

III.9. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

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

1.1. Obstoječe stanje

Obravnavano 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-Spasičeve 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 večstanovanjske stavbe s pripadajočimi ureditvami. 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. V etažah pod terenom so načrtovana parkirišča.

1.3. Strokovne podlage

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

- Geodetski načrt, št. GEK-210/2021, Gekom d.o.o., avgust 2021,
- Idejna zasnova javne razsvetljave, št. 01-30-2976/3046, JRS, d.d., december 2022,
- Idejni projekt elektronskih komunikacij, št. E-202/22, ESPIN, d.o.o., december 2022,
- Smernice požarne varnosti, št. 83/2022, FOJKARFIRE, požarni inženiring d.o.o., januar 2023,
- Strokovno mnenje arborista svetovalca, št. 63/2022, Tisa d.o.o., december 2022 in dodatek št 2023-55, Tisa, d.o.o., oktober 2023;
- Elaborat IDR 21_22 EE napajanje za območje OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo-vzhod v Ljubljani, št. 21/22, Elektro Ljubljana d.d., januar 2023,
- Analiza osončenosti in preveritev skladnosti zasnove stanovanjske soseske OPPN 374, št. DN2002170, Gradbeni inštitut ZRMK d.o.o., maj 2023,
- Preliminarno geotehnično mnenje o sestavi tal in pogojih temeljenja, št. GEO008-01-2023 OPPN 374 STARA TISKARNA-BEŽIGRAD, SLP d.o.o., januar 2023, dopolnjeno junij 2023,
- Geološko-hidrogeološko poročilo za OPPN 374, območje stare tiskarne MK Bežigrad, Alfageo d.o.o., št. HG0215023, februar 2023,
- Mobilnostni načrt, št. UP 21-008-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p, december 2022,
- Strokovna ocena obremenitve s hrupom med gradnjo in obratovanjem, strokovna podlaga za OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, Epi spektrum d.o.o., št. 2023-011, september 2023,
- Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasičeva ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo- zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023.

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

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

V fazi predloga je bila rešitev na podlagi pripomb z javne razgrnitve dopolnjena. Izdelan je bil elaborat Soseska stara tiskarna, idejni koncept, Ofis arhitekti, marec 2023.

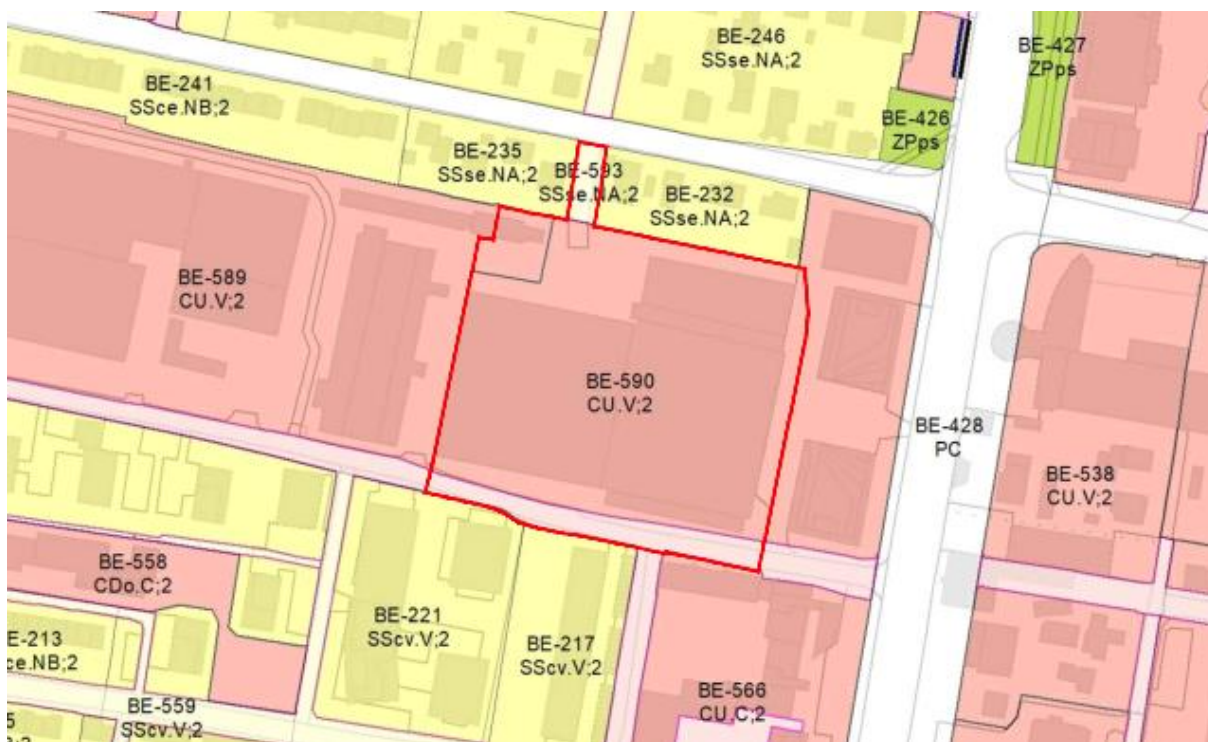
V sklopu priprave OPPN je izdelan tudi Elaborat eknomike za občinski podrobni prostorski načrt OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, št. EE-21-008, januar 2023.

Pred pričetkom izdelave so bile izdelane še:

1. Strokovne podlage za območje OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – 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 printshop 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 1: 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	Del EUP v območju OPPN	Namenska raba prostora	Način urejanja
BE-589	del	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	OPPN
BE-590	cela	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	OPPN
BE-593	cela	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 določilih 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 določilih OPN MOL ID je za EUP BE-589 določena priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – zahod, v nadaljnjem besedilu OPPN 132.

Skladno s 93. členom OPN MOL ID se OPPN lahko izdelata tudi samo za del območja, predvidenega za urejanje z OPPN, če se za celotno območje OPPN predhodno izdelajo strokovne podlage, s katerimi se določijo vsi potrebni vhodni podatki z vidika urbanističnega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč v OPPN. Prostorski akt za območje OPPN 132 je v pripravi. Kot strokovna podlaga za urbanistično arhitekturno zasnovo območja OPPN 132 je bila na podlagi štirih variantnih rešitev ter pripomb investitorjev in strokovnih služb MOL izdelana sintezna rešitev, ki so jo pripravili Sadar + Vuga d.o.o., Triiije arhitekti d.o.o. in OFIS arhitekti d.o.o.

V fazi priprave predmetnega OPPN je bila upoštevana urbanistično arhitekturna zasnova območja OPPN, upoštewane pa so bile tudi druge strokovne podlage za območje OPPN 132, ki se nanašajo na komunalno opemljanje zemljišč, zato se del območja OPPN 132 lahko obravnava znotraj območja predmetnega OPPN.

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

Zahodno od območja OPPN je predviden OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – zahod, ki obsega EUP BE-589. Ker so bile za obe območji izdelane strokovne podlage za arhitekturno urbanistično zasnovo in druge strokovne podlage za komunalno opemljanje zemljišč, je del EUP BE-589 mogoče obravnavati znotraj OPPN 374.

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

Površina območja OPPN znaša 19.289 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, severnem in vzhodnem robu EUP BE-593, se nadaljuje v smeri proti vzhodu po severnem robu EUP BE-590 in dalje po vzhodnem, južnem in zahodnem robu EUP BE-590 do parcele 87/14 v k.o. 2636 Bežigrad. Meja se nadaljuje po zahodnem robu zemljišča 87/14, prečka zemljišči 87/4 in 87/8 v liniji vzhodne stene stavbe na zemljišču s parcelno številko 87/4 in se nadaljuje v smeri proti vzhodu po severni parcelni meji zemljišča s parc. št. 87/14 do izhodiščne točke.

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

2.1.3. Prostorske enote

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

Prostorske enote so določene v grafičnih načrtih št. 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN« ter 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 sosodnjimi 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 uvozne-izvozne klančine urejen dostop do kletnih etaž pod stavbami v sosodnji 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. Na severni strani območja je načrtovana peš in kolesarska povezovalna pot, ki se na severni strani naveže na Tolstojevo ulico, preko sosodnjih EUP pa na Dunajsko cesto na vzhodni strani in na Slovenčevo cesto na zahodni strani.

V fazi priprave OPPN je bila izdelana strokovna podlaga Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasićeve ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo-vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo- zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023, v kateri so načrtovane prometne rešitve za izboljšanje pretočnosti in prometne varnosti širšega območja. V sklopu komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN so načrtovane:

- ureditev Mašera-Spasićeve ulice:
 - o obstoječa prometna ureditev (dvosmerna ulica) se spremeni v enosmerno ulico v smeri proti Dunajski cesti, pri čemer je začetnih in zadnjih 60 m predvidenih kot dvosmernih. Vozišče je enosmerno, širine 3,50 m z enostransko ureditvijo površin za kolesarje (leva stran) ter obojestransko ureditvijo površin za pešce;
- ureditev Tolstojeve ulice:
 - o načrtovano je vozišče z dvema prometnima pasovoma brez sredinske ločilne črte, širine 4,85 m, z obojestransko ureditvijo površin za kolesarje in pešce,
 - o v območju priključevanja na Dunajsko cesto in Slovenčevo ulico je predvidena ureditev dodatnih pasov za levo zavijanje,
- ureditev križišča Herbersteinove ulice z Glavarjevo ulico;
- ureditev dovozne ceste v prostorski enoti PE1:
 - o hodnik za pešce se prestavi na zahodno stran vozišča, ohranja se sedanja širina dvosmernega vozišča 2 x 3,00 m,
- osvežitev prometne signalizacije na Glavarjevi ulici.

V sklopu prometne ureditve Mašera-Spasićeve ulice, Tolstojeve ulice ter dovozne ceste v prostorski enoti PE1 bo izvedeno tudi odvodnjavanje teh cest, obnova in dograditev javne razsvetljave ter po potrebi tudi obnova druge javne infrastrukture.

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«, kjer je gradnja dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte.

78 a člen OPN MOL ID določa, da za vsa območja iz prejšnjega odstavka velja:

- z gradnjo pod gladino podzemne vode ali viseče podzemne vode je dovoljeno le začasno znižanje piezometrične gladine, pod pogojem, da je mogoče zagotoviti obnovo gladine podzemne vode na izhodiščno stanje v času, v katerem zaradi znižanja ne more priti do negativnih vplivov na sosednja območja in objekte,
- vmesni prostor med stavbo in izkopom, oziroma steno gradbene jame je treba zapolniti z materialom iz izkopanih krovnih plasti po enakem vrstnem redu, z namenom, da se ohrani izhodiščna gladina viseče podzemne vode ter prepreči hitrejšo odtekanje viseče gladine podzemne vode ali padavinskih vod v spodnjo podzemno vodo,
- v primeru rabe podzemne vode je treba zagotoviti, da v vplivnem območju ne bo negativnih vplivov na sosednja območja in objekte glede posedanja, stabilnosti temeljnih tal, zamakanja objekta ali zemljišča ali rabe plitve geotermalne energije,
- vpliv gradnje na geološko geomehanske razmere za sosednja območja in objekte je sprejemljiv, če se ne zmanjšujeta zaščita podzemne vode in stabilnost ter ne povečuje zamakanje sosednjih zemljišč in objektov.

V fazi priprave OPPN je bil izdelan elaborat Preliminarno geotehnično mnenje o sestavi tal in pogojih temeljenja (faza OPPN), SLP d.o.o., št. GEO008-01-2023 OPPN 374 STARA TISKARNA-BEŽIGRAD, januar 2023, dopolnjeno junij 2023, s katerim je bilo ugotovljeno, da načrtovana gradnja na območju OPPN ne bo posegala v območje podtalnice, glede na razpoložljive podatke pa na območju na globini do treh letnih etaž tudi ni pričakovati ujete podzemne vode. V fazi izvedbe je treba izvesti podrobnejše preiskave. Če se ugotovi prisotnost ujete podzemne vode, je treba za nov objekt izvesti ustrezno vodotesna varovalna konstrukcija za izvedbo izkopa gradbene jame.

Na območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom. V fazi priprave OPPN je bil izdelan elaborat Strokovna ocena obremenitve s hrupom med gradnjo in obratovanjem, strokovna podlaga za OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod, Epi spektrum d.o.o., št. 2023-011, september 2023. Na podlagi izdelanega elaborata so z OPPN so načrtovani ukrepi za zagotavljanje ustrezne zaščite načrtovane stavbe ter za zagotavljanje zaščite okoliških stavb pred prekomernim hrupom zaradi načrtovane gradnje.

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. Višinski gabariti in etažnost. 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. Osončenje.

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, na katero se priključujejo bližnji objekti. Načrtovani sta ukinitve obstoječe in gradnja nove transformatorske postaje, ki omogoča priključitev obstoječih in načrtovanih objektov v območju OPPN. V času gradnje se bodo obstoječi objekti oskrbovali z električno energijo preko začasne transformatorske postaje. Območje v smeri sever-jug prečka primarni vod kanalizacijskega omrežja. V sklopu komunalnega opremljanja zemljišč je na območju OPPN načrtovana dograditev omrežja javne razsvetljave na Mašera-Spasićevi ulici na odseku vzdolž območja OPPN in na dovozni cesti v prostorski enoti PE1.

Za območje OPPN je obvezno treba preveriti potrebe po družbeni infrastrukturi.

Pri največjem dopustnem številu stanovanj (240) je ocenjeno, da bo v območju:

- 6 % oziroma 43 vrtčevskih otrok
- 8 % oziroma 58 šoloobveznih otrok

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 načrtovane večstanovanjske stavbe bodo zagotovljena v osnovni šoli Franceta Bevka na Ulici 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«.

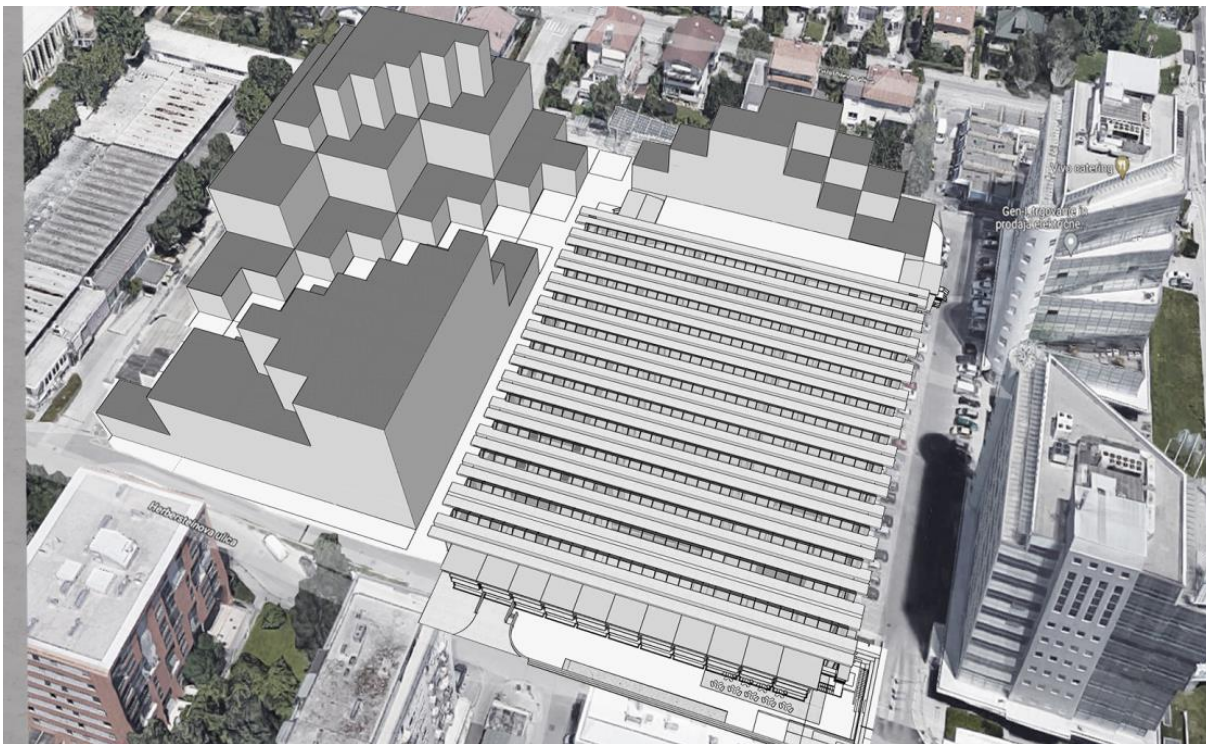
4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

4.1. Izdelava variantnih rešitev

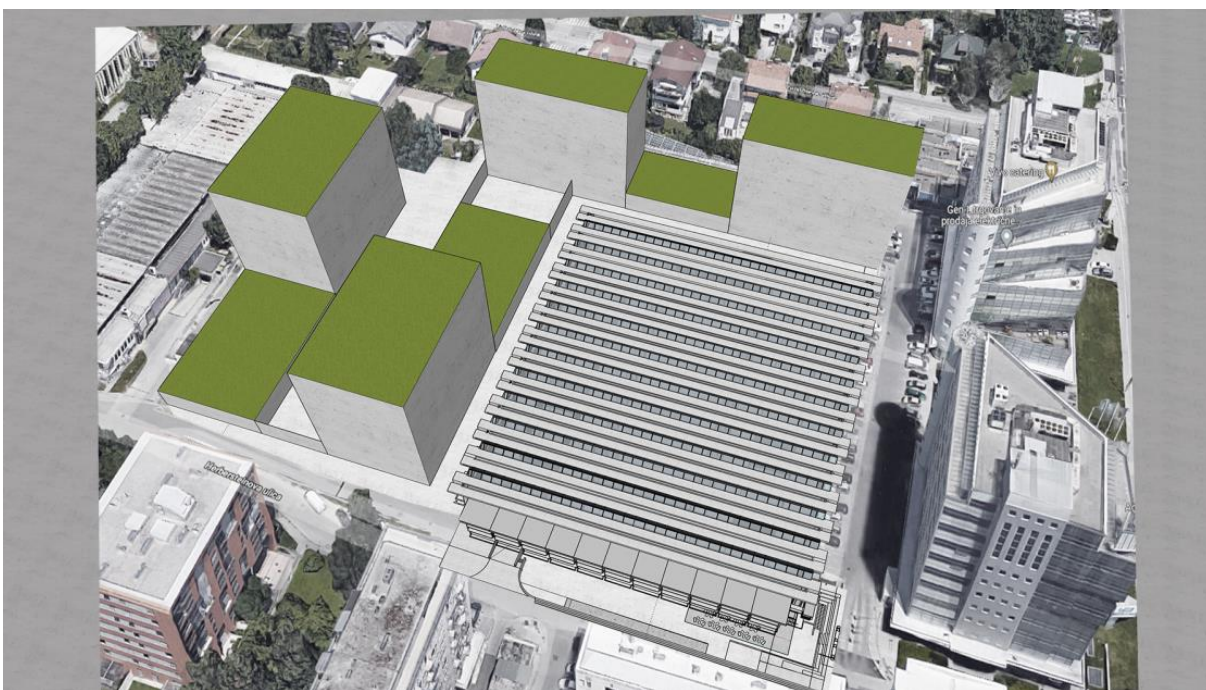
4.1.1. Variantne rešitve

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

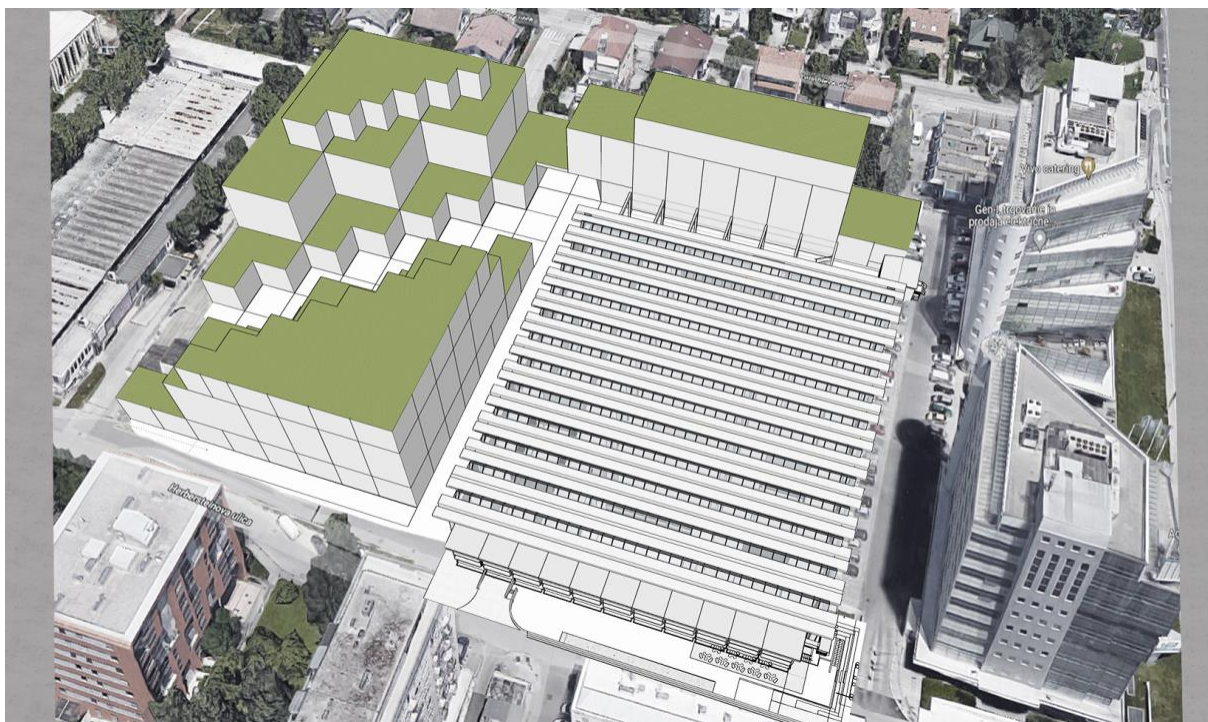
- Kosi in partnerji, arhitekturni biro,
- Marasovic arhitekti in
- Ofis arhitekti



Slika 2: Aksonometrični pogled na zasnovo – izsek iz variantne rešitve Kosi in partnerji, arhitekturni biro



Slika 3: Aksonometrični pogled na zasnovo – izsek iz variantne rešitve Marasovic arhitekti



Slika 4: 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 5: 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 6: Aksonometrični pogled na zasnovo – prilagojena sintezna rešitev skladno z usmeritvami MK



Slika 7: Arhitekturno zazidalna situacija iz OPPN v fazi dopoljenega osnutka

V fazi priprave predloga OPPN je bila rešitev na podlagi pripomb z javne razgrnitve dopoljena. Izdelan je bil elaborat Soseska stara tiskarna, idejni koncept, Ofis arhitekti, marec 2023. Glede na dopoljeni osnutek je v fazi predloga načrtovana stavba preoblikovana tako, da je znižana v delih, ki se približajo sosednjim večstanovanjskim stavbam, višji deli pa so odmaknjeni od

sosodnjih nepremičnin. Zunanja ureditev je prilagojena tako, da je zagotovljenih več zelenih površin na raščnem terenu, zahtevana je tudi zasaditev visokih dreves v območju diagonalne pešpoti, ki poteka po strehi kleti.



Slika 8: Arhitekturno zazidalna situacija iz OPPN v fazi predloga

4.2. Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

4.2.1. Dopustni objekti in dejavnosti

V območju je načrtovana ohranitev obstoječe stare tiskarne (stavba O1), gradnja dveh večstanovanjskih blokov (S1 in S2) s pripadajočo zunanjo ureditvijo ter gradnja paviljonske stavbe S3. Stavbi O1 in S3 bosta v celoti namenjeni centralnim dejavnostim, ki so v omejenem obsegu (do 2.400 m² BTP) dopustne tudi v blokih 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.

Na severni strani vzhodnega dela pritličja bloka S2 je treba obvezno urediti javno dostopen lokal, katerega fasada mora biti transparentna. S tem je zagotovljen pogled na stavbo stare tiskarne z diagonalne pešpoti, ki prečka območje OPPN.

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 z OPPN načrtovani delež stanovanjskih površin 74,38 %, delež nestanovanjskih površin pa 25,61 %. Površina BTP, namenjenih nestanovanjskim dejavnostim v blokih S1 in S2 (2.400 m²) lahko odstopa do +/- 10% (torej do +/- 240 m²), kar pa le minimalno vpliva na delež stanovanjskih oziroma nestanovanjskih površin v območju OPPN.

Oznaka stavbe ozioma dela stavbe	BTP nad terenom	Stanovanjske površine	Nestanovanjske površine
Stavba O1 (tiskarna)	6.400	0	6.400
Bloka S1 in S2	28.100	25.700	2.400
Stavba S3	50	0	50
Skupaj v m ²	34.550	25.700	8.850
Delež	100,00 %	74,38 %	25,61 %

4.2.2. Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

V območju OPPN je v vzhodnem delu prostorske enote PE2 ohranjen proizvodni del nekdanje tiskarne z oznako O1 (v nadaljnjem besedilu: stavba O1). Severno od stavbe O1 sta nekdanja poslovni in povezovalni del stare tiskarne odstranjena. Na območju OPPN je načrtovana nova stavba, ki jo sestavljajo blok z oznako S1 (v nadaljnjem besedilu: blok S1) na zahodni strani stavbe O1, blok z oznako S2 (v nadaljnjem besedilu: blok S2) na severni strani stavbe O1 in skupen podzemni del. Večstanovanjska bloka se tipološko uvrščata v stavbni tip V – visoka prostostoječa stavba.

Med stavbo O1 in blokom S2 je prehod, oblikovan kot ozelenjen prostor s pergolo, ki se na vzhodni strani zaključuje s stavbo paviljonskega tipa z oznako S3 (v nadaljnjem besedilu: stavba S3).

Blok S2 je zasnovan kot lamela, umeščen v prostor vzporedno s severno stranico stavbe O1. Blok S1 je zasnovan kot stopničasto oblikovan volumen. Geometrija bloka S1 je vzporedna oziroma pravokotna na blok S2 in stavbo O1. Etaže bloka S1 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.

Skozi blok S1 je v smeri od jugozahoda proti severovzhodu speljana notranja ulica, ki se nadaljuje skozi pasažo v severovzhodnem delu bloka S1 in se naveže na ozelenjeni prehod s pergolo med stavbo O1 in blokom S2. Pasaža je načrtovana tudi na severni strani bloka S1. S pasažo in notranjo ulico je pritličje bloka S1 razdeljeno na vzhodni, zahodni in severni del.

Območje se na južni strani prometno navezuje na Mašera-Spasićevo ulico, kjer je uvoz v kletne etaže pod blokoma S1 in S2, 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 na naslovih Dunajska cesta 117 in 119 v sosednji EUP BE-566.

Odpрте bivalne površine za stanovanja z otroškimi igrišči ter prostorom za druženje in počitek stanovalcev so načrtovane v ozelenjenem prehodu med blokom S2 in stavbo O1, ob notranji diagonalni ulici, na severni strani blokov S1 in S2 ter na zahodni in južni strani bloka S1. 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 nestanovanjske programe je zagotovljen tudi na strehi bloka S2.

4.3. Pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov

V odloku so v 9. členu opisani dopustni objekti 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. Načrtovane stavbe morajo biti oblikovane kot nevtralno ozadje objektu stare tiskarne. Stavbe oziroma njihovi posamezni deli morajo biti čimbolj monolitni in nestrukturirani. Teksture na fasadnem ovoju morajo biti enakomerne in brez izrazitih vzorcev.

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 blokov S1 in S2 imajo površino več kot 400 m², zato je treba določilo upoštevati pri oblikovanju streh. Pri zasnovi stavb je treba upoštevati tudi podnebne spremembe ter jih prilagoditi na prisotnost padavinske in morebitne talne vode.

Za blok S2 in stavbo S3 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. Pri bloku S1 pa mora biti fasada na severni strani vzhodnega dela pritličja, kjer je umeščen lokal, transparentna, tako da je zagotovljen pogled z diagonalne pešpoti na tiskarno«

Pogledi iz stanovanj na vzhodni strani bloka S1 so usmerjeni na streho stare tiskarne, zato je treba na vzhodni fasadi bloka S1 z ozelenitvijo in drugimi tehničnimi rešitvami zmanjšati učinek pregrevanja stanovanj.

Zaščitna ograja na strehi stavbe S1 lahko preseže dopustno višino stavbe za 1,50 m. Ograja mora biti transparentna, da je čim manj opazna in da ne zastira osončenja sosednjih stavb severno od območja OPPN.

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 $FZP = 20\%$.

Na podlagi 12. odstavka 32. člena OPN MOL ID je 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.

Z OPN MOL ID je določeno tudi, da je treba na gradbenih parcelah v območjih z namensko rabo CU zasaditi:

- za stanovanjske stavbe: vsaj 25 dreves/ha
- za nestanovanjske stavbe: vsaj 15 dreves/ha

4.5.2. Zagotavljanje FBP in FZP ter dreves 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:

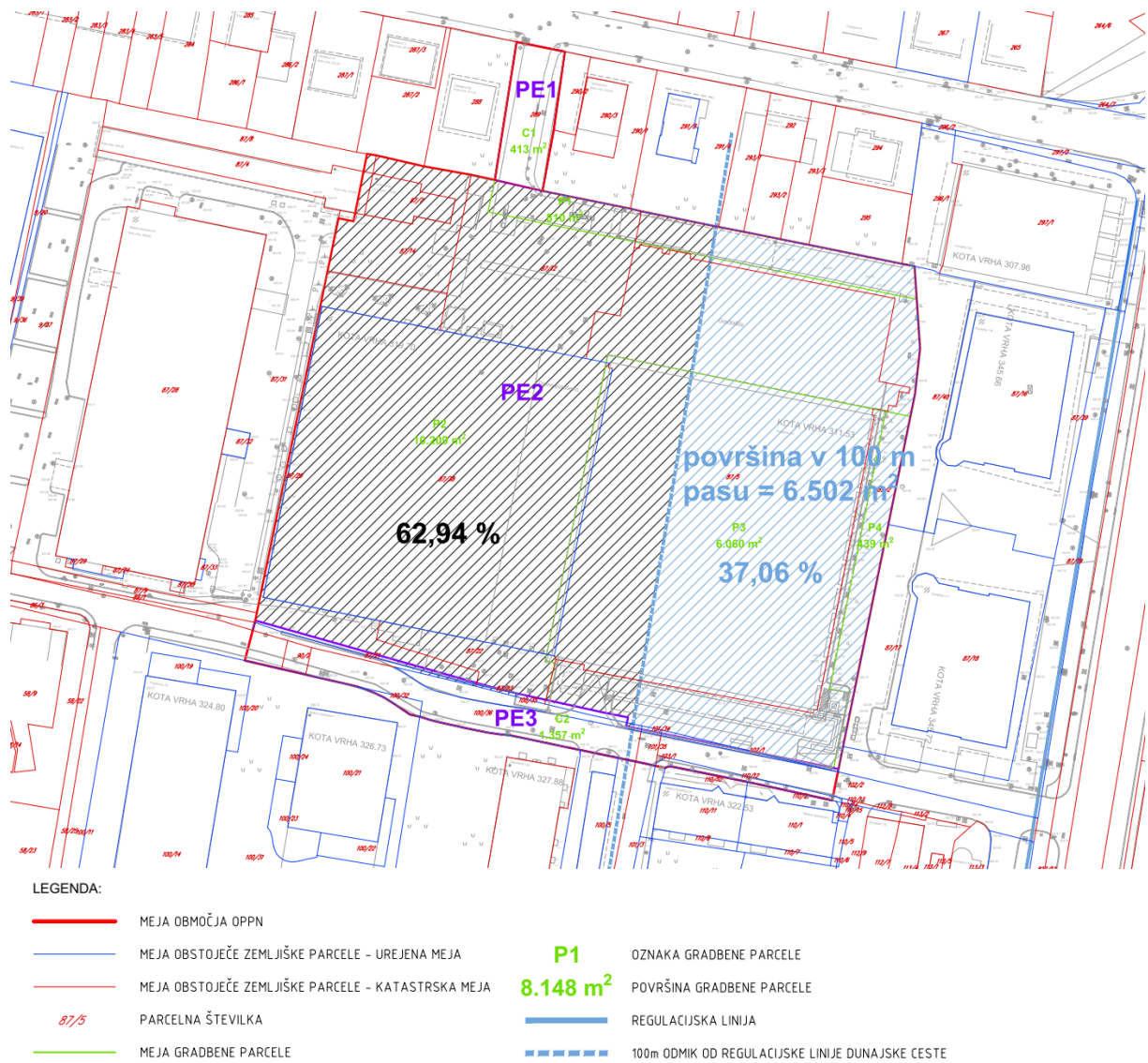
Oznaka parcele	Oznaka EUP	Namembnost parcele	Površina parcele v m^2	Površina za izračun FBP in FZ v m^2
C1	BE-593	Parcela javne ceste	413	
P1	BE-590	parcels dovoza in klančine	810	810
P2	BE-590, BE-589	gradbena parcela novih stavb	10.209	10.209
P3	BE-590	gradbena parcela obstoječe stavbe	6.060	6.060
P4	BE-590	parcels parkirišča	439	439
C2	BE-590	parcels javne ceste in dovoza	1.357	
skupaj	skupaj		19.288	17.518

Pri izračunu FI , FZ , FZP in FBP je upoštevana površina parcel znotraj EUP BE-590 in del parcele P2 v EUP BE-589, brez parcele C2, ki je v OPPN določena kot parcels javne lokalne krajevne ceste (LK) in predstavlja parcelo javnega dobra,

Pri izračunu FBP in FZP je bilo upoštevano:

- površina zemljišča za izračun FBP in FZP znaša 17.518 m^2 ,
- znotraj območja OPPN so načrtovane stanovanjske dejavnosti ($25.700\text{ m}^2\text{ BTP}$) in nestanovanjske dejavnosti ($8.850\text{ m}^2\text{ BTP}$) v razmerju $74\% : 26\%$ (podrobnejši izračun je v točki 4.2.1. Dopustni objekti in dejavnosti). Zahteve glede FZP se zato preračunavajo na 26% površine celotnega zemljišča, zahteve glede FBP pa na 74% površine celotnega zemljišča,

- ker je zunanja ureditev zasnovana kot sistem med seboj povezanih trgov in večnamenskih ploščadi, je upoštevano, da je minimalni delež odprtih bivalnih površin na raščnem terenu 30 %,
- v 100 m pasu ob Dunajski cesti se nahaja 6.502 m² oziroma 37,06 % površin območja za izračun FBP, FZP in števila dreves. Pri izračunu FZP in FBP je tako upoštevano, da se za 37,06 % stanovanjskega območja in za 37,06 % nestanovanjskega območja 35% FBP oziroma FZP lahko zagotavlja na delu strehe bloka S2, ki se prav tako nahaja znotraj 100 m pasu ob Dunajski cesti.



Slika 9: Prikaz površin znotraj območja za izračun FBP, FZP in števila dreves v 100 m pasu ob Dunajski cesti

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

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 Za izračun FBP in FZP		FBP/FZP SKUPAJ		FBP/FZP NA STREHI*	FBP/FZP NA TERENU			
	A	B	C = AxB	C x 37,06% x 35 %	E = C-D	F = Ex70%	G	H = ExG
	površina območja za izračun FBP in FZP v m ²	zahtevan delež FBP/FZP	površina v m ²	Dopustna površina v m ²	skupaj na terenu v m ²	od tega tlakovano v m ²	raščten teren min delež	raščten teren min v m ²
Računska površina – stanovanjski del (76 %)	13.031	30,00 %	3.909	508	3.401	2.381	30	1.020
Računska površina – nestanovanjski del (24 %)	4.487	20,00 %	897		897		100	897
Površina skupaj (100 %)	17.518		4.807	508	4.299	2.381		1.918

Preglednica: izračun FBP in FZP po OPN MOL ID

Kot je razvidno iz zgornje preglednice, je treba v območju OPPN ob upoštevanju FBP = 30% zagotoviti 3.909 m² odprtih bivalnih površin za stanovanja. S to površino je tudi 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.

Opombe*:

- 37,06 % je delež parcele v 100 m širokem pasu ob Dunajski cesti,
- 35 % je dopusten delež FBP na strehi stavbe v 100 m širokem pasu ob Dunajski cesti,
- površine na strehi bloka S2 so dostopne le stanovalcem, zato se dopustni delež FZP za nestanovanjski del na strehi ne zagotavlja.

Zagotavljanje FBP in FZP z OPPN

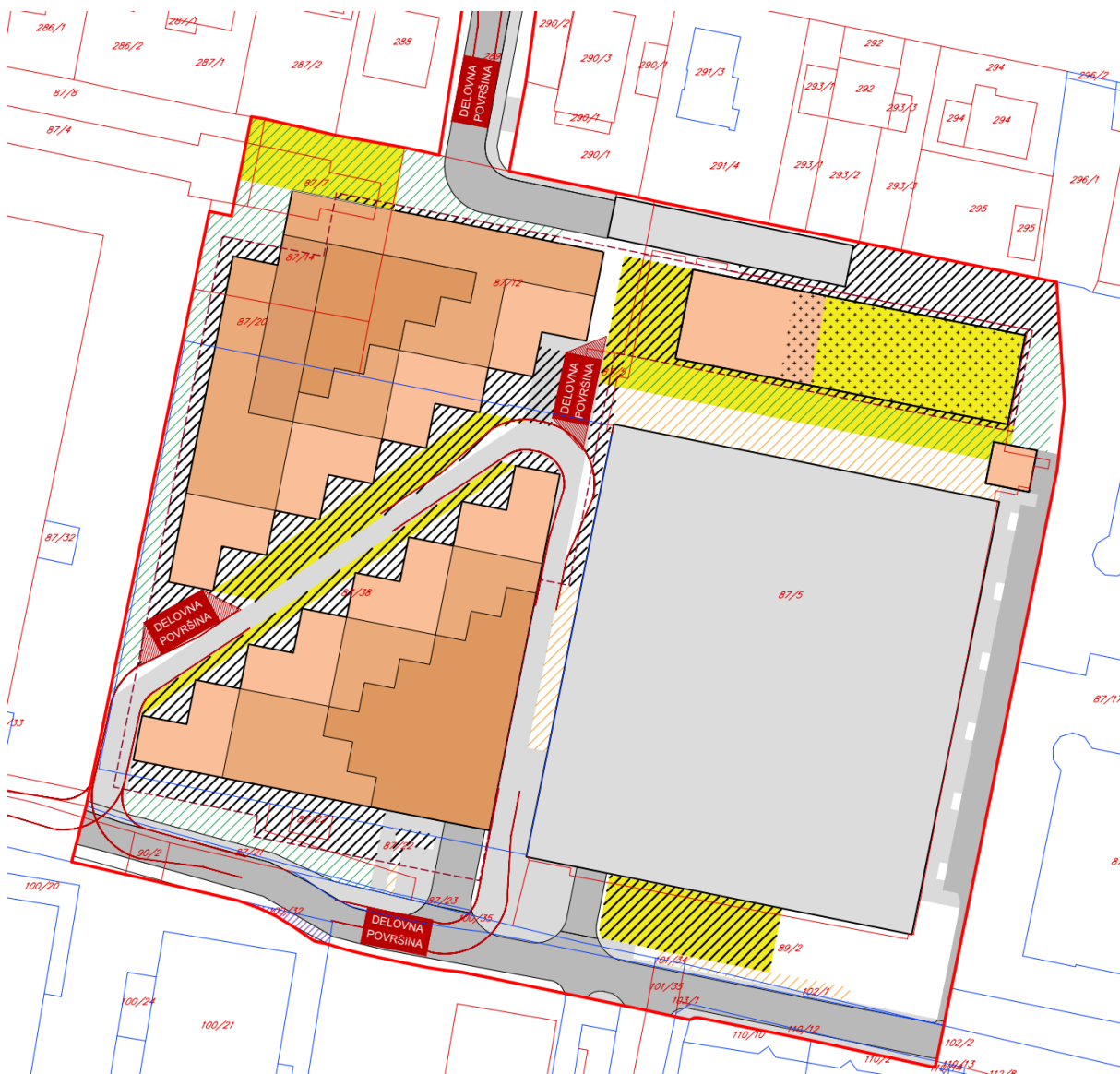
Zaradi kompleksnosti izračuna in težavnosti preverjanja faktorjev FBP in FZP so v 13. členu odloka OPPN zahteve glede zagotavljanja FBP in FZP izražene numerično. Utemeljitev določil glede zagotavljanja FBP in FZP iz 13. člena OPPN je naslednja:

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 in zelene površine za nestanovanjski del skupaj	min. 4.807	min. 4.810	4.810
Od tega:			
Odprte bivalne površine na strehi stavb v 100 m pasu ob Dunajski cesti	max. 512	max. 500	500
Odprte bivalne površine na raščtenem terenu	min. 1.918	min. 1.920	1.930



Opomba:

* Površina na strehi stavbe je lahko tudi večja, vendar ne šteje v zahtevano kvoto površin za zagotavljanje FBP in FZP

V območju 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. 1.900 m², od tega 500 m² na strehi stavbe S2). Površine za možno umestitev otroških igrišč so prikazane v grafičnem načrtu OPPN št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.



LEGENDA:

	MEJA OBMOČJA OPPN		ODPRTE BIVALNE POVRŠINE IN ZELENE POVRŠINE NA STREHI STAVBE
	MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA MEJA		ODPRTE BIVALNE POVRŠINE NA STREHI KLETI
	MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - KATASTRSKA MEJA		ODPRTE BIVALNE POVRŠINE RAŠČEN TEREN
	PARCELNA ŠTEVILKA		ZELENE POVRŠINE NA RAŠČENEMU TERENU
	LINIJA NAČRTOVANE STAVBE V NIVOJU PRITLIČJA		OTROŠKA IGRISČA
	LINIJA NAČRTOVANE STAVBE POD NIVOJEM TERENA		

Slika 10: Prikaz zagotavljanja FZP in FBP v grafičnem delu OPPN

Skladno z urbanistično arhitekturno zasnovo območja je zagotovljen zahtevan delež FBP in FZP. Odprte bivalne površine morajo biti dostopne vsem stanovalcem, zato ureditev zasebnih teras stanovanjskih enot izven tlorisnih gabaritov stavbe in ograjevanje zunanjih površin nista dopustna. Za zagotavljanje dostopnosti so omejene tudi višine opornih zidov, ki so praviloma vključeni v zunanjo ureditev z višino 0,40 m, ki omogoča sedenje. Višji oporni zidovi so dopustni le tam, kjer je to res nujno potrebno: ob uvozno izvoznih klančinah, ob poglobljenem atriju na južni strani stavbe O1 in pri koritih za saditev dreves na strehi garaže.

Da bo zagotovljen ustrezen rastni prostor za saditev dreves ter sposobnost tal za zadrževanje in ponikanje vode, je z OPPN poleg definicije raščenege terena iz OPN MOL ID določen še dodatni pogoj. Skladno z OPPN se v zahtevano kvoto raščenege terena šteje le raščen teren s sklenjeno površino najmanj 200 m² in širino najmanj 4,00 m;

Zagotavljanje zadostnega števila dreves

Z OPN MOL ID je določeno tudi, da je treba na območju z namensko rabo CU zasaditi:

- za stanovanjske stavbe: vsaj 25 dreves/ha
- za nestanovanjske stavbe: vsaj 15 dreves/ha

Izračun potrebnega števila dreves:

POVRŠINA ZEMLJIŠČA za izračun potrebnega števila dreves		POTREBNO ŠTEVILO DREVES	
	A	B	C = A x B / 10.000
	Računska površina območja v m ²	Normativ iz OPN MOL ID Število na ha	Zahtevano število dreves za prostorsko enoto PE2
Stanovanjski del (76 %)	13.031	25	33
Nestanovanjski del (24 %)	4.487	15	7
Skupaj površina PE2 (100 %)	17.518		40

Najmanjše število dreves, ki jih je treba zasaditi v območju prostorske enote PE2, je z OPPN določeno numerično. Do 30 % dreves je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami. Ker je raščen teren za saditev večjih dreves zagotovljen predvsem na obodu območja ter med stavbo stare tiskarne in blokom S2, je z OPPN dodatno je zahtevana še ozelenitev diagonalne pešpoti, kjer je treba na raščnem terenu ali na strehi garaže zagotoviti rastni prostor in zasaditi najmanj tri drevesa s predvideno končno višino najmanj 10 m.

V fazi priprave OPPN je bilo izdelano Strokovno mnenje arborista svetovalca, Tisa d. o. o., št. 63/2022, december 2022 in dodatek št 2023-55, oktober 2023, ki ga je treba upoštevati pri nadaljnjem načrtovanju. V strokovnem mnenju so podrobneje opisani priprava tal, izbor drevesnih vrst in drugi pogoji za saditev dreves, ki jih je treba upoštevati glede na prostorske možnosti in obseg raščenege terena v posameznih delih območja 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.

Gradbene meje so določene za posamezne dele stavbe glede na njihovo višino. Na ta način je določeno oblikovanje volumna stavbe: višji deli stavbe so odmaknjeni od sosednjih zemljišč, s čemer so zagotovljeni ustrezno osončenje sosednjih stavb ter zahtevani odmiki glede na višino stavb, skladno 21. odstavkom 24. člena OPN MOL ID, ki določa, da morajo biti pri stavbah tipa V, VS in C z višino od 14 m do 40 m odmiki med fasadami stavb in delov stavb:

- na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj enaki ali večji od polovice višine višje stavbe, merjene do njenega venca,
- na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj enaki ali večji od višine višje stavbe, merjene do njenega venca.

Pri tem načrtovanju GM so upoštevani odmiki od:

- obstoječe in načrtovane stavbe na zemljišču zahodno od območja OPPN, v EUP BE-589, in
- obstoječe večstanovanjske stavbe na zemljišču s parcelno številko 100/21 v katastrski občini 2636 Bežigrad.

Odmiki od stavb na severni strani območja OPPN so določeni skladno z zasnovo Soseska stara tiskarna, idejni koncept, Ofis arhitekti, marec 2023, njihova ustreznost pa je bila preverjena z laboratorom Analiza osončenosti in preveritev skladnosti zasnove stanovanjske soseske OPPN 374, Gradbeni inštitut ZRMK, št. DN 2002170, maj 2023

V okviru dopustnih odstopanj se znotraj gradbenih mej (ki zagotavljajo ustrezne odmike od sosednjih stavb in zemljišč) lahko dimenzija bloka S1 spremeni, pri čemer pa je treba ohraniti zadostne odmike med fasadami delov stavbe S1 v skladu z 12. členom OPPN, ki določa:

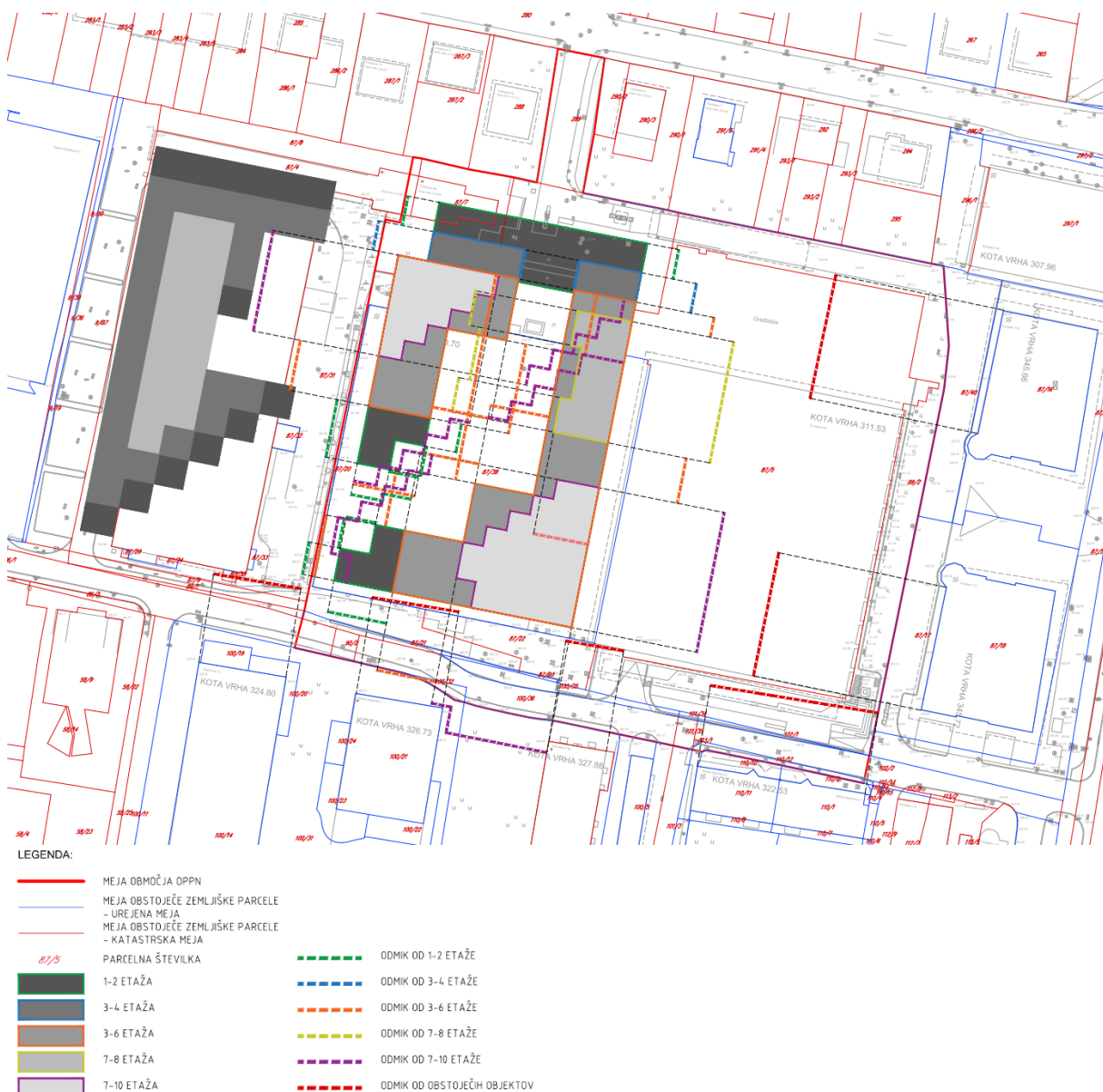
- odmiki med fasadami, na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), so najmanj enaki ali večji od polovice višine višjega dela bloka, merjene do njegovega venca,

- odmiki med fasadami, na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, so najmanj enaki ali večji od višine višjega dela bloka, merjene do njegovega venca,
- pri bloku S1 se višina posameznega dela stavbe meri od kote terena pri vhodu v stavbo do višine venca tega dela stavbe.

Dopustna so tudi odstopanja pri dolžinah in širinah stavb S2 (do $\pm 2,00$ m) ter S3 (do $\pm 1,00$ m pri širini, torej v smeri sever-jug ter do 1 m navzgor oziroma 4 m navzdol pri dolžini, torej v smeri vzhod-zahod).

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 blok S1 že določeni z GM, pri stavbi S2 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

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



Slika 11: Prikaz upoštevanja odmikov med fasadami stavb in delov stavb

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, P4 in P5, 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,

Površina zemljišča za izračun FZ znaša 17.518 m², in sovпада s površino prostorske enote PE2.

Zazidana površina stavb v območju OPPN znaša:

- S1	4.016 m ²
- S2	911 m ²
- S3	50 m ²
- O1	4.743 m ²
- O2	276 m ²
- skupaj	9.996 m ²

Dosežen faktor zazidanosti v območju OPPN je:

parcela	površina parcele	stavbe na parceli	zazidana površina	FZ
P1	810	O2	276	0,34
P2	10.209	S1, S2, S3	4.977	0,49
P3	6.060	O1	4.743	0,78
P4	439		0	0,00
skupaj	17.518		9.996	0,57

Doseženi FZ= 57 %, 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 pa sta določeni etažnost in največja dopustna višina stavb.

Pri bloku S1 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. V območju OPPN 132 na zahodni strani so dopustne stavbe z višino do P+6N (okvirno 23 m). Največja dopustna višina načrtovanega bloka S1 je do P+9N oziroma 32 m. Na podlagi dopustnih odstopanj se višina stavb lahko spremeni le navzdol.

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

Višinske kote pritličij stavb so:

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

V okviru dopustnih odstopanj se višinske kote pritličja lahko spremenijo neomejeno navzdol ali za največ 0,50 m navzgor. 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: 17.518 m²,
- b) BTP načrtovanih stavb nad terenom: 28.150 m², od tega:
 - stavba S1: 25.500 m²,
 - stavba S2: 2.600 m²,
 - stavba S3: do 50 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) stavba O2:
 - BTP obstoječe – pod terenom: 443 m²,
- e) število stanovanj: do 240,

(3) Zmogljivost prostorske enote PE3 je:

- površina PE3: 1.357 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:

- s 17. členom odloka je določeno največje dopustno število stanovanj. Število stanovanj znotraj območja OPPN lahko odstopa le navzdol;
- BTP blokov S1 in S2 lahko odstopa do 5% navzgor in do 10% navzdol, pri čemer seštevek BTP blokov S1 in S2 ter stavbe S3 ne sme preseči 28.150 m²;
- BTP kleti pod stavbami S1, S2 in S3 lahko odstopa znotraj GMz do ± 30 % pod pogojem, da so zagotovljene odprte bivalne in zelene površine na raščnem terenu v skladu s 13. členom tega odloka ter da skupna BTP stavbe nad in pod terenom ne presega 47.000 m²;
- BTP nestanovanjskih programov v blokih S1 in S2 lahko odstopa do ± 10 %;
- 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, P4 in P5, 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.

Površina zemljišča za izračun FI 17.518 m²
 Dopusten BTP = 17.518 m² x 2,4 = 42.043 m²

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

BTP stavb nad terenom je:

oznaka stavbe oz. dela stavbe	BTP
Blok S1	25.500
Blok S2	2.600
Stavba S3	50
Stavba O1	6.400
Stavba O2	0
skupaj	34.550
Dopusten BTP	42.043
Razlika	7.493

$$FI = 34.550 \text{ m}^2 / 17.518 \text{ m}^2 = 1,97.$$

V fazi priprave OPPN ni poznana BTP shramb in drugi prostorov v kletnih etažah (brez garaž, kolesarnice in prostorov za inštalacije), ki se sicer upoštevajo pri izračunu FI. Razlika med največjo dopustno BTP v območju OPPN in BTP, s katero bi bil dosežen dovoljeni FI = 2,4, znaša 7493 m², kar je več od pričakovane BTP prostorov v kleti, ki se upoštevajo pri izračunu FI.

4.11. Usmeritve glede posegov na obstoječih objektih

V končni ureditvi bodo odstranjeni vsi obstoječi objekti, razen proizvodnega dela tiskarne (stavba O1) ter obstoječe uvozno izvozne klančine za dostop do stavb Dunajska 117 in 119 (stavba O2). Do odstranitve pa so na vseh obstoječih objektih 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 lastnik 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

Severni del tiskarne, ki zajema poslovni in povezovalni del stavbe, je že odstranjen.

V območju OPPN so za odstranitev določena naslednja objekta:

- stavba z oznako R1 na zemljiščih s parcelnimi številkami 87/5, 87/12, 87/20, 87/22 in 87/38, vse v katastrski občini 2636 Bežigrad in
- stavba z oznako R2 na zemljišču s parcelno številko 87/7 v katastrski občini 2636 Bežigrad.

5. NAČRT PARCELACIJE

5.1. Načrt parcelacije

Pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta je bilo upoštevano zemljiškoknjižno stanje decembra 2023.

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.

Območje OPPN je razdeljeno na 6 gradbenih parcel, od tega je ena namenjena gradnji načrtovanih stavb, ena je namenjena obstoječi stavbi O1 ena pa obstoječi stavbi O2. 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 dovozu in obstoječi stavbi O2,
- parcela P2, namenjena gradnji načrtovane stavbe,
- parcela P3, namenjena obstoječi stavbi O1 in
- parcela P4, namenjena ureditvi parkirišča.

Prostorska enota PE3 obsega eno parcelo z oznako C2, namenjeno gradnji javne ceste in dovoza do stavbe.

Parcelacija je določena v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu« ter 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 1 770 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 območju OPPN:

KATASTRSKA OBČINA	ŠT. PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m ²) Geodetska uprava RS	POVRŠINA PARCELE ZNOTRAJ OPPN (m ²) geodetski načrt	LASTNIK
2636 Bežigrad	87/4 (del)	441	24	WLB, d.o.o.
2636 Bežigrad	87/5*	6.717	6792	Tolstojeva, d.o.o.
2636 Bežigrad	87/7*	170	176	WLB, d.o.o.
2636 Bežigrad	87/8 (del)	380	10	WLB, d.o.o.
2636 Bežigrad	87/12*	1.543	1541	Tolstojeva, d.o.o.
2636 Bežigrad	87/14 (del)	613	599	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	5210	Tolstojeva, d.o.o.
2636 Bežigrad	89/2*	2.331	2240	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	62	Mestna občina Ljubljana
1736 Brinje I	289*	402	413	Mestna občina Ljubljana
SKUPAJ		21.570	19.289	

Vir: podatki o lastnikih in površinah so povzeti s Prostorskega portala RS (Geodetska uprava RS: <http://prostor.gov.si/>), januar 2023

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



Slika 12: 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.

Oznake točk so naslednje:

O – točke zakoličbe oboda območja OPPN

G – točke zakoličbe gradbenih mej

P – točke zakoličbe prostorskih enot in parcel znotraj območja OPPN

Točke za zakoličbo parcel ter geografske koordinate za zakoličbo so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

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.

Gradnjo načrtovanih stavb ter pripadajočo zunanjo in prometno ureditev na parceli P2 je treba izvesti v eni zaključeni etapi.

Z OPPN so določene tudi ureditve in javna gospodarska infrastruktura, ki jih je treba izvesti pred pričetkom uporabe načrtovanih stavb. Treba je:

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

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 P3 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 mora biti povezana v skladno celoto, ki mora ohranjati značaj tripartitne zasnove nekdanje tiskarne.

Posegi na parcelah P2 in P3 (na območju varovanega objekta) so dopustni v skladu s smernicami Ministrstva za kulturo. Za vse posege na parcelah z oznakama P2 in P3 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 lahkihlopljnih 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 neočiščene 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.

V fazi priprave OPPN je bilo tudi izdelano Preliminarno geotehnično mnenje o sestavi tal in pogojih temeljenja, št. GEO008-01-2023 OPPN 374 STARA TISKARNA-BEŽIGRAD, SLP d.o.o., januar 2023, dopolnjeno junij 2023. Sestavni del elaborata je tudi GEOLOŠKO-HIDROGEOLOŠKO POROČILO ZA OPPN 374, OBMOČJE STARE TISKARNE MK BEŽIGRAD, Alfageo d.o.o., št. HG0215023, februar 2023. Ugotvljeno je, da načrtovana gradnja na območju OPPN ne bo posegala v območje podtalnice, glede na razpoložljive podatke pa na območju na globini do treh letnih etaž tudi ni pričakovati ujete podzemne vode. V fazi izvedbe je treba izvesti podrobnejše preiskave. Če se ugotovi prisotnost ujete podzemne vode, je treba za nov objekt izvesti ustrezno vodotesna varovalna konstrukcija za izvedbo izkopa gradbene jame.

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 garaž 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.

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

8.5. Osončenje

Z OPPN je povzet normativ glede osončenja bivalnih prostorov, ki določa, da je treba stavbam v območju OPPN in obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, 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 Analiza osončenosti in preveritev skladnosti zasnove stanovanjske soseke OPPN 374, Gradbeni inštitut ZRMK, št. DN 2002170, maj 2023, ki je del spremljajočega gradiva OPPN. Z izdelanim elaboratom je preverjeno, da predlagani volumen ne vpliva prekomerno na osončenje sosednjih stavb.

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

Z gradbenimi mejami, ki so določene z OPPN, so gabariti načrtovane stavbe omejeni tako, da se pogoji glede osončenja sosednjih stavb ne spremenijo tudi v primeru spreminjanja gabaritov znotraj dopustnih odstopanj.

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).

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

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. 4.7 »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.

Skladno z javno dostopnimi podatki v območju OPPN ni javnih zaklonišč. Če se pri nadaljnjem preučevanju lokacije izkaže, da so na območju obstoječa zaklonišča, jih je treba ohraniti in vzdrževati, njihova zaščitna funkcija se ne sme spreminjati. Za vsa odstopanja je treba pridobiti soglasje pristojne uprave RS za zaščito in reševanje.

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.

Za območje OPPN so bile izdelane smernice požarne varnosti, št. 83/2022, FOJKARFIRE, požarni inženiring d.o.o., januar 2023.

Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.9 »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 z južne strani je določen po Mašera-Spasičevi ulici in krožno skozi območje OPPN po notranji ulici v atrijskem delu stavbe S1, skozi pasažo na severo-vzhodni strani stavbe S1 ter po pešpoti med stavbama S1 in O1. S severne strani intervencijska vozila dostopajo s Tolstojeve ulice po cesti v prostorski enoti PE1. Z vzhodne strani intervencijska vozila dostopajo po vozišču parkirišča v EUP BE-590 na vzhodni strani stare tiskarne. Intervencijske poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir in tudi ne drevesnih krošenj. Površin za gasilce ni dopustno načrtovati na zelenih površinah ob stavbah.

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 po obstoječem priključku za stavbo O1 in po načrtovanem priključku za dostop do kletnih etaž pod blokoma S1 in S2. Na severni strani je po dovozni cesti v prostorski enoti PE1 priključeno na Tolstojevo ulico.

V fazi priprave OPPN je bila izdelana idejna zasnova »Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeve ulice, Mašera-Spasičeve ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – zahod«, številka 413/23, ki jo je izdelalo podjetje Pro - ini d.o.o. v septembru 2023. Elaborat obravnava prometno ureditev širšega prostora, ki bo delno realizirana

Mašera-Spasičeva ulica je načrtovana za rekonstrukcijo. Načrtovana je spremenjena prometna ureditev z enosmernim prometom v smeri od Slovenčeve ulice proti Dunajski cesti, razen na krajšem odseku vzhodno od območja OPPN, pri križišču z Dunajsko cesto. Na severni strani vozišča je načrtovan pas za kolesarje, na severni in južni strani cestnega profila pa sta hodnika za pešce.

10.1.2. Mirujoči promet

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

OPPN se nahaja v območju parkirne cone 2. 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. Za območje OPPN je bil izdelan Mobilnostni načrt za OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, št. UP 21-008-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p, december 2022.

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

V fazi priprave OPPN je bil izdelan Mobilnostni načrt za OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, št. UP 21-008-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s. p, december 2022 (v nadaljnjem besedilu: Mobilnostni načrt). Z mobilnostnim načrtom je preverjen parkirni normativ iz OPN MOL ID za parkirno cono 2, ki velja na območju OPPN.

Investitor namerava graditi sosesko s stanovanji, v kateri bo imela večina stanovanj zaradi specifične stopničaste arhitekturne zasnove velike zunanje nepokrite terase. To pomeni, da bo imelo vsako stanovanje razmeroma velik delež pripadajočih zunanjih površin, bistveno večji od povprečne površine lož ali balkonov, kot je običajno stanovanjih na trgu. Skladno z določili OPN MOL ID je treba pri izračunu potrebnega števila parkirnih mest upoštevati celotno neto površino stanovanja, torej skupaj z njegovimi zunanjimi bivalnimi površinami, kar pa v obravnavanem primeru pomeni, da bo površina stanovanja nesorazmerno velika glede na število stanovalcev v primerjavi z drugimi zasnovami, ki so običajne na trgu. Normativ za izračun PM, določen z OPN MOL ID, tako v obravnavanem primeru ne odraža pravih razmerij pri površinah obravnavanih stanovanj.

Z mobilnostnim načrtom je normativ za izračin parkirnih mest za stanovanja prilagojen tako, da se pri izračunu potrebnih PM za stanovanja upoštevajo le zaprte NTP stanovanja, brez upoštevanja zunanjih shramb ter lož, teras in balkonov. V izračunih mobilnostnega načrta tudi niso upoštevane BTP stanovanja pod terenom, kjer so običajno načrtovane zunanje shrambe stanovanj.

Potrebno število parkirnih mest za osebna vozila za potrebe nestanovanjskih programov in potrebno število parkirnih mest za kolesa za vse programe v območju OPPN se računa skladno s parkirnimi normativi OPN MOL ID, ki veljajo za parkirno cono 2.

Na podlagi normativov iz OPPN je ocenjeno okvirno potrebno število parkirnih mest za območje OPPN. Pri oceni je upoštevano, da je v načrtovani stavbi 2.400 m² nestanovanjskih površin, ostale površine pa so stanovanjske. Upoštevano je, da je v območju načrtovanih 240 stanovanj, od tega 120 s površino do 70 m² in 120 s površino nad 70 m². Pri nestanovanjskih površinah, za katere program v fazi priprave OPPN ni poznan, je upoštevan normativ 1 PM / 70 m². Za stavbo stare tiskarne se upošteva 130 PM za osebna vozila, skladno z izdanim gradbenim dovoljenjem.

Program	Zmogljivost	Upoštevan normativ	Potrebno število PM
Načrtovana stavba S1-S2:			
Stanovanja do 70 m ²	120	1 PM / stanovanje	120
Stanovanja nad 70 m ²	120	1,4 PM / stanovanje	168
Nestanovanjski program	2400 m ²	1PM / 70 m ²	34
Stavba S1-S2 skupaj			322
Stavba S3			
Nestanovanjski program	50 m ²	1PM / 70 m ²	1
Stavba S3 skupaj			1
Stara tiskarna	6.400 m²	Skladno z gradbenim dovoljenjem	130
Potrebno število PM skupaj			453

V kletnih etažah načrtovane stavbe je v grafičnem delu OPPN prikazanih 376 parkirnih mest (207 + 169), kar zadošča za potrebe načrtovane stavbe, presežek pa se lahko ponudi tudi drugim uporabnikom. Končno število parkirnih mest bo odvisno od programov v stavbi. Od računsko določenega števila parkirnih mest lahko načrtovano število parkirnih mest odstopa navzgor do največjega dopustnega števila 600 PM na celotnem območju OPPN. Odstopanje navzdol ali večje odstopanje navzgor je dopustno le, če se izdelava nov ali dopolnjen mobilnostni načrt, na podlagi katerega se ugotovi, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje celostne prometne strategije Mestne občine Ljubljana. Mobilnostni načrt potrjuje oddelek Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za promet;

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 dve parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje, ki bosta omogočali hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovoznikov po sistemu sopotništva 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, infrastrukturo za kasnejšo namestitve polnilnih mest na najmanj pet parkirnih mest ter izvedene ustrezne ukrepe skladno s predpisi s področja požarne varnosti.

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 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 Mašera-Spasičevi ulici in z vzhodne strani preko prostorske enote BE-566. Preko območja je treba vzpostaviti peš in kolesarsko povezavo v smeri vzhod zahod z navezavo na Tolstojevo ulico preko prostorske enote PE1 ter na zemljišča na zahodni in vzhodni strani območja OPPN. Prikazana pešpot v območju OPPN se na zahodni strani naveže na načrtovano pešpot v območju OPPN 132, ki se priključuje na hodnik za pešce ob Slovenčevi ulici.

Dostopi do vhodov v stavbe so po pešpotah 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. 4.7 »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-Spasičeve 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-Spasičevi ulici. Komunalna vozila ustavljajo na vozišču. Na severni strani območja OPPN je dostop za komunalna vozila določen po Tolstojevi ulici. Komunalna vozila uvažajo vzvratno 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 z južne strani določen po Mašera-Spasičevi ulici, po notranji ulici bloka S1 in po pešpoti med blokom S1 in stavbo O1. Dostop s severne strani je preko prostorske enote PE1.

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 infrastrukturo 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 in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega okoljskega oziroma energetskega ali 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. 4.8 »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-Spasičevi ulici primarni javni vodovod PVC d 160, ki v vzhodnem delu ulice preide v NL DN 150.

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

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.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in predvsem podzakonski akti, ki urejajo oskrbo z vodo. Vodovod in pripadajoče objekte je treba izvesti v skladu z internim dokumentom Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o., Tehnična navodila za vodovod.

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.

Stavba O1 je na kanalizacijsko omrežje priključena preko obstoječega priključka na zbiralnik A1. Pred gradnjo bloka S1 je treba stavbo O1 priključiti na kanalizacijsko omrežje v Mašera-Spasičevi ulici. Načrtovana bloka S1 in S2 ter stavbo S3 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 bloka S1 in S2 je treba urediti sistem zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin stavbe za ponovno uporabo te vode v stavbi ali v njeni okolici

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.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki o oskrbi z vodo in kanalizacijo ter o odvajanju komunalnih odpadnih in padavinskih odpadnih voda. Upoštevati je treba interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o., Tehnična navodila za kanalizacijo.

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.

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

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

- Sistemski obratovalni navodila za distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za območje Mestne občine Ljubljana in
- Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem.

10.2.5. Elektroenergetsko omrežje

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

V fazi priprave OPPN je bil izdelan elaborat IDR 21_22 EE napajanje za območje OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera - Spasičevo-vzhod v Ljubljani, Elektro Ljubljana, št. 21/22, januar 2023, ki ga je treba upoštevati pri nadaljnjem načrtovanju.

Na območju OPPN je načrtovana nova transformatorska postaja TP Stara tiskarna z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev z močjo 1 000 kVA, na katero se priključijo obstoječi in načrtovani objekti v območju OPPN. Načrtovano je vzankanje transformatorske postaje TP Stara tiskarna v 20 kV srednjenapetostno omrežje, ki poteka na severni strani območja OPPN. Načrtovana srednjenapetostna kanalizacija poteka od 20 KV srednjenapetostnega omrežja na severni strani območja do transformatorske postaje TP Stara tiskarna in od transformatorske postaje TP Stara tiskarna do srednjenapetostnega omrežja v Mašera-Spasičevi ulici. V IDR Elektro Ljubljana sta zaradi prilagajanja načrtovani zasnovi predvideni dve varianti trase novega SN omrežja.

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

Kablovode in transformatorski postaji je treba dimenzionirati tako, da bo mogoča priključitev fotonapetostnih naprav za zagotovitev energetske samooskrbe.

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

Pri nadaljnjem načrtovanju je treba upoštevati elaborat IDR 21_22 EE napajanje za območje OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera -Spasičevo-vzhod v Ljubljani, Elektro Ljubljana, št. 21/22, januar 2023.

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 kabelskih zmogljivosti za izvedbo priključkov stavbe v območju OPPN na omrežje.

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

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

Pri nadaljnjem načrtovanju je treba upoštevati Idejni projekt elektronskih komunikacij, št. E-202/22, december 2022, ESPIN, d.o.o.

10.2.7. Javna razsvetljava

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

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

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.

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

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 prioriteto uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana,
- mikrolokacija zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je lahko spremenjena, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili,
- število parkirnih mest lahko odstopa le navzgor, vendar na celotnem območju OPPN ne sme preseči števila 600 parkirnih mest. Odstopanje navzdol ali večje odstopanje navzgor je dopustno, če je na podlagi novega ali dopoljenega mobilnostnega načrta ugotovljeno, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje celostne prometne strategije Mestne občine Ljubljana. Mobilnostni načrt potrди oddelek Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za promet,
- lokacijo parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje je dopustno spremeniti,
- odstopanja, ki so dopustna pri izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve, se smiselno upoštevajo pri pogojih za etapnost izvedbe prostorskih ureditev iz 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 posevkov. 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,
- v času urejanja zelenih površin in saditve dreves je treba zagotoviti nadzor arborista ali druge strokovno usposobljene osebe za saditev dreves,
- 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,
- zagotoviti morajo izvedbo monitoringa hrupa v času gradnje in obratovanja skladno s predpisom, ki ureja prvo ocenjevanje in obratovalni monitoring za vire hrupa ter o pogojih za njegovo izvajanje.

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

Investitor mora v času gradnje vrtec na zemljišču s parcelno številko 87/4 v k.o. 2636 Bežigrad obvestiti o hrupnejših delih in delih, kjer so pričakovane večje količine prahu, najmanj en dan pred pričetkom takih del. Sočasno z odstranitvijo stavbe R2 je treba izvesti toplotno izolacijo in fasado ter po potrebi tudi konstrukcijsko sanacijo vzhodne stene stavbe vrtca.

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 stanovanj 82%	DA
Tip objektov	V	V	DA
Višina objektov	/	P+9	DA
Faktor izrabe (FI) za EUP BE-590	največ 2,4	dosežen FI = 1,97	DA
Faktor zazidanosti (FZ) za EUP BE-590	največ 50%	dosežen FZ = 57 %	DA* 93. čl. OPN
Faktor zelenih površin (FZP) in faktor odprtih bivalnih površin (FBP) za EUP BE-590	FZP = 20% FBP = 30% Skupaj najmanj 4.807 m ² , od tega 1.918 m ² na raščnem terenu v 100 m pasu ob Dunajski cesti je del FZP in FBP dopustno zagotoviti na delih stavbe	najmanj 4.810 m ² od tega najmanj 1.920 m ² na raščnem 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 blokom S2 in stavbo stare tiskarne O1, ob notranji ulici bloka S1, na severni strani bloka S1, dopustno tudi v okviru večnamenske ploščadi v poglobljenem atriju na južni strani stavbe O1 in na strehi bloka S2	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 presega zahtevano	DA

		kvoto površin za otroška igrišča ter rekreacijo in druženje stanovalcev	
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 bloku S2	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	DA
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 pomanjkljive 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 preseganje 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,
- *** Blok S2 je nad terenom od sosednjega zemljišča na vzhodni strani odmaknjen 3 m. Investitor bo pridobil soglasje lastnika sosednjega zemljišča
- **** Podrobneje obrazloženo v poglavju 8. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE pod točko 8.5. Osončenje.

Mirujoči promet

Območje se skladno z določili OPN MOL ID uvršča v parkirno cono 2. 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.

V fazi priprave OPPN je bil izdelan Mobilnostni načrt za OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, št. UP 21-008-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s. p, december 2022 (v nadaljnjem besedilu: Mobilnostni načrt). Z mobilnostnim načrtom je preverjen parkirni normativ iz OPN MOL ID za parkirno cono 2, ki velja na obočju OPPN.

Pri pripravi mobilnostnega načrta je upoštevana specifična stopničasta arhitekturna zasnova stavb, zaradi katere pripadajo stanovanjem velike zunanje nepokrite terase. Skladno z določili OPN MOL ID je treba pri izračunu potrebnega števila parkirnih mest upoštevati celotno neto površino stanovanja, torej skupaj z njegovimi zunanjimi bivalnimi površinami, kar pa v obravnavanem primeru pomeni, da bo površina stanovanj nesorazmerno velika glede na število stanovalcev v primerjavi z drugimi zasnovami, ki so običajne na trgu. Normativ za izračun PM, določen z OPN MOL ID, tako v obravnavanem primeru ne odraža pravih razmerij pri površinah obravnavanih stanovanj.

Z mobilnostnim načrtom je normativ za izračun parkirnih mest za stanovanja prilagojen tako, da se pri izračunu potrebnih PM za stanovanja upoštevajo le zaprte NTP stanovanja, brez upoštevanja zunanjih shramb ter lož, teras in balkonov. V izračunih

mobilnostnega načrta tudi niso upoštevane BTP stanovanj pod terenom, kjer so običajno načrtovane zunanje shrambe stanovanj.

Potrebno število parkirnih mest za osebna vozila za potrebe nestanovanjskih programov in potrebno število parkirnih mest za kolesa za vse programe v območju OPPN se določa skladno s parkirnimi normativi OPN MOL ID, ki veljajo za parkirno cono 2.

Na podlagi normativov, določenih z OPPN, je ocenjeno, da bo treba za potrebe načrtovanih stavb zagotoviti okvirno 323 PM za osebna vozila. V kletnih etažah načrtovane stavbe je prikazanih 376 parkirnih mest, v nadaljnji fazi projektiranja pa bo število parkirnih mest prilagojeno dejanskim potrebam stavbe. Presežek parkirnih mest je mogoče ponuditi tudi drugim uporabnikom. Od računsko določenega števila parkirnih mest lahko načrtovano število parkirnih mest odstopa navzgor do največjega dopustnega števila 600 PM na celotnem območju OPPN. Odstopanje navzdol ali večje odstopanje navzgor je dopustno le, če se izdela nov ali dopolnjen mobilnostni načrt, na podlagi katerega se ugotovi, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje celostne prometne strategije Mestne občine Ljubljana. Mobilnostni načrt potrdi oddelek Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za promet;

V območju OPPN so v kletnih načrtovana tudi parkirna mesta za enosledna vozila in kolesa.

13. UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-2 IN PRS

13.1. Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-2

Temeljna pravila urejanja prostora določajo 17. do 39. člen ZUEreP. Pri pripravi OPPN so bila temeljna pravila upoštevana na naslednji način:

13.1.1. Racionalna raba prostora

OPPN se pripravljata kot zgostitev pozidave ob Dunajski cesti. Načrtovani objekti so umeščeni v območje, ki je dobro dostopno ter primerno opremljeno z družbeno infrastrukturo in oskrbnimi dejavnostmi. V območju so poleg stanovanj načrtovane nestanovanjske dejavnosti v obstoječem objektu stare tiskarne, ter druge spremljajoče dejavnosti, ki bodo obogatile tudi ponudbo širšega območja.

Raba prostora v naselju je racionalna, hkrati pa je zagotovljeno ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, ki je sicer določeno z OPN MOL ID. Obstoječa in načrtovana gospodarska infrastruktura bosta omogočata dobro dostopnost in priključevanje načrtovanih stavb na javne komunalne in energetske vode.

Razen stavbe O1 bodo obstoječi objekti odstranjeni, zato so na njih dopustni le vzdrževalna dela, rekonstrukcije brez povečanja prostornine objektov in posegi za izboljšanje energetske zaščite stavbe ter urejanje dostopov za gibalno ovirane osebe.

13.1.2. Prepoznavnost naselij in krajine

Predlagana zasnova, ki je sestavljata več volumnov, se oblikovno prilagajata tipologiji širšega prostora. Volumni posameznih stavb so prilagojeni merilu prostora, predvsem stavbam, ki so se gradile od 80-ih let 20. stoletja na bližnjih zemljiščih v prostoru ob Dunajski cesti in njenem zaledju. Predlagana zasnova tako ponuja prepoznaven objekt v neposredni bližini Dunajske cesti, ki bo pripomogel k celovitosti in kakovosti podobe ene pomembnejših mestnih cest.

Pri zasnovi je vzpostavljen tudi primeren odnos do obstoječega objekta stare tiskarne z nižjim objektom na njegovi severni strani.

13.1.3. Notranji razvoj naselij

OPPN se pripravljata kot kakovostna prenova in hkrati tudi zgostitev pozidave v delu območja, ki je razvrednoteno in neprimerno izkoriščeno. Obstoječ proizvodnji del stare tiskarna, ki je varovan kot kulturna dediščina, bo ohranjen in bo namenjen centralnim dejavnostim. Obstoječi dotrajani objekti bodo odstranjeni in nadomeščeni s sodobnimi večstanovanjskimi stavbami z dopustnimi spremljajočimi programi. Znotraj območja bo vzpostavljeno ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, prav tako bo območje ustrezno povezano z vso potrebno infrastrukturo.

13.1.4. Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih

Dovozna cesta v PE1 na severni strani območja OPPN in Mašera-Spasičeva ulica v PE2, vzdolž južnega dela območja OPPN predstavljata obstoječi javni prometni površini, ki se ohranjata. V širšem območju je več javnih oziroma javno dostopnih površin, kot na primer PST, ki poteka zahodno in severno od območja, večji park ob Dunajski cesti, športne površine ob območju fakultet na vzhodni strani Dunajske ceste... Glede na velikost in pomen načrtovane investicije v širšem prostoru na samem območju OPPN ni načrtovanih novih javnih površin. Območje OPPN tudi ne bo ograjeno, tako omogočalo javno dostopne prehode in poti do načrtovanih centralnih dejavnosti tudi uporabnikom širšega prostora.

13.1.5. Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture

Načrtovane stavbe bodo dostopne po obstoječih javnih cestah, nove lokalne ceste v območju OPPN niso načrtovane. Z OPPN je načrtovan nov cestni priključek, preko katerega se območje OPPN prometno priključuje na Mašera-Spasičevo ulico. Obstoječa cestna priključka na Mašera-Spasičevo ulico in na Tolstojevo ulico se ohranita. Za zagotavljanje dostopa do načrtovanih stavb obstoječega javnega cestnega omrežja ni treba dograditi ali na novo zgraditi, treba pa je preurediti del Mašera-Spasičeve ulice na območju uvoza v območje. Za opremljanje stavbnih zemljišč je treba zgraditi javno razsvetljavo ob dovozni cesti v prostorski enoti PE1 in ob Mašera-Spasičevi ulici na odseku vzdolž območja OPPN.

Načrtovane stavbe bod priključene na obstoječe javno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko in vročevodno omrežje, ki omogočajo neposredno priključevanje načrtovanih stavb. Na območju OPPN je načrtovana nova transformatorska postaja z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev moči 1000 kVA. Obstoječa TP0440-MK bo ukinjena. Zaradi načrtovane gradnje bo treba ukiniti in dograditi tudi nekatere priključne vode elektronskega komunikacijskega omrežja.

Vsa načrtovana gospodarska infrastruktura je zasnovana racionalno ob upoštevanju tras in zmožljivosti obstoječe infrastrukture in ni vidno izpostavljen.

13.2. Upoštevanje temeljnih pravil PRS

Pri pripravi OPPN so bila temeljna pravila PRS, relevantna za načrtovano ureditev, upoštevana na naslednji način:

13.2.1. Splošna pravila prostorskega načrtovanja

Pri pripravi OPPN so bile upoštewane smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora. Upoštevana so bila temeljna pravila urejanja prostora, kot je podrobneje opisano v poglavju 13.1. Z OPPN je načrtovana celovita ureditev območja ob upoštevanju predpisov s področja varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine ter rabe naravnih virov, ki določajo ureditve, ukrepe in omejitve v prostoru. OPPN je skladen z določili nadrejenega prostorskega akta, OPN MOL ID.

13.2.2. Načrtovanje območij stanovanj

Stavbe so načrtovane sodobno, s poudarkom na kakovostnih zunanjih površinah stanovanj. Zaradi specifične terasne zasnove je poudarek predvsem na zagotavljanju zunanjih površin na ozelenjenih terasah na samih stavbah, zagotovljene pa so tudi normativno določene odprte bivalne površine na terenu in deloma tudi na strehi bloka S2. Načrtovana je mešana struktura stanovanj, ki bodo pokrila potrebe različnih ciljnih skupin stanovalcev vseh generacij, kar posledično vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture stanovalcev in na zadovoljevanje potreb različnih oblik gospodinjstev.

Območje je dobro povezano s centrom mesta, tako z osebnimi vozili kot tudi s kolesi in javnim prevozom. Prav tako je dobra povezanost s širšo okolico, bodisi z javnim prevozom, zaradi bližine priključka na obvoznico pa tudi z osebnimi vozili.

Z OPPN so določeni normativi za zagotavljanje odprtih bivalnih površin, ki so načrtovane v območju.

V sklopu priprave OPPN je bila preverjena družbena opremljenost širšega območja. Družbena infrastruktura ter oskrbne in storitvene dejavnosti so že zagotovljene v širšem območju, zato v območju OPPN niso načrtovane. Nestanovanjske dejavnosti so načrtovane v obstoječem objektu stare tiskarne (stavba O1) in v paviljonskem objektu S3 na vzhodni strani območja OPPN, tako da ne bodo moteče za stanovalce načrtovane stavbe. Obe omenjeni stavbi sta izključno nestanovanjski. Do 2.400 m² BTP spremljajočih programov (trgovina, gostinstvo, banke, pošte, zavarovalnice, druge poslovne stavbe, ambulante, telovadnice) pa je dopustno umeščati v bloka S1 in S2 kot spremljajoči javni program naselja.

Vse ureditve v območju OPPN bodo omogočale univerzalno dostopnost, torej bo naselje primerno tudi za bivanje starejših in funkcionalno oviranih oseb.

13.2.3. Načrtovanje grajene strukture

Z OPPN so določena merila in pogoji za urejeno in celovito zasnovo območja, vse v skladu z usmeritvami iz nadrejenega prostorskega akta. Tipologija pozidave je določena opisno in grafično. Tlorisna velikost stavb je določena grafično in opisno. Višine so določene z etažnostjo in absolutno višino načrtovanih stavb.

Zmogljivost območja je določena z največjo dopustno BTP v m². V območju je faktor zazidanosti, ki ga za mešana območja določa PRS (FZ = 0,6 in FI = 1,2) presežen. Že z OPN MOL ID je za območje OPPN dopustna izraba FI = 2,4 in FZ = 0,5. Vrednost FZ in FI pa je lahko prekoračena, če prekoračitev pomeni izboljšanje kakovosti prostora. Prekoračitev je treba v OPPN utemeljiti in dokazati, da so za načrtovane objekte zagotovljene predpisane odprte bivalne (FBP) oziroma zelene površine (FZP) in parkirne površine v skladu z določbami OPN MOL ID, kar je v obrazložitvi OPPN podrobneje utemeljeno.

Z ozelenitvijo zunanjih površin na strehi se bo izboljšala tudi mikroklima naselja. Naselje bo načrtovano tako, da bo v območju izpolnjen zahtevani delež odprtih bivalnih površin in zagotovljeno potrebno število parkirnih mest.

Z OPPN so določeni tudi pogoji za oblikovanje volumnov, strehe in fasad ter pogoji glede uporabe materialov. Volumni so določeni na način, da so v stanovanjskih enotah zagotovljeni primerni bivalni pogoji in da stavbe ne bodo imele prekomernega vpliva na sosednje objekte.

Gradbene parcele so določene grafično in opisno, pri tem so upoštevani vsi kriteriji ki jih za določitev gradbenih parcel določata PRS in OPN MOL ID.

Z OPPN je določena gradbena meja, ki je načrtovani objekti ne smejo presegati. Na ta način so določeni tudi ustrezni odmiki od sosednjih stavb ter od sosednjih zemljišč. Dodatno so zahteve glede odmikov med fasadami stavb in delov stavb znotraj območja OPPN in na sosednjih zemljiščih z OPPN določeni tudi opisno v sklopu pogojev za oblikovanje stavb.

Pri načrtovanju je bila preverjena osončenost načrtovanih stavb in tudi osončenost sosednjih večstanovanjskih stavb, ki sta v skladu z normativi OPN MOL ID. Odmiki med stavbami in orientacija fasad tudi zagotavljata primerno zasebnost stanovalcev v načrtovanih in obstoječih sosednjih stavbah.

13.2.4. Načrtovanje zelenih površin

V območju OPPN so načrtovane odprte bivalne površine naselja v skladu z določili OPN MOL ID, delno na račščenem terenu, do 35% pa jih je dopustno zagotoviti tudi na strehi stavbe S3.

13.2.5. Načrtovanje površin za mirujoči promet

V sklopu priprave OPPN je bil izdelan Mobilnostni načrt za OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, št. UP 21-008-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p, december 2022, s katerim je bilo ob upoštevanju dostopnosti območja in usmeritev za zagotavljanje trajnostne mobilnosti določeno število potrebnih parkirnih mest za dejavnosti v območju OPPN. Normativi za urejanje mirujočega prometa so povzeti v OPPN.

13.2.6. Opremljanje zemljišč za gradnjo

V fazi priprave OPPN je bil izdelan elaborat ekonomike, v katerem je bila preverjena obstoječa opremljenost območja z gospodarsko javno infrastrukturo. Za opremljanje stavbnih zemljišč je treba prometno urediti Mašera-Spasičevo ulico in Tolstojevo ulico ter križišče Herbersteinove ulice z Glavarjevo ulico. Dograditi je treba javno razsvetljavo ob dovozni cesti v prostorski enoti PE1 in ob Mašera-Spasičevi ulici na odseku vzdolž območja OPPN. Zgraditi bo treba tudi novo transformatorsko postajo z navezavo na obstoječe srednjenapetostno omrežje in elektronsko komunikacijsko omrežje. Obstoječe vodovodno, kanalizacijsko, vročevodno, elektroenergetsko in elektronsko komunikacijsko omrežje omogočajo neposredno priključitev načrtovanih stavb.