelenjenih terasah podana pripomba in sicer da je znotraj celotnega EUP dopustno zagotavljanje do 35 % potrebnih odprtih bivalnih površin na ravnih strehah objektov v obliki skupnih ozelenjenih teras.

Vhodi v poslovne dele stavbe in stanovanjske dele bodo smiselno razporejeni glede na urbanistično rešitev.

Večina parkirnih mest se predvidi v kletni etaži, manjši delež parkirnih mest za obiskovalce je dopustno urediti tudi na terenu. Parkirna mesta na terenu ne smejo biti umeščena v prostor med hodnikom za pešce in objekti.

Pri načrtovanju urbanistične zasnove je potrebno upoštevati cilje po zmanjšanju rabe energije in zagotoviti primerno osvetlitev bivalnih in delovnih prostorov.

Pri stanovanjih v višjih etažah je treba tudi izkoristiti kakovostne poglede na širšo okolico.

Programska izhodišča

Bližina centra mesta, oskrbe, družbene infrastrukture in urbanih rekreacijskih površin bo za marsikoga ena glavnih prednosti življenja v tem kompleksu. Dobra dostopnost, stanovanjsko zaledje in bližina študentskega kampusa bodo prednost novih poslovnih prostorov. Novi poslovne, trgovske, storitvene in druge centralne dejavnosti bodo programsko obogatile območje. Enostavna in hitra dostopnost lokacije iz centra mesta in obvoznice ter bližina vse potrebne komunalne in energetske infrastrukture so dodatna prednost lokacije.

V današnji družbi se spreminja stil življenja. Vse več je ljudi, ki jim življenje v sodobnih večstanovanjskih kompleksih pomeni več kot bivanje v individualni hiši. Kompleksi, ki združujejo stanovanjski s poslovnim programom, so v sodobni družbi zaželeni in predstavljajo neposredno prednost za stanovalce. Urejenost naselja, infrastrukture, bližina upravnih, poslovnih, rekreativnih in tudi kulturnih možnosti pa zagotavlja visoko kvaliteto bivanja. Vse to bo zagotavljala sodobna funkcionalna arhitektonska zasnova območja, vklopljena v urbano okolje.

Zelena ureditev in notranji ambianti kompleksa bodo ustvarili prijetno intimnost in naraven prehod iz javnega v zasebno.

V poslovno-stanovanjskem kompleksu bodo zasnovana stanovanja različnih velikosti, od manjših enot do večjih stanovanj, zaželeno so tudi večje zunanje površine (terase, lože, balkoni ter površine namenjene vsem prebivalcem nove pozidave).

V podzemni etaži bodo parkirnišča in shrambe ter tehnični prostori, nekaj parkirnih mest bo predvidenih tudi na terenu.

Glede na lokacijo kompleksa so ciljna skupina potencialni kupci, ki jim dobra dostopnost lokacije in infrastrukturna opremljenost lokacije, povezanost z mestnim središčem ter bližina trgovskih, storitvenih in drugih oskrbnih dejavnosti pomeni odločilno kriterij pri nakupu stanovanja. Za poslovne prostore pa bodo zainteresirani kupci, ki bodo zaradi dobre dostopnosti, povezanosti z mestnim središčem, predvsem pa zaradi stanovanjskega zaledja, bližine študentskega kampusa ter rastočih poslovnih programov vzdolž Dunajske vpadnice prepoznali poslovno priložnost.

Ciljna skupina potencialnih kupcev so zahtevni kupci, ki iščejo visoko kakovost bivanja, prilagojeno njihovim življenjskim potrebam. Stanovanja bodo namenjena različnim starostnim in socialnim skupinam: od mlajših oseb, ki iščejo prvo stanovanje na dobri lokaciji, do družin, ki jim ustreza dobra opremljenost širšega območja z družbeno infrastrukturo ter povezanost lokacije z mestom in okolico. Stanovanja so namenjena tudi starejšim kupcem, ki jim lokacija omogoča dobro oskrbo in storitve v neposredni bližini stanovanj ter mobilnost in povezanost z mestom tudi brez lastnega avtomobila.

Ciljna struktura stanovanj in podrobnejše usmeritve za zasnovo bodo opredeljene v nadaljevanju naloge na podlagi analize tržnih razmer.

Revitalizacija izvirnega objekta stare tiskarne Mladinska knjiga v manjše središče centralnih dejavnosti naj bo namenjena predvsem širši lokalni skupnosti. Z OPPN naj se dopusti čim večji nabor centralnih dejavnosti, primernih za obravnavano območje, da bo program objekta v izvedbeni fazi mogoče prilagajati potrebam trga. Na preostalih zemljiščih naj bi bil večji del etaž nad terenom namenjen stanovanjem. Stanovanja naj bodo praviloma umeščena v zalednem delu območja. Delež stanovanj naj bo čim večji glede na pogoje OPN MOL ID. V fazi priprave sprememb in dopolnitev OPN MOL ID je bila s strani nekdanjega lastnika podana pobuda, da se v območju OPPN dopusti večji delež stanovanj. K spremembam in dopolnitvam OPN MOL ID pa je bila v zvezi z deležem stanovanj podana tudi pripomba in sicer da je znotraj EUP dopustno umestiti do 85 % stanovanjskih dejavnosti, pri čemer se stanovanjskih dejavnosti ne sme umeščati v ožje območje originalne hale tiskarne.

Prometna ureditev

Območje ima dobre prometne povezave. Neposredna povezava z mestom je po Tolstojevi ulici preko Dunajske ceste ali po Mašera-Spasičeve ulici preko Dunajske ceste do centra mesta. Preko Dunajske ceste je območje neposredno povezano tudi z mestno obvoznico oziroma avtocesto.

Vzhodno od območja OPPN ob Dunajski cesti sta dve postajališči mestnega potniškega prometa, linije 6, 8 in 11. Lokacija je komunalno in energetska opremljena. Območje je dobro dostopno s kolesi. Samo središče mesta pa je dostopno tudi peš v času 30 do 40 minut umirjene hoje.

Dovoz je treba urediti z Mašera-Spasičeve in Tolstojeve ulice.

Parkiranje se predvidi v kletni etaži. V okviru zunanje ureditve naj se v bližini uvoza v območje predvidi nekaj parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje za potrebe obiskovalcev in dostave. Predvideni uvozi v kletne etaže morajo zagotoviti enostavno in učinkovito dostopnost, tudi parkirišča morajo biti enostavno dostopna. Zasnova kleti naj bo racionalna. Predvideti je treba tudi površine za parkiranje koles in motornih koles.

Pri načrtovanju prometnih ureditev je treba upoštevati načela trajnostne mobilnosti, ki daje prednost kolesarjenju, pešačenju in javnemu prevozu pred uporabo lastnih osebnih vozil. Pri določanju števila potrebnih parkirnih mest je treba upoštevati normative, določene za parkirno cono 2 na območju MOL, v postopku priprave OPPN pa bo treba izdelati tudi mobilnostni načrt.

Na območju je treba predvideti tudi ustrezne intervencijske poti in zagotoviti dostop za komunalna vozila.

Znotraj območja OPPN je treba zagotoviti ureditve, ki bodo uporabnikom omogočale varno in udobno pešačenje in kolesarjenje ter univerzalno dostopnost (udobni dostopi brez ovir, kratke povezave do obodnih cest, kolesarnice za varno priklepanje koles ipd.). Zagotoviti bo treba neovirane dostope do postaj javnega potniškega prometa. Preveriti bo treba tudi možnost uporabe alternativnih oblik prevoza, ki zmanjšujejo obremenitev mestne prometne mreže (sopotništvo, souporaba avtomobila, taxi...).

Okoljska, energetska, elektronsko komunikacijska in prometna infrastruktura

Objekti se bodo priključili na javno omrežje okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture. Na območju OPPN potekajo vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo, plinovodno omrežje, vročevodno omrežje in elektroenergetsko omrežje. Na lokaciji se nahaja tudi transformatorska postaja TP0440-MK, DUNAJSKA 123.

Zahodni del območja prečka primarni kanalizacijski vod za komunalno odpadno vodo. V postopku priprave OPPN bo preverjena možnost predstavitve voda na rob območja, s čemer bi bila omogočena smotrnejša izraba zemljišča.

Zunanja ureditev

V urbanistični rešitvi je potrebno izdelati celovito zasnovo zelenih in tlakovanih površin znotraj območja. Za omogočanje kakovostnega bivanja je treba v okviru zunanje ureditve med objekti oblikovati različne tematske otoke z zagotovitvijo dovolj zelenih površin na raščnem terenu, površin za igro otrok, srečevanje otrok in mladine različnih starosti, tudi starejših ljudi.

Pri zasnovi objektov in zunanje ureditve je treba iskati trajnostne rešitve, ki bodo pripomogle k varovanju okolja, zagotavljanju optimalne mikroklimе v naselju ter čimboljše življenjske pogoje za stanovalce. V čim večji meri je treba ohranjati možnost ponikanja in zadrževanja padavinske vode (zagotavljanje raščnega terena, tlakovanje s poroznimi tlakovci). Zagotoviti je treba naravno prezračevanje stanovanj, s čemer se izboljša kakovost bivanja, hkrati pa poiskati ustrezne rešitve, ki bodo omogočale senčenje, ogrevanje in hlajenje s čimmanj porabe energije. Pri gradnji naj se v čimvečji možni meri uporabljajo naravni materiali. Zasnova naj omogoči čimbolj intenzivno ozelenitev notranjih in zunanjih prostorov stanovanj. Z uporabo zelenja na fasadah ter z izvedbo zelenih streh naj se znanjšuje toplotna obremenitev stavb. Preveri naj se uporaba kulturnih rastlin za ozelenitev naselja (npr. trta, sadno drevje, urbano vrtnarjenje ipd. za delno samooskrbo ter medonosnih rastlin kot habitat za žuželke). Zasnova skupnih površin naj vzpodbuja bivalno ugodje in tudi socialne učinke.

V okviru stavb ali na pripadajočih zunanjih površinah je treba zagotoviti zbirna in prevzemna mesta za odpadke. Zbirna mesta morajo biti umeščena tako, da niso moteča za stanovanja, prevzemna mesta pa je treba zagotoviti tik ob javnih površinah.

3.4. Predvidene zmogljivosti v območju OPPN

Raba zemljišča naj bo čimbolj ekonomična, primerna za lokacijo v neposredni bližini mestnega središča. Stavbe naj se načrtujejo v okviru urbanističnih parametrov, določenih z OPN MOL ID.

Dopusten faktor zazidanosti za EUP BE-590 je $FZ = 50\%$, dopusten faktor izrabe pa je $FI = 2,4$. V območju je tako dopustno pozidati maksimalno do 39.600 m^2 BTP nad terenom, realna izraba pa bo preverjena v fazi izdelave variantnih rešitev, ko bodo upoštevani tudi drugi urbanistični dejavniki, ki vplivajo na gostoto pozidave (FZP, FBP, zagotavljanje potrebnih parkirnih mest, odmiki med stavbami in odmiki od sosednjih zemljišč, osončenje, itd.)

Število novih stanovanj bo realno ocenjeno na podlagi izdelanih variantnih rešitev. V tej fazi ocenjujemo, da je na celotnem območju OPPN mogoče zgraditi okvirno 200 novih stanovanj.

Število poslovnih prostorov bo optimalno glede na rešitev.

Ocenjeno število novih stanovalcev za celotno območje OPPN:

Okvirno število novih stanovalcev: cca. 500 (povprečno 2,5 oseb na stanovanje)

Število vrčevskih otrok: cca. 30 (okvirno 6% prebivalstva)

Število šoloobveznih otrok: cca. 40 (okvirno 8% prebivalstva)

4. USMERITVE IZ NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV IN SPLOŠNIH SMERNIC NUP

4.1. Izkaz skladnosti predlagane investicijske namere s prikazom stanja prostora

V območju OPPN se nahajajo naslednji varstveni režimi:

Vrsta varstva:		Opomba:
Območja varstva kulturne dediščine	DA	Stavbna dediščina, evid. št. 15585, Ljubljana-Tiskarna Mladinska knjiga
Območja varstva narave	NE	/
Območja varstva voda	DA	ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja: režim 2B, podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom
Območja varstva pred hrupom	DA	območje III. stopnje varstva pred hrupom
Potresno nevarna območja	DA	pospešek tal (g) 0,285 s povratno dobo 475 let
Poplavna območja	NE	/
Plazljiva in erozijsko ogrožena območja	NE	/
Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	DA	omejena in nadzorovana raba prostora: - ožje varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe
Regulacijski elementi	NE	/
Varovalni pasovi okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture	DA	primarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo
Gozdovi	NE	/
Kmetijske površine	NE	/

Območja / točke varstva kulturne dediščine

Na območju OPPN je stavbna dediščina Ljubljana-Tiskarna Mladinska knjiga z evidenčno številko 15585. Tiskarna je bila zgrajena v dveh fazah po načrtih S. Severja. Fasadni plašč starejšega zaščitenelega dela je sestavljen iz niza pasovno razdeljenih polj v armiranobetonski konstrukciji, ki so zaključena s trikotno strešno zasteklitvijo.

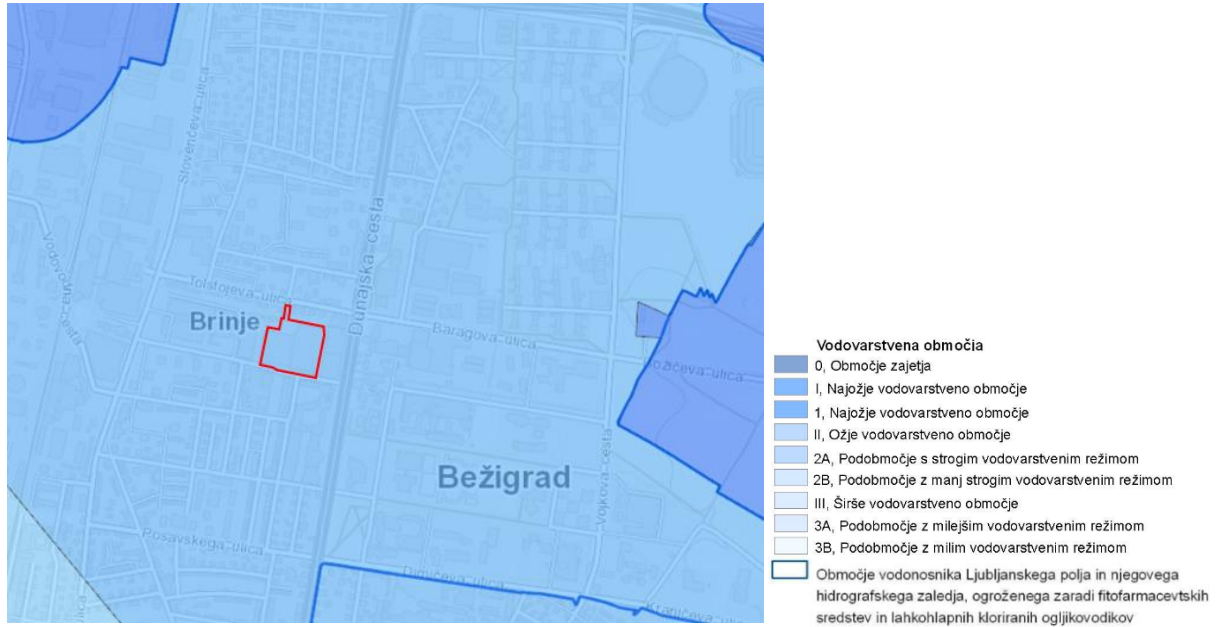


Slika 7: Prikaz območja/točk varstva kulturne dediščine (vir: OPN MOL ID)

Pri načrtovanju je treba upoštevati smernice pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.

Območja varstva voda

Na podlagi Uredbe o območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkih ogljikovodikov (Ur.l. RS, št. 102/03, 41/04 - ZVO-1, 120/04, 7/06) območje OPPN spada pod ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja: režim 2B, podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom.



Slika 8: Prikaz območja/točk varstva voda (vir: OPN MOL ID)

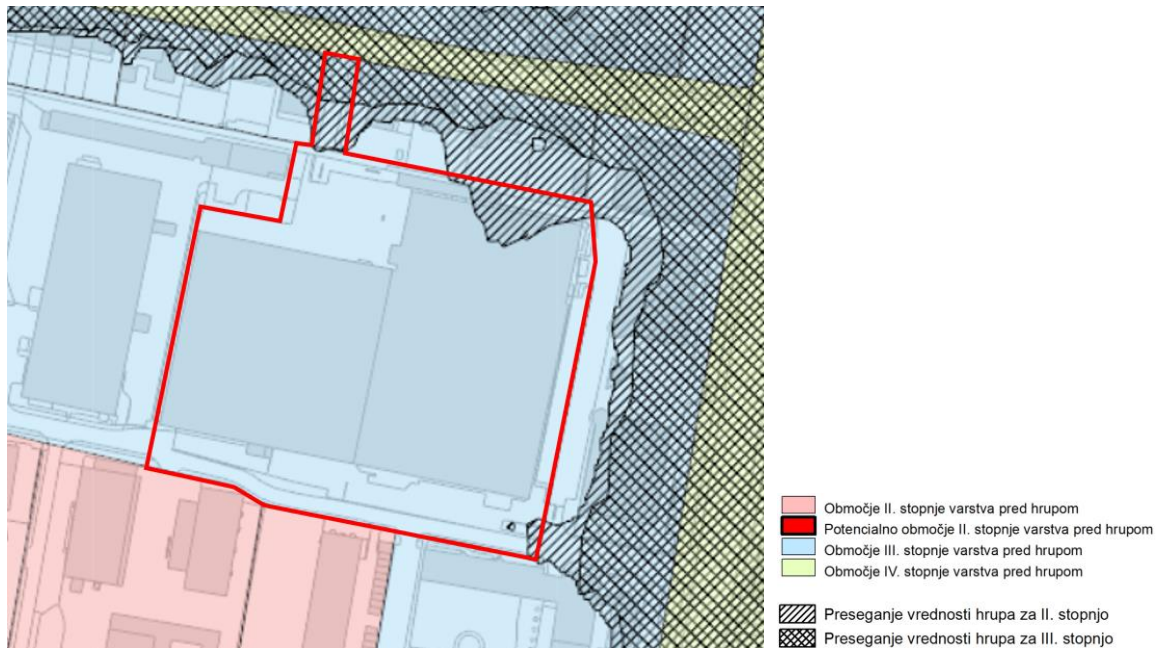
Na območju OPPN ni pridobljenih vodnih soglasij.



Slika 9: Prikaz območij s pridobljenimi vodnimi soglasji (vir: Atlas okolja)

Območja varstva pred hrupom

Za celotno območje OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom. Na severnem delu EUP BE-593, v manjšem delu, kjer je načrtovan dostop do območja, hrup presega vrednosti III. stopnje varstva pred hrupom.



Slika 10: Prikaz območij varstva pred hrupom (vir: OPN MOL ID)

Potresno nevarna območja

Območje OPPN se po potresni mikrorajonizaciji nahaja v območju, kjer ocenjeni pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,285. Pred pričetkom projektiranja je treba izvesti identifikacijo tipa tal ter določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.



Slika 11: Prikaz potresno nevarnih območij (vir: OPN MOL ID)

Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Glede potrebe obrambe celotno območje OPPN spada pod omejeno in nadzorovano rabo prostora. Celotno območje spada pod ožje varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe. Dostopni čas gasilskih vozil do območja je 10 minut.

Za vsako novogradnjo in nadzidavo, katere višina nad terenom presega 18,00 m, je treba v ožjem okolihu območij za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali antenskimi stolpi pridobiti pogoje in soglasje organa, pristojnega za obrambo. Za ožji okoliš šteje oddaljenost do 1.000,00 m od navedenih območij.



Slika 12: Prikaz območij za potrebe obrambe (vir: OPN MOL ID)

Okoljska, energetska in elektronsko komunikacijska infrastruktura

Objekti se bodo priključili na javno omrežje okoljske, energetske in elektronsko komunikacijske infrastrukture. Na območju OPPN potekajo vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo, plinovodno omrežje, vročevodno omrežje in elektroenergetsko omrežje. Na lokaciji se nahaja tudi transformatorska postaja TP0440-MK, DUNAJSKA 123.

Zahodni del območja prečka primarni kanalizacijski vod za komunalno odpadno vodo. V postopku priprave OPPN bo preverjena možnost prestavitve voda na rob območja, s čemer bi bila omogočena smotrnejša izraba zemljišča.



Slika 13: Prikaz okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture (vir: OPN MOL ID)

V nadaljnji fazi izdelave OPPN bodo na osnovi smernic nosilcev urejanja prostora obdelane rešitve v zvezi z varstvom okolja. Predvidene bodo rešitve za:

- varstvo tal,
- varstvo voda,
- varstvo zraka,
- zaščito pred hrupom,
- in drugi potrebni ukrepi.

V območju OPPN ni predvidenih posebnih ukrepov za obrambo, v fazi priprave OPPN pa bodo preverjeni pogoji glede gradnje v ožjem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe .

Za varstvo pred požarom bodo predvidene naslednje rešitve:

- sistem intervencijskih poti: v ta namen bodo ustrezno dimenzionirane in utrjene površine med stavbami,
- ustrezna oskrba z vodo za gašenje v primeru požara: podrobnejše rešitve bodo izdelane v nadaljnji fazi priprave OPPN,
- zadostni odmiki med objekti in
- evakuacijske površine.

4.2. Izkaz skladnosti vseh predlaganih investicijskih namer s splošnimi smernicami nosilcev urejanja prostora

Splošne smernice s področja razvoja poselitve

Pri načrtovanju poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij je treba zagotavljati:

- razvoj urbanih funkcij naselij;
- prepletanje združljivih rab in raznolikost dejavnosti po vrsti, obsegu in razmestitvi;
- razvoj območij osrednjih površin, ki naj se načrtuje v neposredni bližini prometnih vozlišč za javni potniški promet (petminutna dostopnost);

Usmeritve glede notranjega razvoja naselij

Notranji razvoj naselij je treba uresničevati s prenovo naselij in delov naselja in z zgostitvami ekstenzivno izrabljenih poseljenih površin. Poleg splošnih pravil pri načrtovanju poselitvenih območij je treba pri načrtovanju notranjega razvoja naselij zagotavljati, da:

- načrtovanje notranjega razvoja naselja poteka praviloma po morfološko in funkcionalno zaokroženih območjih, ob obvezni obravnavi vpliva na razvoj celotnega naselja;
- se ohranja oziroma vzpostavlja uravnoteženo razmerje med grajenimi in zelenimi površinami ter drugimi javnimi odprtimi prostori v naselju;
- se ekstenzivno izrabljene poseljene površine zgoščajo do dovoljene stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo in da se upošteva varstveni režim;
- se ohranjajo in razvijajo kvalitetne urbanistične zasnove in vzorci.

Načrtovanje na območjih nezadostno izkoriščenih zemljišč se izvaja z:

- nadomestno gradnjo na večjih parcelah, ko se obstoječi objekt odstrani in nadomesti z objektom z večjo bruto etažno površino;

Usmeritve za ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti mest in drugih naselij

V zvezi z arhitekturno prepoznavnostjo mest in drugih naselij je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- z oblikovanjem naselij se varuje podoba, merilo in krajinski okvir, sanira vidno degradirane prostore in ustvarja novo arhitekturno prepoznavnost v sožitju z obstoječimi kvalitetami prostora. Pri tem se spoštuje značilnosti prostora in podedovane vrednote ter naravne vrednote, poudarja oblikovne vrednote naselja in varuje dominantne poglede, z načrtno prenovo ohranja zgodovinska naselja oziroma njihove dele, zlasti tiste, ki so naselbinska dediščina;
- ohranja se značilne obrise naselja ter usmerja pozornost na možnost zgostitev in zapolnitev urbanega tkiva; višinski gabariti naj sledijo obstoječim in se prilagodijo obstoječi strukturi;
- prepoznavna in ohranja se morfološke značilnosti, ki poudarjajo prepoznavnost mest in drugih naselij v skladu s krajino, v katero so umeščena in se zagotavlja razvojno kontinuiteto in celovitost kvalitetnih struktur (omrežje vodotokov, smeri komunikacij in regulacij ter smeri in konfiguracije zidave);
- pri urejanju naselij se pozorno oblikuje območja obvoznic, vpadnic, uličnega, cestnega in obcestnega prostora, pomembna vozlišča, zelene površine in druge odprte površine;

- pri načrtovanju in urejanju mest in drugih naselij se stremi k urejenemu in prostorsko uravnoveženemu in oblikovno skladnemu razvoju posameznega naselja tako, da se zagotavlja arhitekturno prepoznavnost na ravni celotnega naselja in na ravni posamezne funkcionalne enote ali dela naselja;
- ohranjanje arhitekturne prepoznavnosti se izvaja z načrtnim urejanjem in prenovi naselij. Pri prenovi, načrtovanju, oblikovanju in urejanju naselij se upošteva ohranjenost in prepoznavno kulturo stavbarstva preteklih obdobij in pri tem uravnovesi sodobna tehnološka in oblikovna izhodišča z obstoječimi vrednotami;
- ohranja se različnosti in posebnosti odprtega in grajenega prostora tako, da se upošteva topografija, originalnost, celovitost prepoznavnosti in kontinuitete prostora;

Usmeritve po posameznih dejavnostih

Stanovanja

Za načrtovanje stanovanj je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- v urbanih naseljih se na podlagi ustreznih raziskav načrtuje in zagotavlja komunalno opremljene površine za stanovanjsko gradnjo in prenavo obstoječih stanovanjskih območij, posebej tam, kjer se s tem stabilizira stanovanjsko funkcijo;
- v naseljih se povezuje posamezna nova stanovanjska območja v večje enote in upošteva možnosti sanacije obstoječe razpršene gradnje;
- spodbuja in razvija se takšne oblike stanovanjske zazidave, ureditve in medsebojne razmestitve objektov, ki spodbujajo socialne stike in zagotavljajo primerno večje gostote zazidave, istočasno pa zagotavljajo tudi zadostne javne, predvsem zelene površine;
- v stanovanjskem območju se omogoča peš dostopnost do vseh potrebnih vsakodnevnih storitev;
- v stanovanjskih območjih se zagotavlja primerno opremljenost z oskrbnimi in storitvenimi dejavnostmi, športnimi objekti ter rekreacijskimi in zelenimi površinami. V stanovanjskih območjih so lahko dejavnosti osnovnega šolstva in zdravstva, socialno varstvene dejavnosti, varstvo otrok, trgovske, poslovne, uslužno-obrtne, turistične, upravne dejavnosti, dejavnosti intelektualnih in umetniških storitev ter druge dejavnosti, ki ne poslabšujejo kakovosti bivalnega okolja in prispevajo k bolj racionalni izrabi površin, komunalnih in prometnih omrežij ter celovitemu delovanju naselja;
- posamična stanovanjska gradnja je možna kot zaposnjevanje prostih površin in zaokroževanje površin znotraj naselij.

Centralne dejavnosti

Za načrtovanje centralnih dejavnosti je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- zagotavlja se dobro dostopnost do območij centralnih dejavnosti. Vanje so lahko vključene stanovanjske ter druge rabe in dejavnosti, ki preprečujejo pojave monofunkcionalnosti, socialne izločenosti in druge oblike urbane degradacije;
- v naselju se oblikuje atraktivna, enakomerno razmeščena in dostopna centralna območja, v katerih se zagotavlja možnosti za razvoj oskrbnih, storitvenih, poslovnih, servisnih in drugih centralnih dejavnosti.

Načrtovana gradnja predstavlja celovito prenavo degradiranega območja. Obstoječi objekt tiskarne bo revitaliziran, ostali obstoječi objekti bodo odstranjeni in nadomeščeni z novimi, z večjo bruto površino in primernejšimi programi.

Na obravnavanem območju se nahaja stara tiskarna arhitekta Savina Severja, ki je stavbna dediščina. Urbanistično-arhitekturna zasnova mora upoštevati smernice organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine.

Lokacija je zaradi dobre dostopnosti, bližine mestnega središča in infrastrukturne opremljenosti širšega območja zanimiva tako za stanovanjsko gradnjo kot tudi za poslovne in druge centralne dejavnosti. Vzhodno od območja OPPN ob Dunajski cesti sta dve postajališči mestnega potniškega prometa, linije 6, 8 in 11. Lokacija je komunalno in energetsko opremljena. Območje je dobro dostopno s kolesi. Samo središče mesta pa je dostopno tudi peš v času 30 do 40 minut umirjene hoje.

Z novogradnjo na območju tiskarne bo predmetno zemljišče pridobilo kakovostno urbano podobo s primerno urejenimi zunanji površinami, parkiranjem v kleti in urbano organiziranim stanovanjsko-poslovnim kompleksom. Z novo ureditvijo se bo delno degradirano in nezadostno izkoriščeno območje saniralo, kar bo pripomoglo k prepoznavnosti ožjega prostora in mesta.

Nova pozidava bo predvidevala revitalizacijo tiskarne v manjše središče centralnih dejavnosti, ki bo nadgrajena s stanovanjskim naseljem. Stanovanja bodo umeščena na severni in zahodni del območja. Nova stanovanja s pripadajočimi zunanji površinami bodo ponujale novo kvaliteto v prostoru tako za nove kot tudi za okoliške prebivalce obravnavanega območja. Tako se bodo na območju prepletale raznolike, med seboj združljive dejavnosti.

Splošne smernice za področje trajnostne mobilnosti

Pri načrtovanju prostorskih ureditev lokalnega pomena ter določanju pogojev umeščanja objektov v prostor je treba upoštevati vidik trajnostne mobilnosti oz. zagotoviti ustrezne pogoje za spodbujanje pešačenja, kolesarjenja, uporabe javnega potniškega prometa (JPP) ter ostalih alternativnih oblik trajnostne mobilnosti.

Potreba po zmanjšanju emisij toplogrednih plinov iz prometa ter zagotavljanju zdravega bivalnega okolja postavljata načrtovanje razvoja mobilnosti v nov položaj. Naselja je potrebno načrtovati na način, da bodo manj odvisna od osebnih avtomobilov ter hkrati spodbujati prebivalce k spreminjanju potovalnih navad, kar bo dolgoročno vodilo k višji kvaliteti bivanja in večji prometni varnosti.

Zagotoviti je potrebno sklenjeno mrežo površin za pešce in kolesarskih povezav ter omogočiti prebivalcem varno in udobno pešačenje in kolesarjenje.

Obrađevano območje je dostopno s Tolstojeve in Mašera-Spasičeve ulice.

Vzhodno od obrađevanega območja, ob Dunajski cesti, sta dve postajališči mestnega potniškega prometa, linije 6, 8 in 11. Območje je dobro dostopno peš in s kolesom.

V okviru priprave OPPN ali v nadaljnjih fazah projektiranja bo izdelan mobilnostni načrt, v katerem bo določeno število potrebnih parkirnih mest ob upoštevanju dostopnosti, namembnosti stavbe, časovnega prekrivanja načrtovanih programov in ob upoštevanju prometne strategije MOL. Parkirna mesta bodo urejena v kletni etaži. V okviru zunanje ureditve je treba bližini uvoza v območje urediti nekaj parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje za potrebe obiskovalcev in hitre dostave. Predvideni uvozi v kletne etaže morajo zagotoviti enostavno in učinkovito dostopnost, tudi parkirišča morajo biti enostavno dostopna.

Znotraj območja OPPN so predvidene površine za pešce in kolesarje, ki bodo uporabnikom omogočale varno in udobno pešačenje in kolesarjenje.

V fazi priprave OPPN in v nadaljnjih fazah projektiranja bo treba zagotoviti čim boljše pogoje za pešačenje in kolesarjenje (udobni dostopi brez ovir, kratke povezave do obodnih cest, kolesarnice za varno priklepanje koles ipd.). Zagotoviti bo treba neovirane dostope do postajališč javnega potniškega prometa. Preveriti bo treba tudi možnost uporabe alternativnih oblik prevoza, ki zmanjšujejo obremenitev mestne prometne mreže (sopotništvo, souporaba avtomobila, taxi...).

Splošne smernice s področja energetike

Na severnem delu obrađevanega območja potekajo podzemni vod distribucijskega omrežja električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV in sekundarni plinovod distribucijskega omrežja zemeljskega plina.

Pri pripravi OPPN bo upoštevan lokalni energetski koncept MOL.

Splošne smernice s področja upravljanja z vodami

Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega polja. Na celotnem območju OPPN velja režim 2B, podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom.

Vodovarstvena območja so določena z namenom, da se zavaruje vodno telo, ki se uporablja za odzem ali je namenjeno za javno oskrbo s pitno vodo, pred onesnaževanjem ali drugimi vrstami obremenjevanja, ki bi lahko vplivalo na zdravstveno ustreznost voda ali njeno količino (74. člen ZV-1). Za vsa območja, ki se nahajajo na vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati mejo vodovarstvenega območja in njegovih notranjih območij (zajetje, VVO I, VVO II in VVO III) ter vodovarstveni režim iz veljavnega predpisa, ki ureja posamezno vodovarstveno območje.

V nadaljnjih fazah izdelave OPPN treba:

- nove ureditve uskladiti z omejitvami in pogoji iz veljavnega predpisa, ki ureja posamezno vodovarstveno območje,
- načrtovati ustrezne ukrepe za zmanjšanje odtoka padavinskih voda z urbanih površin in ukrepe za omejevanje izlitijskih komunalnih in padavinskih voda v skladu z ZV-1 in predpisi s področja varstva okolja,
- upoštevati nivo podtalnice in preprečiti vpliv na gladino in kakovost podzemnih voda.

Splošne smernice z vidika varstva nepremične kulturne dediščine

Na območju OPPN je stavbna dediščina Ljubljana-Tiskarna Mladinska knjiga z evidenčno številko 15585.

V nadaljnjih fazah izdelave OPPN bo treba upoštevati smernice, pridobiti mnenje in kulturnovarstveno soglasje pristojnega ministrstva za kulturo.

Splošne smernice s področja obrambe

Celotno območje OPPN spada pod omejeno in nadzorovano rabo prostora in se nahaja v ožjem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe.

V oddaljenosti do 1km od območij za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali stolpi je treba za vsako novogradnjo visoko nad 18m pridobiti projektne pogoje in soglasje ministrstva.

V nadaljnjih fazah izdelave OPPN bo treba upoštevati smernice in pridobiti soglasje pristojnega ministrstva za obrambo.

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

Obravnavana zemljišča se nahajajo izven območja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Na ureditvenih območjih mest in drugih naselij z več kot 10.000 prebivalci je v vseh novih objektih obvezna ojačitev prve plošče oziroma gradnja zaklonišča, če to zahtevajo predpisi.

Opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom ter skladno s predpisi o graditvi objektov:

- zagotoviti potrebne odmike od meje parcele in oziroma med objekti načrtovati ustrezne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte,
- opredeliti potrebno količino vode za gašenje ter zagotoviti ustrezne vire vode za gašenje,
- opredeliti površine za neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila.

Požarna varnost že zgrajenih objektov se med gradnjo in po njej ne sme poslabšati.

V OPPN bodo povzete usmeritve v zvezi z varstvom pred naravnimi in drugimi nesrečami za nadaljnje načrtovanje.

Pri pripravi OPPN bo treba upoštevati vse predpise za zagotavljanje požarne varnosti objektov. Zagotoviti bo treba:

- ustrezne odmike od meje parcele in med objekti,
- ustrezno količino in vir vode za gašenje,
- dovoze, dostope ter delovne in postavitvene površine za intervencijska vozila,
- ustrezno požarno varnost obstoječih objektov (ne sme se poslabšati).

4.3. Izkaz skladnosti vseh predlaganih investicijskih namer z nadrejenimi prostorskimi akti – občinskim prostorskim načrtom

Veljavni prostorski akt

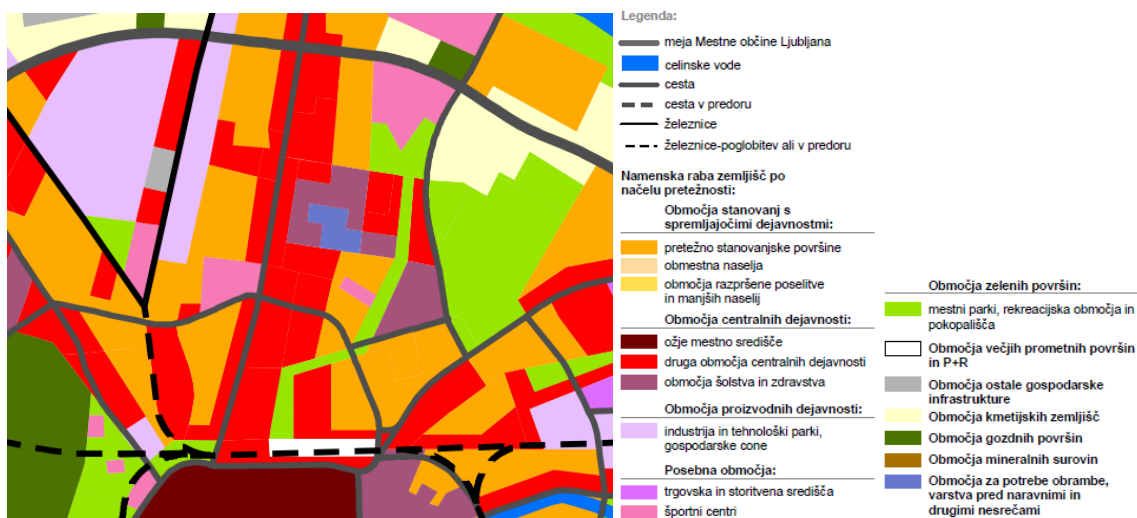
Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18) – v nadaljnjem besedilu: OPN MOL SD.

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN), v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID.

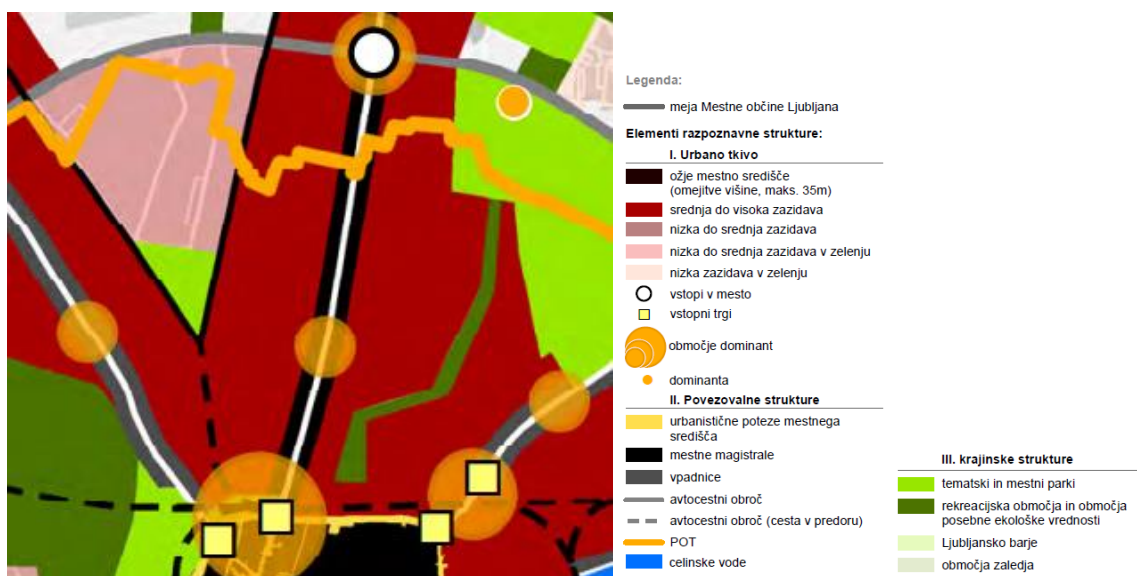
Prostorski akti v pripravi

Spremembe in dopolnitve Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID spr.) z Okoljskim poročilom k spremembam in dopolnitvam OPN MOL ID spr.

Usmeritve iz OPN MOL SD



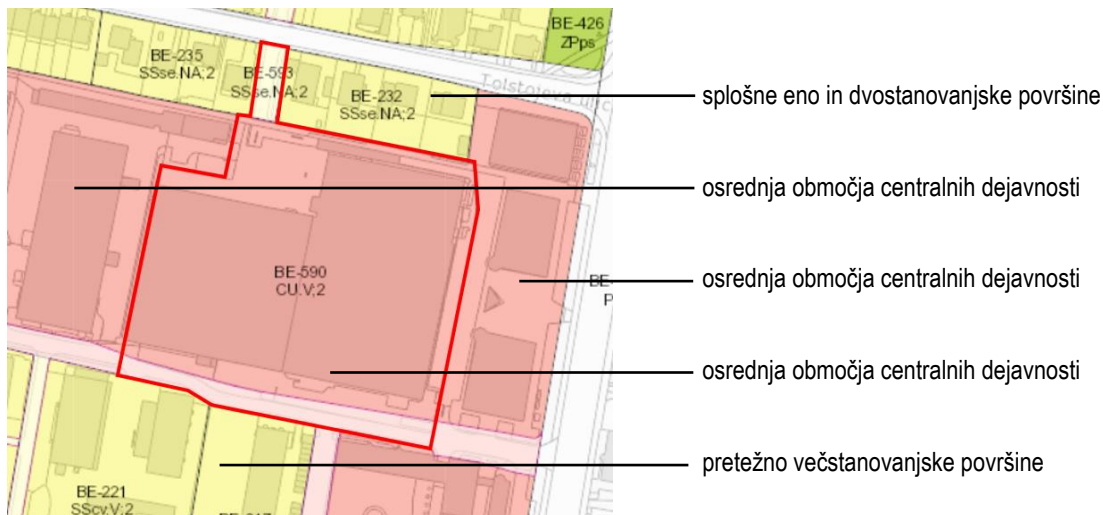
Slika 14: Izsek iz OPN MOL SD – Usmeritve za določitev namenske rabe zemljišč (vir: OPN MOL SD)



Slika 15: Izsek iz OPN MOL SD – Usmeritve za urbanistično in arhitekturno oblikovanje (vir: OPN MOL SD)

V skladu z usmeritvami iz OPN MOL SD se obravnavana zemljišča nahajajo v površinah, namenjenih centralnim dejavnostim. V območju je predvidena srednja do visoka zazidava.

Usmeritve iz OPN MOL ID



Slika 16: Izsek iz OPN MOL ID – namenska raba prostora (vir: OPN MOL ID)

Posebna merila in pogoji:

OPPN 374: MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIĆEVO – VZHOD	
Usmeritve za celotno območje OPPN	
OZNAKE EUP V OPPN	BE-590, BE-593
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen odloka OPN MOL ID
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	NE
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	DA
Usmeritve za posamezne EUP v OPPN	
EUP: BE-590	
RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE, NAMENJENE GRADNJI	
FI – FAKTOR IZRABE (največ)	2,4
FZ – FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	50
FBP – FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
FZP – FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	20
VIŠINA OBJEKTOV	/
USMERITVE ZA EUP	
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti z Mašera-Spasićeve in Tolstojeve ulice.
EUP: BE-593	
RABA	SSse
TIPOLOGIJA	NA
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE, NAMENJENE GRADNJI	
FI – FAKTOR IZRABE (največ)	/
FZ – FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	/
FBP – FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	/
FZP – FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	/
VIŠINA OBJEKTOV	/
USMERITVE ZA EUP	
URBANISTIČNI POGOJI	Urbanistično-arhitekturna zasnova mora upoštevati smernice organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine, za staro tiskarno arhitekta Severja.
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti z Mašera-Spasićeve in Tolstojeve ulice.

Preglednica 1: Izsek iz tabele usmeritve za izdelavo posameznih OPPN

Obrazložitev skladnosti z OPN MOL SD

	Investicijska namera (IN)	Zahteve iz OPN MOL SD	Skladnost IN z OPN MOL SD
Namenska raba zemljišč	revitalizacija tiskarne s centralnimi dejavnostmi, stanovanja (do 70 % površin)	druga območja centralnih dejavnosti	DA
Višina in vrsta zazidave	visoka prostostoječa stavba	srednja do visoka zazidava	DA

Preglednica 2: Skladnost investicijske namere z OPN MOL SD

Obrazložitev skladnosti z OPN MOL ID

	Investicijska namera (IN)	Zahteve iz OPN MOL ID	Skladnost IN z OPN MOL ID
Vrsta objektov	stanovanjsko poslovni kompleks	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	DA
Tip objektov	V	V – visoka prostosotojča stavba	DA
Dejavnosti	centralne dejavnosti in stanovanja	dejavnosti v skladu z 11. členom OPN MOL ID	DA*
FZ – faktor zazidanosti	ni podatka	FZ največ 50 %	DA**
FI – faktor izrabe	ni podatka	FI največ 2,4	DA***
FZP	ni podatka	najmanj 20 %	skladnost bo preverjena v fazi priprave OPPN
FBP	ni podatka	najmanj 30% oz. 15 m ² na stanovanje	skladnost bo preverjena v fazi priprave OPPN
Bruto tlorisna površina nad terenom	ni podatka	FI največ 2,4	DA pričakovana BTP ne bo preseгла največje dopustne BTP po OPN MOL ID, ki znaša 39.600 m ²
Število novih stanovanj	cca. 200	/	/
Okvirno število novih stanovalcev	cca. 500	/	/
Število vrtčevskih otrok	cca. 30	v povprečju 6% prebivalstva	DA
Število šoloobveznih otrok	cca. 40	v povprečju 8% prebivalstva	DA

Preglednica 3: Skladnost investicijske namere z OPN MOL ID

Opomba:

* V območjih z namensko rabo CU, ki se urejajo z OPPN, znaša delež stanovanj največ do 70% BTP v EUP. Investitor je v postopku sprememb in dopolnitev OPN MOL ID podal pobudo, da se v območju OPPN dopusti večji delež stanovanj in sicer tako, da je dopustno znotraj EUP BE-590 umestiti do 85% stanovanjskih dejavnosti, pri čemer se stanovanjskih dejavnosti ne sme umeščati v ožje območje originalne hale Tiskarne Mladinska knjiga arhitekta Savina Severja (brez kasnejših prizidkov, ki jih je dopustno porušiti). V fazi priprave OPPN bo preverjena ustreznost načrtovanega deleža stanovanj.

** Investitor je v postopku sprememb in dopolnitev SD OPN MOL ID podal pripombo, da se z MOL OPN ID dopusti večji delež zazidanih površin. V obstoječem stanju je na območju OPPN zazidanost zemljišč dokaj visoka, FZ = cca. 0,74. Zaradi obveznosti ohranjanja originalne hale Tiskarne Mladinska knjiga arhitekta Savina Severja je velik del zemljišč v območju OPPN že pozidan, vendar le v eni etaži, zato je izraba zemljišča v tem delu majhna. Za ekonomično in fleksibilno organizacijo prostora na preostalem delu zemljišča bi bilo smiselno FZ nekoliko povečati.

*** Izračun največje dopustne BTP pri FI=2,4:

Površina EUP BE-590, brez površine obodnih cest, znaša 16.500 m²

BTP = 16.500 m² x 2,4 = 39.600 m²

V izračunu FI se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

Na podlagi 98. člena OPN MOL ID) je v območjih, ki se urejajo z OPPN, vrednost FI lahko prekoračena, če prekoračitev pomeni izboljšanje kakovosti prostora. Prekoračitev je treba v OPPN utemeljiti in dokazati, da so za

načrtovane objekte zagotovljene predpisane odprte bivalne (FBP) oziroma zelene površine (FZP) in parkirne površine v skladu z določbami tega odloka. V fazi priprave OPPN bo preverjeno, če načrtovana zasnova izpolnjuje pogoje za večjo stopnjo zazidanosti.

V območju je glede na največji dopustni FI=2,4 mogoče graditi do cca. 39.600 m² BTP (v površino je vključena tudi BTP obstoječe tiskarne, ki se ohranja). V fazi priprave OPPN bodo določeni pogoji glede največje dopustne BTP, ob upoštevanju vseh ostalih urbanističnih parametrov (FZ, FBP; FZP, odmiki, osončenje....).

5. POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO TER DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN DRUŽBENO INFRASTRUKTURO

5.1. Obstoječe in načrtovano stanje infrastrukture in zemljišč ter ocena o potrebnih vlaganjih

Prometna infrastruktura

V območju OPPN sta dve javni prometni površini.

Na severni strani območja poteka javna pot, ki predstavlja navezavo območja OPPN na Tolstojevo ulico. Na južnem delu območja poteka lokalna krajevna cesta Mašera-Spasičeva ulica, ki je predvidena za rekonstrukcijo/obnovo.

Celotno območje spada pod parkirno cono 2.

Upravljavlec: MOL OGD



Slika 17: Prikaz obstoječega in predvidenega prometnega omrežja (vir: OPN MOL ID)

Po Dunajski cesti, vzhodno od območja, potekajo linije 6 (Črnuče-Dolgi most P+R), 8 (Gameljne-Brnčičeva) in 11 (Ježica P+R-Zalog) mestnega avtobusnega prometa. Ob Dunajski cesti je najbližje postajališče od območja oddaljeno približno 200 metrov.



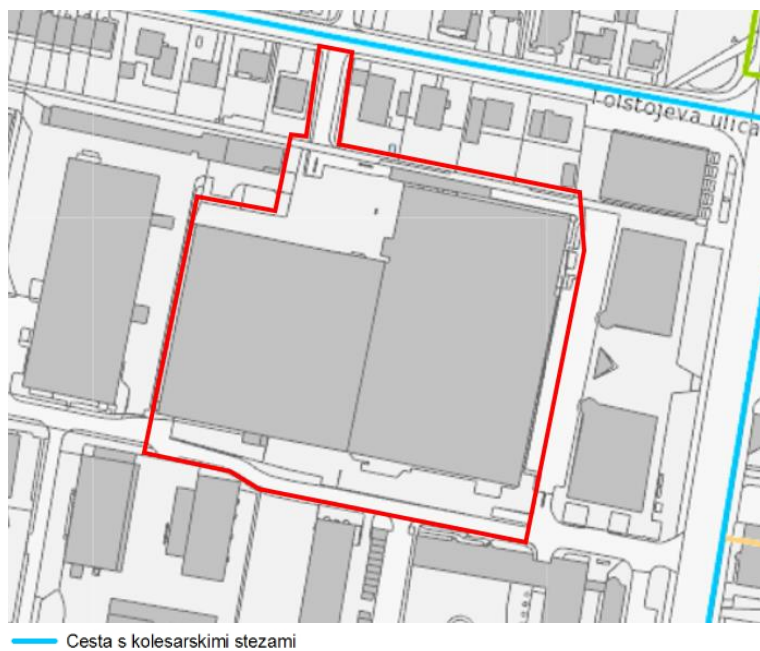
Javni promet - avtobusni ali tramvaj - na ločenem vozišču

Slika 18: Prikaz javnega mestnega avtobusnega prometa (vir: OPN MOL ID)



Slika 19: Prikaz linij javnega mestnega avtobusnega prometa s postajališči (vir: LPP)

Po Tolstojevi ulici, severno od območja, se dvostranski kolesarski promet odvija po vozišču cest. Po Dunajski cesti, vzhodno od območja, poteka dvostranski hodnik za kolesarje.



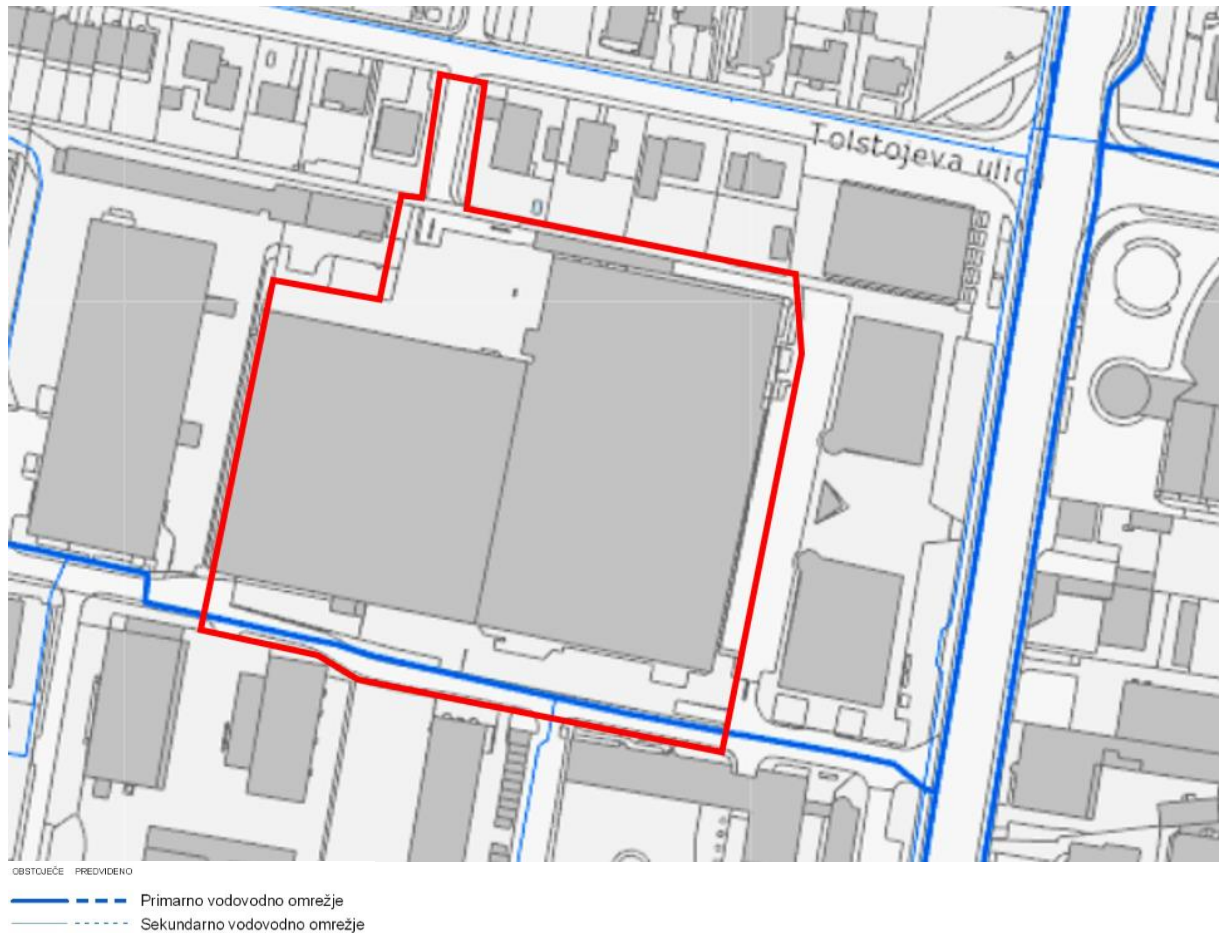
Slika 20: Prikaz predvidenega kolesarskega prometa (vir: OPN MOL ID)

Vodovodno omrežje

Na južnem delu območja, v Mašera-Spasičevi ulici, poteka obstoječe primarno vodovodno omrežje.

Vzhodno od območja, v vzhodnem in zahodnem robu Dunajske ceste, poteka obstoječe primarno vodovodno omrežje. V vzhodnem robu Dunajske ceste poleg primarnega voda poteka tudi obstoječe sekundarno vodovodno omrežje. Severno od območja, v severnem robu Tolstojeve ulice, poteka obstoječe sekundarno vodovodno omrežje.

Upravljavec: Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o.



Slika 21: Prikaz vodovodnega omrežja (vir: OPN MOL ID)

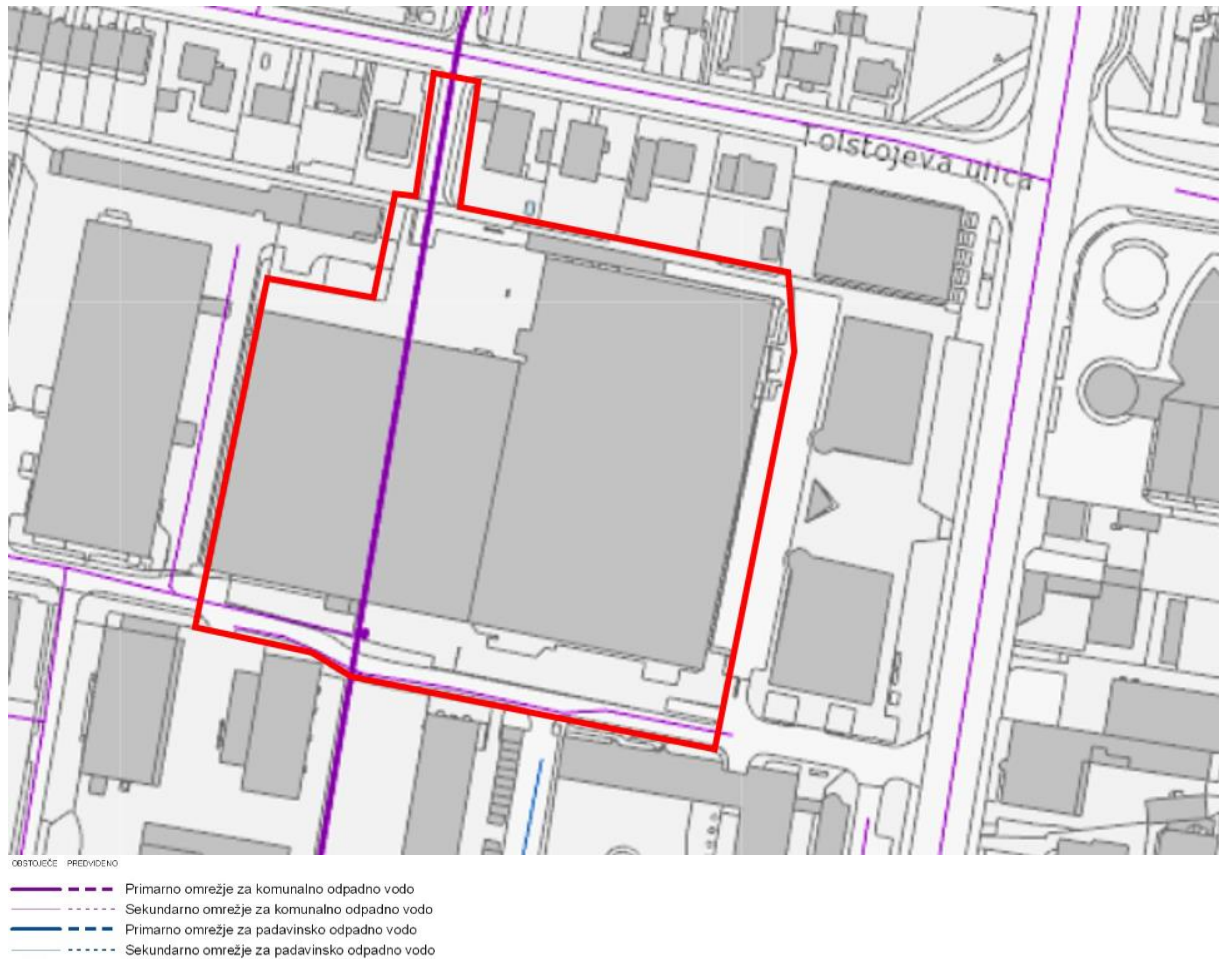
Kanalizacijsko omrežje

Preko vzhodnega dela območja poteka primarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo. Na južnem delu območja, v Mašera-Spasičevi ulici, poteka obstoječe sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo.

V neposredni bližini, vzhodno od območja, severno od območja v Tolstojevi ulici in vzhodno od območja v Dunajski cesti, poteka sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo.

Na južni strani območja, v Herbersteinovi ulici, poteka sekundarno kanalizacijsko omrežje za padavinsko odpadno vodo.

Upravljavec: Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o.



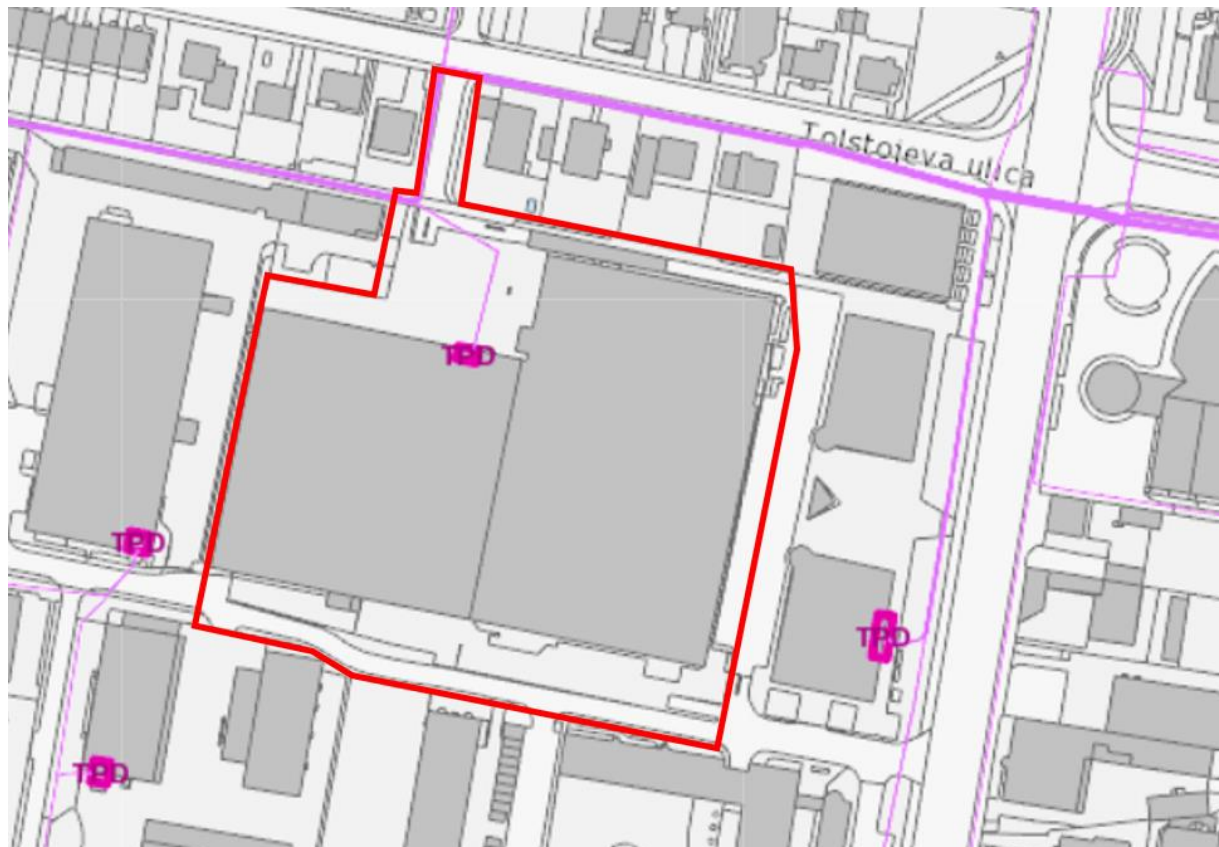
Slika 22: Prikaz kanalizacijskega omrežja (vir: OPN MOL ID)

Elektroenergetsko omrežje

V osrednjem delu območja, v obstoječem objektu, stoji obstoječa transformatorska postaja TP0440-MK, DUNAJSKA 123. Od transformatorske postaje proti severu in v Tolstojevi ulici poteka obstoječe podzemno distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV.

V neposredni bližini, v Dunajski cesti, poteka obstoječe podzemno distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV.

Upravljavec: Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, d. d.



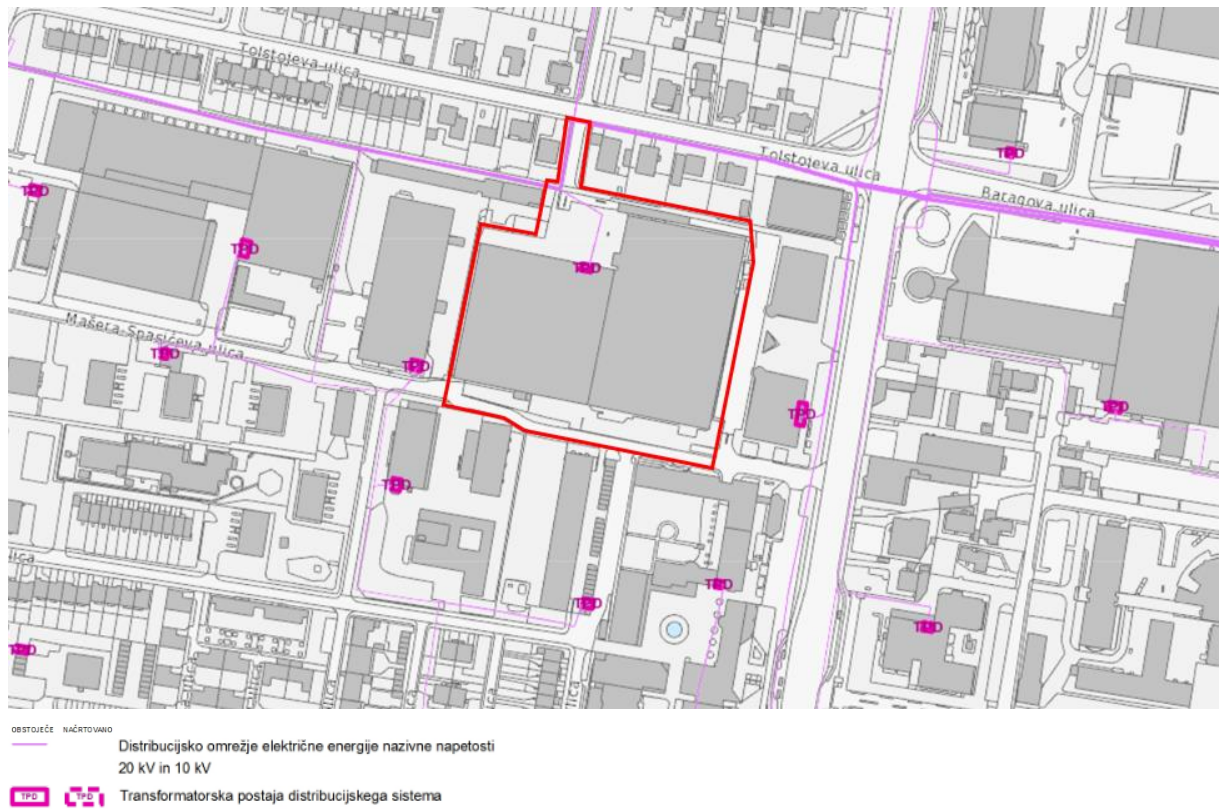
OSTOJICE NAČRTOVANO
Distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti
20 kV in 10 kV

TPD Transformatorska postaja distribucijskega sistema

Slika 23: Prikaz elektroenergetskega omrežja (vir: OPN MOL ID)

V neposredni bližini območja stoji več obstoječih transformatorskih postaj. Zahodno od območja stojijo transformatorske postaje TP0636-SLOVENIJA CESTE, TP0049-SALUS NAMA, MAŠERA SPASIČA, TP0439-MAŠERA SPASIČA 11A, TP0427-MODNA OBLAČILA, M.SPASIČA, TP1038-PEGAMOVA ULICA 12 in TP0315-TRIGLAVSKA 32. Južno od območja stojita transformatorski postaji TP0446-GLAVARJEVA in TP0621-MERCATOR, DUNAJSKA 113. Vzhodno od območja stojijo transformatorske postaje TP0956-STEKLENI DVORI, DUNAJSKA 123, TP0517-AMD, DUNAJSKA 128, TP0396-AVTOOBNOVA, DUNAJSKA 122 in TP0861-DUNAJSKA 106.

Upravljavec: Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, d. d.



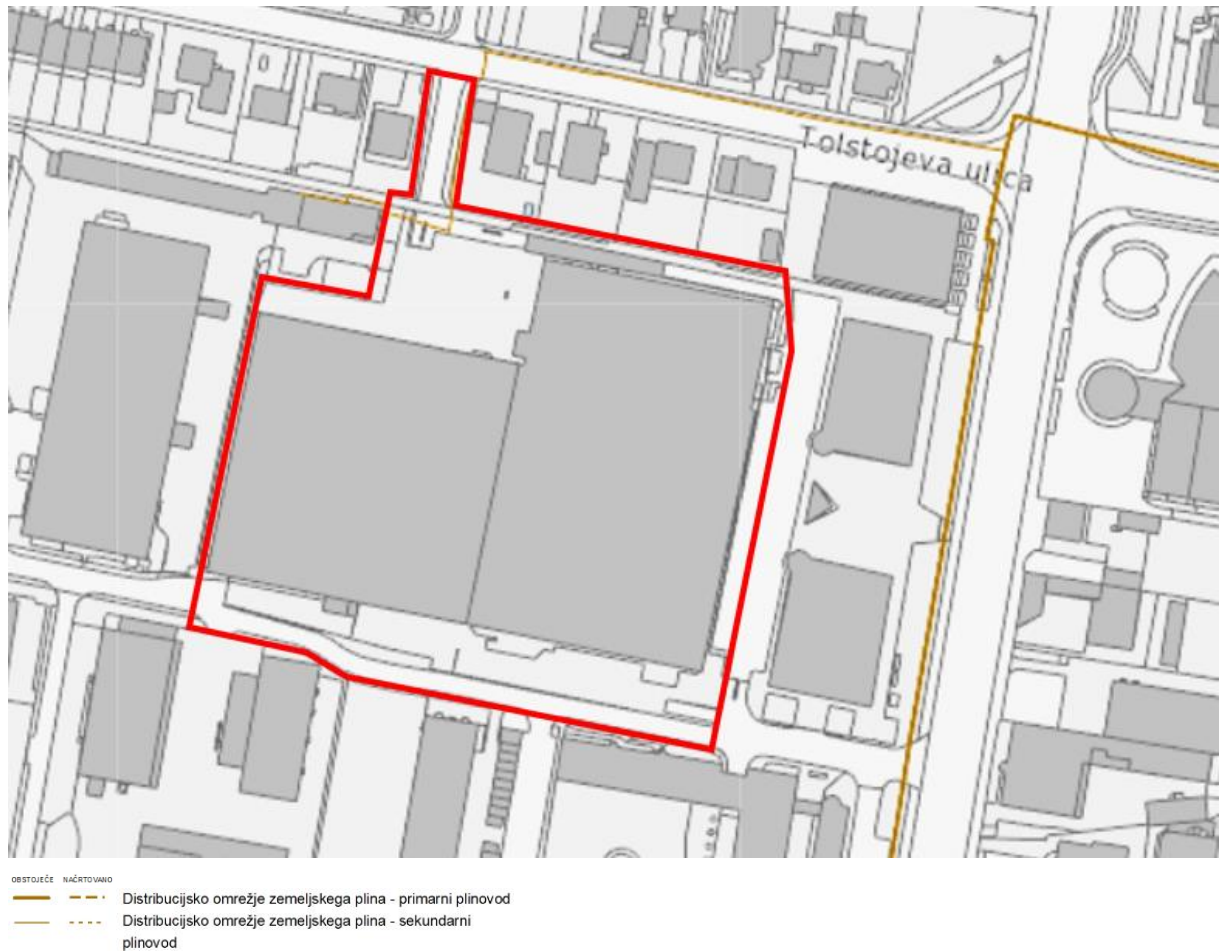
Slika 24: Prikaz elektroenergetskega omrežja na širšem območju (vir: OPN MOL ID)

Plinovodno omrežje

V severnem delu območja in po Tolstojevi ulici poteka obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina – sekundarni plinovod.

Vzhodno od območja, v zahodnem robu Dunajske ceste, poteka obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina – primarni plinovod.

Upravljavec: Energetika Ljubljana d.o.o.



Slika 25: Prikaz plinovodnega omrežja (vir: OPN MOL ID)

Sistem za daljinsko ogrevanje in hlajenje

V severnem delu območja poteka omrežje daljinskega ogrevanja – sekundarni vročevod.

Na severni strani območja, v Tolstojevi ulici, poteka omrežje daljinskega ogrevanja – primarni vročevod.

Upravljavec: Energetika Ljubljana d.o.o.



Slika 26: Prikaz sistema za daljinsko ogrevanje in hlajenje na širšem območju (vir: OPN MOL ID)

Ravnanje z odpadki

Na severovzhodnem delu območja je obstoječa nadzemna zbiralnica odpadkov.

V neposredni bližini, vzhodno, južno in zahodno od območja so obstoječe nadzemne zbiralnice odpadkov.

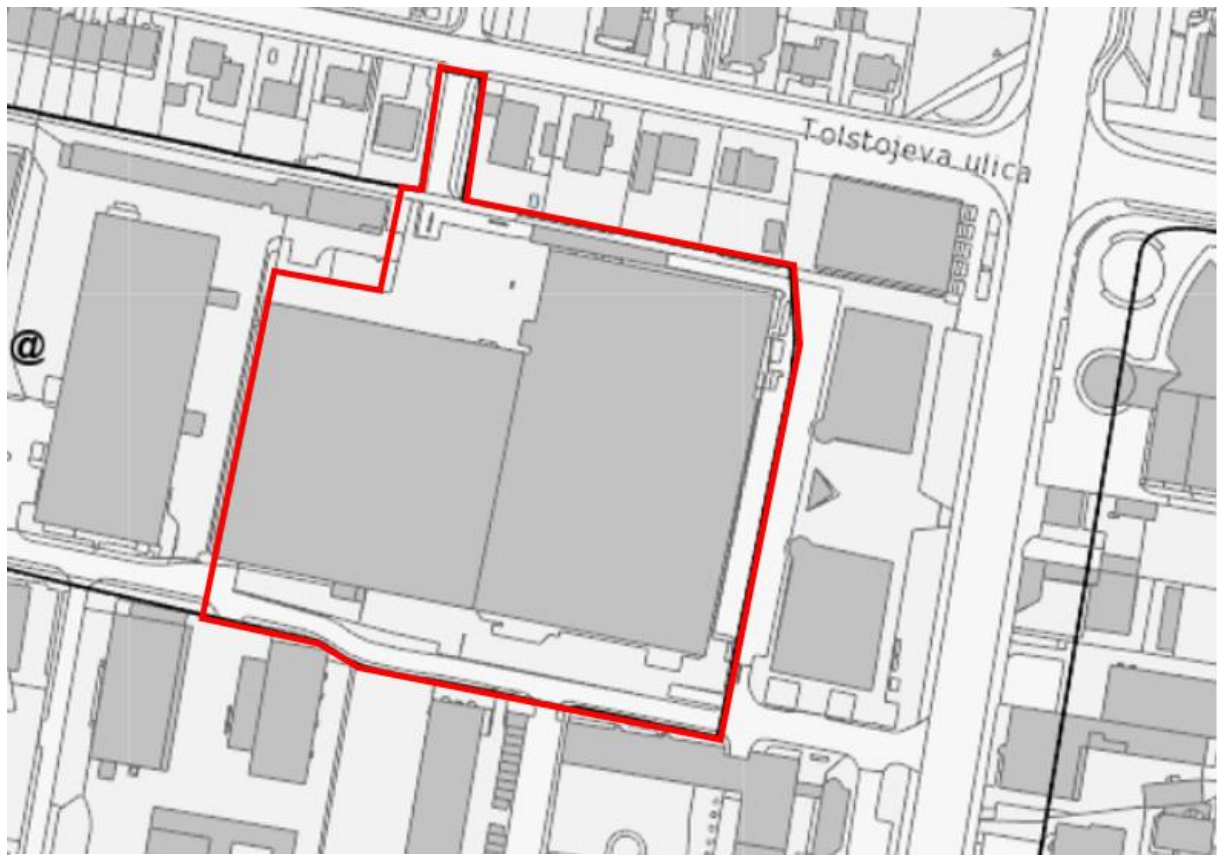


• Zbiralnica odpadkov - nadzemna

Slika 27: Prikaz ravnanja z odpadki (vir: OPN MOL ID)

Družbena infrastruktura

Na območju je potrebno obvezno preveriti potrebe po družbeni infrastrukturi v območju OPPN in za obstoječe naselje.

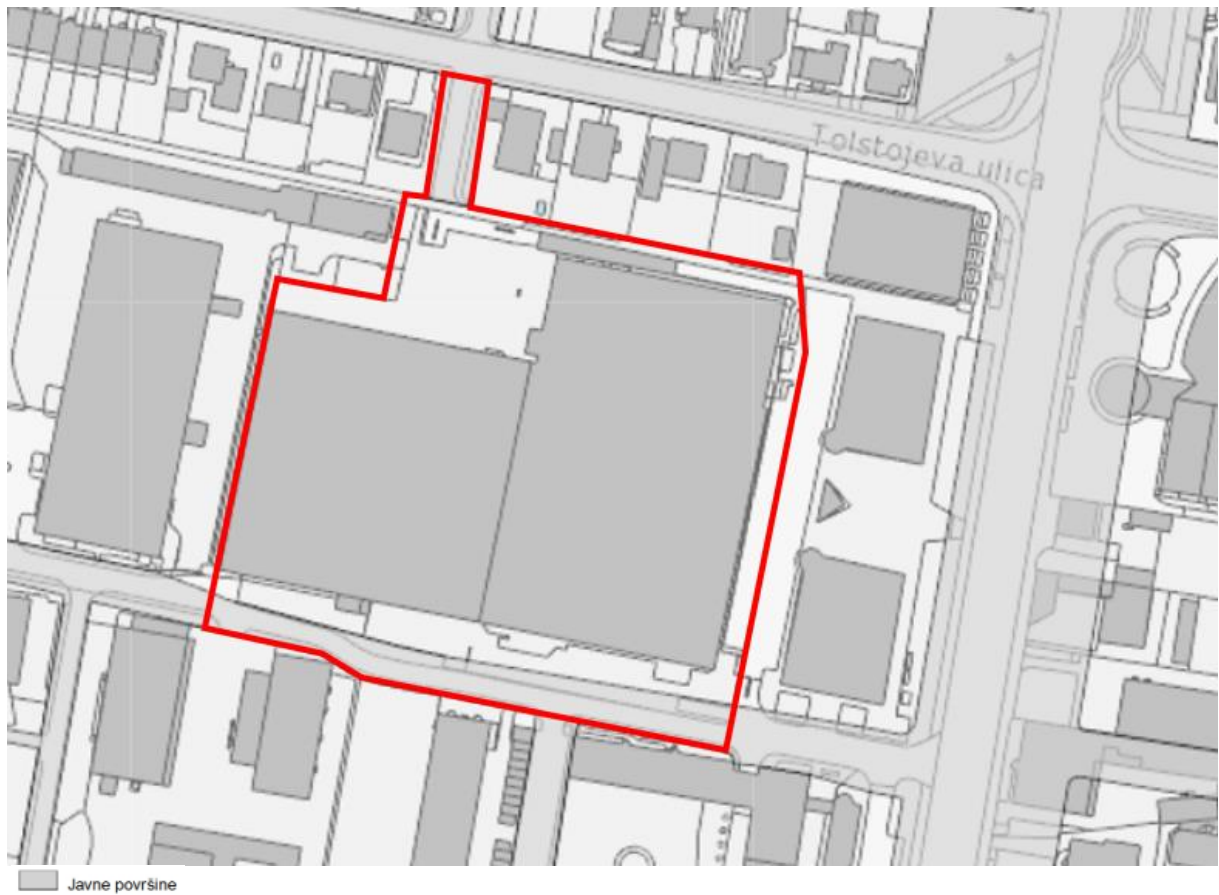


@ Obvezna preveritev potreb po družbeni infrastrukturi
v območju OPPN in za obstoječe naselje

Slika 28: Prikaz družbene infrastrukture (vir: OPN MOL ID)

Javne površine

Na območju OPPN sta na severni in južni strani javni prometni površini.



Slika 29: Prikaz javnih površin (vir: OPN MOL ID)

6. OKVIRNI ROKI ZA IZVEDBO PRIPRAVE OPPN IN INVESTICIJ GRADNJE IN GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

6.1. Okvirni roki za posamezno fazo postopka priprave OPPN

Ureditev območja bo potekala v dveh zaključnih etapah. Prva etapa predvideva revitalizacijo izvirnega objekta stare tiskarne Mladinska knjiga v manjše središče centralnih dejavnosti. Druga etapa predvideva na preostalem delu zemljišč izgradnjo stanovanjskega naselja s približno 200 stanovanji in pripadajočo garažo. Vzporedno s posegi na objektih oziroma gradnjo, je predvidena tudi prilagoditev prometne ureditve in ureditev pripadajočih zunanjih površin v kvalitetne odprte bivalne površine. Prvo etapo, revitalizacijo izvirnega objekta stare tiskarne Mladinska knjiga v manjše središče centralnih dejavnosti, je mogoče realizirati že na podlagi veljavnega OPN MOL ID pred sprejetjem OPPN.



Slika 30: Predvidena etapnost gradnje

6.2. Predvideni roki investicije gradnje

Začetek investicije:

1. etapa: revitalizacija obstoječe tiskane se bo izvajala na podlagi določil veljavnega OPN MOL ID in se bo pričela izvajati že pred sprejetjem OPPN
2. etapa: takoj po sprejemu OPPN in pridobitvi gradbenega dovoljenja

Zaključek investicije: 3 leta po sprejemu OPPN

6.3. Predvideni roki investicij v gospodarsko javno infrastrukturo

Območje je opremljeno z gospodarsko javno infrastrukturo. Obvezno je treba preveriti potrebe po družbeni infrastrukturi v območju OPPN in za obstoječe naselje. Roki za gradnjo komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture, če se bo v fazi priprave OPPN izkazalo, da je potrebna, bodo okvirno podani v elaboratu ekonomike.

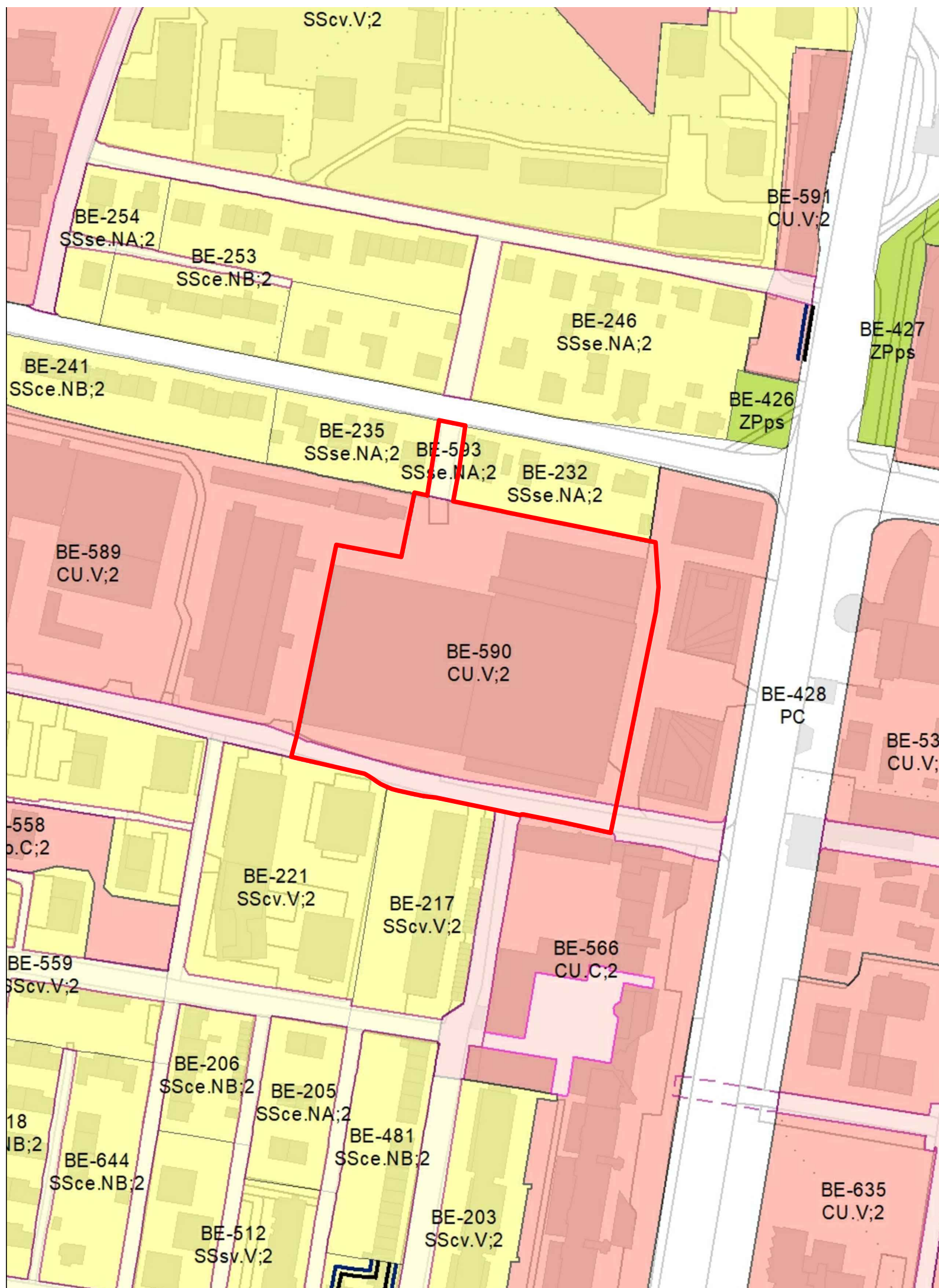
B	GRAFIČNI DEL
----------	---------------------

- | | | |
|----|---|----------|
| 1. | Izsek iz OPN MOL ID z mejo območja OPPN | M 1:2000 |
| 2. | Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN | M 1:1000 |
| 3. | Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN | M 1:500 |
| 4. | Regulacijska karta z mejo območja OPPN | M 1:500 |
| 5. | Prikaz obstoječe in načrtovane gospodarske javne infrastrukture iz OPN MOL ID | M 1:500 |

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN 374
MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIČEVO - VZHOD

LEGENDA:

 MEJA OBMOČJA OPPN



**ŠABEC
KALAN
ŠABEC**
ARHITEKTI

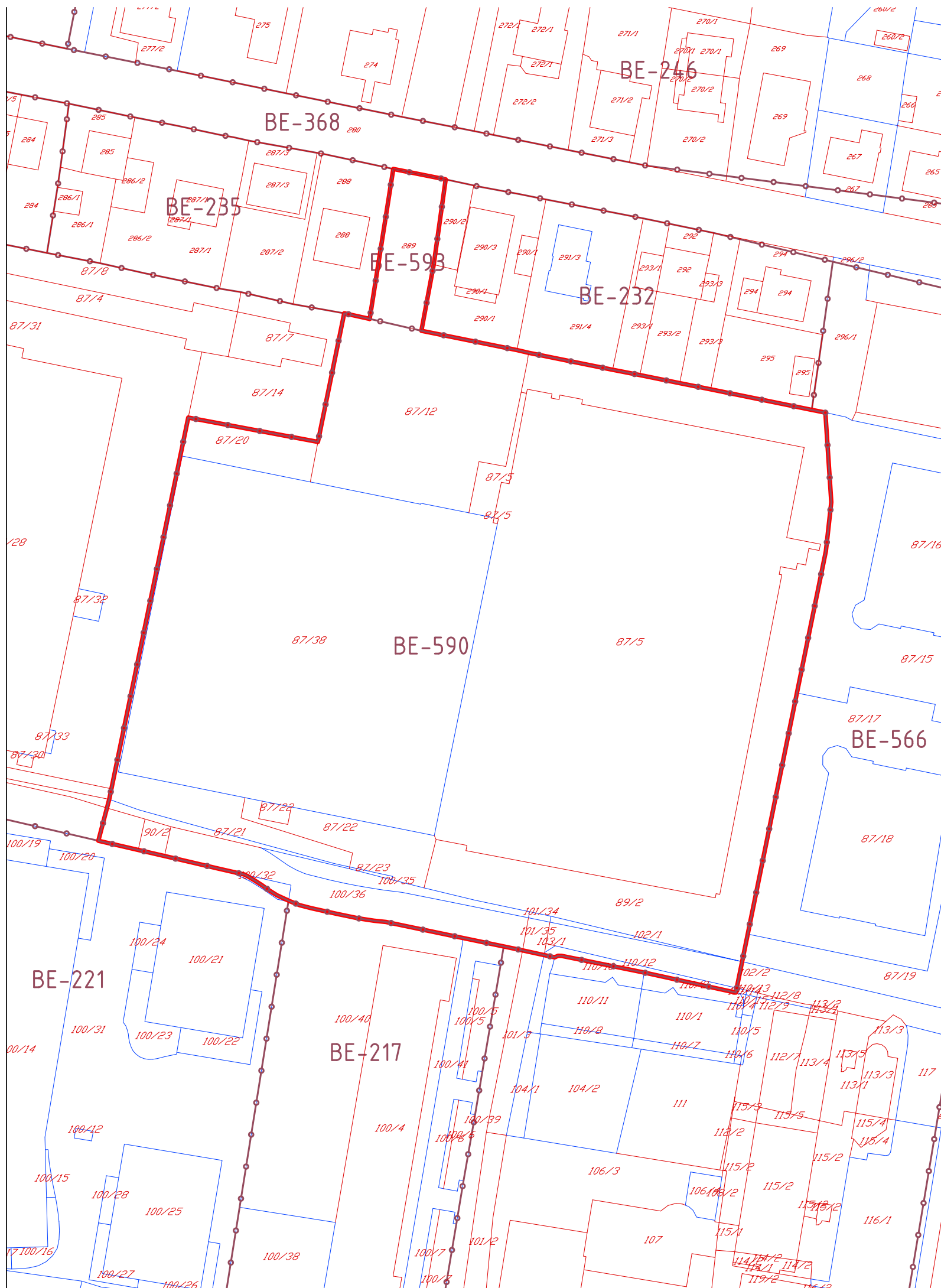
mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana

Številka naloge:	UP 21-008-IZH		
Investitor:	TOLSTOJEVA, poslovanje z nepremičninami d.o.o., Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana		
Vsebina risbe:	IZSEK IZ OPPN MOL ID Z MEJO OBMOČJA OPPN		
Odg. vodja izdelave OPPN:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.	id.št. PA PPN ZAPS 0275	
Sodelavci:	Kristina Slejko, mag. inž. arh.		
Datum izdelave načrta:	november 2021	Merilo:	1:2000
		Številka risbe:	1

IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN 374 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIČEVO - VZHOD

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - NEUREJENA
- 87/5 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- BE-590 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA



mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana

Številka naloge:	UP 21-008-IZH		
Investitor:	TOLSTOJEVA, poslovanje z nepremičninami d.o.o., Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana		
Vsebina risbe:	KATASTRSKI NAČRT S PRIKAZOM MEJE OBMOČJA OPPN		
Odg. vodja izdelave OPPN:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.	id.št. PA PPN ZAPS 0275	
Sodelavci:	Kristina Slejko, mag. inž. arh.		
Datum izdelave načrta:	november 2021	Merilo:	1:1000
		Številka risbe:	2

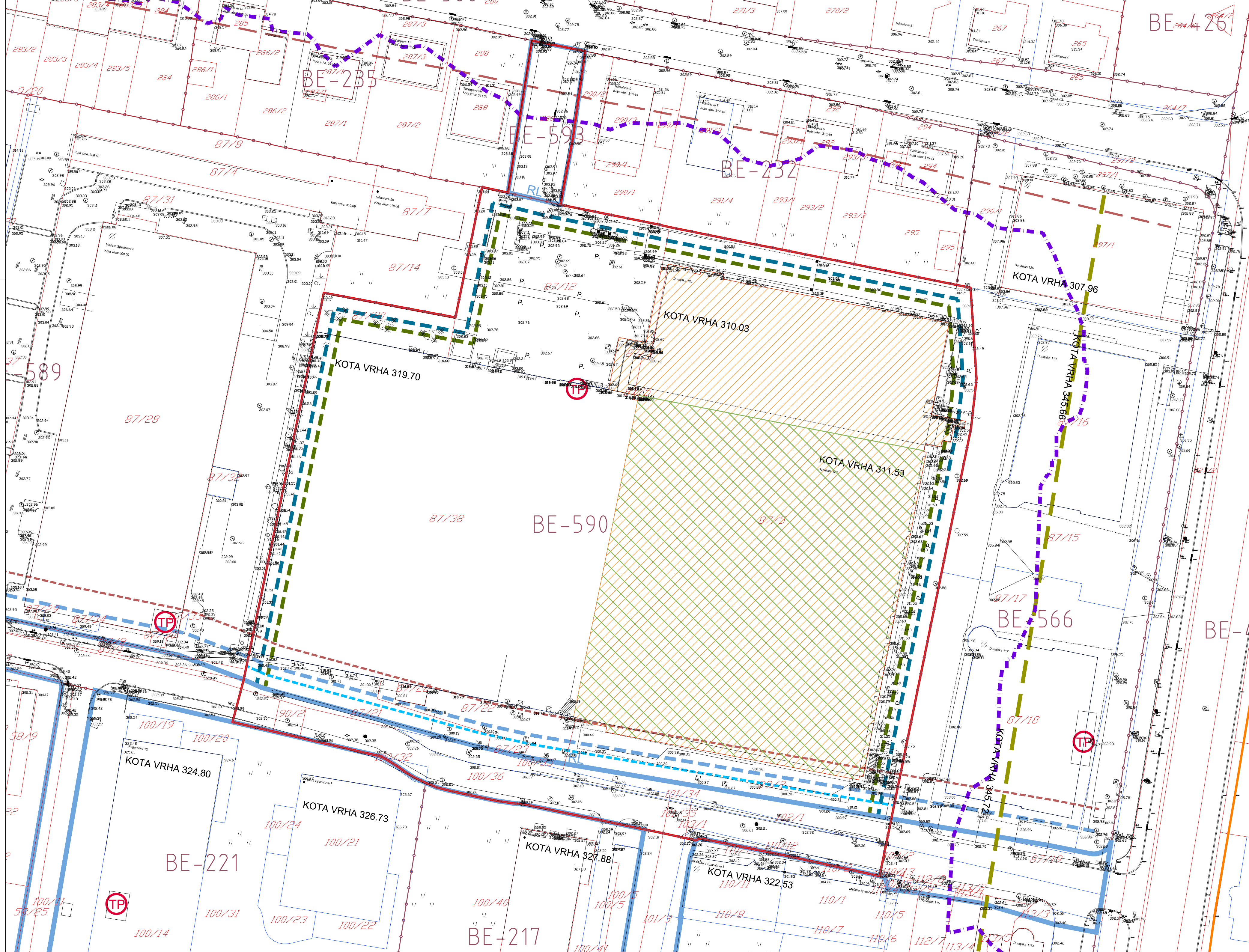


**IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN 374
MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIŠČEVO - VZHOD**

- LEGENDA:
- MEJA OBMOČJA OPPN
 - MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA
 - MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - NEUREJENA
 - 87/5 PARCELNA ŠTEVILKA
 - MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
 - BE-590 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA

**ŠABEC
KALAN
ŠABEC** mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana
ARBITEKTI

Številka naloge:	UP 21-008-IZH		
Investitor:	TOLSTOJEVA, poslovanje z nepremičninami d.o.o., Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana		
Vsebina risbe:	GEODETSKI NAČT S PRIKAZOM MEJE OBMOČJA OPPN		
Odg. vodja izdelave OPPN:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.	id.št. PA PPN ZAPS 0275	
Sodelavci:	Kristina Stejko, mag. inž. arh.		
Datum izdelave načrta:	november 2021	Merilo:	1:500
		Številka risbe:	3

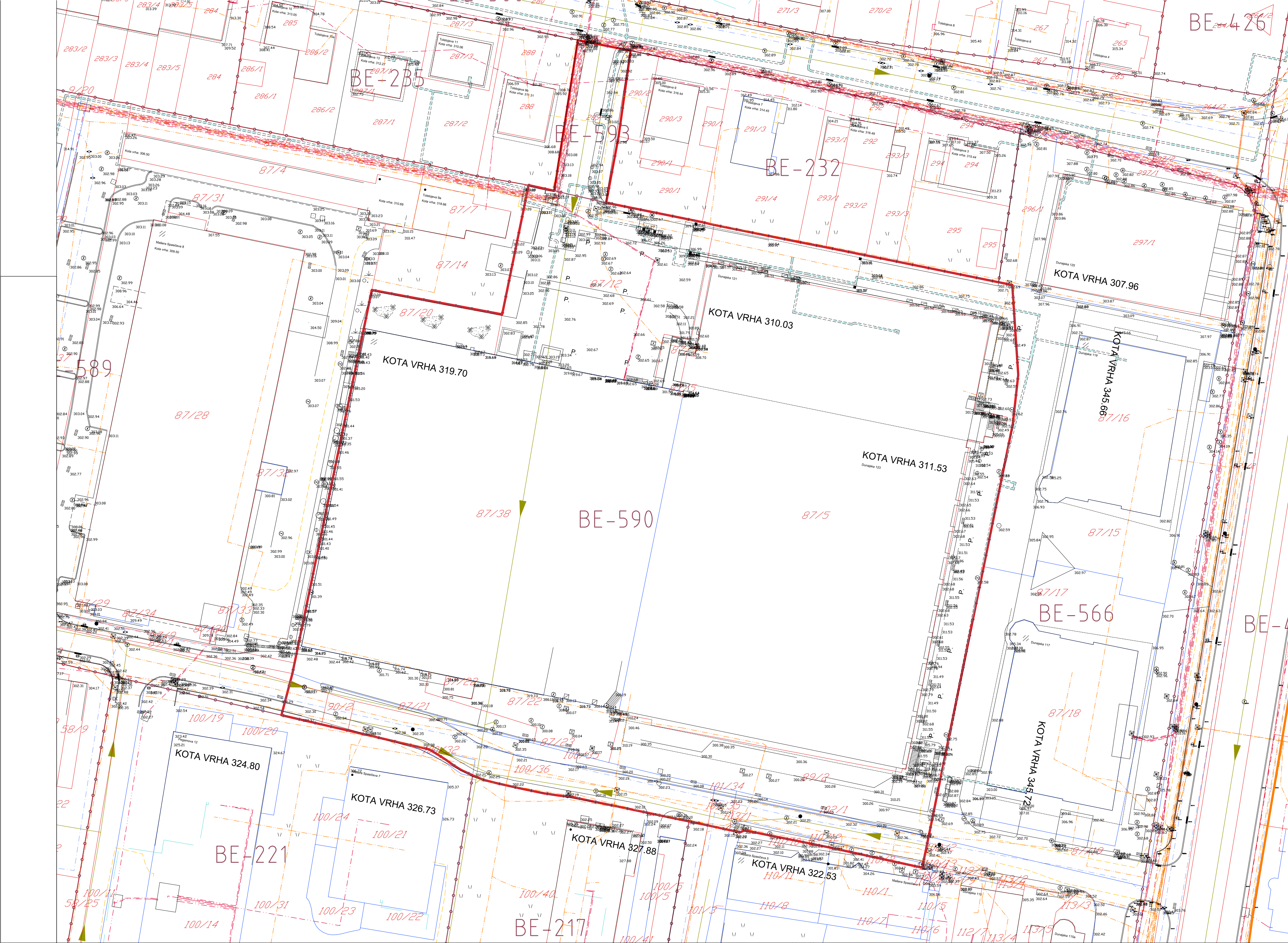


**IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPN 374
MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIŠEVO - VZHOD**

- LEGENDA:**
- MEJA OBMOČJA OPN
 - MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA
 - MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - NEUREJENA
 - 87/5 PARCELNA ŠTEVILKA
 - MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
 - BE-590 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
 - RL REGULACIJSKA LINIJA
 - ODMIK (5m) OD REGULACIJSKE LINIJE NAD TERENOM IN POD TERENOM
 - ODMIK (3m) OD REGULACIJSKE LINIJE NAD TERENOM IN POD TERENOM
 - ODMIK (5m) OD SOSEDNIH ZEMLJIŠČ NAD TERENOM
 - ODMIK (3m) OD SOSEDNIH ZEMLJIŠČ POD TERENOM
 - VAROVALNI PAS (25 m) LOKALNE GLAVNE CESTE
 - VAROVALNI PAS (10 m) LOKALNE ZBRINE CESTE
 - VAROVALNI PAS (10 m) LOKALNE KRAJEVNE CESTE
 - PRESEGANJE VREDNOSTI HRUPA ZA III. STOPNJO
 - TP OBSTOJEČA TRANSFORMATORSKA POSTAJA
 - STAVBNA DEDIŠČINA
 - STAVBNA DEDIŠČINA DEL OBMOČJA, KI SE OHRANI

ŠABEC KALAN ŠABEC mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana
ARHITEKTI

Številka naloge:	UP 21-008-IZH
Investitor:	TOLSTOJEVA, poslovanje z nepremičninami d.o.o., Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana
Vsebina risbe:	REGULACIJSKA KARTA Z MEJO OBMOČJA OPN
Odg. vodja izdelave OPN:	Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a. id.št. PA PPN ZAPS 0275
Sodelavci:	Kristina Slejko, mag. inž. arh.
Datum izdelave načrta:	november 2021 Merilo: 1:500 Številka risbe: 4



**IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN 374
MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIŠEVO - VZHOD**

- LEGENDA:**
- MEJA OBMOČJA OPPN
 - MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA
 - MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - NEUREJENA
 - 87/5 PARCELNA ŠTEVILKA
 - MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
 - BE-590 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA

	OBSTOJEČI VODI	
KANALIZACIJA	javna padavinska odpadna voda	
	interna padavinska odpadna voda	
	javna komunalna odpadna voda	
	interna komunalna odpadna voda	
VODOVOD	javni	
	interni	
PLINOVOD		
VROČEVOD		
ELEKTR. KOMUNIKACIJE	javna razsvetljava	
	interna razsvetljava	
ELEKTRIKA	NN-nizka napetost	
	EKK	
	NN-interna	
	SN-srednja napetost	
	VN-visoka napetost	

ŠABEC KALAN ŠABEC mojca kalan šabec, s.p.
hacquetova ulica 16, ljubljana
ARHITEKTI

Številka naloge:	UP 21-008-IZH
Investitor:	TOLSTOJEVA, poslovanje z nepremičninami d.o.o., Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana
Vsebinna risba:	PRIKAZ OBSTOJEČE IN NAČRTOVANE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE IZ OPN MOL ID
Odg. vodja izdelave OPPN	Mojca Kalan Šabec, u.d.a. id.št. PA PPN ZAPS 0275
Sodelavci:	Kristina Slejko, mag. inž. arh.
Datum izdelave načrta:	november 2021
Merilo:	1:500
Številka risbe:	5