



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 229: ŠMARTINKA - ŽITO (del)

Pobudnik oz. investitor:

ŽITO d.o.o
Šmartinska cesta 154
1000

Pripravljavec:

MOL, ODDELEK ZA UREJANJE PROSTORA
Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana

Izdelovalec:

LUZ d.d.
Verovškova ulica 64, 1000 Ljubljana

Žig: Podpis:

Odgovorni vodja izdelave
občinskega podrobnega
prostorskega načrta:

mag. MERY LONČAR KLEMENČIČ, univ. dipl. inž. arh.

Identifikacijska št. ZAPS A - 1519

Žig: Podpis:



Urbanizem:

mag. Mery LONČAR KLEMENČIČ, univ.dipl.inž.arh.
Janja SOLOMUN; univ. dipl. inž. arh.

Promet:

Uroš Maršič, univ. dipl. inž. grad.
Klemen MILOVANOVIĆ, univ.dipl.inž.grad.
Rok VODOPIVEC, mag.inž.grad.

Komunala:

Marko FATUR, univ.dipl.inž.grad.
mag. Lidija KMET, univ.dipl.inž.geod.

Geodezija:

Simona ČEH, univ.dipl.inž.geod.
Romana TITOVŠEK, inž.geod.

Avtorji urbanistično - arhitekturne zasnove:

Standard, projektiranje, inženiring in storitve, d.o.o.

Geodetski načrt:

Borut Donko, dipl.inž.geod.; Geomatik d.o.o.



KAZALO VSEBINE OPPN

I. ODLOK OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

II. GRAFIČNI DEL OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

1.	Načrt namenske rabe prostora	
1.1	Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del z mejo območja OPPN	M 1:5000
2.	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	
2.1	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1:2000
3.	Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1	Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:1000
3.2	Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč	M 1:1000
3.3	Površine, namenjene javnemu dobru	M 1:1000
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Odstranitev obstoječih objektov	M 1:1000
4.2	Arhitekturna zazidalna situacija in prerezi	M 1:1000
4.3	Prometnotehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:1000
4.4	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:1000

III. PRILOGE

1.	IZVLEČEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA	
2.	PRIKAZ STANJA PROSTORA	
3.	STROKOVNE PODLAGE	
4.	SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA	
5.	OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN	
5.1	Splošno	
5.2	Urbanistična in arhitekturna zasnova	
5.3	Prometnotehnična ureditev	
5.5	Komunalna in energetska infrastruktura	
5.6	Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine	
5.7	Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	
5.8	Seznam parcel in koordinat lomnih točk v območju OPPN	
6.	POVZETEK ZA JAVNOST	
6.1	Pravni temelj za sprejem akta	
6.2	Ocena stanja, razlogi in cilji, zakaj je akt potreben	
6.3	Poglavitne rešitve	
6.4	Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka	



I. ODLOK OPPN



II. GRAFIČNI DEL OPPN

- 1. Načrt namenske rabe prostora**
 - 1.1 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) z mejo območja OPPN M 1:5000
- 2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora**
 - 2.1 Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora M 1:2000
- 3. Načrt območja z načrtom parcelacije**
 - 3.1 Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja OPPN M 1:1000
 - 3.2 Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč M 1:1000
 - 3.3 Površine, namenjene javnemu dobru M 1:1000
- 4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev**
 - 4.1 Odstranitev obstoječih objektov M 1:1000
 - 4.2 Arhitekturna zazidalna situacija in prerezi M 1:1000
 - 4.3 Prometnotehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami M 1:1000
 - 4.4 Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav M 1:1000



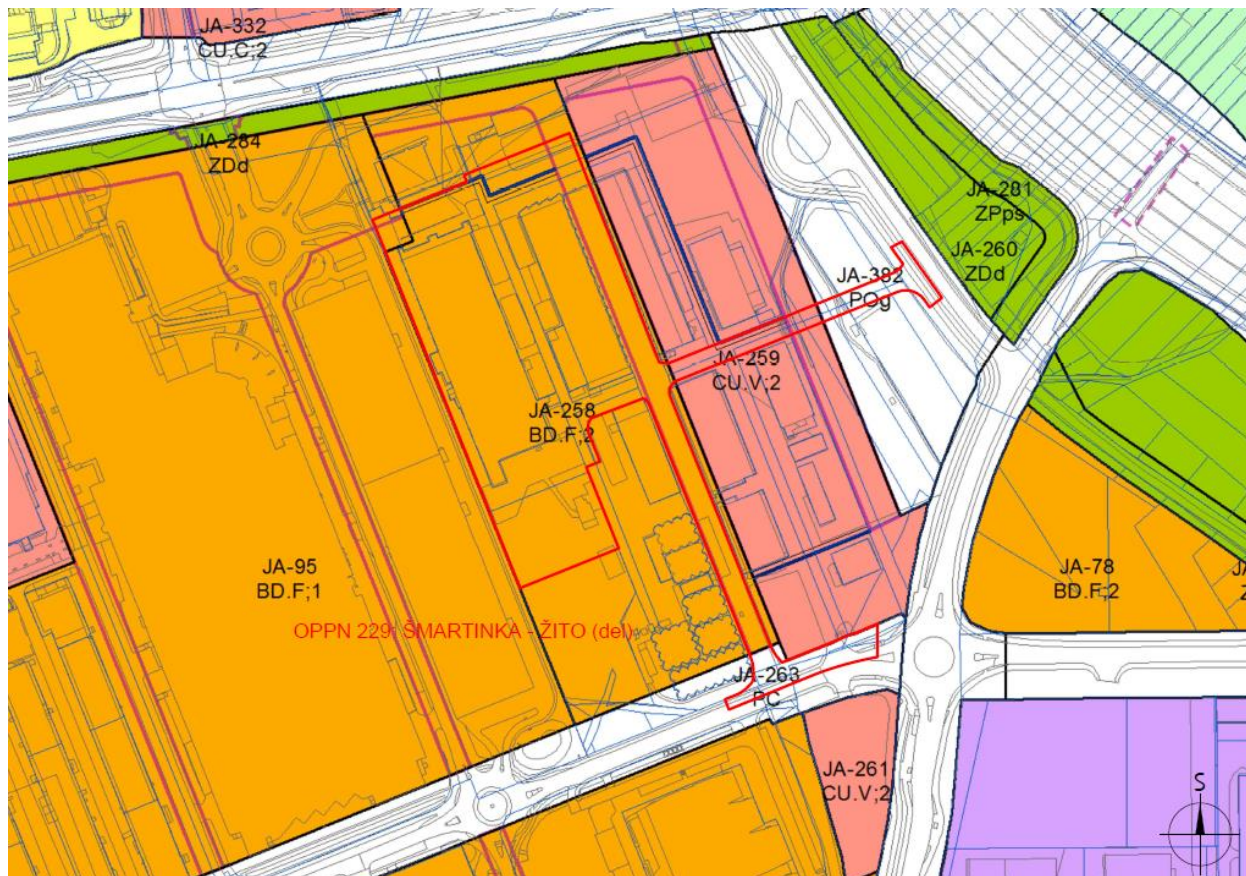
III. PRILOGE

- 1. IZVLEČEK IZ OPN MOL ID**
- 2. PRIKAZ STANJA V PROSTORU (v ločeni mapi)**
- 3. STROKOVNE PODLAGE (v ločenih mapah)**
- 4. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA**
- 5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN**
 - 5.1 Splošno
 - 5.2 Urbanistična in arhitekturna zasnova
 - 5.3 Podatki o območju in objektih
 - 5.4 Prometnotehnična ureditev
 - 5.5 Komunalna in energetska infrastruktura
 - 5.6 Rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov, ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine
 - 5.7 Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
 - 5.8 Seznam parcel in koordinat lomnih točk v območju OPPN
- 6. POVZETEK ZA JAVNOST**
 - 6.1 Pravni temelj za sprejem akta
 - 6.2 ocena stanja, razlogi in cilji, zakaj je akt potreben
 - 6.3 Poglavitne rešitve
 - 6.4 Program opremljanja
 - 6.5 Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka



1. IZVLEČEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

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 območje predpisuje izdelavo OPPN 229: ŠMARTINKA – ŽITO (del).



PODROBNEJŠA NAMENSKA RABA

OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

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

Območja centralnih dejavnosti

- CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CDd Območja centralnih dejavnosti brez stanovanj
- CDi Območja centralnih dejavnosti za izobraževanje
- CDo Območja centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje
- CDz Območja centralnih dejavnosti za zdravstvo
- CDk Območja centralnih dejavnosti za kulturo
- CDj Območja centralnih dejavnosti za javno upravo
- CDc Območja centralnih dejavnosti za opravljanje verskih obredov

Območja proizvodnih dejavnosti

- P Površine za industrijo
- IG Gospodarske cone
- K Površine z objekti za kmetijsko proizvodnjo

Posebna območja

- BT Površine za turizem
- BD Površine drugih območij
- BC Športni centri

Območja zelenih površin

- ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZP Parki
- ZPp Poti spominov in tovarništva
- ZDd Druge zelene površine
- ZDz Zeleni obvodni pas
- ZK Pokopališča
- ZV Površine za vrtičkarstvo

Območja prometnih površin

- PC Površine cest
- PŽ Površine železnic
- POg Površine za mirujoči promet
- POd Druge prometne površine

Območja komunikacijske infrastrukture

Območja energetske infrastrukture

Območja okoljske infrastrukture

Območja za potrebe obrambe v naselju

Površine razpršene poselitve

Območja vodnih zemljišč

Območja površinskih voda

Območja vodne infrastrukture

Območja drugih zemljišč

Območja mineralnih surovin

Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območja za potrebe obrambe zunaj naselja

Razpršena gradnja

- zemljišča pod stavbo izven območij stavbnih zemljišč (Informacija o dejanskem stanju)

OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Najboljše kmetijska zemljišča

Druga kmetijska zemljišča

OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

Gozdna zemljišča

Območja gozdov

Gozdovi z izjemno poudarjenimi socialnimi funkcijami

OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ

Območja površinskih voda

Celinske vode

Območja vodne infrastrukture

OBMOČJA DRUGIH ZEMLJIŠČ

Območja mineralnih surovin

Površine nadzemnega pridobivalnega prostora

Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območja za potrebe obrambe zunaj naselja

Slika 1: Izsek iz OPN MOL ID, karta 3.1: Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev, z oznako meje območja OPPN (vir: LUZ)



Območje OPPN obsega naslednje dele enot urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP): EUP JA-95, JA-258, JA-259, JA-263 in JA-382. Za EUP JA-258 in JA-259 so usmeritve podane v Prilogi 2, za EUP JA-263 in JA-382 in JA-95 v Prilogi 1 OPN MOL ID.

Usmeritve OPN MOL ID - Izpis za OPPN 229: ŠMARTINKA – ŽITO (del)

PRILOGA 2 OPN MOL ID	
OPPN 229: ŠMARTINKA – ŽITO	
Usmeritve za celotno območje OPPN	
OZNAKE EUP V OPPN	JA-258, JA-259
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen odloka OPN MOL ID
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	NE
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	NE
USMERITVE ZA OPPN	Pri arhitekturno-urbanistični ureditvi območja je treba upoštevati
EUP: JA-258	
RABA	BD
TIPOLOGIJA	F
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE, NAMENJENE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	2,1
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	60
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	20
VIŠINA OBJEKTOV	/
USMERITVE ZA EUP	
URBANISTIČNI POGOJI	Na območju VVO IIA je treba urediti zelene površine.
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti z novih LK cest, ki se navezujejo na podaljšek
OKOLJEVARSTVENI POGOJI	Iz območja je treba postopoma umikati dejavnosti, ki pomenijo tveganje
EUP: JA-259	
RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE, NAMENJENE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	4,6
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	60
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe 30, nestanovanjske stavbe Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	stanovanjske stavbe Ø, nestanovanjske stavbe 20
VIŠINA OBJEKTOV	V območju je dopustno postaviti štiri višinske poudarke z višino do 80,00
USMERITVE ZA EUP	
URBANISTIČNI POGOJI	Na območju VVO IIA je treba urediti zelene površine. V južnem delu
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti z novih LK cest, ki se navezujejo na podaljšek
OKOLJEVARSTVENI POGOJI	Iz območja je treba postopoma umikati dejavnosti, ki pomenijo tveganje za onesnaženje podzemne vode.
PRILOGA 1 OPN MOL ID	
JA-263	
URBANISTIČNI POGOJI	Cesto je treba urediti tako, da imata prednost nemotoriziran promet (pešci, kolesarji) in javni potniški promet. Na zemljišču s parc. št. 175/59 in 175/62, obe k. o. Moste, sta dopustni gradnja nadstreška kot manj zahtevnega objekta ob objektu City Park in ureditev dostopne poti in parkirnih površin za namen trgovske dejavnosti v objektu City Park.
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Urediti je treba dvopasovno cesto s kolesarskimi stezami, hodniki za pešce in javnim potniškim prometom ter conami za umirjanje motornega prometa.
JA-382	
URBANISTIČNI POGOJI	Del območja je treba nameniti območju za zasilno in začasno nastanitev prebivalstva v primeru neposredne vojne nevarnosti ter ob nastanku naravnih in drugih nesreč.
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Urediti je treba obračališče za javni potniški promet.
JA-95	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	1,7
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	15
URBANISTIČNI POGOJI	Izven gabarita objekta obstoječe garažne hiše so dopustne uvozno-izvozne klančine, povezovalni hodniki med komunikacijskimi jedri in predprostori ob komunikacijskih jedrih. V primeru dozidave, nadzidave



in rekonstrukcije se zelene raščene površine izjemoma lahko do polovice FZP zagotavljajo tudi na delih stavb, in sicer na strehi oziroma kot zelena fasada (izvedena v obliki zelene stene kot celoten sistem, v katerem so zasajene različne rastline, urejen sistem namakanja in podobno). V primeru novogradnje in rekonstrukcije do velikosti 100,00 m² (kot so npr. nadstrešnice in vhodni portali) morajo biti le-te v celoti pokrite z zeleno streho ali pa morajo imeti vsaj dve fasadi izvedeni v obliki zelene stene. Ob izpolnitvi tega pogoja pri taki novogradnji ni treba zagotavljati FZP 15 % za območje gradbene parcele. Dopustne so tudi 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, ki v procesu izobraževanja ne potrebujejo športnih in zunanjih površin.



2. PRIKAZ STANJA PROSTORA

V ločeni mapi,
hrani MOL, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska 28, Ljubljana.



3. STROKOVNE PODLAGE

V ločenih mapah,
hrani MOL, Mestna uprava, Oddelek za urejanje prostora, Poljanska 28, Ljubljana.

- Lastništvo zemljišč v območju občinskega podrobnega prostorskega načrta 229: Šmartinka – Žito (del), LUZ d.d., št. projekta 8374, Ljubljana 2018;
- Prikaz stanja prostora za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega 229: Šmartinka – Žito (del), LUZ d.d., št. projekta 8374, Ljubljana 2018;
- Analiza tveganja za onesnaženje vodnega telesa podzemne vode, strokovna podlaga za občinski podrobni prostorski načrt 229: Šmartinka – Žito (del), GIGA-R, okoljsko svetovanje in rešitve, št. projekta 104/2019, Ljubljana 2019;
- Strokovna ocena vplivov na okolje za občinski podrobni prostorski načrt 229: Šmartinka – Žito (del), GIGA-R, okoljsko svetovanje in rešitve, št. projekta 106/2019, Ljubljana 2019;
- Prometna študija za potrebe OPPN – ureditev pekarnarne ŽITO, APPIA d.o.o., št. projekta AP008-19, Ljubljana 2019;
- Strokovne podlage za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta 229: Šmartinka – Žito (del), LUZ d.d., št. projekta 8374, Ljubljana 2019;
- Smernice požarne varnosti za občinski podrobni prostorski načrt 229: Šmartinka – Žito (del), FOJKARFIRE, požarni inženiring d.o.o., št. projekta 8374, Ljubljana 2019;
- EE napajanje za območja urejanja OPPN 229 Šmartinska - Žito (del), idejne rešitve, ELEKTRO LJUBLJANA Podjetje za distribucijo električne energije, d.d., št. projekta 27/19, Ljubljana 2019;



4. SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Seznam institucij, ki so posredovala smernice:

Št.	Nosilec urejanja prostora:	Datum izdaje
1	Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje;	10.9.2019
2	Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja srednje Save;	5.7.2019
3	Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje;	21.06.2019
4	Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko;	17.7.2019
5	Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Ljubljana;	3.7.2019
6	Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino;	17.7.2019
7	Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, Služba za trajnostno mobilnost in prometno politiko;	/
8	Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za energijo;	20.06.2019
	Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za energijo; Področje rudarstva	12.08.2019
9	Republika Slovenija, Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje;	22.7.2019
10	Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promete, Odsek za promet	2.7.2019
11	Javna razsvetljava d.d.;	20.6.2019
12	Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje oskrbe z vodo;	9.7.2019
13	JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda;	8.7.2019
14	JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odpadkov;	9.9.2019
15	JP Elektro Ljubljana d.d., Distribucijska enota Ljubljana mesto;	12.7.2019
16	Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom;	16.7.2019
17	Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinska oskrba s toplotno energijo;	16.7.2019
	Drugi udeleženci:	
1	Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana;	/
2	Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Ljubljana – Kranj;	16.7.2019
3	Telemach d.o.o.;	9.7.2019
4	Mestna občina Ljubljana, mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Odsek za urbano ekonomiko;	7.11.2017
5	Plinovodi d.o.o.	29.7.2019



Seznam institucij, ki so posredovala mnenja:

Št.	Nosilec urejanja prostora:	Datum izdaje
1	Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za okolje, Sektor za strateško presojo vplivov na okolje;	
2	Republika Slovenija, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija Republike Slovenije za vode, Sektor območja srednje Save;	
3	Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje;	
4	Republika Slovenija, Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko;	
5	Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Ljubljana;	
6	Republika Slovenija, Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino;	
7	Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, Služba za trajnostno mobilnost in prometno politiko;	/
8	Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za energijo;	
	Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za energijo; Področje rudarstva	
9	Republika Slovenija, Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje;	
10	Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promete, Odsek za promet	
11	Javna razsvetljava d.d.;	
12	Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje oskrbe z vodo;	
13	JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda;	
14	JP Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Področje odpadkov;	
15	JP Elektro Ljubljana d.d., Distribucijska enota Ljubljana mesto;	
16	Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom;	
17	Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinska oskrba s toplotno energijo;	
	Drugi udeleženci:	
1	Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana;	/
2	Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Ljubljana – Kranj;	
3	Telemach d.o.o.;	
4	Mestna občina Ljubljana, mestna uprava, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Odsek za urbano ekonomiko;	
	Plinovodi d.o.o.	



5. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

5.1 SPLOŠNO

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta (v nadaljevanju OPPN) se nahaja v severo vzhodnem delu mestne občine Ljubljana (MOL), v funkcionalni enoti Jarše. Območje leži med Šmartinsko in Bratislavsko cesto (pod severno obvožno cesto) ter Argentinsko ulico. S svojim »zahodnim« robom meji na garažno hišo Citypark. Danes se v območju nahajajo obstoječi proizvodni obrati, silosi, mlin, skladišča itd., ki so (so bili) v funkciji pekarske dejavnosti podjetja Žito.

V novi ureditvi je načrtovana gradnja dveh sodobnih pekarn s pripadajočimi ureditvami.

Nova ureditev v območju OPPN se navezuje na javno cestno omrežje z dvema novima priključkoma, južnega na Argentinsko cesto in vzhodnega na povezovalno cesto do Bratislavske ceste. Dostop iz smeri Šmartinske ceste ostane nespremenjen in je, tako kot v obstoječem stanju, namenjen predvsem dostopu osebnih vozil.

Načrtovana okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura, na katero je treba priključiti načrtovane stavbe, se povezuje z obstoječimi internimi infrastrukturnimi sistemi.

Površina območja OPPN znaša 29.302 m².

5.2 URBANISTIČNA IN ARHITEKTURNA ZASNOVA

5.2.1 Urbanizem

Območje OPPN obsega eno prostorsko enoto, ki je namenjena ureditvam in gradnji objektov (PE1) in eno prostorsko enoto, ki je namenjena gradnji gospodarske javne infrastrukture (C1).

V novi ureditvi je načrtovana gradnja sodobne pekarn (objekt A) na mestu obstoječega skladišča Šumi (rušitev) z ureditvijo pripadajočih manipulativnih in zelenih površin. Kasneje je predvidena rekonstrukcija oziroma rušitev obstoječe pekarn (proizvodnja prepečenca, pekovskega peciva, kvašenega listnatega in vlečenega testa) in na tem mestu gradnja objekta B (sodobnejše pekarn oziroma umestitev dejavnosti skladno z določili odloka OPPN).

Obe stavbi sta načrtovani vzporedno z obstoječimi okoliškimi objekti (smer SZ-JV). Okoli njiju je predvidena ureditev manipulativnih površin, ki bodo služile za dostavo in odpremo blaga, manevriranje in začasno parkiranje tovornih vozil. Tovorna vozila bodo na lokacijo pekarn dovažala surovine za peko ter odvažala zamrznjene in sveže kruhovske izdelke. Parkirišče tovornih vozil ni predvideno, saj vozila vršijo na tej lokaciji samo dostavo in odvoz. Parkiranje za osebna vozila je predvideno v kletni etaži stavb A in B.

Predpisane zelene površine se zagotavljajo gradbeni parceli, kot večja parkovna površina se uredi zelena površina južno od objekta A.

Na obstoječih stavbah v OPPN, ki so predvidene za odstranitev, so dopustna vzdrževalna dela v javno korist, vzdrževanje objekta, rekonstrukcija in sprememba namembnosti skladno z določili odloka OPPN, na primer poslovna, gostinska, storitvena dejavnost, trgovina, muzej, knjižnica itd.

Gradnja načrtovanih stavb A in B se lahko izvaja v dveh etapah, ki lahko potekata sočasno ali zaporedoma. Prva oziroma začetna etapa obsega gradnjo stavbe A, ureditev pripadajočih manipulativnih površin in zelenih površin s ponikovalnim poljem južno od stavbe A, prestavitev in ureditev elektroenergetskega



omrežja ter izvedbo vseh načrtovanih ureditev v C1. Druga etapa, ki se jo lahko začne izvajati najprej hkrati s prvo etapo, obsega gradnjo stavbe B, ureditev pripadajočih manipulativnih površin in zelenih površin zahodno, severno in vzhodno od stavbe B ter prestavitve obstoječega elektronsko komunikacijskega omrežja.

Posegi na obstoječih stavbah, predvidenih za odstranitev (vzdrževalna dela v javno korist, vzdrževanje objekta, rekonstrukcija in sprememba namembnosti skladno) in gradnja komunalne ter prometne infrastrukture, se lahko izvajajo neodvisno od prve in druge etape.

5.2.2 Arhitektura

Stavbi A in B sta tlorisno orientirani v smeri severozahod-jugovzhod. Tlorisni gabariti novogradenj so na območju OPPN določeni z največjimi dopustnimi dimenzijami – gradbenimi mejami, znotraj katerih so novogradnje dopustne. Gradbeno mejo lahko presegajo kolesarnica, vratarnica, nadstreški (največ za 3,00 m), senčila, uvozno-izvozne rampe do podzemnih etaž in nakladalne rampe. Tlorisni gabarit lahko presega tudi nadhod za pešce s stopniščem do stavbe A, ki mora biti oblikovno skladen z osnovnim objektom.

Tlorisne dimenzije stavb nad terenom v prostorski enoti PE1 so (največ):

stavba A:

dolžina: 140,00 m / širina: 53,00 m

stavba B:

dolžina: 119,00 m / širina: 31,00 m

Fasade stavb morajo biti zasnovane sodobno ter iz kakovostnih in trajnih materialov, skladne v barvah in uporabljenih materialih, pri čemer naj barvni poudarki obsegajo največ četrtino fasadnih površin. Daljši fasadi stavb A in B morata biti zasnovani v zvočno absorpcijski izvedbi ali vsaj strukturirano. V liniji fasade je dopustna tudi instalacija fotonapetostnih sistemov.



Slika 2: Primeri fotonapetostnih sistemov kot del fasadnega plašča:

<https://i.pinimg.com/originals/1e/ab/ab/1eabab5c9b534800f6beaed7b1fc2119.jpg> in <https://www.pinterest.ca/pin/269301252696270886/>

Strehe stavb se zasnujejo kot ravne ali z naklonom do 5°, pri čemer je treba najmanj 600,00 m² strehe urediti kot zeleno streho. Strehe je dopustno nameniti tudi instalaciji fotonapetostnih sistemov.



Slika 3: Levo: Primer izvedbe zelene strehe in ureditve fotonapetostnih sistemov. Vir: <https://zinc-greenroof.com/systems/solar-energy>. Desno: Primer izvedbe transparentne ograje z zeleno zasaditvijo. Vir: <https://www.benevaplandscapes.com/green-fence/>.

Višina stavbe je določena z razdaljo med koto terena ob vhodu v pritličje stavbe in najvišjo točko venca strehe. Nad predpisano višino je dopustna izvedba dimnikov, odduhov, izpustov, izhodov na streho z nadstrešnicami, tehničnih naprav, strojnih inštalacij, dvigalnih jaškov, ograj in naprav elektronske komunikacijske infrastrukture, ki morajo biti od zaključnega venca fasade umaknjeni najmanj za svojo višino. Tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte.

Višina stavb A in B je največ 14,00 m.

Ograje morajo biti oblikovane enotno in transparentno z obvezno zeleno zasaditvijo (živica ali popenjavka). Največja dopustna višina ograj je 3,00 m.

Bruto tlorisna površina stavb (v nadaljevanju BTP) je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836. Izračun BTP nad terenom vključuje površine pod točkama a), b) in c) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda.

V nadaljevanju je navedena vsota maksimalno dopustne BTP vseh objektov v prostorski enoti EUP 1 (stavba A + stavba B + morebitni enostavni in nezahtevni objekti):

- BTP nad terenom največ 20.000 m²
- BTP pod terenom največ 17.000 m².

5.2.3 Oblikovanje zunanjih površin

Pri urejanju zunanjih površin je treba zagotoviti, da so pešpoti in ploščadi utrjene in opremljene z osnovno urbano opremo ter primerno osvetljene ter da so elementi urbane opreme znotraj prostorske enote oblikovani usklajeno. Prav tako je treba omogočiti dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi.

Za prostorsko enoto PE1 je določeno, da je treba ob gradnji stavbe A, na gradbeni parceli zagotoviti najmanj 3.070 m² zelenih površin na raščnem terenu, na katerem je treba zasadi najmanj 45 visokoraslih dreves. Površino naj se oblikuje kot parkovna površina namenjena oddihu zaposlenih. Pri zasnovi naj se upošteva umestitev ponikovalnega polja.

Ob gradnji stavbe B pa je treba na površinah zahodno, severno in vzhodno od stavbe, zagotoviti skupno najmanj 1.780 m² zelenih površin na raščnem terenu, na katerih se zasadi najmanj 14 visokoraslih dreves.



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. Obstoječa drevesa, ki se ohranijo in izpolnjujejo te pogoje, se štejejo v zahtevano število dreves.



Slika 4: Primer oblikovanja parkovne površine južno od objekta A. Vir: <https://www.archdaily.com/>

5.4 PROMETNOTEHNIČNA UREDITEV

5.4.1 Ureditve cest in priključevanje na javno omrežje

Območje OPPN se na javno cestno omrežje priključuje prek načrtovane ceste (C1) t.j. na Bratislavsko in Argentinsko cesto, medtem ko se na Šmartinsko cesto priključuje prek obstoječega priključka.

Dostop iz smeri Šmartinske ceste tako ostane nespremenjen in je namenjen predvsem dostopu osebnih vozil.

Dostop za tovorna in osebna vozila zaposlenih v območju se vodi preko nove dostopne ceste (C1), katere priključka se uredita na Argentinsko cesto in povezovalno cesto do Bratislavske ceste. Priključek povezovalne ceste na Bratislavsko cesto se uredi kot semaforizirano križišče brez smernih pasov na priključku in levih pasov za zavijalce na Bratislavski cesti. Izvoz iz območja OPPN se uredi v smeri avtocestnega obroča in Argentinske ceste, dostop pa le iz smeri avtocestnega obroča.

V primeru, da se obstoječe končno avtobusno postajališče na povezovalni cesti med Šmartinsko in Bratislavsko cesto uredi na drugi lokaciji, se priključek povezovalne ceste na Bratislavsko cesto uredi kot nesemaforiziran desno – desni priključek s semaforiziranim prehodom POTi prek Bratislavske ceste. Izvoz iz območja OPPN se v tem primeru uredi v smeri Argentinske ceste, dostop pa iz smeri avtocestnega obroča.

Na Argentinski cesti je treba zaradi novega priključka preurediti vključevalni pas za vožnjo mimo krožnega križišča s spiralnim potekom med Argentinsko in Bratislavsko. Vključevalni pas se skrajša, na zahodnem delu skrajšanega pasu se uredi nov priključek ceste (C1) na Argentinsko cesto.

Minimalni priključni radiji morajo omogočati prevoznost merodajnih tovornih vozil. Semaforizacijo priključka se uskladi s semaforiskim programom sosednjih križišč.

Prečni profil južnega odseka ceste C1:

– hodnik za pešce	1,50 m
– kolesarska steza	1,50 m
– vozišče (vozni pas)	3,50 m
– vozišče (vozni pas)	3,50 m
– kolesarska steza	1,50 m
– <u>hodnik za pešce</u>	<u>1,50 m</u>
SKUPAJ	13,00 m



Prečni profil vzhodnega odseka ceste C1:

- hodnik za pešce	2,00 m
- dvosmerna kolesarska steza	2,50 m
- vozišče (vozni pas)	3,25 m
- <u>vozišče (vozni pas)</u>	<u>3,25 m</u>
SKUPAJ	11,00 m

Pri ureditvi prometnih površin znotraj prostorske enote PE1 je treba zagotoviti zadostne manevrske površine in prevoznost prometnih površin za tovorna vozila.

5.4.2 Poti pešcev in kolesarjev

V območju OPPN je treba v prostorski enoti C1 urediti ločene prometne površine za vodenje peš in kolesarskega prometa, ki se jih naveže na obstoječe obodne kolesarske površine. Vodenje kolesarjev in pešcev je treba urediti nivojsko, brez višinskih skokov in na način, ki omogoča prehod funkcionalno oviranim ljudem.

5.4.3 Dovoz intervencijskih vozil

Do vseh novih in obstoječih objektov je treba urediti dovoze in površine za prevoznost in manevriranje intervencijskih vozil skladno z veljavnimi predpisi s tega področja.

Potek intervencijskih poti je razviden iz grafičnega načrta 4.4 »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

5.4.4 Mirujoči promet

Za potrebe stavb v območju OPPN je treba parkirna mesta (PM) zagotoviti skladno z mobilnostnim načrtom¹.

Mobilnostni načrt se izdelava v fazi izdelave projektne dokumentacije, 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.

V BTP objekta se pri izračunu PM ne upoštevajo BTP, namenjeni servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije ter nadhod pri stavbi A). PM za avtomobile, kolesa in za druga enosledna vozila se v izračunu zaokrožijo navzgor. Od števila PM za osebna motorna vozila je treba zagotoviti dodatnih 5 % PM za druga enosledna vozila. To določilo se upošteva, če je v objektu na podlagi izračuna treba zagotoviti več kot 20 PM. Del PM mora biti namenjenih gibalno oviranim osebam, skladno s predpisi, ki urejajo zagotavljanje neoviranega dostopa gibalno oviranim osebam. PM za gibalno ovirane osebe morajo biti umeščeni v bližino vstopov v stavbe, dvigal in ob ostalih komunikacijskih površinah. Na vsakih 100 PM je treba zagotoviti vsaj 1 PM s polnilnico za električna vozila.

PM se v območju prostorske enote PE1 lahko uredi v podzemnih garažah, v tem primeru se dostop do podzemnih garaž uredi preko dveh ločenih enosmernih ramp.

5.5 KOMUNALNA IN ENERGETSKA INFRASTRUKTURA

¹ Mobilnostni načrt je treba izdelati za območja, ki se urejajo z OPPN in imajo skupaj BTP objektov nad 10.000 m².



Priključitev objektov na območju OPPN na okoljsko, energetska 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 energetskih 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, energetskih in elektronsko komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmkov in odmkov 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 OPPN 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 OPPN.

V primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano okoljsko, energetska ali elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov. Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije.

5.5.1 Vodovodno omrežje

Območje OPPN se nahaja v območju centralnega vodovodnega sistema Ljubljane. Upravljavec javnega vodovodnega omrežja je JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o.. Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba upravljavca javnega vodovodnega omrežja zaprositi za soglasje k priključitvi posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

Načrtovani stavbi se za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo priključi na obstoječe interno vodovodno omrežja LŽ DN 100 mm, ki se navezuje na javni vodovod na LŽ DN 500 mm v Šmartinski cesti. Po potrebi se lahko stavbi preko internega vodovodnega omrežja priključi tudi na javni vodovod NL DN 100 mm v Moskovski ulici.

Interno vodovodno omrežje pod stavbo B je treba ustrezno prestaviti.

5.5.2 Kanalizacijsko omrežje

Območje OPPN se nahaja v območju centralnega kanalizacijskega sistema Ljubljane. Upravljavec javnega kanalizacijskega omrežja je JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o. Pred priključitvijo posameznih stavb na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo. Pri načrtovanju, gradnji ter



obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevani 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.

Na širšem območju OPPN je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje v mešanem sistemu za odvod komunalne odpadne in padavinske vode. Na območju OPPN je zgrajena interna kanalizacija za odvod komunalne odpadne in padavinske vode.

Komunalno odpadno vodo z območja OPPN je treba prek centralnega kanalizacijskega sistema Mestne občine Ljubljana odvajati na centralno čistilno napravo v Zalogu.

Načrtovani stavbi se za odvod komunalne odpadne vode priključita na obstoječi interni kanalizacijski sistem, ki se navezuje na javni zbiralnik A10 dimenzije DN 1800 mm v Moskovski ulici, za kar je potrebno predhodno pridobiti soglasje lastnika internega kanalizacijskega sistema, oziroma se predvidi nov kanalizacijski priključek z navezavo na javno kanalizacijsko omrežje v Moskovski ulici. Interni kanalizacijski sistem pod stavbo A se prestavi.

Priključevanje objektov je možno z direktnim priključkom samo za odtoke s pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je možen le preko črpališč. Pred priključitvijo stavb na obstoječe interno kanalizacijsko omrežje je potrebno obstoječi interni kanal od mesta priključitve do navezave priključka na zbiralnik A1 pregledati s TV kamero ter ga v primeru napak rekonstruirati.

Padavinske odpadne vode s strešnih površin in utrjenih nepovoznih površin se ponika na zeleni površini južno od stavbe A ali uporabi za namen sanitarne vode za sekundarne potrebe ali zalivanje zelenih površin in vegetacije. Padavinske vode s povoznih površin se odvede v obstoječe interno kanalizacijsko omrežje.

5.5.3 Plinovodno omrežje

Načrtovani stavbi se za potrebe ogrevanja, priprave sanitarne tople vode, kuhe in tehnologije priključijo na sistem zemeljskega plina – srednjetačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 1 bar, razen v primeru da se za ogrevanje uporabljata energent skladno s predpisom o prioritetni rabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana po vrstnem redu pred oskrbo z zemeljskim plinom.

Stavbi se bosta oskrbovali z zemeljskim plinom preko obstoječih priključnih plinovodov P4857 DN 150 mm in P32159 DN 100 mm, ki se navezujeta na obstoječe distribucijsko srednjetačno plinovodno omrežje S1501 dimenzije DN 150 mm v Bratislavski cesti.

Načrtovani stavbi na območju OPPN sta predvideni v varovalnem pasu obstoječih priključnih plinovodov. Zaščito obstoječih priključnih plinovodov je potrebno izvesti z ustreznimi odmiki načrtovanih posegov in morebitnimi posebnimi varnostnim ukrepi, ki jih mora predhodno potrditi in z njimi soglašati Energetika Ljubljana d.o.o. V primeru, da gradnja posega v varovalni pas priključnih plinovodnih omrežij na način, da se varovanja ne da izvesti, je potrebno tangirano priključno plinovodno omrežje prestaviti izven vplivnega območja gradnje. Postavitev objektov in sajenje dreves nad plinovodnim omrežjem ni dovoljeno.

Za priključitev stavb na območju OPPN bo treba izvesti predelavo obstoječega priključnega plinovodnega omrežja oziroma izvesti nove priključke do načrtovanih stavb. Priključki posamezne stavbe se zaključijo z glavnimi plinskimi zapornimi pipami v omaricah na fasadah stavb.

Plinovodno omrežje in notranje plinske 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. 68/2011), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/2002 in 54/2002 in 17/2014-EZ-1), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina in distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 25/2008) in Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav (Energetika Ljubljana, d.o.o.).

5.5.4 Električna energija

Območje OPPN se nahaja v območju javnega distribucijskega elektroenergetskega omrežja v upravljanju Elektro Ljubljana d.d. Pred izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.

Vsi predvideni posegi na elektroenergetskem omrežju morajo biti izvedeni v skladu z idejno rešitvijo: EE napajanje za območje urejanja OPPN 229 Šmartinska – Žito (del), Elektro Ljubljana, Podjetje za distribucijo električne energije, d.d., št. 27/19, oktober 2019.

Stavbi na območju OPPN se bodo z električno energijo oskrbovale iz rekonstruirane interne transformatorske postaje Žito 2, v kateri se zamenja transformatorje in v katero se prenese srednje napetostne meritve iz TP0500 Žito. Za vključitev transformatorske postaje v srednje napetostno omrežje bo potrebno položiti 10kV kablovode v obstoječo elektro kabelsko kanalizacijo od KJ01703 do TP0500 Žito in v novo elektro kabelsko kanalizacijo od TP0500 Žito do rekonstruirane TP Žito 2.

Prek območja načrtovane stavbe A poteka obstoječi srednje napetostni kabel, ki se ga ukine in prestavi v novo elektro kabelsko kanalizacijo na zahodni strani stavbe.

5.5.5 Elektronske komunikacije

Na območju OPPN in širšem območju OPPN so obstoječi elektronsko komunikacijski vodi ponudnikov elektronsko komunikacijskih storitev Telekom Slovenije d.d, Telemach d.o.o. in Gratel d.o.o. Objekti na območju OPPN imajo možnost priključitve na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij.

Obstoječe priključno elektronsko komunikacijsko omrežje v lasti Telekoma Slovenije d.d., ki je pod stavbo B, je treba ustrezno prestaviti.

5.5.6 Javna razsvetljava

Obstoječe omrežje javne razsvetljave poteka po cesti vzhodno od območja OPPN in Bratislavski cesti. Z ureditvijo internih cest ne posegamo v omrežje javne razsvetljave. Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih in dovoznih cestah bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

5.5.7 Učinkovita raba energije v stavbah in raba obnovljivih virov

Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati veljavni predpis, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah. Priporoča se učinkovita raba energije za ogrevanje in električno energijo ter učinkovita raba vode. Vse načrtovane stavbe v območju OPPN naj za energetske potrebe prioritarno zagotovijo, uporabo obnovljivih virov energije.

5.6 REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV, OHRANJANJE NARAVE IN VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE



5.6.1 Varstvo kulturne in naravne dediščine

V območju OPPN se ne nahajajo objekti ali območja kulturne in naravne dediščine.

Velja pa, da je ob vseh posegih v zemeljske plasti treba upoštevati splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/lastnika zemljišča/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju arheološke ostaline zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

5.6.2 Varstvo voda in podtalnice

Načrtovana gradnja se nahaja na ožjem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, delno na podobmočju s strogim vodovarstvenim režimom (VVO IIA) in delno na območju z manj strogim vodovarstvenim režimom (VVO IIB). Pri načrtovanju je treba dosledno upoštevati vse omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja.

Vsi posegi v prostor morajo biti načrtovani tako, da se ne poslabšuje stanja voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda in zagotavlja ohranjanje naravnih procesov. Izkope, objekte ali naprave je treba graditi nad območjem nihanja podzemne vode, glede na izmerjeno povprečje dveh let. Kot niz meritev gladine podzemne vode se upoštevajo podatki monitoringa podzemne vode na vodovarstvenem območju, ki ga zagotavlja Agencija Republike Slovenije za okolje, ali podatki meritev, ki jih izvaja upravljavec monitoringa podzemne vode ali podatki meritev z avtomatskimi merilniki nivojev podzemne vode ali najmanj dvakrat mesečnih ročnih meritev gladine podzemne vode v obdobju dveh hidroloških ciklusov t.j. dve leti opazovanj, ki jih na območju predvidenega posega izvaja investitor.

Gradnja iztoka ali iztočnega objekta za odvajanje padavinske odpadne vode s streh objekta je dopustna, če je dno ponikovalnice najmanj 1,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Gradnja iztoka ali iztočnega objekta za odvajanje padavinske odpadne vode s streh objekta, če gre za posredno odvajanje v podzemne vode v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo je na VVO IIA in VVO IIB možna, če je dno ponikovalnice najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Gradnja iztoka ali iztočnega objekta za odvajanje padavinske odpadne vode, če gre za posredno odvajanje v podzemne vode v skladu s predpisom, ki ureja emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo je na WO IIA možna, če gre za začasno rešitev do izgradnje javnega kanalizacijskega sistema in če je zagotovljena obdelava vode v lovilniku olj. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je potrebno preveriti vodotesnost internega kanalizacijskega omrežja s standardiziranimi postopki.

Projektne rešitve odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih odpadnih voda mora biti usklajena z Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo in Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode.

Vse padavinske vode z javnih cest morajo biti speljane in očiščene na način kot to predvideva Uredba o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest. Odvodnjavanje odpadnih padavinskih vod s cestnih, manipulativnih, intervencijskih površin in površin mirujočega prometa mora biti speljano preko zadrževalnikov, usedalnikov in lovilcev olj. Vse cestne, manipulativne, intervencijske površine in površine mirujočega prometa oziroma parkirišča morajo biti utrjene, neprepustne za vodo in nevarne snovi (npr. goriva, maziva, olja).

V primeru odvoda voda s površin zadnjih kletnih etaž je za primer požara potrebno zagotoviti avtomatsko zaporo na sistemu za odvod voda iz teh kletnih etaž tako, da bodo celotne zadnje kletne etaže predstavljale lovilne bazene za zajem požarnih voda.



Vsi prostori in površine, kot so strojnice oziroma tehnični prostori idr., kjer se bodo skladiščile, pretovarjale, uporabljale, odstranjevale (embalaža in ostanki) tudi male količine nevarnih snovi, morajo biti urejeni kot lovilna skleda, vodotesno, brez odtokov, neprepustni za vodo in možne nevarne snovi, tlaki morajo biti odporni na snovi ob razlitju ali raztrosu tako, da se prepreči vsak možen vpliv na površinske in podzemne vode.

Prostor za oskrbo gradbenih strojev z gorivom ali oljem mora biti urejen tako, da je tudi pri morebitnem razlitju goriva omogočen zajem tega goriva in onemogočen izliv v tla. Urejen mora biti na neprepustno utrjeni površini, v obliki lovilne skleda ustreznega volumna, v neposredni bližini pa mora biti na voljo absorpcijsko sredstvo za takojšnje ukrepanje v primeru razlitja.

Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je potrebno v skladu s 150. in 151.a členom Zakona o vodah pridobiti vodno soglasje. Vodno soglasje je treba pridobiti za poseg na varstvenih in ogroženih območjih in poseg zaradi odvajanja odpadnih voda.

5.6.3 Varstvo zraka

V primeru izgradnje podzemnih garaž se prezračevanje izvede z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren. Odvod zraka iz sanitarnih prostorov je treba speljati nad strehe objektov. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

5.6.4 Varstvo pred hrupom

Prostorski enoti PE1 in C1 (del) sta v skladu z OPN MOL ID opredeljeni kot območje IV. stopnje, del prostorske enote C1 pa kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Dopusne mejne ravni hrupa morajo biti v skladu z veljavnimi predpisi. Pred začetkom urejanja območja OPPN je treba izdelati načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da je ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dopustni ravni.

Prezračevalne naprave je treba na stavbah A in B umestiti tako, da bo okolje zaradi hrupa, ki ga povzročajo, obremenjeno v najmanjši možni meri.

5.6.5 Odstranjevanje odpadkov

Z odpadki je potrebno ravnati v skladu z Uredbo o odpadkih. Povzročitelj odpadkov mora imeti načrt gospodarjenja z odpadki, v skladu s katerim izvaja ukrepe preprečevanja in zmanjševanja nastajanja odpadkov ter ravnanja s posameznimi vrstami odpadkov. Odpadke iz papirja, kovine, plastike in stekla je treba zbirati ločeno. Ločeno je treba zbirati tudi odpadke, za katere je vzpostavljen sistem ločenega zbiranja v skladu s posebnim predpisom, ki ureja ravnanje s posameznim tokom ali vrsto odpadkov.

Zbirna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov se uredi južno od objekta A, tako da je zagotovljena higiena in da ni negativnih vplivov na javno površino ali sosednje stavbe. Posode na zbirnih mestih morajo biti zavarovane pred vremenskimi vplivi tako, da zaradi njih ne pride do onesnaženja okolice in poškodovanja posod.

5.6.6 Svetlobno onesnaženje

Postavitev in jakost svetilk pri osvetljevanju objektov in zunanjih površin morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja. Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu. Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih površin v območju



OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Obstoječe svetilke na območju OPPN, ki so po predpisih neustrezne, je treba zamenjati.

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

5.7.1 Potresna nevarnost

Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije 0,285 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let. Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost.

Stavbe morajo biti grajene potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnostjo objekta. Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitve prve plošče nad kletjo tako, da zadrži rušenje objektov nanjo.

5.7.2 Varstvo pred požarom

Dostopi do objektov in delovne površine za intervencijska vozila morajo biti izvedene v skladu z veljavnimi standardi. Poti, zelenice in druge površine morajo biti v območju, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, utrjene na osni pritisk 10 ton. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir.

Delovne površine za intervencijska vozila so načrtovane na dostopnih cestah in utrjenih površinah. Voda za gašenje je predvidena z internim zunanjim hidrantnim omrežjem.



5.8 SEZNAM KOORDINAT LOMNIH TOČK V OBMOČJU OPPN

Seznam koordinat lomnih točk		
1	465356.87	102885.76
2	465364.11	102888.69
3	465381.61	102895.76
4	465387.74	102898.18
5	465401.62	102903.77
6	465400.07	102907.62
7	465460.57	102931.74
8	465512.20	102800.32
9	465513.61	102799.94
10	465515.06	102799.77
11	465516.52	102799.79
12	465517.96	102800.01
13	465519.02	102800.30
14	465540.97	102809.12
15	465547.07	102811.41
16	465583.53	102825.99
17	465585.31	102826.59
18	465588.28	102827.78
19	465592.01	102829.39
20	465607.00	102835.42
21	465616.06	102839.07
22	465639.50	102848.59
23	465646.32	102851.38
24	465647.47	102851.93
25	465648.79	102852.76
26	465650.20	102853.94
27	465651.33	102855.21
28	465652.27	102856.63
29	465645.45	102866.19
30	465651.60	102869.50
31	465674.64	102837.22
32	465667.48	102831.83
33	465664.43	102836.11
34	465662.67	102838.11
35	465660.15	102839.93
36	465657.16	102841.13
37	465654.64	102841.54
38	465651.54	102841.36
39	465648.98	102840.62
40	465645.56	102839.24
41	465621.92	102829.70
42	465612.76	102826.00
43	465606.83	102823.61
44	465556.76	102803.48
45	465550.91	102801.14
46	465522.37	102789.74
47	465520.90	102788.94
48	465519.51	102787.63
49	465518.53	102785.99
50	465518.03	102784.15
51	465518.04	102782.25
52	465518.46	102780.65
53	465520.38	102775.90
54	465537.74	102732.84
55	465544.34	102716.46
56	465559.54	102678.76
57	465560.63	102675.73
58	465566.08	102662.53
59	465575.79	102638.42
60	465577.43	102635.00
61	465579.56	102631.72
62	465582.74	102628.09
63	465585.92	102629.38
64	465600.86	102635.42
65	465615.69	102641.37

66	465620.90	102643.75
67	465621.64	102644.00
68	465625.53	102645.19
69	465637.60	102650.21
70	465637.51	102631.26
71	465634.23	102630.57
72	465630.82	102629.86
73	465625.24	102628.62
74	465619.69	102627.20
75	465614.19	102625.60
76	465608.75	102623.84
77	465603.36	102621.89
78	465598.04	102619.78
79	465552.22	102601.09
80	465549.91	102606.91
81	465557.42	102609.93
82	465559.28	102611.03
83	465562.10	102613.14
84	465564.61	102615.61
85	465565.47	102616.79
86	465566.13	102618.36
87	465566.38	102619.80
88	465566.44	102622.01
89	465566.27	102624.65
90	465565.68	102628.00
91	465564.67	102631.26
92	465560.11	102642.46
93	465556.86	102650.76
94	465506.22	102776.31
95	465505.31	102777.89
96	465504.25	102778.96
97	465503.07	102779.58
98	465485.33	102772.87
99	465472.94	102768.18
100	465471.82	102766.03
101	465471.25	102763.66
102	465471.27	102761.23
103	465471.88	102758.87
104	465478.12	102743.37
105	465470.24	102740.19
106	465471.28	102737.61
107	465489.00	102693.54
108	465432.27	102670.79
109	465427.04	102683.70
110	465417.84	102706.41
111	465414.69	102714.27
112	465405.20	102737.94
113	465397.52	102757.07
114	465358.63	102854.49
115	465347.43	102881.90
116	465497.45	102794.29
117	465498.28	102791.90
118	465500.36	102786.04
119	465649.00	102852.47
120	465652.73	102847.34
121	465567.12	102622.26
122	465581.53	102627.60
123	465360.42	102870.79
124	465409.14	102890.36
125	465461.15	102760.86
126	465412.43	102741.30
127	465422.69	102896.07
128	465451.43	102907.63
129	465495.58	102797.77
130	465466.84	102786.22



6. POVZETEK ZA JAVNOST

6.1 Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelji za sprejem akta so:

- Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), ki določa postopek priprave in sprejetja OPPN;
- 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), ki določa izhodišča, cilje in zasnovo prostorskega razvoja v MOL, usmeritve za razvoj poselitve ter usmeritve za prostorske ureditve lokalnega pomena in za umeščanje objektov v prostor;
- 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 – obvezna razlaga, 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. in 12/18 – DPN);
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki določata, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet Mestne občine Ljubljana;
- Sklep o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta

6.2 Ocena stanja, razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

Območje OPPN se nahaja v severo vzhodnem delu mestne občine Ljubljana (MOL), v funkcionalni enoti Jarše. Območje leži med Šmartinsko in Bratislavsko cesto (pod severno obvozno cesto) ter Argentinsko ulico.

Danes se v območju nahajajo obstoječi proizvodni obrati, silosi, mlin, skladišča itd., ki so (so bili) v funkciji pekarske dejavnosti podjetja Žito.

Površina OPPN znaša okvirno 29.302 m².

Območje OPPN obsega naslednje dele enot urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP): EUP JA-95, JA-258, JA-259, JA-263 in JA-382. Za EUP JA-258 in JA-259 so usmeritve podane v Prilogi 2, za EUP JA-263 in JA-382 in JA-95 v Prilogi 1 OPN MOL ID.

S sprejemom OPPN bo omogočena gradnja omenjenih programov.

6.3 Poglavitne rešitve

Programska in zazidalna zasnova

Območje leži med Šmartinsko, Bratislavsko cesto (pod severno obvozno cesto) in Argentinsko ulico, z zahodnim robom meji na garažno hišo Citypark. V novi ureditvi je načrtovana gradnja dveh sodobnih pekarn s pripadajočimi ureditvami.

Zasnova zunanje ureditve zasnova

Predpisane zelene površine se zagotavljajo na gradbeni parceli, kot večja parkovna površina se uredi zelena površina južno od objekta A, namenjena je oddihu zaposlenih.

Prometna ureditev

Območje OPPN se na javno cestno omrežje priključuje prek načrtovane ceste (C1) t.j. na Bratislavsko in Argentinsko cesto ter prek obstoječega priključka na Šmartinsko cesto. Priključek povezovalne ceste na Bratislavsko cesto se uredi kot semaforizirano križišče brez smernih pasov na priključku in levih pasov za



zavijalce na Bratislavski cesti. Izvoz iz območja OPPN se uredi v smeri avtocestnega obroča in Argentinske ceste, dostop pa le iz smeri avtocestnega obroča.

Za potrebe stavb v območju OPPN je treba parkirna mesta (PM) zagotoviti skladno z mobilnostnim načrtom, ki bo med drugim določil optimalno število PM. Parkiranje je v prostorski enoti dopustno urediti v kletnih etažah obeh načrtovanih stavb.

Komunalna ureditev

Načrtovana okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura, na katero je treba priključiti načrtovane stavbe, se povezuje z obstoječimi infrastrukturnimi sistemi izven območja OPPN.

Načrtovani stavbi se za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo priključi na obstoječe interno vodovodno omrežje in za odvod komunalne odpadne vode na obstoječi interni kanalizacijski sistem.

Za priključitev stavb na območju OPPN bo treba izvesti predelavo obstoječega priključnega plinovodnega omrežja oziroma izvesti nove priključke do načrtovanih stavb. Načrtovani stavbi na območju OPPN sta predvideni v varovalnem pasu obstoječih priključnih plinovodov. Zaščito obstoječih priključnih plinovodov je potrebno izvesti z ustreznimi odmiki načrtovanih posegov in morebitnimi posebnimi varnostnim ukrepi, ki jih mora predhodno potrditi in z njimi soglašati Energetika Ljubljana d.o.o. V primeru, da gradnja posega v varovalni pas priključnih plinovodnih omrežij na način, da se varovanja ne da izvesti, je potrebno tangirano priključno plinovodno omrežje prestaviti izven vplivnega območja gradnje. Postavitev objektov in sajenje dreves nad plinovodnim omrežjem ni dovoljeno.

Stavbi na območju OPPN se bodo z električno energijo oskrbovale iz rekonstruirane interne transformatorske postaje Žito 2. Vsi predvideni posegi na elektroenergetskem omrežju morajo biti izvedeni v skladu z idejno rešitvijo: EE napajanje za območje urejanja OPPN 229 Šmartinska – Žito (del), Elektro Ljubljana, Podjetje za distribucijo električne energije, d.d., št. 27/19, oktober 2019.

Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih in dovoznih cest bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave. Objekti na območju OPPN imajo možnost priključitve na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij.

Vse načrtovane stavbe v območju OPPN naj za energetske potrebe prioritarno zagotovijo, uporabo obnovljivih virov energije.

Varstvo voda in podtalnice

Načrtovana gradnja se nahaja na ožjem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, delno na podobmočju s strogim vodovarstvenim režimom (VVO IIA) in delno na območju z manj strogim vodovarstvenim režimom (VVO IIB). Pri načrtovanju je treba dosledno upoštevati vse omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je potrebno v skladu s 150. in 151.a členom Zakona o vodah pridobiti vodno soglasje. Vodno soglasje je treba pridobiti za poseg na varstvenih in ogroženih območjih in poseg zaradi odvajanja odpadnih voda.

Varovanje pred hrupom

Prostorski enoti PE1 in C1 (del) sta v skladu z OPN MOL ID opredeljeni kot območje IV. stopnje, del prostorske enote C1 pa kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Dopustne mejne ravni hrupa morajo biti v skladu z veljavnimi predpisi.



Etapnost izvajanja

Gradnja načrtovanih stavb A in B se lahko izvaja v dveh etapah, ki lahko potekata sočasno ali zaporedoma. Prva oziroma začetna etapa obsega gradnjo stavbe A, ureditev pripadajočih manipulativnih površin in zelenih površin s ponikovalnim poljem južno od stavbe A, prestavitev in ureditev elektroenergetskega omrežja ter izvedbo vseh načrtovanih ureditev v C1. Druga etapa, ki se jo lahko začne izvajati najprej hkrati s prvo etapo, obsega gradnjo stavbe B, ureditev pripadajočih manipulativnih površin in zelenih površin zahodno, severno in vzhodno od stavbe B ter prestavitev obstoječega elektronsko komunikacijskega omrežja.

Posegi na obstoječih stavbah, predvidenih za odstranitev (vzdrževalna dela v javno korist, vzdrževanje objekta, rekonstrukcija in sprememba namembnosti skladno) in gradnja komunalne ter prometne infrastrukture, se lahko izvajajo neodvisno od prve in druge etape.