

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 374 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIĆEVO – VZHOD

(osnutek)

Investitor:

TOLSTOJEVA d.o.o.
Kržičeva ulica 3
1000 Ljubljana

ZL Living 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 OPPN:

Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.
PA PPN ZAPS 0275

Žig:

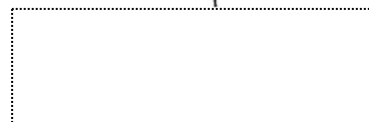


Podpis:

Sprejel:

MESTNI SVET MESTNE OBČINE LJUBLJANA
ŽUPAN ZORAN JANKOVIĆ

Žig:



Podpis odgovorne osebe:

Datum sprejema:

Objavljeno:

Uradni list RS,

PODATKI O PROJEKTANTIH

URBANISTIČNI DEL

Šabec Kalan Šabec – Arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p. – Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh., Aljaž Lepšina, mag. inž. arh. urb.

ARHITEKTURNO-URBANISTIČNA ZASNOVA

OFIS arhitekti d.o.o. – Špela Videčnik, univ. dipl. inž. arh. March (AA)

GEODETSKI POSNETEK

Gekom Plus d.o.o. – Sašo Bucaj, dipl. inž. geod

ELABORAT EKONOMIKE

Šabec Kalan Šabec – Arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p. – Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh., Aljaž Lepšina, mag. inž. arh. urb.

IZJAVA ODGOVORNEGA PROSTORSKEGA NAČRTOVALCA

Odgovorni vodja občinskega podrobnega prostorskega načrta

Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.

IZJAVLJAM,

- da je občinski podrobni prostorski načrt 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod izdelan v skladu s prostorskimi akti
- da je občinski podrobni prostorski načrt 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod skladen z drugimi predpisi, ki veljajo na obravnavanem območju, in s predpisi, ki se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev

Št. projekta: UP 21-008

Kraj: Ljubljana

Datum:

Mojca Kalan Šabec, u.d.i.a.

PA PPN ZAPS 0275

Osebni žig:



Podpis:

VSEBINA

- I. Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu

- II. Grafični del občinskega podrobnega prostorskega načrta

- III. Spremljajoče gradivo
 - III.1. Izvleček iz OPN MOL ID
 - III.2. Izhodišča za pripravo OPPN (priloga v posebni mapi),
 - III.3. Prikaz stanja prostora
 - III.4. Strokovne podlage (priloga v posebni mapi)
 - III.5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 - III.6. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
 - III.7. Elaborat ekonomike (priloga v posebni mapi)
 - III.8. Povzetek za javnost

I. ODLOK O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU

I. UVODNE DOLOČBE

- 1 vsebina
- 2 prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN
- 3 sestavni deli OPPN
- 4 spremljajoče gradivo OPPN
- 5 vpogled v OPPN
- 6 izdelovalec OPPN

II. OBMOČJE OPPN

- 7 območje OPPN

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

- 8 vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

- 9 dopustni objekti in dejavnosti
- 10 zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve
- 11 pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov
- 12 pogoji za oblikovanje objektov
- 13 pogoji za oblikovanje zunanjih površin
- 14 tlorisni gabariti
- 15 višina stavb in etažnost
- 16 višinske kote terena in pritličja
- 17 zmogljivost območja
- 18 usmeritve glede posegov na obstoječih objektih
- 19 objekti, predvideni za odstranitev

V. NAČRT PARCELACIJE

- 20 načrt parcelacije
- 21 površine, namenjene javnemu dobru

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

- 22 etapnost gradnje
- 23 pogoji za gradnjo in uporabo stavb v posameznih etapah

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

- 24 celostno ohranjanje kulturne dediščine

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

- 25 varstvo vode in podtalnice
- 26 varstvo tal
- 27 varstvo zraka
- 28 varstvo pred hrupom
- 29 osončenje
- 30 odstranjevanje odpadkov
- 31 svetlobno onesnaženje

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

- 32 potresna varnost in zaklanjanje
- 33 ukrepi za varstvo pred požarom

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

- 34 pogoji za prometno urejanje
- 35 ureditev cest in priključevanje na javne ceste
- 36 mirujoči promet

- 37 peš promet
- 38 kolesarski promet
- 39 dostava in odvoz odpadkov
- 40 intervencijske poti
- 41 splošni pogoji za okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko urejanje
- 42 vodovod
- 43 kanalizacija
- 44 vročevod
- 45 elektroenergetsko omrežje
- 46 elektronsko komunikacijsko omrežje
- 47 javna razsvetljava
- 48 učinkovita raba energije v stavbah

XI. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

- 49 dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev

XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

- 50 obveznosti investitorjev in izvajalcev
- 51 posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev

XIII. KONČNA DOLOČBA

- 52 uveljavitev

II. GRAFIČNI DEL OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

- 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 1:2 500

- 2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora**
 - 2.1 Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora M 1:2 000

- 3. Načrt območja z načrtom parcelacije**
 - 3.1 Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN M 1:1 000
 - 3.2 Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN M 1:500
 - 3.3 Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu M 1:500
 - 3.4 Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu M 1:500

- 4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev**
 - 4.1 Načrt odstranitve obstoječih objektov M 1:500
 - 4.2 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe M 1:500
 - 4.3 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 1. kleti M 1:500
 - 4.4 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kleti M 1:500
 - 4.5 Značilni prerezi in pogledi M 1:500
 - 4.6 Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija M 1:500
 - 4.7 Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav M 1:500
 - 4.8 Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom M 1:500

III. PRILOGE

1.	Izveček iz OPN MOL ID
2.	Izhodišča za pripravo OPPN (priloga v posebni mapi)
3.	Prikaz stanja prostora
4.	Strokovne podlage (priloga v posebni mapi)
5.	Konkretne smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
6.	Obrazložitev in utemeljitev OPPN
7.	Elaborat ekonomike (priloga v posebni mapi)
8.	Povzetek za javnost

III.1. IZVLEČEK IZ OPN MOL ID

1. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI

- 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, 78/19 – DPN in 59/22), v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID.

2. Določila iz OPN MOL ID

Obravnavano območje obsega enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) BE-590, EUP BE-593 in del EUP BE-589. Skladno z OPN MOL ID se območje ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom – OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod.

EUP BE-590 in EUP BE-589 sta namenjen osrednjim območjem centralnih dejavnosti (CU – osrednja območja centralnih dejavnosti). EUP BE-593 je namenjena eno in dvostanovanjskim površinam (SSse – splošne eno in dvostanovanjske površine).

2.1. Dopustni in pogojno dopustni objekti in dejavnosti ter dopustne gradnje

CU – osrednja območja centralnih dejavnosti

Dopustni objekti in dejavnosti

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo mladinska prenočišča,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe (tudi nepokrite tržnice),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehانيčne delavnice,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 24110 Športna igrišča,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom,
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice

Pogojno dopustni objekti in dejavnosti

a) 12303 Oskrbne postaje (površina gradbene parcele do 1000,00 m²) so dopustne:

- v ožjem mestnem središču samo v garažnih stavbah,
- izven ožjega mestnega središča ob lokalnih krajevnih cestah (LK) ali cestah višje kategorije,
- omejitev velikosti gradbene parcele za oskrbne postaje, ne velja za lokacije, ki mejijo na glavne mestne ceste izven območja ožjega mestnega središča.

b) 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe, dopustne za potrebe osnovne dejavnosti objekta.

c) 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice,

č) 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: samo avtomehanične delavnice.

d) Objekti iz točk a), b), c) in č) niso dopustni v območjih tipa NV.

e) objekti iz točk c) in č) so dopustni izven širšega mestnega središča.

Dopustne gradnje in druga dela:

V večstanovanjskih stavbah ob lokalnih zbirnih cestah (LZ) ali cestah višje kategorije in drugih javnih površinah, kot so trgi in parki, morajo biti deli pritličja, ki mejijo nanje (razen v območjih tipa NV), v javni rabi.

SSse – splošne eno in dvostanovanjske površine

Dopustni objekti in dejavnosti

- 11100 Enostanovanjske stavbe,
- 11210 Dvostanovanjske stavbe,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine: samo materinski dom, hospic, bivalne skupnosti in podobno,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za predšolsko vzgojo, osnovnošolsko izobraževanje ter glasbene šole,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstveni dom, ambulante,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom.

Pogojno dopustni objekti in dejavnosti

a) Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo penzion in gostišče,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo mladinska prenočišča,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12301 Trgovske stavbe (do 500,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (do 150,00 m² BTP objekta ali dela objekta), avtomehanične delavnice (do 300,00 m² BTP objekta ali dela objekta),
- 12303 Oskrbne postaje (površina gradbene parcele do 1000,00 m²),
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže, kolesarnice in pokrita parkirišča,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo: samo dvorane za družabne prireditve in prostori za društvene dejavnosti,
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice: samo galerije, knjižnice,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice (do 300,00 m² BTP objekta ali dela objekta).

b) Dejavnosti in stavbe iz točke a) so dopustne, če sta izpolnjena naslednja pogoja:

- dopolnjujejo osnovno namembnost območja,

- nahajajo se ob javni poti za vsa vozila (JP) ali ceste višje kategorije v naselju, kar ne velja za 12303 Oskrbne postaje,

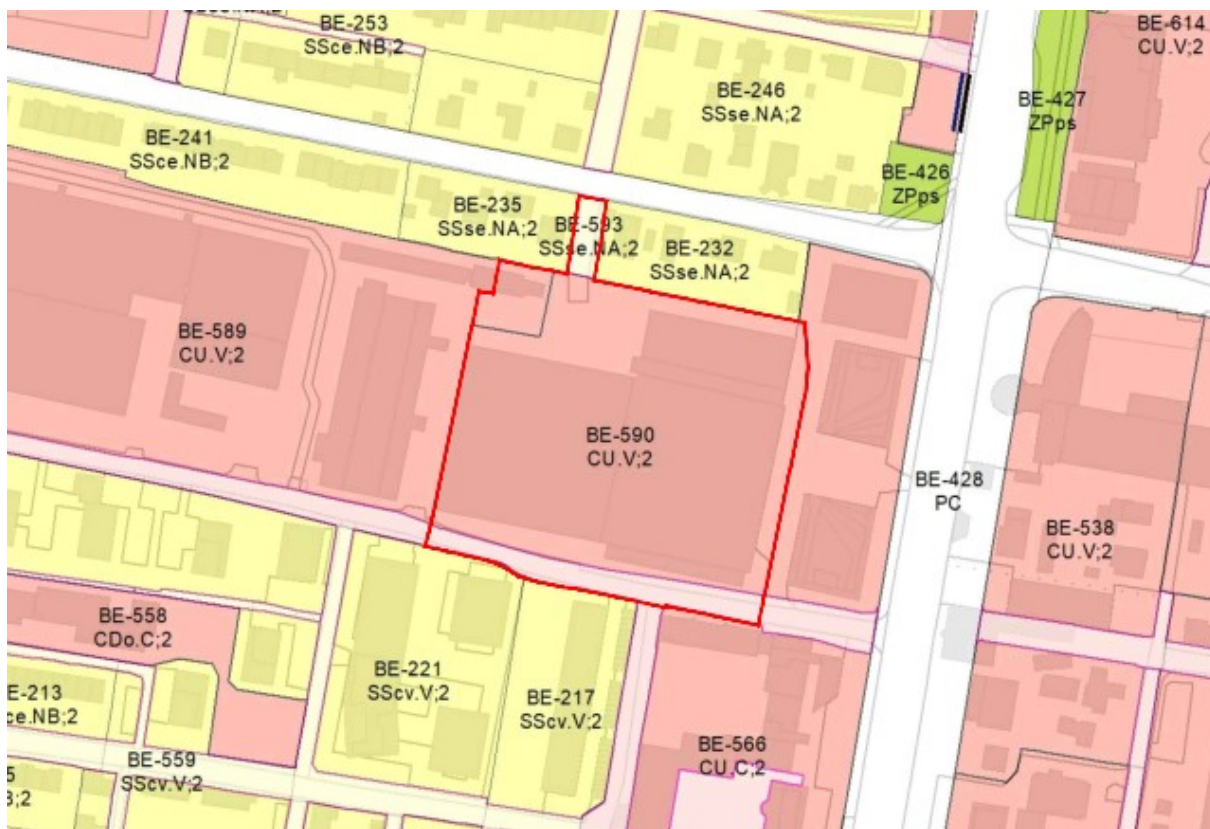
c) 12510 Industrijske stavbe in 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: samo avtomehanične delavnice so ob izpolnitvi pogojev iz prve in druge alineje točke b) dopustne le zunaj območja širšega mestnega središča.

č) 12303 Oskrbne postaje so v ožjem mestnem središču dopustne samo v garažnih stavbah, izven ožjega mestnega središča pa ob lokalnih zbirnih cestah (LZ) in ob cestah višje kategorije.

Dopustne gradnje

V območju OPPN so dopustni:

- novogradnja,
- rekonstrukcija objekta,
- nadomestna gradnja,
- odstranitev objekta,
- vzdrževanje objekta,
- sprememba namembnosti



Slika 1: Izsek iz OPN MOL ID – namenska raba prostora (vir: OPN MOL ID)

2.2. Podrobna merila in pogoji

Za OPPN 374 so v usmeritvah za izdelavo posameznih OPPN določena naslednja podrobna merila in pogoji:

OPPN 374: MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIČEVO – VZHOD

Usmeritve za celotno območje OPPN

OZNAKE EUP V OPPN	BE-590, BE-593
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen odloka OPN MOL ID
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	NE
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	DA

Usmeritve za posamezne EUP v OPPN

EUP: BE-590

RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
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	
URBANISTIČNI POGOJI	V območju EUP znaša delež stanovanj največ 85 % BTP.
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti z Mašera-Spasičeve in Tolstojeve ulice.

EUP: BE-593

RABA	SSse
TIPOLOGIJA	NA
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
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-Spasičeve in Tolstojeve ulice.

Preglednica 1: Izsek iz tabele usmeritve za izdelavo posameznih OPPN

Manjši del območja OPPN na severozahodni strani, ki sega v območje EUP BE-589, se nahaja v območju, kjer je predvidena izdelava OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičeve – zahod. V usmeritvah za izdelavo OPPN 132 so za EUP BE-589 določena naslednja podrobna merila in pogoji:

OPPN 132: MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIČEVO – ZAHOD

Usmeritve za celotno območje OPPN

OZNAKE EUP V OPPN	BE-589
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-589

RABA	CU
TIPOLOGIJA	V
STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	/
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	50
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	do P+6
USMERITVE ZA EUP	
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti z Mašera-Spasičeve in Tolstojeve ulice.

Preglednica 2: Izsek iz tabele usmeritve za izdelavo posameznih OPPN

Pomen znakov v preglednici:

Ø – faktor za namensko rabo EUP ni relevanten,

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

EUP 593 predstavlja obstoječo javno pot. Po OPN MOL ID je za EUP 593 določena javna površina, zato gradnja stavb ni dopustna.

Razlaga pojmov:

V – Visoka prostostoječa stavba:

- Stolpi: stolpnica, stolpič
- Bloki: osnovni, ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, visoki, terasni, verižni, zloženka, skladanka, sestavljanika, vila blok
- Ploščica, hiša v terasah v skladu s 97. členom odloka OPN MOL ID: Ploščice ali hiše v terasah (11220 Tri- in večstanovanjske stavbe, tip V) se lahko gradijo le na podlagi OPPN.

Ne glede na tip objekta, ki je določen za posamezen EUP, je za nestanovanjske stavbe dopusten tudi tip objekta C, za objekte velikega merila in tehnološke objekte pa tudi tip objekta F.

Z OPN MOL ID je za območje OPPN določena naslednja stopnja izkoriščenosti parcele:

- FI 2,4
- FZ 50 %
- FBP stanovanjske stavbe: 30 %, nestanovanjske stavbe: Ø
- FZP 20 %

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

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

Faktor zelenih površin (FZ) je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni, ki segajo iz fasade stavbe, in napušči. Upoštevajo pa se površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij vseh enostavnih in nezahtevnih objektov nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti.

FI, FZ, FZP in FBP se v OPPN računajo na območja posameznih EUP ali na območje OPPN, če je to manjše od EUP. V izračunu se ne upoštevajo državne ceste in občinske ceste tipov LC, LG, LZ in LK.

V OPPN se vrednosti FZ in FI, ki so določene z OPN MOL ID, lahko prekoračijo, 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 odloka OPN MOL ID.

2.3. Drugi dopustni objekti in posegi v prostor

V območju OPPN so dopustni še:

1. komunalni objekti, vodi in naprave:

- za oskrbo s pitno in požarno vodo,
- za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
- za distribucijo zemeljskega plina,
- za daljinsko ogrevanje in hlajenje,
- za javno razsvetljavo in semaforizacijo,
- za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV,
- za zagotavljanje elektronskih komunikacij. Znotraj območja, ki ga omejuje avtocestni obroč, ni dopustna izvedba elektronskih komunikacijskih vodov v nadzemni izvedbi,
- zbiralnice ločenih frakcij odpadkov,
- objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so izvedeni v sklopu drugega objekta, ki ga je na območju dopustno graditi,

2. podzemne etaže s tem odlokom dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov, kjer in v obsegu, kot to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podzemne vode in stabilnost sosednjih objektov, skladno z določili 78a. člena,

3. podhodi in nadhodi za pešce in kolesarje,

4. avtobusna in železniška postajališča s potrebnimi ureditvami,

5. parkirne površine za osebna motorna vozila za lastne potrebe,

6. pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,

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

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

9. vodnogospodarske ureditve,

10. brvi in mostovi,

11. vstopno-izstopna mesta za rečni promet ob vodotokih, pomoli, dostopi do vode (tudi stopnice), utrjene brežine vodotokov in splavnice,

12. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda, zaklonišči in objekti za zaščito, reševanje in pomoč ter evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov, ki so višji od 14,00 m,

13. objekti za zagotovitev varstva pred utopitvami,

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

15. javne sanitarije na javnih površinah,

16. arheološka najdišča in ruševine, ter spominska, umetniška in podobna obeležja.

2.4. Regulacijski elementi

Varovalni pas infrastrukture:

Znotraj območja OPPN se nahaja primarno vodovodno omrežje. Širina varovalnega pasu je 3 m.

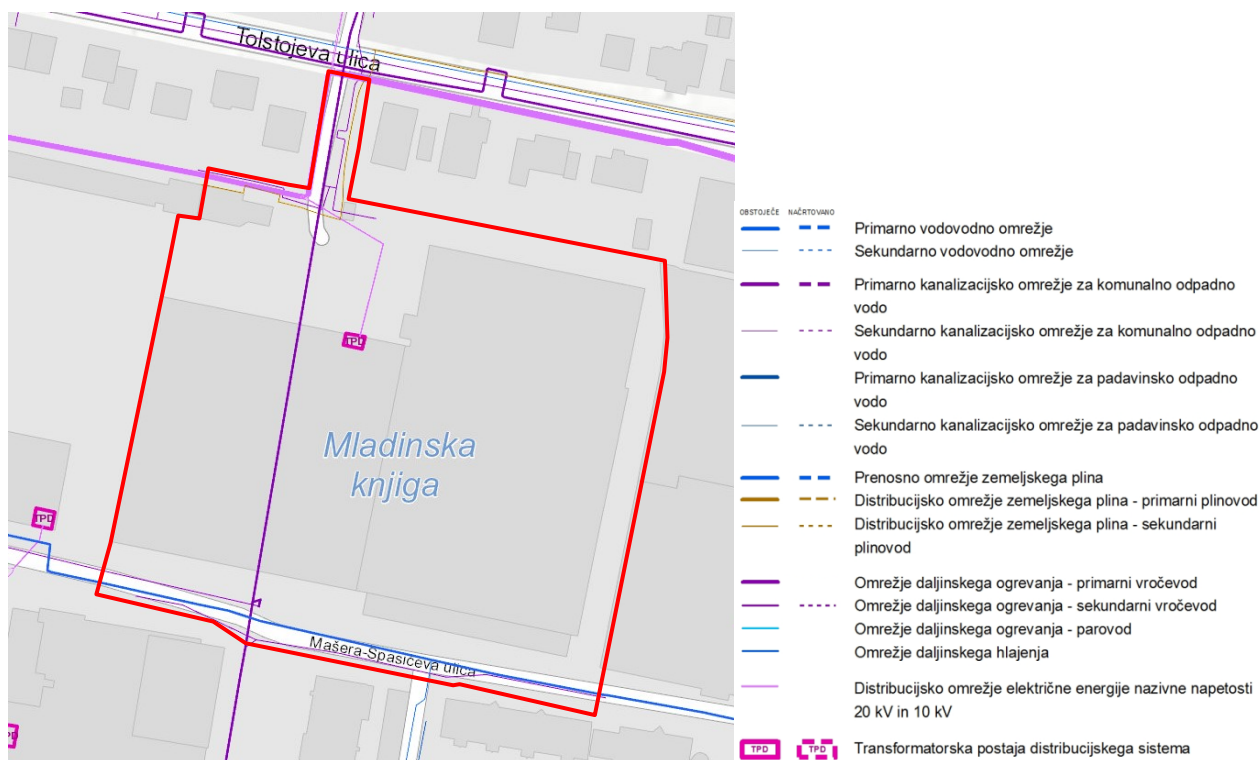
Znotraj območja OPPN se nahaja primarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo. Širina varovalnega pasu je 3 m. Znotraj območja OPPN se nahaja sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo. Širina varovalnega pasu je 3 m.

Znotraj območja OPPN se nahaja distribucijsko omrežje zemeljskega plina - sekundarni plinovod. Širina varovalnega pasu je 5 m.

Znotraj območja OPPN se nahaja omrežje daljinskega ogrevanja - sekundarni vročevod. Širina varovalnega pasu je 3 m.

Znotraj območja OPPN se nahaja distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV. Širina varovalnega pasu je 1 m. Znotraj območja OPPN se nahaja transformatorska postaja distribucijskega sistema. Širina varovalnega pasu je 2 m.

Znotraj območja OPPN se nahaja omrežje elektronskih komunikacij. Širina varovalnega pasu je 3 m.



Slika 2: Prikaz infrastrukturnih vodov v območju OPPN

Regulacijska linija:

Regulacijska linija (RL) je črta, ki obstoječe in predvidene javne površine ločuje od površin v zasebni lasti.

Javne površine v območju OPPN na južni strani predstavlja Mašera-Spasičeva ulica in na severni strani celotno območje EUP BE-593.

Razmejitev med javnimi in zasebnimi površinami na južni strani območja določa regulacijska linija na severni strani Mašera-Spasičeve ulice. Razmejitev med javnimi in zasebnimi površinami na severni strani določajo robovi EUP BE-593 z namensko rabo SSse.



Slika 3: Prikaz javnih površin

2.5. Višina objektov

Etažnost in višina za tipa objektov V po OPN MOL ID znaša:

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

Preglednica 3: Etažnost in višina objektov

Za območje OPPN sta etažnost in višina stavb določeni le posredno s faktorji izkoriščenosti: FZ, FBP, FZP in FI.

2.6. Lega stavb in odmiki

Na območju OPPN mora biti odmik stavb tipov V (nad terenom) od meje sosednjih parcel najmanj 5,00 m. Odmik je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel in sicer:

- 1,50 m od parcelne meje za stavbe, ki so nižje od 14,00 m, ter
- 3,00 m od parcelne meje za stavbe, ki so višje od 14,00 m.

Manjši odmik stavbe od parcelne meje je brez soglasja lastnikov sosednjih parcel dopusten takrat, kadar se na mestu poprej odstranjene zakonito zgrajene stavbe postavi nadomestna stavba oziroma se zakonito zgrajena stavba rekonstruira ali se ji spreminja namembnost.

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

Odmik podzemnih etaž od meje sosednjih parcel mora biti najmanj 3,00 m; odmik je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, vendar ne manj kot 1,50 m. Kadar se gradi podzemna etaža pod več parcelami, namenjenimi gradnji, odmikov med njimi ni treba upoštevati, upoštevati pa je treba odmike od sosednjih parcel.

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

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

Parkirišča z več kot 5 parkirnimi mesti (v nadaljnjem besedilu: PM) morajo biti oddaljena od meje parcel sosednjih stanovanjskih objektov najmanj 4,00 m oziroma manj, če s tem pisno soglašajo lastniki teh parcel.

Če ni z gradbeno črto ali z ulično gradbeno črto obstoječih stavb določen manjši odmik, morajo biti nezahtevni in enostavni objekti odmaknjeni od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin najmanj 1,50 m. Če so odmiki manjši od 1,50 m, morata s tem soglašati organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet, za državne ceste pa izvajalec gospodarske javne službe vzdrževanja državnih cest.

Ne glede na določilo predhodnega odstavka je ograjo, škarpo ali podporni zid dopustno postaviti največ do meje parcele, na kateri se gradijo, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče; s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi na parcelno mejo.

Če ni z gradbeno črto določeno drugače, mora biti odmik objektov za oskrbo s pitno vodo, odvajanje in čiščenje odpadne vode, distribucijo zemeljskega plina, oskrbo s toploto, oskrbo z električno energijo in oskrbo z elektronskimi komunikacijami, katerih višina ne presega 4,00 m, najmanj 1,00 m od meje sosednjih parcel, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo. Če so navedeni objekti višji od 4,00 m, mora biti njihov odmik najmanj 4,00 m od meje sosednjih parcel oziroma najmanj 1,00 m, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, razen stebrov za elektroenergetske in elektronske komunikacijske nadzemne vode, ki jih je s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo. Podzemne dele teh objektov je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo brez soglasja lastnikov sosednjih parcel.

Odmiki med fasadami stavb in delov stavb tipov V in C, ki so višje od 14,00 m:

1. pri stavbah z višino do 40,00 m:

- na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj enaki ali večji od polovice višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena,
 - na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj enaki ali večji od višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena,
2. pri stavbah, višjih od 40,00 m:
- na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj 20,00 m,
 - na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj 45,00 m,
3. določbe 1. in 2. točke tega odstavka veljajo tudi za nadzidave stavb tipov V in C,
4. določbe 1. in 2. točke tega odstavka ne veljajo za odmike med vogali stavb,

Pri slepih fasadah in fasadah z odprtini za osvetlitev komunikacij stavbe je z OPPN dopustno določiti tudi manjše odmike med fasadami stavb, kot so določeni v OPN MOL ID.

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

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

2.7. Parcelacija stavbnih zemljišč

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

- tip objekta in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, FBP oziroma FZP, FI, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij in podobno),
- velikost in tlorisno zasnovo objektov,
- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov,
- možnost priključitve na infrastrukturne vode, objekte in naprave,
- krajevno značilno obliko parcel,
- naravne razmere,
- omejitve uporabe zemljišča,
- lastniško in obstoječo parcelno strukturo zemljišča.

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

- spremljajoče dejavnosti osnovnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti, parkirni prostori, manipulativne in zelene površine, število zahtevanih dreves iz 34. člena OPN MOL ID),
- predpisane intervencijske dostope in površine za gasilska in druga reševalna vozila v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob stavbah,
- potrebne odmike ali požarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje parcele v skladu s predpisi, ki določajo požarnovarnostne odmike med stavbami.

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

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

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

Gradbeno parcelo je mogoče s parcelacijo razdeliti na dve ali več novih gradbenih parcel le v primeru, da vsaka od novo nastalih parcel ustreza minimalnim pogojem glede velikosti gradbene parcele, namenjene gradnji, ki veljajo za EUP, v kateri je parcela.

V OPPN ima lahko več glavnih objektov enotno gradbeno parcelo.

2.8. Zelene površine

Odprte bivalne in zelene površine:

Znotraj EUP BE-590 je treba zagotoviti

- na parcelah, namenjenih gradnji stanovanjskih stavb, najmanj 30% odprtih bivalnih površin (FBP = 30%).
- na parcelah, namenjenih gradnji stavb, najmanj 20% zelenih površin na raščnem terenu (FZP = 20%).

Odprte bivalne površine vključujejo najmanj 50 % zelenih površin na raščnem terenu in največ 50 % tlakovanih površin, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine. Tlakovanih površin je lahko tudi več, če gre za ureditev trga in večnamenske ploščadi, vendar največ 70 % tlakovanih površin in najmanj 30 % zelenih površin na raščnem terenu, v ožjem mestnem središču pa največ 90 % tlakovanih površin in najmanj 10 % zelenih površin na raščnem terenu.

Faktor zelenih površin (FZP) se uporablja pri nestanovanjskih stavbah. Zelene površine so namenjene ureditvam ob objektu na raščnem terenu.

V objektu, v katerem so poleg stanovanj tudi nestanovanjske dejavnosti, se pri izračunu zelenih površin upošteva seštevek deležev FBP stanovanjskih in FZP ostalih površin.

Na vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi je treba na parceli, namenjeni gradnji objekta, zagotoviti najmanj 15,00 m² odprtih bivalnih površin, od teh mora biti najmanj 7,50 m² površin namenjenih za otroško igrišče in najmanj 5,00 m² površin za rekreacijo in druženje stanovalcev. Odprte bivalne površine morajo biti namenjene skupni rabi vseh stanovalcev večstanovanjske stavbe. Za več stanovanjskih objektov je dopustno zagotoviti v skladu z določbami 32. člena OPN MOL ID tudi skupna otroška igrišča na samostojnih parcelah, namenjenih gradnji. Igrišča za igro mlajših otrok morajo biti umaknjena od prometnic in urejena v radiju 100,00 m od vhoda v stanovanjsko stavbo.

Najmanjša velikost otroškega igrišča pri večstanovanjskih stavbah (več kot osem stanovanj) je 60,00 m². Če seštevek površin otroškega igrišča glede na število stanovanj znaša več kot 200,00 m², je najmanjša velikost novitega območja igralnih površin 200,00 m².

Če seštevek površin, namenjenih za rekreacijo in druženje stanovalcev, glede na število stanovanj znaša več kot 200,00 m², je najmanjša velikost novitega območja 200,00 m.

Pri večstanovanjskih stavbah se z OPN MOL ID predpisane odprte bivalne površine (FBP) in 15,00 m² odprtih bivalnih površin na stanovanje ne seštevajo. Upošteva se tisti od obeh normativov, ki zagotavlja večjo kvadraturu odprtih bivalnih površin. Odprte bivalne površine morajo biti namenjene skupni rabi vseh stanovalcev večstanovanjske stavbe.

V v pasu 100,00 m, merjeno od roba regulacijske linije Dunajske ceste, je dopustno zagotoviti do 35 % FBP v večstanovanjskih stavbah ter FZP v nestanovanjskih stavbah tudi na delih stavb, ki so urejeni kot skupne odprte zazelenjene terase, pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100,00 m², mora biti urejena kot zelena ureditev, ustrezno zavarovana in namenjena uporabnikom stavbe.

Kadar pri večstanovanjskih stavbah na gradbeni parceli ni prostorskih možnosti za zagotovitev z odlokom OPN MOL ID zahtevanih odprtih bivalnih površin, mora investitor manjkajoče odprte bivalne površine zagotoviti na drugih primernih površinah v njegovi lasti, ki so od stavbe oddaljene največ 200,00 m in na katerih je etažnim lastnikom zagotovljena njihova trajna uporaba. Določba tega odstavka ne velja za površine otroškega igrišča (7,50 m² na stanovanje), ki ga je treba zagotoviti na gradbeni parceli.

Kadar je faktor odprtih bivalnih površin (FBP) ali faktor zelenih površin (FZP) na gradbenih parcelah, na katerih stoji obstoječi objekt, manjši od FBP ali FZP, kot sta določena s tem odlokom, se upoštevajo določila tretjega odstavka 19. člena OPN MOL ID in ostala določila odloka OPN MOL ID. 3. odstavka 19. člena OPN MOL ID določa:

»Kadar sta zazidanost (FZ) ali izraba parcele (FI), namenjene gradnji, na kateri stoji obstoječi objekt, večji od zazidanosti ali izrabe parcele, namenjene gradnji, ali kadar sta faktor odprtih bivalnih površin (FBP) ali faktor zelenih površin (FZP) manjša, kot sta določena s tem odlokom:

- so na obstoječih objektih dopustni le rekonstrukcije brez povečanja prostornine objektov (omejitev povečanja prostornine ne velja v primeru urejanja dostopov za gibalno ovirane osebe ter v primeru rekonstrukcij v ožjem in historičnem mestnem središču), vzdrževanje objektov in odstranitev objektov ter spremembe namembnosti objektov, za katere ni treba zagotoviti novih parkirnih mest,
- je na mestu poprej odstranjenih objektov dopustna gradnja nadomestnih objektov, ki ne presegajo BTP odstranjenih objektov,
- sta dopustni povečanje stavbišča in stavbnega ovoja za potrebe izolacije ali utrditve konstrukcije v okviru energetske ali protipotresne prenove stavb in urejanje dostopov za gibalno ovirane osebe.«

Če ni z drugim predpisom določeno drugače, je na vseh objektih, ki imajo ravno streho z več kot 400,00 m² neto površine (brez svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih, za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi), treba urediti zeleno streho v obsegu najmanj 75 % neto površine strehe, vendar ne manj kot 400,00 m². To določilo ne velja v primeru prizidav, rekonstrukcij ali spremembe namembnosti objektov, ki imajo ravno streho z več kot 400,00 m² neto površine, če bi bila s tem ogrožena statična stabilnost objekta, kar je treba dokazati s statičnim izračunom.

Zasaditev dreves:

Po OPN MOL ID je treba na gradbeni parceli, na raščnem terenu, zasaditi naslednje število dreves:

Območje	Najmanjše število dreves
CU	Stanovanjske stavbe: vsaj 25 dreves/ha Nestanovanjske stavbe: vsaj 15 dreves/ha

Preglednica 4: Najmanjše število dreves na parceli, namenjeni gradnji

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. Do 30 % dreves, ki jih je treba posaditi na gradbeni parceli, je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami. Drevesa na območjih stavbnih zemljišč je treba ohranjati v največji možni meri, v primeru sečnje pa drevesa nadomestiti. Ob izvajanju gradbenih del v vplivnem območju dreves, ki se ohranjajo na gradbeni parceli, je treba izdelati načrt zavarovanja obstoječih dreves. Ta določba ne velja za gradnjo v območjih EUP s tipi objektov NA, NB in ND.

Pogoji za gradnjo v vplivnem območju dreves in druge vegetacije:

- v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti velika najmanj 3,00 m²,
- odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2,00 m.

Drevorede oziroma posamezna drevesa je treba urediti povsod, kjer se pri urejanju javnih površin izkaže, da je to mogoče.

Število dreves, ki je zahtevano za posamezno območje namenske rabe, se lahko zmanjša pri dejavnostih, ki imajo posebne pogoje zaradi varstva pred požarom.

Odprte bivalne in zelene površine se ob naravnih in drugih nesrečah lahko uporabijo tudi za umik iz objektov kot območje za evakuacijo, nastanitev in kot območje za zbiranje reševalnih ekip.

2.9. Parkirne površine

Parkirne cone

Območje MOL je glede na lego objektov v prostoru, razdeljeno na parkirne cone. Območje OPPN leži v 2. parkirni coni.

Parkirni normativi

Zagotoviti je treba naslednje število parkirnih mest:

Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesarski promet
CU - osrednja območja centralnih dejavnosti		
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce 2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (dijaški, mladinski domovi in podobno)	1 PM/12 postelj, dodatno 10 % na terenu za obiskovalce	1 PM/3 postelje
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (študentski domovi, internati, samostani in podobno)	1 PM/4 postelje, dodatno 10 % na terenu za obiskovalce	1 PM/2 postelji

11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (domovi za starejše, varna hiša in podobno)	1 PM/6 postelj, od tega 75 % na terenu za obiskovalce	1PM/5 zaposlenih
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (za socialno ogrožene osebe; za izvajanje socialnih programov, ki vključujejo bivanje)	1 PM/3 stanovanja, dodatno 10 % na terenu za obiskovalce	1 PM/2 stanovanji
11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji	0,8 PM/stanovanje, od tega 10 % na terenu za obiskovalce	1 PM/2 stanovanji
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penziji)	1 PM/5 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/5 sob
12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (mladinska prenočišča)	1 PM/10 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/3 postelje
12201 Stavbe javne uprave	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce	2 PM/100,00 m ² BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m ² BTP)	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina od 200,00 do 500,00 m ² BTP)	1 PM/40,00 m ² BTP, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	2 PM/100,00 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki)	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, največ 30 % na nivoju terena	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center, večnamenski trgovsko-zabavišni center nad 500,00 m ²)	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, največ 30 % na nivoju terena	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	1 PM/30,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce, največ 30 % na nivoju terena	2 PM/100,00 m ² BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice...) do 200,00 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice ...) nad 200,00 m ² BTP	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo	1 PM/7 sedežev (obiskovalcev), od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/5 sedežev

12620 Muzeji in knjižnice	1 PM/80,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/60,00 m ² BTP objekta
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (osnovne šole)	1 PM/učilnico, od tega najmanj 12 PM za kratkotrajno parkiranje staršev	0,5 PM /učenca od vključno 5. razreda navzgor in 0,3 PM/ zaposlenega
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (srednje šole)	1,25 PM/učilnico, od tega do 20 % za obiskovalce	1 PM/6 dijakov + 1 PM/ 6 zaposlenih
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (posebne šole za ovirane v razvoju)	1 PM/7 učencev in dodatno 1 PM/oddelek za kratkotrajno parkiranje staršev	1 PM/2 učilnici
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (visoke šole)	1 PM/30,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 20 % za obiskovalce	1 PM/5 študentov + 1 PM/5 zaposlenih
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (predšolska vzgoja)	2 PM/oddelek	2 PM/oddelek
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	1 PM/60,00 m ² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (bolnišnice)	1 PM/3 postelje, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	1 PM/10 postelj
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (zdravstveni dom, ambulate, veterinarske ambulate in klinike)	1 PM/20,00 m ² BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce	1 PM/20,00 m ² BTP objekta
12650 Stavbe za šport (brez gledalcev)	1 PM/100,00 m ² BTP objekta	1 PM/70,00 m ² BTP objekta
12650 Stavbe za šport (s prostori za gledalce)	1 PM/40,00 m ² BTP objekta	1 PM/15 sedežev
12650 Stavbe za šport (pretežno namenjene razvedrilu, wellness, fizioterapija, fitnes, kopališče in podobno)	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/25,00 m ² BTP objekta
12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov	1 PM/10 sedežev, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/10 sedežev
24110 Športna igrišča (brez gledalcev)	1 PM/300,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/250,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce
24110 Športna igrišča (s prostori za gledalce)	1 PM/20 sedežev	1 PM/15 sedežev
24110 Športna igrišča (vodni športi, bazenska kopališča na prostem)	1 PM/120,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (ZS, ZPp) na EUP	1 PM/600,00 m ² , od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/600,00 m ²
12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom	1 PM/100,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 10 % za obiskovalce	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12303 Oskrbne postaje (z osebjem)	1 PM/25,00 m ² BTP stavbe, ne manj kot 3 PM za obiskovalce	1 PM/200,00 m ² BTP stavbe
12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča s strankami)	1 PM/150,00 m ² BTP objekta	3 PM

12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (skladišča brez strank)	3 PM	3 PM
12520 Rezervoarji, silosi in skladišča (razstavnini in prodajni prostori)	1 PM/100,00 m ² BTP objekta	1 PM/100,00 m ² BTP objekta

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

V parkirni coni 2 je treba na gradbeni parceli, zgraditi najmanj 50 % z OPN MOL ID predpisanih PM za motorni promet, razen za objekte iz 1. točke preglednice 11 38. člena OPN MOL ID, za katere je treba zgraditi najmanj 70 % predpisanih PM za motorni promet, vendar za 11100 Enostanovanjske stavbe, 11210 Dvostanovanjske stavbe in 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe ne manj kot 1 PM/stanovanje.

Odstopanja od normativov, določenih v zgornji preglednici, so dopustna na podlagi mobilnostnega načrta, s katerim se dokaže, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje Prometne politike MOL, sprejete na Mestnem svetu MOL. Mobilnostni načrt je treba izdelati za objekt ali skupino objektov, ki predstavljajo zaključeno celoto in imajo skupaj nad 10.000 m² BTP, in za območja, ki se urejajo z OPPN in imajo skupaj BTP objektov nad 10.000 m². V izračunu BTP se ne upoštevajo stavbe 12420 Garažne stavbe.

Za stavbe 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice in 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov se v izračun skupnega števila predpisanih PM lahko vključijo tudi parkirna mesta v javni rabi pod pogojem, da se s strokovno podlago, ki jo potrdi organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet, ugotovita razpoložljivost in zadostnost javnih parkirnih mest v neposredni bližini objekta.

Pri rekonstrukciji obstoječega objekta se parkirni normativi ne uporabljajo pod pogojem, da se ohrani obstoječe število PM.

Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, določenih na podlagi prvega, tretjega in četrtega odstavka 38. člena OPN MOL ID, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200,00 m in na katerih je etažnim lastnikom oziroma uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba. V primeru, da na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest za motorni in kolesarski promet, imajo prednost parkirna mesta za kolesarski promet.

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

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

V parkirni coni 2 je treba na parceli, namenjeni gradnji, zgraditi najmanj 70 % z OPN MOL ID predpisanih PM za kolesarski promet. Parkirna mesta za kolesarski promet morajo omogočati priklepanje koles; kadar so postavljena na javnih površinah, ne smejo ovirati poti pešcev. Nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi, morajo imeti zagotovljeno kolesarnico za zaposlene in za obiskovalce.

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

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

V EUP z namensko rabo CU sta dopustni širitev obstoječih parkirnih površin in gradnja novih parkirnih mest ob obstoječih cestah in ob dostopih do stavb za potrebe stanovalcev in drugih uporabnikov stavb, kadar se s tem ne zmanjšuje s prostorskim aktom predpisani FBP oziroma FZP.

Nove parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM, je treba ozeleniti. Zasaditi je treba vsaj eno drevo na 4 PM. Drevesa morajo biti po parkirišču razporejena čim bolj enakomerno. Dopustno jih je senčiti tudi z nadstrešnicami oziroma pergolami in nanje namestiti sončni zbiralnik ali sončne celice (fotovoltaika).

V parkirnih conah 1 in 2 ni dopustno umeščati parkirišč z več kot 10 PM med hodnikom za pešce in objekti.

Goriva in maziva, ki lahko odtekajo, je treba zadržati in odstraniti na neškodljiv način. Garažne stavbe morajo imeti zagotovljeno možnost prezračevanja.

2.10. Prometna infrastruktura

Z OPN MOL ID je določeno, da je treba dovoz v območju OPPN urediti z Mašera-Spasičeve in Tolstojeve ulice. Mašera-Spasičeva ulica je kategorizirana kot lokalna krajevna cesta, Tolstojeva ulica pa kot lokalna zbirna cesta. Obe cesti sta z OPN MOL ID predvideni za obnovo oziroma rekonstrukcijo.

2.11. Priključevanje na okoljsko in energetska gospodarska javna infrastruktura

Skladno z OPN MOL ID je za območje OPPN glede obveznosti priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo določena šifra 2.

Objekti v območju OPPN morajo biti priključeni na javni vodovodni sistem, javni kanalizacijski sistem in javni sistem daljinskega ogrevanja ter na elektroenergetski sistem.

Na območjih predvidenih OPPN se lahko z OPPN določi obveznost gradnje lokalnega sistema daljinskega hlajenja.

Vsi objekti, razen objektov gospodarske javne infrastrukture ter tistih nezahtevnih, enostavnih in drugih objektov, v katerih se ne izvaja dejavnost, pri kateri nastajajo komunalni odpadki, morajo imeti urejen sistem zbiranja komunalnih odpadkov.

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

2.12. Varovalni pasovi in koridorji okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture

Varovalni pasovi okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture, ki je izvedena na obravnavanem območju, znašajo:

a) Vodovodno in kanalizacijsko omrežje, omrežje daljinskega ogrevanja in hlajenja, elektronski komunikacijski vodi, vodi javne razsvetljave in drugi vodi, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe oziroma v javno korist, razen tistih iz točk b) in c) te preglednice. Določila ne veljajo za priključke na te vode.	3,00 m
b) Sistem električne energije:	
- podzemni kabelski sistem z nazivne napetosti do vključno 20 kV	1,00 m
- razdelilne postaje srednje napetosti in transformatorske postaje srednje napetosti (nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV)	2,00 m
c) Sistem zemeljskega plina:	
- distribucijski sistem zemeljskega plina	5,00 m

2.13. Javne površine

Severni dovoz, javna pot, na severni strani območja OPPN je z OPN MOL ID določena kot javna površina. Lokalna krajevna cesta, Mašera-Spasičeva ulica, ki poteka po južnem robu območja OPPN je z OPN MOL ID določena kot javna površina.



Legend: Javne površine
Slika 4: Prikaz javnih površin (Vir: OPN MOL ID)

2.14. Ohranjanje narave

Območje OPPN se ne nahaja na področju ohranjanja narave.

2.15. Varstvo kulturne dediščine

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

Če odlok OPN MOL ID ne določa drugače, so na objektih ali območjih, varovanih s predpisi s področja varstva kulturne dediščine, dopustne naslednje gradnje, kolikor so skladne z varstvenim režimom:

- vzdrževanje objektov,
- rekonstrukcije,
- novogradnje,
- nadomestne gradnje,
- odstranitev objekta ter
- spremembe namembnosti.

Nadomestne gradnje in odstranitve objektov ali delov objektov, varovanih s predpisi s področja varstva kulturne dediščine, so dopustne le izjemoma, ob izpolnjevanju pogojev kot jih določajo predpisi s področja varstva kulturne dediščine.

Ne glede na določila v posameznih podrobnih prostorskih izvedbenih pogojih, da je pri prizidavi obstoječega objekta dopustno povečati FI ali FZ, to velja le za tiste objekte, varovane na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine, pri katerih bo pristojna služba varstva kulturne dediščine ugotovila, da povečanje FI ali FZ ne bi ogrozilo varovanih vrednot.

Na območjih registrirane kulturne dediščine so dopustni posegi v prostor in prostorske ureditve, ki:

- prispevajo k trajni ohranitvi dediščine ali zvišanju njene vrednosti,
- dediščino varujejo in ohranjajo na mestu samem.

Posegi na območjih in objektih kulturne dediščine so dopustni le s soglasjem organa, pristojnega za ohranjanje kulturne dediščine.

Za vse vrste registrirane kulturne dediščine so prepovedani posegi v prostor ali načini izvajanja dejavnosti, ki bi prizadeli varovane vrednote in prepoznavne značilnosti registrirane kulturne dediščine.

Pri stavbni registrirani kulturni dediščini se ohranjajo varovane vrednote, kot so:

- tlorisna in višinska zasnova (gabariti),
- gradivo (gradbeni material) in konstrukcijska zasnova,
- oblikovanost zunanjsčine (členitev objekta in fasad, oblika in naklon strešin, kritina, barve fasad, fasadni detajli),
- funkcionalna zasnova notranjosti objektov in pripadajočega zunanjega prostora,
- sestavine in pritikline,
- stavbno pohištvo in notranja oprema,
- komunikacijska in infrastrukturna navezava na okolico, (pripadajoči odprti prostor z niveleto površin ter lego, namembnostjo in oblikovanostjo pripadajočih objektov in površin),
- pojavnost in vedute (predvsem pri prostorsko izpostavljenih objektih
- cerkvah, gradovih, znamenjih in podobno),
- celovitost dediščine v prostoru (prilagoditev posegov v okolici značilnostim stavbne dediščine),
- zemeljske plasti z morebitnimi arheološkimi ostalinami.

2.16. Varstvo okolja in naravnih dobrin

Vodovarstvena območja

Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkoahlapnih kloriranih ogljikovodikov. Na celotnem območju OPPN velja režim 2B, podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega polja.

Posegi na vodovarstvenih območjih so dopustni le v skladu s pogoji in omejitvami veljavnih državnih uredb in občinskih odlokov o zavarovanju vodnih virov ter s soglasjem organa, pristojnega za vode. Na vodovarstvenih območjih niso dopustne spremembe namembnosti stavb v tiste rabe, ki pomenijo večjo potencialno nevarnost za poslabšanje kakovosti podzemne vode od obstoječe rabe. Na ožjih vodovarstvenih območjih niso dopustne industrijske in druge dejavnosti, kjer se v procesih proizvodnje uporabljajo nevarne in škodljive snovi, ki lahko onesnažijo podzemno vodo.

Podzemne vode

Skladno z izdelanim elaboratom Obravnava talnih vod pri načrtovanju posegov in gradnje v podzemnih etažah na območju MOL, Geološki zavod Slovenije, 2021, se območje OPPN nahaja na območju B »Visoka savska trasa«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte.

Varstvo in izboljšanje zraka

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

2.17. Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obramba

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

Za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami sta severno in jugozahodno od območja OPPN javni zaklonišči.

Območja omejene in nadzorovane rabe prostora so območja, na katerih so potrebne omejitve iz tehničnih ali varnostnih razlogov v povezavi z naravnimi in drugimi nesrečami ter nalogami zaščite reševanja in pomoči, zaščitnimi ukrepi ter zagotavljanjem osnovnih življenjskih pogojev.

Varstvo pred požarom

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

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

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

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

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

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

Pri zagotavljanju pogojev za splovitev gasilskih plovil in za postavitev gasilskih črpalk za zajem požarne vode izda tehnične pogoje in soglasje Gasilska brigada Ljubljana.

Varstvo pred poplavami

Območje OPPN se ne nahaja na poplavno ogroženem območju.

Potresno nevarna območja

Območje se nahaja v območju, kjer znaša ocenjeni pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let 0,285.

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

Pri rekonstrukciji in prizidavi objekta je treba zagotoviti tudi protipotresno sanacijo objekta.

Območja potresne nevarnosti in karta potresne mikrorajonizacije so prikazani na spletni strani MOL kot del Prikaza stanja prostora in se sproti posodablajo. Območja potresne nevarnosti so zgolj opozorilna. Investitor mora izvesti vse postopke za potresno varno gradnjo v skladu s predpisi.

Območje za potrebe obrambe

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

Območja omejene in nadzorovane rabe prostora so varnostna in vplivna območja objektov za potrebe obrambe, za katera so potrebne omejitve iz varnostnih in tehničnih razlogov in vplivov na delovanje območij za potrebe obrambe.

Gradnja novega objekta ali nadzidava objekta z višino 18,00 m ali več, ki se nahaja v ožjem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe, je dopustna pod pogoji in s soglasjem ministrstva, pristojnega za obrambo. Za ožji okoliš šteje oddaljenost do 1000,00 m od navedenih območij.

Gradnja novega objekta ali nadzidava objekta z višino 25,00 m ali več, ki se nahaja v širšem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe, je dopustna pod pogoji in s soglasjem ministrstva, pristojnega za obrambo. Za širši okoliš šteje oddaljenost do 2000,00 m od navedenih območij.

Varovanje pred hrupom

Za območje je določena III. stopnja varstva pred hrupom. Na severnem delu EUP BE-593, v manjšem delu, kjer je načrtovan dostop do območja, je ugotovljeno možno preseganje vrednosti hrupa za III. stopnjo.

Pri posegih v prostor je treba upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom glede na stopnje varstva pred hrupom, ki jih določa ta odlok.

Če za stavbe z varovanimi prostori, kot jih opredeljuje uredba, ki določa mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju, obstaja več možnih načinov zaščite pred prekomernim hrupom, je treba upoštevati naslednji vrstni red protihrupnih ukrepov:

- zmanjševanje hrupa na izvoru,
- omejevanje hrupa pri širjenju v prostor,
- izvedba pasivne protihrupne zaščite.

V primeru izvedbe pasivne protihrupne zaščite je treba novogradnje in rekonstrukcije stavb načrtovati tako, da ravni hrupa v varovanih prostorih ne bodo presežene, pri čemer se upošteva predpis, ki ureja varovanje pred hrupom v stavbah.

Varovane prostore je treba pri načrtovanju oziroma gradnji praviloma razporediti v objektu tako, da bo njihova morebitna obremenjenost s hrupom čim manjša.

Na območjih možne prekomerne obremenitve s hrupom ni dopustno graditi stavb z varovanimi prostori, razen če investitor izvede ustrezne ukrepe varstva pred hrupom, s katerimi zagotovi ustrezno zaščito varovanih prostorov.

Pri načrtovanju nove prometne infrastrukture oziroma pri njeni rekonstrukciji je treba na območjih, kjer obstoječi hrup že presega mejne vrednosti kazalcev hrupa, izvesti vse ukrepe, da se hrup omeji na zakonske meje oziroma se v največji meri zmanjša. Z novimi posegi ni dopustno hrupa še povečevati.

Ob pripravi OPPN je treba v okviru strokovnih podlag za OPPN v elaboratu varstva pred hrupom za območje OPPN, v primerih, ko gre za območje možne degradacije s hrupom, ugotoviti dejansko obstoječe stanje obremenitev s hrupom na podlagi detajlnih izračunov oziroma meritev in izvesti simulacijo sprememb obremenitev s hrupom zaradi novih gradenj ter skladno s tem zagotoviti ustrezne protihrupne ukrepe. Izvedba ukrepov za zaščito novih poselitvenih območij oziroma območij spremenjene rabe prostora je obveznost investitorjev.

III.2. IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO OPPN (priloga v posebni mapi)

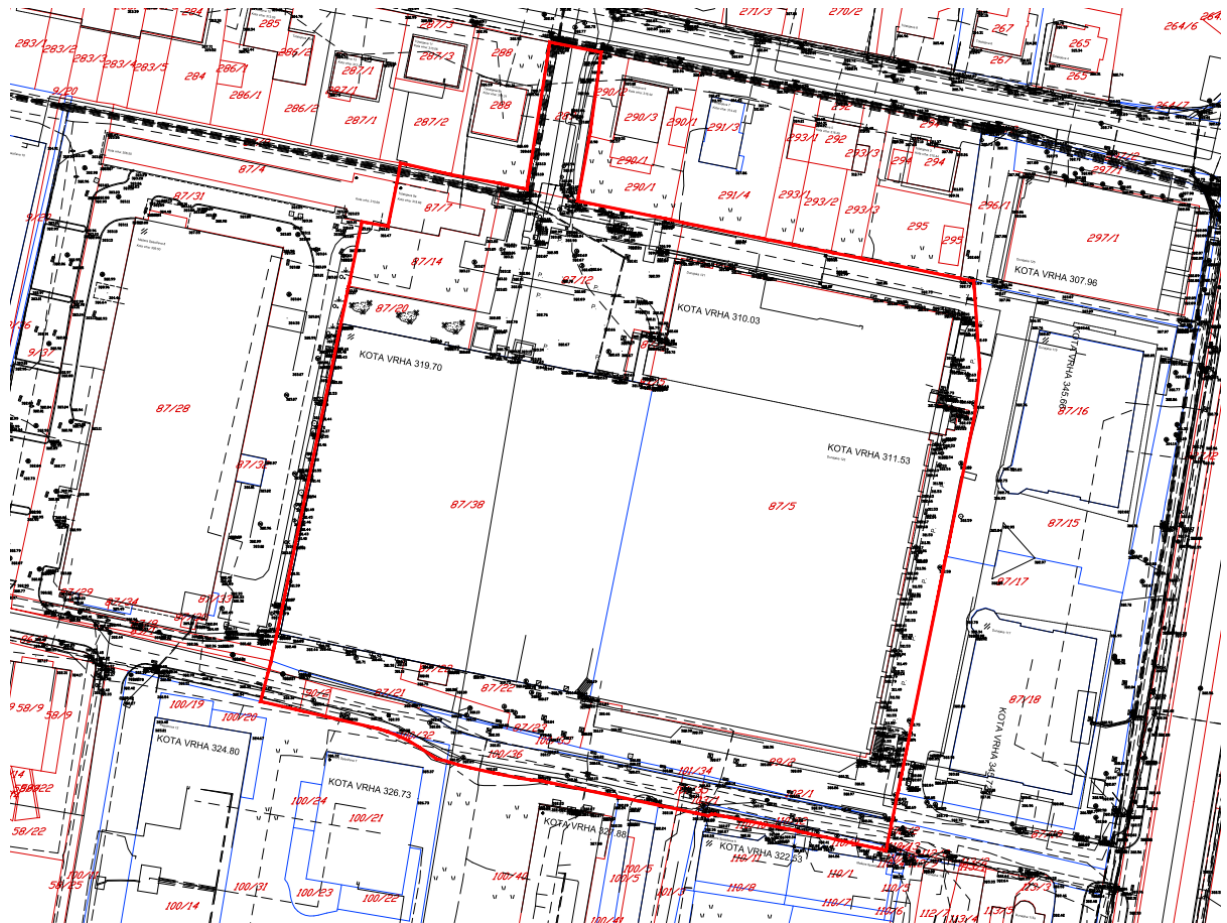
III.3. PRIKAZ STANJA PROSTORA

1. OSNOVNI PODATKI ZA OBMOČJE PROSTORSKEGA AKTA

Velikost območja: 19 261,78 m²

Število zgradb: 3

Število prebivalcev: 0

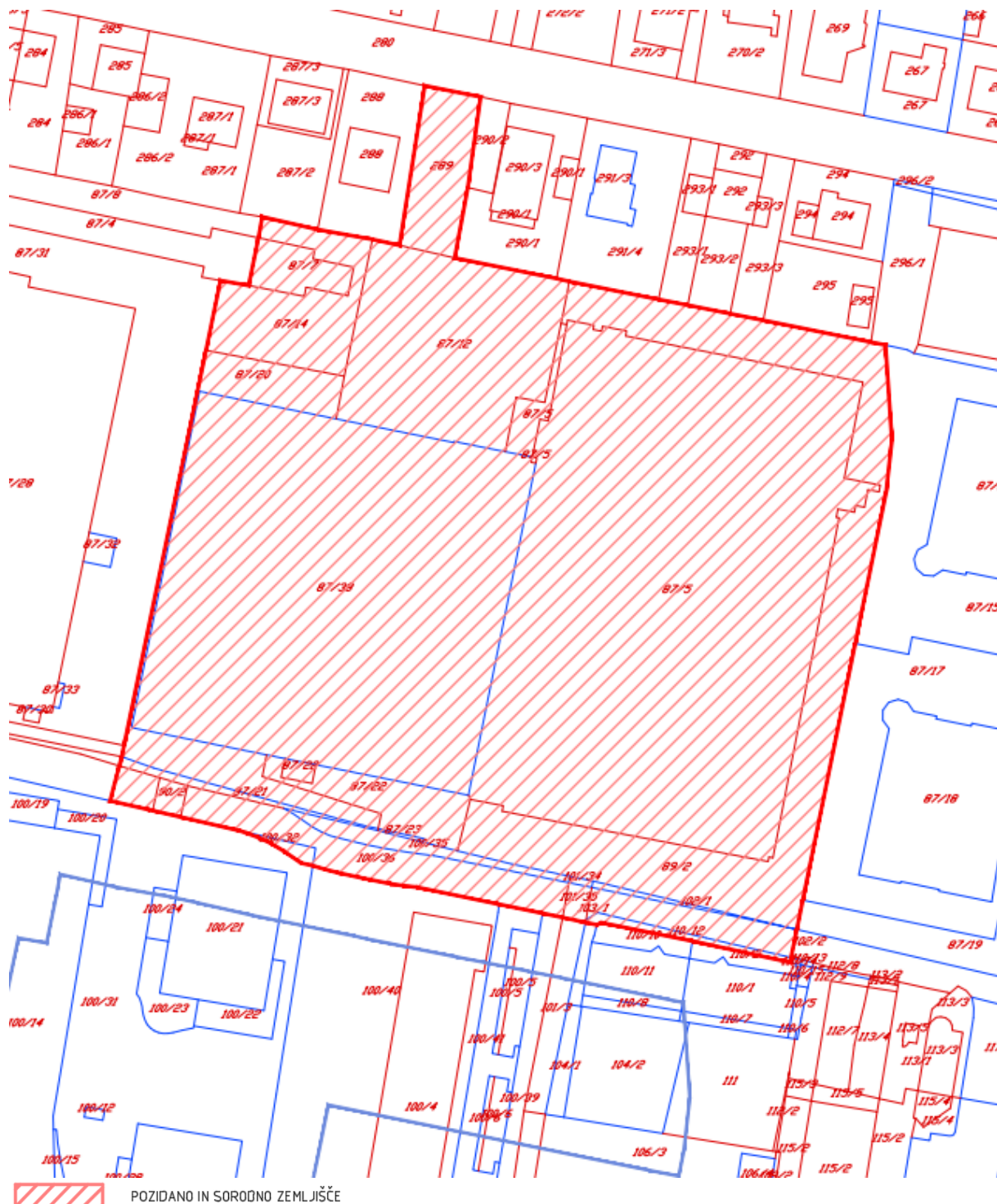


Slika 5: Prikaz območja na geodetskem načrtu

2. BILANCA POVRŠIN ZEMLJIŠČ NAMENSKE/DEJANSKE OSNOVNE RABE

Dejanska raba:

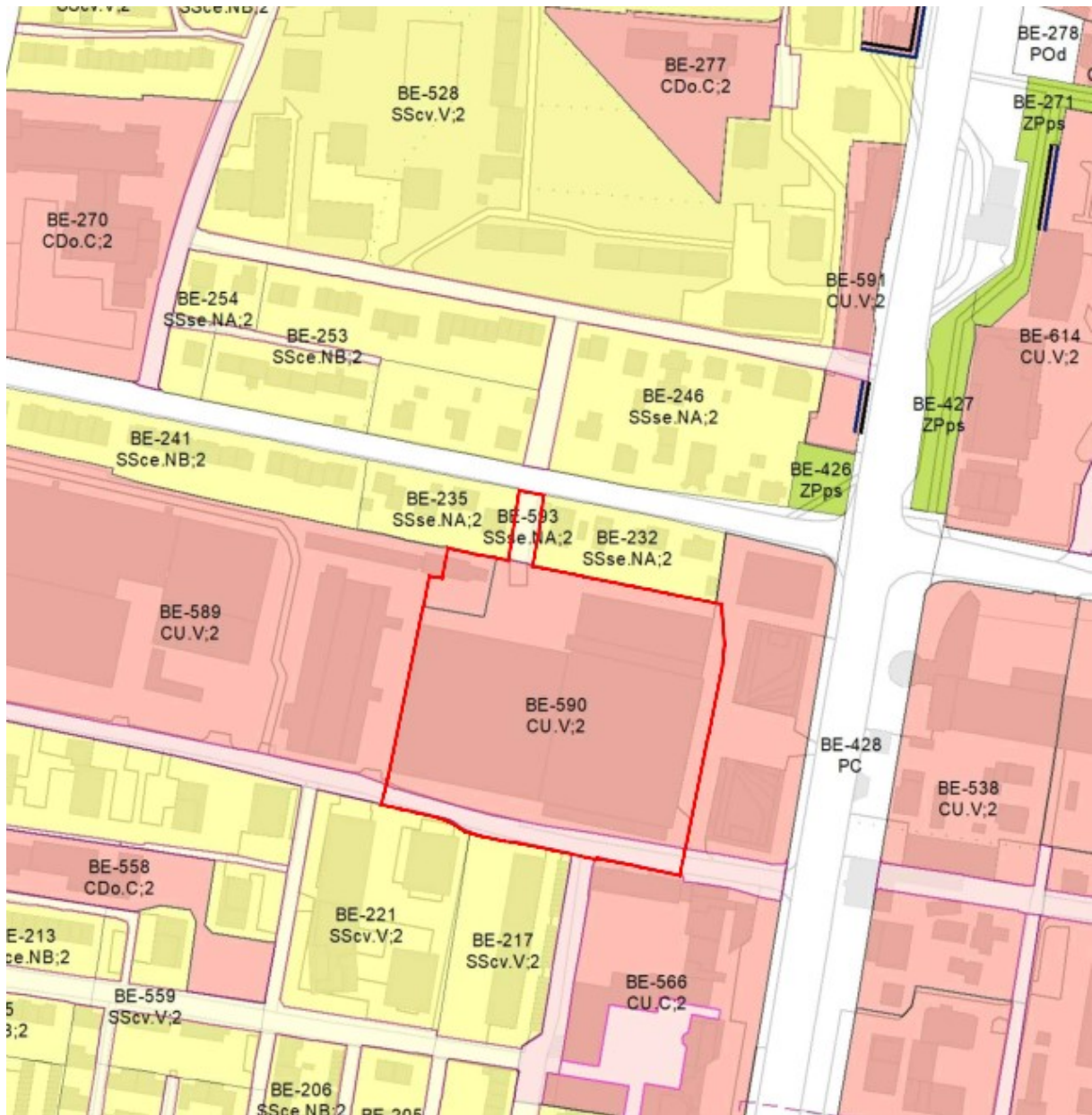
	površina
pozidano in sorodno zemljišče	19 261,78 m ²
skupaj	19 261,78 m²



Slika 6: Prikaz dejanske rabe (vir: Javni pregledovalnik grafičnih podatkov MKGP)

Namenska raba:

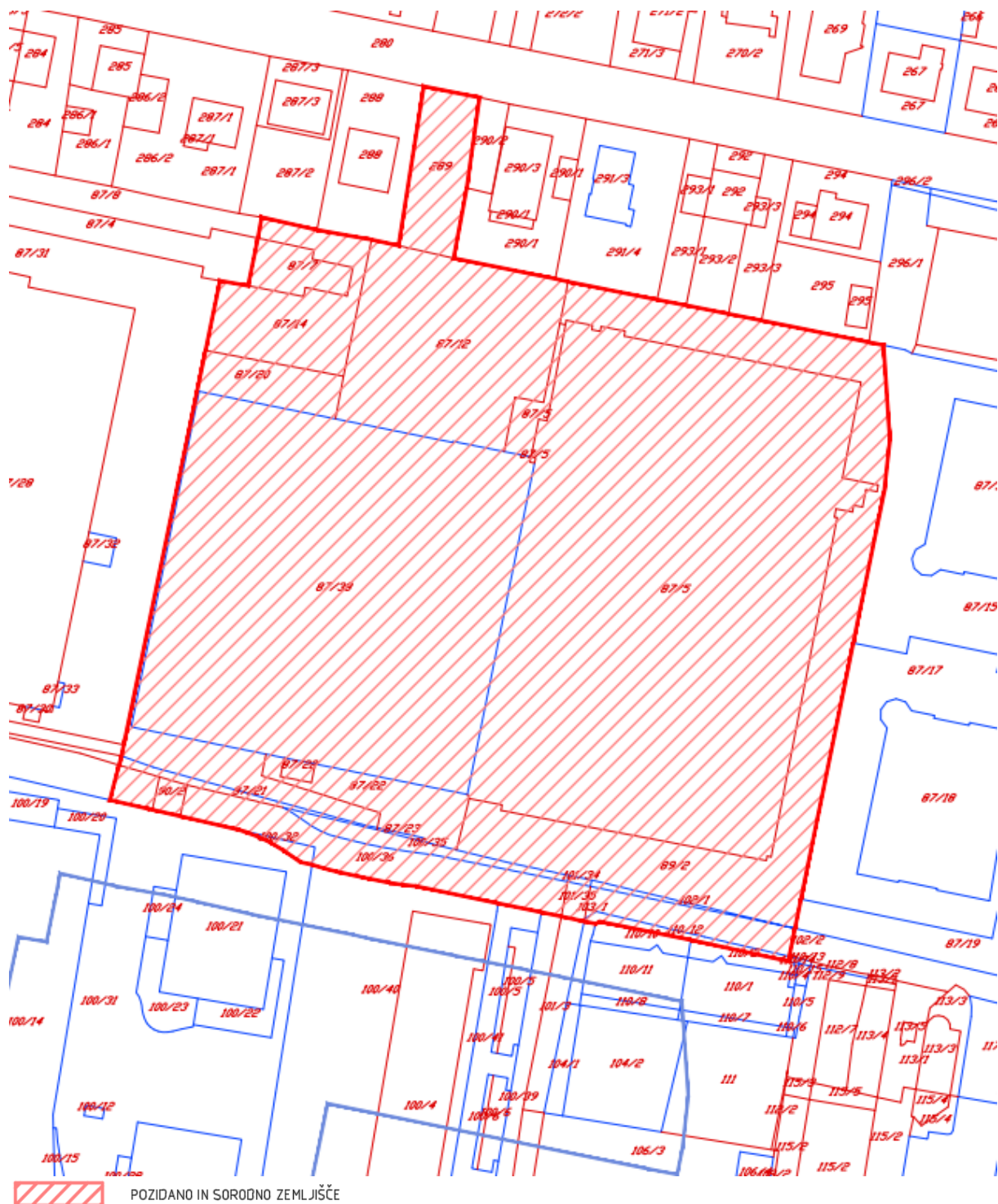
Namenska raba	površina
pozidano zemljišče	19 261,78 m ²
skupaj	19 261,78 m²



Slika 7: Prikaz namenske rabe (vir: OPN MOL ID)

Sprememba rabe:

	površina
spremenjena raba (nova pozidana zemljišča)	0 m ²
nespremenjena raba (že prej pozidana zemljišča)	19 261,78 m ²
skupaj	19 261,78 m²



Slika 8: Prikaz spremembe rabe

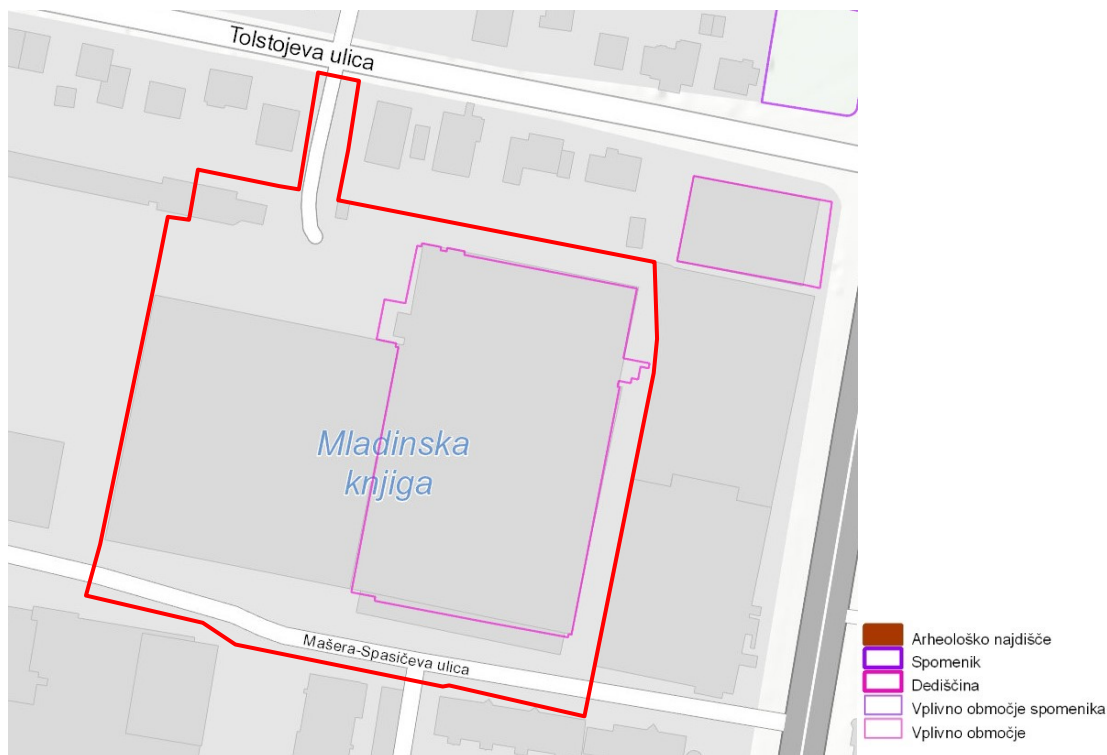
3. BILANCA POVRŠIN OBMOČIJ POD RAZLIČNIMI VARSTVENIMI REŽIMI

Vrsta varstva:		Opomba:
Območja varstva narave	NE	/
Območja varstva kulturne dediščine	DA	stavbna dediščina, evid. št. 15585, Ljubljana-Tiskarna Mladinska knjiga
Gozdovi	NE	/
Območja varstva voda	DA	ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja in režim 2B, podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom
Podzemne vode	DA	visoka savska terasa
Poplavna območja	NE	/
Plazljiva in erozijsko ogrožena območja	NE	/
Potresno nevarna območja	DA	pospešek tal (g) 0,285 s povratno dobo 475 let
Območja varstva pred hrupom	DA	območje III. stopnje varstva pred hrupom
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
Prostorski ukrepi	NE	/
Kmetijske površine	NE	/

3.1. Območja varstva kulturne dediščine

Na območju se nahaja naslednja enota kulturne dediščine:
EŠ 15585, Ljubljana – Tiskarna Mladinska knjiga, režim: stavbna dediščina

Severovzhodno od območja OPPN se nahaja enota kulturne dediščine:
EŠ 17328, Ljubljana - Veleblagovnica Merkur, režim: stavbna dediščina
Obe stavbi sta delo arhitekta Savina Severja.



Slika 9: Prikaz območij varstva kulturne dediščine (vir: OPN MOL ID)

3.2. Območja varstva voda

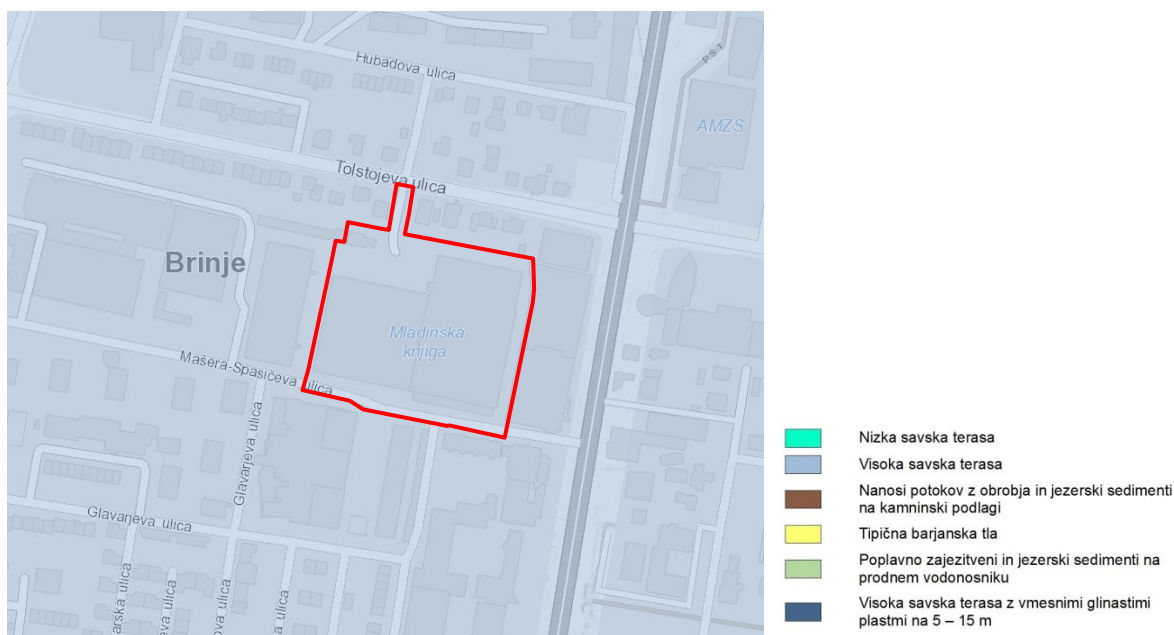
Na podlagi Uredbe o območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkoahlapnih kloriranih ogljikovodikov (Ur. list RS, št. 102/03, 41/04 - ZVO-1, 120/04, 7/06) območje OPPN spada pod ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja. Na podlagi Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur. list RS, št. 43/15) za območje OPPN velja režim 2B, podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom.



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

3.3. Podzemne vode

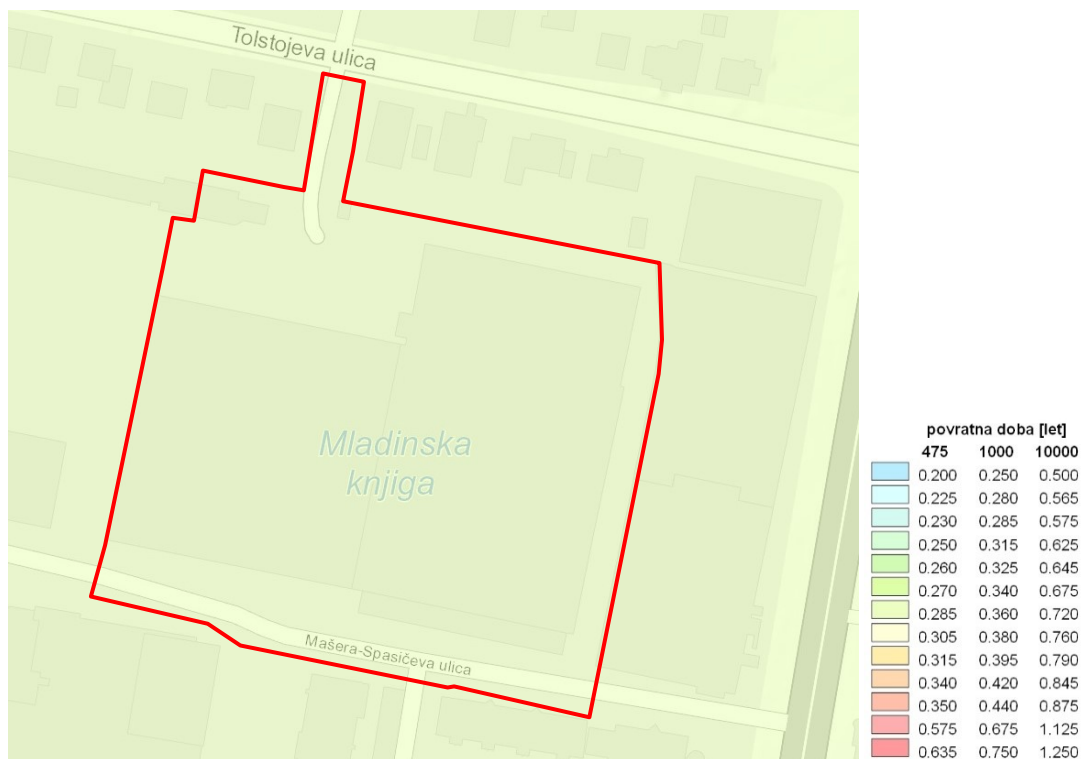
Skladno z izdelanim elaboratom Obravnava talnih vod pri načrtovanju posegov in gradnje v podzemnih etažah na območju MOL, Geološki zavod Slovenije, 2021, se območje OPPN nahaja na območju B »Visoka savska trasa«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte.



Slika 11: Podzemne vode (vir: OPN MOL ID)

3.4. Potresno nevarna območja

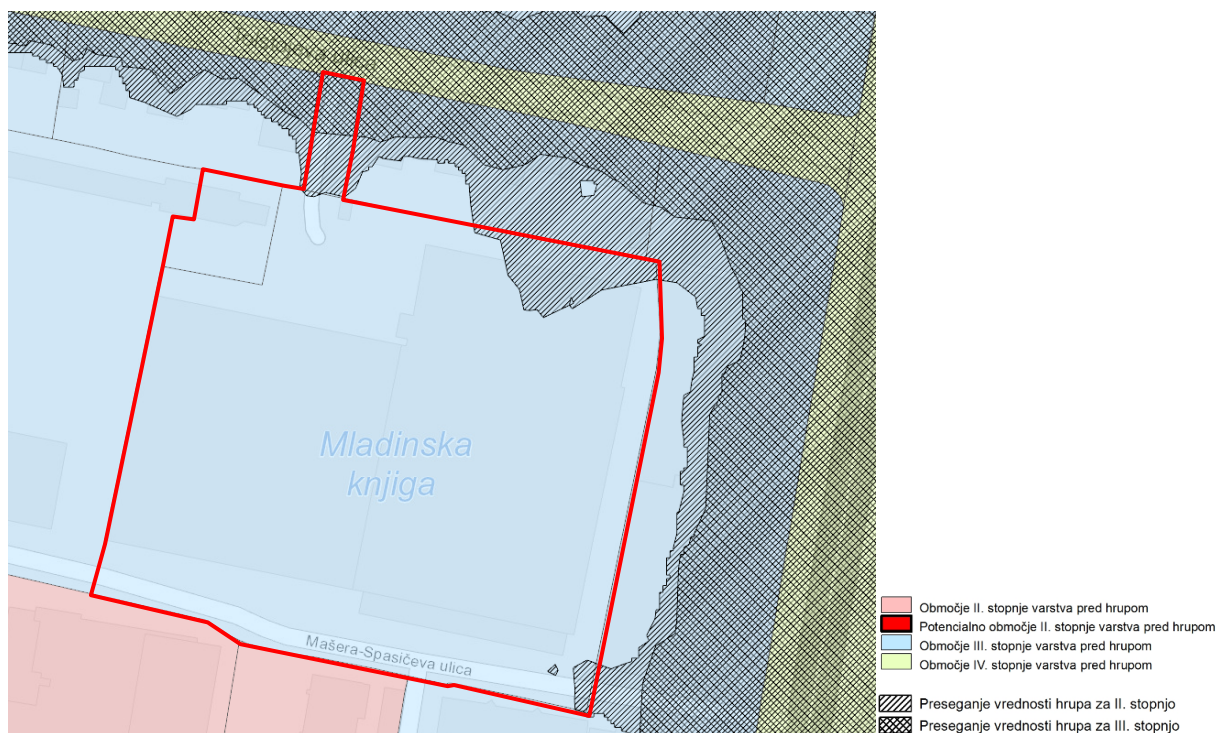
Območje OPPN se po potresni mikrorajonizaciji nahaja v območju, kjer ocenjeni pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,285. Pred pričetkom projektiranja je treba izvesti identifikacijo tipa tal ter določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti grajeni potresno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



Slika 12: Prikaz potresno nevarnih območij (vir: OPN MOL ID)

3.5. 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 13: Prikaz območij varstva pred hrupom (vir: OPN MOL ID)

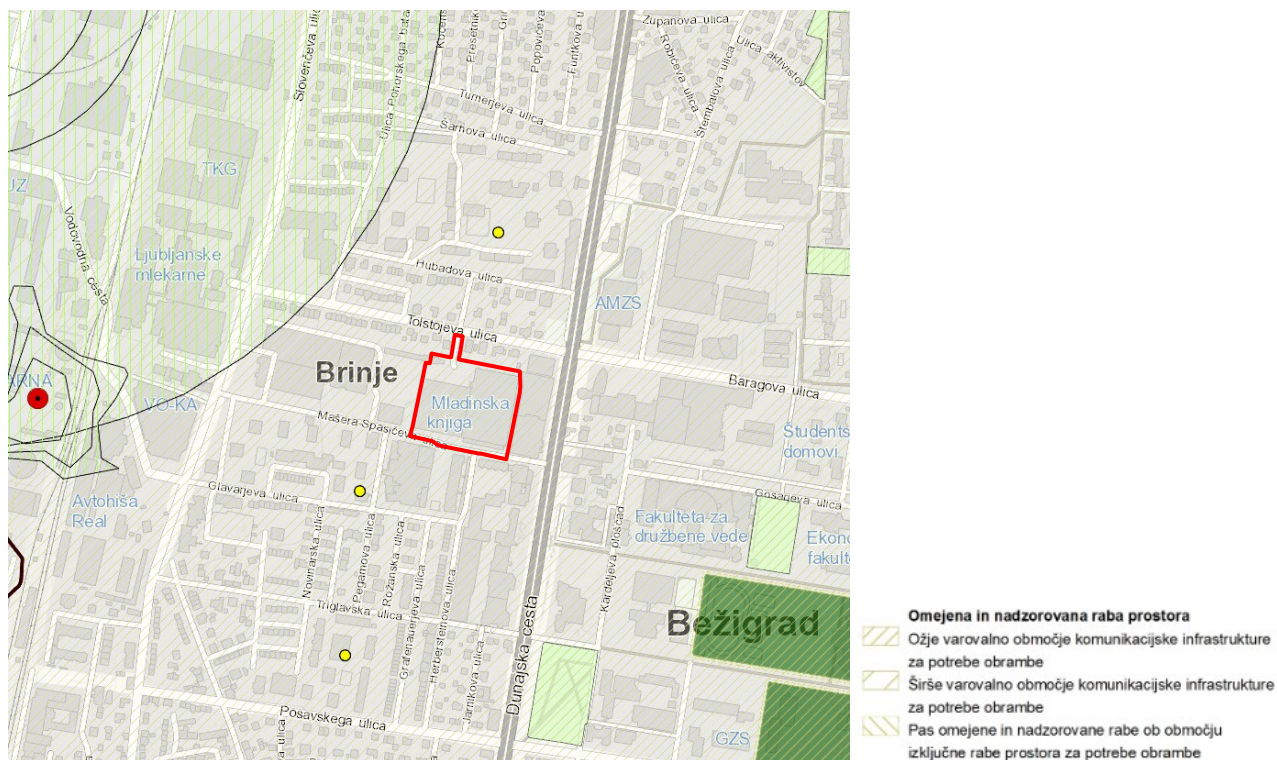
3.6. Območja za potrebe obrambe ter območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

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.

Skladno s pridobljenimi konkretnimi smernicami Ministrstva za obrambo na območju ni varovanih komunikacijskih koridorjev, ki bi jih bilo treba upoštevati pri načrtovanju.

Za vsako novogradnjo in nadzidavo, katere višina nad terenom presega 18,00 m, je treba v ožjem okolišju 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.

Dostopni čas gasilskih vozil do območja je 10 minut.



Slika 14: Prikaz območij varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami (vir: OPN MOL ID)

4. KOMUNALNA OPREMLJENOST OBMOČJA

4.1. 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.

Upravljevalec: Javno podjetje vodovod kanalizacija snaga d.o.o.



Slika 15: Prikaz vodovodnega omrežja (vir: OPN MOL ID)

4.2. Kanalizacijsko omrežje

Preko zahodnega 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, zahodno 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.

Upravljevac: Javno podjetje vodovod kanalizacija snaga d.o.o.



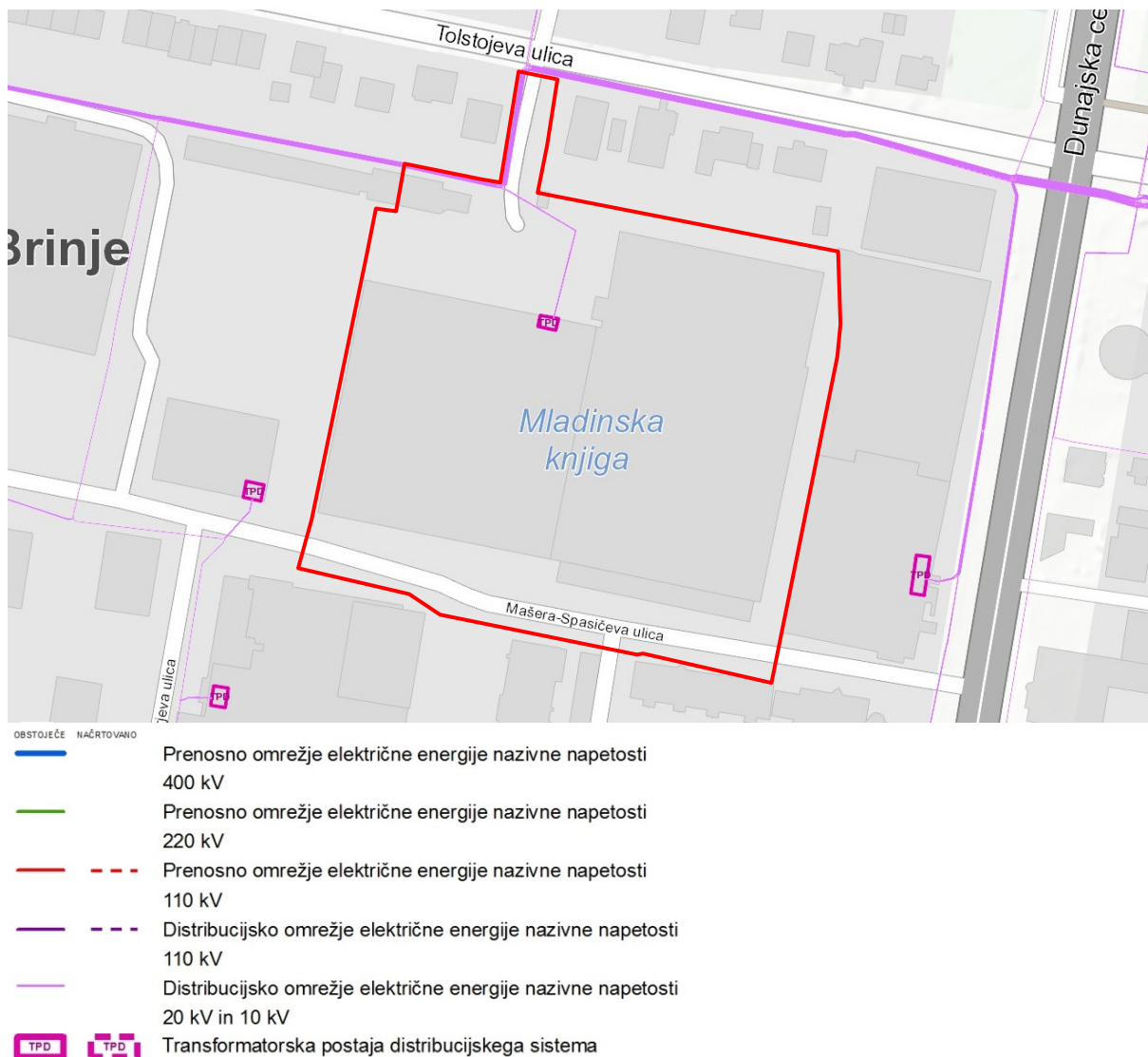
Slika 16: Prikaz kanalizacijskega omrežja (vir: OPN MOL ID)

4.3. 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.

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



Slika 17: 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.

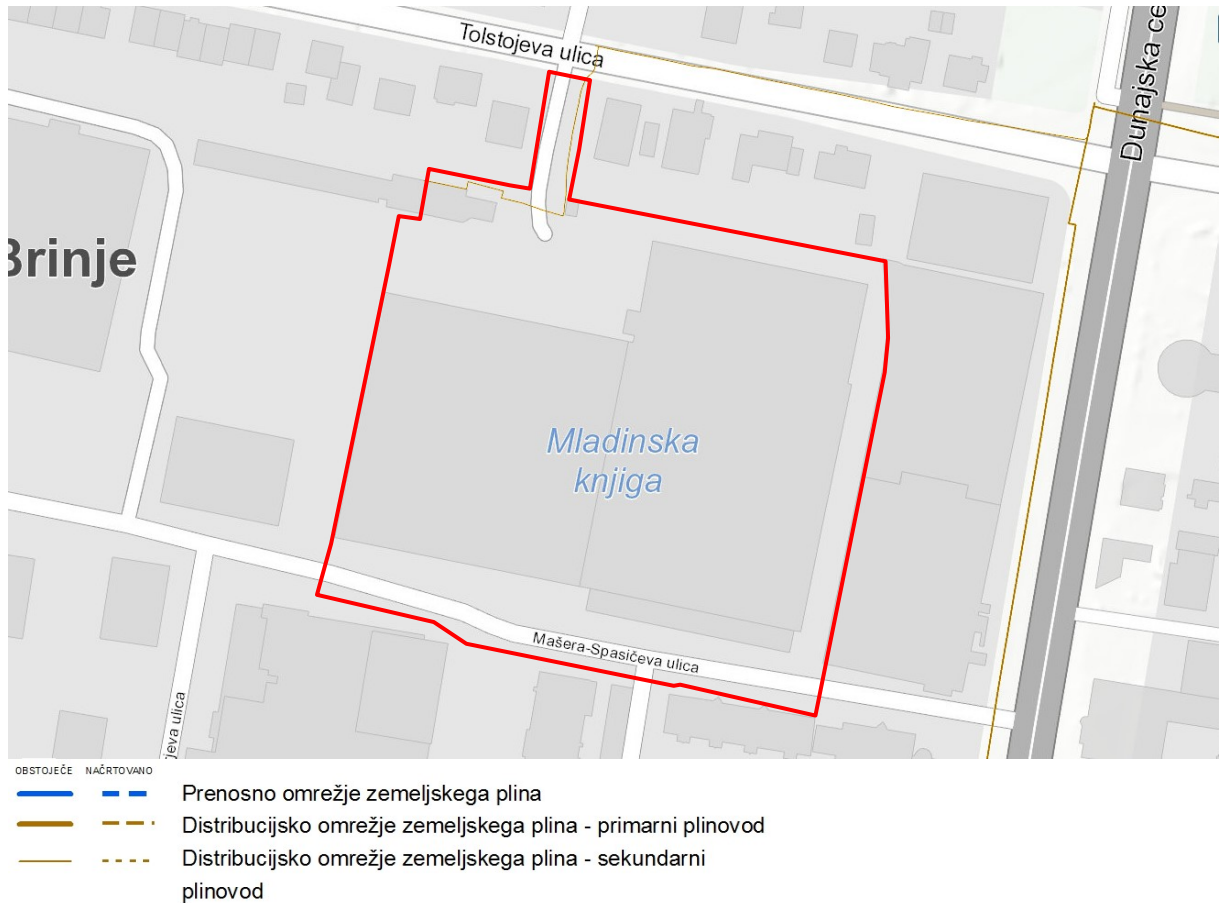
Upravljevac: Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, d. d.

4.4. 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.

Upravljevec: Energetika Ljubljana d.o.o.

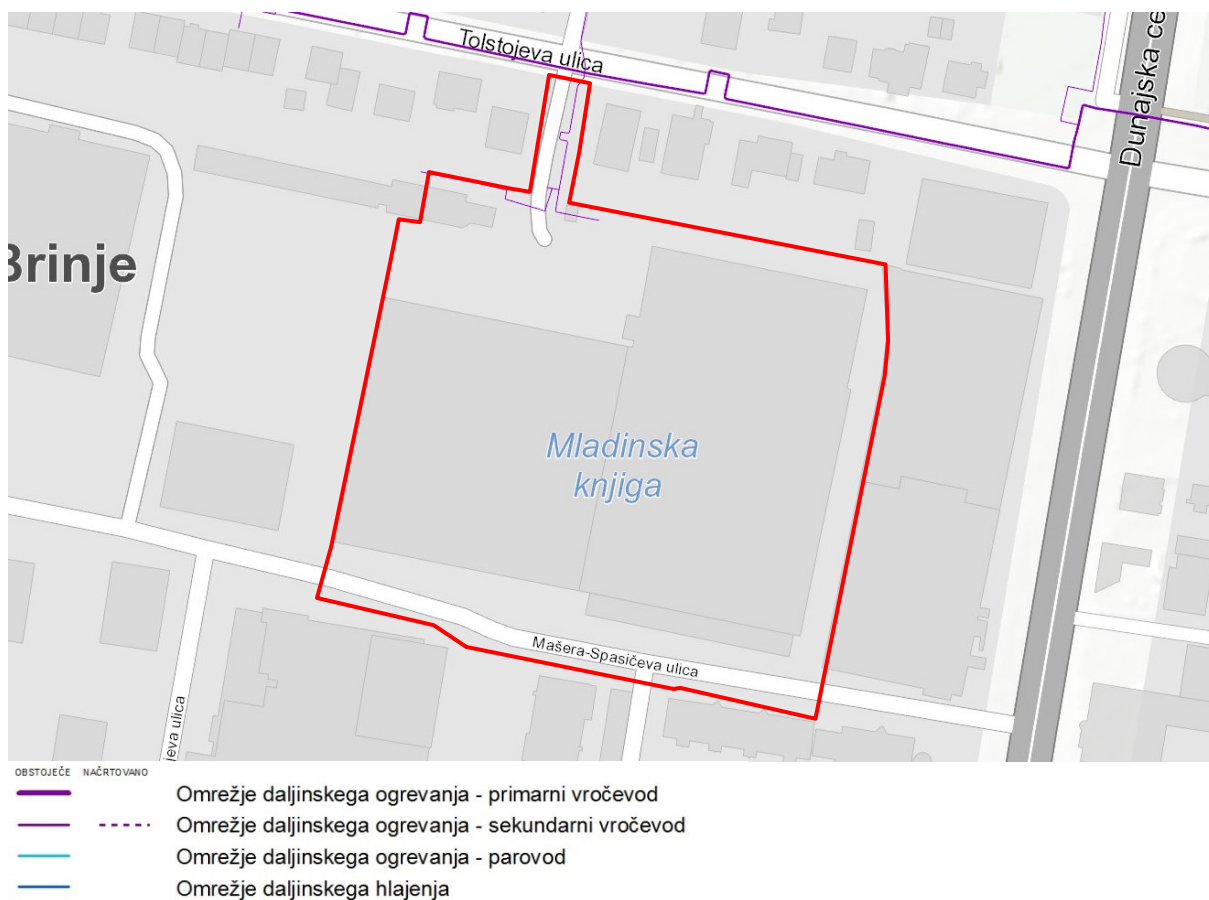


Slika 18: Prikaz plinovodnega omrežja (vir: OPN MOL ID)

4.5. 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.

Upravljavlec: Energetika Ljubljana d.o.o.



Slika 19: Prikaz sistema za daljinsko ogrevanje in hlajenje na širšem območju (vir: OPN MOL ID)

4.6. Elektronske komunikacije

Preko območja OPPN poteka omrežje elektronskih komunikacij.



— elektronske komunikacije

Slika 20: Prikaz omrežja elektronskih komunikacij (vir: <https://eprstor.gov.si/javni/>)

4.7. 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.



Slika 21: Prikaz ravnanja z odpadki (vir: OPN MOL ID)

5. PROMETNA OPREMLJENOST OBMOČJA

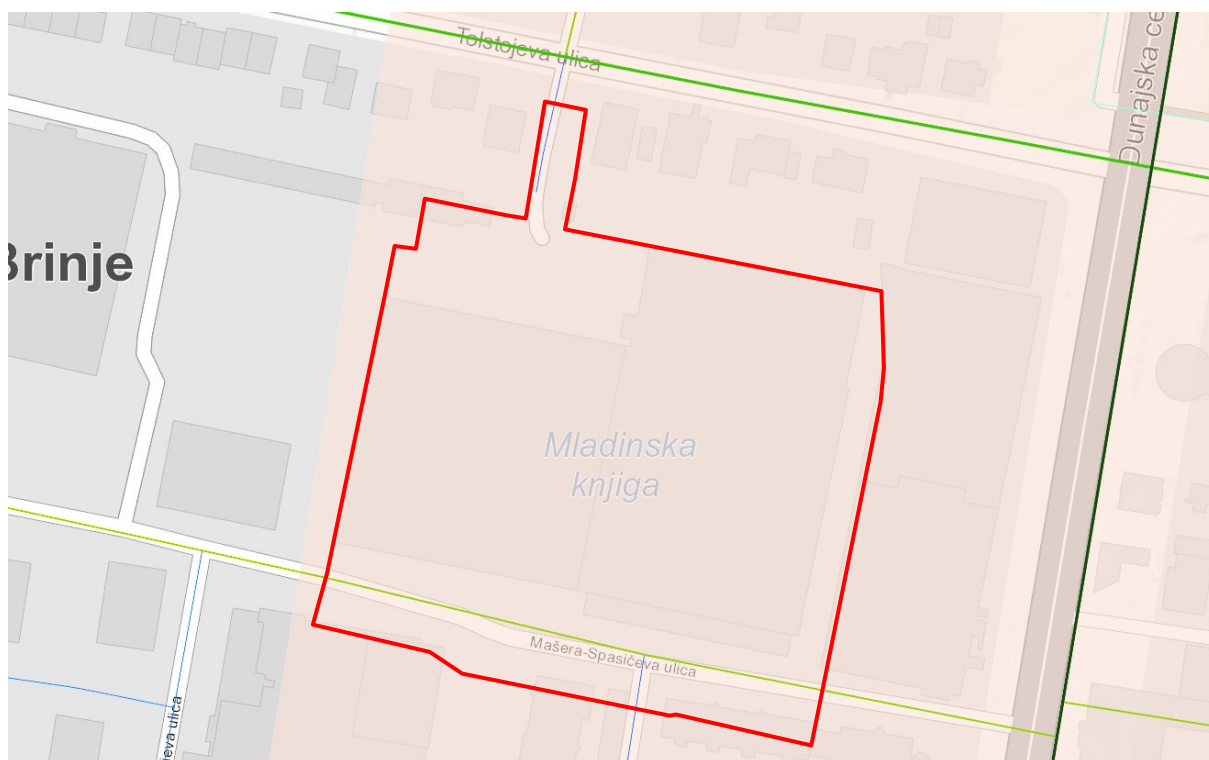
5.1. Prometno omrežje

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.



Upravljavec: MOL OGD



LOKALNE CESTE IN JAVNE POTI

-  Lokalna glavna cesta
-  Lokalna glavna cesta v predoru
-  Lokalna zbirna cesta
-  Lokalna zbirna cesta v predoru
-  Lokalna krajevna cesta
-  Lokalna cesta med naselji
-  Javna pot za vsa vozila
-  Javna pot za pešce in kolesarje
-  Javna pot za kolesarje
-  Javna pot za pešce

 Ukinjena cesta

-  Parkirna cona 1
-  Parkirna cona 2

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



Slika 23: javna pot - navezava območja OPPN na Tolstojevo ulico
(Vir: Šabec Kalan Šabec arhitekti)

Profil:
zelenica
dvopasovno vozišče
enostranski hodnik za pešce
zelenica
širina 12,5 m



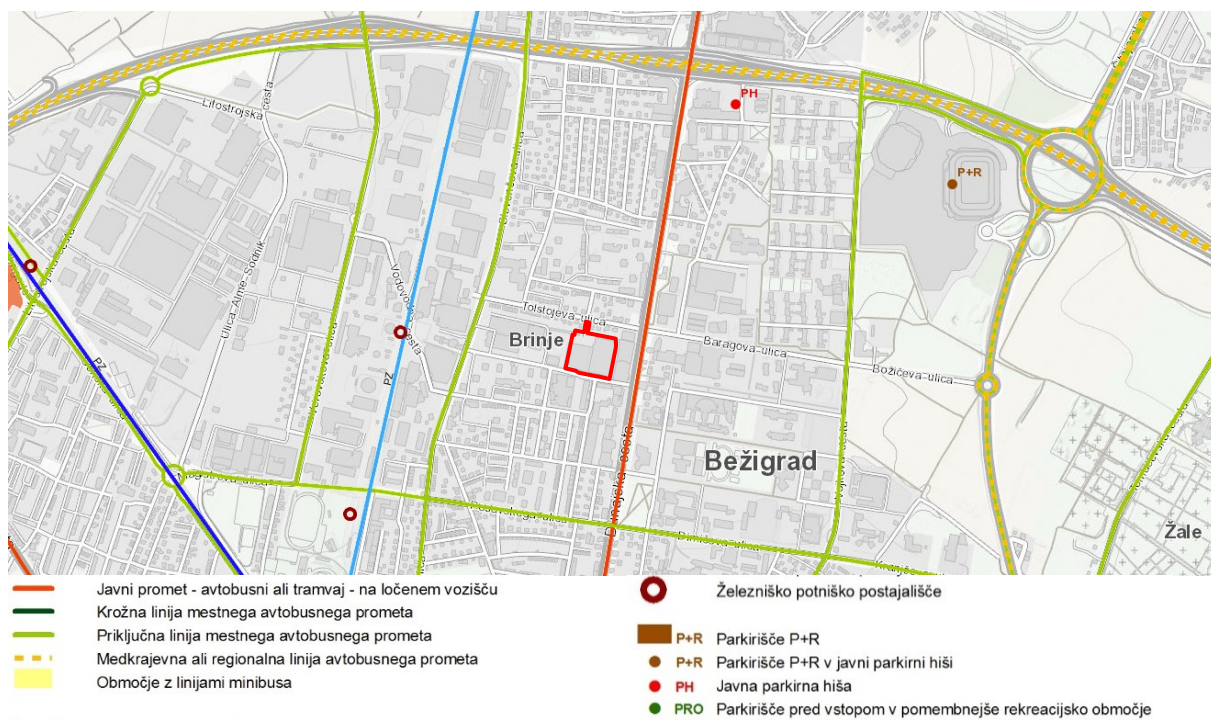
Slika 24: lokalna krajevna cesta Mašera-Spasičeva ulica
(Vir: Šabec Kalan Šabec arhitekti)

Profil:
dvopasovno vozišče
enostranski hodnik za pešce
širina 7,0 m

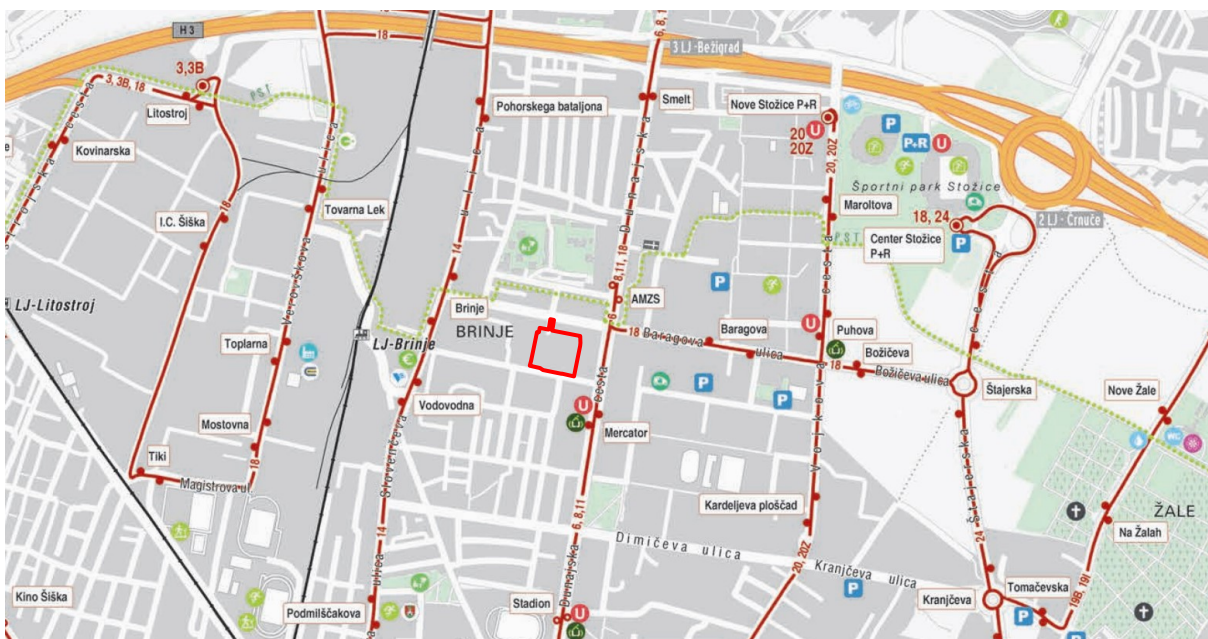
5.2. Javni mestni avtobusni promet

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.

Zahodno od območja, po Slovenčevi ulici, poteka linija 14 (Bokalce-Savlje) mestnega avtobusnega prometa. Najbližje postajališče ob Slovenčevi ulici je od območja oddaljeno približno 350 m.



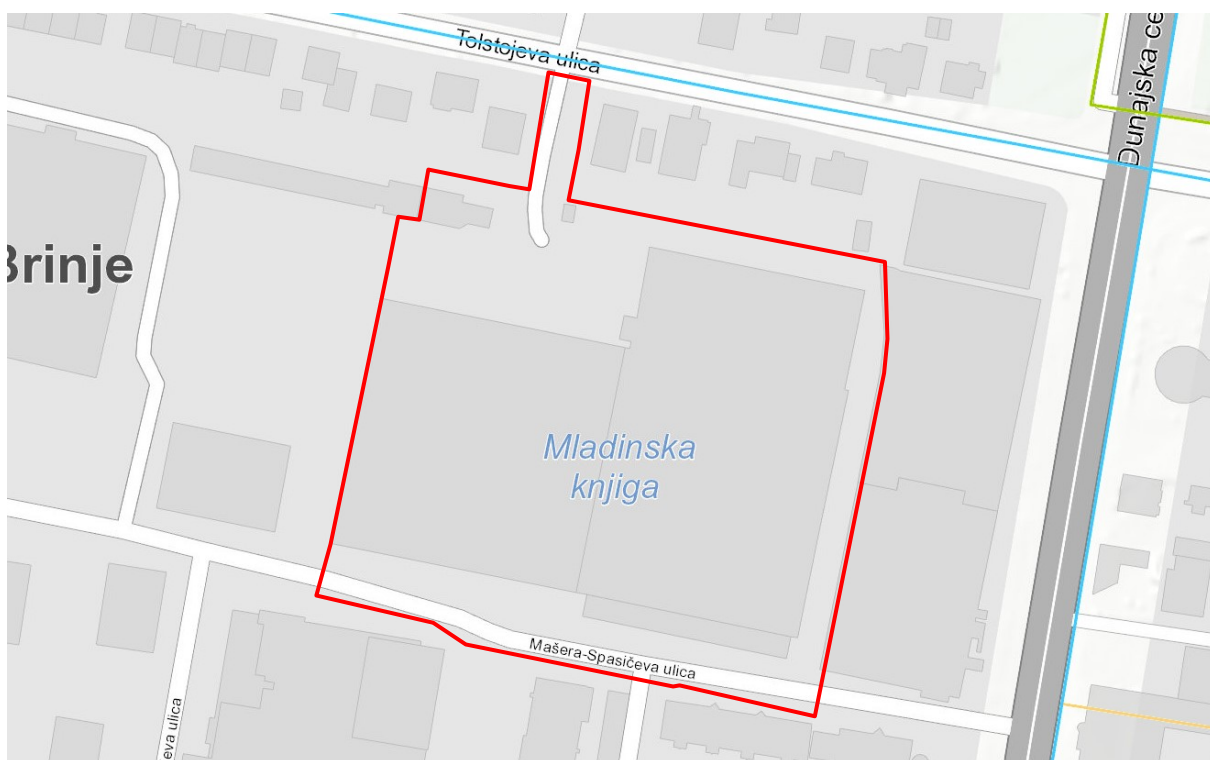
Slika 25: Prikaz javnega prometnega omrežja v širšem območju (vir: OPN MOL ID)



Slika 26: Prikaz priključnih linij javnega mestnega avtobusnega prometa (vir: LPP)

5.3. Kolesarski promet

Po Mašera-Spasičevi ulici na južni strani območja OPPN ter po Tolstojevi ulici, severno od območja, se dvosmerni kolesarski promet odvija po vozišču cest. Po Dunajski cesti, vzhodno od območja, je na obeh straneh ceste urejena kolesarska steza.

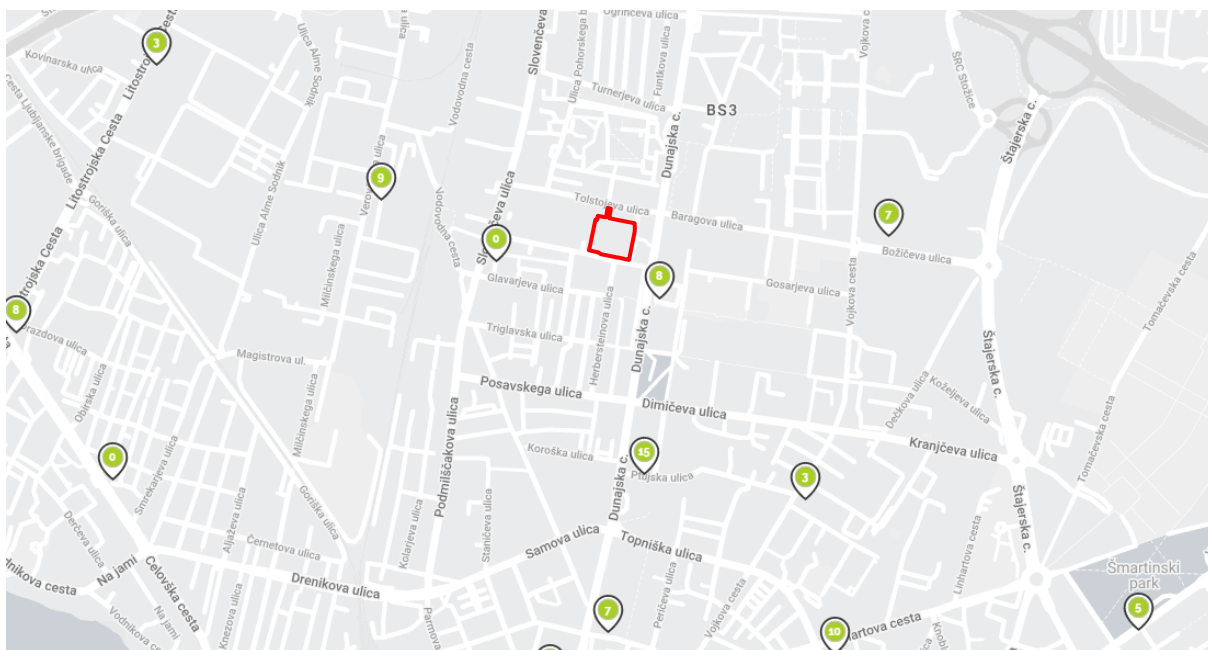


- Javna pot za kolesarje
- Javna pot za kolesarje in pešce
- Cesta s kolesarskimi stezami
- Kolesarska povezava znotraj notranjega kolesarskega obročja
- Pomembnejša kolesarska smer na vozišču za ves promet

- Notranji kolesarski obroč
- Zunanji kolesarski obroč
- Skupni potek notranjega in zunanjega kolesarskega obročja

- Kolesarske poti in steze v sistemu državnega kolesarskega omrežja

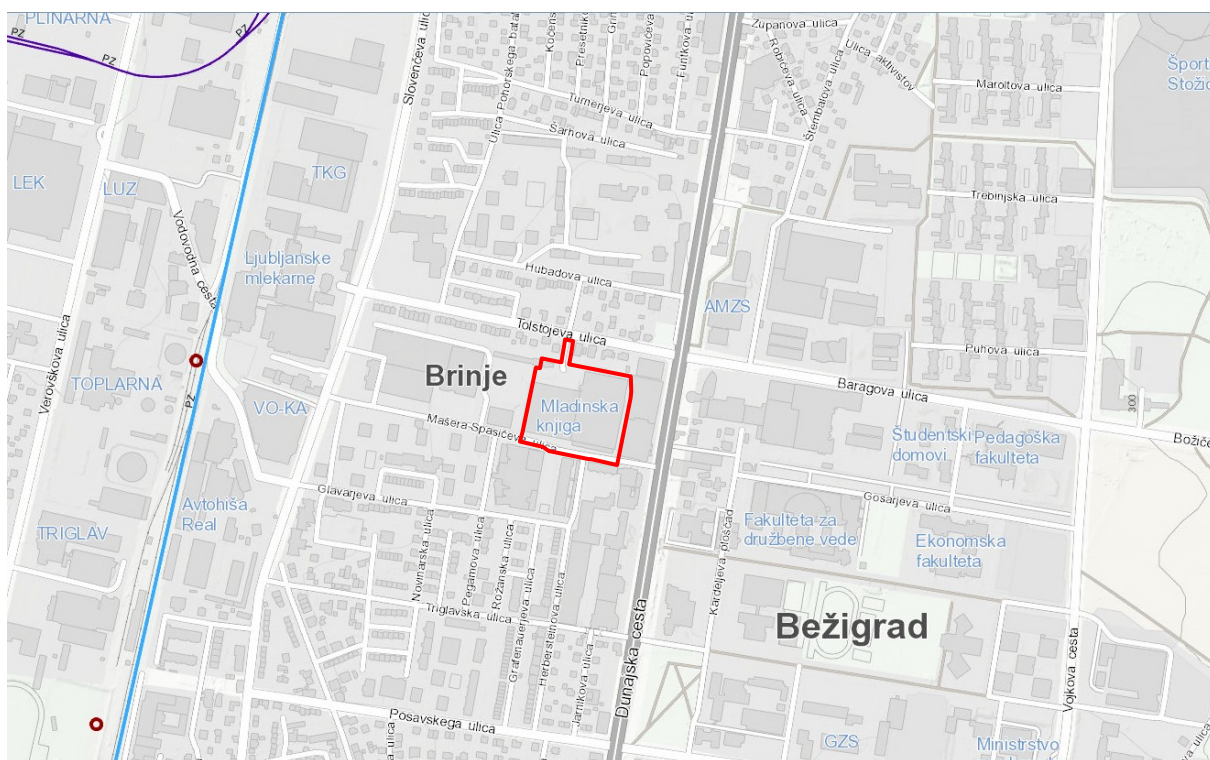
Slika 27: Prikaz kolesarskega prometa (vir: OPN MOL ID)



Slika 28: Prikaz širšega območja z označenimi postajališči mestnega kolesa (vir: BikeljLJ)

5.4. Železniški promet

Zahodno od območja OPPN poteka regionalna železniška proga za potniški in tovorni promet. Železniško postajališče Ljubljana Brinje je od območja OPPN oddaljeno cca. 470 m.



- Glavna železniška proga za potniški in tovorni promet
- Glavna železniška proga za tovorni promet
- I. reda
- II. reda
- Regionalna železniška proga za potniški in tovorni promet
- Industrijski tir
- Železniško potniško postajališče

Slika 29: Prikaz infrastrukture železnic (vir: OPN MOL ID)

6. OPIS KVALITETE IN OPOZORIL O PRIMERNOSTI IN ZANESLJIVOSTI UPORABE GRAFIČNIH PRIKAZOV

Grafični prikazi stanja prostora so povzeti po interaktivnih spletnih straneh:

- Evidenca GURS: <https://eprostor.gov.si/javni/>
- LPP: <http://www.lpp.si/>
- OPN MOL ID: <https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo@Ljubljana>

7. PRIKAZ OBSTOJEČIH STAVB



Slika 30: Stavbe na območju (vir: GURS)

Stavba S1



p. št.	87/31, 87/12, 87/20, 87/38, 87/22
št. stavbe	58
višina, etažnost	6 etaž
bruto tl. površina	31 428 m ^{2**}
zemljišče pod stavbo	5 266 m ^{2*}
raba	poslovna, skladiščna
opis objekta:	
-konstrukcija	opeka
-streha	ravna, betonska

Stavba S2



p. št.	87/5, 89/2
št. stavbe	53
višina, etažnost	2 etaži
bruto tl. površina	13 236 m ^{2**}
zemljišče pod stavbo	6 542 m ^{2*}
raba	poslovna, skladiščna
opis objekta:	
-konstrukcija	opeka
-streha	ravna, betonska

Stavba S3



p. št.	87/5, 89/2
št. stavbe	127
višina, etažnost	3 etaže
bruto tl. površina	1 161 m ^{2**}
zemljišče pod stavbo	393 m ^{2*}
raba	poslovna, skladiščna
opis objekta:	
-konstrukcija	drug material
-streha	ravna, betonska

** - podatek je informativen, izračunan na podlagi podatka GURS zemljišče pod stavbo in števila etaž

* - podatek je izmerjen v digitalnem katastru

III.4. STROKOVNE PODLAGE (priloga v posebni mapi)

1.	Geodetski načrt, št. GEK – 210/2021, Gekom d.o.o., avgust 2021
----	--

Pred pričetkom izdelave so bile izdelane še:

1. Strokovne podlage za območje OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, UP 21-008-SP, maj 2022:
 - Prikaz stanja prostora,
 - Izvleček iz nadrejenega izvedbenega prostorskega akta,
 - Skladnost investicijske namere z OPN MOL ID,
 - Obstoječa gradiva v zvezi z območjem OPPN,
 - Splošne smernice,
 - Analize ter vplivi in povezave s sosednjimi območji,
 - Pregled obstoječih investicijskih priložnosti in
 - Elaborat lastništva
2. Tri variante rešitve, ki so jih izdelali:
 - Old printship MK Bežigrad, urbanistični koncept, Kosi in partnerji, arhitekturni biro, 20.6.2022,
 - Stara tiskarna MK Bežigrad, urbanistični koncept, Marasovic arhitekti, 20.6.2022 in
 - Stara tiskarna MK Bežigrad, urbanistični koncept, Ofis arhitekti, junij 2022

III.5. KONKRETNE SMERNICE IN MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

1. SMERNICE

	NOSILEC UREJANJA PROSTORA	DATUM IZDAJE SMERNIC
1.	JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana	25.1.2022
2.	JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana	26.1.2022
3.	JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o., Področje odvoza odpadkov, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana	21.1.2022
4.	RS, Ministrstvo za kulturo, Maistrova ulica 10, 1000 Ljubljana	23.5.2022
5.	MOL, MU, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana	9.2.2022
6.	Elektro Ljubljana d.d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana	21.3.2022
7.	JP Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom, Verovškova ulica 62, 1001 Ljubljana	2.2.2022
8.	JP Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinska oskrba s toploto, Verovškova ulica 62, 1001 Ljubljana	2.2.2022
9.	Javna razsvetljava d.d., Litijška cesta 263, 1000 Ljubljana	1.2.2022
10.	Telekom Slovenije d.d., TKO osrednja Slovenija, Stegne 19, 1000 Ljubljana	11.2.2022
11.	Telemach d.o.o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana - Črnuče	18.2.2022
12.	RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, Vojkova cesta 52, 1000 Ljubljana	8.9.2022
13.	RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana	15.2.2022
14.	RS, Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	26.1.2022
15.	RS, Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	24.1.2022 24.5.2022
16.	RS Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, Štefanova ulica 5, 1000 Ljubljana	18.2.2022
17.	Zavod za kulturne dediščine, Služba za kulturno dediščino, Območna enota Ljubljana, Tržaška cesta 4, 1000 Ljubljana	23.2.2022
18.	Plinovodi d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 11b, 1001 Ljubljana	14.2.2022
19.	MOL, MU, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, Resljeva cesta 18, 1000 Ljubljana	1.3.2022
20.	MOL, MU, Oddelek za zaščito, reševanje in civilno obrambo, Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana	9.2.2022
21.	MOL, MU, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, Adamič-Lundrovo nabrežje 2, 1000 Ljubljana	10.2.2022
	Četrtna skupnost Bežigrad, Vojkova cesta 1, 1000 Ljubljana	15.2.2022

Odločba o izvedbi presoje vplivov na okolje

	Ministrstvo za okolje in prostor, Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana	18.10.2022
--	---	------------

Za območje OPPN ni treba izvesti postopka presoje vplivov na okolje.

III.6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

1.1. Obstoječe stanje

Obravnava območje se nahaja v Mestni občini Ljubljana, v Četrtni skupnosti Bežigrad. Območje se nahaja ob Dunajski cesti, zahodno od obstoječih poslovnih zgradb. Na severni strani območje meji na eno- in dvostanovanjske površine, ki potekajo vzdolž Tolstojeve ulice, s katere je urejen tudi dostop do območja. Južni rob območja poteka vzdolž Mašera-Spasićeve ulice oziroma večstanovanjskih površin in osrednjih območij centralnih dejavnosti. Zahodni rob območja meji na obstoječo poslovno pozidavo. Pretežni del območja OPPN prekrivajo pozidane površine.

1.2. Predvideno stanje

Za obravnavano območje so bile v skladu z usmeritvami OPN MOL ID izdelane tri variantne rešitve. Zmagovalno rešitev je pripravilo podjetje OFIS arhitekti d.o.o..

V območju OPPN je načrtovana gradnja treh večstanovanjskih stavb ter pripadajoče ureditve. Proizvodni del obstoječega objekta stare tiskarne arhitekta Savina Severja, ki je varovan kot registrirana stavbna dediščina, bo ohranjen. V njem so načrtovane nestanovanjske dejavnosti, ki bodo programske dopolnile ponudbo širšega območja. Vse tri večstanovanjske stavbe so pod nivojem terena povezane s skupno kletjo.

1.3. Strokovne podlage

Strokovne podlage so priloga OPPN v posebni mapi in zajemajo naslednje vsebine:

- Geodetski načrt, št. 2020-03, Gekom d.o.o., marec 2020,

Strokovna podlaga za urbanistično arhitekturno zasnovo območja je sintezna rešitev Stara tiskarna MK Bežigrad, biro Ofis arhitekti, junij 2022, izdelana na podlagi treh variantnih rešitev, ki so jih pripravili biroji:

- Kosi in partnerji, arhitekturni biro,
- Marasovic arhitekti in
- Ofis arhitekti.

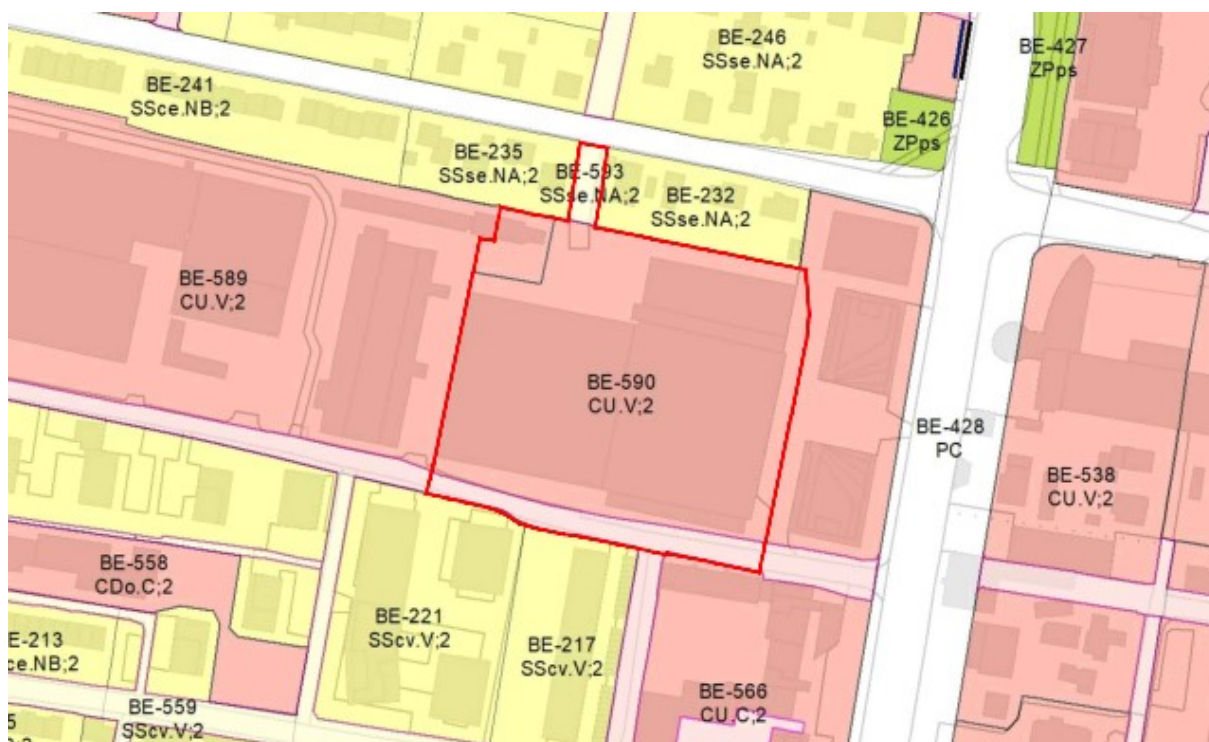
V sklopu priprave OPPN je izdelan tudi Elaborat ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod, št. EE-21-008, september 2022.

Pred pričetkom izdelave so bile izdelane še:

1. Strokovne podlage za območje OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod (UP 21-008-SP, maj 2022):
 - Prikaz stanja prostora,
 - Izvleček iz nadrejenega izvedbenega prostorskega akta,
 - Skladnost investicijske namere z OPN MOL ID,
 - Obstoječa gradiva v zvezi z območjem OPPN,
 - Splošne smernice,
 - Analize ter vplivi in povezave s sosednjimi območji,
 - Pregled obstoječih investicijskih priložnosti in
 - Elaborat lastništva
2. Tri variante rešitve, ki so jih izdelali:
 - Old printship MK Bežigrad, urbanistični koncept, Kosi in partnerji, arhitekturni biro, 20.6.2022,
 - Stara tiskarna MK Bežigrad, urbanistični koncept, Marasovic arhitekti, 20.6.2022 in
 - Stara tiskarna MK Bežigrad, urbanistični koncept, Ofis arhitekti, junij 2022

1.4. Veljavna urbanistična dokumentacija

- Odlok o OPN MOL SD (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);
- Odlok o OPN MOL ID (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22).



Slika 31: Prikaz namenske rabe (vir: OPN MOL ID)

Skladno z OPN MOL ID se območje OPPN nahaja v naslednjih enotah urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu EUP):

Oznaka EUP	Delež na območju OPPN	Namenska raba prostora	Način urejanja
BE-589	del	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	OPPN
BE-590	cel	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	OPPN
BE-593	cel	SSse – splošne eno in dvostanovanjske površine	OPPN

Območje OPPN obsega EUP BE-590, ki je z OPN MOL ID namenjena osrednjim območjem centralnih dejavnosti, ter EUP BE-593, ki je z OPN MOL ID namenjena splošnim eno in dvostanovanjskim površinam. Po določitvi OPN MOL ID je za EUP BE-590 in BE-593 določena priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod. Območje OPPN obsega tudi del EUP BE-589, ki je z OPN MOL ID namenjena osrednjim območjem centralnih dejavnosti. Po določitvi OPN MOL ID je za EUP BE-589 določena priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – zahod.

1.5. Seznam sprejetih aktov o zavarovanju ter seznam sektorskih aktov in predpisov

1.5.1. Varovanje kulturne dediščine

Na območju OPPN se nahaja enota kulturne dediščine: EŠ 15585, Ljubljana – Tiskarna Mladinska knjiga, režim: stavbna dediščina

1.5.2. Varstvo voda

Za celotno območje OPPN velja ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja: režim 2B, podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom.

1.5.3. Podzemne vode

Skladno z izdelanim elaboratom Obravnava talnih vod pri načrtovanju posegov in gradnje v podzemnih etažah na območju MOL, Geološki zavod Slovenije, 2021, se območje OPPN nahaja na območju B »Visoka savska trasa«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte.

1.5.4. 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.

1.5.5. Varovanje 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.

1.5.6. 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. Skladno s pridobljenimi konkretnimi smernicami Ministrstva za obrambo na območju ni varovanih komunikacijskih koridorjev, ki bi jih bilo treba upoštevati pri načrtovanju.

1.5.7. Druga varovana območja

Območje OPPN se ne nahaja na varovanem območju narave, gozdnih ali kmetijskih zemljišč, na poplavnem, plazljivem in erozijsko nevarnem območju, znotraj priletno-vzletnega koridorja helikopterja ter v območju prostorskih ukrepov.

2. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

2.1. Območje OPPN

2.1.1. Obseg

Območje OPPN obsega BE-590, BE-593 ter del EUP BE-589.

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

Površina območja OPPN znaša 19.262 m².

Območje zajema zemljišča, namenjena gradnji stavb s spremljajočim programom ter pripadajočimi ureditvami.

2.1.2. Meja območja OPPN

Meja območja OPPN poteka po zahodnem, južnem in vzhodnem robu EUP BE-590, nadaljuje se po zahodnem in severnem robu parcele 87/14, zahodnem robu parcele 87/7 in nato nadaljuje ponovno po robu parcele 87/14, vse k.o. 2636. Meja se v severozahodnem delu območja nadaljuje po severnem robu EUP BE-589, nato po robu EUP BE-590 in nazadnje še po zahodnem, severnem in vzhodnem robu EUP BE-593.

Meja območja OPPN je določena na grafičnih načrtih št. 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN« in št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

2.1.3. Prostorski enoti

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote. Prostorska enota PE1 je namenjena gradnji prometnih površin. Prostorska enota PE2 je namenjena gradnji večstanovanjskih stavb in obstoječi stavbi tiskarne. Prostorska enota PE3 je namenjena gradnji prometnih površin.

Prostorske enote so določene v grafičnih načrtih št. 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN« in št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

3. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI

3.1. Vplivi in povezave s sosednjimi območji

Območje OPPN je prometno navezано na Tolstojevo ulico in Mašera-Spasićevo ulico, ki se navezujeta na Dunajsko cesto na vzhodni strani in na Slovenčevo ulico na zahodni strani. Na severni strani območja OPPN je preko obstoječe uvozno-izvozne klančine urejen dostop do kletnih etaž pod stavbami v sosednji EUP BE-566.

Peš dostopi do območja OPPN so po hodnikih za pešce ob Tolstojevi ulici in Mašera-Spasićevi ulici. Kolesarji se vodijo po voziščih Tolstojeve in Mašera-Spasićeve ulice.

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

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

Območje OPPN se nahaja na ožjem vodovarstvenem območju z manj strogim režimom varovanja. Območje OPPN se nahaja na območju »Visoka savska trasa«. V nadaljnji fazi načrtovanja bo treba z geološko-geomehanskim elaboratom dokazati, da gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte. Na območju OPPN velja III: stopnja varstva pred hrupom. Celotno območje spada pod ožje varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe, iz pridobljenih smernic Ministrstva za obrambo pa izhaja, da na območju ni varovanih komunikacijskih koridorjev, ki bi jih bilo treba upoštevati pri načrtovanju.

Na južni strani območje OPPN meji na površine z večstanovanjskimi stavbami, od katerih so zagotovljeni odmiki, določeni z OPN MOL ID, kar je podrobneje pojasnjeno v poglavju 4.8. Na severni strani območje meji na splošne eno in dvostanovanjske površine. Vpliv na osončenje sosednjih stavb je v okviru normativov OPN MOL ID, kar je podrobneje pojasnjeno v poglavju 8.5.

V Tolstojevi in Mašera-Spasićevi ulici potekajo obstoječa javna komunalna in energetska omrežja ter elektronsko komunikacijska omrežja, ki bodo omogočila priključitev načrtovanih stavb. Na območju OPPN je obstoječa transformatorska postaja. Območje v smeri sever-jug prečka primarni vod kanalizacijskega omrežja.

Za območje OPPN je obvezno treba preveriti potrebe po družbeni infrastrukturi. Pridobljene so bile smernice MOL OPVI, iz katerih izhaja, da potrebe po prostih mestih na področju predšolske vzgoje trenutno pokrivajo Vrtec Jelka na Glavarjevi ulici 18a, v oddaljenosti cca. 150 m jugozahodno od območja OPPN, Vrtec Ciciban na Šarhovi ulici 29, v oddaljenosti cca. 300 m severno od območja OPPN, ter drugi javni vrtci v MOL. Prosta mesta za osnovnošolske otroke iz načrtovanih večstanovanjskih stavb bodo zagotovljena v osnovni šoli Franceta Bevka na naslovu Ulica pohorskega bataljona 1, v oddaljenosti cca. 300 m severozahodno od obravnavanih zemljišč.

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

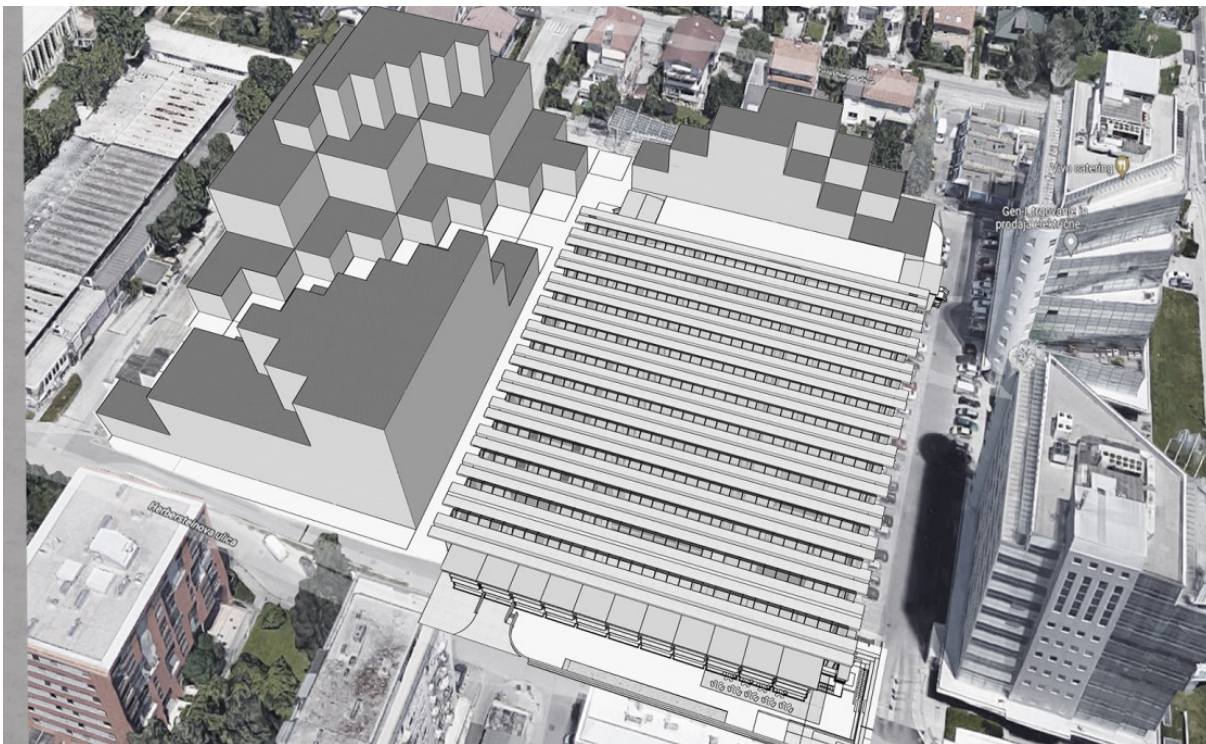
4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

4.1. Izdelava variantnih rešitev

4.1.1. Variantne rešitve

Za območje OPPN so bile izdelane tri variantne rešitve, ki so jih pripravili:

- Kosi in partnerji, arhitekturni biro,
- Marasovic arhitekti in
- Ofis arhitekti



Slika 32: Aksonometrični pogled na zasnovo – izsek iz variantne rešitve Kosi in partnerji, arhitekturni biro



Slika 33: Aksonometrični pogled na zasnovo – izsek iz variantne rešitve Marasovic arhitekti



Slika 34: Aksonometrični pogled na zasnovo – izsek iz variantne rešitve biroja Ofis arhitekti

4.1.2. Izbrana variantna rešitev

Kot strokovna podlaga za pripravo OPPN je bila izbrana variantna rešitev biroja Ofis arhitekti. Na podlagi podrobnejše urbanistične preveritve je bila izbrana variantna rešitev dopolnjena kot Sintezna variantna rešitev Ofis arhitekti, junij 2022

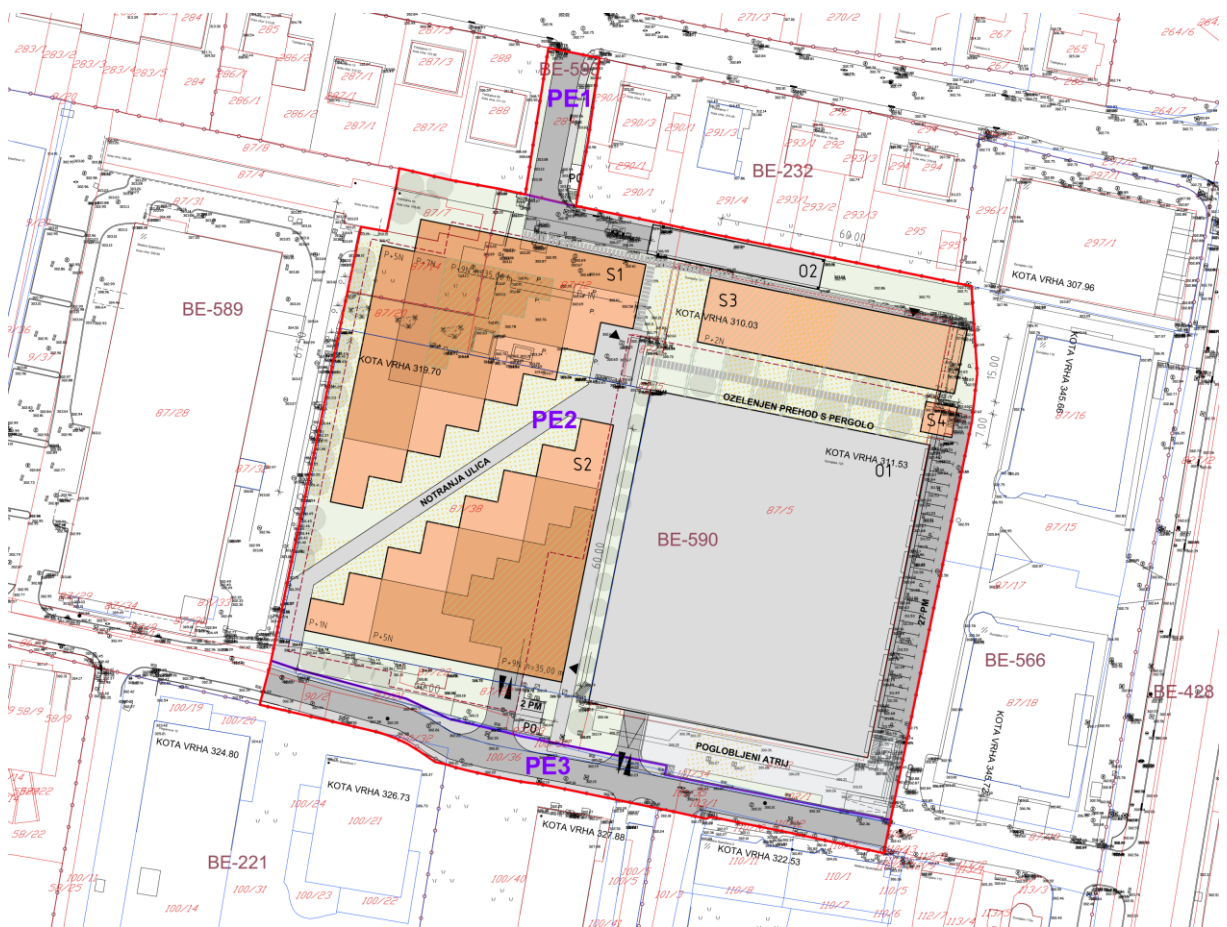


Slika 35: Aksonometrični pogled na zasnovo – izsek iz izbrane variantne rešitve

V fazi priprave osnutka OPPN pa je bila na podlagi pripomb pristojne strokovne službe za varovanje kulturne dediščine Sintezna rešitev še prilagojena s spremembo volumna stavbe na severni strani tiskarne.



Slika 36: Aksonometrični pogled na zasnovo – prilagojena sintezna rešitev skladno z usmeritvami MK



Slika 37: Arhitekturno zazidalna situacija iz OPPN

4.2. Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

4.2.1. Dopustni objekti in dejavnosti

V območju je načrtovana gradnja večstanovanjskih stavb (S1, S2 in S3) s pripadajočo zunanjo ureditvijo. Stavbi O1 in S4 bosta v celoti namenjeni centralnim dejavnostim, ki so dopustne tudi v stavbi S3 ter v pritličjih načrtovanih stavb S1 in S2. V območju OPPN so v prostorih, namenjenih centralnim dejavnostim, dopustni programi iz nabora dejavnosti za namensko rabo CU:

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

Skladno z usmeritvami za izdelavo OPPN je z OPN MOL ID določeno, da je delež stanovanj v EUP BE-590 lahko največ 85 % BTP. Kot je razvidno iz spodnje preglednice, je zahtevani delež BTP namenjenih nestanovanjskim programom izpolnjen že znotraj stavb O1 in S4. Stavbe S1, S2 in S3 je tako dopustno v celoti nameniti stanovanjem.

Oznaka stavbe	BTP nad terenom	Stanovanjske površine	Nestanovanjske površine
O1 (tiskarna)	6.400	0	6.400
S1	13.800	13.800	0
S2	12.300	12.300	0
S3	2.700	2.700	0
S4	60	0	60
Skupaj v m ²	35.260	28.800	6.460
Delež	100,00 %	81,67 %	18,32 %

4.2.2. Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

Načrtovane so tri večstanovanjske stavbe in manjša paviljonska stavba. Večstanovanjske stavbe se tipološko uvršča v stavbni tip V – visoka prostostoječa stavba. V vzhodnem delu območja je ohranjen proizvodni del nekdanje tiskarne.

Večstanovanjske stavbe imajo oznake S1, S2 in S3, paviljonska stavba ima oznako S4, ohranjena nekdanja tiskarna pa ima oznako O1. Severno od stavbe O1 je na mestu nekdanjega poslovnega dela tiskarne načrtovana nova stavba z oznako S3. Med stavbama O1 in S3 je prehod, oblikovan kot ozelenjen prostor s pergolo, ki se na vzhodni strani zaključuje s stavbo S4. Zahodno sta umeščeni stavbi S1 in S2. Stavbe S1, S2 in S3 so pod nivojem terena povezane s skupno kletjo.

Stavba S3 je zasnovana kot lamela, umeščena v prostor vzporedno s severno stranico stavbe O1. Stavbi S1 in S2 sta zasnovani kot stopničasto oblikovana volumna, ki sledita notranji ozelenjeni ulici, ki poteka v smeri severovzhod-jugozahod. Geometrija severne in zahodne fasade stavbe S1 ter vzhodne in južne fasade stavbe S2 je vzporedna oziroma pravokotna s stavbama S3 in O1. Etaže stavb S1 in S2 se v obliki členjenih teras spuščajo v notranjost območja, v smeri proti notranji ulici, na obodu pa se volumni v višjih etažah zamikajo v notranjost območja in se tako odmikajo od obstoječe sosednje pozidave.

Območje se na južni strani prometno navezuje na Mašera-Spasićevo ulico, kjer sta uvoza v kletne etaže pod stavbami S1, S2 in S3 ter uvoz v kletno etažo pod stavbo O1. Na severni strani je uvoz in dostop do obstoječe uvozne-izvozne klančine, ki napaja kletne etaže pod stavbami v sosednji EUP BE-566.

Odprte bivalne površine za stanovanja z otroškimi igrišči ter prostorom za druženje in počitek stanovalcev so načrtovane v ozelenjenem prehodu med stavbama S3 in O1, ob notranji ulici med stavbama S1 in S2, ter na severni stavbi S1 in S3, na zahodni strani stavbe S1 in na južni strani stavbe S2 tudi na obodu območja OPPN. Prostor za igro otrok ter druženje in počitek stanovalcev je dopustno urediti tudi v okviru večnamenske ploščadi v poglobljenem atriju na južni strani stavbe O1. Zelene površine na raščenenem terenu so zagotovljene tudi na zahodni strani stavbe O1. Del odprtih bivalnih površin za stanovanja in zelenih površin za nestanovnijske programe je zagotovljen tudi na strehi stavbe S3.

4.3. Pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov

V odloku so v 9. členu opisane dopustne stavbe in ureditve na območju OPPN. Opisane objekte in ureditve, ki se klasificirajo kot enostavni in nezahtevni objekti, je dopustno graditi ob upoštevanju ostalih določil odloka, ki se nanašajo na velikost, umestitev in oblikovanje objektov, zagotavljanje zelenih površin, površin za mirujoči promet, pogoje glede odmikov od sosednjih zemljišč itd.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture in pomožnih infrastrukturnih objektov za potrebe načrtovanih objektov v območju OPPN v skladu z določili, opredeljenimi v pogojih za priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

4.4. Pogoji za oblikovanje objektov

Z 12. členom odloka so določeni pogoji za oblikovanje objektov. Ti morajo biti zasnovani usklajeno, v umirjenih barvah, z enotno zasnovanimi balkonskimi ograjami, brez vidno izpostavljenih klimatskih in drugih tehničnih naprav itd.

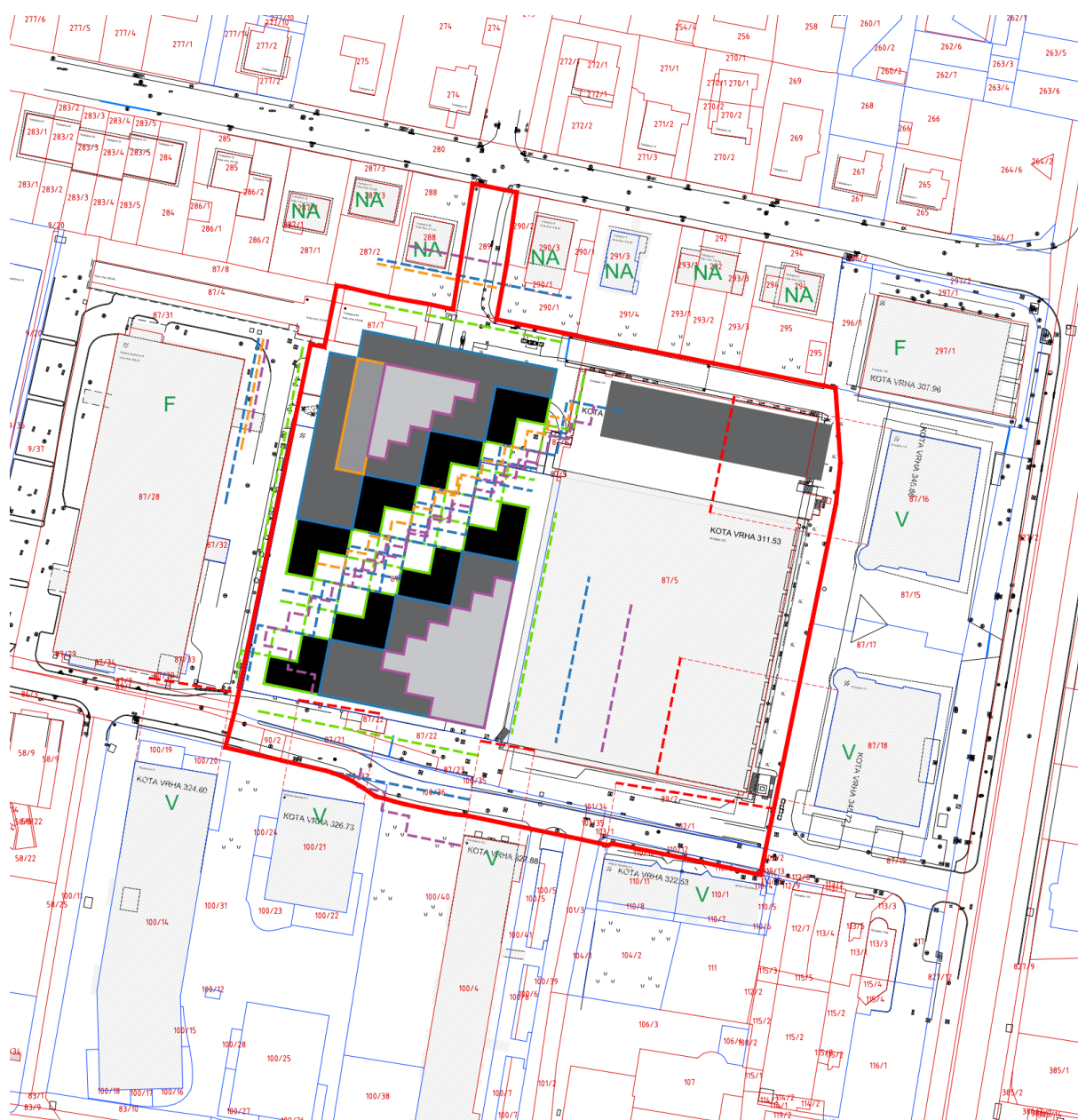
Za oblikovanje strehe so povzeta določila iz OPN MOL ID, ki določajo da mora biti pri strehah s površino več kot 400 m² (brez svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih, za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi), vsaj 75 % površine strehe urejenih kot zelena streha, vendar ne manj kot 400 m². Strehe nad zadnjo etažo stavb S1, S2 in S3 imajo površino več kot 400 m², zato je treba določilo upoštevati pri oblikovanju streh. Zelena streha mora biti tudi nad stavbo S4.

Z OPPN so določeni tudi odmiki med fasadami stavb in delov stavb v skladu z določili 21. odstavka 24. člena OPN MOL ID.

Zagotavljati je treba naslednje odmike med fasadami delov stavb S1 in S2:

- na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), so najmanj enaki ali večji od polovice višine višjega dela stavbe, merjene do njegovega venca,
- na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, so najmanj enaki ali večji od višine višjega dela stavbe, merjene do njegovega venca,
- pri stavbah S1 in S2 se višina posameznega dela stavbe meri od kote terena pri vhodu v stavbo do višine venca tega dela stavbe,

Stavba S2 mora biti od stavb na zemljiščih s parcelnima številka 100/21 in 100/41 odmaknjena najmanj za njuno višino, merjeno do njunega venca. Odmik posameznih delov stavbe S2 od stavb na zemljiščih s parcelnima številka 100/21 in 100/41 mora biti najmanj enak višini posameznih delov stavbe, pri čemer se višina meri od kote terena pri vhodu v stavbo do višine venca posameznega dela stavbe.



LEGENDA:

	MEJA OBMOČJA OPPN		STANOVANJSKI DEL (nižji od 14 m)
	MEJA NEUREJENE ZEMLJIŠKE PARCELE		ODMIK OD 1-2 ETAŽE
	MEJA UREJENE ZEMLJIŠKE PARCELE		ODMIK OD 3-6 ETAŽE
1224/1	PARCELNA ŠTEVILKA		ODMIK OD 7-8 ETAŽE
	1-2 ETAŽA		ODMIK OD 9-10 ETAŽE
	3-6 ETAŽA		OBSTOJEČI OBJEKTI
	7-8 ETAŽA		ODMIK OD OBSTOJEČIH OBJEKTOV
	9-10 ETAŽA		TIP OBJEKTA

Slika 38: Prikaz upoštevanja odmikov med fasadami stavb in delov stavb

Za stavbi S3 in S4 so določeni še dodatni pogoji glede oblikovanja, s katerimi se bo vzpostavil primeren ohranil odnos do ohranjenega proizvodnega dela nekdanje tiskarne, hkrati pa bodo prepoznane osnovne arhitekturne značilnosti in koncept tripartitne zasnove nekdanje stavbe.

4.5. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin

4.5.1. Povzetek usmeritev iz OPN MOL ID

Pri oblikovanju zunanjih površin je treba upoštevati določila iz OPN MOL ID glede zagotavljanja obveznega deleža odprtih bivalnih in zelenih površin v območju OPPN.

Z OPN MOL ID je za EUP BE-590 določen $FBP = 30\%$, vendar ne manj kot 15 m^2 odprtih bivalnih površin na stanovanje. Odprte bivalne površine vključujejo 50% zelenih površin na raščenem terenu in največ 50% tlakovanih površin, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine. V skladu z 32. členom OPN MOL ID je tlakovanih površin lahko tudi več, če gre za ureditev trga in večnamenske ploščadi, vendar največ 70% tlakovanih površin in najmanj 30% zelenih površin na raščenem terenu. V sklopu odprtih bivalnih površin mora biti zagotovljenih na vsako stanovanje najmanj $7,50\text{ m}^2$ površin, namenjenih za otroško igrišče in najmanj $5,00\text{ m}^2$ površin za rekreacijo in druženje stanovalcev.

Z OPN MOL ID je za EUP BE-590 določen $FZP = 20\%$.

V pasu $100,00\text{ m}$, merjeno od roba regulacijske linije glavne mestne ceste, dopustno zagotoviti do 35% FBP v večstanovanjskih stavbah ter FZP v nestanovanjskih stavbah tudi na delih stavb, ki so urejeni kot skupne odprte zazelenjene terase, pri čemer terasa ne sme biti manjša od $100,00\text{ m}^2$, mora biti urejena kot zelena ureditev, ustrezno zavarovana in namenjena uporabnikom stavbe.

V objektu, v katerem so poleg stanovanj tudi nestanovanjske dejavnosti, se pri izračunu zelenih površin upošteva seštevek deležev FBP stanovanjskih in FZP ostalih površin.

Z OPPN je definiran pojem odprtih bivalnih površin in raščenega terena v skladu z določili OPN MOL ID.

4.5.2. Zagotavljanje FBP in FZP z OPPN

Območje za izračun FBP in FZP

Skladno z 93. členom OPN MOL ID se FZ , FZP in FBP v OPPN računajo na območja posameznih EUP ali na območje OPPN, če je to manjše od EUP. V izračunu se ne upoštevajo državne ceste in občinske ceste tipov LC, LG, LZ in LK iz 40. člena odloka OPN MOL ID.

Celotno območje OPPN zajema naslednja zemljišča:

Oznaka parcele	Oznaka EUP	Namembnost parcele	Površina parcele v m^2	Površina za izračun v m^2
C1	BE-590	Parcela javne ceste	413	
P1	BE-590	parcels dovoza in klančine	538	538
P2	BE-590	gradbena parcela novih stavb	2.357	2.357
P3	BE-590, BE-589	gradbena parcela novih stavb	8.121	8.121
P4	BE-590	gradbena parcela obstoječe stavbe	6.064	6.064
P5	BE-590	parcels parkirišča	439	
C2	BE-593	parcels javne ceste in dovoza	1.330	
skupaj	skupaj		19.262	17.080

Pri izračunu FZ , FZP in FBP je upoštevana površina parcel znotraj EUP BE-590 in del parcele P3 v EUP BE-589, brez:

- parcele C2:
ki je v OPPN določena kot parcels javne lokalne krajevne ceste (LK) in predstavlja parcels javnega dobra,
- parcele P5:
ki je v OPPN določena kot samostojna parcels, ki se priključi k parkirišču v EUP BE-566.

Pri izračunu FBP in FZP je bilo upoštevano:

- površina zemljišča za izračun FBP in FZP znaša 17.080 m^2 ,
- znotraj območja OPPN so načrtovane stanovanjske dejavnosti (28.800 m^2 BTP) in nestanovanjske dejavnosti (6.460 m^2 BTP) v razmerju $82\% : 18\%$. Zahteve glede FZP se zato preračunavajo na 18% površine celotnega zemljišča, zahteve glede FBP pa na 82% površine celotnega zemljišča,
- ker je zunanja ureditev zasnovana kot sistem med seboj povezanih trgov, je upoštevano, da je minimalni delež odprtih bivalnih površin na raščenem terenu 30% ,

- za del zemljišč, ki se nahaja v 100 m pasu ob Dunajski cesti, je 35% FBP in 35 % FZP zagotovljenih na strehi stavbe v severnem delu območja OPPN (znotraj 100 m pasu ob Dunajski cesti).



Slika 39: Prikaz delov gradbenih parcel P2 in P4 v 100 m pasu ob Dunajski cesti

Izračun potrebnih površin za zagotavljanje FBP in FZP v skladu z OPN MOL ID

Izračun dopustne površine odprtih bivalnih površin (OBP) za stanovanjski del in zelenih površin (ZP) za nestanovanjski del na strehi stavbe:

Oznaka parcele	Del parcele v 100 m pasu v m ²	Zahtevan delež FBP/FZP	Minimalna površina FBP/FZP za del parcele v 100 m pasu v m ²	Dopustna površina FBP/FZP na strehi stavbe v m ² (35 %)
P2 – stanovanjski del	1.782	30%	535	187
P4 – nestanovanjski del	4.166	20%	833	292
Skupaj	5.948		1.368	479

Skladno z normativi OPN MOL ID je v območju OPPN treba zagotoviti naslednje odprte bivalne površine (OBP) za stanovanjski del in zelene površine (ZP) za nestanovanjski del:

ZAHTEVA IZ OPN MOL ID		MIN		MAX	MIN			
POVRŠINA ZEMLJIŠČA		FBP/FZP SKUPAJ		FBP/FZP NA STREHI	FBP/FZP NA TERENU			
	površina v m ²	zahtevan delež FBP/FZP	površina v m ² (AxB)	Dopustna površina v m ²	skupaj na terenu v m ² (C-D)	od tega tlakovano v m ² (E x 70%)	raščen teren min delež	raščen teren min v m ² (E x G)
Računska površina – stanovanjski del (82 %)	13.951	30,00 %	4.185	187	3.998	2.799	30%	1.199
Računska površina – nestanovanjski del (18 %)	3.129	20,00 %	626	292	334		100%	334
Skupaj računski površina območja OPPN (100 %)	17.080		4.811	479	4.332	2.810,5		1.533

Zagotavljanje FBP in FZP z OPPN

Zaradi kompleksnosti izračuna in težavnosti preverjanja faktorjev FBP in FZP so v 13. členu odloka OPPN zahteve glede zagotavljanja FBP in FZP izražene numerično. Utemeljitev določil glede zagotavljanja FBP in FZP iz 13. člena OPPN je naslednja:

Opis	Zahteva iz OPN MOL ID v m ² (povzeto iz zgornje preglednice)	Zahtevana površina iz OPPN v m ² (povzeto iz odloka)	Prikazana površina v grafičnih prilogah OPPN
Odprte bivalne površine za stanovanja			
Odprte bivalne površine skupaj	min. 4.185	min. 4.200*	4.217
Odprte bivalne površine na strehi stavb v 100 m pasu ob Dunajski cesti	max. 187	max. 200*	200**
Odprte bivalne površine na terenu	min. 3.998	min. 4.000	4.017
Odprte bivalne površine na raščnem terenu	min. 1.199	min. 1.200	1.570
Zelene površine za nestanovanjski program			
Zelene površine za nestanovanjski del	min. 626	min. 630	716
Zelene površine na strehi stavb v 100 m pasu ob Dunajski cesti	max. 292	max. 290	290**
Zelene površine na raščnem terenu	min. 334	min. 340	426

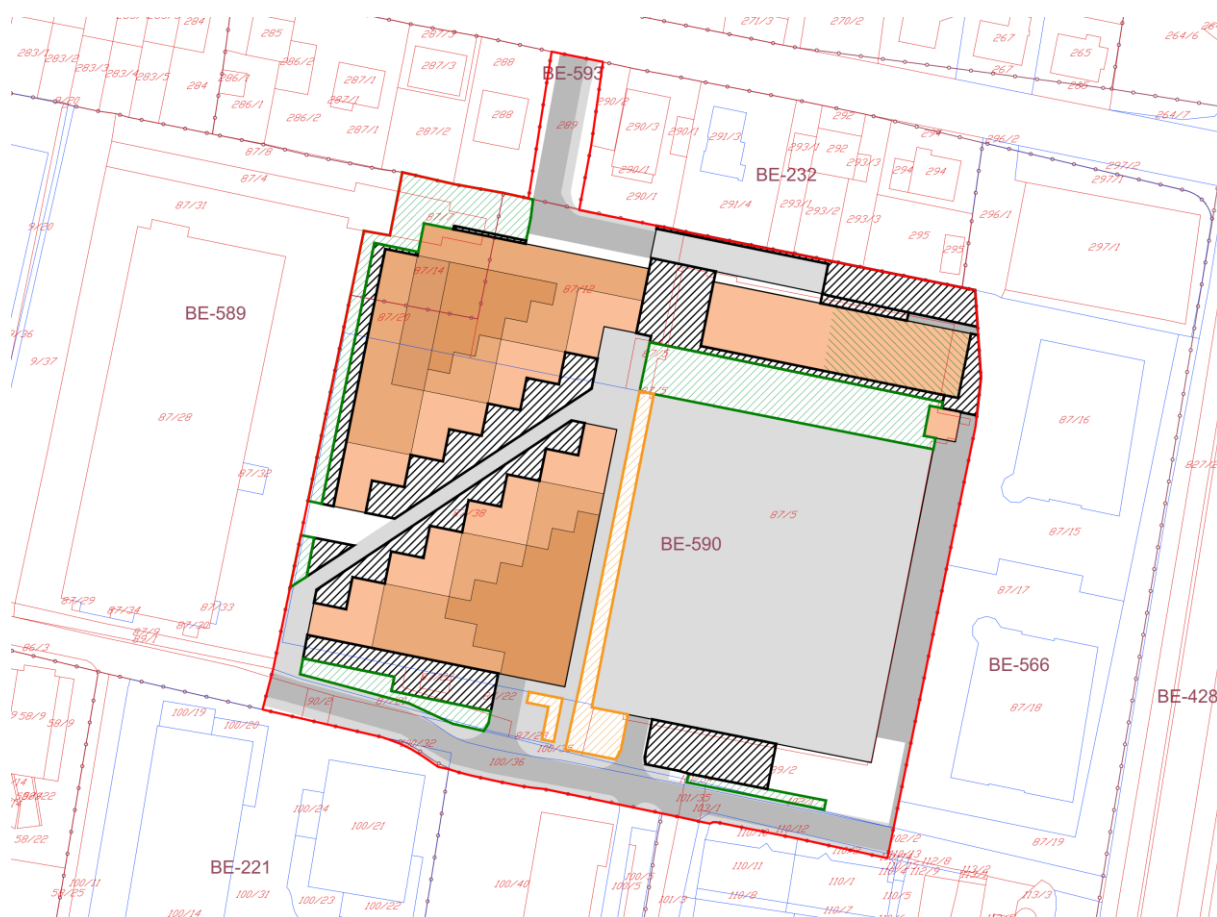
Opombi:

- * Računsko določeni površini 4.185 m² in 187 m² sta v odloku je zaokroženi navzgor na 4.200 m² in 200 m². Na ta račun je površina odprtih bivalnih površin na strehi nekoliko večja, pri tem pa je še vedno ohranjena računsko določena minimalna površina odprtih bivalnih površin na terenu in na raščenem terenu.
- ** Površina na strehi stavbe je lahko tudi večja, vendar ne šteje v zahtevano kvoto površin za zagotavljanje FBP in FZP

Kot je razvidno iz zgornje preglednice, je v OPPN dosežen zahtevan FBP in FZP. Na strehi stavbe je načrtovanih skupno 900 m² ozelenjenih površin, dostopnih vsem uporabnikom območja. Pri izračunih je upoštevanih le 490 m², kot znaša skupaj seštevek največje dopustne površine odprtih bivalnih površin za stanovanja (200 m²) in največje dopustne površine zelenih površin za poslovni del (290 m²), ki ju je dopustno zagotoviti na strehi stavbe.

S površino 4.200 m² odprtih bivalnih površin, določeno z odlokom, je tudi močno presežena kvota odprtih bivalnih površin po normativu 15,00 m² odprtih bivalnih površin na stanovanje, ki bi bila pri največjem dopustnem številu 240 stanovanj izpolnjena že z 3.600 m² (240 x 15 m² = 3.600). V OPPN zato delež odprtih bivalnih površin na stanovanje ni določen.

V območju pa je treba, v skladu z normativi OPN MOL ID v sklopu odprtih bivalnih površin na nivoju terena zagotoviti najmanj 7,50 m² površin, namenjenih igri otrok, na stanovanje. Skupaj je to pri največjem dopustnem številu stanovanj 1.800 m² (240 x 7,5 m² = 1.800). Površine za igro otrok so razporejene v sklopu zunanjih površin v območju (izven območja intervencijskih poti), nekaj jih je načrtovanih na strehi stavbe S3, manjši del pa v poglobljenem atriju na južni strani obstoječe tiskarne (skupno cca. 2.100 m²). Površine za možno umestitev otroških igrišč so prikazane v grafičnem načrtu OPPN št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.



LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA MEJA
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - KATASTRSKA MEJA
- 87/5 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA

- ODPRTE BIVALNE POVRŠINE IN ZELENE POVRŠINE NA STREHI STAVBE
- ODPRTE BIVALNE POVRŠINE NA STREHI KLETI
- ODPRTE BIVALNE POVRŠINE RAŠČEN TEREN
- ZELENE POVRŠINE NA RAŠČENEMU TERENU

BE-590 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA

Slika 40: Prikaz zagotavljanja FZ in FBP v grafičnem delu OPPN

4.6. Tlorisni gabariti

Z OPPN so določeni tlorisni gabariti, ki obsegajo vse dele stavbe nad terenom, vključno z ložami in balkoni, brez napuščev in konzolnih nadstreškov nad vhodi. Določeni sta tudi gradbena meja GM in gradbena meja pod zemljo GMz.

V okviru dopustnih odstopanj se znotraj gradbene meje lahko dimenzija stavb S1 in S2 spremeni, pri čemer pa je treba ohraniti zadostne odmike med fasadami stavb in deli stavb v skladu z 12. členom. Dopustna so tudi odstopanja pri dolžinah in širinah stavb S3 (do ± 2,00 m) ter S4 (do ± 1,00 m).

Odstopanja pri dolžinah stavb so dopustna, če so zagotovljene odprte bivalne površine, zelene površine na raščnem terenu in otroška igrišča v skladu z določili odloka OPPN. Zagotovljen morajo biti tudi ustrezni odmiki od sosednjih zemljišč, ki so za stavbi S1 in S2 že določeni z GM, pri stavbi S3 pa mora biti zagotovljen najmanj 5,00 m odmik od meje sosednjega zemljišča v EUP BE-566 oziroma najmanj 3,00 m ob pridobljenem soglasju lastnika tega zemljišča

4.7. Preveritev in utemeljitev faktorja FZ v območju OPPN

Z OPN MOL ID je za EUP BE-590 določen največji dopusten faktor zazidanosti zemljišča FZ = 50%. Skladno z 93. členom OPN MOL ID se FZ v OPPN računa na območja posameznih EUP ali na območje OPPN, če je to manjše od EUP. V izračunu se ne upoštevajo državne ceste in občinske ceste tipov LC, LG, LZ in LK iz 40. člena odloka OPN MOL ID.

Pri izračunu FZ je upoštevana površina parcel P1, P2, P3 in P4, ki se nahajajo v EUP BE-590 (del parcele P3 pa tudi v EUP BE-589), brez:

- parcele C2:
ki je v OPPN določena kot parcela javne lokalne krajevne ceste (LK) in predstavlja parcelo javnega dobra,
- parcele P5:
ki je v OPPN določena kot samostojna parcela, ki se priključi k parkirišču v EUP BE-566.

Površina zemljišča za izračun FBP in FZP znaša 17.080 m².

Zazidana površina stavb v območju OPPN znaša:

- S1	2.419 m ²
- S2	2.025 m ²
- S3	900 m ²
- S4	51 m ²
- O1	4.752 m ²
- skupaj	10.147 m ²

Dosežen faktor zazidanosti v območju OPPN je:

$$FZ = 10.147 \text{ m}^2 / 17.080 \text{ m}^2 = 59,4\%.$$

Doseženi FZ= 59,4 %, kar je več od dopustnega FZ, določenega z OPN MOL ID (FI = 50%). V nadaljnji fazi načrtovanja se FZ zaradi dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih lahko še nekoliko spremeni. Odstopanje pri vrednosti FZ je dopustno na podlagi 1. odstavka 98. člena OPN MOL ID, ki določa, da se v OPPN vrednosti FZ lahko prekoračijo, 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 določili tega odloka.

Do prekoračitve FZ prihaja zaradi obstoječe zazidanosti na območju varovanega objekta - tiskarne, ki se ohranja, ter zaradi zasnove stopničasto sestavljenih volumnov. Pri načrtovani stopničasti zasnovi se načrtovane BTP porazdelijo tako, da se etaže manjšajo od najnižje proti najvišji. Pri tem se zazidana površina stavbe sicer poveča, vendar se hkrati bistveno poveča tudi površina odprtih bivalnih prostorov stanovanj. Veliko število stanovanj pridobi ozelenjene terase, ki predstavljajo ne samo kvaliteten zunanji prostor stanovanja, ampak tudi mikroklimatski prostor, ki izboljšuje pogoje bivanja v vseh etažah nad pritličjem. S stopničenjem stavbe se tudi regulirajo odmiki med načrtovanimi in obstoječimi objekti, s čimer se zmanjšuje vpliv novogradnje na obstoječe stavbe. S stopničenjem se povečujejo tudi odmiki med fasadami znotraj načrtovanega kompleksa, s tem pa izboljšujejo pogoji osonečenja načrtovanih stanovanj. V območju OPPN bodo kljub povečanju FZ zagotovljene predpisane odprte bivalne (FBP) in zelene površine (FZP), v kletnih etažah načrtovane stavbe pa bo zagotovljeno normativni število parkirnih mest.

4.8. Višinski gabariti in etažnost

Z OPN MOL ID je višina stavb določena le posredno s FI, FZ; FZP in FBP, z OPPN sta določeni etažnost in največja dopustna višina stavb.

Pri stavbah S1 in S2 je upoštevana višina sosednjih stavb, ki znaša P+10 (oziroma približno 43 m) pri stavbah na vzhodni strani območja OPPN in P+8 (oziroma 26 m) pri stavbah na južni strani območja OPPN. Največja dopustna višina načrtovanih stavb S1 in S2 je P+9N oziroma 35 m. Na podlagi dopustnih odstopanj se višina stavb lahko spremeni le navzdol.

Pri stavbah S3 in S4 višinski gabarit ne sme preseči nivoja vrha betonske konstrukcije, ki prodre na fasado stavbe O1.

4.9. Višinske kote terena in pritličja

Višinske kote urejenega terena bisteno ne odstopajo od obstoječih kot terena. Določene so tako, da je zunanjo ureditev na robovih območja OPPN mogoče povsem prilagoditi obstoječega terena na sosednjih zemljiščih.

Višinske kote urejenega terena v prostorski enoti PE2 so:

- pri vseh v stavbi S1 in S2 302,50 m n. v.
- pri vseh v stavbo S3 303,00 m n. v.
- pri vseh v stavbo S4 302,50 m n. v.
- poglobljeni atrij na južni strani stavbe O1 300,30 m n. v.

Višinske kote pritličij stavb so:

- stavbi S1 in S2 302,50 m n. v.
- stavba S3 303,00 m n. v.
- stavba S4 302,50 m n. v.

V okviru dopustnih odstopanj se višinske kote pritličja lahko zvišajo za največ 0,50 m in znižajo za največ 1,00 m. Kote terena lahko odstopajo, če je zunanja prilagojena višinskim kotam pritličij stavb v območju OPPN in ureditvam na sosednjih zemljiščih izven območja OPPN.

4.10. Zmogljivost območja

Za območje OPPN so določene naslednje zmogljivosti:

(1) Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

- površina PE1: 413 m²

(2) Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

- a) površina PE2: 17.519 m²,
- b) BTP načrtovanih stavb nad terenom: 28.860 m², od tega:
 - stavba S1: 13.800 m²,
 - stavba S2: 12.300 m²,
 - stavba S3: 2.700 m²,
 - stavba S4: 60 m²,
- c) BTP načrtovanih stavb pod terenom: 14.600 m²,
- d) stavba O1:
 - BTP obstoječe – nad terenom: 6.400 m²,
 - BTP obstoječe – pod terenom: 4.550 m²,
- e) število stanovanj: 240,

(3) Zmogljivost prostorske enote PE3 je:

- površina PE3: 1.330 m².

(4) BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836, izračun BTP vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda.

Z odlokom so dopuščena naslednja odstopanja:

- število stanovanj znotraj območja OPPN lahko odstopa navzdol. Odstopanja navzgor so dopustna do 10%, če so zagotovljene zadostne bivalne površine in parkirne površine v skladu z določili tega odloka,
- BTP stavb lahko odstopajo navzdol do 15 %,
- BTP stavbe O1 lahko odstopa znotraj dopustnih gabaritov stavbe.

Faktor izrabe:

Z OPN MOL ID je za EUP BE-590 določen največji dopusten faktor izrabe FI = 2,4. Skladno z 93. členom OPN MOL ID se FI v OPPN računa na območja posameznih EUP ali na območje OPPN, če je to manjše od EUP. V izračunu se ne upoštevajo državne ceste in občinske ceste tipov LC, LG, LZ in LK iz 40. člena odloka OPN MOL ID.

Pri izračunu FI je upoštevana površina parcel P1, P2, P3 in P4, ki se nahajajo v EUP BE-590 (del parcele P3 pa tudi v EUP BE-589), brez:

- parcele C2:
ki je v OPPN določena kot parcela javne lokalne krajevne ceste (LK) in predstavlja parcelo javnega dobra,
- parcele P5:
ki je v OPPN določena kot samostojna parcela, ki se priključi k parkirišču v EUP BE-566.

Površina zemljišča za izračun FI	17.080 m ²
Dopusten BTP = 17.080 m ² x 2,4 =	40.992 m ²

Dosežen FI (ob upoštevanju BTP stavb nad terenom) znaša:

FI = 35.260 m² / 17.080 m² = 2,06.

4.11. Usmeritve glede posegov na obstoječih objektih

V končni ureditvi bodo vsi obstoječi objekti, razen proizvodnega dela tiskarne (stavba O1) odstranjeni. Do odstranitve pa so na vseh obstoječih objektih so dopustni redna vzdrževalna dela, rekonstrukcije, energetske in protipotresne prenove, urejanje dostopov za gibalno ovirane osebe ter spremembe namembnosti objektov v okviru dopustnih dejavnosti, ki so določene v 9. členu OPPN. Spremembe namembnosti so dopustne le, če si lastnikom oziroma uporabnik stavbe za nov program zagotovi trajno uporabo potrebnega števila parkirnih mest na območju OPPN ali na do 200 m oddaljeni lokaciji.

4.12. Objekti predvideni za odstranitev

V območju OPPN so za odstranitev določeni naslednji objekti:

- severni del tiskarne z oznako R1 na zemljiščih s parcelnima številka 87/5 in 89/2, obe v katastrski občini 2636 Bežigrad, in
- stavba z oznako R2 na zemljiščih s parcelnima številka 87/5, 87/12, 87/20, 87/22 in 87/38, vse v katastrski občini 2636 Bežigrad.

5. NAČRT PARCELACIJE

Pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta je bilo upoštevano zemljiškoknjižno stanje junija 2022.

Parcelacija območja OPPN upošteva predvideno rabo površin znotraj prostorskih enot. Parcele stavb in objektov so določene glede na lego, velikost in obliko stavb oziroma objektov. Pri določitvi parcel stavb je upoštevana tudi pripadajoča zunanja ureditev. Razmejitve med parcelami je prikazana v grafičnih prilogah.

5.1. Načrt parcelacije

Območje OPPN je razdeljeno na 7 gradbenih parcel, od tega sta dve namenjeni gradnji načrtovanih stavb, ena parcela pa je namenjena obstoječi stavbi O1. Ostale parcele so namenjene urejanju prometnih površin.

Prostorska enota PE1 obsega eno parcelo z oznako C1, namenjeno gradnji javne ceste in dovoza do stavbe. Parcelacija je določena na način, da omogoča etapnost gradnje v območju OPPN.

Prostorska enota PE2 je razdeljena na pet parcel:

- parcela P1, namenjena gradnji dovoza in klančine do stavb v EUP BE-566,
- parcela P2, namenjena gradnji stavbe S3,
- parcela P3, namenjena gradnji stavb S1 in S2,
- parcela P4, namenjena obstoječi stavbi O1 in
- parcela P5, namenjena ureditvi parkirišča.

Prostorska enota PE3 obsega eno parcelo z oznako C«, namenjeno gradnji javne ceste in dovoza do stavbe.

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

Dopustno odstopanje:

Pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah. Koordinate zakoličbenih točk objektov lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih objektov.

5.2. Površine, namenjene javnemu dobru

Površini, namenjeni javnemu dobru, sta parceli z oznakami C1 in C2. Parcela C1 predstavlja javno površino, namenjeno dovozni cesti od Tolstojeve ulice do prostorske enote PE2. Parcela C2 predstavlja javno površino, namenjeno Mašera-Spasičevi ulici. Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 1 742 m².

Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami 90/2, 103/1, 100/32, 100/36, 101/35 in 110/12 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 86/1, 87/20, 87/21, 87/22, 87/23, 100/35, 101/34, 102/1 in 102/2, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad, ter zemljišče s parcelno številko 289 v katastrski občini 1736 Brinje I.

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

5.3. Lega, velikost in oblika parcel

Lega, velikost in oblika parcel je prikazana v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu« in št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

Seznam parcel v obravnavanem območju:

KATASTRSKA OBČINA	ŠT. PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m ²) Geodetska uprava RS	POVRŠINA PARCELE ZNOTRAJ OPPN (m ²) geodetski načrt	LASTNIK
2636 Bežigrad	87/5	6.717	6.792*	Tolstojeva, d.o.o.
2636 Bežigrad	87/7	170	176*	WLB, d.o.o.
2636 Bežigrad	87/12	1.543	1541*	Tolstojeva, d.o.o.

KATASTRSKA OBČINA	ŠT. PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m ²) Geodetska uprava RS	POVRŠINA PARCELE ZNOTRAJ OPPN (m ²) geodetski načrt	LASTNIK
2636 Bežigrad	87/14	613	606*	WLB, d.o.o.
2636 Bežigrad	87/20	598	642*	Tolstojeva, d.o.o.
2636 Bežigrad	87/21	60	65*	Tolstojeva, d.o.o.
2636 Bežigrad	87/22	404	352*	Tolstojeva, d.o.o.
2636 Bežigrad	87/23	6	6	Tolstojeva, d.o.o.
2636 Bežigrad	87/38	5.210	5.210	Tolstojeva, d.o.o.
2636 Bežigrad	89/2	2.331	2.240*	Tolstojeva, d.o.o.
2636 Bežigrad	90/2	36	42*	Mestna občina Ljubljana
2636 Bežigrad	100/32	29	29	Vsakokratni lastnik nepremičnine
2636 Bežigrad	100/35	136	136	Mestna občina Ljubljana
2636 Bežigrad	100/36	576	570*	Mestna občina Ljubljana
2636 Bežigrad	101/34	7	7	Mestna občina Ljubljana
2636 Bežigrad	101/35	38	37*	Mestna občina Ljubljana
2636 Bežigrad	102/1	28	28	Mestna občina Ljubljana
2636 Bežigrad	103/1	2	2	Mestna občina Ljubljana
2636 Bežigrad	86/1 (del)	1.217	66	Mestna občina Ljubljana
2636 Bežigrad	102/2 (del)	519	242	Mestna občina Ljubljana
2636 Bežigrad	110/12 (del)	107	61	Mestna občina Ljubljana
1736 Brinje I	289	402	413*	Mestna občina Ljubljana
SKUPAJ		12.319	10.754	

Vir: podatki o lastnikih in površinah so povzeti s Prostorskega portala RS (Geodetska uprava RS: <http://prostor.gov.si/>), avgust 2022

*Opomba:

parcele v območju OPPN, katerih površine so izmerjene v geodetskem načrtu in se ne ujemajo z zemljiško-knjižnim stanjem.



Slika 41: Prikaz lastništva v katastru

5.4. Koordinate za zakoličbo

Mejne točke oboda območja OPPN, gradbenih mej in parcel so določene po horizontalnem državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Geokordinate točk za zakoličbo parcel in objektov lahko odstopajo znotraj dopustnih odstopanj pri parcelaciji, določenih v 49. členu odloka.

6. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Posegi, ki so dopustni na obstoječih stavbah, ter prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

Gradnja načrtovanih stavb se lahko izvaja v dveh zaključenih etapah, za kateri se lahko pridobi ločeno gradbeno dovoljenje. Etapi sta razdeljeni v smeri zahod-vzhod:

- etapa 1, ki zajema gradnjo stavb S1 in S2 ter pripadajoče ureditve na parceli P3, in
- etapa 2, ki zajema gradnjo stavb S3 in S4 ter pripadajoče ureditve na parceli P2

Zaradi izvedbe garaže pod stavbama S1 in S2, preko katere je zagotovljen dostop do stavbe S3, je treba etapo 1 izvajati pred ali sočasno z etapo 2.

Za obe etapi gradnje je treba na gradbenih parcelah zagotoviti potrebne pripadajoče objekte, naprave in ureditve ter priključke na gospodarsko javno infrastrukturo.

Znotraj etape, ki se bo gradila prva, je treba na območju OPPN zagotoviti zahtevan delež odprtih bivalnih površin in zelenih površin na raščenem terenu, otroška igrišča ter potrebno število parkirnih mest za potrebe stavbe O1 in stavb, ki bodo grajene v prvi etapi. Ob dokončanju etape, ki se bo gradila druga, morajo biti v območju OPPN zagotovljeni zahtevan delež odprtih bivalnih površin in zelenih površin na raščenem terenu, otroška igrišča ter potrebno število parkirnih mest za celotno območje OPPN.

7. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

7.1. Celostno ohranjanje kulturne dediščine

Na območju OPPN je na parcelah z oznakama P2 in P4 registrirana enota kulturne dediščine Ljubljana – Tiskarna Mladinska knjiga (EŠD: 15585).

V svojih smernicah Ministrstvo za kulturo navaja, da je potrebno rekonstruirati celotno stavbo tiskarne Mladinske knjige. Hkrati navaja, da hala, kjer sta predvideni stavbi S1 in S2, nima statusa varovanja in jo je mogoče odstraniti. Pri umeščanju novih objektov na območju odstranjene hale je potrebno posvetiti pozornost ohranjanju in celovitosti in integriteti stavbe tiskarne. Odmiki morajo biti zadostni, po možnosti se mora ohranjati pogled na tiskarno.

V OPPN so upoštewane tudi usmeritve Ministrstva za kulturo v zvezi z gabariti in oblikovanjem stavb in ureditev na mestu odstranjenega poslovnega in povezovalnega dela nekdanje tiskarne. Pri tlorisnih in višinskih gabariti je upoštevana dimenzija odstranjenih delov stavbe. Novogradnja oblikovno ne sme preglasiti ohranjenega dela stavbe. Z obstoječim objektom povezana v skladno celoto, ki mora ohranjati značaj tripartitne zasnove nekdanje tiskarne.

Posegi na parcelah P2 in P4 (na območju varovanega objekta) so dopustni v skladu s smernicami Ministrstva za kulturo. Za vse posege na parcelah z oznakama P2 in P4 je treba pridobiti soglasje pristojnega zavoda za varstvo kulturne dediščine.

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

8.1. Varstvo vode in podtalnice

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

Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

Pri načrtovanju in izvajanju gradnje je treba upoštevati določila veljavnih predpisov za gradnjo na vodovarstvenem območju:

- objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Izjemoma je dovoljeno z gradnjo posegati v območje vodonosnika v primeru, da pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več, kot so z veljavnimi predpisi določene dovoljene izjeme (10 %). Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje;
- neposredno odvajanje neочиščene odpadne vode v podzemne vode ni dopustno;
- posredno odvajanje padavinske odpadne vode v podzemne vode je dopustno le pod pogojem, če je zagotovljena obdelava padavinske odpadne vode v lovilniku olj;
- pri ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda je treba upoštevati veljavne predpise o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode;
- odvajanje padavinskih voda je treba urediti v skladu s predpisi o varstvu voda, prioriteto je treba predvideti ponikanje padavinskih voda. Padavinske vode s streh je treba voditi v ponikanje, padavinske vode z utrjenih in vozniških površin pa v javno kanalizacijo preko ustreznega lovilca olj. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Pred iztokom v javno kanalizacijo je treba padavinske vode zadržati na območju OPPN;
- cevovod za odvajanje odpadnih voda mora biti izveden tako, da je preprečeno ponikanje v podzemno vodo ali zajetje. Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je treba preveriti vodotesnost interne kanalizacije s standardiziranimi postopki;
- uporaba gradbenega materiala iz katerega se lahko izločajo snovi škodljive za vodo ni dovoljena;
- izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna, brez iztoka v podtalje ali kanalizacijo. Zagotovljen mora biti zajem morebitnih požarnih voda. Za vsakim lovilnikom olj mora biti vgrajen ročni zasun oziroma loputa, ki jo je treba pred pričetkom gašenja zapreti. Požarno vodo z območja je treba po gašenju analizirati in jo glede na rezultate analize voditi v javno kanalizacijo ali odpeljati v nadaljnjo obdelavo kot odpadke;
- v transformatorskih postajah se naj uporabljajo suhi transformatorji ali biorazgradljiva olja, če je le mogoče. Lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo in oljetesno ter mora omogočiti zajem celotne količine olja,
- pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni;
- pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja je treba načrtovati rešitve za varčno in smotno rabo pitne vode skladno s sodobnimi tehnološkimi rešitvami.

Na gradbišču je dopustna le postavitve kemičnih stranišč ali stranišč z urejenim odvajanjem odpadne komunalne vode v javno kanalizacijo.

Območje OPPN se nahaja na območju krovnih plasti vodonosnika z oznako B »Visoka savska terasa«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom, ki bo izdelan v nadaljnji fazi priprave OPPN, dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte.

Za vse posege na varstvenih in ogroženih območjih ter za posege zaradi odvajanja odpadnih voda je treba, s strani organa pristojnega za varstvo voda, pridobiti vodno soglasje.

8.2. Varstvo tal

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

8.3. Varstvo zraka

Za varstvo zraka so z OPPN določeni naslednji ukrepi:

- prezračevanje vseh delov stavbe je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in umazanega zraka je treba speljati nad strehe stavb. Odpadni zrak iz pokritega parkirišča je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj,
- vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami,
- v času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

8.4. Varstvo pred hrupom

Območje OPPN je v skladu z OPN MOL ID opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Le manjši del parcele C1, kjer je uvoz na območje OPPN s Tolstojeve ulice (in gradnja stavb ni načrtovana), je na opozorilni karti hrupa iz OPN MOL ID določen kot območje možne prekomerne obremenitve za III. stopnjo varstva pred hrupom.

Dodatno so z OPPN določeni še naslednji ukrepi:

- vse prostore, v katerih bodo hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati,
- za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo se izvajajo naslednji ukrepi:
 - uporablja se gradbena mehanizacija, katere zvočna moč ne presega zakonsko predpisanih vrednosti,
 - gradbena dela se izvajajo samo v dnevnem času in v času delovnih dni v skladu s predpisi, ki urejajo področje hrupa,
 - zagotovi se ustrezna organizacija gradbišča (omejitev zvočnih signalov, omejitev obratovanja motorjev strojev v prostem teku, po potrebi časovna omejitev izvajanja hrupnejših del).

8.5. Osončenje

Z OPPN je povzet normativ glede osončenja bivalnih prostorov, ki določa:

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

- dne 21. decembra – najmanj 1 uro ter
- dne 21. marca in dne 21. septembra – najmanj 3 ure.

V fazi priprave OPPN je bila izdelana preveritev, na podlagi katere je bilo ugotovljeno, da bo načrtovana stavba vplivala na osončenje sosednjih stavb na severni strani območja OPPN v okviru dopustnih pogojev OPN MOL ID, razen na stavbi z oznakama NA4 in NA5, pri kateri je preliminarno ocenjen vpliv nekoliko večji. V nadaljnjih fazah priprave OPPN bo treba vpliv podrobneje preveriti (z opazovanjem posameznih fasadnih odprtih bivalnih prostorov sosednjih stavb z oznakama NA4 in NA5 ter po potrebi prilagoditi volumne, da vpliv načrtovane stavbe ne bo prekomeren.

Sonce 21.3. vzide ob 06:09 in zaide ob 18:11, dne 21.12. vzide ob 07:48 in zaide ob 16:13, dne 21.9. pa vzide ob 05:53 in zaide ob 17:57.

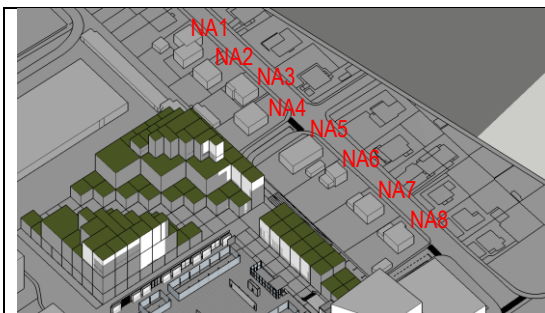


Slika 42: Prikaz opazovanih enostanovanjskih stavb na severni strani območja OPPN

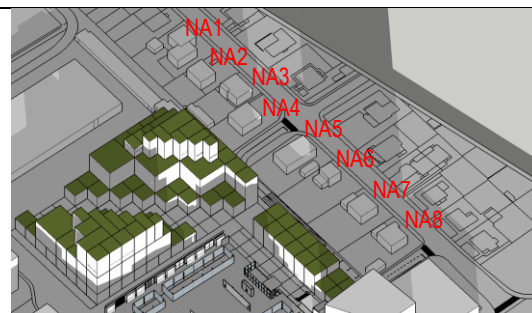
Osončenost na dan 21.12.

Fasade stavb z oznakami NA1, NA2, NA3, NA5, NA6, NA7 in NA8 so na dan 21.12. osončene najmanj 1 uro.

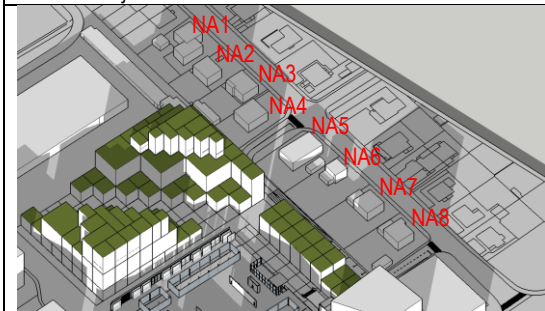
Pri stavbah z oznakama NA4 in NA5 bo v nadaljnji fazi priprave OPPN s podrobnejšo analizo preverjen vpliv na osončenje zaradi načrtovane gradnje.



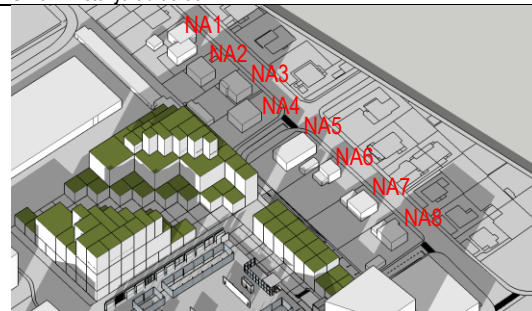
Slika 43: stanje ob 07:50



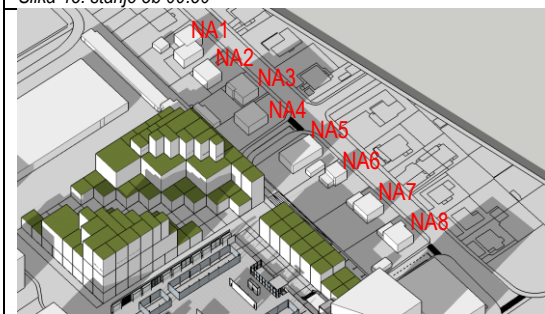
Slika 44: stanje ob 08:50



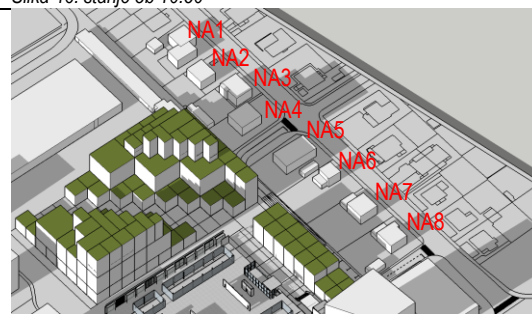
Slika 45: stanje ob 09:50



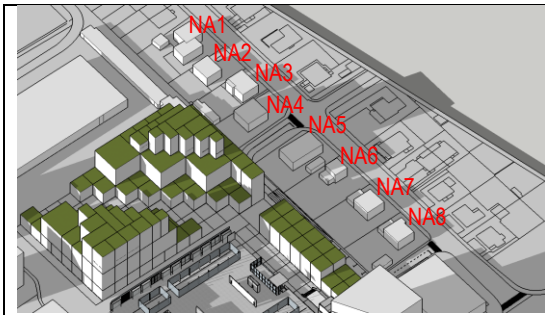
Slika 46: stanje ob 10:50



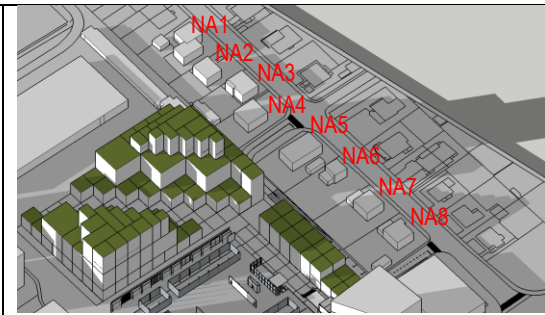
Slika 47: stanje ob 11:50



Slika 48: stanje ob 12:50



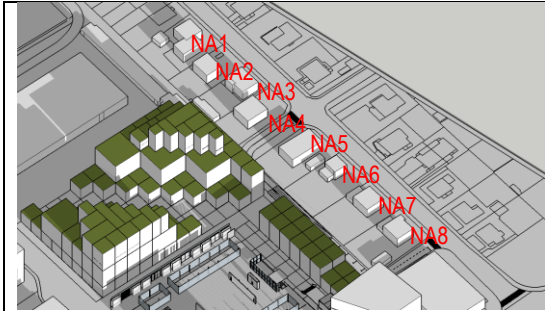
Slika 49: stanje ob 13:50



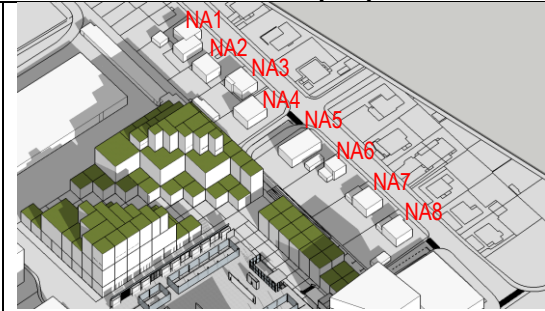
Slika 50: stanje ob 14:50

Osončenost na dan 21.3.

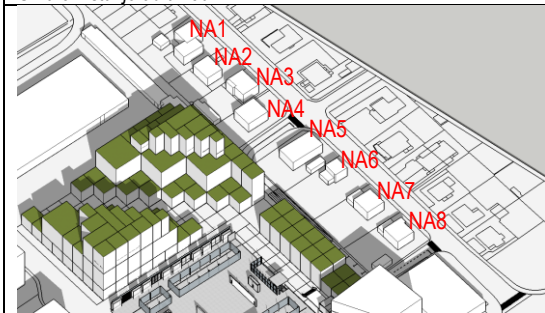
Stavbe z oznakami NA1, NA2, NA3, NA4, NA5, NA6, NA7 in NA8 so na dan 21.3. osončeni najmanj 3 ure.



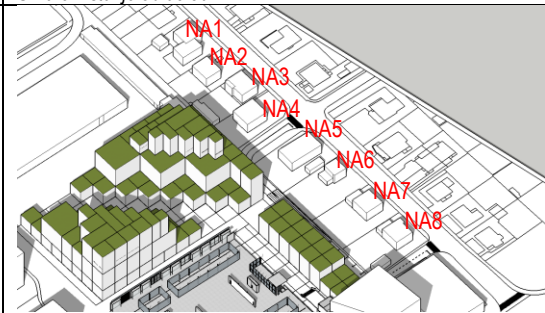
Slika 51: stanje ob 07:30



Slika 52: stanje ob 08:30



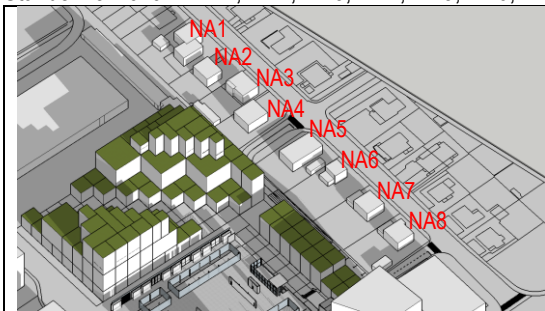
Slika 53: stanje ob 09:30



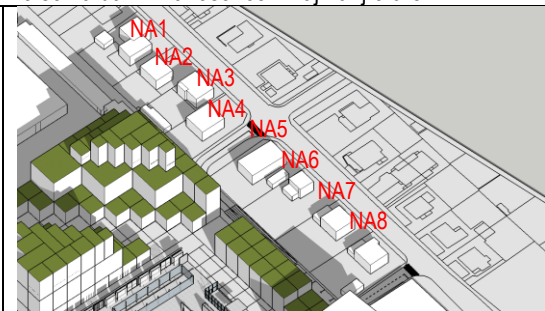
Slika 54: stanje ob 09:30

Osončenost na dan 21.9.

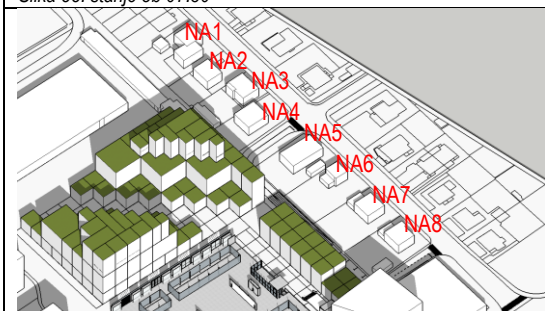
Stavbe z oznakami NA1, NA2, NA3, NA4, NA5, NA6, NA7 in NA8 so na dan 21.9. osončeni najmanj 3 ure.



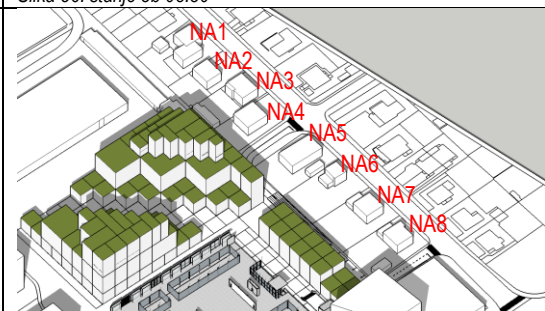
Slika 55: stanje ob 07:30



Slika 56: stanje ob 08:30



Slika 57: stanje ob 09:30



Slika 58: stanje ob 10:30

Ustreznost osončenja znotraj načrtovane stavbe bo treba preveriti in pojasniti v projektni dokumentaciji DGD ter po potrebi prilagoditi tlorisne dispozicije stanovanj. Znotraj načrtovane stavbe lahko največ 20% od celotnega števila stanovanj odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov iz 29. člena odloka OPPN.

V primeru odstopanj pri gabaritih načrtovane stavbe pa bo treba ponovno preveriti tudi osončenje stavb v sosednjem območju.

8.6. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke morajo biti urejena v skladu s predpisi o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov. Število in velikost zabojnikov za komunalne odpadke (mešani komunalni odpadki, biološki odpadki, embalaža, papir) je treba določiti skladno s predpisi o zbiranju in prevozu komunalnih odpadkov (Uradni list RS, št. 73/2020).

Zbirna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov so načrtovana v pritličjih stavb. Prevzemno mesto za stavbi S1 in S3 je na vzhodni strani ceste v prostorski enoti PE1. Komunalno vozilo obrača na severni strani stavbe S1. Prevzemno mesto za stavbo S2 je na južni strani ob uvozu v kletno etažo. Zbirno in prevzemno mesto za stavbo O1 je na jugozahodni strani stavbe ob uvozno-izvozni klančini. Komunalna vozila dostopajo po Mašera-Spasičevi ulici in ustavljajo na vozišču ob uvozu v klet. Pri dimenzioniranju voznih poti in obračališča je treba upoštevati karakteristike smetarskih vozil, ki jih uporablja pooblaščen organizacija pri izvajanju gospodarske javne službe. Območje prevzemnega mesta, kjer ustavlja komunalno vozilo, mora biti ravno, brez klančin. Višinske razlike na poteh med zbirnim in prevzemnim mestom ter med prevzemnim mestom in cesto, kjer ustavlja komunalno vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.

Pred začetkom urejanja območja OPPN morajo biti zagotovljeni ukrepi in rešitve za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali pri urejanju območja. Zanje je treba poskrbeti v skladu z veljavnimi predpisi.

Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je določena v grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

8.7. Svetlobno onesnaženje

Postavitev in jakost svetilk za osvetlitev stavb in zunanjih površin morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih 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.

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

9.1. Potresna nevarnost

Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,285 (g) pri povratni dobi 475 let. Pred začetkom projektiranja je treba identificirati tip tal in določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo ali gradnjo zaklonišč, če to zahtevajo veljavni predpisi.

9.2. Ukrepi za varstvo pred požarom

9.2.1. Splošno

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Pri načrtovanju ukrepov za zaščito požarne varnosti je treba upoštevati ocenjeni čas intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe MOL, ki znaša 10 minut.

Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

9.2.2. Intervencijske poti in površine

Dovoz intervencijskih vozil je določen po Mašera-Spasičevi ulici, po notranji ulici med stavbama S1 in S2 in po pešpoti med stavbama S2 in O1. Intervencijska vozila obračajo na ploščadi med stavbami S1, S2, S3 in O1. V vsaki gradbeni etapi je treba zagotoviti ureditev dostopov in površin za delovanje intervencijskih vozil. Intervencijske poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir kot tudi ne drevesnih krošenj.

9.2.3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita je načrtovana z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz obstoječega in novega javnega hidrantnega omrežja. Če pretok vode ne zadošča, mora investitor zgraditi požarni bazen ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

9.2.4. Odmiki

Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji v skladu s požarnimi predpisi.

9.2.5. Evakuacijske poti

V projektni dokumentaciji je treba načrtovati način varne evakuacije iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Evakuacija je mogoča z odprtih bivalnih površin ob stavbah do Tolstojeve ulice oziroma Mašera-Spasičeve ulice.

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

10.1. Pogoji za prometno urejanje

10.1.1. Ureditev cest in priključevanje na javne ceste

Območje OPPN je na južni strani prometno navezano na Mašera-Spasičevo ulico preko obstoječega priključka za stavbo O1 in preko načrtovanega priključka za dostop do kletnih etaž pod stavbami S1, S2 in S3. Na severni strani je preko dovozne ceste v prostorski enoti PE1 priključeno na Tolstojevo ulico.

10.1.2. Mirujoči promet

V območju OPPN je treba zagotoviti ustrezno število parkirnih mest za osebna vozila, enosledna vozila in kolesa.

V osnutku OPPN so povzeti parkirni normativi za območje parkirne cone 2, v kateri se nahaja OPPN. V skladu z določili OPN MOL ID je za območja, ki se urejajo z OPPN in imajo skupaj BTP objektov nad 10.000 m², treba izdelati mobilnostni načrt, s katerim se določi število uporabnikov posameznih prometnih sredstev in ureditev prometne infrastrukture v določenem območju z namenom izboljšati delež uporabe nemotoriziranih in kolektivnih prevoznih sredstev ter določiti potrebne zmogljivosti za mirujoči promet.

Z mobilnostnim načrtom so določeni ukrepi, ki vzpodbujajo manjšo uporabo osebnih vozil ter večji delež poti, ki se opravijo peš ali s trajnostnimi oblikami prevoza (kolo, javni prevoz, carpooling, carsharing, taksi...).

Mobilnostni načrt bo izdelan v nadaljnji fazi načrtovanja.

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

V prostorski enoti PE2 je treba poleg normativno določenega števila parkirnih mest zagotoviti še najmanj 2 parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje, ki bosta omogočali hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovoznikov po sistemu sopotništvo itd.

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

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

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

Za zagotavljanje trajnostne mobilnosti mora biti do pričetka uporabe stavb v območju OPPN izdelan tudi akcijski načrt, v katerem bodo določeni ukrepi, način izvajanja ukrepov, nadzor nad izvajanjem in način upravljanja mobilnostnega načrta.

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

Za stavbo O1 so parkirna mesta zagotovljena v kletni etaži te stavbe. Načrtovanih je približno 100 PM.

10.1.3. Peš promet

Dostop za pešce je določen s severne strani po hodniku za pešce ob dovozni cesti v prostorski enoti PE1, z južne strani po hodniku za pešce ob Mašerta Spasičevi ulici in z vzhodne strani preko prostorske enote BE-566. Dostopi do vhodov v stavbe so preko pešpoti v območju OPPN.

Širina pešpoti v območju OPPN je najmanj 2,00 m, poti, ki so namenjene tudi kolesarjem, pa morajo biti široke najmanj 3,00 m.

Pešpoti so določene na grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

10.1.4. Kolesarski promet

Kolesarji dostopajo v območje OPPN s severne strani s Tolstojeve ulice preko dovoza v prostorski enoti PE1 in preko prometnih površin na zahodni strani EUP BE-566 . Dostop z južne strani je po vozišču Mašera-Spasićeve ulice. Znoraj prostorske enote PE2 kolesarji dostopajo do vhodov v stavbe po poteh, namenjenih pešcem in kolesarjem.

Prostor za parkiranje koles stanovalcev in uporabnikov poslovnih prostorov je načrtovan v pritličjih in kletnih etažah stavb S1, S2 in S3. Prostor za parkiranje koles obiskovalcev je dopustno urediti v sklopu stavb in na tlakovanih površinah ob stavbah. Stojala za kolesa na zunanjih površinah morajo biti v območju OPPN enotno oblikovana in morajo omogočati priklepanje koles.

10.1.5. Dostava in odvoz odpadkov

Dostop za dostavna in komunalna vozila je na južni strani območja OPPN določen po Mašera-Spasićevi ulici. Komunalna vozila ustavljajo na vozišču. Na severni strani območja OPPN je dostop za komunalna vozila določen po Tolstojevi ulici. Komunalna vozila uvažajo vzvratno preko dovoza v prostorski enoti PE1 do prevzemnega mesta za odpadke. Vozne poti ter prostor za obračanje in ustavljanje komunalnih vozil morajo biti urejeni v skladu s predpisi o zbiranju in prevozu komunalnih odpadkov.

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

10.1.6. Intervencijske poti

Dovoz intervencijskih vozil je določen po Mašera-Spasićevi ulici, po notranji ulici med stavbama S1 in S2 in po pešpoti med stavbama S2 in O1. Intervencijska vozila obračajo na ploščadi med stavbami S1, S2, S3 in O1.

10.2. Pogoji za komunalno in energetska urejanje

Stavbe v območju OPPN bodo priključene na obstoječe in projektirano komunalno, energetska in telekomunikacijsko omrežje. OPPN obravnava komunalne vode in priključke do roba območja OPPN. Vode, ki segajo izven območja je mogoče izvajati na podlagi OPN MOL ID.

10.2.1. Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske in energetske infrastrukture so:

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

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

10.2.2. Vodovod

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

Stavba O1 je na vodovodno omrežje priključena preko obstoječega priključka, ki se ohrani. Načrtovane stavbe je dopustno priključiti na javno vodovodno omrežje v Tolstojevi ulici in Mašera-Spasićevi ulici. Priključki morajo biti dimenzionirani glede na pričakovano največjo porabo pitne vode.

Za vsako stavbo je treba predvideti lasten priključek.

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

10.2.3. Kanalizacija

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

Stavba O1 je na kanalizacijsko omrežje priključena preko obstoječega priključka, ki se ohrani. Načrtovane stavbe je dopustno priključiti na javno kanalizacijsko omrežje v Tolstojevi ulici in Mašera-Spasičevi ulici. Priključitev na zbiralnik A1 ni dopustna. Hišni priključki morajo biti načrtovani v utrjenih površinah, ki omogočajo dostop za čiščenje in vzdrževanje.

Odvajanje padavinskih vod s streh in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo čimbolj zmanjšan odtok padavinskih voda z območja OPPN. Predvideti je treba ukrepe za zadrževanje padavinske vode in njeno ponovno uporabo. Padavinske vode s streh je treba voditi v ponikanje na območju prostorske enote PE2, padavinske vode z utrjenih povoznih površin pa je treba odvajati v javno kanalizacijo preko lovilca olj. Za stavbe S1, S2 in S3 je treba urediti sistem zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin stavbe za ponovno uporabo te vode v stavbi ali v njeni okolici

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

Obstoječega zbiralnika A1, ki prečka območje OPPN, ni mogoče prestaviti. Podzemni temelji in drugi deli stavbe pod terenom morajo biti od zunanjega roba kanala odmaknjeni najmanj 2,5 m, pri čemer je treba upoštevati tudi debelino cevi in obbetoniranja kanala.

10.2.4. Vročevod

Preko območja poteka obstoječe vročevodno omrežje, ki se odstrani:

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

Preko območja poteka obstoječe vročevodno omrežje, ki se ohrani:

- glavni vročevod T1814 DN 150,
- glavni vročevod T1827 DN 125,
- priključni vročevod P222 DN 150,
- priključni vročevod P222 DN 150,
- priključni vročevod P2468 DN 150/100/80 (Dunajska cesta 119) in
- priključni vročevod P2467 DN 80 (Dunajska cesta 117).

Načrtovane stavbe v območju OPPN se priključujejo na obstoječe glavno vročevodno omrežje T1814, ki poteka po dovozni poti v prostorski enoti PE2.

10.2.5. Elektroenergetsko omrežje

Preko območja potekajo 10/20 kV podzemni vodi v Lasti in upravljanju Elektro Ljubljana d.d. V stavbi R2, načrtovani za odstranitev, je obstoječa transformatorska postaja TP0440-MK, Dunajska 123, v nadaljnjem besedilu: TP0440-MK.

Na območju OPPN je treba zgraditi novo transformatorsko postajo z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev moči 1 000 kVA. Obstoječa TP0440-MK bo ukinjena. V času gradnje načrtovanih stavb je treba zagotoviti začasno transformatorsko postajo, ki bo napajala stavbo O1.

10.2.6. Elektronsko komunikacijsko omrežje

Po Tolstojevi ulici, Mašera-Spasičevi ulici in preko območja OPPN poteka obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje.

Za načrtovano stavbo v območju OPPN je dopustna priključitev na obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje pod pogoji upravljavcev. Obstoječa omrežja omogočajo dograditev za zagotovitev potrebnih kablskih zmogljivosti za izvedbo priključkov stavbe v območju OPPN na omrežje.

10.2.7. Javna razsvetljava

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

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

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

10.2.8. Učinkovita raba energije v stavbah

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

10.2.9. Dopustna odstopanja pri načrtovanju in izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske

Dopustna odstopanja pri načrtovanju in izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve so:

- pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda,
- rešitve v zvezi z energetske oskrbo stavb lahko odstopajo, če so skladne s predpisi, ki urejajo učinkovito rabo energije v stavbah in prioritarno uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana,
- mikrolokacija zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je lahko spremenjena, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili,
- število parkirnih mest lahko odstopa, če je na podlagi mobilnostnega načrta ugotovljeno, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje Celostne prometne strategije Mestne občine Ljubljana, sprejete na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana. Mobilnostni načrt potrjuje oddelek MOL, pristojen za promet,
- lokacijo parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje je dopustno spremeniti,
- odstopanja, ki so dopustna pri izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve, se smiselno upoštevajo pri pogojih za etapnost izvedbe prostorskih ureditev iz 21. in 22. člena odloka OPPN.

11. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

11.1. Obveznosti investitorjev in izvajalcev

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

Investitor mora najkasneje dve leti po sprejetju tega odloka zagotoviti parcelacijo, določeno v 19. členu tega odloka.

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

- zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
- zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja,
- v času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov, tudi zunaj območja OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posegov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev,
- promet v času gradnje morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
- zagotoviti morajo naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela,
- pred uporabo objektov morajo investitorji zagotoviti celovito ravnanje s posameznimi vrstami odpadkov, tako odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe, kot odpadkov, ki nastajajo znotraj

posameznih dejavnosti.

11.2. Posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev

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

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

12. USKLAJENOST Z USMERITVAMI ZA IZDELAVO OPPN, PREDPISANIMI Z OPN MOL ID

	Zahteve iz OPN MOL ID	Določilo OPPN	Skladnost z OPN MOL ID
Vrsta objektov	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	stanovanjsko poslovni kompleks	DA
	delež stanovaj največ 85 %	dosežen delež stanovaj 82%	DA
Tip objektov	V	V	DA
Višina objektov	/	P+9	DA
Faktor izrabe (FI) za EUP BE-590	največ 2,4	dosežen FI = 2,06	DA
Faktor zazidanosti (FZ) za EUP BE-590	največ 50%	dosežen FZ = 59,4 %	DA* 93. čl. OPN
Faktor zelenih površin (FZP) za EUP BE-590	najmanj 20% = 626 m ² v 100 m pasu ob Dunajski cesti je del FZP dopustno zagotoviti na delih stavbe	najmanj 630 m ² , od tega najmanj 340 m ² na raščinem terenu in do 290 m ² na strehi stavbe S3	DA**
Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) za EUP BE-590	najmanj 30% = 4.185 m ² oz. 15 m ² na stanovanje = 3.600 m ² v 100 m pasu ob Dunajski cesti je del FBP dopustno zagotoviti na delih stavbe	najmanj 4.200 m ² odprtih bivalnih površin, od tega do 200 m ² na strehi stavbe S3 in najmanj 1.200 m ² na raščinem terenu	DA**
otročka igrišča v okviru odprtih bivalnih površin:	7,50 m ² na stanovanje (za 240 stanovanj 1.800 m ²)	najmanj 1.800 m ² otroških igrišč v ozelenjenem prehodu med stavbami S3 in O1, ob notranji ulici med stavbama S1 in S2, na severni strani stavb S1 in S3, na zahodni strani stavbe S1 ter na južni strani stavbe S2 tudi na obodu območja, dopustno tudi v okviru večnamenske ploščadi v poglobljenem atriju na južni strani stavbe O1	DA
površine za rekreacijo in druženje stanovalcev:	5,00 m ² na stanovanje (za 240 stanovanj 1.200 m ²)	rekreaciji in druženju so namenjene vse odprte bivalne površine stanovanj, katerih površina bistveno presega zahtevano kvoto površin za otroška igrišča ter rekreacijo in druženje stanovalcev	DA
Odmiki od sosednjih zemljišč	min. 5,00 m nad terenom in min. 3,00 m pod terenom, pogojno so dopustni manjši odmiki s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča	min. 5,00 m nad terenom in min. 3,00 m pod terenom, razen pri stavbi S3	DA***

Odmik od RL	5,00 m, manjši odmik je dopusten s soglasjem upravljavca	z GM in GMZ je določen min. 5,00 m odmik nad terenom in 3,00 m odmik pod terenom z lolanim približanjem na 1,5 m	DA**** ob soglasju MOL OGD
Odmik med fasadami	21. odst. 24. člena OPN MOL ID	v OPPN so v 12. členu določeni pogoji za odmike med fasadami stavb in delov stavb v skladu z določili 21. odstavka 24. člena OPN MOL ID	DA odmiki v grafičnih načrtih so ustrezni
Osončenje	91. člen OPN MOL ID	povzeto v 29. členu OPPN	DA*****
Družbena infrastruktura	97. člen OPN MOL ID: območje je označeno z @; preveriti primanjkljaj zaradi pomankljive obstoječe oskrbe družbene infrastrukture in zaradi povečanja potreb po dodatni družbeni infrastrukturi zaradi načrtovanih stanovanj	V območju ni predvidenih družbenih dejavnosti. V skladu s smernicami MOL OPVI bosta obstoječa in načrtovana družbena infrastruktura v okolici pokrili potrebe za predmetni OPPN.	DA

Preglednica 1: Skladnost investicijske namere z OPN MOL ID

Opombe:

- * Dopustno presežanje FZ je podrobneje obrazloženo v poglavju 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV pod točko 4.7. Preveritev in utemeljitev faktorja FZ v območju OPPN,
- ** Podrobnejši izračuni in utemeljitev skladnosti zagotavljanja FBP in FZP so pojasnjeni v poglavju o 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV pod točko 4.5. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin,
- *** Možnost manjšega odmika stavbe S3 od sosednjega zemljišča bo preverjena v nadaljnji fazi priprave OPPN, sicer bo severovzhodni del objekta preoblikovan,
- **** Možnost manjšega odmika kleti od regulacijske linije Mašera-Spasičeve ulice bo preverjena v fazi pridobivanja prvih mnenj, sicer bo klet pod stavbo S2 preoblikovana
- ***** Načrtovana stavba, prikazana v grafičnih načrtih OPPN, vpliva na sosednje stavbe v skladu z normativi iz OPN MOL ID, pri čemer bo treba v nadaljnji fazi projektiranja podrobneje preveriti vpliv na stavbi na naslovih Tolstojeva 9 in 9B na dan 21.12. in po potrebi objekt ustrezno preoblikovati

Mirujoči promet

V fazi priprave osnutka OPPN so upoštevani normativi v skladu z OPN MOL ID za parkirno cono 2. Za potrebe načrtovanih stavb je ocenjeno, da bo potrebno zagotoviti od ??? do 450 PM za osebna vozila. V kletnih etažah pod stavbami S1, S2 in S3 je zagotovljenih ??? PM, v nadaljnji fazi projektiranja pa bo število parkirnih mest prilagojeno dejanskim potrebam stavbe. V območju OPPN so načrtovana tudi parkirna mesta za enosledna vozila in kolesa.

Za območja, ki se urejajo z OPPN in imajo BTP objektov nad 10.000 m², je skladno z določili OPN MOL ID izdelati mobilnostni načrt. Mobilnostni načrt določi potrebno število PM glede na število uporabnikov posameznih transportnih sredstev. Pri tem se upoštevajo namembnost posameznih objektov ter tehnološki proces dejavnosti, dostopnost do javnega potniškega prometa, mešana raba parkirišč glede na namembnost objektov in pričakovana zasedenost v najbolj obremenjenem delu dneva. Mobilnostni načrt potrdi organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet.

Mobilnostni načrt za območje OPPN bo izdelan v nadaljnjih fazah načrtovanja.

III.7. ELABORAT EKONOMIKE (priloga v posebni mapi)

Priloga OPPN je Elaborat ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., št. EE 21-008, september 2022.

III.8. POVZETEK ZA JAVNOST

1. PRAVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

- Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US, v nadaljnjem besedilu ZUreP-2):
 - 119. člen, ki določa, da se za postopek priprave in sprejetja OPPN smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN, in
 - 289. člen, ki v drugi alineji četrtega odstavka določa, da se ne glede na prvi odstavek 119. člena tega zakona v postopku priprave OPPN ne uporabljajo določbe 115. člena tega zakona, temveč občina sprejme OPPN po tem, ko pridobi pozitivna mnenja nosilcev urejanja prostora in ko ministrstvo ugotovi, da so vplivi izvedbe predloga OPPN na okolje sprejemljivi.
- Zakona o urejanju prostora (199/21 – ZUreP-3), ki v tretjem odstavku 338. člena in v četrtem odstavku 298. člena določa, da se za dokončanje postopkov priprave OPPN, začelih na podlagi ZUreP-2, uporabljajo določbe ZUreP-2 tudi po uveljavitvi ZUreP-3 in prenehanju uporabe ZUreP-2.
- 27. in 87. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki določata, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet po dvostopenjskem postopku.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenih neposrednih pravnih podlag so bili pri pripravi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod kot temeljni upoštevani tudi:

- 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),
- 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 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22), v nadaljnjem besedilu OPN MOL ID,
- Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod (Številka sklepa: 35021-29/2021-8, z dne 5. 1. 2022), s katerim se je priprava OPPN začela,

2. OCENA STANJA, RAZLOGI IN CILJI, ZAKAJ JE AKT POTREBEN

Stanje

Obravnavano območje se nahaja ob Dunajski cesti, zahodno od obstoječih poslovnih zgradb. Na severni strani območje meji na eno- in dvostanovanjske površine tipa SSse, ki potekajo vzdolž Tolstojeve ulice, s katere je urejen tudi dostop do območja. Južni rob območja poteka vzdolž Mašera-Spasićeve ulice oziroma večstanovanjskih površin tipa SScv in osrednjih območij centralnih dejavnosti – CU. Zahodni rob območja meji na zemljišča z obstoječo poslovno pozidavo, kjer je v pripravi OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod.

Lastništvo

Večina zemljišč znotraj območja OPPN je v lasti investitorja. Trenutno ima v lasti 87 % zemljišč znotraj območja OPPN. Severozahodni del območja je v lasti podjetja WLB, d.o.o., ki ima v lasti 4 % zemljišč znotraj območja OPPN. Zemljišča na severnem delu območja, kjer poteka dovoz do Tolstojeve ulice in južnem delu območja, kjer poteka Mašera-Spasićeva ulica, so v lasti Mestne občine Ljubljana (8 %). Manjši del zemljišč, ob južnem robu območja je v lasti vsakokratnih etažnih lastnikov (0,15 %).

Obseg območja

Površina območja OPPN znaša 19.262 m².
(7. člen odloka)

Občinski prostorski načrt

Območje se v skladu z določili OPN MOL ID nahajajo v enoti urejanja prostora BE-590, BE-593 in BE-589.

EUP BE-590 in BE-589 sta namenjeni osrednjim območjem centralnih dejavnosti (CU), EUP BE-593 pa splošnim eno in dvostanovanjskim površinam (SSse).

Območje na vzhodni, zahodni in delno na južni strani meji na osrednja območja centralnih dejavnosti (CU). Na severni strani območje meji na splošne eno in dvostanovanjske površine (SSse), na južni strani pa delno meji tudi na pretežno večstanovanjske površine (SScv).

OPN MOL ID za ureditev območja predpisuje izdelavo OPPN, v okviru tega pa tudi izvedbo variantnih rešitev.

Dopustni tip objektov je V – visoka prostostoječa stavba.

Dovoze je treba urediti z Mašera-Spasičeva ulice in Tolstojeve ulice.
(OPN MOL ID)

Pobudnik načrta

Pobudnik izdelave OPPN sta podjetji TOLSTOJEVA, poslovanje z nepremičninami d.o.o., Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana in ZL Living, poslovanje z nepremičninami, d.o.o., Kržičeva ulica 3, 1000 Ljubljana, ki želita v obravnavanem območju zgraditi stanovanjsko-poslovni kompleks.

Izdelovalec načrta

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – Arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana.

3. POGLAVITNE REŠITVE

Osnutek OPPN je izdelan na podlagi stanja prostora, pobude investitorja, izbrane variantne rešitve, smernic nosilcev urejanja prostora in strokovnih podlag. Na območju je predvidena odstranitev obstoječih objektov, razen proizvodnega dela nekdanje tiskarne, izvedene po načrtih arhitekta Savina Severja, ki je varovana kot stavbna dediščina. Predvidena je gradnja stanovanjsko-poslovnega kompleksa s spremljajočim programom ter pripadajočimi ureditvami.

Zasnove prostorske ureditve

Za obravnavano območje so bile v skladu z usmeritvami OPN MOL ID izdelane tri variantne rešitve. Zmagovalno rešitev je pripravilo podjetje OFIS arhitekti d.o.o..

Načrtovane so tri večstanovanjske stavbe in manjša paviljonska stavba. Večstanovanjske stavbe se tipološko uvrščajo v stavbni tip V – visoka prostostoječa stavba. V vzhodnem delu območja je ohranjen proizvodni del nekdanje tiskarne.

Večstanovanjske stavbe imajo oznake S1, S2 in S3, paviljonska stavba ima oznako S4, ohranjena nekdanja tiskarna pa ima oznako O1. Severno od stavbe O1 je na mestu nekdanjega poslovnega dela tiskarne načrtovana nova stavba z oznako S3. Med stavbama O1 in S3 je prehod, oblikovan kot ozelenjen prostor s pergolo, ki se na vzhodni strani zaključi s stavbo S4. Zahodno sta umeščeni stavbi S1 in S2. Stavbe S1, S2 in S3 so pod nivojem terena povezane s skupno kletjo.

Stavba S3 je zasnovana kot lamela, umeščena v prostor vzporedno s severno stranico stavbe O1. Stavbi S1 in S2 sta zasnovani kot stopničasto oblikovana volumna, ki sledita notranji diagonalni ulici, ki poteka v smeri severovzhod-jugozahod. Geometrija severne in zahodne fasade stavbe S1 ter vzhodne in južne fasade stavbe S2 je vzporedna oziroma pravokotna s stavbama S3 in O1. Etaže stavb S1 in S2 se v obliki lomljenih teras spuščajo v notranjost območja, v smeri proti notranji ulici, na obodu pa se volumni v višjih etažah zamikajo v notranjost območja in se tako odmikajo od obstoječe sosednje pozidave.

Območje se na južni strani prometno navezuje na Mašera-Spasičevo ulico, kjer sta uvoza v kletne etaže pod stavbami S1, S2 in S3 ter uvoz v kletno etažo pod stavbo O1. Na severni strani je uvoz in dostop do obstoječe uvozno-izvozne klančine, ki napaja kletne etaže pod stavbami v sosednji EUP BE-566.

Zunanje površine, igrišča

Odprte bivalne površine za stanovanja z otroškimi igrišči ter prostorom za druženje in počitek stanovalcev so načrtovane v ozelenjenem prehodu med stavbama S3 in O1, ob notranji ulici med stavbama S1 in S2, ter na severni stavbi S1 in S3, na zahodni strani stavbe S1 in na južni strani stavbe S2 tudi na obodu območja OPPN. Prostor za igro otrok ter druženje in počitek stanovalcev je dopustno urediti tudi v okviru večnamenske ploščadi v poglobljenem atriju na južni strani stavbe O1. Zelene površine na raščinem terenu so zagotovljene tudi na zahodni strani stavbe O1. Del odprtih bivalnih površin za stanovanja in zelenih površin za nestanovanjske programe je zagotovljen tudi na strehi stavbe S3.

Etažnost in višina

Višine stavbe so:

- stavba S1: h = 35 m
- stavba S2: h = 35 m
- stavba S3 in S4: višinski gabarit ne sme preseči nivoja vrha betonske konstrukcije, ki prodre na fasado stavbe O1.

Etažnosti stavb so:

- stavbi S1 in S2: P+9
- stavba S3: P+2,
- stavba S4: P

Zmogljivost območja

Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

- površina PE1: 413 m²

Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

- a) površina PE2: 17.519 m²,
b) BTP načrtovanih stavb nad terenom: 28.860 m², od tega:
- stavba S1: 13.800 m²,
- stavba S2: 12.300 m²,
- stavba S3: 2.700 m²,
- stavba S4: 60 m²,
c) BTP načrtovanih stavb pod terenom: 14.600 m²,
d) stavba O1:
- BTP obstoječe – nad terenom: 6.400 m²,
- BTP obstoječe – pod terenom: 4.550 m²,
e) število stanovanj: 240,

Zmogljivost prostorske enote PE3 je:

- površina PE3: 1.330 m².

Promet in infrastruktura

Območje OPPN je na južni strani prometno navezano na Mašera-Spasičevo ulico preko obstoječega priključka za stavbo O1 in preko načrtovanega priključka za dostop do kletnih etaž pod stavbami S1, S2 in S3. Na severni strani je preko dovozne ceste v prostorski enoti PE1 priključeno na Tolstojevo ulico.

Površine za mirujoči promet so načrtovane v kletnih etažah stavb. Za potrebe stanovanj v načrtovanih stavbah je treba zagotoviti parkirišča v skladu z normativi, določenimi z OPN MOL ID za 2. parkirno cono. V nadaljnji fazi projektiranja bo treba izdelati mobilnostni načrt.

Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir. Vsako parkirišče z več kot 100 parkirnimi mesti za motorni promet mora imeti tudi eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov.

Načrtovane stavbe bodo priključene na javno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, vročevodno in elektronsko komunikacijsko omrežje.

Javne površine

Površina, namenjena javnemu dobru meri 1.742 m² in obsega parceli z oznakama C1 in C2, ki sta namenjeni dovozni cesti od Tolstojeve ulice do prostorske enote PE2 in Mašera-Spasičevi ulici.

Namembnost

Namembnost stavb v prostorski enoti PE2 je stanovanjska, predvideni so tudi spremljajoči programi, ki so dopustni v območjih centralnih dejavnosti.

Etapnost

Posegi, ki so dopustni na obstoječih stavbah, ter prometne in okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

Gradnja načrtovanih stavb se lahko izvaja v dveh zaključenih etapah, za kateri se lahko pridobi ločeno gradbeno dovoljenje. Etapi sta razdeljeni v smeri zahod-vzhod:

- etapa 1, ki zajema gradnjo stavb S1 in S2 ter pripadajoče ureditve na parceli P3, in
- etapa 2, ki zajema gradnjo stavb S3 in S4 ter pripadajoče ureditve na parceli P2

Etapo 1 je treba izvajati pred ali sočasno z etapo 2. Etapo 1 je dopustno razdeliti na dve podetapi:

4. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA

Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta, je obravnavana v elaboratu: »Elaborat ekonomike za območje OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod«, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., EE 21-008, september 2022.