



Mestna občina
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

Številka: 35021-14/2021-280

Datum: 26. 3. 2026

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

**PRIPRAVILA: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,
Oddelek za urejanje prostora**

**ZUNANJI
STROKOVNJAK: Šabec Kalan Šabec Arhitekti, d.o.o.**

**NASLOV: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
299 Vožarski pot – del**

**POROČEVALEC: Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske
izvedbene akte in prenovo, v. d. vodje Oddelka za urejanje prostora**

**PRISTOJNO
DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora**

**PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu 299 Vožarski pot – del.**

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloga:

- predlog odloka z obrazložitvijo
- elaborat ekonomike

Na podlagi tretjega odstavka 298.člena v povezavi s tretjim odstavkom 338. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 299 Vožarski pot – del

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 299 Vožarski pot – del (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN določa:

1. opis prostorske ureditve v območju OPPN,
2. območje OPPN,
3. vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
4. arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
5. načrt parcelacije,
6. etapnost izvedbe prostorske ureditve,
7. rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
8. rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
9. rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
10. pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
11. dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev in
12. druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen
(sestavni deli OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del OPPN obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora
 - 1.1 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del z mejo območja OPPN M 1:2 500
2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora
 - 2.1 Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora M 1:2 000
3. Načrt območja z načrtom parcelacije
 - 3.1 Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN M 1:1 000
 - 3.2 Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN M 1:500
 - 3.3 Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu M 1:1 000
 - 3.4 Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu M 1:500
4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev
 - 4.1 Načrt odstranitve obstoječih objektov M 1:500
 - 4.2 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe M 1:500
 - 4.3 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja M 1:500
 - 4.4 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti M 1:500
 - 4.5 Značilni prerezi in pogledi M 1:500
 - 4.6 Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija M 1:500

- | | |
|--|---------|
| 4.7 Zbirni načrt okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture | M 1:500 |
| 4.8 Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom | M 1:500 |

3. člen
(spremljajoče gradivo OPPN)

Spremljajoče gradivo OPPN so:

1. poročilo o sodelovanju z javnostjo,
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage,
4. usmeritve,
5. mnenja nosilcev urejanja prostora,
6. mnenji o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti za varovana območja,
7. elaborat ekonomike,
8. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
9. povzetek za javnost.

4. člen
(izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec arhitekti d. o. o., Ljubljana, pod številko projekta UP 21-007 v marcu 2026.

5. člen
(vpogled v OPPN)

OPPN s spremljajočim gradivom je stalno na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, (v nadaljnjem besedilu: MOL), Oddelku za urejanje prostora, Upravni enoti Ljubljana in Četrtni skupnosti Center.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, NAČRTOVANE Z OPPN

6. člen
(načrtovana prostorska ureditev)

- (1) Z OPPN so načrtovane gradnja stanovanjsko-poslovne stavbe in pripadajoče ureditve.
- (2) OPPN določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin ter gradnjo prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN

7. člen
(območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega dela enot urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) SL-17 in SL-245.
- (2) Območje OPPN obsega celotna zemljišča s parcelnimi številkami: 1/5, 2/1, 2/2, 2/3, 2/9 in 10/11 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 2/5, 612/107 in 612/108, vsi v katastrski občini 2677 Prule, ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 107/4, 107/5 in 153/109, vsi v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto.
- (3) Površina območja OPPN znaša 2 674 m².

- (4) Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote, in sicer:
- PE1 – površine, namenjene ureditvi občestnega prostora ob Karlovški cesti,
 - PE2 – površine, namenjene gradnji stanovanjsko-poslovne stavbe A (stolpiča A1 in A2 s skupno kletjo),
 - PE3 – površine, namenjene gradnji podzemne zbiralnice za komunalne odpadke.
- (5) Območje OPPN in prostorske enote so določeni v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN« in 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN«.

IV. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

8. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) Območje OPPN leži v osrednjem delu Ljubljane ob Karlovški cesti. Območje OPPN na severovzhodni strani meji na Karlovško cesto, na jugovzhodni strani na Zvonarsko ulico, na jugozahodni strani na zemljišče s stanovanjsko vilo in na severozahodni strani na dva večstanovanjska stolpiča s pripadajočimi zunanjimi površinami. Območje OPPN obsega zemljišča, na katerih se nahaja kompleks poslovno-proizvodnih in skladiščnih objektov s trgovino in stanovanjem podjetja Svetila Pirmat d. o. o.
- (2) Območje OPPN je prometno navezano na ulico Vožarski pot in Zvonarsko ulico, ki sta na severni strani slepo zaključeni. Ulica Vožarski pot se navezuje na ulico Žabjak, ki se priključuje na Zvonarsko ulico. Zvonarska ulica se na južni strani navezuje na Grudново nabrežje in ulico Prule. Komunalna in intervencijska vozila dostopajo po ulici Vožarski pot, osebna vozila pa po Zvonarski ulici. Za zagotavljanje požarne varnosti sosednjih stavb je treba v območju OPPN ohraniti dostop za intervencijska vozila prek dovoza, ki se priključuje na Karlovško cesto in na Zvonarsko ulico.
- (3) Peš in kolesarski dostopi do območja OPPN so po ulici Vožarski pot, Zvonarski ulici in prek intervencijske poti tudi s Karlovške ceste. Zaradi bližine mestnega središča in dobre dostopnosti z javnim mestnim linijskim prevozom potnikov je treba zagotoviti varne peš in kolesarske povezave s širšim območjem. Načrtovani sta prometna preureditev ulice Vožarski pot kot območje umirjenega prometa z omejenim dostopom za motorna vozila in preureditev ulice Žabjak na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice. Prometna preureditev ulice Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN in preureditev ulice Žabjak na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice, skupaj z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo ter potrebnimi prilagoditvami oziroma dograditvami obstoječe gospodarske javne infrastrukture, sta del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN.
- (4) Območje OPPN se navezuje na javni mestni linijski prevoz potnikov, ki poteka po Karlovški cesti. Najbližji postajališči javnega mestnega linijskega prevoza potnikov se nahajata na Karlovški cesti v oddaljenosti 150 m oziroma 200 m vzhodno od območja OPPN.
- (5) Najbližji postajališči sistema izposoje koles in sistema izposoje avtomobilov sta ob Grudnovem nabrežju v oddaljenosti približno 250 m zahodno od območja OPPN.
- (6) Območje OPPN se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16 in 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahaja na območju »poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«, kjer je gradnja pod nivojem terena globlje od 2,5 m dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte. Na podlagi izdelanega Hidrogeološkega poročila z oceno vpliva posega na podzemno vodo, št. 5552-283/2023-01, Geologija d. o. o. Idrija, februar 2024, in Geološko geomehanskega poročila, št. 5555-286/2023-01, Geologija d. o. o. Idrija, april 2024, so z OPPN določeni ukrepi za preprečitev negativnih vplivov na

geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte zaradi posegov v območju OPPN.

(7) Pretežni del območja OPPN je skladno z OPN MOL ID opredeljen kot območje III. stopnje varstva pred hrupom, manjši del območja OPPN ob Karlovški cesti pa kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom. Severni del območja OPPN je območje možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometa na Karlovški cesti. Z OPPN so določeni ukrepi za pasivno zaščito načrtovane stavbe in za zaščito obstoječih stavb pred hrupom v času načrtovane gradnje.

(8) V območju OPPN so gabariti načrtovane stavbe določeni tako, da so zagotovljeni odmiki od sosednjih stavb ter osončenje sosednjih stavb skladno z določbami OPN MOL ID.

(9) V Zvonarski ulici in Karlovški cesti ter preko območja OPPN poteka obstoječa javna okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura, ki omogoča priključitev načrtovane stavbe. V sklopu prometne preureditve ulice Vožarski pot in preureditve ulice Žabjak iz tretjega odstavka tega člena je načrtovana obnova javnega vodovodnega omrežja, ki poteka v ulici Vožarski pot in ulici Žabjak.

(10) Oskrbne, vzgojno-varstvene in centralne dejavnosti so zagotovljene v širšem območju. Najbližji objekt predšolske vzgoje je Vrtec Pod gradom, Enota Prule (Praprotnikova ulica 2), v oddaljenosti približno 250 m južno od območja OPPN. Območje OPPN leži v območju šolskega okoliša Osnovne šole Prule (Prule 13), ki je od območja OPPN oddaljena približno 300 m. Širše območje je opremljeno z objekti družbenih, športnih in oskrbnih dejavnosti, namenjenim prebivalcem in uporabnikom območja OPPN. Najbližja trgovina osnovne preskrbe se nahaja na naslovu Prijateljeva ulica 2 v neposredni bližini območja OPPN na južni strani. Najbližja pošta se nahaja na naslovu Riharjeva ulica 38 jugozahodno od območja OPPN v polmeru oddaljenosti približno 950 m. Najbližji zdravstveni dom, Zdravstveni dom Ljubljana - Center, se nahaja zahodno od območja OPPN na Aškerčevi cesti 4, v polmeru oddaljenosti približno 750 m. Zdravstveni dom Rudnik na Rakovniški ulici 4 je od območja OPPN oddaljen približno 1 500 m. Najbližja lekarna je na Hrenovi ulici 19, v oddaljenosti približno 50 m zahodno od območja OPPN. Najbližji rekreacijski površini sta Grajski grič na vzhodni strani območja OPPN in Ljubljaniča na zahodni strani območja.

(11) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so prikazani v grafičnem načrtu št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

V. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

9. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V prostorski enoti PE1 so dopustni:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste: samo lokalne ceste in javne poti.

(2) V prostorski enoti PE2 so dopustni:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe, razen v pritličju stolpiča A1
- 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 in avtopralnice
- 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 ipd., brez prostorov za gledalce
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže pod terenom in do eno parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje v pritličju stavbe
- 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

(3) V delu pritličja stolpiča A1 v prostorski enoti PE2, ki meji na Karlovško cesto, je treba umestiti javno dostopno nestanovanjsko dejavnost v skladu z dopustnimi dejavnostmi iz predhodnega odstavka tega člena.

(4) Delež stanovanj v območju OPPN je lahko največ 70 % bruto tlorisne površine (v nadaljnjem besedilu: BTP) nad terenom. 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.

(5) Na celotnem območju OPPN so dopustni:

1. komunalni objekti, vodi in naprave:
 - za oskrbo s pitno in požarno vodo,
 - za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
 - za distribucijo zemeljskega plina,
 - za javno razsvetljavo in semaforizacijo,
 - za distribucijo električne energije z napetostnim nivojem do vključno 20 kV,
 - za zagotavljanje elektronskih komunikacij: samo v podzemni izvedbi,
 - zbiralnice ločenih frakcij odpadkov,
 - objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
2. pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,
3. dostopi za funkcionalno ovirane osebe, gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic na obstoječih objektih,
4. parkovne površine, drevoredi, posamezna drevesa, površine za pešce, trgi, otroška igrišča, urbana oprema, vodni elementi in biotopi,
5. ograje, ki so dopustne samo za zagotavljanje varnosti in za potrebe gibalno oviranih (ob stopniščih, klančinah, terasah in podobnih dvignjenih površinah),
6. oporni zidovi,
7. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda, zaklonski in objekti za zaščito, reševanje in pomoč ter evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov, višjih od 14 m,
8. naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), opazovalnice,
9. spominska, umetniška in podobna obeležja,
10. nadstreški oziroma nadstrešnice za kolesa.

10. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) V prostorski enoti PE1 je načrtovana rekonstrukcija intervencijske poti z omejenim dostopom za motorna vozila, ki poteka v naklonu od Karlovške ceste proti Zvonarski ulici. Nanjo sta navezana načrtovana pešpot, ki v smeri proti severozahodu vodi do ulice Vožarski pot, ter načrtovano stopnišče do utrjene površine ob načrtovani stavbi A. Obstoječa povezovalna pot med ulico Vožarski pot in hodnikom za pešce ob Karlovški cesti je prilagojena novi zunanji ureditvi. Vse površine, ki niso namenjene prometu, so načrtovane kot zelene površine, zasajene s travo, grmovnicami in drevesi.

(2) V prostorski enoti PE2 je načrtovana gradnja stavbe A, ki jo nad terenom sestavljata dva stolpiča A1 in A2, povezana s skupno kletjo. Stavba A je umeščena pravokotno na Karlovško cesto in vzporedno z Zvonarsko ulico. Med stolpičema A1 in A2 je ozelenjen atrij, ki mora biti odprt in prehodan. Iz atrija

sta načrtovana glavna vhoda v stolpiča A1 in A2. Del pritličja stolpiča A1 ob Karlovški cesti mora biti dostopen neposredno z zunanjih površin, ostali deli pritličja stavbe A so lahko dostopni z zunanjih površin ali iz atrija. Uvoz v klet je z Zvonarske ulice. Uvoza v klet ni dopustno umestiti v del pritličja stolpiča A1 ob Karlovški cesti. Celotna zunanja ureditev je zasnovana kot preplet tematskih otokov, namenjenih stanovanjem in nestanovanjski dejavnosti. Odprte bivalne površine stanovanj so razporejene na zunanjih površinah ob stavbi A ter v območju atrija. Na severozahodni in jugozahodni strani so zelene površine na raščenem terenu in otroška igrišča. vzdolž stavbe A je na njeni severozahodni strani načrtovan peš in kolesarski dostop, na jugovzhodni strani pa je utrjena površina, višinsko usklajena s koto hodnika za pešce. Na zunanjih površinah ob stavbi A, razen ob delu stolpiča A1 ob Karlovški cesti, je dopustno urediti do eno parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje.

(3) V prostorski enoti PE3 je načrtovana podzemna zbiralnica za komunalne odpadke, namenjena območju OPPN in obstoječim sosednjim stavbam.

(4) Stojala ter nadstreške oziroma nadstrešnice za kolesa je dopustno umestiti v bližini vhodov ter ob dostopnih poteh.

(5) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, 4.4 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti« ter 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«. Prikaz zunanje ureditve je zgolj informativen in se določi v projektni dokumentaciji.

11. člen **(pogoji za oblikovanje objektov)**

(1) V prostorski enoti PE2 je treba upoštevati naslednje splošne pogoje za oblikovanje načrtovane stavbe A:

- fasade stavbe morajo biti zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali. Barve fasad morajo biti neizstopajoče, žive ali fluorescentne barve niso dopustne;
- klimatske naprave morajo biti izvedene brez zunanje enote ali tako, da zunanja enota na ulični fasadi objekta ni vidna. Namestitev klimatskih naprav je dopustna v objektu, na strehi, balkonih in ložah stavb ali kot sestavni del oblikovane fasade. Klimatska naprava ne sme imeti motečih vplivov (hrup, vroči zrak, odtok vode) na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje. Druge tehnične naprave (npr. solarni paneli) morajo biti oblikovno zastrte ali vključene v arhitekturno zasnovo stavb kot integralni del fasade;
- solarne panele in steklene fasadne elemente je treba oblikovati oziroma umestiti tako, da je bleščanje čim manj moteče za stanovanja v sosednjih stavbah;
- strehe morajo biti ravne. Nad najvišjo etažo je treba urediti zeleno streho, razen v območju svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi. Tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte;
- oblikovanje stavb je treba prilagoditi pričakovanim podnebnim spremembam in v zvezi s tem predvideti ustrezne rešitve (npr. senčenje, zelene fasade);
- atrij med stolpičema A1 in A2 je v pritličju dopustno pozidati, pri čemer je treba v tem delu v smeri vzhod–zahod zagotoviti prehod ali pasažo s svetlo širino najmanj 3 m in svetlo višino najmanj 3 m. Nad pritličjem je treba ohraniti dva ločena volumna;
- najvišji etaži morata biti od zunanjega roba zadnje predhodne etaže odmaknjeni najmanj toliko, da zagotavljata osenčenje obstoječim stavbam v skladu z določbami 28. člena tega odloka;
- v pritličju so na fasadah dopustni napisi, izveski in svetlobni napisi za oglaševanje za lastne potrebe. Oblikovani morajo biti kot integralni del fasade.

(2) Pogoji za oblikovanje nadstreškov in nadstrešnic za kolesa so:

1. morajo biti preprostih geometrijskih oblik, zasnovani sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali;
2. znotraj območja OPPN morajo biti oblikovani enotno. Če so izvedeni v atriju med stolpičema A1 in A2, morajo biti oblikovani kot integralni del stavbe;
3. strehe so ravne.

12. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

(1) Pogoji za ureditev zunanjih površin so:

1. ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov;
2. za utrjene ureditve na stiku z raščnim terenom je treba v čim večji meri uporabljati porozne materiale ali na drug način zagotoviti vodoprepustnost utrjene površine;
3. pešpoti morajo biti utrjene, opremljene s klopami in z drugo mikrourbano opremo ter primerno osvetljene ter osenčene;
4. elementi mikrourbane opreme morajo biti v območju OPPN oblikovani enotno;
5. na gradbeni parceli načrtovane stavbe A je treba zagotoviti najmanj 400 m² odprtih bivalnih površin, od tega vsaj 200 m² na raščnem terenu;
6. odprte bivalne površine so zelene ali utrjene površine, namenjene skupni rabi vseh stanovalcev in bivanju na prostem, ki ne služijo kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (na primer dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke);
7. ureditev zasebnih teras stanovanjskih enot izven tlorisnih gabaritov stavbe ni dopustna;
8. v sklopu odprtih bivalnih površin mora biti na gradbeni parceli stavbe zagotovljenih najmanj 7,5 m² površin na stanovanje, namenjenih za otroška igrišča, in najmanj 5 m² površin za rekreacijo in druženje stanovalcev. Najmanjša sklenjena površina posameznega otroškega igrišča je 60 m²;
9. otroška igrišča morajo biti dostopna vsem stanovalcem v območju OPPN. Na otroških igriščih je treba namestiti igrala, namenjena različnim starostnim skupinam otrok, ki morajo omogočati raznolike vrste gibanja;
10. za raščni teren se štejejo vse zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visokoraslega drevja. V zahtevano kvoto raščnega terena se šteje le raščni teren s sklenjeno površino najmanj 50 m² in širino najmanj 3 m;
11. v prostorski enoti PE2 je treba na raščnem terenu zasaditi najmanj 6 dreves;
12. v prostorski enoti PE1 je treba ohraniti drevored ob Karlovski cesti ali ga nadomestiti z novimi drevesi;
13. v primeru utrjevanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti najmanj 3 m²;
14. odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2 m. Če odmika iz te točke ni mogoče zagotoviti, je treba z ustreznimi ukrepi zavarovati komunalne vode pred poškodbami zaradi rasti podzemnih delov dreves;
15. izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve ter predvidene podnebne spremembe. Preprečevati je treba vnos tujerodnih invazivnih rastlinskih vrst, ki bi se lahko širile v prostor;
16. zasaditev iz 11. točke tega odstavka je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,2 m;
17. višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami, izjemoma so dopustni ozelenjeni oporni zidovi z višino do 0,7 m, ki morajo biti vključeni v zunanjo ureditev. Oporni zidovi z višino več kot 0,7 m so dopustni le v prostorski enoti PE1;
18. intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja intervencijskih in gasilskih vozil z osno obremenitvijo 10 t ter vozil za vzdrževanje gospodarske javne infrastrukture;
19. v prostorski enoti PE3 je treba ob podzemni zbiralnici za komunalne odpadke zagotoviti najmanj 1 m široko utrjeno površino za dostop do kolumn z odpadki;
20. ob fasadi obstoječe stavbe na zemljišču s parcelno številko 107/2 v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto je treba 1,5 m širok pas urediti tako, da bo omogočal redno vzdrževanje stavbe. Z izborom drevesnih vrst ter z ustrežno umestitvijo in vzdrževanjem dreves je treba zagotoviti, da krošnje dreves, zasajenih v območju OPPN, ne bodo segale v pas za vzdrževanje stavbe. V tem pasu so dopustne le nujne utrditve in zatravitev.

(2) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«. Prikaz zunanje ureditve je zgolj

informativen in se določi v projektni dokumentaciji.

13. člen **(tlorisni gabariti in lega stavb)**

(1) Tlorisni gabariti načrtovane stavbe A nad terenom so v območju OPPN določeni z gradbeno mejo (v nadaljnjem besedilu: GM), znotraj katere je gradnja načrtovane stavbe A dopustna, ter s tlorisnimi dimenzijami stolpičev A1 in A2.

(2) GM je črta, ki je načrtovana stavba A nad terenom ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa je od nje odmaknjena v notranjost gradbene parcele.

(3) Tlorisne dimenzije stolpičev A1 in A2 obsegajo vse dele stavbe nad terenom, vključno z ložami oziroma balkoni. Določene so z dolžino in širino. Dolžina se meri vzporedno z Zvonarsko ulico, širina pa pravokotno nanjo. Tlorisne dimenzije stolpičev A1 in A2 so:

1. stolpič A1:
 - dolžina 21,3 m;
 - širina 22 m;
2. stolpič A2:
 - dolžina 32,6 m;
 - širina 22 m.

(3) Tlorisni gabariti načrtovane stavbe A pod terenom so določeni z gradbeno mejo pod zemljo (v nadaljnjem besedilu: GMz). GMz je črta, ki je načrtovana stavba A v kleti ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa je od nje odmaknjena v notranjost gradbene parcele.

(4) BTP prostostoječe nadstrešnice za kolesa je lahko do 20 m². Nadstrešnice za kolesa morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, odmaknjene najmanj 1 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo.

(5) Tlorisni gabariti stavbe so določeni v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

(6) Lega stavbe ter potek GM in GMz sta s točkami v državnem koordinatnem sistemu D96/TM določena v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«. Geografske koordinate točk so navedene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

14. člen **(višina stavb in etažnost)**

(1) Višina stavbe (h) je razdalja od višinske kote terena ob vhodu v stavbo do najvišje točke venca strehe zadnje etaže.

(2) Višina načrtovane stavbe A je:

- stolpič A1: h = 13,4 m,
- stolpič A2: h = 13,1 m.

(3) Višina nadstreškov oziroma nadstrešnic za kolesa je h = do 3,5 m.

(4) Pri stavbi A je nad višino iz drugega odstavka tega člena dopustna izvedba dostopov na streho do prostorov s strojnimi napravami za dvigala, dimnikov, odduhov, izpustov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in elektronskih komunikacijskih naprav ter transparentne ali prosojne zaščitne ograje.

(5) Etažnost načrtovane stavbe A je do P+3.

(6) Načrtovana je podkletitev stavbe A z eno kletno etažo, ki je dopustna le, če se z geološko-

geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje ter na sosednja območja in objekte. Kletna etaža mora biti načrtovana in izvedena tako, da vdor talne in površinske vode z zunanjih površin ob stavbi v kletne prostore ni mogoč.

(7) Višina stavb in etažnost sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

15. člen **(višinske kote terena in pritličja)**

(1) V prostorski enoti PE1 je treba ohranjati obstoječe višinske kote terena, razen na stiku s prostorsko enoto PE2, kjer je višinsko koto terena dopustno prilagoditi zunanji ureditvi v prostorski enoti PE2.

(2) Višinske kote urejenega terena v prostorski enoti PE2 so:

– pri vhodih v stolpiča A1 in A2: 293,60 m n. v.

(3) Višinske kote pritličij načrtovane stavbe A so:

– stolpič A1: 293,60 m n. v.

– stolpič A2: 293,30 m n. v.

(4) Višinske kote pritličij načrtovane stavbe A in višinska regulacija terena v območju vhodov v stavbo morajo biti načrtovane tako, da vdor padavinske vode v stavbo ni mogoč.

(5) Višinske kote terena in pritličij so določene v grafičnih načrtih št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« in 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

16. člen **(zmogljivost območja)**

(1) Površina prostorske enote PE1 je 649 m².

(2) Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

- | | |
|--|---------------------------------|
| 1. površina: | 1 982 m ² ; |
| 2. BTP načrtovane stavbe A nad terenom: | 3 950 m ² , od tega: |
| – stolpič A1: | 1 600 m ² ; |
| – stolpič A2: | 2 350 m ² ; |
| 3. BTP načrtovane stavbe A pod terenom: | 1 300 m ² ; |
| 4. število stanovanj v načrtovani stavbi A: | do 25; |
| 5. faktor izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) | do 2,0. |

(3) Površina prostorske enote PE3 je 43 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 a) in b) v točki 5.1.3.1 tega standarda.

(5) FI je razmerje med BTP načrtovane stavbe A in površino prostorske enote PE2. V izračunu FI se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

17. člen **(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)**

(1) Na obstoječih legalno zgrajenih objektih v območju OPPN so do odstranitve dopustna redna vzdrževalna dela.

(2) Pri obstoječi stavbi na zemljišču s parcelno številko 107/2 v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto so na fasadi, ki meji na območje OPPN, dopustni:

- redna vzdrževalna dela;
- povečanje stavbnega ovoja za potrebe izolacije oziroma utrditve konstrukcije v okviru energetske oziroma protipotresne prenove stavbe.

18. člen
(objekti, načrtovani za odstranitev)

- (1) V območju OPPN so za odstranitev predvideni objekti:
- stavba z oznako R1 na zemljiščih s parcelnima številka 2/3 in 2/9, obe v katastrski občini 2677 Prule,
 - stavba z oznako R2 na zemljiščih s parcelnimi številkami 1/5, 2/3 in 10/11, vsa v katastrski občini 2677 Prule, in
 - stavba z oznako R3 na zemljiščih s parcelnimi številkami 1/5, 2/3 in 10/11, vsa v katastrski občini 2677 Prule.
- (2) Objekti iz prejšnjega odstavka so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Načrt odstranitve obstoječih objektov«.

VI. NAČRT PARCELACIJE

19. člen
(načrt parcelacije)

- (1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje gradbene parcele:
1. prostorska enota PE1:
 - GP1/1: parcela obcestnih ureditev ob Karlovški cesti, ki obsega zemljišči s parcelnima številka 2/1 in 2/2 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 2/5, 612/107 in 612/108, vsi v katastrski občini 2677 Prule, ter del zemljišča s parcelno številko 153/109 v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto. Površina GP1/1 meri 586 m²;
 - GP1/2: parcela zelenice, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številka 107/4 in 107/5, oba v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto. Površina GP1/2 meri 63 m²;
 2. prostorska enota PE2:
 - GP2: gradbena parcela načrtovane stavbe A, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1/5, 2/9 in 10/11 ter dela zemljišč s parcelnima številka 2/3 in 2/5, vsi v katastrski občini 2677 Prule. Površina GP2 meri 1 982 m²;
 3. prostorska enota PE3:
 - GP3: parcela podzemne zbiralnice za komunalne odpadke, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 2/3 v katastrski občini 2677 Prule. Površina GP3 meri 43 m².
- (2) Parcelacija je določena v grafičnem načrtu št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu«. 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«.

20. člen
(površine, namenjene javnemu dobru)

- (1) Površine, namenjene javnemu dobru, so parcele GP1/1, GP1/2 in GP3. Parcela GP1/1 je površina, namenjena obcestnim ureditvam ob Karlovški cesti. Parcela GP1/2 je površina, namenjena zelenici. Parcela GP3 je površina, namenjena ureditvi podzemne zbiralnice za komunalne odpadke ob ulici Vožarski pot. Površine, namenjene javnemu dobru, skupaj merijo 692 m².
- (2) Površine iz prejšnjega odstavka tega člena obsegajo zemljišči s parcelnima številka 2/1 in 2/2 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 2/3, 2/5, 612/107 in 612/108, vsi v katastrski občini 2677 Prule, ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 107/4, 107/5 in 153/109, vsi v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto.

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

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

21. člen (etapnost gradnje)

(1) 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.

(2) Gradnjo načrtovane stavbe A s pripadajočimi ureditvami na parceli GP2 v prostorski enoti PE2 je treba izvesti v eni zaključeni etapi.

22. člen (pogoji za gradnjo in uporabo stavbe)

Do začetka uporabe načrtovane stavbe A na parceli GP2 v prostorski enoti PE2 je treba izvesti:

- ureditev površin na parceli GP1/1 v prostorski enoti PE1,
- ureditev podzemne zbiralnice za komunalne odpadke na parceli GP3 v prostorski enoti PE3 ter
- prometno preureditev ulice Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN ter preureditev ulice Žabjak na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice, vključno z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo ter potrebnimi prilagoditvami oziroma dograditvami in obnovo obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

23. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Celotno območje OPPN sodi v območje več registriranih enot kulturne dediščine, in sicer Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana (EID: 1-00329), Ljubljana – Širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov (EID: 1-30842), Ljubljana – Mestno jedro (EID: 1-00328). Zahodni del prostorske enote PE1 sodi še v območje registrirane enote kulturne dediščine Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro (EID: 1-07589), vzhodni del prostorske enote PE1 ter prostorski enoti PE2 in PE3 pa v območje registrirane enote kulturne dediščine Ljubljana – Karlovško predmestje (EID: 1-08792).

(2) Za vse posege je treba pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

(3) Pred začetkom gradnje je treba izvesti arheološke raziskave. Parametri za izkopavanja bodo določeni po predložitvi projektne dokumentacije. Pri odstranjevanju temeljev obstoječih objektov in izvedbi komunalnih vodov ter zunanje ureditve se skladno s 27. točko 3. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11 – odl. US, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZN Org, 78/23 – ZUNPEOVE, 131/23 – ZORZFS, ZVKD-1) izvedejo predhodne arheološke raziskave (arheološke raziskave ob gradnji). V primeru odkritja intaktnih arheoloških ostalin je treba raziskave ustaviti in z njimi nadaljevati na podlagi novih usmeritev za izvedbo arheoloških izkopavanj, katerih obseg določi pristojni konservator. V primeru odkritja izjemnih arheoloških struktur je treba pri zasnovi in izvedbi načrtovane stavbe A vključiti prezentacijo in situ.

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

24. člen (varstvo vode in podtalnice)

(1) Skrajni južni del območja OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju Vodarne Brest. Na območju

velja režim III, širše vodovarstveno območje.

(2) Posegi na območju OPPN morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

(3) Pri načrtovanju in izvajanju gradnje na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje:

1. objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Ne glede na prejšnji stavek je dovoljeno z gradnjo posegati v območje vodonosnika, če pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več kot 10 %, kot to določa predpis, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode;
2. neposredno odvajanje neočiščene odpadne vode v podzemne vode ni dopustno;
3. posredno odvajanje padavinske odpadne vode v podzemne vode je dopustno le, če je zagotovljena obdelava padavinske odpadne vode v lovilniku olj;
4. pri ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda je treba upoštevati predpise, ki urejajo emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Pred iztokom v javno kanalizacijo je treba padavinske vode zadržati na območju OPPN;
5. 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;
6. uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena;
7. izvedba kletne etaže in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna, brez iztoka v podtalje ali kanalizacijo. Zagotovljeni morajo biti zajem, črpanje ter odvod požarnih, padavinskih in drugih voda. Za vsakim lovilnikom olj mora biti vgrajen ročni zasun oziroma loputa, ki jo je treba pred začetkom 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 odpadek;
8. v transformatorskih postajah je treba praviloma uporabljati suhe transformatorje ali biorazgradljiva olja. Lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo- in oljetesno ter mora omogočiti zajem celotne količine olja;
9. pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni;
10. pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

(4) V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba načrtovati sodobne tehnične rešitve za varčno in smotno rabo pitne vode, npr. zadrževanje, uporabo sive oziroma padavinske vode za sanitarno vodo, zalivanje, vodo za gašenje.

(5) Na gradbišču je dopustna le postavitev kemičnih stranišč ali stranišč z urejenim odvajanjem odpadne komunalne vode v javno kanalizacijo.

(6) Območje OPPN se nahaja na območju krovnih plasti vodonosnika z oznako E »Poplavno zajezitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«. Pri načrtovanju in gradnji je treba upoštevati naslednje usmeritve:

1. z gradnjo pod gladino podzemne vode ali viseče podzemne vode je dovoljeno le začasno znižati piezometrično gladino 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;
2. zaščita gradbene jame mora biti vodotesna. Pri načrtovanju zaščite gradbene jame je treba izdelati modeliranje sprememb stanja podzemne vode in predvideti ukrepe, da ne bo prišlo do znižanja gladine podzemne vode;
3. vmesni prostor med stavbo in izkopom oziroma steno gradbene jame je treba zapolniti z materialom iz izkopanih krovnih plasti po enakem vrstnem redu, da se ohrani izhodiščna gladina viseče podzemne vode ter prepreči hitrejše odtekanje viseče gladine podzemne vode ali padavinskih vod v spodnjo podzemno vodo;

4. 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.

(7) Za vse posege na varstvenih in ogroženih območjih ter za posege zaradi odvajanja odpadnih voda je treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode.

(8) Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati elaborata Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo, št. 5552-283/2023-01, Geologija d. o. o. Idrija, februar 2024, in Geološko geomehansko poročilo, št. 5555-286/2023-01, Geologija d. o. o. Idrija, april 2024 ter izdelati geološko geomehanski elaborat, s katerim se dokaže, da načrtovana gradnja kletne etaže ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

25. člen **(varstvo tal)**

Pri gradnji je treba upoštevati naslednje ukrepe za varstvo tal:

- posege je treba načrtovati in izvajati tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša;
- gradbišče je treba organizirati tako, da se za gradbene in prometne površine v čim večji meri uporabijo obstoječe degradirane površine ter da se posega v tla le v obsegu in do globine, ki sta nujno potrebna;
- preprečiti je treba onesnaženje tal ter uporabljati materiale, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje;
- vsa zaradi posegov degradirana tla je treba sanirati tako, da se vzpostavi prvotno stanje oziroma se izvedejo ureditve, s katerimi se ne poslabša prvotnega stanja tal.

26. člen **(varstvo zraka)**

(1) Prezračevanje vseh delov stavbe je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in onesnaženega zraka je treba speljati nad streho stavbe.

(2) Prezračevanje kletnih garaž mora biti izvedeno z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren. Odpadni zrak iz kletnih garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj oziroma se v neposredni bližini ne zadržuje večje število ljudi.

(3) Vsi izpusti snovi v zrak (zaradi ogrevanja, prezračevanja) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu s predpisi, ki urejajo emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja.

(4) V času odstranitve objektov in gradnje je treba upoštevati predpis, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč.

27. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) Prostorska enota PE1 je skladno z OPN MOL ID opredeljena kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom, prostorski enoti PE2 in PE3 pa kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Severni del območja OPPN je območje možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometa na Karlovški cesti.

(2) Vse prostore, v katerih so hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati. Na fasadah načrtovane stavbe A, ki so čezmerno obremenjene zaradi hrupa s Karlovške ceste, je treba za prostore, občutljive na hrup, izvesti pasivno zaščito pred čezmernim hrupom.

(3) V območju OPPN je zvočnike in druge podobne zvočne naprave dopustno umeščati le v zaprte prostore tako, da ne povzročajo prekomernih obremenitev s hrupom v sosednjih prostorih načrtovane

stavbe in izven nje.

(4) Površin, namenjenih igri otrok, ni dopustno umestiti v območje preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometa na Karlovški cesti.

(5) Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo je treba izvajati naslednje ukrepe:

- uporabljati je treba gradbeno mehanizacijo, katere zvočna moč ne presega vrednosti, določenih s predpisom, ki ureja emisije strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- gradbena dela je treba izvajati samo v dnevnem času in v času delovnih dni v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju;
- pri izdelavi projektne dokumentacije je treba opredeliti potreben obseg protihrupnih ukrepov (tehnologija gradnje, izvedba začasnih protihrupnih ograj, uporaba premičnih protihrupnih zaslonov, po potrebi časovna omejitve izvajanja hrupnejših del, monitoring), da obremenitev s hrupom v času gradnje ne bo povzročala čezmerne obremenitve okolja.

(6) Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati Elaborat varstva pred hrupom za OPPN 299 Vožarski pot – del v Ljubljani, Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, št. 2920-23/108470-23, oktober 2023, dopolnjeno maj 2024.

(7) Fasade iz drugega odstavka tega člena in območje preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom so določeni v grafičnem načrtu št. 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

28. člen (osončenje)

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

- dne 21. decembra najmanj 1 h ter
- dne 21. marca in dne 21. septembra najmanj 3 h.

(2) Če so pogoji naravnega osončenja v obstoječih stavbah v prostorih iz prejšnjega odstavka tega člena manjši od pogojev, določenih v prejšnjem odstavku, se zaradi gradnje novih objektov ne smejo poslabšati.

(3) Ustreznost osončenja je treba preveriti in dokazati v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

29. člen (odstranjevanje odpadkov)

(1) Ravnanje s komunalnimi odpadki in dostop za komunalna vozila morata biti urejena skladno s predpisom, ki ureja zbiranje komunalnih odpadkov v MOL, in predpisom, ki ureja obvezno občinsko gospodarsko javno službo zbiranja komunalnih odpadkov, ter skladno s predpisom, ki ureja varstvo okolja.

(2) Uporabnik javne službe na območju občine, to je izvorni povzročitelj oziroma lastnik, najemnik ali uporabnik nepremičnine, se mora vključiti v sistem zbiranja odpadkov. Uporabnik je dolžan prepuščati:

- mešane komunalne odpadke oziroma preostanek odpadkov v podzemne zbiralnice za mešane komunalne odpadke oziroma preostanek odpadkov,
- embalažo, papir in steklo (v nadaljnjem besedilu: ločene frakcije) v podzemne zbiralnice za ločene frakcije, v zbirne centre ali v mini zbirne centre,
- biološke odpadke v podzemne zbiralnice za biološke odpadke, razen če jih sam kompostira,
- kosovne odpadke na prevzemno mesto ob določenem času po predhodnem naročilu in
- nevarne odpadke v zbirne centre ali v premične zbiralnice nevarnih odpadkov.

(3) Na območju OPPN je v prostorski enoti PE3 ob ulici Vožarski pot načrtovana podzemna zbiralnica za komunalne odpadke. Komunalna vozila dostopajo po ulici Vožarski pot, prostor za ustavljanje je na vozišču ulice Vožarski pot, prostor za obračanje pa je zagotovljen na obstoječih vozniških površinah. 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 voziščem, kjer ustavlja komunalno vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.

(4) 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 s predpisom, ki ureja ravnanje z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(5) Umestitev podzemne zbiralnice za komunalne odpadke je določena v grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

30. člen **(svetlobno onesnaženje)**

(1) Postavitev in jakost svetilk za osvetlitev stavb in zunanjih površin morata biti v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) 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.

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

31. člen **(potresna varnost in zaklanjanje)**

(1) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,635 (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 s predpisom, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov, glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta. Pri načrtovanju nekonstrukcijskih elementov stavbe je treba smiselno upoštevati predpis, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov.

(2) Pri načrtovanju stavbe A je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo tako, da zadrži rušenje stavbe nanjo.

(3) Morebitna obstoječa zaklonišča je treba ohraniti in vzdrževati, njihova zaščitna funkcija se ne sme spreminjati. Za vsa odstopanja je treba pridobiti soglasje Uprave Republike Slovenije za zaščito in reševanje.

32. člen **(ukrepi za varstvo pred požarom)**

(1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za hitro zaznavanje požara, njegovo samodejno javljanje javni gasilski službi, samodejno alarmiranje uporabnikov stavbe in samodejno gašenje,
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve ter druge pogoje za omejevanje širjenja požara,
- neovirane in varne dovoze, dostope in delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje v primeru požara.

(2) Načrtovana stavba A mora izpolnjevati bistvene zahteve za varnost pred požarom v skladu s

predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.

(3) Pri načrtovanju ukrepov za zaščito požarne varnosti je treba upoštevati ocenjeni čas intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe MOL, ki znaša 15 min.

(4) Dostop za intervencijska vozila je preko Zvonarske ulice, ulice Žabjak in po ulici Vožarski pot. Površina za delovanje intervencijskih vozil je določena na ulici Vožarski pot na zahodni strani načrtovane stavbe A. 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. Površine za gasilce morajo biti označene s predpisano horizontalno in vertikalno signalizacijo.

(5) Požarna zaščita je načrtovana z zunanjim javnim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz obstoječega in novega javnega hidrantnega omrežja. Če zmožljivost vodovodnega omrežja ne zadošča požarnim zahtevam po vodi za gašenje, mora investitor načrtovane stavbe A urediti požarni bazen ustrezne velikosti ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

(6) 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 za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.

(7) V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba načrtovati način varne evakuacije iz načrtovane stavbe A na zunanje površine ob njej ter dalje na ulico Vožarski pot oziroma Zvonarsko ulico oziroma Karlovško cesto.

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

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

33. člen (pogoji za prometno urejanje)

(1) Zunanje pohodne in povozne površine je treba urediti tako, da zagotavljajo univerzalno dostopnost. Načrtovana stavba A in zunanje površine v območju OPPN morajo biti grajene v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

(2) Vse prometne površine in intervencijske poti morajo biti asfaltirane oziroma tlakovane in utrjene na predpisano nosilnost, hkrati pa morajo zagotavljati prevoznost merodajnih vozil, varnost, stabilnost in ustrezno torno sposobnost.

(3) Prometna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«, potek intervencijskih poti za gasilska vozila pa je določen v grafičnem načrtu 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

34. člen (ureditev cest in priključevanje na javne ceste)

Območje OPPN se priključuje na ulico Vožarski pot, preurejeno skladno z 8. členom tega odloka, in Zvonarsko ulico. Na jugovzhodni strani je prometno navezано na Zvonarsko ulico, kjer je določen uvoz v načrtovano stavbo A. Z jugozahodne strani je preko ulice Vožarski pot zagotovljen dostop za intervencijska in komunalna vozila. Pot za intervencijska vozila s Karlovške ceste do Zvonarske ulice z omejenim dostopom za motorna vozila se rekonstruira.

35. člen
(mirujoči promet)

(1) V kleti načrtovane stavbe A je dopustno urediti do 45 parkirnih mest za osebna vozila, vendar le za potrebe načrtovane stavbe v območju OPPN ter obstoječih stavb v EUP SL-17.

(2) V prostorski enoti PE2 je treba na vzhodni strani v pritličju načrtovane stavbe A oziroma na terenu urediti eno do dve parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje. Parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje mora omogočati hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovoznikov po sistemu sopotništva idr. ter mora biti načrtovano tako, da je zagotovljeno varno priključevanje na Zvonarsko ulico. Vzratno vključevanje oziroma obračanje vozil na javno cesto ni dopustno.

(3) Za potrebe načrtovane stavbe A v območju OPPN je treba v prostorski enoti PE2 zagotoviti naslednje število parkirnih mest za kolesa:

Namembnost objektov	Število parkirnih mest (PM) za kolesarski promet (najmanj)
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitvev (hotel, prenočišča, penzioni)	1 PM/5 sob
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta
12201 Stavbe javne uprave	1 PM/100 m ² BTP objekta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami	2 PM/100 m ² BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/100 m ² BTP objekta
12204 Konferenčne in kongresne stavbe	1 PM/5 sedežev
12301 Trgovske stavbe, lokalna trgovina do 200 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe, lokalna trgovina od 200 do 500 m ² BTP	2 PM/100 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe, trgovina z neprehrambenimi izdelki	1 PM/100 m ² BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija ...) do 200 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija ...) nad 200 m ² BTP	1 PM/100 m ² BTP objekta
12620 Muzeji, arhivi in knjižnice	1 PM/60 m ² BTP objekta
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje	1 PM/100 m ² BTP objekta
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstvene posvetovalnice in ambulante	1 PM/20 m ² BTP objekta
12650 Stavbe za šport: pretežno namenjene razvedrilu, telovadnice, centri za fitness, aerobiko, ples in jogo ter podobno, brez prostorov za gledalce	1 PM/25 m ² BTP objekta

(4) V BTP objekta iz prejšnjega odstavka se ne upoštevajo BTP, namenjeni servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(5) Za določitev števila parkirnih mest za osebna vozila prilagojena funkcionalno oviranim osebam v stavbi A je treba upoštevati predpis, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

(6) Vsako parkirišče za motorni promet mora imeti infrastrukturo za napeljavo vodov za električne kable, nameščeno na vsaj eno od vsakih pet parkirnih mest tako, da je mogoča namestitev polnilnih mest za električna vozila. Za parkirna mesta za električno polnjenje v stavbi je treba zagotoviti ustrezno požarno zaščito skladno s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah, in zadnjim stanjem tehnike, da sta ob morebitnem vžigu v čim večji možni meri preprečena prenos in širjenje požara ter je omogočeno gašenje baterije električnega vozila.

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

(8) V kletni garaži je treba od načrtovanega števila parkirnih mest za osebna motorna vozila zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

(9) Parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila iz tega člena se v izračunu zaokrožijo navzgor.

36. člen (peš promet)

(1) Dostop za pešce je določen s severne strani po hodniku za pešce ob Karlovški cesti ter z južne strani po ulici Vožarski pot, preurejeni skladno z 8. členom tega odloka, in po hodniku za pešce ob Zvonarski ulici. Dostopi do vhodov v načrtovano stavbo A so po pešpotah v območju OPPN. V obcestnem prostoru ob Karlovški cesti je treba zagotoviti dostop za gibalno ovirane osebe od hodnika za pešce ob Karlovški cesti do navezave na ulico Vožarski pot na zahodni strani prostorske enote PE1.

(2) Širina pešpoti v območju OPPN je najmanj 1,5 m, razen prehoda preko atrija, ki mora biti širok najmanj 3 m, ter peš in kolesarskega dostopa na severozahodni strani stavbe A, ki mora biti širok najmanj 2 m.

(3) Pešpoti so določene na grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

37. člen (kolesarski promet)

(1) Kolesarji v območje OPPN dostopajo z južne strani po ulici Vožarski pot in po Zvonarski ulici. Znotraj prostorske enote PE2 kolesarji do vhodov v načrtovano stavbo A dostopajo po poteh, namenjenih pešcem in kolesarjem.

(2) Stojala za kolesa na zunanjih površinah morajo biti v območju OPPN oblikovana enotno in morajo omogočati priklepanje koles.

38. člen (dostava in odvoz odpadkov)

(1) Dostop za dostavna vozila do načrtovane stavbe A je po Zvonarski ulici. Dostop do območja OPPN za komunalna vozila je določen po ulici Vožarski pot. Vozne poti ter prostor za obračanje in ustavljanje komunalnih vozil morajo biti urejeni v skladu s predpisi, ki urejajo javno gospodarsko službo zbiranja komunalnih odpadkov. Do podzemne zbiralnice komunalnih odpadkov mora biti zagotovljen dostop in prostor za obračanje komunalnim vozilom dolžine 9,8 m, širine 3 m in višine 4 m.

(2) Parkiranje in ustavljanje za dostavna in servisna vozila za obratovanje in servisiranje objektov in dejavnosti znotraj območja OPPN je treba zagotoviti na gradbeni parceli načrtovane stavbe A ali v sklopu parkirišča za kratkotrajno parkiranje ali v kleti stavbe.

39. člen **(intervencijske poti in površine)**

Dostop za intervencijska vozila je določen preko Zvonarske ulice, ulice Žabjak in po ulici Vožarski pot. Prostor za obračanje intervencijskih vozil je zagotovljen na obstoječih vozniških površinah zahodno od območja OPPN.

40. člen **(splošni pogoji za okoljsko, energetske in elektronsko komunikacijsko urejanje)**

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture so:

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

(2) Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev so določene v grafičnem načrtu št. 4.7 »Zbirni načrt okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture«.

41. člen **(vodovod)**

(1) V Zvonarski ulici poteka vodovod NL DN 100, v ulici Vožarski pot pa vodovod LŽ DN 100. Oba vodovoda sta na južni strani navezana na vodovod LŽ DN 150, ki poteka v Cimpermanovi ulici in ulici Žabjak. V hodniku za pešce na južni strani Karlovške ceste poteka vodovod LŽ DN 100.

(2) Načrtovano stavbo A je treba priključiti na javno vodovodno omrežje v Zvonarski ulici prek lastnega priključka. Vodovodni priključek obstoječe stavbe, ki je načrtovana za odstranitev, je treba ukiniti. Nov priključek mora biti dimenzioniran glede na pričakovano največjo porabo pitne vode v stavbi A in načrtovani način gašenja.

(3) Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz obstoječega javnega hidrantnega omrežja v Zvonarski ulici, Karlovški cesti in ulici Vožarski pot, kjer je v sklopu obnove vodovoda načrtovan nov hidrant.

(4) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati predpis, ki ureja oskrbo s pitno 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.

(5) Pred priključitvijo stavbe A na javno vodovodno omrežje je treba od upravljavca javnega vodovoda pridobiti soglasje k priključitvi. K vlogi za pridobitev soglasja mora investitor predložiti izvedbeno dokumentacijo.

42. člen (kanalizacija)

(1) Na obravnavanem območju je javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. V Zvonarski ulici poteka kanal DN 400, ki ima začetni jašek v Karlovški cesti. V severovzhodnem delu Zvonarske ulice najprej poteka kanal GRP DN 400, ki južno od območja OPPN preide v kanal TE DN 400 in se v Grudnovem nabrežju naveže na zbiralnik B0 700/1050. V ulici Vožarski pot poteka kanal B DN 250, ki na jugozahodnem delu ulice preide v kanal B DN 300, v križišču z ulico Žabjak zavije proti jugovzhodu in se v križišču z Zvonarsko ulico naveže na kanal TE DN 400. V južnem pločniku ob Karlovški cesti proti severozahodu poteka kanal B DN 300.

(2) Načrtovano stavbo A je treba priključiti na javno kanalizacijo v Zvonarski ulici. Hišni priključki morajo biti načrtovani v utrjenih površinah, ki omogočajo dostop za čiščenje in vzdrževanje.

(3) Padavinsko odpadno vodo s streh in utrjenih površin v območju OPPN je dopustno odvajati v javno kanalizacijo ob pogoju, da se celotni padavinski odtok pri kritičnem nalivu zadrži. Padavinske vode z utrjenih povoznih površin je treba odvajati v javno kanalizacijo prek lovilnikov olj.

(4) V območju OPPN je treba zagotoviti ukrepe za zadrževanje padavinskih voda s streh in z utrjenih površin, urejenih v območju OPPN, pri čemer imajo prednost ukrepi modro-zelene infrastrukture. Za stavbo A je treba urediti sistem zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin stavbe za ponovno uporabo te vode v stavbi ali v njeni okolici. Zadrževalnike za padavinsko odpadno vodo z območja OPPN je treba dimenzionirati tako, da bo zadržan celotni odtok s prispevnega območja pri kritičnem nalivu. Zagotoviti je treba tudi rešitve za nadzorovan režim praznjenja zadrževalnikov.

(5) Priključevanje na javno kanalizacijo je dopustno izvesti neposredno, če je kota dna kleti oziroma etaže objekta, kjer bodo nameščeni sanitarni elementi, najmanj 10 cm nad koto pokrova bližnjih revizijskih jaškov na javnem kanalu, v nasprotnem primeru je treba urediti hišno črpališče.

(6) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati predpis, ki ureja odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda. Upoštevati je treba interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.: Tehnična navodila za kanalizacijo. Pri dimenzioniranju zadrževalnikov je treba upoštevati standard DWA-A 117E.

(7) Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba od upravljavca javne kanalizacije pridobiti soglasje k priključitvi. K vlogi za pridobitev soglasja investitor predloži izvedbeno dokumentacijo.

43. člen (plinovod)

(1) Preko prostorske enote PE1 potekata obstoječa distribucijska plinovoda N14250 DN 150 in N14261 DN 100, ki se ohranita. Vzhodno od območja OPPN po Zvonarski ulici poteka obstoječe glavno nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje N14260 DN 150.

(2) Za namen ogrevanja in priprave sanitarne tople vode je treba stavbo priključiti na distribucijsko omrežje zemeljskega plina, razen v primeru uporabe lastnih sistemov, ki so skladni z lokalnim predpisom o prednostni rabi virov energije in energentov. Priključitev je mogoča tudi za namen tehnološke rabe in kuhe.

(3) Za priključitev načrtovane stavbe A na distribucijsko plinovodno omrežje N14260 DN 150 je treba izvesti plinski priključek, ki se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo v omarici, nameščeni v fasadi ali na njej. Obstoječi priključek objekta, ki je načrtovan za odstranitev, se odstrani.

(4) Posegi v prostor na obravnavanem območju so predvideni v varovalnem pasu obstoječega plinovodnega omrežja. Za vse posege v varovalni pas je treba pridobiti soglasje Energetike Ljubljana d. o. o.

(5) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijske sisteme zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 102/20), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02, 17/14 – EZ-1 in 38/24 – EZ-2) in Tehničnimi zahtevami za graditev distribucijskih plinovodov in priključkov ter notranjih plinskih napeljav Energetike Ljubljana d. o. o..

44. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Ob jugozahodni meji območja OPPN in v severnem delu Zvonarske ulice potekajo obstoječi podzemni vodi 10/20 kV v lasti in upravljanju Elektro Ljubljana d. d. Stavbe, ki so načrtovane za odstranitev, se napajajo z električno energijo prek zemeljskega kabla, ki poteka v Zvonarski ulici iz obstoječe transformatorske postaje TP1140-Tribuna Prule.

(2) V Zvonarski ulici poteka elektrokabelska kanalizacija, ki je iz kabelskega jaška povezana tudi z območjem stavbe A. Za napajanje stavbe A je treba iz transformatorske postaje TP1140-Tribuna Prule v obstoječo kabelsko kanalizacijo položiti ustrezno število zemeljskih kablov. Če se izkaže, da obstoječa elektrokabelska kanalizacija ne ustreza umestitvi stavbe A, jo je treba dograditi. Pred stavbo A oziroma v njeno fasado je treba vgraditi kabelsko razdelilno omarico, ki bo ločilna točka distribucijskega omrežja od priključkov uporabnikov.

45. člen **(elektronsko komunikacijsko omrežje)**

(1) Po Zvonarski ulici in ulici Vožarski pot potekata obstoječi elektronski komunikacijski omrežji dveh operaterjev.

(2) Načrtovana je odstranitev priključkov za obstoječe stavbe, ki so načrtovane za odstranitev. Stavbo A je dopustno priključiti na omrežji dveh operaterjev, ki potekata po Zvonarski ulici in po ulici Vožarski pot.

(3) Zaradi načrtovanih prostorskih ureditev je treba del elektronskega komunikacijskega omrežja prestaviti.

(4) Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati Načrt s področja elektrotehnike – elektronske komunikacije, ESPiN d. o. o., št. E-313/23, maj 2024.

46. člen **(javna razsvetljava)**

(1) Po Karlovški cesti, Zvonarski ulici, ulici Žabjak in ulici Vožarski pot poteka omrežje javne razsvetljave.

(2) Izven območja OPPN, v sklopu prometne preureditve ulice Vožarski pot in ureditve ulice Žabjak, je skladno z 8. členom tega odloka načrtovana dograditev omrežja javne razsvetljave v ulici Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do območja OPPN, skladno z elaboratom Izgradnja javne razsvetljave na območju OPPN 299 Vožarski pot – del, JRS d. d., Ljubljana, št. 08-30-3026/3096, avgust 2023, ter v ulici Žabjak na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice.

(3) Površine v prostorski enoti PE1 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.

(4) Interna osvetlitev zunanjih površin ob načrtovani stavbi A mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v prostore stanovanj v načrtovani stavbi A in v obstoječih stavbah.

47. člen **(učinkovita raba energije v stavbah)**

(1) Načrtovana stavba A mora biti zgrajena energetske varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prednostno uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana.

(2) Poleg geotermalne energije je dopustna tudi uporaba drugih alternativnih obnovljivih virov energije.

XII. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

48. člen **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

Dopustna odstopanja od rešitev, načrtovanih v tem odloku, so:

1. tlorisni gabariti stavbe A:
 - tlorisne dimenzije stolpičev A1 in A2 lahko odstopajo navzdol,
 - znotraj GM lahko tlorisne dimenzije stolpičev A1 in A2 presegajo napušči ter nadstreški in nadstrešnice;
2. višinski gabariti stavb:
 - višina stavbe A (h) lahko odstopa navzdol za največ 3 m. Dopustno je tudi odstopanje navzgor do višine $h = 14$ m, če se s študijo osončenja dokaže, da je zagotovljeno osončenje sosednjih stavb v skladu z 28. členom tega odloka;
3. višinska regulacija terena in višinska kota pritličja:
 - pri višinskih kotah pritličja stavbe A ter kotah urejenega terena pri vseh v stolpiča A1 in A2 so dopustna odstopanja navzdol. Dopustna so tudi odstopanja navzgor do $+0,50$ m, če se s študijo osončenja dokaže, da je zagotovljeno osončenje obstoječim stavbam v skladu z 28. členom tega odloka;
 - višinske kote urejenega terena lahko odstopajo, če je zunanja površina prilagojena višinskim kotam pritličij stavbe A v območju OPPN in ureditvam na sosednjih zemljiščih zunaj območja OPPN;
4. vhodi in dostopi:
 - mikrolokacije vhodov in dostopov do načrtovane stavbe A se lahko spremenijo;
5. Parcelacija in zakoličba:
 - pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah;
 - pri parceli GP2 je dopustno odstopanje pri poteku parcelne meje in pri površini parcele zaradi izravnave meje ob fasadi stavbe na zemljišču s parcelno številko 107/2 v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto;
 - koordinate zakoličbenih točk stavbe A lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih;
6. prometna, okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev:
 - 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 stavbe lahko odstopajo, če so skladne s predpisom, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prednostno uporabo energentov za ogrevanje na območju MOL;
 - lokacija podzemne zbiralnice za komunalne odpadke je znotraj površin, namenjenih javnemu dobru, lahko spremenjena, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili;
 - pozicije parkirnih mest lahko odstopajo od prikazov iz grafičnih načrtov št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, št. 4.4 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti« ter št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«, če so upoštevane določbe 9., 10., 12. in 35. člena tega odloka;
7. pogoji za gradnjo in uporabo stavbe:
- 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 tega odloka;
8. zmogljivost stavbe A:
- BTP stavbe A nad terenom lahko odstopa do 20 % navzdol;
 - BTP stavbe A pod terenom lahko odstopa navzgor, pri čemer seštevek BTP nad in pod terenom ne sme odstopati več kot 5 % navzgor;
 - BTP stavbe A pod terenom lahko odstopa navzdol, pri čemer seštevek BTP nad in pod terenom ne sme odstopati več kot 15 % navzdol;
9. osončenje: največ 20 % celotnega števila stanovanj v stavbi A lahko odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov, določenih v 28. členu tega odloka.

XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

49. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Investitor gradnje mora najmanj dve leti pred predvideno pridobitvijo gradbenega dovoljenja za objekte in druge posege, načrtovane z OPPN, o tem obvestiti MOL, oddelka mestne uprave, pristojna za načrtovanje in izvedbo gospodarske javne infrastrukture ter pripravo programa opremljanja zemljišč, razen če se z njima dogovori drugače.
- (2) Investitor načrtovane stavbe A mora najpozneje dve leti po sprejetju tega odloka zagotoviti parcelacijo, določeno v 19. členu tega odloka.
- (3) Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zaradi zagotavljanja kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitorji in izvajalci načrtovanih ureditev v območju OPPN naslednje obveznosti:
1. zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
 2. zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje. Morebitne poškodbe okoliških objektov, naprav in zunanjih ureditev, nastale v času gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja,
 3. 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. Pri izdelavi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev,
 4. v času urejanja zelenih površin in saditve dreves morajo zagotoviti nadzor arborista ali druge strokovno usposobljene osebe za saditev dreves,
 5. promet v času gradnje morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,

6. zagotoviti morajo naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela,
7. 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.

(4) V času gradnje mora izvajalec zagotoviti uporabo čiste tehnologije, brezhibne 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.

50. člen **(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)**

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

1. odstranitev objektov in naprav,
2. vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
3. vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavbe A,
4. obnove fasadnega plašča stavbe A, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti,
5. gradnja urbane opreme in pomožnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN, in
6. spremembe namembnosti delov stavbe A v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, pri čemer delež BTP, namenjen stanovanjem, ne sme preseči 70 %.

XIV. KONČNA DOLOČBA

51. člen **(začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 35021-14/2021-
Identifikacijska številka 3434
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Obrazložitev
predloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
299 Vožarski pot – del

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je dopoljnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 299 Vožarski pot – del (v nadaljnjem besedilu: OPPN) obravnaval na svoji 15. seji dne 1. 7. 2024 in ga skupaj s pripombami sprejel.

Dopoljnjeni osnutek OPPN je bil javno razgrnjen v času od dne 24. 7. 2024 do dne 6. 9. 2024. Javna obravnava gradiva je bila dne 4. 9. 2024 v prostorih Četrtna skupnosti Center, Štefanova 11, 1000 Ljubljana.

V času javne razgrnitve je bilo podanih deset pripomb (poglavje I.). Ob obravnavni gradiva dopoljnjenega osnutka OPPN na seji Odbora za urejanje prostora Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana pripomb ni bilo (poglavje II.). Ob obravnavi gradiva predmetnega dopoljnjenega osnutka na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana so bile podane pripombe svetnikov Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana (poglavje III.).

Dne 4. 4. 2025 je bil sprejet Sklep o potrditvi predlogov stališč glede upoštevanja pripomb javnosti do dopoljnjenega osnutka OPPN (v nadaljnjem besedilu: sklep). Potrjeni predlogi stališč glede upoštevanja pripomb javnosti na dopolnjen osnutek OPPN so se skladno s sklepom spremenili oziroma dopolnili glede na mnenja nosilcev urejanja prostora o predlogu OPPN.

I. STALIŠČA DO PRIPOMB, DANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

V času javne razgrnitve je bilo podanih deset pripomb.

Pripombe P.1.: občan

P.1.1.

Sem dolgoletna stanovalka stavbe na Vožarskemu potu 8 in kot ključno težavo vidim lokacijo predvidenih novih objektov (stolpičev), saj ju projektna dokumentacija predvideva bistveno preblizu našega stolpiča.

S.1.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša na odmike, ne upošteva.

Zahodna fasada načrtovane stavbe je od stavbe Vožarski pot 8 oddaljena od 8 do 10 m. Pri tem so upoštevani pogoji glede odmikov od sosednjih zemljišč, določeni z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID), in sicer najmanj 5 m nad terenom in 3 m pod terenom, določbe OPN MOL ID glede zagotavljanja osončenja, požarnovarnostni odmiki ter drugi pogoji in zahteve za varno uporabo in vzdrževanje obeh sosednjih stavb.

P.1.2.

Še dodatno je to pomembno v primeru morebitne gradnje podzemnih garaž. Takšni posegi imajo vpliv tako na statiko sosednjih stavb kot tudi na podtalne vode, zato je zelo pomembno stanje predhodno natančno proučiti in pridobiti vsa potrebna strokovna mnenja in dovoljenja – še pred morebitno gradnjo projekta. Po mojih podatkih je že omejeno sondiranje, izvedeno pred časom ob stavbi 'Svetila Pirnat', rezultiralo v zalitju preiskovanega mesta s podtalno vodo. Statične analize tveganj za našo stavbo in drugih analiz pa ni izvedel nihče!

Glede na že znano izrazito problematično sestavo tal, leto izgradnje našega stolpiča (še pred uzakonitvijo protipotresne gradnje) in upoštevajoč pretekle slabe izkušnje z nastalimi poškodbami na našem objektu pri gradnji celo bolj oddaljene stavbe (»Tribuna« oz. »Luwigana«) je tveganje za poškodbe, posedanje ali celo porušenje stolpiča na Vožarskem potu 8 preveliko (dodatni vir: Staninvest, predvidena varnostna obzidava kot izvedena na stolpiču Vožarski pot 10). Kakršno koli spodkopavanje, tresljaji ali sprememba statike v neposredni okolici našega stolpiča bi lahko imelo tragične posledice za premoženje ali celo življenje stanovalcev.

S.1.2. K delu pripombe, ki se nanaša na vpliv načrtovane gradnje na statično stabilnost obstoječih stavb, podajamo naslednje pojasnilo:

Pri pripravi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 299 Vožarski pot – del (v nadaljnjem besedilu: OPPN) sta bili izdelani strokovni podlagi Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo, št. 5552-283/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, februar 2024, in Geološko geomehansko poročilo, št. 5555-286/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, april 2024, ki sta spremljajoče gradivo OPPN in v katerih so na podlagi opravljenih terenskih raziskav opisane geomehanske in hidrološke razmere na terenu ter podani pogoji za načrtovanje in gradnjo, ki so povzeti tudi v 24. členu OPPN. 24. člen OPPN med drugim določa, da je treba izvesti vodotesno zaščito gradbene jame in druge ukrepe, da ne bo prišlo do znižanja gladine podzemne vode in s tem do ogrožanja stabilnosti sosednjih stavb.

V 49. členu OPPN so določene še dodatne obveznosti investitorjev in izvajalcev v zvezi z varovanjem sosednjih nepremičnin pred poškodbami zaradi načrtovane gradnje. V času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov, tudi zunaj območja OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posegov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev. Morebitne poškodbe okoliških objektov, naprav in zunanjih ureditev, nastale v času gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

Skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo stavb, bodo podrobnejše rešitve v zvezi z varovanjem sosednjih stavb načrtovane v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja in za izvedbo.

P.1.3.

V primeru, da bi statične analize pokazale, da je tveganje za poškodbe našega objekta zanemarljivo (v kar glede na vse naštetu sicer izrazito dvomim!) in bi se gradnja začela, želim spomniti na zagotovila s sestanka decembra 2021, da bo v času gradnje dostop tako do našega stolpiča kot tudi do garaž ves čas ostal nemoten. Med stanovalci je namreč precej starejših oseb z gibalno oviranostjo.

S.1.3. K delu pripombe, ki se nanaša na dostop v času gradnje, podajamo naslednje pojasnilo:

V času gradnje načrtovane stavbe in pripadajočih ureditev znotraj območja OPPN je mogoče zagotoviti stalen dostop do obstoječih stavb po obstoječih lokalnih cestah. Dostopi do stavb na naslovih Vožarski pot 8 in Vožarski pot 10 in do obstoječe garažne stavbe bodo omejeni v času izvajanja prometne preureditve ulice Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN in preureditve ulice Žabjak na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice, ki morata biti zaključeni do pričetka uporabe načrtovanih stavb.

Pri izvajanju prometne preureditve ulice Vožarski pot in preureditve ulice Žabjak bosta investitor (MOL) in izvajalec dolžna upoštevati določbo 49. člena OPPN, da morata promet v času gradnje organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju.

P.1.4.

Nenazadnje me zanimajo tudi garancije izvajalca (vključno z morebitno nadomestno nastanitvijo stanovalcev v primeru večjih poškodb stavbe) in podatek, do katere višine ima podjetje izvajalca zavarovano poplačilo škode v primeru poškodb.

Vse zadeve se morajo s strokovnimi dokazili o zagotovljeni varnosti za nas stanovalce absolutno urediti pred vsakim začetkom kakršnihkoli del na omenjenem ožjem območju.

S.1.4. K delu pripombe, ki se nanaša na bančno garancijo izvajalca, podajamo naslednje pojasnilo:

Za gradnjo je odgovoren investitor, ki mora v gradnjo vključiti projektanta, nadzornika in izvajalca. Projektant, nadzornik in izvajalec morajo biti skladno z zakonom, ki ureja graditev objektov, poklicno zavarovani za škodo v zvezi z opravljanjem svoje dejavnosti. Zakon predpisuje minimalne zavarovalne

vsote. Investitor je v zvezi s tem podal izjavo, da bodo imeli njegovi izvajalci v skladu z dobro poslovno prakso zavarovano odgovornost v višini, ki presega minimalno določen znesek z zakonom.

Pripombe P.2.: stanovalci stavbe Vožarski pot 8

1. Menimo, da osnutek ni ustrezno ocenil vpliva predvidene gradnje na naš blok in ni predložil nujnih zaščitnih varnostnih ukrepov. Zgradba na Vožarskem potu 8 je izjemno ranljiva na vibracije pri izkopu, kar se je pokazalo že pri gradnji objekta Luwigana, med katero so v nekaterih stanovanjih popokali zidovi in je posledično ponekod odpadla celotna keramika, zaradi česar sta se zmanjšali tako kvaliteta in varnost bivanja kot tudi prodajna vrednost stanovanj. Ranljivost zgradbe je bila strokovno ugotovljena že konec osemdesetih let, zaradi česar je takratni upravnik Staninvest predvidel okrepitev konstrukcije blokov Vožarski pot 8 in 10. Pri bloku Vožarski pot 10 so izvedli naslednje ukrepe: okrog bloka so izkopali v globino 2–3m in blok betonsko ojačali; fasado so okrepili z 10 cm debelo plastjo po celotni višini bloka. Enaki ukrepi so bili predvideni tudi pri bloku Vožarski pot 8, vendar niso bili nikoli izvedeni. Pričakujemo strokovno oceno vpliva globokega izkopa na naš blok in preventivne zaščitne ukrepe, v nasprotnem primeru bomo primorali svojo stanovanjsko in premoženjsko varnost zaščititi z vsemi dosegljivimi pravnimi sredstvi.

2. Odločno nasprotujemo cestnemu priključku s Karlovške ceste na ulico Vožarski pot. Lokacija je izjemno prometno obremenjena, saj na Karlovški cesti poteka promet 24 ur na dan. Meritve onesnaženosti zraka v Ljubljani konsistentno uvrščajo predel ob Karlovški cesti v bližini predora v sam vrh lestvice onesnaženosti, hrup pa je neznosen. Majhen park med Karlovško cesto in obema blokoma, v katerem smo stanovalci sami zasadili drevje, okrasno grmovje in cvetje ter ga tudi sami urejamo, predstavlja vsaj skromno pregrado med mestno vpadnico in našimi bivališči. Cestni priključek bi uničil park, bistveno povečal že tako prekomeren pretok prometa mimo naših dveh blokov in hkrati zmanjšal število parkirnih mest za stanovalce, ki že sedaj ne zadoščajo več za vse naše potrebe. Ob tem so že pri gradnji objekta Luwigana uredili intervencijsko pot tik za našim blokom le kakih dvajset metrov od predvidenega priključka, zato ni potrebe po dodatnem priključku. Glede na to, da funkcionalna zemljišča, ki po zakonu pripadajo našemu bloku, niso pravno urejena, začinjamo tudi postopek za pravno ureditev lastništva zemljišč.

P.2.1.

PROMETNA UREDITEV

- Nemoten dostop do območja Vožarski pot 8 in 10 v času izvedbe del s čiščenjem dostopnih poti ter protiprašno zaščito ter preprečevanje širjenja prahu v okolico (med izvedbo rušitvenih, odstranitvenih in gradbenih del) – za celotno obdobje trajanja gradnje
- Predvideno območje umirjenega prometa z omejenim dostopom na ulici Vožarski pot predstavlja ureditev s potopnimi količki ali zapornicami? Potrebno omogočiti dostop tudi po končani gradnji.
- Ni predstavljen projekt prometne ureditve izven območja predloga OPPN, ki pa se nanjo vključuje. Potrebno zapisati, da obvezna izvedba prometne ureditve skladno s časovnico preostalih del znotraj OPPNja, da se izognemo morebitni situaciji, ko bo objekt zgrajen ter v uporabi (tu je jasno izražen namen investitorjev) prometna ureditev izven območja pa ostala nespremenjena, saj je v pristojnosti MOL-a.

S.2.1. K delu pripombe, ki se nanaša na prometno ureditev, podajamo naslednje pojasnilo:

V času gradnje načrtovane stavbe in pripadajočih ureditev znotraj območja OPPN je mogoče zagotoviti stalen dostop do obstoječih stavb po obstoječih lokalnih cestah. Dostopi do stavb na naslovih Vožarski pot 8 in Vožarski pot 10 bodo omejeni v času izvajanja prometne preureditve ulice Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN in preureditve ulice Žabjak na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice, ki morata biti zaključeni do pričetka uporabe načrtovanih stavb.

Pri izvajanju prometne preureditve ulice Vožarski pot in preureditve ulice Žabjak bosta investitor (MOL) in izvajalec dolžna upoštevati določbo 49. člena OPPN, da morata promet v času gradnje organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju.

Del pripombe, ki se nanaša na širjenje prahu, je bil v dopolnjenem osnutku OPPN že upoštevan. 26. člen OPPN določa, da je treba v času odstranitve objektov in gradnje upoštevati predpis, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč.

V sklopu komunalnega opremljanja širšega območja je izven območja OPPN načrtovana prometna preureditev ulice Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN kot območje umirjenega prometa z omejenim dostopom za motorna vozila. Elaborat Komunalno opremljanje zemljišč za območje OPPN 299 Vožarski pot – del (K Projekt L d.o.o., št. U 08/2422-25, oktober 2025) predvideva omejitev dostopa pri uvozu na ulico Vožarski pot z ulice Žabjak. Podrobneje bo rešitev, vključno z režimom dostopanja do obstoječih stavb, določena v nadaljnjih fazah načrtovanja in izvedbe.

Elaborat Komunalno opremljanje zemljišč za območje OPPN 299 Vožarski pot – del (K Projekt L d.o.o., št. U 08/2422-25, oktober 2025) je spremljajoče gradivo OPPN. V 22. členu OPPN je določeno, da je prometna preureditev ulice Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN ter preureditev ulice Žabjak na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice, vključno z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo ter potrebnimi prilagoditvami oziroma dograditvami in obnovo obstoječe gospodarske javne infrastrukture, eden od pogojev za začetek uporabe načrtovane stavbe.

Del pripombe, ki se nanaša na cestni priključek s Karlovške ceste, je bil v dopolnjenem osnutku OPPN že upoštevan oziroma pojasnjujemo, da cestni priključek s Karlovške ceste na ulico Vožarski pot ni predviden. Načrtovana je prilagoditev obstoječe povezovalne poti med ulico Vožarski pot in hodnikom za pešce ob Karlovški cesti ter ureditev pešpoti od ulice Vožarski pot v smeri proti severovzhodu do intervencijske poti.

P.2.2.

GEOLOŠKA UREDITEV

- Upoštevanje navodil iz strokovnih elaboratov glede geomehanske sestave tal ter predvidenih preprečitvenih ukrepov za nastanek poškodb na okoliških objektih.
- Varovanje gradbene jame in ureditev ustreznega odvodnjavanja na novo predvidenih objektov na način, da se ne poslabšuje ureditvena situacija obstoječih okoliških objektov.
- Revizija načrtovanih ukrepov in monitoring izvedbe ter stanja na okoliških objektih z izvajanjem meritev ter sprotim obveščanjem prebivalcev okoliških objektov (obveščanje preko upravnika ali predstavnika stanovalcev).

S.2.2. K delu pripombe, ki se nanaša na geološko ureditev, podajamo naslednje pojasnilo:

Pri pripravi OPPN sta bili izdelani strokovni podlagi Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo, št. 5552-283/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, februar 2024, in Geološko geomehansko poročilo, št. 5555-286/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, april 2024, ki sta spremljajoče gradivo OPPN in v katerih so na podlagi opravljenih terenskih raziskav opisane geomehanske in hidrološke razmere na terenu ter podani pogoji za načrtovanje in gradnjo oziroma ukrepi, da načrtovana gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte. Ključne ugotovitve in usmeritve iz omenjenih strokovnih podlag so povzete v 24. členu OPPN. Dodatni pogoji oziroma obveznosti investitorjev in izvajalcev za izvajanje gradnje pa so določeni v 49. členu OPPN.

24. člen OPPN med drugim določa, da je treba izvesti vodotesno zaščito gradbene jame in druge ukrepe, da ne bo prišlo do znižanja gladine podzemne vode. OPPN določa tudi, da je treba pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja upoštevati elaborata Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo, št. 5552-283/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, februar 2024, in Geološko geomehansko poročilo, št. 5555-286/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, april 2024 ter izdelati geološko geomehanski elaborat, s katerim se dokaže, da načrtovana gradnja kletne etaže ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte. Skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo stavb, bodo podrobnejše rešitve v zvezi z varovanjem sosednjih stavb načrtovane v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja in za izvedbo.

V 49. členu OPPN so določene še dodatne obveznosti investitorjev in izvajalcev v zvezi z varovanjem sosednjih nepremičnin pred poškodbami zaradi načrtovane gradnje. 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 posedkov. 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. Morebitne poškodbe okoliških objektov, naprav in zunanjih ureditev, nastale v času gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

O načrtovani gradnji bodo lastniki sosednjih nepremičnin obveščeni kot stranke v postopku skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo objektov. Poleg tega pa je direktor družbe Zvonarska d.o.o., ki je bodoči investitor načrtovane gradnje v območju OPPN, na javni obravnavi izrazil interes in željo za sodelovanje s stanovalci sosednjih stavb ter predlagal, da stanovalci določijo predstavnika, ki bo komuniciral z investitorjem v zvezi z informacijami o poteku gradnje.

P.2.3. **HRUP**

- Ustrezna zaščita pred širjenjem hrupa med in po izgradnji objekta – monitoring ukrepov in dejanske meritve hrupa z gradbišča za namen nadzora spoštovanja predpisov.
- Je kje predpisano ali imamo možnost omejevanja delovnega časa izvedbe del na gradbišču v smislu delovnega poteka preko dneva in tudi varovalke v smislu, da se gradnja na razvleče na dobo npr. 10 let kot sosednja stavba Luwigane?

S.2.3. **Pripomba se upošteva v delu, ki se nanaša na ukrepe za zaščito pred hrupom med gradnjo.**

27. člen OPPN je na podlagi podane pripombe dopolnjen z dodatnim ukrepom za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo, in sicer, da je treba v fazi priprave projektne dokumentacije opredeliti potreben obseg protihrupnih ukrepov (tehnologija gradnje, izvedba začasnih protihrupnih ograj, uporaba premičnih protihrupnih zaslonov, po potrebi časovna omejitve hrupnejših del, monitoring), da obremenitev s hrupom v času gradnje ne bo povzročala čezmerne obremenitve okolja.

K delu pripombe, ki se nanaša na hrup po končani gradnji, pojasnjujemo, da v času obratovanja načrtovane stavbe bistvenega povečanja hrupa v okolici ni pričakovati. Kot je navedeno v Elaboratu varstva pred hrupom za OPPN 299 Vožarski pot – del v Ljubljani (Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano, št. 2920-23/108470-23/1, oktober 2023, dop. maj 2024), ki je spremljajoče gradivo OPPN, bodo na hrup vplivali povečanje motornega prometa (le dvomestno število PM), podzemna zbiralnica za komunalne odpadke, prezračevalne, hladilne in podobne naprave ter javni program ob Karlovški cesti (odvisno od programa), kar ob upoštevanju ukrepov, določenih z OPPN, ne bo imelo bistvenega vpliva na povečanje hrupa v okolici. Za preprečitev morebitnega vpliva načrtovanih dejavnosti pa je bil na podlagi podanih pripomb v času javne razgrnitve 27. člen OPPN dopolnjen z določbo, da je v območju OPPN zvočnike in druge podobne zvočne naprave dopustno umeščati le v zaprte prostore tako, da ne povzročajo prekomernih obremenitev s hrupom v sosednjih prostorih načrtovane stavbe in izven nje.

Pojasnjujemo še, da skladno z veljavnimi predpisi s področja graditve objektov obstoj gradbišča časovno ni omejen.

P.2.4. **OBJEKT**

- Predhodna statična ocena obstoječih okoliških objektov in predvideni preventivni zaščitni ukrepi, da se izognemo situaciji ob izgradnji sosednjega poslovno stanovanjskega objekta Luwigana in posledični sanaciji večstanovanjskega objekta na Zvonarski.

S.2.4. **K delu pripombe, ki se nanaša na predhodno statično oceno obstoječih stavb, podajamo naslednje pojasnilo:**

V 24. členu OPPN so na podlagi strokovnih podlag s področja hidrogeologije in geomehanike, ki sta spremljajoče gradivo OPPN, določene usmeritve za načrtovanje in gradnjo, med drugim tudi ustrezna zaščita gradbene jame. Določeno je tudi, da je treba pri izdelavi projektne dokumentacije izdelati

geološko geomehanski elaborat, s katerim se dokaže, da načrtovana gradnja kletne etaže ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

49. člen OPPN določa, da je treba pred gradnjo načrtovane stavbe ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posedkov ter da ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev.

Skladno s predpisi, ki urejajo graditev objektov, bodo konkretne rešitve v zvezi z izpolnjevanjem bistvenih zahtev, kamor sodi tudi temeljenje objekta in varovanje gradbene jame, vključno z varovanjem sosednjih objektov in brežin, načrtovane v projektni dokumentaciji za izvedbo. V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja pa je treba glede na vrsto gradnje ter namen, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta v tehničnem poročilu navesti načrte in strokovne podlage, s katerimi se bo v fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje zagotavljalo izpolnjevanje bistvenih zahtev objekta.

P.2.5.

Študija osončenosti predvidene ureditve za zagotavljanje minimalnih tehničnih in zdravstvenih pogojev bivanja v obstoječih objektih. Zahteva po izvedbi elaborata osončenosti s simulacijskim prikazom najbolj neugodnih situacij na presečne datume 21. 3, 21. 9. in 21. 12., kot izhaja iz 28. člena – Tu je potrebno biti pozoren na zagotavljanje teh pogojev v najbolj izpostavljenih stanovanjskih enotah v pritlični ter 1. etaži z orientacijo na JV strani obstoječega objekta.

S.2.5. Pripomba, ki se nanaša na osončenje, je bila v dopolnjenem osnutku OPPN že upoštevana.

V sklopu OPPN je bil izdelan elaborat Analiza vpliva novogradenj na parcelah 1/5, 2/3, 2/5, 2/9 in 10/11, k.o. 2677 Prule (Zvonarska ulica, 1000 Ljubljana) na osončenost izbranih odprtih stavbe Rezidence Luwigana in stavbe na parcelni št. 107/2, k.o. 1728, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo UL, št. 401-1/2024-16, februar 2024, ki je spremljajoče gradivo OPPN. S predmetnim elaboratom je ugotovljeno, da je vpliv stavbe, načrtovane z OPPN, na osončenje sosednjih stavb v skladu z določbami OPN MOL ID. Skladno z 28. členom OPPN pa je treba ustreznost osončenja preveriti in dokazati tudi v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

P.2.6.

Pripomba k 13. členu, 3. odstavek

GMz je črta, ki je načrtovana stavba A v kleti ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa je od nje odmaknjena v notranjost gradbene parcele. Tu bi predlagal dopolnitev, da se mora te linije držati najbolj izpostavljen del objekta, saj v primeru, da se postavi gradbeno konstrukcijo na to linijo in ob predvideni izvedbi hidro in toplotne izolacije kleti (20–25 cm debelina sloja) ter z upoštevanjem potrebne širine izkopa gradbene jame za nemoten potek del na vkopnem delu objekta tako pridemo z izkopom ali zaščito gradbene jame (pilotiranje ali zagatne stene) blizu obstoječe parcelne meje, ki je trenutno na meji s stavbiščem. To praktično onemogoča morebitno sanacijo hidroizolacije kletnih prostorov obstoječih objektov v prihodnje-s predvidenimi posegi v prostor se nam mora zagotoviti možnost izvedbe tovrstnih sanacijskih del v prihodnje.

S.2.6. Pripomba, ki se nanaša na GMz, se ne upošteva.

GMz, ki je prikazana v grafičnih načrtih 3.4 Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu in 4.4 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti, je od fasade obstoječe stavbe Vožarski pot 8 oddaljena več kot 5,8 m. Tudi s slojem izolacije omogoča sanacijo obstoječe stavbe v prihodnosti. Izkop za gradnjo načrtovane stavbe ne vpliva na možnost kasnejše sanacije obstoječe stavbe, saj bo po končani gradnji zasut, okolica pa bo krajinsko urejena.

P.2.7.

Pripomba k 13. členu, 4. odstavek

Vprašanje nadstrešek ali nadstrešnica? Naveden je nadstrešek

Uredba o razvrščanju objektov (Uradni list 96/22) v 4. točki 3. člena opredeljuje, da je nadstrešek del objekta, ki se uporablja za zaščito pred zunanjimi vplivi. Takšna definicija pomeni, da je odločilna

lastnost, ki opredeljuje nadstrešek, njegova konstrukcijska povezanost z objektom. Ali z drugimi besedami: nadstrešek sam ni konstrukcijsko samostojen in je (vsaj) na eni strani vpet v objekt.

Brez gradbenega dovoljenja lahko postavimo le nadstrešek do 6 m² pod pogojem, da je ta nepohoden. Izvedba nadstreška do velikosti 2 m² šteje pod vzdrževalna dela na ovoju hiše, od 2 m² do 6 m² pa za manjšo rekonstrukcijo, ki tudi ne zahteva pridobitve gradbenega dovoljenja. Če je nadstrešek večji od 6 m², zanj potrebujemo gradbeno dovoljenje, četudi gre v praksi za inženirsko preprost objekt.

Uredba o razvrščanju objektov nadstrešnico opredeljuje v 5. točki 3. člena, in sicer ko stavbo, ki nima nobene obodne stene. Gre za konstrukcijsko samostojno stavbo, kar pomeni stavbo, ki lahko stoji povsem samostojno, brez konstrukcijske povezanosti z drugim objektom. Pri tem je glede na diktijo uredbe pomembno tudi, da nima obodnih sten.

Nadstrešnica se sicer lahko dotika glavnega objekta, a le z dveh strani. V praksi to pomeni sledeče: če pravokotno nadstrešnico nosijo štirje stebri na njenih vogalih, gre vedno za nadstrešnico, tudi če se dotika glavnega objekta. Če pa ima objekt stebre le na eni strani, na drugi strani pa je pritrjen na nosilce, vpete v glavni objekt, ne gre več za nadstrešnico, temveč za nadstrešek, saj ne moremo več govoriti o konstrukcijski samostojnosti.

Nadstrešnica, katere površina ne presega 20 m² in ni višja od 4 m, sodi med enostavne objekte, za katere ne potrebujemo gradbenega dovoljenja.

Nadstrešnica s površino od 20 do 50 m² in višino pod 6 m pa se uvršča med nezahtevne objekte, za katere moramo pridobiti gradbeno dovoljenje za nezahtevne objekte, samo gradnjo pa pred začetkom del tudi prijaviti.

S.2.7. Pripomba se upošteva v delu, ki se nanaša na nadstreške in nadstrešnice.

OPPN je dopolnjen tako, da so v bližini vhodov ter ob dostopnih poteh dopustni nadstreški in nadstrešnice za kolesa. Na podlagi podane pripombe so smiselno usklajene določbe OPPN, ki se nanašajo na nadstreške in nadstrešnice.

P.2.8.

17. člen, 2. odstavek

Potrebno je definirati dopustno širino, ki omogočajo izvedbo sanacijskih del na obstoječem objektu Vožarski pot 8 (parc. št. 107/2) – predlagamo širino 2 m. Temu naj sledi zunanja ureditev ob novozgrajenem objektu. Ob celotni JV stranici obstoječega objekt je predvidena zasaditev dreves. Brez njihove odstranitve in ponovne zasaditve bi bili tovrstni posegi v prihodnje praktično onemogočeni.

S.2.8. Pripomba se v delu, ki se nanaša na zagotovitev pasu za vzdrževanje sosednje stavbe, delno upošteva.

V 12. členu OPPN je dodana določba: ob fasadi obstoječe stavbe na zemljišču s parcelno številko 107/2 v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto je treba 1,5 m širok pas urediti tako, da bo omogočal redno vzdrževanje stavbe. Z izborom drevesnih vrst ter z ustrežno umestitvijo in vzdrževanjem dreves je treba zagotoviti, da krošnje dreves, zasajenih v območju OPPN, ne bodo segale v pas za vzdrževanje stavbe. V tem pasu so dopustne le nujne utrditve in zatravitev.

P.2.9.

19. in 29. člen

V kolikor kapaciteta predvidenih podzemnih zbiralnikov zadošča tudi za uporabo stanovalcev obstoječih objektov, podpiramo ureditev skupnih podzemnih zbiralnikov za ločeno zbiranje odpadkov, saj bi se s tem znebili nevšečnosti pri obstoječi ureditvi. Sama predvidena parcelacija mora upoštevati obstoječe stanje ter stanje po postopku določitve pripadajočega zemljišča k stavbi Vožarski pot 8. Umestitev območja GP3 na obstoječe parkirne površine predstavlja zmanjšanje le-teh in s tem slabšanje obstoječe situacije.

S.2.9. Pripomba se v delu, ki se nanaša na podzemno zbiralnico komunalnih odpadkov, upošteva.

Načrtovana podzemna zbiralnica za komunalne odpadke bo nadomestila obstoječo nadzemno zbiralnico ter bo namenjena načrtovani stavbi in obstoječim stavbam ob ulici Vožarski pot. Za lokacijo podzemne zbiralnice za komunalne odpadke je bilo preverjenih več možnih lokacij. Kot najprimernejša (in izvedljiva) je bila izbrana lokacija na zahodni strani območja OPPN. Na podlagi podane pripombe je lokacija zbiralnice komunalnih odpadkov prilagojena tako, da je umaknjena s površin, ki so predmet postopka določitve pripadajočega zemljišča k stavbi Vožarski pot 8. Z OPPN je določena kot bodoča javna površina, prostor za dostop in obračanje komunalnih vozil pa je zagotovljen po obstoječih voznih površinah zahodno od območja OPPN.

P.2.10.

32 in 39. člen (požarna varnost)

Potrebno podrobneje definirati intervencijske dostope/ureditve do obstoječih objektov, saj je v predlogu OPPNja predviden intervencijski dostop zgolj po ulici Žabjak in Vožarski pot, ne pa tudi po Zvonarski ulici, ki bi hkrati omogočal sekundarno intervencijsko/evakuacijsko pot za obstoječe in nove objekte.

39. člen (intervencijske poti in površine)

Kot izhaja iz priložene prometno tehnične dokumentacije (slika 3) se večina manevrirnega prostora za obračanje intervencijskih vozil nahaja izven območja predlaganega OPPN-ja in posega na območje parkirnih površin obstoječih objektov, kar poslabšuje ureditveno situacijo okoliških objektov.

S.2.10. K delu pripombe, ki se nanaša na intervencijske dostope, podajamo naslednje pojasnilo:

Intervencijske poti, ki omogočajo dostop do stavbe, se nahajajo delno v območju OPPN in delno izven območja OPPN. Prikazane so v strokovni podlagi Načrt požarne varnosti, Požarni sektor d.o.o., št. 2027/7-PV, maj 2024, ki je spremljajoče gradivo OPPN, in v grafičnem načrtu 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«. Zaradi preglednosti je 39. člen OPPN dopolnjen skladno z grafičnimi načrti tako, da določa dostop preko Zvonarske ulice, ulice Žabjak in po ulici Vožarski pot. Do ulice Vožarski pot intervencijska vozila dostopajo preko rekonstruirane intervencijske poti v območju OPPN, ki se navezuje na Karlovško cesto, lahko pa tudi preko Prijateljve ulice ali z Grudnovega nabrežja. Načrtovana ureditev ne zmanjšuje dostopnosti za intervencijska vozila do obstoječih stavb.

Intervencijska pot, ki zagotavlja dostop intervencijskih vozil do načrtovane stavbe, je namenjena tudi obstoječim objektom na ulici Vožarski pot. Poteka po cestišču oziroma obstoječih voznih površinah, na katerih je predvideno tudi obračališče, ter ne posega v območje označenih parkirnih mest pri stavbah Vožarski pot 8 in 10.

P.2.11.

48. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustno odstopanje za dodatno kletno etažo bo zagotovo poslabšalo stanje in vplive na okoliške objekte. V predhodnih členih (8. člen, 6. odstavek in 14. člen, 6. odstavek) je navedeno, da je izvedba kletne etaže globine večje od 2,5 m pod terenom možna ob upoštevanju predhodnih elaboratov ter da se s tem dokaže, da ne bo negativnih vplivov na okolico ali objekte. V praksi se za izvedbo 1 kletne etaže za parkirišča (z nosilno konstrukcijo in oblogami ter nasutji) potrebuje cca 3,5 m globine – iz tega se lahko sklepa, da je elaborat zaradi povečane globine izkopa nujen. Za 2. kletno parkirno etažo se potrebuje še dodatne 3 m. Skupna globina gradbene jame bi tako znašala 6,5–7 m, kar predstavlja več kot 2,5-kratno povečanje navedene osnovne dopustne globine. Iz preteklih izkušenj (gradnja bližnje Luwigane, gradbena jama Bežigranski Dvor ali kulturni center MAX v Mariboru) ne želimo imeti tako globoke gradbene jame neposredno ob obstoječem objektu in biti prepuščeni na milost in nemilost investitorjevi volji ali v primeru nasledlega projekta biti izpostavljeni ali oškodovani.

S.2.11. Pripomba se upošteva v delu, ki se nanaša na izvedbo druge kletne etaže.

Uvodoma pojasnjujemo, da je na območju »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku« skladno z 78a. členom OPN MOL ID gradnja pod nivojem terena globlje od 2,5 m dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte. V izdelanem Geološko geomehanskem poročilu, Geologija d.o.o. Idrija, št. 5555-286/2023-01, april 2024, ki je strokovna podlaga v spremljajočem gradivu OPPN, so določeni ukrepi oziroma usmeritve za načrtovanje, povzete tudi v 24. členu OPPN, s

katerimi je mogoče zagotoviti, da načrtovana gradnja v primeru podkletitve ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

Na podlagi pripomb, podanih v času javne razgrnitve, pa je iz 48. člena OPPN črtana določba, ki pogojno dopušča tudi gradnjo dodatne, 2. kletne etaže. Dopustna je torej podkletitev le z eno kletno etažo. Z OPPN je v 24. členu med drugim tudi določeno, da je treba v fazi priprave projektne dokumentacije načrtovati ustrezne rešitve za zaščito gradbene jame ter izdelati geološko geomehanski elaborat, s katerim se dokaže, da načrtovana gradnja kletne etaže ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

P.2.12.

49. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Zahteva po predhodni presoji statične stabilnosti okoliških objektov ter konstantni neodvisni strokovni nadzor/monitoring stanja tekom izvedbe del. Stroške predhodnih pregledov, elaboratov in vmesnega nadzora ter sanacije poškodb krije investitor/izvajalec novega objekta. Z izborom nadzora ter izvajalca statične presoje se morajo strinjati lastniki/predstavniki objektov v okolici.

S.2.12. K delu pripombe, ki se nanaša na obveznosti investitorjev in izvajalcev, podajamo naslednje pojasnilo:

V 49. členu OPPN je določeno, da so ugotovitev stanja sosednjih objektov, namestitvev naprav za merjenje posedkov, kot tudi nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov izven območja OPPN obveznost investitorja in izvajalca.

Skladno s predpisi s področja gradnje objektov je za gradnjo odgovoren investitor, ki mora skleniti dogovor o izvajanju storitev z drugimi udeleženci pri graditvi objektov, to je s projektantom, nadzornikom in izvajalcem.

Kot lastniki sosednje nepremičnine pa lahko določite svojega strokovnega predstavnika ustrezne stroke, ki vas bo zastopal kot stranskega udeleženca pri načrtovani gradnji ter v času gradnje sodeloval z investitorjem oziroma njegovim pooblaščenim strokovnjakom.

Pripombe P.3.: občana

P.3.1.

Kategorično smo proti rušenju stavbe »Svetila Pirnat«, ki se nahaja na Zvonarski ulici 4, 1000 Ljubljana, in proti gradnji nove stavbe na njenem mestu.

1. Menimo, da je navedena stavba primerna za njeno nadaljnjo uporabo. Stavba se lahko uporablja tudi kot trgovina, zdravniška ordinacija, kavarna, restavracija in podobno.

2. Menimo, da se ta stavba harmonično prilega arhitekturnemu videzu mesta Ljubljana.

3. Poleg tega bo gradnja nove stavbe prebivalcem mesta Ljubljana povzročila številne težave (hrup, umazanija, težke prometne povezave in podobno).

S.3.1. Pripomba se ne upošteva.

Obstoječa stavba je dotrajana in za investitorjeve potrebe funkcionalno neustrezna, zato je načrtovana njena odstranitev ter gradnja nove stavbe v okviru določb OPN MOL ID, ki na predmetnih zemljiščih dopušča gradnjo stavbe z višino do P+4 ter faktor izrabe do 2,0. Načrtovana gradnja predstavlja prenovo in revitalizacijo slabše izkoriščenih površin v območju širšega mestnega središča. S tem sledi splošnim smernicam s področja poselitve, ki kot ključno strateško usmeritev določajo notranji razvoj mest s prenovo in revitalizacijo degradiranih ali slabše izkoriščenih površin, pri čemer pa je treba upoštevati urbane oblike in arhitekturo, mešanje urbanih rab in primerno gostoto, ki je regulirana z določbami OPN MOL ID.

Stavba oblikovno ne predstavlja kvalitete v prostoru, dvorišni del pa zaradi številnih prizidkov lahko ocenimo kot degradiran prostor.

Z OPPN so določeni pogoji za gradnjo, ki določajo, da vpliv načrtovane gradnje ne bo prekomeren oziroma ne bo presegal dopustnih vrednosti, ki so določene z veljavnimi predpisi za varstvo okolja. Dodatno so v 49. členu OPPN posebej določene obveznosti investitorjev in izvajalcev za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter za zagotavljanja kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej.

Pripombe P.4.: občan

P.4.1.

Bloka na naslovu Vožarski pot 8 in 10 sta bila grajena v letih od 1961/62 do 1963, ko smo se vselili stanovalci. Grajena sta iz materiala, ki se je uporabljal poskusno in je daleč od potresno varnega materiala. Ker je bil istega leta močan potres v Skopju, so sprejeli zakon, po katerem je bila od takrat naprej vsa gradnja objektov obvezno protipotresna. To pomeni, da se je uporabilo drugačne materiale in močnejšo konstrukcijo.

Bloka na navedem naslovu sta postavljena tako rekoč na barju, kar pomeni tudi, da se stavbi ugrezata.

V času SFRJ je bil blok Vožarski pot 10 adaptiran, temelji so bili utrjeni in ojačana naj bi bila fasada. Vendar pa, kot pravijo stanovalci, se blok znotraj stavbe lomi – stopnišče je razpokano po celi stavbi.

Na bloku Vožarski pot 8 je bila pred leti energetska obnovljena fasada, utrjenosti konstrukcije ni bilo nikoli.

Glede na to, da se je nekaj metrov od bloka pred leti podirala Tovarna Tribuna, izvajalec pa je šel v stečaj, je na tem mestu zazijala ena velika luknja, ki je bila polna vode in to kar nekaj let.

Blok, neposredno ob tej luknji, je utrpel poškodbe, ne samo zaradi vode, ampak tudi zaradi tresljajev, ki so nastajali ob rušenju zgradbe in kasneje ob gradnji novega bloka. Po pritožbah stanovalcev so sicer blok »obnovili«, vendar je tako le na zunaj. Stanovalci še vedno povedo, da je blok v slabem stanju in se bojijo najmanjšega potresa.

Tudi blok Vožarski pot 8 je imel za posledico kar nekaj razpok, ki smo jih stanovalci popravljali sami in na svoje stroške. Zato se tesnobni občutki pojavljajo tudi nam, stanovalcem/lastnikom blokov Vožarski pot 8 in 10, saj sta bloka postavljena v neposredni bližini gradbišča. Glede na zgoraj povedano, se bojimo, kako bo rušenje obstoječe zgradbe in nadalje gradnja novih objektov, kar bo povzročalo velike tresljaje, hrup, prah, vplivalo na stanje obeh blokov. Nadalje se bojimo vdora vode v kletne prostore. Bojimo se posedanja blokov in nagibanja stavbe in tudi morebitnega rušenja.

S.4.1. K delu pripombe, ki se nanaša na statično stabilnost obstoječih stavb, podajamo naslednje pojasnilo:

Pri pripravi OPPN sta bili izdelani strokovni podlagi Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo, št. 5552-283/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, februar 2024, in Geološko geomehansko poročilo, št. 5555-286/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, april 2024, ki sta spremljajoče gradivo OPPN in v katerih so na podlagi opravljenih terenskih raziskav opisane geomehanske in hidrološke razmere na terenu ter podani pogoji za načrtovanje in gradnjo oziroma ukrepi, da načrtovana gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte. Ključne ugotovitve in usmeritve iz omenjenih strokovnih podlag so povzete v 24. členu OPPN. 24. člen OPPN med drugim določa, da je treba izvesti vodotesno zaščito gradbene jame in izdelati geološko geomehanski elaborat, s katerim se dokaže, da načrtovana gradnja kletne etaže ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

V 49. členu OPPN so določene še dodatne obveznosti investitorjev in izvajalcev v zvezi z varovanjem sosednjih nepremičnin pred poškodbami zaradi načrtovane gradnje. 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 posebkov. 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. Morebitne poškodbe okoliških objektov, naprav in zunanjih ureditev, nastale v času gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

OPPN določa tudi druge pogoje za varovanje obstoječih stavb pred prekomernim vplivom zaradi načrtovane gradnje. Določeni so pogoji za varstvo tal (25. člen), varstvo zraka (26. člen), varstvo pred hrupom (27. člen), itd.

Skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo stavb, bodo podrobnejše rešitve v zvezi z varovanjem sosednjih stavb načrtovane v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja in za izvedbo.

P.4.2.

Stanovalci v nižjih nadstropjih, ki bodo obrnjeni proti gradbišču, bodo imeli tudi manj ali ne dovolj svetlobe, da o kakšnem »pogledu na krožnik« v sosednji novogradnji, ne govorimo.

S.4.2. K delu pripombe, ki se nanaša na osvetlitev in poglede iz stanovanj, podajamo naslednje pojasnilo:

Pri pripravi OPPN je bil izdelan elaborat Analiza vpliva novogradenj na parcelah 1/5, 2/3, 2/5, 2/9 in 10/11, k.o. 2677 Prule (Zvonarska ulica, 1000 Ljubljana) na osončenost izbranih odprtih stavbe Rezidence Luwigana in stavbe na parcelni št. 107/2, k.o. 1728, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo UL, št. 401-1/2024-16, februar 2024, ki je spremljajoče gradivo OPPN. Z elaboratom je ugotovljeno, da bo vpliv načrtovane stavbe na osončenje sosednjih stavb v skladu z določbami OPN MOL ID.

Nezaželeni pogledi med stavbo Vožarski pot 8 in načrtovano stavbo bodo delno preprečeni z zunanjo ureditvijo, ki predvideva zasaditev dreves na zelenici na zahodni strani območja OPPN.

P.4.3.

V načrtu OPPN je razvidno, da se bo urejalo tudi ulico Vožarski pot, kar pomeni, da bomo imeli stanovalci velik problem s parkiriščem. Vrisana je tudi cesta, ki naj bi bila priklop na Karlovško cesto, kar pomeni, da bo tudi tu manj parkirnega prostora. Poleg tega pa priklop na Karlovško cesto pomeni, da bomo stanovalci praktično takoj, ko bomo stopili iz bloka, na cesti. Stanovalec, med njimi so tudi otroci in pa tudi starejši ljudje, tudi gibalno ovirani, bo otežen dostop domov še bolj. Med blokom 8 in novogradnjo Luwigana je speljana intervencijska pot, zato stanovalci menimo, da ta pot zadostuje in zavračamo priklop ulice pred blokom, na Karlovško cesto.

S.4.3. K delu pripombe, ki se nanaša na prometno ureditev, podajamo naslednje pojasnilo:

Elaborat Komunalno opremljanje zemljišč za območje OPPN 299 Vožarski pot – del (K Projekt L d.o.o., št. U 08/2422-25, oktober 2025) je spremljajoče gradivo OPPN. Prometna preureditev ulice Vožarski pot bo izvedena od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN, preureditev ulice Žabjak pa na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice. Prometno preurejena ulica Vožarski pot bo primarno namenjena pešcem in kolesarjem ter dostopu za komunalna in intervencijska vozila. Dostop z osebnimi vozili bo omejen.

Cestni priključek s Karlovške ceste na ulico Vožarski pot ni predviden. Načrtovana je prilagoditev obstoječe povezovalne poti med ulico Vožarski pot in hodnikom za pešce ob Karlovški cesti ter ureditev pešpoti od ulice Vožarski pot v smeri proti severovzhodu do intervencijske poti.

P.4.4.

V OPPN je prikazano, da bodo v novih objektih tudi lokali. Naj povem, da je naselje Prule, kjer sta umeščena tudi omenjena bloka, SPALNO NASELJE in tako povsem neprimerno za lokale, ki povzročajo hrup. Dober primer je lokal Prulček, ki se drži trgovine Mercator. Glasba iz tega lokala je prehrupna in je moteča, saj se, sploh poleti, ko imamo odprta okna, ne da spati. Lokal je kar nekaj metrov odmaknjen od naših blokov, a se hrup sliši.

S.4.4. Pripomba se upošteva v delu, ki se nanaša na hrup zaradi načrtovanih lokalov.

Z OPPN so v 9. členu za načrtovano stavbo določene dopustne dejavnosti, ki jih je skladno z 11. členom OPN MOL ID dopustno umeščati v območja z namensko rabo CU.

Na podlagi prejetih pripomb z javne razgrnitve je 27. člen OPPN dopolnjen z določbo, da je zvočnike in druge podobne zvočne naprave v območju OPPN dopustno umeščati le v zaprte prostore tako, da ne povzročajo prekomernih obremenitev s hrupom v sosednjih prostorih načrtovane stavbe in izven nje.

P.4.5.

Nihče nam do sedaj ni zagotovil, da nam bo saniral vse poškodbe, ki bodo nastale na blokih št. 8 in 10. Sprašujemo se, kje bomo stanovali, ko se bosta bloka od vseh poškodb začela sama od sebe rušiti?

Zaradi vseh strahov, bojzani in vprašanj, na katere ne dobimo odgovora in predvsem zagotovila o popravilu morebitnih poškodb, odločno nasprotujemo izvedbi OPPN, kakor je bil predstavljen.

S.4.5. K delu pripombe, ki se nanaša na odgovornost za morebitne poškodbe na obstoječih stavbah zaradi načrtovane gradnje, podajamo naslednje pojasnilo:

Kot je bilo predhodno že pojasnjeno, 49. člen OPPN določa, da je investitor gradnje posameznega objekta dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. Morebitne poškodbe okoliških objektov, naprav in zunanjih ureditev, nastale v času gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

Skladno s predpisi s področja gradnje objektov je za gradnjo načrtovane stavbe odgovoren investitor, ki mora imeti sklenjene pogodbe s projektantom, izvajalcem in nadzornikom. Projektant, izvajalec in nadzornik odgovarjajo za kakovost rešitev in ustreznost izvedbe ter morajo imeti sklenjeno zavarovanje za poklicno odgovornost.

Pripombe P.5.: stanovalci stavbe Vožarski pot 8

P.5.1.

I. Prometna ureditev

- V celotnem obdobju izvajanja gradnje je potrebno zagotoviti nemoten dostop do stavb Vožarski pot 8 in 10, čiščenje dostopnih poti, protiprašno zaščito ter izvajati ukrepe za preprečevanje širjenja prahu v okolico (med izvedbo rušitvenih, odstranitvenih in gradbenih del).
- Iz osnutka Odloka izhaja, da je za celotno območje OPPN in območje Vožarskega pota predvidena nova prometna ureditev, ki pa iz osnutka Odloka ni razvidna. Potrebno je omogočiti enako dostopnost do stavb Vožarski pot 8 in 10 tudi po končani gradnji ter obvezo izvedbe prometne ureditve skladno s časovnico preostalih del znotraj OPPN-ja, v izogib situaciji, ko bo objekt zgrajen ter v uporabi, prometna ureditev izven območja pa bo ostala nespremenjena, saj je v pristojnosti MOL-a.

S.5.1. K delu pripombe, ki se nanaša na prometno ureditev in širjenje prahu v času gradnje, podajamo naslednje pojasnilo:

V času gradnje načrtovane stavbe in pripadajočih ureditev znotraj območja OPPN je mogoče zagotoviti stalen dostop do obstoječih stavb po obstoječih lokalnih cestah. Dostopi do stavb na naslovih Vožarski pot 8 in Vožarski pot 10 bodo omejeni v času izvajanja prometne preureditve ulice Vožarski pot na odseku o ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN ter preureditve ulice Žabjak na odseku od ulice Vožarski pot do Zvonarske ulice, ki morata biti zaključeni do pričetka uporabe načrtovanih stavb. Pri izvajanju prometne preureditve ulice Vožarski pot in preureditve ulice Žabjak bosta investitor (MOL) in izvajalec dolžna upoštevati določbo 49. člena OPPN, da morata promet v času gradnje organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju.

Del pripombe, ki se nanaša na širjenje prahu, je bil v dopolnjenem osnutku OPPN že upoštevan. 26. člen OPPN določa, da je treba v času odstranitve objektov in gradnje upoštevati predpis, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč. Investitor bo moral v skladu z Uredbo o preprečevanju in zmanjševanju emisije delcev iz gradbišč zagotoviti izdelavo elaborata preprečevanja

in zmanjševanja emisije delcev iz gradbišča ter ga priložiti projektni dokumentaciji za izvedbo. Za predvideni poseg bo na osnovi zahtev Uredbe o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih pred začetkom gradnje treba izdelati tudi Načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

Elaborat Komunalno opremljanje zemljišč za območje OPPN 299 Vožarski pot – del (K Projekt L d.o.o., št. U 08/2422-25, oktober 2025) je spremljajoče gradivo OPPN. V 22. členu OPPN je določeno, da je prometna preureditev ulice Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN ter preureditev ulice Žabjak na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice, vključno z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo ter potrebnimi prilagoditvami oziroma dograditvami in obnovo obstoječe gospodarske javne infrastrukture, eden od pogojev za uporabo načrtovane stavbe, torej mora biti izvedena najkasneje do pridobitve uporabnega dovoljenja za stavbo.

V sklopu komunalnega opremljanja širšega območja je izven območja OPPN načrtovana prometna preureditev ulice Vožarski pot. OPPN določa, da bo ulica Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN urejena kot območje umirjenega prometa z omejenim dostopom za motorna vozila. Prometna preureditev predvideva omejitev dostopa pri uvozu na ulico Vožarski pot z ulice Žabjak. Dostopnost do stavb Vožarski pot 8 in 10 bo za stanovalce po končani gradnji torej boljša, kot je trenutno. Podrobneje bo rešitev določena v nadaljnjih fazah načrtovanja in izvedbe.

P.5.2.

2. Geološka ureditev

- Upoštevanje navodil iz strokovnih elaboratov glede geomehanske sestave tal ter predvidenih preprečitvenih ukrepov za nastanek poškodb na okoliških objektih.
- Varovanje gradbene jame in ureditev ustreznega odvodnjavanja na novo predvidenih objektov na način, da se ne poslabšuje ureditvena situacija obstoječih okoliških objektov. Revizija načrtovanih ukrepov in monitoring izvedbe ter stanja na okoliških objektih z izvajanem meritev ter sprotnim obveščanjem prebivalcev okoliških objektov – predvsem Vožarski pot 8, ki meji direktno na območje novega urejanja (obveščanje preko upravnika ali predstavnika stanovalcev).

S.5.2. K delu pripombe, ki se nanaša na geološko ureditev, podajamo naslednje pojasnilo:

Pri pripravi OPPN sta bili izdelani strokovni podlagi Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo, št. 5552-283/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, februar 2024, in Geološko geomehansko poročilo, št. 5555-286/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, april 2024, ki sta spremljajoče gradivo OPPN in v katerih so na podlagi opravljenih terenskih raziskav opisane geomehanske in hidrološke razmere na terenu ter podani pogoji za načrtovanje in gradnjo oziroma ukrepi, da načrtovana gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte. Ključne ugotovitve in usmeritve iz omenjenih strokovnih podlag so povzete v 24. členu OPPN. Dodatni pogoji oziroma obveznosti investitorjev in izvajalcev za izvajanje gradnje so določeni v 49. členu OPPN.

V 24. členu OPPN je zahtevana vodotesna izvedba gradbene jame ter izvedba ukrepov, s katerimi bo preprečeno znižanje gladine podzemne vode. 24. člen OPPN določa tudi, da je treba pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja upoštevati v predhodnem odstavku omenjena elaborata ter izdelati geološko geomehanski elaborat, s katerim se dokaže, da načrtovana gradnja kletne etaže ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte. Konkretno rešitve bodo načrtovane v fazi priprave projektne dokumentacije.

V 49. členu OPPN je določeno, da so ugotovitev stanja sosednjih objektov, namestitvev naprav za merjenje posevkov, kot tudi nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov izven območja OPPN, obveznost investitorja in izvajalca v času gradnje načrtovane stavbe. O načrtovani gradnji bodo lastniki sosednjih nepremičnin obveščeni kot stranke v postopku skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo objektov. Poleg tega pa je direktor družbe Zvonarska d.o.o., ki je bodoči investitor načrtovane gradnje v območju OPPN, na javni obravnavi izrazil interes in željo za sodelovanje s stanovalci sosednjih stavb ter predlagal, da stanovalci določijo predstavnika, ki bo komuniciral z investitorjem v zvezi z informacijami o poteku gradnje.

P.5.3.

3. Hrup

- Ustrezna zaščita pred širjenjem hrupa med in po izgradnji objekta – monitoring ukrepov in dejanske meritve hrupa z gradbišča za namen nadzora spoštovanja predpisov.
- V osnutku Odloka bi bilo smiselno sprejeti tudi ukrepe za omejitev prekoračitve hrupa prometa po Karlovški cesti in v tunelu pod gradom zlasti v nočnem času. Predvsem v smeri nadzora hitrosti in omejitev prometa po Karlovški med Roško in Zoisovo cesto in v tunelu pod gradom.

S.5.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na varstvo pred hrupom, delno upošteva.

27. člen OPPN je v delu, ki določa ukrepe za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo, na podlagi prejetih pripomb v času javne razgrnitve dopolnjen z dodatno določbo, in sicer, da je treba v fazi priprave projektne dokumentacije opredeliti potreben obseg protihrupnih ukrepov (tehnologija gradnje, izvedba začasnih protihrupnih ograj, uporaba premičnih protihrupnih zaslonov, po potrebi časovna omejitev izvajanja hrupnejših del, monitoring), da obremenitev s hrupom v času gradnje ne bo povzročala čezmerne obremenitve okolja;

Ob upoštevanju ukrepov za varstvo pred hrupom tudi po končani gradnji bistvenega povečanja hrupa v okolici ni pričakovati. Za preprečitev morebitnega vpliva načrtovanih dejavnosti pa je bil na podlagi podanih pripomb v času javne razgrnitve 27. člen OPPN dopolnjen z določbo, da je v območju OPPN zvočnike in druge podobne zvočne naprave dopustno umeščati le v zaprte prostore tako, da ne povzročajo prekomernih obremenitev s hrupom v sosednjih prostorih načrtovane stavbe in izven nje.

Pri pripravi OPPN je bil upoštevan vpliv hrupa zaradi prometa na Karlovški cesti. Morebitni ukrepi za omilitev hrupa na Karlovški cesti so predmet prometnega urejanja širšega območja in ne predmet tega OPPN.

P.5.4.

4. Objekt

- Predhodna statična ocena obstoječih okoliških objektov in predvideni preventivni zaščitni ukrepi, da se izognemo situaciji ob izgradnji sosednjega poslovno-stanovanjskega objekta Luwigana in posledični sanaciji večstanovanjskega objekta na Zvonarski.

S.5.4. K delu pripombe, ki se nanaša na predhodno statično oceno obstoječih stavb, podajamo naslednje pojasnilo:

V 24. členu OPPN so na podlagi strokovnih podlag s področja hidrogeologije in geomehanike, ki sta spremljajoče gradivo OPPN, določene usmeritve za načrtovanje in gradnjo, med drugim tudi ustrezna zaščita gradbene jame. Določeno je tudi, da je treba pri izdelavi projektne dokumentacije izdelati geološko geomehanski elaborat, s katerim se dokaže, da načrtovana gradnja kletne etaže ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

49. člen OPPN določa, da je treba pred gradnjo načrtovane stavbe ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posebkov ter da ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev.

Skladno s predpisi, ki urejajo graditev objektov, bodo konkretne rešitve v zvezi z izpolnjevanjem bistvenih zahtev, kamor sodi tudi temeljenje objekta in varovanje gradbene jame, vključno z varovanjem sosednjih objektov in brežin, načrtovane v projektni dokumentaciji za izvedbo. V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja pa je treba glede na vrsto gradnje ter namen, velikost, zmogljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta v tehničnem poročilu navesti načrte in strokovne podlage, s katerimi se bo v fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje zagotavljalo izpolnjevanje bistvenih zahtev objekta.

P.5.5.

Študija osončenosti predvidene ureditve za zagotavljanje minimalnih tehničnih in zdravstvenih pogojev bivanja v obstoječih objektih. Zahteva po izvedbi elaborata osončenosti s simulacijskim prikazom najbolj neugodnih situacij na presečne datume 21. 3, 21. 9. in 21. 12., kot izhaja iz 28. člena s posebnim poudarkom na zagotavljanje teh pogojev v najbolj izpostavljenih stanovanjskih enotah Vožarski pot 8 v pritlični ter 1. etaži z orientacijo na JV strani obstoječega objekta.

S.5.5. Pripomba, ki se nanaša na osončenje, je bila v dopoljenem osnutku že upoštevana.

V sklopu OPPN je bil izdelan elaborat Analiza vpliva novogradenj na parcelah 1/5, 2/3, 2/5, 2/9 in 10/11, k.o. 2677 Prule (Zvonarska ulica, 1000 Ljubljana) na osončenost izbranih odprtih stavbe Rezidence Luwigana in stavbe na parcelni št. 107/2, k.o. 1728, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo UL, št. 401-1/2024-16, februar 2024, ki je strokovna podlaga v spremljajočem gradivu OPPN. Z elaboratom je ugotovljeno, da bo vpliv načrtovane stavbe na osončenje sosednjih stavb v skladu z določbami OPN MOL ID. Skladno z 28. členom OPPN pa je treba ustreznost osončenja preveriti in dokazati tudi v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

P.5.6.

Pripomba k 13. členu, 3. odstavek

GMz je črta, ki je načrtovana stavba A v kleti ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa je od nje odmaknjena v notranjost gradbene parcele. Iz priloženega gradiva ni jasno razviden najmanjši odmik GMz linije od obstoječih objektov! Zato se predlaga dopolnitev, da po liniji GMz poteka najbolj izpostavljen del objekta. V primeru postavitve gradbene konstrukcije na to linijo in ob predvideni izvedbi hidro in toplotne izolacije kleti (20–25 cm skupna debelina sloja) ter z upoštevanjem potrebne širine izkopa gradbene jame za nemoten potek del na vkopanem delu objekta tako pridemo z izkopom ali zaščito gradbene jame (pilotiranje ali zagatne stene) blizu obstoječe parcelne meje, ki je trenutno na meji s stavbiščem. To praktično onemogoča morebitno statično sanacijo in sanacijo hidroizolacije kletnih prostorov obstoječih objektov v prihodnje – s predvidenimi posegi v prostor se nam mora zagotoviti možnost izvedbe tovrstnih sanacijskih del v prihodnje.

S.5.6. Pripomba se v delu, ki se nanaša na GMz, ne upošteva.

GMz, ki je prikazana v grafičnih načrtih 3.4 Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu in 4.4 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti, je od fasade obstoječe stavbe Vožarski pot 8 oddaljena več kot 5,8 m. Tudi s slojem izolacije omogoča sanacijo obstoječe stavbe v prihodnosti. Izkop za gradnjo načrtovane stavbe ne vpliva na možnost kasnejše sanacije obstoječe stavbe, saj bo po končani gradnji zasut, okolica pa bo krajinsko urejena.

P.5.7.

Pripomba k 13. členu, 4. odstavek

V osnutek Odloka je z namenom jasnosti potrebno dodati definicijo nadstreška, saj se slednji bistveno razlikuje od definicije nadstrešnice.

Uredba o razvrščanju objektov, Uradni list 96/22 (v nadaljevanju: Uredba) v 4. točki 3. člena opredeljuje, da je nadstrešek del objekta, ki se uporablja za zaščito pred zunanjimi vplivi. Takšna definicija pomeni, da je odločilna lastnost, ki opredeljuje nadstrešek, njegova konstrukcijska povezanost z objektom. Ali z drugimi besedami: nadstrešek sam ni konstrukcijsko samostojen in je (vsaj) na eni strani vpet v objekt. Brez gradbenega dovoljenja lahko postavimo le nadstrešek do 6 m² pod pogojem, da je ta nepohoden. Izvedba nadstreška do velikosti 2 m² šteje pod vzdrževalna dela na ovoju hiše, od 2 m² do 6 m² pa za manjšo rekonstrukcijo, ki tudi ne zahteva pridobitve gradbenega dovoljenja. Če je nadstrešek večji od 6 m², zanj potrebujemo gradbeno dovoljenje, četudi gre v praksi za inženirsko preprost objekt.

Nadstrešnico Uredba opredeljuje v 5. točki 3. člena, in sicer ko stavbo, ki nima nobene obodne stene. Gre za konstrukcijsko samostojno stavbo, kar pomeni stavbo, ki lahko stoji povsem samostojno, brez konstrukcijske povezanosti z drugim objektom. Pri tem je glede na dikcijo uredbe pomembno tudi, da nima obodnih sten. Nadstrešnica se sicer lahko dotika glavnega objekta, a le z dveh strani. V praksi to pomeni sledeče: če pravokotno nadstrešnico nosijo štirje stebri na njenih vogalih, gre vedno za nadstrešnico, tudi če se dotika glavnega objekta. Če pa ima objekt stebre le na eni strani, na drugi strani pa je pritrjen na nosilce, vpete v glavni objekt, ne gre več za nadstrešnico, temveč za nadstrešek, saj ne moremo več govoriti o konstrukcijski samostojnosti. Nadstrešnica, katere površina ne presega 20 m² in ni višja od 4 m, sodi med enostavne objekte, za katere ne potrebujemo gradbenega dovoljenja. Nadstrešnica s površino od 20 do 50 m² in višino pod 6 m pa se uvršča med nezahtevne objekte, za katere moramo pridobiti gradbeno dovoljenje za nezahtevne objekte, samo gradnjo pa pred začetkom del tudi prijaviti.

S.5.7. Pripomba se upošteva v delu, ki se nanaša na nadstreške in nadstrešnice.

OPPN je dopolnjen tako, da so v bližini vhodov ter ob dostopnih poteh dopustni nadstreški in nadstrešnice za kolesa. Na podlagi podane pripombe so smiselno usklajene določbe OPPN, ki se nanašajo na nadstreške in nadstrešnice.

P.5.8.

17. člen, 2. odstavek

Potrebno je definirati dopustno širino, ki omogoča izvedbo sanacijskih del na obstoječem objektu Vožarski pot 8 (parc. št. 107/2) – predlagamo širino 2 m. Temu naj sledi tudi zunanja ureditev ob novozgrajenem objektu. Ob celotni JV stranici obstoječega objekta Vožarski pot 8 je namreč predvidena zasaditev dreves, ki onemogoča dostop za vzdrževalna dela na prej navedeni stavbi. Obstoječi predlog bi pomenil potrebo po odstranitvi nove zasaditve za izvajanje tovrstnih del.

S.5.8. Pripomba se v delu, ki se nanaša na zagotovitev pasu za vzdrževanje sosednje stavbe, delno upošteva.

V 12. členu OPPN je dodana določba: ob fasadi obstoječe stavbe na zemljišču s parcelno številko 107/2 v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto je treba 1,5 m širok pas urediti tako, da bo omogočal redno vzdrževanje stavbe. Z izborom drevesnih vrst ter z ustrežno umestitvijo in vzdrževanjem dreves je treba zagotoviti, da krošnje dreves, zasajenih v območju OPPN, ne bodo segale v pas za vzdrževanje stavbe. V tem pasu so dopustne le nujne utrditve in zatravitev.

P.5.9.

19. in 29. člen

Kapaciteta predvidenih podzemnih zbiralnikov mora zadoščati tudi za uporabo stanovalcev obstoječih objektov Vožarski pot 8 in 10, saj bi se z novo ureditvijo znebili nevšečnosti obstoječe.

S.5.9. Pripomba je bila v delu, ki se nanaša na kapaciteto podzemne zbiralnice komunalnih odpadkov, v dopolnjenem osnutku že upoštevana.

Načrtovana podzemna zbiralnica za komunalne odpadke, ki bo nadomestila obstoječo nadzemno zbiralnico, predstavlja del mreže podzemnih zbiralnic na območju Prul. Umeščena bo na površini, namenjeni javnemu dobru, bo javno dostopna ter bo namenjena načrtovani stavbi in obstoječim stavbam v bližnji okolici.

P.5.10.

32 in 39. člen (požarna varnost)

Potrebno podrobneje definirati intervencijske dostope/ureditve do obstoječih objektov. V osnutku Odloka je predviden intervencijski dostop zgolj po ulici Žabjak in Vožarski pot, ne pa tudi po Zvonarski ulici, ki bi hkrati omogočal sekundarno intervencijsko/evakuacijsko pot za obstoječe in nove objekte.

39. člen (intervencijske poti in površine)

Kot izhaja iz priložene prometno tehnične dokumentacije (slika 3) se večina manevrirnega prostora za obračanje intervencijskih vozil nahaja izven območja predlaganega OPPN-ja in posega na območje parkirnih površin obstoječih objektov, kar poslabšuje ureditveno situacijo okoliških objektov.

S.5.10. K delu pripombe, ki se nanaša na intervencijske dostope, podajamo naslednje pojasnilo:

Intervencijske poti, ki omogočajo dostop do stavbe, se nahajajo delno v območju OPPN in delno izven območja OPPN. Prikazane so v strokovni podlagi Načrt požarne varnosti, Požarni sektor d.o.o., št. 2027/7-PV, maj 2024, ki je spremljajoče gradivo OPPN, in v grafičnem načrtu 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«. 39. člen OPPN je dopolnjen skladno z grafičnimi načrti tako, da določa dostop preko Zvonarske ulice, ulice Žabjak in po ulici Vožarski pot. Do ulice Vožarski pot intervencijska vozila dostopajo preko rekonstruirane intervencijske poti v območju OPPN, ki se navezuje na Karlovško cesto, lahko pa tudi preko Prijateljeve ulice ali z Grudnovega nabrežja. Načrtovana ureditev ne zmanjšuje dostopnosti za intervencijska vozila do obstoječih stavb.

Intervencijska pot, ki zagotavlja dostop intervencijskih vozil do načrtovane stavbe, je namenjena tudi obstoječim objektom na ulici Vožarski pot. Poteka po cestišču, na katerem je predvideno tudi obračališče, ter ne posega v območje označenih parkirnih mest pri stavbah Vožarski pot 8 in 10.

P.5.11.

48. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustno odstopanje za dodatno kletno etažo bo zagotovo poslabšalo stanje in vplive na okoliške objekte. V predhodnih členih (8. člen, 6. odstavek in 14. člen, 6. odstavek) je navedeno, da je izvedba kletne etaže globine večje od 2,5 m pod terenom možna ob upoštevanju predhodnih elaboratov in pod pogojem, da ne bo negativnih vplivov na okolico ali objekte.

V praksi se za izvedbo 1 kletne etaže za parkirišča (z nosilno konstrukcijo in oblogami ter nasutji potrebuje cca 3,5 m globine) Ustrezen elaborat zaradi povečane globine izkopa je v takšnem primeru nujen. Za 2. kletno parkirno etažo se potrebuje še dodatne 3 m. Skupna globina gradbene jame bi tako lahko znašala med 6,5 m in 7 m, kar predstavlja več kot 2,5-kratno povečanje navedene osnovne dopustne globine.

Iz preteklih izkušenj (gradnja bližnje Luwigane, gradbena jama Bežigranski Dvor ali kulturni center MAX v Mariboru) tako globoka gradbena jama neposredno ob obstoječem objektu predstavlja nevarnost za stanovalce in povečanje verjetnosti nastanka škode na obstoječih objektih. Navedeno dopustno odstopanje naj se zato z Odlokom ne dopusti oz. iz osnutka Odloka briše.

S.5.11. Pripomba se upošteva v delu, ki se nanaša na izvedbo druge kletne etaže.

K podani pripombi najprej pojasnjujemo, da je na območju »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku« gradnja pod nivojem terena globlje od 2,5 m skladno z 78a. členom OPN MOL ID dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte. V izdelanem Geološko geomehanskem poročilu, Geologija d.o.o. Idrija, št. 5555-286/2023-01, april 2024, ki je spremljajoče gradivo OPPN, so določeni ukrepi oziroma usmeritve za načrtovanje in gradnjo, povzete tudi v 24. členu OPPN.

Na podlagi pripomb, podanih v času javne razgrnitve, pa je iz 48. člena OPPN črtana določba, ki pogojno dopušča tudi gradnjo dodatne, 2. kletne etaže. Dopustna je torej podkletitev le z eno kletno etažo. Z OPPN je v 24. členu med drugim tudi določeno, da je treba v fazi priprave projektne dokumentacije načrtovati ustrezne rešitve za zaščito gradbene jame ter izdelati geološko geomehanski elaborat s katerim se dokaže, da načrtovana gradnja kletne etaže ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

P.5.12.

49. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Zahteva po predhodni presoji statične stabilnosti okoliških objektov ter konstantni neodvisni strokovni nadzor/monitoring stanja tekom izvedbe del.

Predlog: strošek predhodnega pregleda/statične presoje obstoječega objekta Vožarski pot 8 krijejo etažni lastniki objekta. Vse nadaljnje potrebne elaborate, nadzor izvedbe del in nadzor stanja okoliških objektov ter sanacije poškodb krije investitor/izvajalec novega objekta. Z izborom izvajalca nadzora se morajo strinjati lastniki/predstavniki objektov v okolici.

S.5.12. K delu pripombe, ki se nanaša na obveznosti investitorjev in izvajalcev, podajamo naslednje pojasnilo:

V 49. členu OPPN je določeno, da so ugotovitev stanja sosednjih objektov, namestitvev naprav za merjenje posedkov, kot tudi nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov izven območja OPPN obveznost investitorja in izvajalca.

Skladno s predpisi s področja gradnje objektov je za gradnjo odgovoren investitor, ki mora skleniti dogovor o izvajanju storitev z drugimi udeleženci pri graditvi objektov, to je s projektantom, nadzornikom in izvajalcem.

Kot lastniki sosednje nepremičnine pa lahko določite svojega strokovnega predstavnika ustrezne stroke, ki vas bo zastopal kot stranskega udeleženca pri načrtovani gradnji ter v času gradnje sodeloval z investitorjem oziroma njegovim pooblaščenim strokovnjakom.

Pripombe P.6.: nadzorni odbor stavbe Luwigana

P.6.1.

- 10. člen (A), 33. člen (3), 34. člen
Uvoz v klet je z Zvonarske ulice. (10. člen)
Na jugovzhodni strani je prometno navezано na Zvonarsko ulico, kjer je določen uvoz v načrtovano stavbo A. (34. člen)
Predlog: Uvoz in izvoz se uredi iz Karlovške ceste. Druga, slabša možnost bi bila uvoz v klet z Vožarskega pota, izvoz pa je na Zvonarsko ulico.
V obeh variantah bi bila dobrodošla tudi razširitev Zvonarske ulice.

Utemeljitev:

Prometna ureditev

Trenutno se del ceste na odseku Zvonarske ulice od Prijateljve ulice proti Karlovški (kjer se slepo zaključí) uporablja predvsem v eno smer in sicer v smer proti JZ. Na Zvonarsko ulico je namreč speljan izvoz iz objekta Luwigana. (63 stanovanj, 150 parkirnih mest v kleti).

Vozna površina Zvonarske ulice je na tem odseku ozka (širina je okvirno 4,5 m) in omogoča srečevanje nasproti vozečih vozil le z izogibanjem. Izvedba uvoza v objekt A iz Zvonarske ulice bi pomenila veliko dodatno obremenitev Zvonarske ulice, ki bi tako iz pretežno enosmerne ulice postala dvosmerna. Pojavili se bodo zastoji in težave pri izogibanju vozil. Dodatno težavo predstavlja tudi čakanje vozil na dvigalo za uvoz v objekt A. Bolj primerna ureditev bi bila, da se uvoz v objekt uredi iz Vožarskega pota in izvoz na Zvonarsko ulico, ker bi se tako ohranila pretežno enosmerna uporaba tega odseka Zvonarske ulice. Drugačna ustrezna rešitev pa bi bila, da se Zvonarska ulica razširi, tako da omogoča nemoteno srečevanje nasproti vozečih vozil.

Iz skic je možno oceniti, da se pločnik ob objektu A razširi za dodaten meter. Načeloma bi v tem delu bilo možno razširiti cestišče na račun pločnika za okvirno pol metra, razširitev na odseku proti Prijateljvi ulici pa ni v območju urejanja in sedaj ni možna in tam bodo še vedno nastajali zastoji. Dodatne razširitve so seveda tudi možne, če se spremeni pozicija oz širina objekta A. (Opusti se npr. kaskade pri nadstropjih in se tloris poravna z najvišjim, ožjim nadstropjem).

Parkirni prostori na Zvonarski ulici ob objektu Luwigana so lastniški.

Rešitev, ki bi prometno najmanj obremenjevala območje urejanja, je uvoz in izvoz v objekt A na Karlovško cesto, to rešitev tudi predlagamo. (Tam kjer je zdaj intervencijska pot).

Za čas gradnje si je sploh nemogoče predstavljati, da se bo za gradnjo uporabljalo le Vožarski pot in Zvonarsko ulico. Za gradnjo je potrebno določiti uporabo intervencijske poti iz Karlovške ceste kot dovozno in izvozno pot za gradbeno mehanizacijo – mešalci betonov, črpalke, nakladalci, buldožerji, ... (Zvonarska ulica mora biti za čas gradnje prosta gradbene mehanizacije, ker bo drugače popolni prometni kolaps).

Ko se gradnja konča pa se intervencijsko pot uredi kot stalno rešitev za uvoz in izvoz v objekt A.

S.6.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša na prometno ureditev, ne upošteva.

Pri pripravi OPPN je bilo preverjenih več variantnih rešitev prometne ureditve. Ureditev, načrtovana z OPPN, je skladna z izdelano strokovno podlago Komunalno opremljanje zemljišč za območje OPPN 299 Vožarski pot – del (K Projekt L d.o.o., št. U 08/2422-25, oktober 2025), ki je spremljajoče gradivo OPPN. Uvoz ali izvoz na Karlovško cesto preko obstoječe intervencijske poti, ki ga predlagate, ni primeren, saj gre za prometno zelo obremenjeno cesto, hkrati pa tudi konfiguracija terena ne omogoča izvedbe varnega cestnega priključka. Obstoječa intervencijska pot tehnično omogoča le dostop do območja, ne omogoča pa ustreznega zavijalnega radija za priključevanje oziroma izvoz na Karlovško cesto.

P.6.2. Gabariti, osončenje in odboji svetlobe:

- 11. člen (1)
Namestitev klimatskih naprav je dopustna v objektu, na strehi, balkonih in ložah stavb ali kot sestavni del oblikovane fasade. Druge tehnične naprave (npr. solarni paneli) morajo biti oblikovno zastrte ali vključene v arhitekturno zasnovo stavb kot integralni del fasade;
najvišji etaži morata biti od zunanjega roba zadnje predhodne etaže odmaknjeni najmanj toliko, da zagotavljata osončenje obstoječim stavbam v skladu z določili 28. člena tega odloka;

Predlog: doda se: Na fasadi in strehi ni dovoljeno postavljati satelitskih krožnikov in/ali telekomunikacijskih anten.

- 28. člen

Osončenje. Predlog: Stavku »Načrtovani stavbi A v območju OPPN in obstoječim stavbam na zemljiščih, ...« se doda besede: »Načrtovani stavbi A (z vsemi dodatki, tehničnimi napravami, kot npr. sončna elektrarna, klimatske naprave, dodatni gradbeni elementi kot npr. izhodi na streho, strojnice, dimniki, ...) v območju OPPN in obstoječim stavbam na zemljiščih, ...«

- 30. člen

Predlog: Dodati odstavek, ki govori tudi o svetlobnem onesnaženju zaradi odboja svetlobe od steklenih in drugih odbojnih površin.

Zagotoviti je potrebno, da odboji sonca od steklenih površin objekta, sončnih elektrarn in drugih površin ne bodo motili prebivalcev okoliških stavb.

- 48. člen (2) in (3)

Predlog: Briše se stavek »etažnost stavbe A se lahko znotraj dopustne višine spremeni;«

Predlog: doda se: višina stavbe A (h) lahko odstopa navzdol za največ 3 m. Dopustno je tudi odstopanje navzgor do višine $h = 14$ m, (t.j. maksimalno 293,60 m n.m. + 14m = 307,60 m n.m za A1 in 307,00 m n.m za A2), če se s študijo osončenja dokaže, da je zagotovljeno osončenje sosednjih stavb v skladu z 28. členom tega odloka.

Utemeljitev:

Odlok, Elaborat in predlog OPPN ustrezno upoštevajo dopustne in nedopustne posege v osončenje sosednjih objektov. Trenutno predlog odloka OPPN ustrezno opredeli tudi dodatne tehnične naprave in gradnje iz vidika višinskih gabaritov in izgleda, ne opredeli pa dodatnih gradenj in tehničnih naprav iz vidika osončenja skladno z 28. členom odloka. Opis bi bilo potrebno razširiti, tako da se gradnje in postavljanje tehničnih naprav omeji tako, da objekt skupaj z dodanimi gradnjami in tehničnimi napravami ne sme nedovoljeno posegati v osončenje sosednjih objektov tako, da bi se osončenje zaradi izgradnje objekta A in postavitve dodatnih gradenj in tehničnih naprav poslabšalo. Poleg osončenja na kvaliteto bivanja odločilno vplivajo tudi neželeni odboji svetlobe na ravnih površinah objektov. Posebej moteče so lahko ne vertikalne postavitve takšnih odbojnih površin. Poseben izziv predstavljajo steklene fasade in sončne elektrarne, saj imajo velike ravne površine od katerih se svetloba močno odbija. To vpliva na sosednje objekte in kvaliteto bivanja tam tako, da se ob določenih urah pojavi dodatna močna osvetlitev (odblesek), ki moti bivanje ljudi in živali. Ljudi in živali takšen odblesek zaslepi. In ker prihaja iz nenaravne in nepredvidene smeri, poleg motenega pogleda lahko v ekstremnih primerih povzroči tudi okvaro vida. Tudi iz estetskega vidika je pogled na Ljubljano lahko zelo moteč, če se iz raznih smeri pojavijo moteči odbliiski. Takšni odboji povzročijo tudi dodatno ogrevanje tako obsijanih objektov.

V primeru izgradnje steklene fasade, sončne elektrarne ali uporabe drugih visoko odbojnih materialov večjih površin v drugačnih položajih kot vertikalno, bi bilo potrebno izdelati izračune in analize dodatne osvetlitve okoliških objektov zaradi odboja in predlagati tehnične rešitve, da se ob neugodnih položajih sonca izvede zastiranje teh odbojnih površin. Če zastiranje ni ustrezno izvedeno, se gradnja v odloku prepove.

S.6.2. Pripomba se v delu, ki se nanaša na gabarite, osončenje in odboj svetlobe, delno upošteva.

Postavitev satelitskih krožnikov in anten na streho stavbe je malo verjetna, saj je načrtovano elektronsko komunikacijsko omrežje, ki bo omogočilo priključitev stavbe na omrežja operaterjev. Z 11. členom OPPN je določeno, da morajo biti tehnične naprave oblikovno zastrte ali vključene v arhitekturno zasnovo stavb kot integralni del fasade. Določeno je tudi, da morajo biti tehnične naprave na strehah oblikovno zastrte.

V 28. členu OPPN so določeni pogoji glede zagotavljanja osončenja načrtovane stavbe in sosednjih stavb skladno z določbami OPN MOL ID. Pri pripravi OPPN je bil izdelan elaborat Analiza vpliva novogradenj na parcelah 1/5, 2/3, 2/5, 2/9 in 10/11, k.o. 2677 Prule (Zvonarska ulica, 1000 Ljubljana) na osončenost izbranih odprtih stavbe Rezidence Luwigana in stavbe na parcelni št. 107/2, k.o. 1728, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo UL, št. 401-1/2024-16, februar 2024, ki je spremljajoče gradivo OPPN. Z elaboratom je ugotovljeno, da bo vpliv načrtovane stavbe v gabaritih, določenih z OPPN, na osončenje sosednjih stavb v skladu z določbami OPN MOL ID. Skladno z 28. členom OPPN je treba ustreznost osončenja preveriti in dokazati v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja. Takrat bo treba izdelati novo ali posodobljeno analizo osončenja, ki bo morala preveriti in

dokazati zagotovitev osončenja obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, skladno z 28. členom OPPN.

11. člen OPPN je na podlagi podane pripombe dopolnjen z določbo, da je treba solarne panele in steklene fasadne elemente oblikovati oziroma umestiti tako, da je bleščanje čim manj moteče za stanovanja v sosednjih stavbah.

Pripomba se v delu, ki se nanaša na odstopanja pri etažnosti stavbe, upošteva. Z OPPN je dopustno spremeniti število etaž znotraj dopustne višine stavbe, ki lahko znaša največ 14 m. Znotraj razpoložljive višine se torej namesto načrtovanih štirih etaž (P+3) lahko izvede tudi manjše število etaž, kar pa je dopustno že na podlagi 14. člena OPPN, ki dopušča etažnost stavbe do P+3 (torej štiri etaže ali manj), zato se črta določba 48. člena OPPN, ki se nanaša na odstopanja pri etažnosti stavbe. Drugi del pripombe, ki se nanaša na odstopanja pri višini stavbe, je bil v dopolnjenem osnutku OPPN v 48. členu OPPN že upoštevan, (v povezavi s 14. in 15. členom OPPN, ki določata izhodiščno koto za merjenje višine).

P.6.3.

- 14. člen (7)

Grafičen del ni oštevilčen kot 4.2. in 4.5. temveč se ujema le tekstovno kot »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in »Značilni prerezi in pogledi« na strani 35 in 37 v pdf datoteki.

- 15. člen (5)

Skica 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«

Skica 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija« ni priložena, priložena je le »Slika 3: Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija, vir: OPPN – dopolnjeni osnutek, maj 2024« na strani 47 v pdf datoteki, če je to identična skica.

S.6.3. K delu pripombe, ki se nanaša na grafične načrte, podajamo naslednje pojasnilo:

Grafični načrti 4.2 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe, 4.3 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja, 4.5 Značilni prerezi in pogledi ter 4.5 Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija so sestavni del grafičnega dela OPPN. Posamezni grafični načrti ali njihovi detajli se zaradi lažjega razumevanja vsebine pojavijo tudi v drugih delih OPPN (npr. v elaboratu ekonomike, obrazložitvi in utemeljitvi OPPN ...), kjer pa so lahko oštevilčeni tudi drugače.

P.6.4.

- Obrazložitev str. 25, 3. točka

Predlog: Pri 3. točki – Poglavitne rešitve/Zasnova prostorske ureditve se doda odstavek:

Atrij med stolpičema A1 in A2 je lahko ograjen z do 2 m visoko ograjo. Prav tako se dovoli ograditev atrija pri objektu Luwigana z ograjo višine do 2 m.

Poleg sosednjim stavbam ob ulici Vožarski pot, se odlaganje smeti omogoči tudi sosednjim stavbam ob Zvonarski ulici.

Utemeljitev:

Ograditev atrijev

Predvideno območje PE3 – površine, namenjene gradnji podzemne zbiralnice za komunalne odpadke, bo za marsikatero stanovalce v sosednjih objektih predstavljalo najbližje odlagališče za smeti. (npr. Zvonarska ulica 1 in 3).

Hkrati pa ograditev pomeni določeno zavarovanje zasebnosti in preprečuje npr. nočevanje »klošarjev«, kar se je dogajalo in se še dogaja v objektu Luwigana in je bilo zelo moteče. O tem smo s posebnim pismom pred nekaj meseci obvestili tudi g. župana.

Prav tako je smiselno na enak način urediti ograditev sosednjega objekta Luwigana. Tehnično je možno ograditev izvesti tako, da so vrata čez dan odprta (Tako da je zadoščen pogoj »Med stolpičema A1 in A2 je ozelenjen atrij, ki mora biti v dnevnem času odprt in prehod« iz odloka), ponoči pa so vrata zaklenjena in jih je možno odpreti tudi z karticami iz sosednjih objektov (npr. za odlaganje smeti). Ali pa s kartico Snaga, ki omogoča odpiranje podzemne zbiralnice za komunalne odpadke ali pa še kakšna drugačna tehnična rešitev.

Na enak način se tudi dovoli ograditev in prehod atrija objekta Luwigana za vse sosednje objekte.

S.6.4. Pripomba se v delu, ki se nanaša na ograditev atrija, ne upošteva, v delu, ki se nanaša na podzemno zbiralnico komunalnih odpadkov, pa je bila v OPPN že upoštevana.

Kot najprimernejša podlaga za pripravo OPPN je bila izbrana variantna rešitev Samoateljce d.o.o., ki je bila na podlagi pripomb investitorja priprave OPPN in MOL dopolnjena ter prilagojena, in sicer je bila med drugim dopolnjena tako, da je pasaža v pritličju, t.j. atrij, dostopen vsem. Ograjevanje stanovanjskih sosesk na območju MOL ni zaželeno. Soseske morajo biti odprte, dostopne in prehodne.

K pripombi, ki se nanaša na ograditev atrija pri objektu Luwigana, pojasnjujemo, da se objekt Luwigana ne ureja s predmetnim OPPN, temveč zanj velja drug prostorski akt.

Načrtovana podzemna zbiralnica za komunalne odpadke, ki bo nadomestila obstoječo nadzemno zbiralnico, predstavlja del mreže podzemnih zbiralnic na območju Prul. Umeščena bo na površini, namenjeni javnemu dobru, bo javno dostopna ter bo namenjena načrtovani stavbi in obstoječim stavbam v bližnji okolici. Dostopna bo tudi stanovalcem stavbe Luwigana.

Pripombe P.7.: ZVONARSKA d.o.o.

P.7.1.

1. Komunalno opremljanje območja (racionalizacija in delitev stroškov)

Skladno z 22. členom OPPN je treba pred pričetkom uporabe stavb v območju OPPN izvesti:

- ureditev površin na parceli GP1 v prostorski enoti PE1,
- ureditev podzemne zbiralnice za komunalne odpadke na parceli GP3 v prostorski enoti PE3 ter
- prometno preureditev ulice Vožarski pot od ulice Žabjak do območja OPPN, vključno z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo, odvodnjavanjem, javno razsvetlavo, obnovo vodovoda ter potrebnimi prilagoditvami obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

Vsi trije posegi so skladno z izdelanim elaboratom ekonomike del komunalnega opremljanja zemljišč, njihova skupna vrednost pa je ocenjena na 885.691,41 EUR. Ocenjujemo, da je strošek komunalnega opremljanja zemljišč nesorazmerno visok glede na načrtovano gradnjo v območju, saj bo vplival na višino komunalnega prispevka, ki bo za investitorje povsem nesprejemljiv oziroma bo zaradi tega vprašljiva ekonomika projekta. Zato pozivamo MOL, da se obseg komunalnega opremljanja zemljišč racionalizira. Vožarski pot že v obstoječem stanju omogoča dostop komunalnih in intervencijskih vozil, zato bi za potrebe območja zadoščala že minimalna prometna preureditev. Zaradi načrtovane saditve treh dreves ob Vožarskem potu pa je treba izvesti predstavitev komunalnih vodov in drage arheološke raziskave, kar investicijo nesorazmerno podraži, zato predlagamo, da se poišče ustreznejša rešitev.

MOL tudi pozivamo, da strošek komunalnega opremljanja ne bremeni le območja OPPN, ampak se razdeli na širše območje. Načrtovana zbiralnica za komunalne odpadke bo namenjena tudi sosednjim večstanovanjskim in poslovnim stavbam, ki bodo prispevale bistveno več odpadkov kot jih bo nastalo v načrtovanih stavbah v območju OPPN. Tudi ulico Vožarski pot bodo za vožnjo z osebnimi vozili uporabljali le stanovalci sosednjih stavb, medtem ko ima načrtovana stavba predviden dostop za osebna vozila po Zvonarski ulici.

S.7.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša na komunalno opremljanje območja, delno upošteva.

Ureditve, ki so z OPPN določene kot pogoj za uporabo stavbe, so del komunalnega opremljanja zemljišč in v celoti bremenijo območje OPPN. Z OPPN je kot del komunalnega opremljanja zemljišč določena tudi prometna preureditev ulice Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN ter preureditev ulice Žabjak na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice, skupaj z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo ter potrebnimi prilagoditvami oziroma dograditvami obstoječe gospodarske javne infrastrukture, skladno z izdelano strokovno podlago Komunalno opremljanje zemljišč za območje OPPN 299 Vožarski pot – del (K Projekt L d.o.o., št. U 08/2422-25, oktober 2025), ki je spremljajoče gradivo OPPN. Na podlagi podane pripombe je bila z novo strokovno podlago, Komunalno opremljanje zemljišč za območje OPPN 299 Vožarski pot – del, K Projekt L d. o. o., št. U 08/2422-25, oktober 2025 preverjena možnost racionalizacije rešitve z vidika potrebnih dograditev oziroma prilagoditev gospodarske javne infrastrukture, kar je upoštevano v Elaboratu ekonomike, ki je spremljajoče gradivo OPPN.

P.7.2.**2. Širina pešpoti (uskladitev)**

V 12. členu OPPN je navedeno, da morajo biti pešpoti za dostop do stavb široke najmanj 2 m. Iz grafičnih načrtov OPPN izhaja, da so hodnik za pešce ob Zvonarski ulici, obhodna pot ob komunalnem otoku v prostorski enoti PE3 ter pešpot na južni strani ožji kot 2 m, zato naj se odlok ustrezno uskladi z grafičnimi prikazi.

S.7.2. Pripomba se upošteva v delu, ki se nanaša na širino pešpoti.

Določba iz 12. člena OPPN, ki opredeljuje širino pešpoti za dostop do stavb, je črtana. Določba 36. člena OPPN, ki se nanaša na širino poti, pa je na podlagi podane pripombe dopolnjena tako, da se glasi: »Širina pešpoti v območju OPPN je najmanj 1,5 m, razen prehoda preko atrija, ki mora biti širok najmanj 3 m, ter peš in kolesarskega dostopa na severozahodni strani stavbe A, ki mora biti širok najmanj 2 m.«

P.7.3.**3. Tlorisni gabarit stavbe**

Skladno z 48. členom OPPN lahko tlorisni gabariti stavb, navedeni v 13. členu OPPN, odstopajo le navzdol. Z OPPN naj se gabarit stavbe nekoliko poveča ali pa naj se dopusti vsaj minimalno dopustno odstopanje navzgor (okvirno 5 cm), ki bo omogočilo izvedbo ustreznih sestavov fasadnega plašča (izolacija, fasadne obloge itd.)

S.7.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na tlorisne gabarite stavbe, ne upošteva.

Odstopanje tlorisnega gabarita stavbe navzgor zaradi omejenih prostorskih možnosti ter ob upoštevanju določb OPN MOL ID in drugih predpisov ni mogoče.

P.7.4.**4. Ureditev atrija**

Skladno z 11. členom OPPN je atrij med stavbama dopustno pozidati. Predlagamo, da se z OPPN dopusti (kot alternativna opcija, namesto možne pozidave) tudi možnost ograditve atrija z oblogo, usklajeno s fasadami stolpičev. Obloga bi bila izvedena z vertikalnimi lamelami, med katerimi je omogočen vizualni kontakt z atrijem, pri čemer bi bil v smeri vzhod–zahod zagotovljen prehod.

Podajamo tudi pripombo na svetlo širino in višino prehoda preko atrija. Z OPPN naj se določi širina najmanj 2,5 m (namesto 3 m) in višina najmanj 2,20 m (namesto 3 m).

S.7.4. Pripomba se v delu, ki se nanaša na ograditev atrija, ne upošteva.

Kot najprimernejša podlaga za pripravo OPPN je bila izbrana variantna rešitev Samoateljje d.o.o., ki je bila na podlagi pripomb investitorja priprave OPPN in MOL dopolnjena ter prilagojena, in sicer je bila med drugim dopolnjena tako, da je pasaža v pritličju, t.j. atrij, dostopen vsem. Ograjevanje stanovanjskih sosesk na območju MOL ni zaželeno. Soseske morajo biti odprte, dostopne in prehodne.

Pripombe P.8.: občan**P.8.1.**

Ureditev Vožarskega potu v okviru OPPN-ja je nezadostna in ne rešuje celotne problematike. Predvsem ni urejena varna pot za pešce, nova ureditev ne vsebuje nobene zazelenitve, ne predvideva morebitnih klopic, pitnikov in druge urbane opreme, ki bi morala biti za rob starega mestnega jedra Ljubljane nujna.

Ravno tako je predvidena ureditev s predlaganim OPPN-jem nevarna za pešce. To povezavo dnevno uporabljamo z otroki in srečevanje vozil je pogosto dramatično.

Potopni količek na zahodnem delu garažne hiše oziroma na začetku Vožarskega potu je zelo dobra in nujna rešitev.

Predlagam sledečo ureditev:

- Vožarski pot naj bo urejen z enosmernim prometom, kjer se cesta, ki že sedaj poteka med Vožarskim potom 8 in 10 lahko nadaljuje naprej in po vzhodni strani stolpiča Vožarski pot 8 nadaljuje proti Zvonarski ulici, kjer bi pred priključkom zopet omejili dostope (izstope) s potopnim količkom.

- Območje bi bilo tako zaprto z dvema potopnima količkoma, kjer bi deloval sistem dovolilnic. Enosmerni promet ne bi v ničemer dodatno obremenjeval prebivalcev, saj bi se intenziteta vozil s tem ukrepom zmanjšala, ravno tako ne bi prihajalo do srečevanj vozil, ki vozijo v nasprotni smeri.
- Predvideni novogradnji ne bi bili nič prizadeti, le območje na vzhodni strani novogradnje in objekta Vožarski pot 8, bi se moralo preurediti na primer kot shared space.
- Za zahodni del Vožarskega pota je bil leta 2018 izdelan urbanistično zelo smiselno urejen dostop, ki ga je okoliškim prebivalcem predstavil prof. Koželj v vlogi podžupana. Rešitev je dobra z ozelenitvijo, primernimi tlaki in urbano opremo.

S.8.1. Pojasnilo k pripombi:

V sklopu komunalnega opremljanja širšega območja je izven območja OPPN načrtovana prometna preureditev ulice Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN skladno z izdelano strokovno podlago Komunalno opremljanje zemljišč za območje OPPN 299 Vožarski pot – del (K Projekt L d.o.o., št. U 08/2422-25, oktober 2025), ki je spremljajoče gradivo OPPN. Prometna preureditev ulice Vožarski pot vključuje ureditev dodatnih parkirnih mest in ozelenitev ter potrebne prilagoditve oziroma dograditve obstoječe gospodarske javne infrastrukture. Ulica bo primarno namenjena pešcem in kolesarjem ter bo omogočala dostop za komunalna in intervencijska vozila. Promet z osebnimi vozili bo fizično omejen le za lokalni dovoz, s čimer bo ulica Vožarski pot glede na obstoječe stanje prometno razbremenjena ter bolj varna.

Enosmerna prometna ureditev, ki jo predlagate, bi omogočila zožitev profila ulice Vožarski pot le za en meter, hkrati pa bi dodatno prometno obremenila območje neposredno ob vhodu v stavbo Vožarski pot 8 in ob prostorih z javnim programom v pritličju načrtovane stavbe, ki je prednostno namenjen pešcem.

Prometna preureditev ulice Vožarski pot, načrtovana skladno s strokovno podlago Komunalno opremljanje zemljišč za območje OPPN 299 Vožarski pot – del (K Projekt L d.o.o., št. U 08/2422-25, oktober 2025), na odseku od zahodne meje območja OPPN do ulice Žabjak sledi načrtu Obnova Vožarskega potu v Ljubljani (Medprostor d.o.o., št. 0191 - 2019, avgust 2020) in omogoča njegovo končno izvedbo v prihodnje.

Pripombe P.9.: občan

P.9.1.

Na javni obravnavi 4. 9. 2024 v prostorih Četrtna skupnosti Ljubljana Center smo govorili tudi o preobremenjenosti ulice Vožarski pot, ki ne prenese dodatnega bremena transporta. Zaradi gradnje predvidenih objektov na lokaciji po odstranitvi obstoječih objektov »Pirnat« smo podali pripombe glede organizacije gradbišča in ureditvijo transportnih poti potrebnih v času gradnje. Na sestanku so me napotili na vas, da pripombe upoštevate pri OPPN. Skratka stanovalci ulice Vožarski pot zahtevamo, da se vsi transporti uredijo tako, da ne potekajo po omenjeni ulici, prav tako ne po Zvonarski ulici, kajti že sedaj je promet zaradi trenutne ureditve prometa Zvonarske in Prijateljve ulice precej kaotičen.

S.9.1. Pojasnilo k pripombi:

Dostop do območja OPPN je mogoč po ulici Vožarski pot in po Zvonarski ulici, saj neposrednega uvoza s Karlovške ceste zaradi prometnih razmer in konfiguracije terena ni mogoče zagotoviti. Podrobneje bodo poti v času gradnje določene v projektni dokumentaciji za izvedbo. Pri tem bo treba upoštevati 49. člen OPPN, ki določa, da morajo investitorji in izvajalci promet v času gradnje organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju.

Pripombe P.10.: SVEL stavbe Zvonarska 5

Kot uvodno pojasnilo k v nadaljevanju podanim pripombam in predlogom SVEL stavbe Zvonarska 5 izpostavlja, da je imela stavba na Zvonarski 5 v času gradnje projekta »Tribuna«, danes »Luwigana« poškodbe na stavbi, ki so se kazale v posedanju stavbe, razpokah na in v stavbi, poslabšanju oz. znižanju potresne varnosti, popolnem odlomu kolesarnice in vhoda/vetrolova v stavbo, hujše poškodbe na stopnišču itd. Kot izkaz navedenih poškodb se prilaga tehnično poročilo za sanacijo poškodb na stavbi, ki so bile posledica gradnje današnje stavbe »Luwigana« iz leta 2011. Pri tem SVEL Zvonarska 5 še dodaja, da vse posledice prej navedene gradnje še danes niso v celoti sanirane.

Vsled navedenega si etažni lastniki Zvonarske 5 prizadevajo, da pred bodočo gradnjo objektov navedenih v OPPN 299 Vožarski pot pridobijo zagotovila o varnosti svoje stavbe, minimalne poškodbe stavbe, sanacijo morebitnih poškodb v konkretiziranih rokih, in druge ukrepe v smeri zavarovanja stavbe in vsakokratnih etažnih lastnikov.

P.10.1.

I. Dopolnitev obveznosti investitorjev in izvajalcev

Obveznosti investitorjev in izvajalcev v razmerju do sosednjih stavb, konkretneje v razmerju do stavbe na naslovu Zvonarska 5, je potrebno boljše specificirati in sicer dodati še:

- pred začetkom gradnje je potrebno izvesti pregled stavbe Zvonarska 5 in pripraviti poročilo o stanju stavbe
- pred začetkom gradnje je potrebno postaviti naprave oz. reperje za merjenje posedkov (začetno stanje)
- med gradnjo je potrebno izvajati monitoring, in sicer mesečno spremljanje oz. merjenje premikov stavbe oz. posedanja in obveščanje predstavnikov stavbe o rezultatih meritev
- kakšne tehnologije monitoringa se bodo uporabljale
- po koncu gradnje je potreben pregled stanja stavbe in ugotovitev razlik glede na stanje stavbe pred začetkom gradnje, izdelava pisnega poročila
- po koncu gradnje letno spremljanje oz. merjenje premikov stavbe oz. posedanja in obveščanje predstavnikov stavbe o rezultatih meritev (za dobo 10 let)
- (začasna) ustavitev gradnje ob morebitnem premikanju in nestabilnosti stavbe in sprejem takojšnjih ukrepov za sanacijo
- sanacija poškodb med in po koncu gradnje/zavarovanje, izročitev zavarovalne police, vsled morebitnih poznejših tudi odškodninskih zahtevkov.

V OPPN 299 Vožarski pot so sicer določene smernice v zvezi z zaščito sosednjih stavb, vendar bi glede na pretekle izkušnje z gradnjo objekta »Luwigana« ter zaradi te gradnje že obstoječe poškodbe na objektu Zvonarska 5 bilo potrebno zelo konkretno določiti obveznosti investitorja in izvajalca v zvezi z morebitnimi dodatnimi poškodbami na lastnini etažnih lastnikov in varnostjo sosednjih objektov, kakor tudi ukrepe v primeru negativnih posledic gradnje novih objektov na sosednje stavbe.

S.10.1. Pripomba, ki se nanaša na obveznosti investitorjev in izvajalcev, se ne upošteva:

Pri pripravi OPPN sta bili izdelani strokovni podlagi Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo, št. 5552-283/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, februar 2024, in Geološko geomehansko poročilo, št. 5555-286/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, april 2024, ki sta spremljajoče gradivo OPPN in v katerih so na podlagi opravljenih terenskih raziskav opisane geomehanske in hidrološke razmere na terenu ter podani pogoji za načrtovanje in gradnjo oziroma ukrepi, da načrtovana gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte. Ključne ugotovitve in usmeritve iz omenjenih strokovnih podlag so povzete v 24. členu OPPN. 24. člen OPPN med drugim določa, da je treba izvesti vodotesno zaščito gradbene jame in druge ukrepe, da ne bo prišlo do znižanja gladine podzemne vode. Določeno je tudi, da je treba pri izdelavi projektne dokumentacije izdelati geološko geomehanski elaborat, s katerim se dokaže, da načrtovana gradnja kletne etaže ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

V 49. členu OPPN so določene še dodatne obveznosti investitorjev in izvajalcev v zvezi z varovanjem sosednjih nepremičnin pred poškodbami zaradi načrtovane gradnje. 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 posedkov. 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 geomehanike določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev. Morebitne poškodbe okoliških objektov, naprav in zunanjih ureditev, nastale v času gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

Skladno s predpisi, ki urejajo graditev objektov, bodo konkretne rešitve v zvezi z izpolnjevanjem bistvenih zahtev, kamor sodi tudi temeljenje objekta in varovanje gradbene jame, vključno z varovanjem

sosednjih objektov in brežin, načrtovane v projektni dokumentaciji za izvedbo. V projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja pa je treba glede na vrsto gradnje ter namen, velikost, zmožljivost, predvidene vplive in druge značilnosti objekta v tehničnem poročilu navesti načrte in strokovne podlage, s katerimi se bo v fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje zagotavljalo izpolnjevanje bistvenih zahtev objekta.

P.10.2.

2. Dodatna pojasnila s strani projektantov in investitorjev

- dodatna obrazložitev sistem izkopa in izvedbe temeljev oz. temeljenja načrtovanih objektov
- dodatna obrazložitev izvedbe zavarovanja gradbene jame, s kakšnimi gradbenimi konstrukti (jekleni zidovi, drugo). Problematika gradbene jame je pri gradbenem projektu »Tribuna« povzročila poškodbe na stavbi Zvonarska 5
- dodatna obrazložitev kako se bo izvajal odvoz izkopanega materiala in dovoz gradbenega materiala, zaradi obremenitve stavbe na Zvonarski 5 oz. dostopa do nje
- dodatna obrazložitev kje bodo pozicionirani gradbeni stroji, gradbeni material, gradbena mehanizacija, gradbena vozila (betonske hruške itd.) zaradi obremenitve stavbe na Zvonarski 5 oz. dostopa do nje
- opredelitev delovnega časa gradnje oz. delovanja gradbišča
- obrazložiti sistem zaščite pri rušenju obstoječih objektov (mehanizmi, ukrepi, polivanje, odpraševanje, itd.)
- dodatna pojasnila o zavarovanju gradbišča oz. vpliva na sosednje objekte (zavarovalna polica)
- dodatna pojasnila o vplivu izkopa gradbene jame na podtalnico, ki teče z griča Ljubljanski grad pod Zvonarsko ulico in je v času gradnje »Tribuna« izpodjedala temelje stavbe Zvonarska 5.

S.10.2. K delu pripombe, ki se nanaša na dodatna pojasnila s strani projektantov in investitorjev, podajamo naslednje pojasnilo:

V 24. členu OPPN so določene usmeritve za načrtovanje zaradi lege območja OPPN na območju krovnih plasti vodonosnika z oznako E »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«. Zahtevana je vodotesna izvedba gradbene jame ter izvedba ukrepov, s katerimi bo preprečeno znižanje gladine podzemne vode. Upoštevati je treba tudi druge pogoje za gradnjo iz strokovnih podlag Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo, št. 5552-283/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, februar 2024, in Geološko geomehansko poročilo, št. 5555-286/2023-01, Geologija d.o.o. Idrija, april 2024, ki sta spremljajoče gradivo OPPN.

V 49. členu OPPN je določeno, da morajo investitorji in izvajalci promet v času gradnje organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter da morajo zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela. Konkretna rešitve bodo določene v projektni dokumentaciji.

Z OPPN je določeno, da mora biti gradbišče urejeno tako, da ne bo prihajalo do prekomernih vplivov na kakovost zraka in podtalnice kot tudi ne do preseganja dopustnih vrednosti hrupa skladno s področnimi predpisi. Podrobnejše rešitve bodo določene v projektni dokumentaciji. Na podlagi podane pripombe je bil 27. člen OPPN dopolnjen z dodatnim ukrepom za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo, in sicer, da je treba v fazi priprave projektne dokumentacije opredeliti potreben obseg protihrupnih ukrepov (tehnologija gradnje, izvedba začasnih protihrupnih ograj, uporaba premičnih protihrupnih zaslonov, po potrebi časovna omejitev izvajanja hrupnejših del, monitoring), da obremenitev s hrupom v času gradnje ne bo povzročala čezmerne obremenitve okolja.

Vpliv načrtovane gradnje na podtalnico in s tem povezano statično stabilnost sosednjih stavb je obdelan v strokovnih podlagah Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo in Geološko geomehansko poročilo. Ključna ukrepa za varovanje obstoječih sosednjih stavb sta vodotesna izvedba gradbene jame ter izvedba ukrepov, s katerimi bo preprečeno znižanje gladine podzemne vode.

Z OPPN so določene usmeritve za gradnjo v območju OPPN, ki mora biti izvedena in načrtovana tako, da ne bo prekomerno vplivala na obstoječe stavbe niti v času gradnje niti v času obratovanja. Skladno s predpisi s področja graditve objektov bodo konkretne rešitve načrtovane v fazi priprave projektne dokumentacije.

Za ustreznost rešitev in kakovost gradnje je odgovoren investitor, ki mora v gradnjo vključiti projektanta, nadzornika in izvajalca. Projektant, nadzornik in izvajalec morajo biti skladno s predpisi, ki urejajo graditev objektov, poklicno zavarovani za škodo v zvezi z opravljanjem svoje dejavnosti.

II. STALIŠČA DO PRIPOMB, DANIH NA SEJAH OBČINSKIH ODBOROV

Odbor za urejanje prostora Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana je na drugi korespondenčni seji, ki je potekala od dne 19. 6. 2024 do dne 26. 6. 2024 do 12. ure, obravnaval gradivo za 15. sejo Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana in ob obravnavi točke dopolnjenega osnutka OPPN sprejel sklep, da podpira sprejem dopolnjenega osnutka OPPN.

III. STALIŠČA DO PRIPOMB, DANIH NA SEJI MESTNEGA SVETA

Ob obravnavi dopolnjenega osnutka OPPN na 15. seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana, ki je potekala dne 1. 7. 2024, so bile podane naslednje pripombe:

Pripomba P.11.:

P.11.1.

V tem elaboratu oziroma v obrazložitvi je en kup informacij, nisem pa zasledila podatka o lastništvu tega zemljišča oziroma nepremičnine, na kateri se naj bi ti stolpiči gradili. Zdaj samo en stavek je napisan, in sicer, da so podatki o lastništvu zemljišč pridobljeni iz elektronske zemljiške knjige na dan 30. 4. 2024. Nič kaj več konkretnega pa ni napisano. Zdaj, a je, sprašujem a je MOL lastnik celotnega tega zemljišča?

S.11.1. Pojasnilo k pripombi:

Podatki o lastništvu so razvidni iz grafičnega prikaza in preglednice v spremljajočem gradivu III.8. Obrazložitev in utemeljitev OPPN, v poglavju 5. Načrt parcelacije.

Pripomba P.12.:

P.12.1.

Na osnovi enih izkušenj, ki so se zgodile v prejšnjem mesecu, ko so na Okrogarjevi ulici zagorela v garažnih prostorih vozila, je prišlo do uničenja stanovanj med njimi. Na Okrogarjevi ulici LUZ ni potreboval podrobnega prostorskega načrta. Zato bi jaz opozoril tukaj, da se investitorju posebej naloži ravno požarno varnostni sistem, ki bo te anomalije preprečil v bodoče in, da se ga zadolži investitorja, da se na osnovi vseh izkušenj projektira v tej smeri, da ne bo prihajalo ponovno in ponovno in ponovno. Hvala lepa.

S.12.1. Pojasnilo k pripombi:

K odgovoru, ki ga je na seji mestnega sveta že podal župan g. Zoran Janković, podajamo še naslednje pojasnilo:

Z OPPN so v 32. členu določeni ukrepi za varstvo pred požarom, ki jih je treba upoštevati pri načrtovanju stavbe, ter pogoj, da mora načrtovana stavba A izpolnjevati bistvene zahteve za varnost pred požarom v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah. V 35. členu OPPN je tudi določba, da je treba za parkirna mesta za električno polnjenje v stavbi zagotoviti ustrezno požarno zaščito skladno s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah, in zadnjim stanjem tehnike, da sta ob morebitnem vžigu v čim večji možni meri preprečena prenos in širjenje požara ter je omogočeno gašenje baterije električnega vozila. Podrobnejše rešitve bodo načrtovane v fazi priprave projektne dokumentacije.

Pripomba P.13.:**P.13.1.**

Problematika dostopnosti stanovanj v Ljubljani, bodisi za nakup ali najem, je dobro poznana. En od razlogov je bistveno premalo zgrajenih stanovanj v zadnjih 20 letih. Ljubljana je ekonomsko in študijsko središče, kamor gravitira velik del Slovenije, kjer več 1000 študentov in dijakov išče stanovanja, poleg tega pa je razvoj turizma v zadnjih letih povečal kratkoročno oddajanje stanovanj. Gradnja stanovanj se začne s prostorskim načrtovanjem in sprejemanjem prostorskih aktov. S tem OPPN-jem sicer ne načrtujemo nove soseke, predvideva se gradnja do 25 novih stanovanj. Pomembno pa se mi zdi poudariti, da gre za območje, ki je že del mesta, praktično središča. S tem aktom torej ne bomo posegali v zelene površine ali nepozidane dele mesta, ampak nadgrajujemo in optimiziramo že urbanizirane površine. To je okoljsko odgovoren pristop, ki zmanjšuje pritisk na naravo in obenem izboljšuje kakovost urbanega prostora. Torej socialni demokrati pozdravljamo pripravo tega podrobnega prostorskega načrta, seveda ob upoštevanju, da mora zgostitev poselitve, nujno ustrezno slediti tudi zagotovitev kapacitet komunalne infrastrukture ter predvsem javnih programov na področju zdravstvene oskrbe, vrtcev in šol.

S.13.1. Podano mnenje ne terja stališča.**IV. MNENJA IN SOGLASJA, PRIDOBLJENA K PREDLOGU AKTA**

Predlog akta je bil poslan pristojnim nosilcem urejanja prostora v mnenja. Na predlog akta so bila pridobljena pozitivna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

V. DOPOLNITEV AKTA OD DOPOLNJENEGA OSNUTKA DO PREDLOGA

Dopolnjen osnutek OPPN je bil spremenjen in usklajen na podlagi upoštevanja prejetih pripomb ob obravnavi dopoljenega osnutka OPPN in z zahtevami nosilcev urejanja prostora. Spremembe od dopoljenega osnutka OPPN do predloga OPPN se nanašajo predvsem na:

- spremembo oziroma dopolnitev vplivov in povezav s sosednjimi enotami urejanja prostora, in sicer je načrtovana prometna preureditev ulice Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN dopolnjena še s preureditvijo ulice Žabjak na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice;
- spremembo oziroma dopolnitev zazidalne zasnove in zasnove zunanje ureditve, in sicer je spremenjena lokacija načrtovane podzemne zbiralnice za komunalne odpadke, natančneje je določen atrij med stolpičema A1 in A2 ter rekonstrukcija intervencijske poti in dodana dopustnost ureditve nadstreškov oziroma nadstrešnic za kolesa;
- spremembo oziroma dopolnitev pogojev za oblikovanje objektov, in sicer je dodana določba, da je treba oblikovati solarne panele in steklene fasadne elemente oziroma jih umestiti tako, da je bleščanje čim manj moteče za stanovanja v sosednjih stavbah;
- spremembo oziroma dopolnitev pogojev za oblikovanje zunanjih površin, in sicer dodana je določba, da je treba ob fasadi obstoječe stavbe na zemljišču s parcelno številko 107/2 v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto 1,5 m širok pas urediti tako, da bo omogočal redno vzdrževanje stavbe;
- spremembo oziroma dopolnitev tlorisnih gabaritov načrtovane stavbe A, in sicer so ti določeni natančneje tako, da so nad terenom določeni z gradbeno mejo, znotraj katere je gradnja načrtovane stavbe A dopustna, ter s tlorisnimi dimenzijami stolpičev A1 in A2;
- spremembo oziroma dopolnitev načrta parcelacije, s katero je prostorska enota PE1 razdeljena na parcelo obcestnih ureditev ob Karlovški cesti GP1/1 in parcelo zelenice GP1/2. Načrt parcelacije in meja območja OPPN sta prilagojena spremenjeni lokaciji načrtovane podzemne zbiralnice za komunalne odpadke;

- dopolnitev varstva pred hrupom, in sicer je dodana določba glede umeščanja zvočne naprave le v zaprte prostore ter natančneje določena izdelava projektne dokumentacije, prav tako pri varstvu voda in podtalnice;
 - spremembo in dopolnitev dopustnih odstopanj, s katero je natančneje določeno dopustno odstopanje zmogljivosti in višinskega gabarita stavba A, in sicer sta črtani dopustni odstopanji, ki določata, da se lahko etažnost spremeni in da je dopustna izvedba druge kletne etaže,
- in dopolnitev, predlaganih s strani:
- RS, Ministrstva za kulturo: v zvezi z celostnim ohranjanjem kulturne dediščine;
 - RS, Ministrstva za okolje, podnebje in energijo: v zvezi z varstvom tal;
 - Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.: v zvezi z odstranjevanjem, dostavo in odvozom odpadkov;
 - MOL, Mestne uprave, Oddelka za zaščito in reševanje: v zvezi s potresno varnostjo in zaklanjanjem ter ukrepi za varstvo pred požarom;
 - MOL, Mestne uprave, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet: v zvezi z ureditvijo cest in priključevanjem na javne ceste ter mirujočim in peš prometom;
 - Energetike Ljubljana d. o. o.: v zvezi s plinovodom.

VI. BESEDILO TISTIH DOLOČB DOPOLNJENEGA OSNUTKA PREDLOGA, ZA KATERE SE PREDLAGAJO SPREMEMBE IN DOPOLNITVE V PREDLOGU ODLOKA

Novo besedilo v predlogu je **krepko**, besedilo, ki je črtano, je **prečrtano**:

»Na podlagi ~~prvega tretjega~~ odstavka ~~129.~~ **298.** člena v ~~zvezi povezavi s četrtem tretjim~~ odstavkom ~~318~~ **338.** člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP ~~in~~, 23/24, ~~ZUreP-3109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26~~) in na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 299 Vožarski pot – del

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 299 Vožarski pot – del (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN določa:

~~1. načrtovano prostorsko ureditev,~~

1. opis prostorske ureditve v območju OPPN,

2. območje OPPN,
3. vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
4. arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
5. načrt parcelacije,
6. etapnost izvedbe prostorske ureditve,
7. rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
8. rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
9. rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
10. pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
11. dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev in
12. druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen (sestavni deli OPPN)

(1) OPPN vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del OPPN obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora
 - 1.1 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del z mejo območja OPPN M 1:2 500
2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora
 - 2.1 Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora M 1:2 000
3. Načrt območja z načrtom parcelacije
 - 3.1 Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN M 1:1 000
 - 3.2 Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN M 1:500
 - 3.3 Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu M 1:1 000
 - 3.4 Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu M 1:500
4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev
 - 4.1 Načrt odstranitve obstoječih objektov M 1:500
 - 4.2 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe M 1:500

4.3 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja	M 1:500
4.4 Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti	M 1:500
4.5 Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.6 Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija	M 1:500
4.7 Zbirni načrt okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture	M 1:500
4.8 Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom	M 1:500

3. člen (spremljajoče gradivo OPPN)

Spremljajoče gradivo OPPN so:

1. poročilo o sodelovanju z javnostjo,
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage,
4. usmeritve,
5. mnenja nosilcev urejanja prostora,
6. mnenji o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti za varovana območja,
7. elaborat ekonomike,
8. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
9. povzetek za javnost.

4. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec —arhitekti, ~~Mojea Kalan Šabec s. p d. o. o.~~, Ljubljana, pod številko projekta UP- 21-007 v ~~maju 2024~~**marcu 2026**.

5. člen (vpogled v OPPN)

OPPN s spremljajočim gradivom je stalno na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, (v nadaljnjem besedilu: MOL), Oddelku za urejanje prostora, Upravni enoti Ljubljana in Četrtni skupnosti Center.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, NAČRTOVANE Z OPPN

6. člen (načrtovana prostorska ureditev)

(1) Z OPPN so načrtovane gradnja stanovanjsko-poslovne stavbe in pripadajoče ureditve.

(2) OPPN določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin ter gradnjo prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture.

III. OBMOČJE OPPN

7. člen (območje OPPN)

- (1) Območje OPPN obsega dela enot urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) SL-17 in SL-245.
- (2) Območje OPPN obsega celotna zemljišča s parcelnimi številkami: 1/5, 2/1, 2/2, 2/3, 2/9 in 10/11 ~~in~~ ~~ter~~ dele zemljišč s parcelnimi številkami 2/5, 612/~~106~~**107** in 612/~~107~~**108**, vsi v katastrski občini 2677 Prule, ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 107/4, 107/5 in 153/109, vsi v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto.
- (3) Površina območja OPPN znaša 2 ~~717~~**674** m².
- (4) Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote, in sicer:
- PE1 – površine, namenjene ureditvi občestnega prostora ob Karlovški cesti,
 - PE2 – površine, namenjene gradnji stanovanjsko-poslovne stavbe A (stolpiča A1 in A2 s skupno kletjo),
 - PE3 – površine, namenjene gradnji podzemne zbiralnice za komunalne odpadke.
- (5) Območje OPPN in prostorske enote so določeni v grafičnih načrtih št.- 3.1- »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN« in 3.2- »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN«.

IV. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

8. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) Območje OPPN leži v osrednjem delu Ljubljane ob Karlovški cesti. Območje OPPN na severovzhodni strani meji na Karlovško cesto, na jugovzhodni strani na Zvonarsko ulico, na jugozahodni strani na zemljišče s stanovanjsko vilo in na severozahodni strani na dva večstanovanjska stolpiča s pripadajočimi zunanjimi površinami. Območje OPPN obsega zemljišča, na katerih se nahaja kompleks poslovno-proizvodnih in skladiščnih objektov s trgovino in stanovanjem podjetja Svetila Pirnat- d. o. o.
- (2) Območje OPPN je prometno navezано na ulico Vožarski pot in Zvonarsko ulico, ki sta na severni strani slepo zaključeni. Ulica Vožarski pot se navezuje na ulico Žabjak, ki se priključuje na Zvonarsko ulico. Zvonarska ulica se na južni strani navezuje na Grudново nabrežje in ~~ceste~~**ulico** Prule. Komunalna in intervencijska vozila dostopajo po ulici Vožarski pot, osebna vozila pa po Zvonarski ulici. Za zagotavljanje požarne varnosti sosednjih stavb je treba v območju OPPN ohraniti dostop za intervencijska vozila prek dovoza, ki se priključuje na Karlovško cesto in na Zvonarsko ulico.
- (3) Peš in kolesarski dostopi do območja OPPN so po ulici Vožarski pot, Zvonarski ulici in prek intervencijske poti tudi s Karlovške ceste. Zaradi bližine mestnega središča in dobre dostopnosti z javnim mestnim linijskim prevozom potnikov je treba zagotoviti varne peš in kolesarske povezave s širšim območjem. ~~Načrtovana je~~**Načrtovani sta** prometna preureditev ulice Vožarski pot ~~na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN~~ kot območje umirjenega prometa z omejenim dostopom za motorna vozila- **in preureditev ulice Žabjak na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice.** Prometna preureditev ulice Vožarski pot **na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN in preureditev ulice Žabjak na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice**, skupaj z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo, ~~ureditvijo odvodnjavanja in javno razsvetljavo~~ ter potrebnimi prilagoditvami **oziroma dograditvami** obstoječe gospodarske javne infrastrukture, **jesta** del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN.
- (4) Območje OPPN se navezuje na javni mestni linijski prevoz potnikov, ki poteka po Karlovški cesti. Najbližji postajališči javnega mestnega linijskega prevoza potnikov se nahajata na Karlovški cesti v oddaljenosti 150 m oziroma 200 m vzhodno od območja OPPN.
- (5) Najbližji postajališči sistema izposoje koles in sistema izposoje avtomobilov sta ob Grudnovem

nabrežju v oddaljenosti približno 250 m zahodno od območja OPPN.

(6) Območje OPPN se skladno z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16 in 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) nahaja na območju »poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«, kjer je gradnja pod nivojem terena globlje od 2,5 m dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte. Na podlagi izdelanega Hidrogeološkega poročila z oceno vpliva posega na podzemno vodo, št.- 5552-283/2023-01, Geologija- d. o. o. Idrija, februar 2024, in Geološko- geomehanskega poročila, št.- 5555-286/2023-01, Geologija- d. o. o. Idrija, april 2024, so z OPPN določeni ukrepi za preprečitev negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte zaradi posegov v območju OPPN.

(7) Pretežni del območja OPPN je skladno z OPN MOL ID opredeljen kot območje III. stopnje varstva pred hrupom, manjši del območja OPPN ob Karlovški cesti pa kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom. Severni del območja **OPPN** je območje možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometa na Karlovški cesti. Z OPPN so določeni ukrepi za pasivno zaščito načrtovane stavbe in za zaščito obstoječih stavb pred hrupom v času načrtovane gradnje.

(8) V območju OPPN so gabariti načrtovane stavbe določeni tako, da so zagotovljeni odmiki od sosednjih stavb ter osončenje sosednjih stavb skladno z določbami OPN MOL ID.

(9) V Zvonarski ulici in Karlovški cesti ter preko območja OPPN potekajo obstoječa javna okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura, ki omogočajo priključitev načrtovane stavbe. V sklopu prometne preureditve ulice Vožarski pot **in preureditve ulice Žabjak** iz tretjega odstavka tega člena je načrtovana obnova javnega vodovodnega omrežja, ki poteka v ulici Vožarski pot **in ulici Žabjak**.

(10) Oskrbne, vzgojno-varstvene in centralne dejavnosti so zagotovljene v širšem območju. Najbližji objekt predšolske vzgoje je Vrtec Pod gradom, Enota Prule (Praprotnikova ulica 2), v oddaljenosti približno 250 m južno od območja OPPN. Območje OPPN leži v območju šolskega okoliša **Osnovna šola Osnovne šole** Prule (Prule 13), ki je od območja OPPN oddaljena približno 300 m. Širše območje je opremljeno z objekti družbenih, športnih in oskrbnih dejavnosti, ~~namenjenimi~~ **namenjenim** prebivalcem in uporabnikom območja OPPN. Najbližja trgovina osnovne preskrbe se nahaja na naslovu Prijateljeva ulica 2 v neposredni bližini območja OPPN na **vzhodni južni** strani. Najbližja pošta se nahaja na naslovu Riharjeva ulica 38 jugozahodno od območja OPPN v polmeru oddaljenosti približno 950 m. Najbližji zdravstveni dom, Zdravstveni dom Ljubljana - Center, se nahaja zahodno od območja OPPN na Aškerčevi cesti 4, v polmeru oddaljenosti približno 750- m. Zdravstveni dom Rudnik na Rakovniški ulici 4 je od območja OPPN oddaljen približno 1 500 m. Najbližja lekarna je na Hrenovi ulici 19, v oddaljenosti približno 50 m zahodno od območja OPPN. Najbližji rekreacijski površini sta Grajski grič na vzhodni strani območja OPPN in Ljublanica na zahodni strani območja.

(11) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so prikazani v grafičnem načrtu št. 2.1- »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

V. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

9. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V prostorski enoti PE1 so dopustni:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste: samo lokalne ceste in javne poti.
- (2) V prostorski enoti PE2 so dopustni:
- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe, razen v pritličju stolpiča A1
 - 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 in avtopralnice
 - 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 fitnes, jogo in aerobiko ipd., brez prostorov za gledalce
 - 12420 Garažne stavbe: samo garaže pod terenom, **in** do eno parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje v pritličju **in kolesarnicestavbe**
 - 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
- (3) V delu pritličja stolpiča A1 v prostorski enoti PE2, ki meji na Karlovško cesto, je treba umestiti javno dostopno nestanovanjsko **programdejavnost** v skladu z dopustnimi dejavnostmi iz predhodnega odstavka tega člena.
- (4) Delež stanovanj v območju OPPN je lahko največ 70 % bruto tlorisne površine (v nadaljnjem besedilu: BTP) nad terenom. 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.
- (5) Na celotnem območju OPPN so dopustni:
- 1.- komunalni objekti, vodi in naprave:
 - za oskrbo s pitno in požarno vodo,
 - za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
 - za distribucijo zemeljskega plina,
 - za javno razsvetljavo in semaforizacijo,
 - za distribucijo električne energije z napetostnim nivojem do vključno 20 kV,
 - za zagotavljanje elektronskih komunikacij: samo v podzemni izvedbi,
 - zbiralnice ločenih frakcij odpadkov,
 - objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
 2. pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,
 - 3.- dostopi za funkcionalno ovirane osebe, gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic na obstoječih objektih,
 - 4.- parkovne površine, drevoredi, posamezna drevesa, površine za pešce, trgi, otroška igrišča, urbana oprema, vodni elementi in biotopi,
 - 5.- ograje, ki so dopustne samo za zagotavljanje varnosti in za potrebe gibalno oviranih (ob stopniščih, klančinah, terasah in podobnih dvignjenih površinah),
 - 6.- oporni zidovi,
 - 7.- objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda, zaklonišči in objekti za zaščito, reševanje in pomoč ter evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov, višjih od 14 m,

- 8.- naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), opazovalnice,
 9.- spominska, umetniška in podobna obeležja,
10. nadstreški oziroma nadstrešnice za kolesa.

10. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) V prostorski enoti PE1 je ~~na trasi obstoječe~~ **načrtovana rekonstrukcija** intervencijske poti **z omejenim dostopom za motorna vozila**, ki poteka **v naklonu** od Karlovške ceste proti Zvonarski ulici; ~~načrtovana nova intervencijska pot v naklonu~~. Nanjo sta navezana načrtovana pešpot, ki v smeri proti severozahodu vodi do ulice Vožarski pot, ter načrtovano stopnišče do ~~tlakovane~~ **utrjene** površine ob načrtovani stavbi A. Obstoječa povezovalna pot med ulico Vožarski pot in hodnikom za pešce ob Karlovški cesti je prilagojena novi zunanji ureditvi. Vse površine, ki niso namenjene prometu, so načrtovane **kot** zelene površine, zasajene s travo, grmovnicami in drevesi.

(2) V prostorski enoti PE2 je načrtovana gradnja stavbe A, ki jo nad terenom sestavljata dva stolpiča A1 in A2, povezana s skupno kletjo. Stavba A je umeščena pravokotno na Karlovško cesto in vzporedno z Zvonarsko ulico. Med stolpičema A1 in A2 je ozelenjen atrij, ki mora biti ~~v dnevnem času~~ odprt in prehodan. Iz atrija ~~so načrtovani vhodi v stanovanjska dela stavbe~~ **načrtovana glavna vhoda v stolpiča A1 in A2**. Del pritličja stolpiča A1 ob Karlovški cesti mora biti dostopen neposredno z zunanjih površin, ostali deli pritličja stavbe A so lahko dostopni z zunanjih površin ali iz atrija. Uvoz v klet je z Zvonarske ulice. Uvoza v klet ni dopustno umestiti v del pritličja stolpiča A1 ob Karlovški cesti. Celotna zunanja ureditev je zasnovana kot preplet tematskih otokov, namenjenih ~~stanovalecem in nestanovanjskim programom~~ **stanovanjem in nestanovanjski dejavnosti**. Odprte bivalne površine stanovanj so razporejene na zunanjih površinah ob stavbi A ter v območju atrija. Na severozahodni in jugozahodni strani so zelene površine na raščnem terenu in otroška igrišča. Vzdolž stavbe A je na njeni severozahodni strani načrtovan peš in kolesarski dostop, **na jugovzhodni strani pa je utrjena površina, višinsko usklajena s koto hodnika za pešce**. Na zunanjih površinah ob stavbi A, razen ob delu stolpiča A1 ob Karlovški cesti, je dopustno urediti do eno parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje.

(3) V prostorski enoti PE3 je načrtovana podzemna zbiralnica za komunalne odpadke, namenjena območju OPPN in obstoječim sosednjim stavbam ~~ob ulici Vožarski pot~~.

(4) ~~Na celotnem območju OPPN~~ **Stojala ter nadstreške oziroma nadstrešnice za kolesa** je **dopustno umestiti** v bližini vhodov ter ob dostopnih poteh ~~dopustno umestiti stojala za kolesa in kolesarnice~~.

(5) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, 4.3– »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, 4.4– »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti« ter 4.5– »Značilni prerezi in pogledi«. **Prikaz zunanje ureditve je zgolj informativen in se določi v projektni dokumentaciji.**

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

(1) V prostorski enoti PE2 je treba upoštevati naslednje splošne pogoje za oblikovanje načrtovane stavbe A:

- fasade stavbe morajo biti zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali. Barve fasad morajo biti neizstopajoče, žive ali fluorescentne barve niso dopustne;
- klimatske naprave morajo biti izvedene brez zunanje enote ali tako, da zunanja enota na ulični fasadi objekta ni vidna. Namestitev klimatskih naprav je dopustna v objektu, na strehi, balkonih in ložah stavb ali kot sestavni del oblikovane fasade. Klimatska naprava ne sme imeti motečih vplivov (hrup, vroči zrak, odtok vode) na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje. Druge tehnične naprave (npr. solarni paneli) morajo biti oblikovno zastrte ali vključene v arhitekturno zasnovo stavb kot integralni del fasade;

- **solarne panele in steklene fasadne elemente je treba oblikovati oziroma umestiti tako, da je bleščanje čim manj moteče za stanovanja v sosednjih stavbah;**
- strehe morajo biti ravne. Nad najvišjo etažo je treba urediti zeleno streho, razen v območju svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi. Tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrte;
- oblikovanje stavb je treba prilagoditi pričakovanim podnebnim spremembam in v zvezi s tem predvideti ustrezne rešitve (npr. senčenje, zelene fasade);
- atrij med stolpičema A1 in A2 je v pritličju dopustno pozidati, pri čemer je treba v tem delu v smeri vzhod-zahod zagotoviti prehod ali pasažo s svetlo širino najmanj 3 m in svetlo višino najmanj 3 m. Nad pritličjem je treba ohraniti dva ločena volumna;
- najvišji etaži morata biti od zunanjega roba zadnje predhodne etaže odmaknjeni najmanj toliko, da zagotavljata osončenje obstoječim stavbam v skladu z ~~določili~~ **določbami** 28.- člena tega odloka;
- v pritličju so na fasadah dopustni napisi, izveski in svetlobni napisi za oglaševanje za lastne potrebe. Oblikovani morajo biti kot integralni del fasade.

(2) Pogoji za oblikovanje ~~kolesarnic~~ **nadstreškov in nadstrešnic za kolesa** so:

1. ~~kolesarnice~~ morajo biti preprostih geometrijskih oblik, ~~zasnovane~~ **zasnovani** sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali;
2. **znotraj območja OPPN morajo biti oblikovani enotno. Če so izvedeni v atriju med stolpičema A1 in A2, morajo biti oblikovani kot integralni del stavbe;**
- ~~2.~~ strehe ~~kolesarnic~~ so ravne;
3. ~~BTP posamezne kolesarnice je lahko največ 20 m².~~

12. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

(1) Pogoji za ureditev zunanjih površin so:

1. ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov;
2. za ~~tlakovane~~ **utrjene** ureditve na stiku z raščenim terenom je treba **v čim večji meri** uporabljati porozne materiale ali na drug način zagotoviti vodoprepustnost ~~tlakovane~~ **utrjene** površine;
3. pešpoti morajo biti ~~tlakovane~~ **utrjene**, opremljene s klopni in z drugo mikrourbano opremo ter primerno osvetljene ter osenčene;
4. elementi mikrourbane opreme morajo biti v območju OPPN oblikovani enotno;
- ~~5.~~ ~~pešpoti za dostop do stavb morajo biti široke najmanj 2 m;~~
- ~~6.~~ **5.** na gradbeni parceli načrtovane stavbe A je treba zagotoviti najmanj 400 m² odprtih bivalnih površin, od tega vsaj 200 m² na raščenem terenu;
- ~~7.~~ **6.** odprte bivalne površine so zelene ali ~~tlakovane~~ **utrjene** površine, namenjene skupni rabi vseh stanovalcev in bivanju na prostem, ki ne služijo kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (na primer dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ekološke otoke);
- ~~8.~~ **7.** ureditev zasebnih teras stanovanjskih enot izven tlorisnih gabaritov stavbe ni dopustna;
- ~~9.~~ **8.** v sklopu odprtih bivalnih površin mora biti na gradbeni parceli stavbe zagotovljenih najmanj 7,5 m² površin na stanovanje, namenjenih za otroška igrišča, in najmanj 5 m² površin za rekreacijo in druženje stanovalcev. Najmanjša sklenjena površina posameznega otroškega igrišča je 60 m²;
- ~~10.~~ **9.** otroška igrišča morajo biti dostopna vsem stanovalcem v območju OPPN. Na otroških igriščih je treba namestiti igrala, namenjena različnim starostnim skupinam otrok, ki morajo omogočati raznolike vrste gibanja;
- ~~11.~~ **10.** za raščen teren se štejejo vse zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visokoraslega drevja. V zahtevano kvoto raščenega terena se šteje le raščen teren s sklenjeno površino najmanj 50 m² in širino najmanj 3 m;
- ~~12.~~ **11.** v prostorski enoti PE2 je treba na raščenem terenu zasaditi najmanj 6 dreves;
- ~~13.~~ **12.** v prostorski enoti PE1 je treba ohraniti drevored ob Karlovški cesti ali ga nadomestiti z novimi drevesi;

- ~~14.13.~~ v primeru ~~tlakovanja~~**utrjevanja** površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti najmanj 3 m²;
- ~~15.14.~~ odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2 m. Če odmika iz te točke ni mogoče zagotoviti, je treba z ustreznimi ukrepi zavarovati komunalne vode pred poškodbami zaradi rasti podzemnih delov dreves;
- ~~16.15.~~ izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve ter predvidene podnebne spremembe. Preprečevati je treba vnos tujerodnih invazivnih rastlinskih vrst, ki bi se lahko širile v prostor;
- ~~17.16.~~ zasaditev iz ~~12.11.~~ točke tega odstavka je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,2 m;
- ~~18.17.~~ višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami, izjemoma so dopustni ozelenjeni oporni zidovi **z višino do 0,7 m**, ki morajo biti vključeni v zunanjo ureditev. Oporni zidovi z višino več kot **+0,7 m** so dopustni le v prostorski enoti PE1;
- ~~19. na tlakovanih površinah pred vhodi v stavbe so dopustni nadstreški za kolesa, ki morajo biti znotraj območja OPPN oblikovani enotno. Nadstreški za kolesa v atriju med stolpičema A1 in A2 morajo biti oblikovani kot integralni del stavbe;~~
- ~~20.18.~~ intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja intervencijskih in gasilskih vozil z osno obremenitvijo 10 t ter vozil za vzdrževanje gospodarske javne infrastrukture;
- ~~21.19.~~ v prostorski enoti PE3 je treba ob podzemni zbiralnici za komunalne odpadke zagotoviti najmanj 1 m široko utrjeno površino za dostop do ~~posedkolumn~~ z odpadki-;
- 20.ob fasadi obstoječe stavbe na zemljišču s parcelno številko 107/2 v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto je treba 1,5 m širok pas urediti tako, da bo omogočal redno vzdrževanje stavbe. Z izborom drevesnih vrst ter z ustrezno umestitvijo in vzdrževanjem dreves je treba zagotoviti, da krošnje dreves, zasajenih v območju OPPN, ne bodo segale v pas za vzdrževanje stavbe. V tem pasu so dopustne le nujne utrditve in zatravitev.**

(2) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnih načrtih št.- 4.2- »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.3- »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«. **Prikaz zunanje ureditve je zgolj informativen in se določi v projektni dokumentaciji.**

13. člen (tlorisni gabariti in lega stavb)

(1) Tlorisni gabariti načrtovane stavbe A **nad terenom so v območju OPPN določeni z gradbeno mejo (v nadaljnjem besedilu: GM), znotraj katere je gradnja načrtovane stavbe A dopustna, ter s tlorisnimi dimenzijami stolpičev A1 in A2.**

(2) GM je črta, ki je načrtovana stavba A nad terenom ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa je od nje odmaknjena v notranjost gradbene parcele.

(3) Tlorisne dimenzije stolpičev A1 in A2 obsegajo vse dele stavbe nad terenom, vključno z ložami oziroma balkoni, ~~brez napušcev ter konzolnih nadstreškov nad vhodi, in so določeni z.~~ **Določene so z dolžino in širino. Dolžina se meri vzporedno z Zvonarsko ulico, širina pa pravokotno nanjo. Tlorisne dimenzije stolpičev A1 in A2 so:**

~~(2) Tlorisni gabariti načrtovane stavbe A nad terenom so:~~

1. stolpič A1:
 - dolžina 21,3 m;
 - širina 22 m;
2. stolpič A2:
 - dolžina 32,6 m;
 - širina 22 m.

(3) Tlorisni gabariti načrtovane stavbe A pod terenom so določeni z gradbeno mejo pod zemljo (v nadaljnjem besedilu: GMz). GMz je črta, ki je načrtovana stavba A v kleti ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa je od nje odmaknjena v notranjost gradbene parcele.

(4) ~~Nadstreški~~ **BTP prostostoječe nadstrešnice za kolesa je lahko do 20 m². Nadstrešnice za kolesa** morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, ~~odmaknjeni~~ **odmaknjene** najmanj 1 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo.

(5) ~~Tlorisne dimenzije stavb~~ **Tlorisni gabariti stavbe** so ~~določene~~ **določeni** v grafičnem načrtu št.- 4.2- »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.3- »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

(6) Lega ~~stavb in~~ **stavbe ter** potek **GM in** GMz sta s točkami v državnem koordinatnem sistemu D96/TM določena v grafičnem načrtu št.- 3.4- »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«. Geografske koordinate točk so navedene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

14. člen (višina stavb in etažnost)

(1) Višina stavbe (h) je razdalja od višinske kote terena ob vhodu v stavbo do najvišje točke venca strehe zadnje etaže.

(2) Višina načrtovane stavbe A je:

- stolpič A1: h = 13,4 m,
- stolpič A2: h = 13,1 m.

(3) Višina nadstreškov **oziroma nadstrešnic za kolesa** je h = do 3,5 m.

(4) Pri stavbi A je nad višino iz drugega odstavka tega člena dopustna izvedba dostopov na streho do prostorov s strojnici za dvigala, dimnikov, odduhov, izpustov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in elektronskih komunikacijskih naprav ter transparentne ali prosojne zaščitne ograje.

(5) Etažnost načrtovane stavbe A je do P+3.

(6) Načrtovana je podkletitev stavbe A z eno kletno etažo, ki je dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje ter na sosednja območja in objekte. Kletna etaža mora biti načrtovana in izvedena tako, da vdor talne in površinske vode z zunanjih površin ob stavbi v kletne prostore ni mogoč.

(7) Višina stavb in etažnost sta določeni v grafičnih načrtih št.- 4.2- »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.5- »Značilni prerezi in pogledi«.

15. člen (višinske kote terena in pritličja)

(1) V prostorski enoti PE1 je treba ohranjati obstoječe višinske kote terena, razen na stiku s prostorsko enoto PE2, kjer je višinsko koto **terena** dopustno prilagoditi zunanji ureditvi v prostorski enoti PE2.

(2) Višinske kote urejenega terena v prostorski enoti PE2 so:

- pri vhodih v stolpiča A1 in A2: 293,60 m n. v.

(3) Višinske kote pritličij načrtovane stavbe A so:

- stolpič A1: 293,60 m n. v.
- stolpič A2: 293,30 m n. v.

(4) Višinske kote pritličij načrtovane stavbe A in višinska regulacija terena v območju vhodov v stavbo morajo biti načrtovane tako, da vdor padavinske vode v stavbo ni mogoč.

(5) Višinske kote terena in pritličij so določene v grafičnih načrtih št.- 4.3- »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« in 4.6- »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

16. člen **(zmogljivost območja)**

(1) Površina prostorske enote PE1 je ~~650~~**649** m².

(2) Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

- | | |
|--|--|
| 1. površina: | 2-0071 982 m ² ; |
| 2. BTP načrtovane stavbe A nad terenom: | 4-0003 950 m ² , od tega: |
| – stolpič A1: | 1 600 m ² , |
| – stolpič A2: | 2 400 350 m ² ; |
| 3. BTP načrtovane stavbe A pod terenom: | 1 300 m ² ; |
| 4. število stanovanj v načrtovani stavbi A: | do 25; |
| 5. faktor izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) | do 2,0. |

(3) Površina prostorske enote PE3 je ~~60~~**43** 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 a) in b) ~~točk~~**ev točki** 5.1.3.1 tega standarda.

(5) FI je razmerje med BTP načrtovane stavbe A in površino prostorske enote PE2. V izračunu FI se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

17. člen **(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)**

(1) Na obstoječih legalno zgrajenih objektih v območju OPPN so do odstranitve dopustna redna vzdrževalna dela.

(2) Pri obstoječi stavbi na zemljišču s parcelno številko 107/2 v katastrski občini 1728 Ljubljana –mesto so na fasadi, ki meji na območje OPPN, dopustni:

- redna vzdrževalna dela;
- povečanje stavbnega ovoja za potrebe izolacije oziroma utrditve konstrukcije v okviru energetske oziroma protipotresne prenove stavbe.

18. člen **(objekti, načrtovani za odstranitev)**

(1) V območju OPPN so za odstranitev predvideni objekti:

- stavba z oznako R1 na zemljiščih s parcelnima številka 2/3 in 2/9, obe v katastrski občini 2677 Prule,
- stavba z oznako R2 na zemljiščih s parcelnimi številkami 1/5, 2/3 in 10/11, vsa v katastrski občini 2677 Prule, in
- stavba z oznako R3 na zemljiščih s parcelnimi številkami 1/5, 2/3 in 10/11, vsa v katastrski občini 2677 Prule.

(2) Objekti iz prejšnjega odstavka so določeni v grafičnem načrtu št.- 4.1- »Načrt odstranitve obstoječih objektov«.

VI. NAČRT PARCELACIJE

19. člen (načrt parcelacije)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje gradbene parcele:

1. prostorska enota PE1:

- GP1:~~gradbena~~**1**: parcela obcestnih ureditev ob Karlovški cesti, ki obsega zemljišči s parcelnima številka 2/1 in 2/2 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 2/5, 612/~~406~~**107** in 612/~~407~~**108**, vsi v katastrski občini 2677 Prule, ter ~~dele zemljišč~~**del zemljišča** s ~~parcelnimi številkami 107/4, 107/5 in parcelno številko~~ 153/109, ~~vs~~ v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto. Površina GP1/**1** meri ~~650~~**586** m²;
- **GP1/2: parcela zelenice, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številka 107/4 in 107/5, oba v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto. Površina GP1/2 meri 63 m²;**

2. prostorska enota PE2:

- GP2: gradbena parcela načrtovane stavbe A, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1/5, 2/9 in 10/11 ter dela zemljišč s parcelnima številka 2/3 in 2/5, vsi v katastrski občini 2677 Prule. Površina GP2 meri ~~2-0071~~ **982** m²;

3. prostorska enota PE3:

- GP3:~~gradbena~~ parcela podzemne zbiralnice za komunalne odpadke, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 2/3 v katastrski občini 2677 Prule ~~ter del zemljišča s parcelno številko 107/5 v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto.~~ Površina GP3 meri ~~604~~ **3** m².

(2) Parcelacija je določena v grafičnem načrtu št.- 3.3- »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu«. 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«.

20. člen (površine, namenjene javnemu dobru)

(1) ~~Površini, namenjeni~~**Površine, namenjene** javnemu dobru, ~~sta parceli~~**so parcele** GP1/**1**, GP1/2 in GP3. Parcela GP1/**1** je površina, namenjena obcestnim ureditvam ob Karlovški cesti. **Parcela GP1/2 je površina, namenjena zelenici.** Parcela GP3 je površina, namenjena ureditvi podzemne zbiralnice za komunalne odpadke ob ulici Vožarski pot. ~~Površini, namenjeni~~**Površine, namenjene** javnemu dobru, skupaj ~~merita 710~~**merijo 692** m².

(2) ~~Površini~~**Površine** iz prejšnjega odstavka tega člena ~~obsegata~~**obsegajo** zemljišči s parcelnima številka 2/1 in 2/2 ~~in ter~~ dele zemljišč s parcelnimi številkami 2/3, 2/5, 612/~~406~~**107** in 612/~~407~~**108**, vsi v katastrski občini 2677 Prule, ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 107/4, 107/5 in 153/109, vsi v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto.

(3) ~~Površini, namenjeni~~**Površine, namenjene** javnemu dobru, ~~sta določeni~~**so določene** v grafičnih načrtih št.- 3.3- »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu« in 3.4- »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

21. člen (etapnost gradnje)

(1) 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.

(2) Gradnjo načrtovane stavbe A s pripadajočimi ureditvami na parceli GP2 v prostorski enoti PE2 je treba izvesti v eni zaključeni etapi.

22. člen
(pogoji za gradnjo in uporabo ~~stavb v posameznih etapah~~ stavbe)

Do začetka uporabe načrtovane stavbe A na parceli GP2 v prostorski enoti PE2 je treba izvesti:

- ureditev površin na parceli GP1/1 v prostorski enoti PE1,
- ureditev podzemne zbiralnice za komunalne odpadke na parceli GP3 v prostorski enoti PE3 ter
- prometno preureditev ulice Vožarski pot **na odseku** od ulice Žabjak do **zahodne meje** območja OPPN **ter preureditev ulice Žabjak na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice**, vključno z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo, ~~odvodnjavanjem, javno razsvetljavo, obnovo vedevoda~~ ter potrebnimi prilagoditvami **oziroma dograditvami in obnovo** obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

23. člen
(celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Celotno območje OPPN sodi v območje več registriranih enot kulturne dediščine, in sicer Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana (EID: ~~3291-00329~~), Ljubljana – Širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov (EID: 1-30842), Ljubljana – Mestno jedro (EID: ~~328~~), ~~Zahodna dela prostorskih enot 1-00328~~. **Zahodni del prostorske enote** PE1 ~~in PE3 sodi~~ **sodi** še v območje registrirane enote kulturne dediščine Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro (EID: ~~75891-07589~~), vzhodni del ~~prostorskih enot~~ **prostorske enote** PE1 ~~in PE3~~ ter ~~prostorska enota PE 2~~ **prostorski enoti PE2 in PE3** pa v območje registrirane enote kulturne dediščine Ljubljana – Karlovško predmestje (EID: ~~87921-08792~~).

(2) Za vse posege je treba pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

(3) Pred začetkom gradnje je treba izvesti arheološke raziskave. Parametri za izkopavanja bodo določeni po predložitvi projektne dokumentacije. Pri odstranjevanju temeljev obstoječih objektov in izvedbi komunalnih vodov ter zunanje ureditve se skladno s 27.- točko 3.- člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11, 30/11 – odl. US, 90/12, 111/13, 32/16, 21/18 – ZN Org, 78/23 – ZUNPEOVE, 131/23 – ZORZFS, ZVKD-1) izvedejo predhodne arheološke raziskave (arheološke raziskave ob gradnji). V primeru odkritja intaktnih arheoloških ostalin je treba raziskave ustaviti in z njimi nadaljevati na podlagi novih usmeritev za izvedbo arheoloških izkopavanj, katerih obseg določi pristojni konservator. V primeru odkritja izjemnih arheoloških struktur je treba pri zasnovi in izvedbi načrtovane stavbe A vključiti prezentacijo in situ.

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

24. člen
(varstvo vode in podtalnice)

(1) Skrajni južni del območja OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju Vodarne Brest. Na območju velja režim III, širše vodovarstveno območje.

(2) Posegi na območju OPPN morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

- (3) Pri načrtovanju in izvajanju gradnje na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje:
1. objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Ne glede na prejšnji stavek je dovoljeno z gradnjo posegati v območje vodonosnika, če pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več kot 10 %, kot to določa predpis, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode;
 2. neposredno odvajanje neočiščene odpadne vode v podzemne vode ni dopustno;
 3. posredno odvajanje padavinske odpadne vode v podzemne vode je dopustno le, če je zagotovljena obdelava padavinske odpadne vode v lovilniku olj;
 4. pri ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda je treba upoštevati predpise, ki urejajo emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Pred iztokom v javno kanalizacijo je treba padavinske vode zadržati na območju OPPN;
 5. 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;
 6. uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena;
 7. izvedba kletne etaže in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna, brez iztoka v podtalje ali kanalizacijo. Zagotovljeni morajo biti zajem, črpanje ter odvod požarnih, padavinskih in drugih voda. Za vsakim lovilnikom olj mora biti vgrajen ročni zasun oziroma loputa, ki jo je treba pred začetkom 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 odpadek;
 8. v transformatorskih postajah je treba praviloma uporabljati suhe transformatorje ali biorazgradljiva olja. Lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo- in oljetesno ter mora omogočiti zajem celotne količine olja;
 9. pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni;
 10. pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

(4) V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba načrtovati sodobne tehnične rešitve za varčno in smotno rabo pitne vode, npr. zadrževanje, uporabo sive oziroma padavinske vode za sanitarno vodo, zalivanje, vodo za gašenje.

(5) Na gradbišču je dopustna le postavitev kemičnih stranišč ali stranišč z urejenim odvajanjem odpadne komunalne vode v javno kanalizacijo.

(6) Območje OPPN se nahaja na območju krovnih plasti vodonosnika z oznako E »Poplavno zajezitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«, ~~kjer je gradnja pod nivojem terena globlje od 2,5 m dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.~~ Pri načrtovanju in gradnji je treba upoštevati naslednje usmeritve:

1. z gradnjo pod gladino podzemne vode ali viseče podzemne vode je dovoljeno le začasno znižati piezometrično gladino 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;
2. zaščita gradbene jame mora biti vodotesna. Pri načrtovanju zaščite gradbene jame je treba izdelati modeliranje sprememb stanja podzemne vode in predvideti ukrepe, da ne bo prišlo do znižanja gladine podzemne vode;
3. vmesni prostor med stavbo in izkopom oziroma steno gradbene jame je treba zapolniti z materialom iz izkopanih krovnih plasti po enakem vrstnem redu, da se ohrani izhodiščna gladina viseče podzemne vode ter prepreči hitrejše odtokanje viseče gladine podzemne vode ali padavinskih vod v spodnjo podzemno vodo;

4. 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.

(7) Za vse posege na varstvenih in ogroženih območjih ter za posege zaradi odvajanja odpadnih voda je treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode.

(8) Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati elaborata Hidrogeološko poročilo z oceno vpliva posega na podzemno vodo, št.– 5552-283/2023-01, Geologija– d. o. o. Idrija, februar 2024, in Geološko– geomehansko poročilo, št.– 5555-286/2023-01, Geologija– d. o. o. Idrija, april 2024 **ter izdelati geološko geomehanski elaborat, s katerim se dokaže, da načrtovana gradnja kletne etaže ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.**

25. člen **(varstvo tal)**

Pri gradnji je treba **upoštevati naslednje ukrepe za varstvo tal:**

- **posege je treba načrtovati in izvajati tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša;**
- **gradbišče je treba organizirati tako, da se za gradbene in prometne površine v čim večji meri uporabijo obstoječe degradirane površine ter da se posega v tla le v obsegu in do globine, ki sta nujno potrebna;**
- **preprečiti je treba onesnaženje tal ter** uporabljati materiale, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje;
- **vsa zaradi posegov degradirana tla je treba sanirati tako, da se vzpostavi prvotno stanje oziroma se izvedejo ureditve, s katerimi se ne poslabša prvotnega stanja tal.**

26. člen **(varstvo zraka)**

(1) Prezračevanje vseh delov stavbe je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in onesnaženega zraka je treba speljati nad streho stavbe.

(2) Prezračevanje **podzemnih kletnih** garaž mora biti izvedeno z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren. Odpadni zrak iz kletnih garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj oziroma se v neposredni bližini ne zadržuje večje število ljudi.

(3) Vsi izpusti snovi v zrak (zaradi ogrevanja, prezračevanja) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu s predpisi, ki urejajo emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja.

(4) V času odstranitve objektov in gradnje je treba upoštevati predpis, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč.

27. člen **(varstvo pred hrupom)**

(1) Prostorska enota PE1 je skladno z OPN MOL ID opredeljena kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom, prostorski enoti PE2 in PE3 pa kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Severni del območja OPPN je območje možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometa na Karlovški cesti.

(2) Vse prostore, v katerih so hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati. Na fasadah načrtovane stavbe A, ki so čezmerno obremenjene zaradi hrupa s Karlovške ceste, je treba za prostore, občutljive na hrup, izvesti pasivno zaščito pred čezmernim hrupom.

(3) V območju OPPN je zvočnike in druge podobne zvočne naprave dopustno umeščati le v zaprte prostore tako, da ne povzročajo prekomernih obremenitev s hrupom v sosednjih prostorih načrtovane stavbe in izven nje.

(4) Površin, namenjenih igri otrok, ni dopustno umestiti v območje preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometa na Karlovški cesti.

(5) Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo je treba izvajati naslednje ukrepe:

- uporabljati je treba gradbeno mehanizacijo, katere zvočna moč ne presega vrednosti, določenih s predpisom, ki ureja emisije strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- gradbena dela je treba izvajati samo v dnevnem času in v času delovnih dni v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju;
- **zagotoviti pri izdelavi projektne dokumentacije** je treba ~~ustrezno organizacijo gradbišča (omejitev zvočnih signalov, omejitev obratovanja motorjev strojev v prostem teku)~~ **opredeliti potreben obseg protihrupnih ukrepov (tehnologija gradnje, izvedba začasnih protihrupnih ograj, uporaba premičnih protihrupnih zaslonov, po potrebi časovna omejitev izvajanja hrupnejših del), monitoring), da obremenitev s hrupom v času gradnje ne bo povzročala čezmerne obremenitve okolja.**

(6) Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati Elaborat varstva pred hrupom za OPPN 299 Vožarski pot – del v Ljubljani, **Nacionalni laboratorij za zdravje, okolje in hrano**, št.- 2920-23/108470-23, oktober 2023, dopolnjeno maj 2024.

(7) Fasade iz drugega odstavka tega člena in območje preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom so določeni v grafičnem načrtu št.- 4.8- »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

28. člen (osončenje)

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

- dne 21. decembra najmanj 1 h ter
- dne 21. marca in dne 21. septembra najmanj 3 h.

(2) Če so pogoji naravnega osončenja v obstoječih stavbah v prostorih iz prejšnjega odstavka tega člena manjši od pogojev, določenih v prejšnjem odstavku, se zaradi gradnje novih objektov ne smejo poslabšati.

(3) Ustreznost osončenja je treba preveriti in dokazati v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

29. člen (odstranjevanje odpadkov)

(1) ~~Zbirna~~ **Ravnanje s komunalnimi odpadki** in ~~prevzemna mestadostop~~ za ~~komunalne odpadke morajo~~ **komunalna vozila morata** biti urejena ~~v skladu s predpisi, ki urejajo obvezno gospodarsko javno službo zbiranja komunalnih odpadkov. Število in velikost zabojnikov za komunalne odpadke (mešani komunalni odpadki, biološki odpadki, embalaža, papir) je treba določiti~~ skladno s predpisom, ki ureja zbiranje komunalnih odpadkov v MOL. ~~Prostor za zbirno mesto mora biti dovolj velik za hranjenje odpadkov, in predpisom, ki ureja obvezno občinsko gospodarsko javno službo zbiranja komunalnih odpadkov, ter skladno s predpisom, ki ureja varstvo okolja.~~

(2) Uporabnik ~~nastanejo javne službe~~ na območju ~~OPPN, tako odpadkov, ki so predmet~~ občine, to je **izvirni povzročitelj oziroma lastnik, najemnik ali uporabnik nepremičnine, se mora vključiti v sistem** zbiranja ~~znotraj obvezne gospodarske javne službe, kot odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti~~ odpadkov. **Uporabnik je dolžan prepuščati:**

(2) Uporabnik ~~je dolžan prepuščati:~~

- mešane komunalne odpadke **oziroma preostanek odpadkov** v ~~zabojnike~~ **podzemne zbiralnice** za mešane komunalne odpadke, **oziroma preostanek odpadkov,**
- embalažo, papir in steklo (v nadaljnjem besedilu: ločene frakcije) v ~~zabojnike~~ **podzemne zbiralnice** za ločene frakcije ~~na zbirnih mestih, ekoloških otokih in zbirnih centrih,~~ **v zbirne centre ali v mini zbirne centre,**
- biološke odpadke v ~~zabojnike~~ **podzemne zbiralnice** za biološke odpadke, razen če ~~se kompostirajo~~ **jih sam kompostira,**
- kosovne odpadke na prevzemno mesto ob določenem času po predhodnem naročilu in
- nevarne odpadke v zbirne centre ali v premične zbiralnice nevarnih odpadkov.

(3) Na območju OPPN je v prostorski enoti PE3 ob ulici Vožarski pot načrtovana podzemna zbiralnica za komunalne odpadke. Komunalna vozila dostopajo po ulici Vožarski pot, prostor za ustavljanje je na vozišču ulice Vožarski pot, prostor za obračanje pa je zagotovljen ~~delno~~ na obstoječih vozniških površinah ~~in delno na načrtovani utrjeni površini v prostorski enoti PE2.~~ 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 ~~eeste~~ **voziščem,** kjer ustavlja komunalno vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.

(4) 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 s predpisom, ki ureja ravnanje z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(5) Umestitev podzemne zbiralnice za komunalne odpadke je določena v grafičnem načrtu št.- 4.6- »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

30. člen **(svetlobno onesnaženje)**

(1) Postavitev in jakost svetilk **za osvetlitev stavb in zunanjih površin** morata biti v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) 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.

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

31. člen **(potresna varnost in zaklanjanje)**

(1) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,635 (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 s predpisom, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov, glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta. Pri načrtovanju nekonstrukcijskih elementov stavbe je treba smiselno upoštevati predpis, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov.

(2) Pri načrtovanju stavbe A je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo **tako, da zadrži rušenje**

stavbe nanjo.

(3) Morebitna obstoječa zaklonišča je treba ohraniti in vzdrževati, njihova zaščitna funkcija se ne sme spreminjati. Za vsa odstopanja je treba pridobiti soglasje Uprave Republike Slovenije za zaščito in reševanje.

**32. člen
(ukrepi za varstvo pred požarom)**

(1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za hitro zaznavanje požara, njegovo samodejno javljanje javni gasilski službi, samodejno alarmiranje uporabnikov stavbe in samodejno gašenje,
- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve ter druge pogoje za ~~pogoje~~ ~~za~~omejevanje širjenja požara,
- neovirane in varne dovoze, dostope in delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje v primeru požara.

(2) Načrtovana stavba A mora izpolnjevati bistvene zahteve za varnost pred požarom v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.

(3) Pri načrtovanju ukrepov za zaščito požarne varnosti je treba upoštevati ocenjeni čas intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe MOL, ki znaša 15 min.

(4) Dostop za intervencijska vozila je ~~po ulici~~ **preko Zvonarske ulice, ulice** Žabjak in **po** ulici Vožarski pot. Površina za delovanje intervencijskih vozil je določena na ulici Vožarski pot na zahodni strani načrtovane stavbe A. 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. **Površine za gasilce morajo biti označene s predpisano horizontalno in vertikalno signalizacijo.**

(5) Požarna zaščita je načrtovana z zunanjim javnim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz obstoječega in novega javnega hidrantnega omrežja. Če zmožljivost vodovodnega omrežja ne zadošča požarnim zahtevam po vodi za gašenje, mora investitor načrtovane stavbe A urediti požarni bazen ustrezne velikosti ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

(6) 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 za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.

(7) V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba načrtovati način varne evakuacije iz načrtovane stavbe A na zunanje površine ob njej ter dalje na ulico Vožarski pot oziroma **Zvonarsko ulico oziroma** Karlovško cesto.

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

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

**33. člen
(pogoji za prometno urejanje)**

(1) Zunanje pohodne in povozne površine je treba urediti tako, da zagotavljajo univerzalno dostopnost. Načrtovana stavba A in zunanje površine v območju OPPN morajo biti grajene v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

(2) Vse prometne površine in intervencijske poti morajo biti asfaltirane oziroma tlakovane in utrjene na predpisano nosilnost, hkrati pa morajo zagotavljati prevoznost merodajnih vozil, varnost, stabilnost in ustrezno torno sposobnost.

(3) Prometna ureditev je določena v grafičnem načrtu št.- 4.6- »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«, potek intervencijskih poti za gasilska vozila pa je določen v grafičnem načrtu 4.8- »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

34. člen (ureditev cest in priključevanje na javne ceste)

Območje OPPN se priključuje na ulico Vožarski pot, preurejeno skladno z 8.- členom tega odloka, in Zvonarsko ulico. Na jugovzhodni strani je prometno navezано na Zvonarsko ulico, kjer je določen uvoz v načrtovano stavbo A. Z jugozahodne strani je ~~prekpreko~~ ulice Vožarski pot zagotovljen dostop za intervencijska in komunalna vozila. ~~Ohranja se pot~~**Pot** za intervencijska vozila s Karlovške ceste do Zvonarske ulice **z omejenim dostopom za motorna vozila se rekonstruira.**

35. člen (mirujoči promet)

(1) V kleti načrtovane stavbe A je dopustno urediti do 45 parkirnih mest za osebna vozila, vendar le za potrebe načrtovane stavbe v območju OPPN ter obstoječih stavb v EUP SL-17.

(2) V prostorski enoti PE2 je treba **na vzhodni strani** v pritličju načrtovane stavbe A oziroma na terenu urediti eno do dve parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje. ~~Parkirna mesta~~**Parkirno mesto** za kratkotrajno parkiranje ~~morajo~~**mora** omogočati hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovznikov po sistemu sopotništva idr. **ter mora biti načrtovano tako, da je zagotovljeno varno priključevanje na Zvonarsko ulico. Vzvratno vključevanje oziroma obračanje vozil na javno cesto ni dopustno.**

(3) Za potrebe načrtovane stavbe A v območju OPPN je treba v prostorski enoti PE2 zagotoviti naslednje število parkirnih mest za kolesa:

Namembnost objektov	Število parkirnih mest (PM) za kolesarski promet (najmanj)
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno namestitev (hotel, prenočišča, penzioni)	1 PM/5 sob
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta
12201 Stavbe javne uprave	1 PM/100 m ² BTP objekta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami	2 PM/100 m ² BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/100 m ² BTP objekta
12204 Konferenčne in kongresne stavbe	1 PM/5 sedežev

12301 Trgovske stavbe, lokalna trgovina do 200 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe, lokalna trgovina od 200 do 500 m ² BTP	2 PM/100 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe, trgovina z neprehrambenimi izdelki	1 PM/100 m ² BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija ...) do 200 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija ...) nad 200 m ² BTP	1 PM/100 m ² BTP objekta
12620 Muzeji, arhivi in knjižnice	1 PM/60 m ² BTP objekta
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje	1 PM/100 m ² BTP objekta
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstvene posvetovalnice in ambulante	1 PM/20 m ² BTP objekta
12650 Stavbe za šport: pretežno namenjene razvedrilu, telovadnice, centri za fitnes, aerobiko, ples in jogo ter podobno, brez prostorov za gledalce	1 PM/25 m ² BTP objekta

(4) V BTP objekta iz prejšnjega odstavka se ne upoštevajo BTP, namenjeni servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(5) Za določitev števila parkirnih mest za ~~vozila oseb z invalidskimi vozički~~ **osebna vozila prilagojena funkcionalno oviranim osebam** v stavbi A je treba upoštevati predpis, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

(6) Vsako parkirišče za motorni promet mora imeti infrastrukturo za napeljavo vodov za električne kable, nameščeno na vsaj eno od vsakih pet parkirnih mest tako, da je mogoča namestitev polnilnih mest za električna vozila. Za parkirna mesta za električno polnjenje v stavbi je treba zagotoviti ustrezno požarno zaščito skladno s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah, in zadnjim stanjem tehnike, da sta ob morebitnem vžigu v čim večji možni meri preprečena prenos in širjenje požara ter je omogočeno gašenje baterije električnega vozila.

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

(8) ~~Pri vsakem parkirišču~~ **V kletni garaži** je treba od načrtovanega števila parkirnih mest za osebna motorna vozila zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

(9) Parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila iz tega člena se v izračunu zaokrožijo navzgor.

36. člen (peš promet)

(1) Dostop za pešce je določen s severne strani po hodniku za pešce ob Karlovški cesti ter z južne strani po ulici Vožarski pot, **preurejeni skladno z 8. členom tega odloka**, in po hodniku za pešce ob Zvonarski ulici. Dostopi do vhodov v načrtovano stavbo A so po pešpoteh v območju OPPN. V obcestnem prostoru ob Karlovški cesti je treba zagotoviti dostop za gibalno ovirane osebe od hodnika za pešce ob Karlovški cesti do navezave na ulico Vožarski pot na zahodni strani prostorske enote PE1.

(2) Širina pešpoti v območju OPPN je najmanj ~~2 m~~ **1,5 m, razen prehoda preko atrija, ki mora biti širok najmanj 3 m, ter peš in kolesarskega dostopa na severozahodni strani stavbe A, ki mora biti širok najmanj 2 m.**

(3) Pešpoti so določene na grafičnem načrtu št.- 4.6- »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

37. člen (kolesarski promet)

(1) Kolesarji v območje OPPN dostopajo z južne strani po ulici Vožarski pot in po Zvonarski ulici. Znotraj prostorske enote PE2 kolesarji do vhodov v načrtovano stavbo A dostopajo po poteh, namenjenih pešcem in kolesarjem.

(2) Stojala za kolesa na zunanjih površinah morajo biti v območju OPPN oblikovana enotno in morajo omogočati prikлеpanje koles.

38. člen (dostava in odvoz odpadkov)

(1) Dostop za dostavna vozila do načrtovane stavbe A je po Zvonarski ulici. Dostop do območja OPPN za komunalna vozila je določen po ulici Vožarski pot. Vozne poti ter prostor za obračanje in ustavljanje komunalnih vozil morajo biti urejeni v skladu s predpisi, ki urejajo javno gospodarsko službo zbiranja komunalnih odpadkov. **Do podzemne zbiralnice komunalnih odpadkov mora biti zagotovljen dostop in prostor za obračanje komunalnim vozilom dolžine 9,8 m, širine 3 m in višine 4 m.**

(2) Parkiranje in ustavljanje za dostavna in servisna vozila za obratovanje in servisiranje objektov in dejavnosti znotraj območja OPPN je treba zagotoviti na gradbeni parceli načrtovane stavbe A ali v sklopu ~~parkirišče~~ **parkirišča** za kratkotrajno parkiranje ali v kleti stavbe.

39. člen (intervencijske poti in površine)

Dostop za intervencijska vozila je določen preko **Zvonarske ulice**, ulice Žabjak in po ulici Vožarski pot. Prostor za obračanje intervencijskih vozil je zagotovljen na ~~zahodni strani~~ **obstojećih voznih površinah zahodno od** območja OPPN.

40. člen (splošni pogoji za okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko urejanje)

(1) Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture so:

1. načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetska omrežje po pogojih posameznih upravljavcev okoljskih in energetskih vodov;
2. vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje;
3. upoštevati je treba predpisane odmike od obstojećih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav;
4. če potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih okoljskih, energetskih in elektronsko komunikacijskih vodov ter naprav na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda oziroma naprave pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
5. gradnja okoljskih, energetskih in elektronsko komunikacijskih vodov in naprav ter objektov mora potekati usklajeno;

6. dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev vodov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter morajo biti izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno etapo ureditve posameznega okoljskega oziroma energetskega ali elektronskega komunikacijskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
7. obstoječo okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in povečevati njeno zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

(2) Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev so določene v grafičnem načrtu št. 4.7- »Zbirni načrt okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture«.

41. člen (vodovod)

(1) V Zvonarski ulici poteka vodovod NL DN 100, v ulici Vožarski pot pa vodovod LŽ DN 100. Oba vodovoda sta na južni strani navezana na vodovod LŽ DN 150, ki poteka v Cimpermanovi ulici in ulici Žabjak. V hodniku za pešce na južni strani Karlovške ceste poteka vodovod LŽ DN 100. ~~V sklopu prometne preureditve ulice Vožarski pot skladno z 8. členom tega odloka je načrtovana obnova obstoječega vodovoda LŽ DN 100 skladno s elaboratom PN za PZI, št. 2847V, JP VOKA SNAGA d. o. o., december 2020.~~

(2) Načrtovano stavbo A je treba priključiti na javno vodovodno omrežje v Zvonarski ulici prek lastnega priključka. Vodovodni priključek obstoječe stavbe, ki je načrtovana za odstranitev, je treba ukiniti. Nov priključek mora biti dimenzioniran glede na pričakovano največjo porabo pitne vode v stavbi A in načrtovani način gašenja.

(3) Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz obstoječega javnega hidrantnega omrežja v Zvonarski ulici, Karlovški cesti in ulici Vožarski pot, kjer je v sklopu obnove vodovoda načrtovan nov hidrant.

(4) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati predpis, ki ureja oskrbo s pitno 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.

(5) Pred priključitvijo stavbe A na javno vodovodno omrežje je treba od upravljavca javnega vodovoda pridobiti soglasje k priključitvi. K vlogi za pridobitev soglasja mora investitor predložiti izvedbeno dokumentacijo.

42. člen (kanalizacija)

(1) Na obravnavanem območju je javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. V Zvonarski ulici poteka kanal DN 400, ki ima začetni jašek v Karlovški cesti. V severovzhodnem delu Zvonarske ulice najprej poteka kanal GRP DN 400, ki južno od območja OPPN preide v kanal TE DN 400 in se v Grudnovem nabrežju naveže na zbiralnik B0 700/1050. V ulici Vožarski pot poteka kanal B DN 250, ki na jugozahodnem delu ulice preide v kanal B DN 300, v križišču z ulico Žabjak zavije proti jugovzhodu in se v križišču z Zvonarsko ulico naveže na kanal TE DN 400. V južnem pločniku ob Karlovški cesti proti severozahodu poteka kanal B DN 300. ~~Zaradi prometne preureditve ulice Vožarski pot skladno z 8. členom tega odloka je načrtovana prilagoditev trase obstoječega kanala B DN 300 skladno z elaboratom Obnova kanalizacije po ulici Vožarski pot, št. 3550K, JP VOKA SNAGA d. o. o., marec 2024.~~

(2) Načrtovano stavbo A je treba priključiti na javno kanalizacijo v Zvonarski ulici. Hišni priključki morajo biti načrtovani v utrjenih površinah, ki omogočajo dostop za čiščenje in vzdrževanje.

(3) Padavinsko odpadno vodo s streh in utrjenih površin v območju OPPN je dopustno odvajati v javno kanalizacijo ob pogoju, da se celotni padavinski odtok pri kritičnem nalivu zadrži. Padavinske vode z utrjenih povoznih površin je treba odvajati v javno kanalizacijo prek lovilnikov olj.

(4) V območju OPPN je treba zagotoviti ukrepe za zadrževanje padavinskih voda s streh in z utrjenih površin, urejenih v območju OPPN, pri čemer imajo prednost ukrepi modro-zelene infrastrukture. Za stavbo A je treba urediti sistem zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin stavbe za ponovno uporabo te vode v stavbi ali v njeni okolici. Zadrževalnike za padavinsko odpadno vodo z območja OPPN je treba dimenzionirati tako, da bo zadržan celotni odtok s prispevnega območja pri kritičnem nalivu. Zagotoviti je treba tudi rešitve za nadzorovan režim praznjenja zadrževalnikov.

(5) Priklučevanje na javno kanalizacijo je dopustno izvesti neposredno, če je kota dna kleti oziroma etaže objekta, kjer bodo nameščeni sanitarni elementi, najmanj 10 cm nad koto pokrova bližnjih revizijskih jaškov na javnem kanalu, v nasprotnem primeru je treba urediti hišno črpališče.

(6) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati predpis, ki ureja odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda. Upoštevati je treba interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga- d. o. o.: Tehnična navodila za kanalizacijo. Pri dimenzioniranju zadrževalnikov je treba upoštevati standard DWA-A 117E.

(7) Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba od upravljavca javne kanalizacije pridobiti soglasje k priključitvi. K vlogi za pridobitev soglasja investitor predloži izvedbeno dokumentacijo.

43. člen (plinovod)

(1) Preko prostorske enote PE1 potekata obstoječa distribucijska plinovoda N14250 DN- 150 in N14261 DN- 100, ki se ohranita. **Vzhodno od območja OPPN po Zvonarski ulici poteka obstoječi distribucijski plinovod obstoječe glavno nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje N14260 DN- 150.**

~~(2) Skladno z Lokalnim energetskega konceptom MOL in OPN MOL ID je načrtovana stavba A oskrbovana z zemeljskim plinom za ogrevanje, hlajenje, pripravo tople sanitarne vode in kuhanje.~~

~~(3) Načrtovano stavbo A je dopustno priključiti na obstoječa distribucijska plinovoda N14250 DN-150 oziroma~~**(2) Za namen ogrevanja in priprave sanitarne tople vode je treba stavbo priključiti na distribucijsko omrežje zemeljskega plina, razen v primeru uporabe lastnih sistemov, ki so skladni z lokalnim predpisom o prednostni rabi virov energije in energentov. Priključitev je mogoča tudi za namen tehnološke rabe in kuhe.**

(3) Za priključitev načrtovane stavbe A na distribucijsko plinovodno omrežje N14260 DN-150. 150 je treba izvesti plinski priključek, ki se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo v omarici, nameščeni v fasadi ali na njej. Obstoječi objekt priključek objekta, ki je načrtovan za odstranitev, že ima plinski priključek z dimenzijo DN 50, ki ga je mogoče ob preveritvi dimenzijske ustreznosti uporabiti za stavbo A se odstrani.

~~(4) Obstoječi plinovod v Zvonarski ulici je treba v času gradnje zaščititi.~~

(4) Posegi v prostor na obravnavanem območju so predvideni v varovalnem pasu obstoječega plinovodnega omrežja. Za vse posege v varovalni pas je treba pridobiti soglasje Energetike Ljubljana d. o. o.

(5) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijske sisteme zemeljskega plina za geografska območja Mestne

občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 102/20), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02, 17/14 – EZ-1 in 38/24 – EZ-2) in Tehničnimi zahtevami za graditev distribucijskih plinovodov in priključkov ter notranjih plinskih napeljav Energetike Ljubljana d. o. o..

44. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Ob jugozahodni meji območja OPPN in v severnem delu Zvonarske ulice potekajo obstoječi podzemni vodi 10/20- kV v lasti in upravljanju Elektro Ljubljana- d. d. Stavbe, ki so načrtovane za odstranitev, se napajajo z električno energijo prek zemeljskega kabla, ki poteka v Zvonarski ulici iz obstoječe transformatorske postaje TP1140-Tribuna Prule.

(2) V Zvonarski ulici poteka elektrokabelska kanalizacija, ki je iz kabelskega jaška povezana tudi z območjem stavbe A. Za napajanje stavbe A je treba iz transformatorske postaje TP1140-Tribuna Prule v obstoječo kabelsko kanalizacijo položiti ustrezno število zemeljskih kablov. Če se izkaže, da obstoječa elektrokabelska kanalizacija ne ustreza umestitvi stavbe A, jo je treba dograditi. Pred stavbo A oziroma v njeno fasado je treba vgraditi kabelsko razdelilno omarico, ki bo ločilna točka distribucijskega omrežja od priključkov uporabnikov.

45. člen (elektronsko komunikacijsko omrežje)

(1) Po Zvonarski ulici in ulici Vožarski pot potekata obstoječi elektronski komunikacijski omrežji **dveh** operaterjev ~~Telekom Slovenije d. d. ali Telemach d. o. o.~~

(2) Načrtovana je odstranitev priključkov za obstoječe stavbe, ki so načrtovane za odstranitev. Stavbo A je dopustno priključiti na omrežji dveh operaterjev, ki potekata po Zvonarski ulici in po ulici Vožarski pot.

(3) Zaradi načrtovanih prostorskih ureditev je treba del elektronskega komunikacijskega omrežja prestaviti.

(4) Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati Načrt s področja elektrotehnike – elektronske komunikacije, ESPiN- d. o. o., št.- E-313/23, maj 2024.

46. člen (javna razsvetljava)

(1) Po Karlovški cesti, Zvonarski ulici, **ulici Žabjak** in ulici Vožarski pot poteka omrežje javne razsvetljave.

(2) **Izven območja OPPN, v** sklopu prometne preureditve ulice Vožarski pot **in ureditve ulice Žabjak, je** skladno z 8.- členom tega odloka ~~je~~ načrtovana dograditev omrežja javne razsvetljave **v ulici Vožarski pot** na odseku od ulice Žabjak do območja OPPN, **skladno z elaboratom Izgradnja javne razsvetljave na območju OPPN 299 Vožarski pot – del, JRS d. d., Ljubljana, št. 08-30-3026/3096, avgust 2023, ter v ulici Žabjak na odseku od Vožarskega pata do Zvonarske ulice** ~~skladno z elaboratom Načrt javne razsvetljave, JRS d. d., Ljubljana, št. 08-30-3026/3096, avgust 2023.~~

(3) Površine v prostorski enoti PE1 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.

(4) Interna osvetlitev zunanjih površin ob načrtovani stavbi A mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v prostore stanovanj v načrtovani stavbi A in v obstoječih stavbah.

47. člen (učinkovita raba energije v stavbah)

(1) Načrtovana stavba A mora biti zgrajena energetsko varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prednostno uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana.

(2) Poleg geotermalne energije je dopustna tudi uporaba drugih alternativnih obnovljivih virov energije.

XII. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

48. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustna odstopanja od rešitev, načrtovanih v tem odloku, so:

1. tlorisni gabariti ~~stolpičev A1 in A2 lahko odstopajo navzdol~~; **stavbe A:**
 - **tlorisne dimenzije stolpičev A1 in A2 lahko odstopajo navzdol,**
 - **znotraj GM lahko tlorisne dimenzije stolpičev A1 in A2 presegajo napušči ter nadstreški in nadstrešnice;**
2. višinski gabariti ~~in etažnost~~ stavb:
 - višina stavbe A (h) lahko odstopa navzdol za največ 3 m. Dopustno je tudi odstopanje navzgor do višine $h = 14$ m, če se s študijo osončenja dokaže, da je zagotovljeno osončenje sosednjih stavb v skladu z 28.- členom tega odloka;
 - ~~= etažnost stavbe A se lahko znotraj dopustne višine spremeni;~~
 - ~~= izvedba druge kletne etaže je dopustna, če se na podlagi geološko-geomehanskega elaborata ugotovi, da gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte;~~
- 3.- višinska regulacija terena in višinska kota pritličja:
 - pri višinskih kotah pritličja stavbe A ter kotah urejenega terena pri vhodih v stolpiča A1 in A2 so dopustna odstopanja navzdol. Dopustna so tudi odstopanja navzgor do +0,50 m, če se s študijo osončenja dokaže, da je zagotovljeno osončenje obstoječim stavbam v skladu z 28.- členom tega odloka;
 - višinske kote urejenega terena lahko odstopajo, če je zunanja površina prilagojena višinskim kotam pritličij stavbe A v območju OPPN in ureditvam na sosednjih zemljiščih zunaj območja OPPN;
- 4.- vhodi in dostopi:
 - mikrolokacije vhodov in dostopov do načrtovane stavbe A se lahko spremenijo;
- 5.- Parcelacija in zakoličba:
 - pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah;
 - pri parceli GP2 je dopustno odstopanje pri poteku parcelne meje in pri površini parcele zaradi izravnave meje ob fasadi stavbe na zemljišču s parcelno številko 107/2 v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto;
 - koordinate zakoličbenih točk stavbe A lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih;
- 6.- prometna, okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev:
 - 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 oskrbe stavbe lahko odstopajo, če so skladne s predpisom, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prednostno uporabo energentov za ogrevanje na območju MOL;
- ~~mikrolokacija~~ **lokacija** podzemne zbiralnice za komunalne odpadke je znotraj površin, namenjenih javnemu dobru, lahko spremenjena, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili;
- pozicije parkirnih mest lahko odstopajo od prikazov iz grafičnih načrtov št. 4.3- »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, št. 4.4- »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti« ter št. 4.6- »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«, če so ~~upoštevane določila~~ **upoštevane določbe** 9., 10., 12. in 35.- člena tega odloka;

7. pogoji za gradnjo in uporabo stavbe:

- 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 tega odloka;

~~7.~~**8. zmožljivost stavbe A:**

- BTP stavbe A nad terenom lahko odstopa do 20 % navzdol-;
- BTP stavbe A pod terenom lahko odstopa ~~navzdol ali~~ navzgor, pri čemer seštevek BTP nad in pod terenom ne sme odstopati več kot **±5 % navzgor**;
- **BTP stavbe A pod terenom lahko odstopa navzdol, pri čemer seštevek BTP nad in pod terenom ne sme odstopati več kot 15 % navzdol**;

~~8.~~**9. osončenje:** največ 20 % celotnega števila stanovanj v stavbi A lahko odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov, določenih v 28.- členu tega odloka.

XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

49. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

(2) Investitor načrtovane stavbe A mora najpozneje dve leti po sprejetju tega odloka zagotoviti parcelacijo, določeno v 19. členu tega odloka.

(3) Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zaradi zagotavljanja kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitorji in izvajalci načrtovanih ureditev v območju OPPN naslednje obveznosti:

1. zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
2. zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje. Morebitne poškodbe okoliških objektov, naprav in zunanjih ureditev, nastale v času gradnje, morajo biti sanirane na stroške povzročitelja. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja,
3. v času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov, tudi zunaj območja OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posegov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. ~~Ob pripravi~~ **Pri izdelavi** projektne dokumentacije za vsako

posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev,

4. v času urejanja zelenih površin in saditve dreves morajo zagotoviti nadzor arborista ali druge strokovno usposobljene osebe za saditev dreves,
5. promet v času gradnje morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
6. zagotoviti morajo naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela,
7. 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.

(4) V času gradnje mora izvajalec zagotoviti uporabo čiste tehnologije, brezhibne 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.

50. člen **(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)**

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

1. odstranitev objektov in naprav,
2. vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
3. vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavbe A,
4. obnove fasadnega plašča stavbe A, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti,
5. gradnja urbane opreme in pomožnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN, in
6. spremembe namembnosti delov stavbe A v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, pri čemer delež BTP, namenjen stanovanjem, ne sme preseči 70 %.

XIV. KONČNA DOLOČBA

51. člen **(začetek veljavnosti)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.«

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

Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta, je določena v elaboratu »Elaborat ekonomike za Občinski podrobni prostorski načrt 299 Vožarski pot – del (predlog)«, št. EE-21-007, Šabec Kalan Šabec Arhitekti, d.o.o., marec 2026.

Stroški investicij za gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so ocenjeni na 865.120,89 EUR z DDV, od tega investicija MOL 856.001,39 EUR z DDV.

Finančna sredstva za izgradnjo navedene gospodarske javne infrastrukture se zagotovi v proračunu MOL.

Investitorju gradnje se bo obračunal komunalni prispevek, ki bo znan v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in bo izračunan na podlagi projektne dokumentacije

in programa opremljanja. Program opremljanja se sprejme s posebnim odlokom na podlagi veljavnega OPPN. Plačan komunalni prispevek bo neposreden prihodek proračuna Mestne občine Ljubljana.

Pripravili:

Monika Kovač Mesarić, univ. dipl. inž. arh.

Višja svetovalka

Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Odseka za PIA in prenovo



Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.

v. d. vodje oddelka

OPPN 299: VOŽARSKI POT – DEL (predlog)



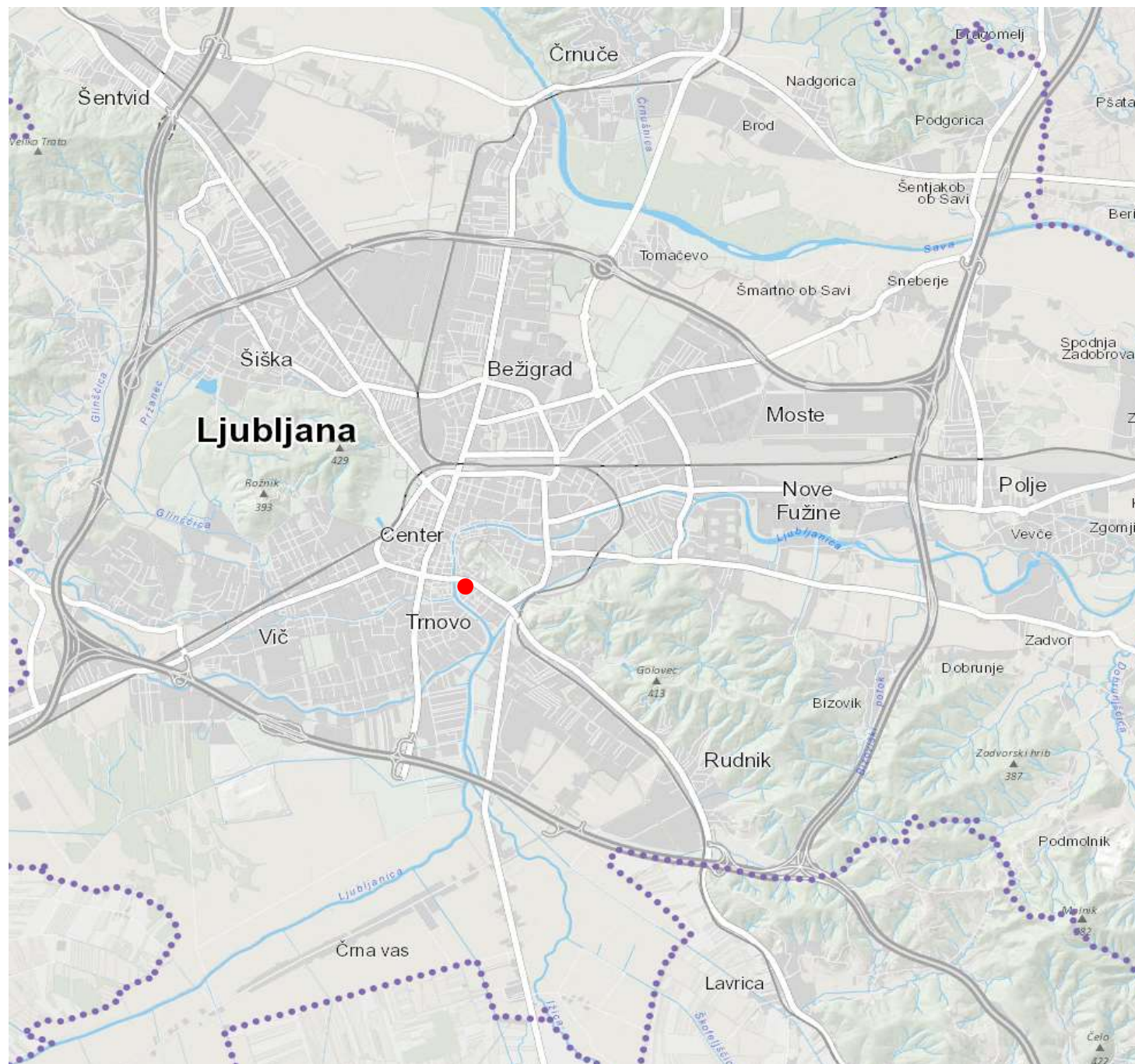
Investitor: ZVONARSKA d.o.o., Italijanska ulica 8, 1000 Ljubljana

Pripravljavec: MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

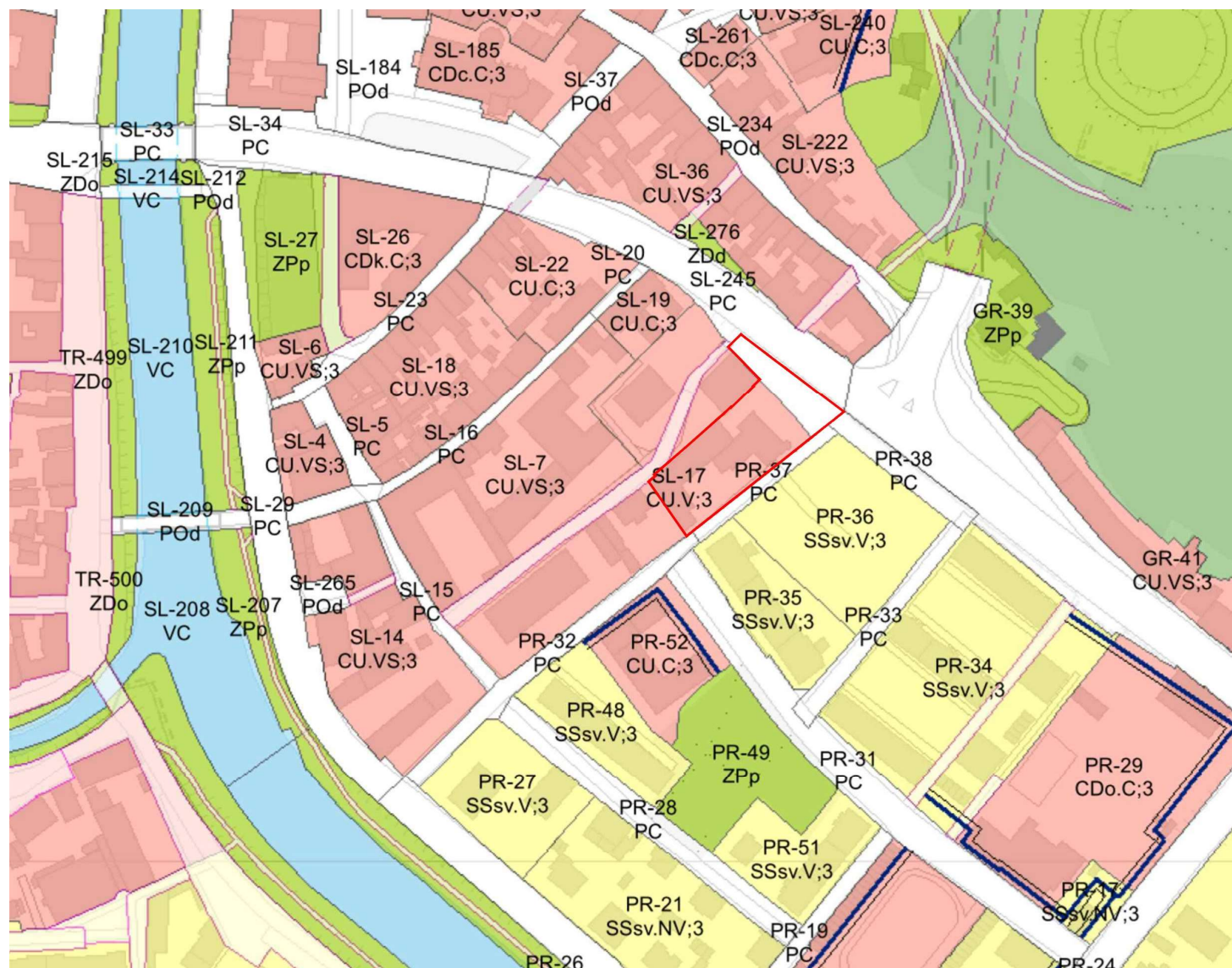


Izdelovalec: ŠABEC KALAN ŠABEC ARHITEKTI d.o.o., Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana

OPPN 299: VOŽARSKI POT - DEL
(predlog)



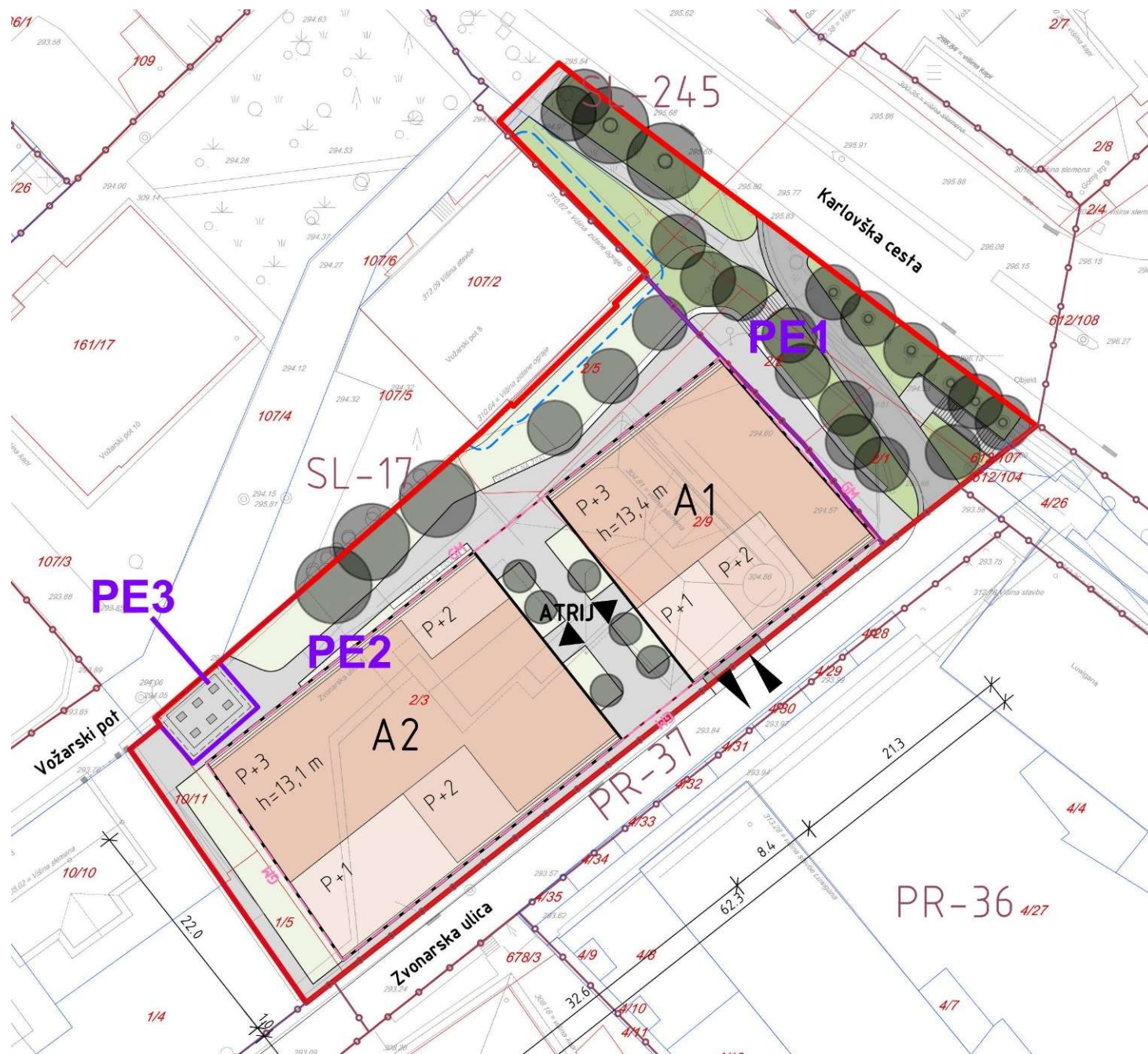
OPPN 299: VOŽARSKI POT - DEL
(predlog)



OPPN 299: VOŽARSKI POT - DEL (predlog)




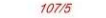







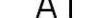






LEGENDA:

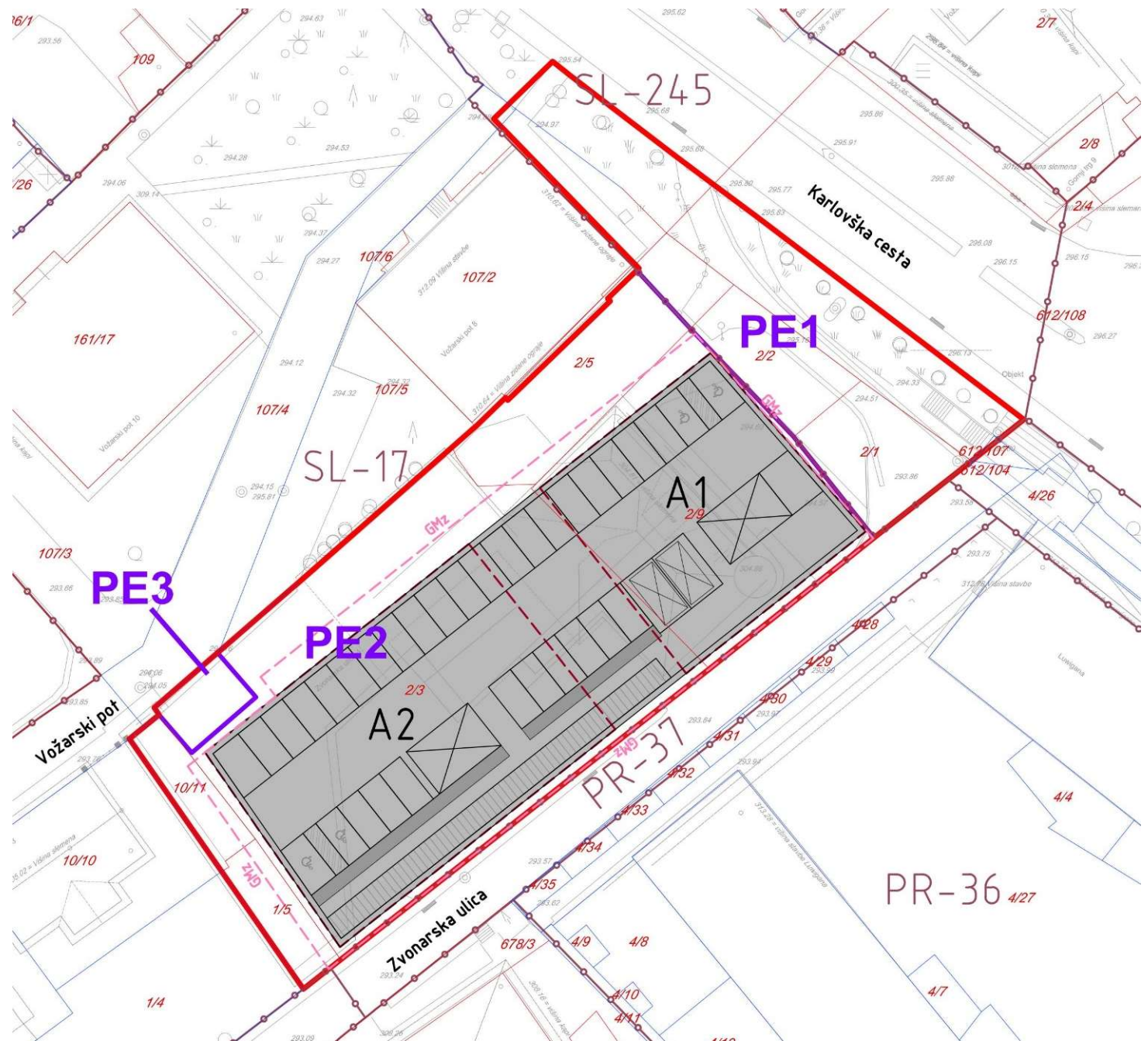
- MEJA OBMOČJA OPPN
- UREJENA MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
- MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
- 107/5 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- SL-17 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- TLRISNI GABARIT NAČRTOVANE STAVBE A V NIVOJU ŠTREHE
- TLRISNI GABARIT NAČRTOVANE STAVBE A POD NIVOJEM TERENA
- A1 OZNAKA STOLPIČA NAČRTOVANE STAVBE A
- h VIŠINA STOLPIČA NAČRTOVANE STAVBE A
- P+3 ETAŽNOST STOLPIČA NAČRTOVANE STAVBE A
- ▲ VHOD V STAVBO
- ▲▲ UVOZ / IZVOZ ZA OSEBNA VOZILA
- JAVNE ZELENE POVRŠINE
- ZELENE POVRŠINE
- POVOZNE POVRŠINE
- UTRJENE POVRŠINE
- GM GRADBENA MEJA NAD TERENOM
- 1,5m PAS OB FASADI STAVBE VOŽARSKI POT 8
- PODZEMNA ZBIRALNICA ZA KOMUNALNE ODPADKE
- OBSTOJEČE DREVO
- NOVO DREVO



OPPN 299: VOŽARSKI POT - DEL (predlog)

LEGENDA:

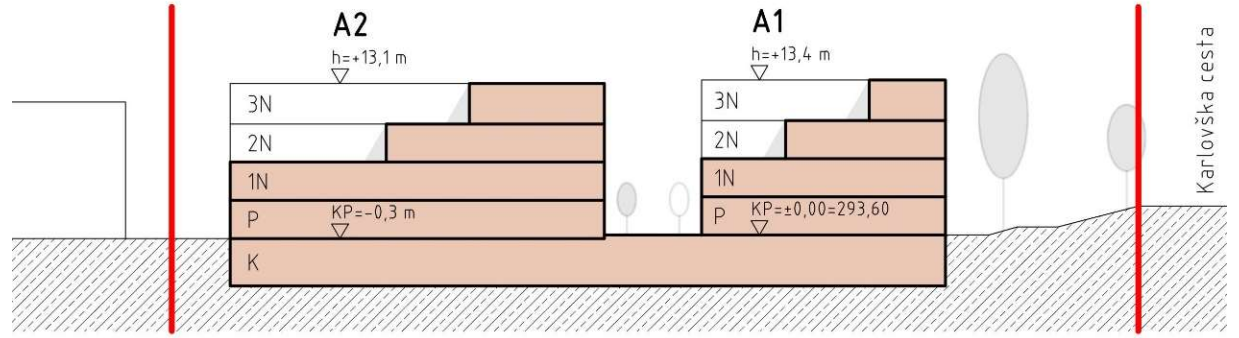
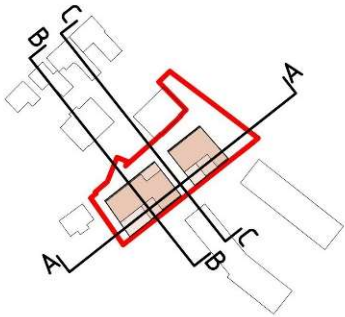
-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  UREJENA MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
-  MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
-  107/5 PARCELNA ŠTEVILKA
-  MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  SL-17 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  MEJA PROSTORSKE ENOTE
-  PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
-  TLRISNI GABARIT NAČRTOVANE STAVBE A V NIVOJU KLETI
-  Gmz GRADBENA MEJA POD TERENOM
-  TLRISNI GABARIT NAČRTOVANE STAVBE A NAD NIVOJEM TERENA
-  A1 OZNAKA STOLPIČA NAČRTOVANE STAVBE A
-  KOMUNKACIJE
-  DVIŽNA PLOŠČAD ZA OSEBNA VOZILA
-  SHRAMBE
-  PARKIRNO MESTO ZA OSEBNA VOZILA
-  PARKIRNO MESTO ZA OSEBNA VOZILA PRILAGOJENA FUNKCIONALNO OVIRANIM OSEBAM
-  PROSTOR ZA PARKIRANJE KOLES



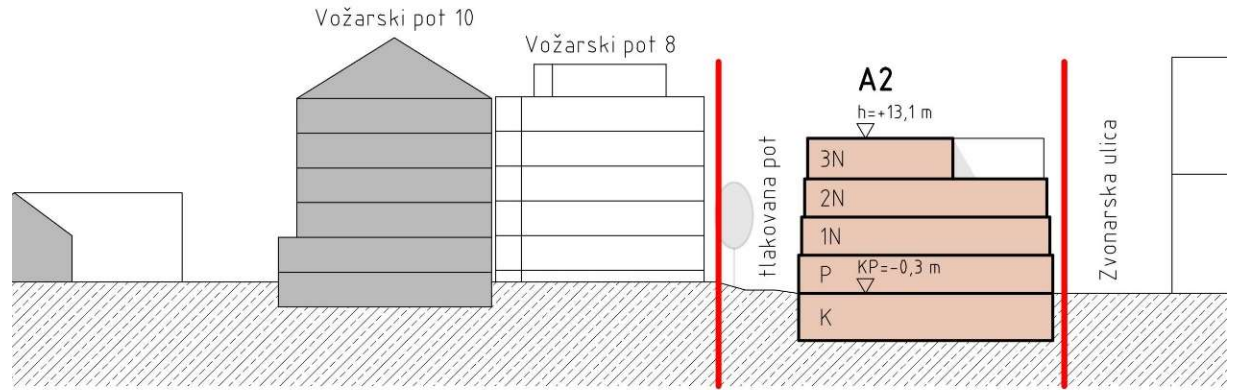
OPPN 299: VOŽARSKI POT - DEL (predlog)

LEGENDA:

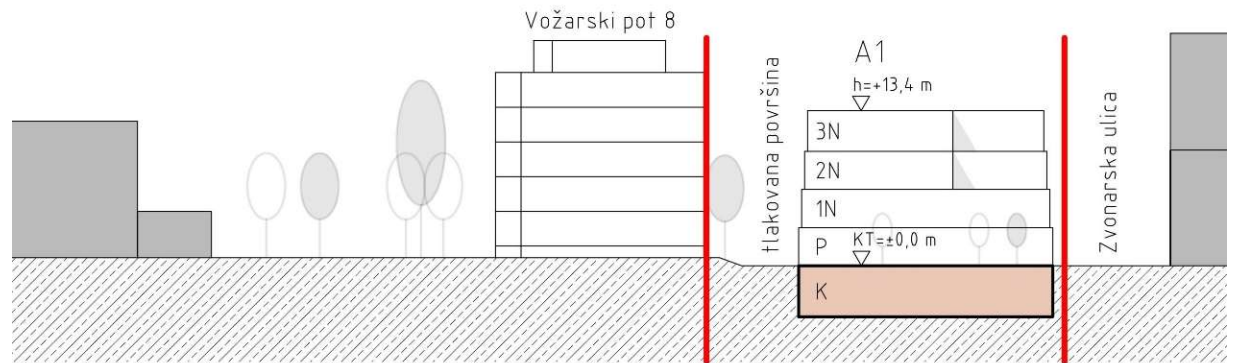
-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  NAČRTOVANA STAVBA A V PREREZU
-  OBSTOJEČA STAVBA V PREREZU
- A1** OZNAKA STOLPIČA NAČRTOVANE STAVBE A
- KP=-0,3 m VIŠINSKA KOTA PRITLIČJA
- KT=±0,0 m VIŠINSKA KOTA UREJENEGA TERENA
- h=+13,4 m VIŠINA STOLPIČA NAČRTOVANE STAVBE A



PREREZ A-A



PREREZ B-B
























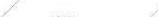
PREREZ C-C

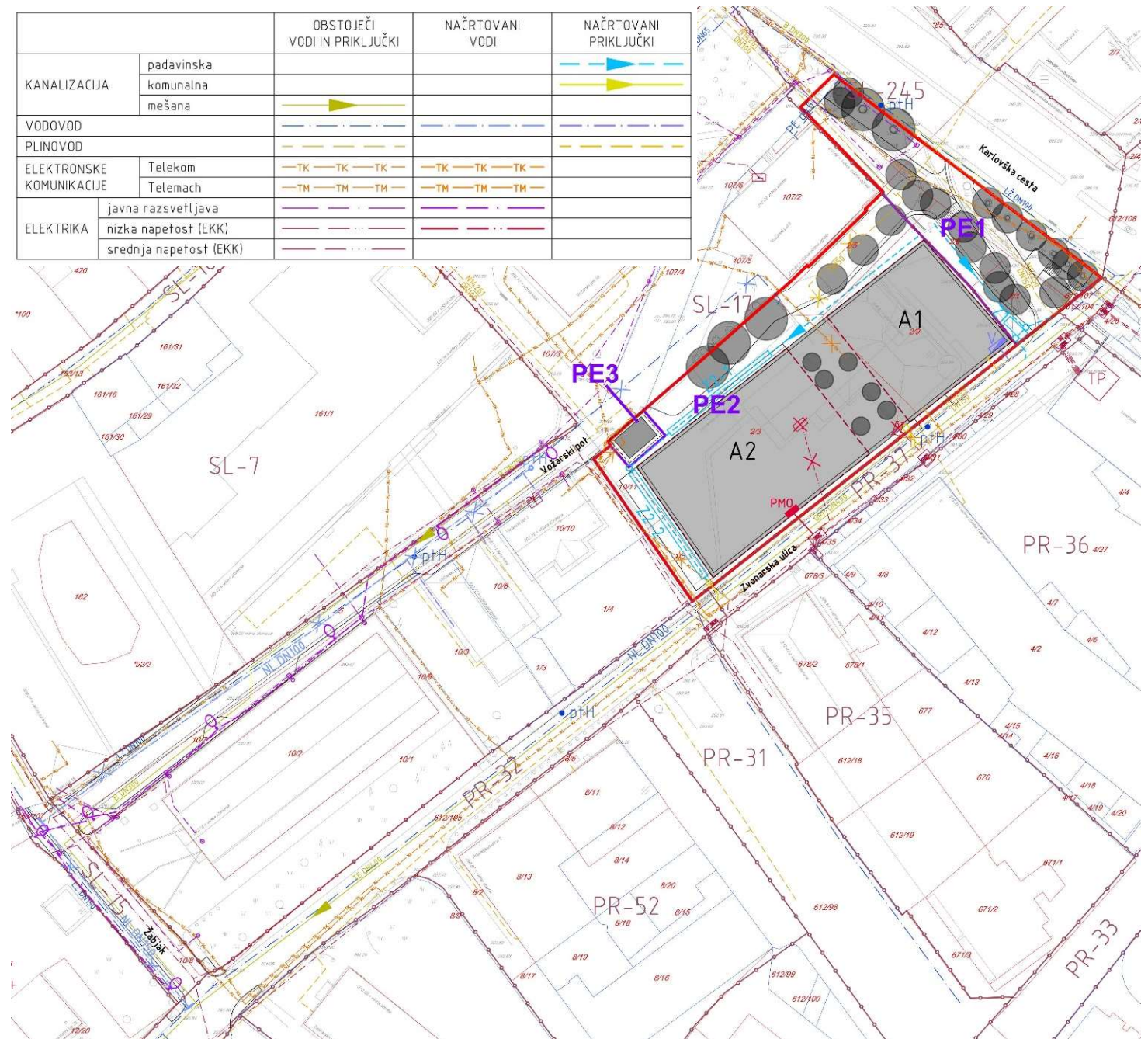
ZNAČILNI PREREZI IN POGLEDI

OPPN 299: VOŽARSKI POT - DEL (predlog)

LEGENDA:











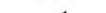
















-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  UREJENA MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
-  MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
-  PARCELNA ŠTEVILKA
-  MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  MEJA PROSTORSKE ENOTE
-  OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
-  TLOKISNI GABARIT NAČRTOVANE STAVBE A V NIVOU KLETI
-  TLOKISNI GABARIT NAČRTOVANE STAVBE A NAD NIVOJEM TERENA
-  OZNAKA STOLPIČA NAČRTOVANE STAVBE A
-  PODZEMNA ZBIRALNICA ZA KOMUNALNE ODPADKE
-  OBSTOJEČ PODTALNI HIDRANT
-  NAČRTOVAN PODTALNI HIDRANT
-  NAČRTOVANA ZIDNA NIŠA Z VODOMERI
-  NAČRTOVAN ZADRŽEVALNIK PADAVINSKE VODE
-  NAČRTOVANA ELEKTRO OMARICA
-  OBSTOJEČA TRANSFORMATORSKA POSTAJA
-  OBSTOJEČE DREVO
-  NOVO DREVO
-  PROMETNA PREUREDITEV ULIC IZVEN OBMOČJA OPPN

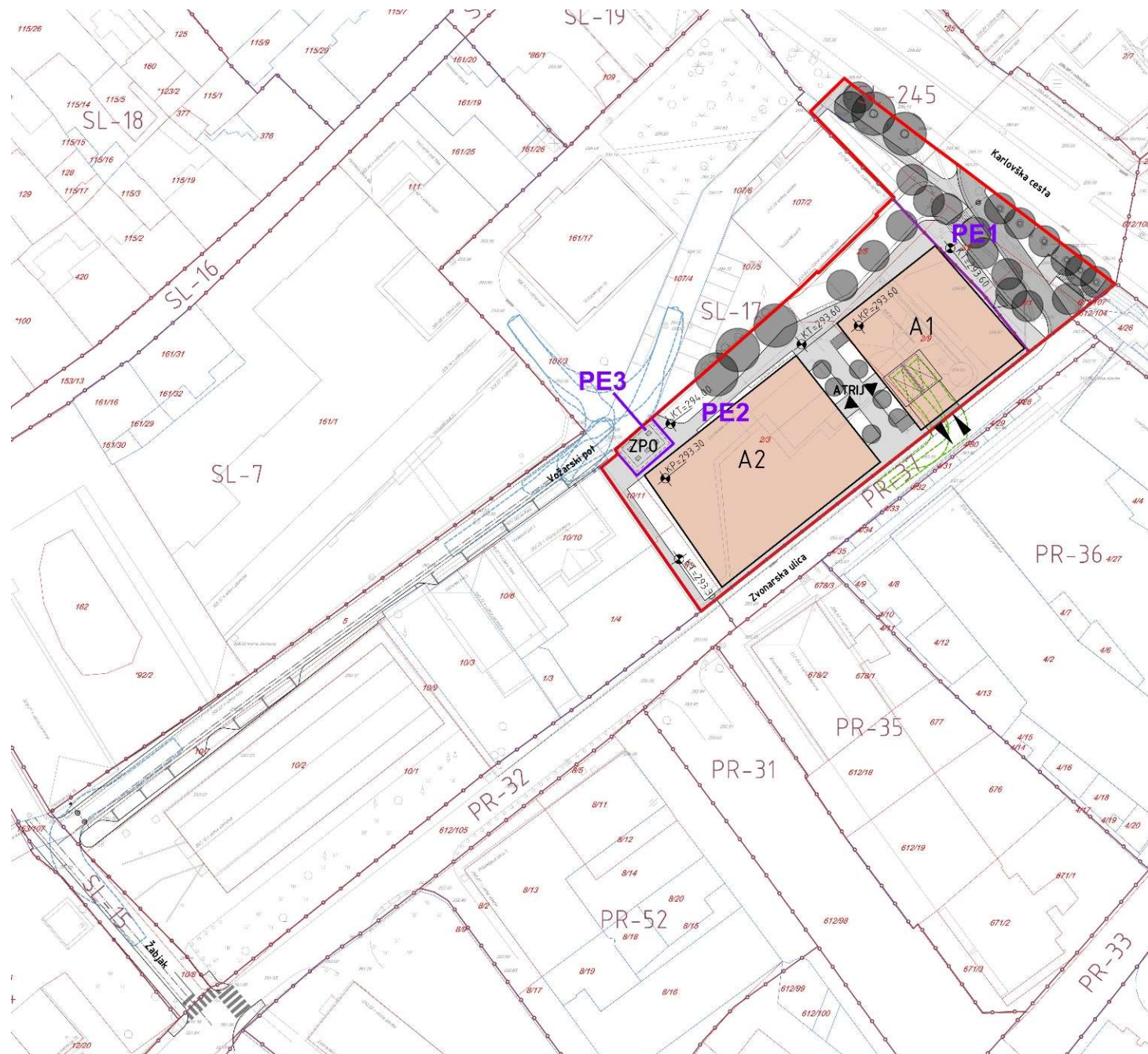
		OBSTOJEČI VODI IN PRIKLJUČKI	NAČRTOVANI VODI	NAČRTOVANI PRIKLJUČKI
KANALIZACIJA	padavinska			
	komunalna			
	mešana			
VODOVOD				
PLINOVOD				
ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE	Telekom			
	Telemach			
ELEKTRIKA	javna razsvetljava			
	nizka napetost (EKK)			
	srednja napetost (EKK)			



OPPN 299: VOŽARSKI POT - DEL (predlog)

LEGENDA:

-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  UREJENA MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
-  MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
-  107/5 PARCELNA ŠTEVILKA
-  MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  SL-17 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
-  MEJA PROSTORSKE ENOTE
-  PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
-  A1 TLOVISNI GABARIT NAČRTOVANE STAVBE A V NIVOUJU PRITLIČJA
-  A2 OZNAKA STOLPIČA NAČRTOVANE STAVBE A
-  ▲ VHOD V STAVBO
-  ▼ VHOD V NESTANOVANJSKI DEL PRITLIČJA OB KARLOVŠKI CESTI
-  ▲ UVOZ / IZVOZ ZA OSEBNA VOZILA
-  DVIŽNA PLOŠČAD ZA OSEBNA VOZILA
-  PROSTOR ZA PARKIRANJE KOLES
-  POVOZNE POVRŠINE
-  UTRJENE POVRŠINE
-  KP=293.60 VIŠINSKA KOTA PRITLIČJA
-  KT=293.30 VIŠINSKA KOTA UREJENEGA TERENA
-  ○ OMEJITEV DOSTOPA ZA MOTORNA VOZILA
-  ZPO ZBIRNO MESTO ZA KOMUNALNE ODPADKE
-  PODZEMNA ZBIRALNICA ZA KOMUNALNE ODPADKE
-  POVRŠINA ZA OBRAČANJE IN POSTAVITEV KOMUNALNIH VOZIL
-  PRIKAZ ZAVIJANJA OSEBNIH VOZIL
-  ● OBSTOJEČE DREVO
-  ○ NOVO DREVO
-  PROMETNA PREUREDITEV ULIC IZVEN OBMOČJA OPPN



**ELABORAT EKONOMIKE
ZA OBČINSKI PODROBNI
PROSTORSKI NAČRT
299 VOŽARSKI POT – DEL
(predlog)**

Naročnik / investitor:

ZVONARSKA d.o.o.
Italijanska ulica 8
1000 Ljubljana

Pripravljavec:

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Mestni trg 1
1000 Ljubljana

Izdelovalec:

ŠABEC KALAN ŠABEC ARHITEKTI d.o.o.
Hacquetova ulica 16
1000 Ljubljana

Odgovorna oseba izdelovalca:

Mojca Kalan Šabec

Podpis:

Odgovorna nosilka naloge:

Mojca Kalan Šabec, univ. dipl. inž. arh.
ZAPS 0275 PA PPN

Žig:

Podpis:

Sodelavec:

Matic Kržan, abs. arh.

Številka naloge:

EE-21-007

Datum izdelave naloge:

Marec 2026

VSEBINA

1.	UVOD	3
1.1	NAMEN NALOGE	3
1.2	VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE	4
2.	KLJUČNE UGOTOVITVE	5
2.1	KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	5
2.2	KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE	7
3.	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	8
3.1	POVZETEK NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	8
3.1.1	Ceste s pripadajočimi objekti	8
3.1.2	Vodovodno omrežje	10
3.1.3	Kanalizacijsko omrežje	10
3.1.4	Plinovod	10
3.1.5	Elektrika	11
3.1.6	Elektronsko komunikacijsko omrežje	12
3.1.7	Odpadki	13
3.1.8	Druge javne površine	13
3.2	OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER VIRI FINANCIRANJA	15
3.2.1	Vhodni podatki za oceno stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo	15
3.2.2	Ocena stroškov investicij v komunalno opremo	16
3.2.3	Ocena stroškov investicij v drugo gospodarsko javno infrastrukturo	18
3.2.4	Povzetek ocene stroškov investicij v novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo	18
3.2.5	Ocena drugih stroškov	19
3.3	VIRI FINANČNIH SREDSTEV	20
3.4	ETAPNOST IZVAJANJA	20
4.	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	21
5.	GRAFIČNI PRIKAZ	22

1. UVOD

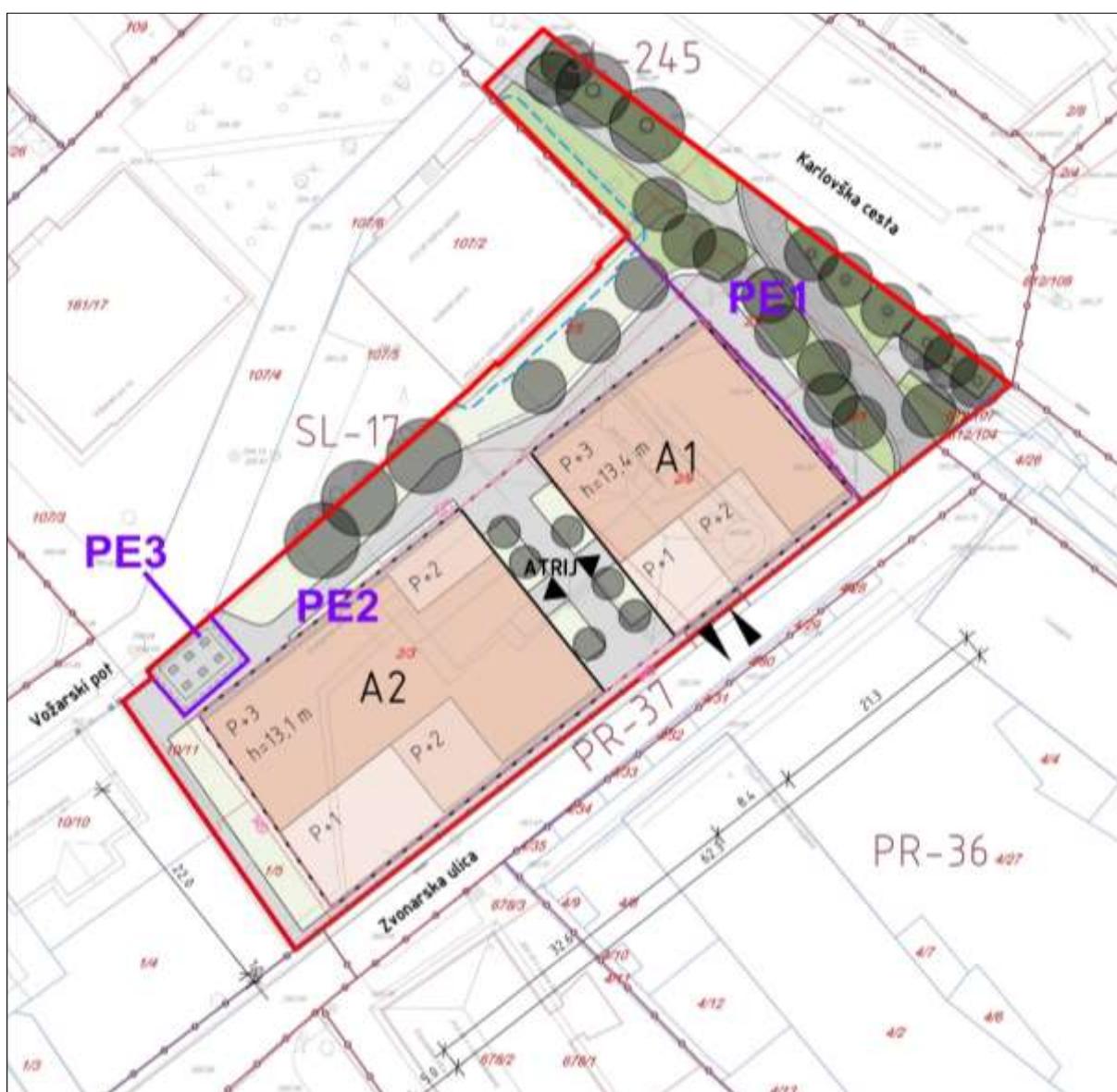
1.1 NAMEN NALOGE

Elaborat ekonomike je v skladu s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19 in 199/21 – ZUreP-3) namenjen:

- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture, ki jo je treba dograditi ali zgraditi za namen izvedbe prostorskih ureditev, načrtovanih z občinskim prostorskim načrtom ali občinskim podrobnim prostorskim načrtom, ter
- oceni investicij in določitvi virov financiranja ter etapnosti za zagotavljanje družbene infrastrukture, ki jo je treba zgraditi, dograditi ali zagotoviti na drug način za namen izvedbe prostorskih ureditev v občinskem prostorskem načrtu ali občinskem podrobnem prostorskem načrtu.

Predmet te naloge je izdelava elaborata ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt 299 Vožarski pot – del (v nadaljnjem besedilu: OPPN). Elaborat ekonomike je izdelan za celotno območje OPPN, ki obsega dela enot urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) SL-17 in SL-245.

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote. Prostorska enota PE1 je namenjena ureditvi obcestnega prostora ob Karlovški cesti. Prostorska enota PE2 je namenjena gradnji stanovanjsko-poslovne stavbe A (stolpiča A1 in A2 s skupno kletjo). Prostorska enota PE3 je namenjena gradnji podzemne zbiralnice za komunalne odpadke.



Slika 1: Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe (vir: OPPN – predlog, marec 2026)

V elaboratu ekonomike so opisana in ocenjena investicija ter določeni viri financiranja in etapnost gradnje komunalne opreme, druge gospodarske javne in družbene infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Elaborat ekonomike je strokovna podlaga za izdelavo programa opremljanja stavbnih zemljišč.

1.2 VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE

Prostorski akti

- OPPN 299 Vožarski pot – del (predlog), izdelovalec Šabec Kalan Šabec arhitekti d. o. o., Ljubljana, št. UP 21-007, marec 2026.

Strokovne podlage OPPN 299 in načrti za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

- Komunalno opremljanje zemljišč za območje OPPN 299 Vožarski pot – del, K Projekt L d. o. o., št. U 08/2422-25, oktober 2025, ki zajema naslednje načrte:
 - Gradbeno-prometna ureditev,
 - Krajinska ureditev,
 - Cestna razsvetljava,
 - Vodovod,
 - Telekomunikacije.

Usmeritve in mnenja NUP

- JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d. o. o., Področje oskrbe z vodo, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana,
- JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d. o. o., Področje odvajanja odpadnih voda, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana,
- JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d. o. o., Področje odvoza odpadkov, Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana,
- MOL, MU, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet, Trg mladinskih delovnih brigad 7, 1000 Ljubljana,
- Elektro Ljubljana d. d., Slovenska cesta 56, 1000 Ljubljana,
- JP Energetika Ljubljana d. o. o., Oskrba s plinom, Verovškova ulica 62, 1001 Ljubljana,
- Javna razsvetljava d. d., Litijska cesta 263, 1261 Ljubljana - Dobrunje,
- Telekom Slovenije d. d., TKO osrednja Slovenija, Stegne 19, 1000 Ljubljana,
- United Fiber d. o. o., Brnčičeva ulica 49A, 1231 Ljubljana - Črnuče,
- MOL, MU, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, Resljeva cesta 18, 1000 Ljubljana.

Lastništvo zemljišč

Podatki o lastništvu zemljišč so pridobljeni iz elektronske zemljiške knjige marca 2026.

2. KLJUČNE UGOTOVITVE

2.1 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

Za opremljanje stavbnih zemljišč je treba na območju:

- dograditi / rekonstruirati javno prometno omrežje,
- urediti javno površino ob Karlovški cesti in
- zgraditi podzemno zbiralnico za komunalne odpadke.

Načrtovani stavbi v območju OPPN je omogočena priključitev na:

- obstoječe vodovodno omrežje,
- obstoječe kanalizacijsko omrežje,
- obstoječe plinovodno omrežje,
- obstoječe elektroenergetsko omrežje in
- obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje.

Voda za potrebe gašenja bo zagotovljena iz obstoječega vodovodnega omrežja, ki bo obnovljeno.

Obstoječe cestno omrežje omogoča dostop do območja OPPN. Zaradi bližine mestnega središča in dobre dostopnosti z javnim mestnim linijskim prevozom potnikov je treba zagotoviti varne peš in kolesarske povezave s širšim območjem. Za izboljšanje prometne varnosti ter dostopnosti za pešce in kolesarje sta načrtovani:

- ureditev obcestnega prostora ob Karlovški cesti na parceli GP1/1 v prostorski enoti PE1 (znotraj območja OPPN) ter
- prometna preureditev ulice Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN in preureditev ulice Žabjak na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice (izven območja OPPN).

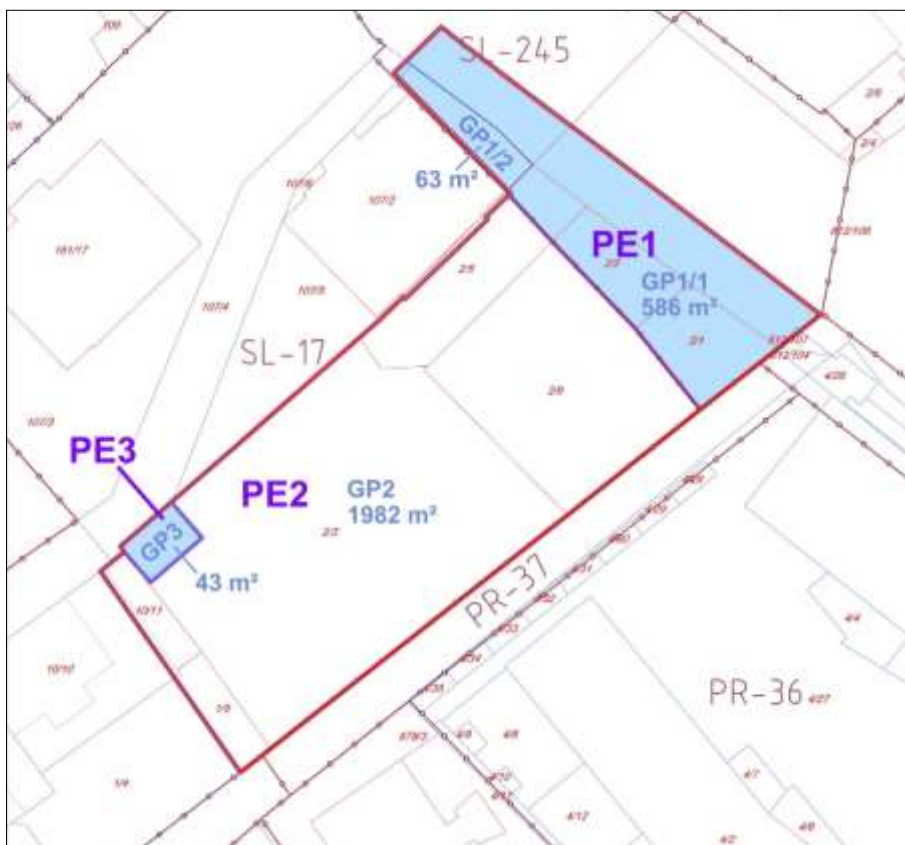
Za zbiranje komunalnih odpadkov je treba v območju OPPN zgraditi novo podzemno zbiralnico v prostorski enoti PE3.

Strošek komunalnega opremljanja so:

- ureditev obcestnega prostora ob Karlovški cesti na parceli GP1/1 v prostorski enoti PE1, skupaj z rekonstrukcijo intervencijske poti z omejenim dostopom za motorna vozila, ureditvijo peš povezav, odvodnjavanjem in ureditvijo zelenih površin,
- prometna preureditev ulice Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN ter preureditev ulice Žabjak na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice, vključno z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo ter potrebnimi prilagoditvami oziroma dograditvami obstoječe gospodarske javne infrastrukture, ter
- ureditev podzemne zbiralnice za komunalne odpadke v prostorski enoti PE3.

Površine, namenjene javnemu dobru, so parcele GP1/1, GP1/2 in GP3. Parcela GP1/1 je površina, namenjena obcestnim ureditvam ob Karlovški cesti. Parcela GP1/2 je površina, namenjena zelenici. Parcela GP3 je površina, namenjena ureditvi podzemne zbiralnice za komunalne odpadke ob ulici Vožarski pot. Površine, namenjene javnemu dobru, skupaj merijo 692 m².

Površine iz prejšnjega odstavka obsegajo zemljišči s parcelnima številka 2/1 in 2/2 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 2/3, 2/5, 612/107 in 612/108, vsi v katastrski občini 2677 Prule, ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 107/4, 107/5 in 153/109, vsi v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto.



Slika 2: Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu (vir: OPPN – predlog, marec 2026)

Skladno z 2. odstavkom 5. člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list, št. 20/19, 30/19 – popr., 34/19 in 199/21 – ZUreP-3; v nadaljnjem besedilu: Uredba) se za novo komunalno opremo ne šteje vzdrževanje, obnavljanje in nadomeščanje obstoječe komunalne opreme, ki je namenjeno nemotenemu delovanju.

Skladno s predhodnim odstavkom se za novo komunalno opremo ne šteje in ni del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN obnova vodovodnega omrežja v ulici Vožarski pot ter v ulici Žabjak. Stroški za obnovo vodovodnega omrežja zaradi načrtovane gradnje so v elaboratu ekonomike prikazani v poglavju 3.2.5. »Ocena drugih stroškov«. Te stroške bo prevzel investitor upravljavca vodovodnega omrežja.

V oceni stroškov za gradnjo druge gospodarske javne infrastrukture niso zajeti stroški služnosti za elektronsko komunikacijsko omrežje, ki je načrtovano preko zemljišč v lasti investitorja. Služnosti bodo predmet dogovora med upravljavcem omrežja in investitorjem načrtovanih stavb.

Plačnik projektne in upravne dokumentacije za gradnjo komunalne opreme je investitor gradnje v območju OPPN, zato strošek projektne in upravne dokumentacije ni zajet v strošku komunalnega opremljanja.

Skupni stroški komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture so ocenjeni na **865.120,89 EUR z DDV**.

Ocena stroškov investicij, razdeljena po investitorjih, je prikazana v spodnji tabeli.

	Investicije v komunalno opremo (investicija MOL) (EUR z DDV)	Investicije v drugo gospodarsko javno infrastrukturo (drugi investitorji) (EUR z DDV)	Investicije skupaj (EUR z DDV)
SKUPAJ	856.001,39	9.119,50	865.120,89

2.2 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

Skladno z določili zakonskih predpisov o vsebini elaborata ekonomike se za področje družbene infrastrukture ugotavlja vpliv načrtovanih ureditev na naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole ...),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja ...) in
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti ...).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

V sklopu priprave elaborata ekonomike je bila obstoječa družbena infrastruktura preverjena.

Skladno z mnenjem MOL OPVI potrebe po prostih mestih na področju predšolske vzgoje trenutno pokriva Vrtec Pod gradom, enota Prule, na Praprotnikovi ulici 2, v oddaljenosti cca. 250 m južno od območja OPPN, ter drugi javni vrtci v MOL. Prosta mesta za osnovnošolske otroke iz načrtovane stavbe bodo zagotovljena v osnovni šoli Prule na naslovu Prule 13, v oddaljenosti cca. 300 m južno od območja OPPN, ter druge javne šole.

V neposredni bližini se na južni strani nahaja samopostrežna trgovina Mercator. V bližini območja je tudi več lokalov z gostinskimi, storitvenimi in oskrbnimi dejavnostmi. Najbližje otroško igrišče je ob Prijateljevi ulici, v oddaljenosti cca. 150 m južno od območja OPPN. Najbližji rekreacijski površini sta Grajski grič vzhodno od območja OPPN in Ljubljana zahodno od območja.

Najbližji zdravstveni dom je ZD Ljubljana – Center, ki je od območja OPPN oddaljen približno 750 m ter je dobro dostopen tudi peš, s kolesom in javnim mestnim linijskim prevozom potnikov. ZD Ljubljana – Rudnik je od območja OPPN oddaljen približno 1,5 km. Najbližja lekarna je na Hrenovi ulici 19, v oddaljenosti približno 50 m zahodno od območja OPPN.

Ožje in širše vplivno območje načrtovane prostorske ureditve sta dobro opremljena z družbeno infrastrukturo, zato ocenjujemo, da načrtovana prostorska ureditev ne bo vplivala na potrebe po povečanju obstoječe družbene infrastrukture.

3. KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

3.1 POVZETEK NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

3.1.1 Ceste s pripadajočimi objekti

Obstoječe stanje:

Zahodni del območja OPPN se prometno navezuje na ulico Vožarski pot, vzhodni del območja pa na Zvonarsko ulico, ki sta obe lokalni cesti. Obe sta opremljeni s cestno razsvetljavo in imata urejeno odvodnjavanje. Dostop za intervencijska vozila je po intervencijski poti med Karlovško cesto in Zvonarsko ulico.

Obstoječe cestno omrežje omogoča dostop do območja OPPN. Zaradi bližine mestnega središča in dobre dostopnosti z javnim mestnim linijskim prevozom potnikov je treba zagotoviti varne peš in kolesarske povezave s širšim območjem, zato je treba prometno preurediti ulico Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN. Skladno z zahtevo MOL OGDG je treba urediti tudi dotrajan odsek ulice Žabjak med Vožarskim potom in Zvonarsko ulico.

Prometna preureditev ulice Vožarski pot:

Prometna preureditev ulice Vožarski pot je načrtovana izven območja OPPN na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN. Ulica Vožarski pot je urejena kot območje umirjenega prometa. Predviden je nadzorovan dostop z motornimi vozili le za potrebe lokalnega prometa ter komunalnih in intervencijskih vozil.

Normalni profil je naslednji:

vozišče	3,50 m
varovalni pas	0,50 m
<u>bočna parkirišča</u>	<u>2,00 m</u>
skupaj	6,00 m

Vzdolž jugovzhodnega roba ulice Vožarski pot so načrtovana bočna parkirna mesta, med njimi pa so zagotovljeni razmaki za dostop do zemljišč obstoječih stavb ter zelenice.

Preureditev ulice Žabjak:

Preureditev ulice Žabjak je načrtovana izven območja OPPN na odseku od ulice Vožarski pot do Zvonarske ulice. Za zagotovitev varne peš povezave je ob jugozahodnem robu ulice načrtovan hodnik za pešce, ki ga trenutno ni. V sklopu ureditve se rekonstruira tudi obstoječa navezava ulice Žabjak na Zvonarsko ulico.

Normalni profil je naslednji:

vozišče	5,00 m
<u>pas za pešce</u>	<u>1,50 m</u>
skupaj	6,50 m

Odvodnjavanje ulic Vožarski pot in Žabjak je načrtovano v obstoječ mešani kanal, ki poteka po obeh ulicah.

V sklopu prometne preureditve ulice Vožarski pot in preureditve ulice Žabjak je načrtovana dograditev omrežja javne razsvetljave.

Prometna preureditev ulice Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN in preureditev ulice Žabjak na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice, skupaj z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo ter potrebnimi prilagoditvami oziroma dograditvami obstoječe gospodarske javne infrastrukture, sta strošek komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN. V strošek so zajeti:

- gradbeno prometna ureditev,
- krajinska ureditev in
- dograditev omrežja javne razsvetljave.

V strošek komunalnega opremljanja zemljišč je zajet tudi strošek arheoloških raziskav.



- Zemljišča v lasti MOL
- Zemljišča, ki jih je treba pridobiti

Slika 3: Situacija prometne ureditve

Prometna preureditev ulice Vožarski pot in preureditev ulice Žabjak sta načrtovani po zemljiščih v lasti MOL.

3.1.2 Vodovodno omrežje

V Zvonarski ulici poteka vodovod NL DN 100, v ulici Vožarski pot pa vodovod LŽ DN 100. Oba vodovoda sta na južni strani navezana na vodovod LŽ DN 150, ki poteka v Cimpermanovi ulici in ulici Žabjak. V hodniku za pešce na južni strani Karlovške ceste poteka vodovod LŽ DN 100.

Načrtovano stavbo A je dopustno priključiti na javno vodovodno omrežje v Zvonarski ulici preko lastnega priključka. Vodovodni priključek obstoječe stavbe, ki je načrtovana za odstranitev, je treba ukiniti. Nov priključek mora biti dimenzioniran glede na pričakovano največjo porabo pitne vode v načrtovani stavbi in načrtovani način gašenja.

Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz obstoječega javnega hidrantnega omrežja v Zvonarski ulici, Karlovški cesti in ulici Vožarski pot, kjer je v sklopu obnove vodovoda načrtovan nov hidrant.

V sklopu prometne preureditve ulice Vožarski pot in preureditve ulice Žabjak je načrtovana obnova obstoječega vodovoda LŽ DN 100 v ulici Vožarski pot ter obnova obstoječega vodovoda LŽ DN 150 v ulici Žabjak. Prestavitev in obnova komunalne opreme se, skladno z Uredbo, ne šteje za novo komunalno opremo, zato obnova vodovoda v ulicah Vožarski pot in Žabjak (vključno z morebitnimi potrebnimi arheološkimi raziskavami) ni del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN.

3.1.3 Kanalizacijsko omrežje

Na obravnavanem območju je javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. V Zvonarski ulici poteka kanal DN 400, ki ima začetni jašek v Karlovški cesti. V severovzhodnem delu Zvonarske ulice najprej poteka kanal GRP DN 400, ki južno od območja OPPN preide v kanal TE DN 400 in se v Grudnovem nabrežju naveže na zbiralnik B0 700/1050. V ulici Vožarski pot poteka kanal B DN 250, ki na jugozahodnem delu ulice preide v kanal B DN 300, v križišču z ulico Žabjak zavije proti jugovzhodu in se v križišču z Zvonarsko ulico naveže na kanal TE DN 400. V južnem hodniku za pešce ob Karlovški cesti proti severozahodu poteka kanal B DN 300.

Načrtovano stavbo A je treba priključiti na javno kanalizacijo v Zvonarski ulici. Hišni priključki morajo biti načrtovani v utrjenih površinah, ki omogočajo dostop za čiščenje in vzdrževanje.

Padavinsko odpadno vodo s streh in utrjenih površin načrtovane stavbe je dopustno odvajati v javno kanalizacijo ob pogoju, da se celotni padavinski odtok pri kritičnem naluvi zadrži. Padavinske vode z utrjenih povoznih površin pa je treba odvajati v javno kanalizacijo preko lovilnikov olj. Za načrtovano stavbo je treba urediti sistem zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin stavbe za ponovno uporabo te vode v stavbi ali v njeni okolici.

Zaradi priključevanja načrtovane stavbe A na kanalizacijsko omrežje obstoječega omrežja ni treba dograditi ali na novo zgraditi, prav tako ni treba povečati njegove zmogljivosti.

3.1.4 Plinovod

Preko prostorske enote PE1 potekata obstoječa distribucijska plinovoda N14250 DN 150 in N14261 DN 100, ki se ohranita. Vzhodno od območja OPPN po Zvonarski ulici poteka obstoječe glavno nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje N14260 DN 150.

Za namen ogrevanja in priprave sanitarne tople vode je treba stavbo priključiti na distribucijsko omrežje zemeljskega plina, razen v primeru uporabe lastnih sistemov, ki so skladni z lokalnim predpisom o prednostni rabi virov energije in energentov. Priključitev je mogoča tudi za namen tehnološke rabe in kuhe.

Za priključitev načrtovane stavbe A na distribucijsko plinovodno omrežje N14260 DN 150 je treba izvesti plinski priključek, ki se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo v omarici, nameščeni v fasadi ali na njej. Obstoječi priključek objekta, ki je načrtovan za odstranitev, se odstrani.

Zaradi priključevanja načrtovane stavbe A na plinovodno omrežje obstoječega omrežja ni treba dograditi ali na novo zgraditi. Prav tako ni treba povečati njegove zmogljivosti. Odstranitev priključnih plinovodov zaradi načrtovane gradnje ni strošek komunalnega opremljanja zemljišč.

3.1.5 Električna

Ob jugozahodni meji območja OPPN in v severnem delu Zvonarske ulice potekajo obstoječi podzemni vodi 10/20 kV v lasti in upravljanju Elektro Ljubljana d. d. Stavbe, ki so načrtovane za odstranitev, se napajajo z električno energijo preko zemeljskega kabla, ki poteka v Zvonarski ulici iz obstoječe transformatorske postaje TP1140-Tribuna Prule.

V Zvonarski ulici poteka elektrokabelska kanalizacija, ki je iz kabelskega jaška povezana tudi z območjem načrtovane stavbe A. Za napajanje stavbe A je treba iz TP1140-Tribuna Prule v obstoječo kabelsko kanalizacijo položiti ustrezno število zemeljskih kablov. Če se izkaže, da obstoječa elektrokabelska kanalizacija ne ustreza umestitvi stavbe A, jo je treba dograditi. Pred stavbo A oziroma v njeno fasado je treba vgraditi kabelsko razdelilno omarico, ki bo ločilna točka distribucijskega omrežja od priključkov uporabnikov.

Načrtovana stavba A v območju OPPN bo priključena na obstoječe elektroenergetsko omrežje.



 Zemljišča v lasti MOL

Slika 4: Prikaz načrtovane in obstoječe posamezne vrste druge gospodarske javne infrastrukture – električna

3.1.6 Elektronsko komunikacijsko omrežje

Po Zvonarski ulici in ulici Vožarski pot potekata obstoječi elektronski komunikacijski omrežji dveh operaterjev. Načrtovana je odstranitev priključkov za obstoječe stavbe, ki so načrtovane za odstranitev. Načrtovano stavbo A je dopustno priključiti na omrežji dveh operaterjev, ki potekata po Zvonarski ulici in po ulici Vožarski pot.

Zaradi načrtovanih prostorskih ureditev je treba del elektronskega komunikacijskega omrežja prestaviti.

Načrtovana stavba A v območju OPPN bo priključena na obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje.



 Zemljišča v lasti MOL

Slika 5: Prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste druge gospodarske javne infrastrukture – elektronske komunikacije

3.1.7 Odpadki

Na območju OPPN je v prostorski enoti PE3 ob ulici Vožarski pot načrtovana podzemna zbiralnica za komunalne odpadke, ki bo namenjena območju OPPN in obstoječim sosednjim stavbam. Načrtovan je otok s šestimi posodami za različne vrste komunalnih odpadkov. Ob robu podzemne zbiralnice je treba urediti obhodno pot širine najmanj 1,0 m.

Komunalna vozila dostopajo po ulici Vožarski pot, prostor za ustavljanje je na vozišču ulice Vožarski pot, prostor za obračanje pa je zagotovljen na obstoječih vozniških površinah zahodno od območja OPPN. 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 voziščem, kjer ustavlja komunalno vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.

Za ureditev podzemne zbiralnice za komunale odpadke mora MOL pridobiti nekatera zemljišča. Investitor je podal izjavo, da bo zemljišča brezplačno prenesel na MOL, zato strošek nakupa zemljišča v elaboratu ekonomike ni upoštevan.

Parcelna številka	Lastništvo	Površina celotne parcele, povzeta iz javno dostopnih podatkov (m ²)	Pomerjena površina za odkup (m ²)
k. o. 2677 Prule			
2/3 (del)	Zvonarska d. o. o.	1.233	43
Skupaj		1.233	43



Zemljišča, ki jih je treba pridobiti

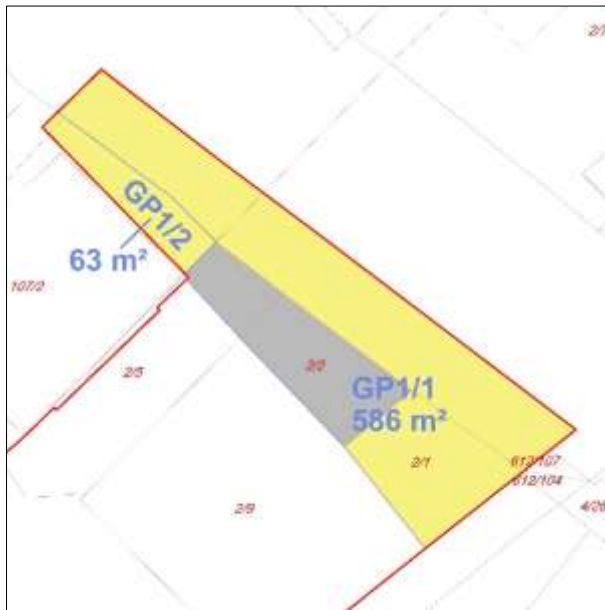
Slika 6: Prikaz zemljišč za odkup za ureditev podzemne zbiralnice za komunalne odpadke

3.1.8 Druge javne površine

Za izboljšanje prometne dostopnosti in varnosti za pešce in kolesarje ter za zagotavljanje celovite prostorske ureditve je treba urediti obcestni prostor ob Karlovški cesti. V prostorski enoti PE1 je načrtovana rekonstrukcija intervencijske poti z omejenim dostopom za motorna vozila, ki poteka v naklonu od Karlovške ceste proti Zvonarski ulici. Nanjo je v smeri proti severozahodu navezana načrtovana pešpot v naklonu, ki omogoča dostop tudi gibalno oviranim osebam in vodi do ulice Vožarski pot. V smeri proti jugu je na načrtovano intervencijsko pot navezано stopnišče za dostop do načrtovane stavbe. Na zahodni strani prostorske enote PE1 je obstoječa povezovalna pot med ulico Vožarski pot in hodnikom za pešce ob Karlovški cesti prilagojena novi zunanji ureditvi. Vse površine, ki niso namenjene prometu, so načrtovane kot zelene površine, zasajene s travo, grmovnicami in drevesi. Površine v prostorski enoti PE1 morajo biti opremljene z javno razsvetljavo.

Za ureditev obcestnega prostora ob Karlovški cesti mora MOL pridobiti nekatera zemljišča. Investitor je podal izjavo, da bo lastništvo teh zemljišč pridobil v celoti ter da jih bo brezplačno prenesel na MOL, zato strošek odkupa teh zemljišč v elaboratu ekonomike ni upoštevan.

Parcelna številka	Lastništvo	Površina celotne parcele, povzeta iz javno dostopnih podatkov (m ²)	Pomerjena površina za odkup (m ²)
k. o. 2677 Prule			
2/2 (cela)	Fizični osebi 1 in 2	100	99
2/5 (del)	Zvonarska d. o. o. ter Fizične osebe 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 in 10	213	40
Skupaj		313	139



- Zemljišča v lasti MOL
- Zemljišča, ki jih je treba pridobiti

Slika 7: Prikaz zemljišč za odkup za ureditev obcestnega prostora ob Karlovški cesti

3.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER VIRI FINANCIRANJA

3.2.1 Vhodni podatki za oceno stroškov investicij v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Stroški investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so v elaboratu ekonomike ocenjeni na naslednji način:

- stroški nove komunalne opreme so povzeti iz projektne dokumentacije Komunalno opremljanje zemljišč za območje OPPN 299 Vožarski pot – del, K Projekt L d. o. o., št. U 08/2422-25, oktober 2025,
- za strošek podzemnih zbiralnic za komunalne odpadke je bila upoštevana ocena, podana s strani družbe JP VOKA SNAGA d. o. o, v vrednosti 70.000 EUR (brez vključenega DDV),
- za strošek arheoloških raziskav je upoštevana ocena iz Ponudbe št. 20260120-4, pridobljene s strani Skupine STIK, z dne 5. 2. 2026,
- stroški gradnje druge gospodarske javne infrastrukture (elektronsko komunikacijsko omrežje) so v elaboratu ekonomike povzeti iz elaborata Načrt s področja elektrotehnike – elektronske komunikacije, ESPiN d. o. o., št. E-313/23, maj 2024,
- plačnik projektne in upravno dokumentacije za gradnjo nove komunalne opreme je investitor gradnje v območju OPPN, zato strošek projektne in upravne dokumentacije ni zajet v strošku komunalnega opremljanja,
- za gradnjo nove komunalne opreme sta stroška investicijskega inženiringa in investicijskega nadzora ocenjena vsak na 3,50 % vrednosti stroška gradnje nove komunalne opreme,
- stroški projektne in upravne dokumentacije do gradnje, investicijskega inženiringa ter investicijskega nadzora za gradnjo druge gospodarske javne infrastrukture so ocenjeni na 15 % stroškov gradnje druge gospodarske javne infrastrukture,
- nova komunalna oprema je načrtovana po zemljiščih, ki so v lasti MOL in po zemljiščih, ki jih bo investitor brezplačno prenesel na MOL, zato v elaboratu ekonomike ni upoštevanih stroškov za nakup zemljišč,
- komunalni vodi komunalne opreme (javna razsvetljava) so načrtovani na obstoječih javnih površinah, zato v elaboratu ekonomike ni upoštevanih stroškov za ureditev služnosti,
- stroški odkupov in služnosti za drugo gospodarsko javno infrastrukturo v elaboratu ekonomike niso upoštevani,
- v oceni stroškov je vključen DDV.

3.2.2 Ocena stroškov investicij v komunalno opremo

a) Ceste s pripadajočimi objekti

V oceno stroška je zajeta prometna preureditev ulice Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN in preureditev ulice Žabjak na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice, skupaj z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo ter potrebnimi prilagoditvami oziroma dograditvami obstoječe gospodarske javne infrastrukture. V strošek so zajeti:

- gradbeno prometna ureditev,
- krajinska ureditev,
- dograditev omrežja javne razsvetljave,
- strošek arheoloških raziskav.

aktivnost	enota mere	količina	cena / enota (EUR)	DDV (%)	SKUPNI STROŠKI (EUR z DDV)	OBRAČUNSKI STROŠKI (EUR)
Prometna preureditev ulice Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN, vključno z ureditvijo mirujočega prometa, ureditvijo zelenic in odvodnjavanjem ter preureditev ulice Žabjak na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice	kos	1	207.504,00	1,22	253.154,88	253.154,88
Pripravljalna dela in navezave na sosednja zemljišča	kos	1	51.392,00	1,22	62.698,24	62.698,24
Krajinska ureditev ob ulici Vožarski pot	m ¹	1	3.580,70	1,22	4.368,45	0,00
cestna razsvetljava ulic Vožarski pot in Žabjak	kos	1	68.092,50	1,22	83.072,85	83.072,85
Arheološke raziskave – pripravljala dela	kos	1	16.280,00	1,22	19.861,60	19.861,60
Arheološke raziskave – Vožarski pot 3 do 18	kos	1	24.420,00	1,22	29.792,40	29.792,40
Arheološke raziskave – ulica Žabjak	kos	1	16.280,00	1,22	19.861,60	19.861,60
stroški gradnje in opreme					472.810,02	468.441,57
stroški odkupa / služnosti					0,00	0,00
projektna in upravna dokumentacija do gradnje (EUR z DDV)					0,00	0,00
investicijski inženiring (EUR z DDV)			3,50 %		16.548,35	16.548,35
investicijski nadzor (EUR z DDV)			3,50 %		16.548,35	16.548,35
SKUPAJ					505.906,73	505.906,73

b) Objekti za ravnanje z odpadki

V oceni stroška so zajeti:

- ureditev podzemne zbiralnice za komunalne odpadke v prostorski enoti PE3,
- strošek arheoloških raziskav.

aktivnost	enota mere	količina	cena / enoto (EUR)	DDV (%)	SKUPNI STROŠKI (EUR z DDV)	OBRAČUNSKI STROŠKI (EUR)
ureditev podzemne zbiralnice za komunalne odpadke v prostorski enoti PE3	kos	1	70.000,00	1,00	70.000,00	70.000,00
gradbena predpriprava podzemne zbiralnice	kos	1	16.225,00	1,00	16.225,00	16.225,00
arheološke raziskave	kos	1	17.524,77	1,00	17.524,77	17.524,77
stroški gradnje in opreme					103.749,77	103.749,77
stroški odkupa / služnosti					0,00	0,00
projektna in upravna dokumentacija do gradnje (EUR z DDV)					0,00	0,00
investicijski inženiring (EUR z DDV)			3,50 %		613,37	613,37
investicijski nadzor (EUR z DDV)			3,50 %		613,37	613,37
SKUPAJ					104.976,50	104.976,50

c) Druge javne površine

V oceni stroška so zajeti:

- ureditev občestnega prostora ob Karlovški cesti na parceli GP1/1 v prostorski enoti PE1, skupaj z rekonstrukcijo intervencijske poti, ureditvijo peš povezav, odvodnjavanjem in ureditvijo zelenih površin,
- strošek arheoloških raziskav.

aktivnost	enota mere	količina	cena / enoto (EUR)	DDV (%)	SKUPNI STROŠKI (EUR z DDV)	OBRAČUNSKI STROŠKI (EUR)
dostopne klančine / poti ob Karlovški cesti	kos	1	159.670,50	1,22	194.798,01	194.798,01
krajinska ureditev	kos	1	19.411,95	1,22	23.682,58	23.682,58
arheološke raziskave	kos	1	8.690,00	1,22	10.601,80	10.601,80
stroški gradnje in opreme					229.082,39	229.082,39
odkup zemljišča za ureditev občestnega prostora ob Karlovški cesti	m ²		30,00	1,00	0,00	0,00
stroški odkupa / služnosti					0,00	0,00
projektna in upravna dokumentacija do gradnje (EUR z DDV)					0,00	0,00
investicijski inženiring (EUR z DDV)			3,50 %		8.017,88	8.017,88
investicijski nadzor (EUR z DDV)			3,50 %		8.017,88	8.017,88
SKUPAJ					245.118,16	245.118,16

3.2.3 Ocena stroškov investicij v drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Zaradi načrtovanih ureditev v območju OPPN je treba prilagoditi in delno prestaviti obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje.

DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	Gradnja (EUR brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)	Ocena stroškov (EUR z DDV)	
ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE						
vzdrževalna dela in varovalni ukrepi na obstoječem omrežju, prestavitve	2.000,00	1,22	2.440,00	15 %	366,00	2.806,00
izdelava novih priključkov na kabelsko kanalizacijo operaterjev	2.500,00	1,22	3.050,00	15 %	457,50	3.507,50
izdelava notranjega razvoda po kleti do omrežnih priključnih točk v blokih A1 in A2	1.200,00	1,22	1.464,00	15 %	219,60	1.683,60
pavšalni dodatek za nepredvidena dela	800,00	1,22	976,00	15 %	146,40	1.122,40
skupaj	6.500,00		7.930,00		1.189,50	9.119,50

3.2.4 Povzetek ocene stroškov investicij v novo komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

Povzetek ocene stroškov za novo komunalno opremo:

Vrsta komunalne opreme	Opis komunalne opreme	Investicija (EUR z DDV)
Nove ceste s pripadajočimi objekti za javno razsvetljavo	Prometna preureditev ulice Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do meje območja OPPN, vključno z ureditvijo mirujočega prometa in ureditvijo zelenic ter preureditev ulice Žabjak na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice	505.906,73
Novo vodovodno omrežje	/	0,00
Novo kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo	/	0,00
Novo plinovodno omrežje	/	0,00
Novo vročevodno omrežje	/	0,00
Nov objekt za ravnanje z odpadki	Ureditev podzemne zbiralnice za komunalne odpadke v prostorski enoti PE3	104.976,50
Nove druge javne površine	Ureditev obcestnega prostora ob Karlovški cesti na parceli GP1/1 v prostorski enoti PE1, skupaj z rekonstrukcijo intervencijske poti, ureditvijo peš povezav, odvodnjavanjem in ureditvijo zelenih površin	245.118,16
Skupaj		856.001,39

Skupni stroški komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture so ocenjeni na **856.001,39 z DDV**.

Ocena stroškov investicij, razdeljena po investitorjih, je prikazana v spodnji tabeli.

	Investicije v komunalno opremo (investicija MOL) (EUR z DDV)	Investicije v drugo gospodarsko javno infrastrukturo (drugi investitorji) (EUR z DDV)	Investicije skupaj (EUR z DDV)
SKUPAJ	856.001,39	9.119,50	865.120,89

3.2.5 Ocena drugih stroškov

V oceno drugih stroškov je zajeta obnova obstoječega vodovodnega omrežja v ulicah Vožarski pot in Žabjak, ki je načrtovana v sklopu prometne preureditve ulice Vožarski pot in preureditve ulice Žabjak. V oceni stroška ni zajet strošek morebitnih arheoloških raziskav.

DRUGE INVESTICIJE (niso del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN)	Gradnja (strošek povzet iz strokovne podlage oz. po podatkih MOL) (EUR brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)	Ocena stroškov (EUR z DDV)	
VODOVODNO OMREŽJE						
obnova obstoječega vodovoda LŽ DN 100 v ulici Vožarski pot	42.966,00	1,22	52.418,52	15,00%	7.862,78	60.281,30
obnova obstoječega vodovoda LŽ DN 150 v ulici Žabjak	25.322,00	1,22	30.892,84	15,00%	4.633,93	35.526,77
SKUPAJ	68.288,00		83.311,36		12.496,71	95.808,07

Poleg obnove vodovodnega omrežja pa bo treba za načrtovane prostorske ureditve izvesti tudi hišne priključke na gospodarsko javno infrastrukturo.

3.3 VIRI FINANČNIH SREDSTEV

Po 166. členu ZUreP-3 gradnja komunalne opreme zagotavlja občina. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

Komunalno opremo bo gradila Mestna občina Ljubljana, za kar se bodo finančna sredstva zagotovila iz komunalnega prispevka.

Stroške ki niso del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN in tudi niso zajeti v oceni stroškov investicij v novo komunalno opremo oziroma v drugo gospodarsko javno infrastrukturo (obnova vodovodnega omrežja), bo prevzel upravljavec vodovodnega omrežja.

3.4 ETAPNOST IZVAJANJA

Skladno z določili OPPN je gradnja stavbe A (stolpiča A1 in A2) s pripadajočimi ureditvami na parceli GP2 načrtovana v eni etapi.

Do začetka uporabe načrtovane stavbe A je treba izvesti naslednjo gospodarsko javno infrastrukturo:

- ureditev obcestnega prostora ob Karlovški cesti na parceli GP1/1 v prostorski enoti PE1,
- ureditev podzemne zbiralnice za komunalne odpadke na parceli GP3 v prostorski enoti PE3 ter
- prometno preureditev ulice Vožarski pot na odseku od ulice Žabjak do zahodne meje območja OPPN ter preureditev ulice Žabjak na odseku od Vožarskega pota do Zvonarske ulice, vključno z ureditvijo mirujočega prometa, ozelenitvijo ter potrebnimi prilagoditvami oziroma dograditvami in obnovo obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

Sočasno s prometno preureditvijo ulice Vožarski pot in preureditvijo ulice Žabjak je treba obnoviti tudi javni vodovod LŽ DN 100 v ulici Vožarski pot in javni vodovod LŽ DN 150 v ulici Žabjak, ki nista del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN.

Prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

4. DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

Skladno z določili zakonskih predpisov o vsebini elaborata ekonomike se za področje družbene infrastrukture ugotavlja vpliv načrtovanih ureditev na naslednje vrste družbene infrastrukture:

- objekti javne mreže vzgoje in izobraževanja (vrtci, osnovne šole ...),
- objekti javnega zdravstva na primarni ravni (zdravstveni dom, splošna zdravstvena postaja ...) in
- športni objekti lokalnega pomena (pokriti športni objekti, nepokriti športni objekti ...).

V elaboratu ekonomike se lahko obravnavajo tudi druge dejavnosti splošnega pomena, s katerimi se zagotavljajo storitve, ki so v javnem interesu (izobraževanje, kultura, socialno varstvo, znanost, zaščita in reševanje, javna uprava idr.).

Območje OPPN spada v območje Četrtna skupnosti Center, ki je ožja enota MOL.

Območje OPPN spada pod šolski okoliš Osnovne šole Prule, potrebe za predšolsko vzgojo pa pokriva vrtec Pod gradom, enota Prule, oziroma drugi vrtci v Ljubljani. Osnovna šola je imela v šolskem letu 2022/23 vpisanih 574 učencev in oblikovanih 26 oddelkov (povprečno 22,1 učenca/oddelek).

Najbližji zdravstveni dom je ZD Ljubljana – Center, ki je od območja OPPN oddaljen približno 750 m ter je dobro dostopen tudi peš, s kolesom in javnim linijskim prevozom. ZD Ljubljana – Rudnik je od območja OPPN oddaljen približno 1,5 km

V bližini so tudi rekreacijske površine (Ljubljanski grad, Ljubljanica) in širok nabor drugih storitvenih dejavnosti.

Z novo prostorsko ureditvijo se bo število prebivalcev na obravnavanem območju povečalo. Z OPPN je načrtovanih do 25 novih stanovanjskih enot, kar pomeni, da se bo število prebivalcev povečalo za približno 75 oseb.

Glede na veljavna normativa v OPN MOL ID za izračun zmogljivosti objektov predšolske vzgoje in osnovnih šol bo načrtovana prostorska ureditev generirala 5 predšolskih otrok in 6 osnovnošolskih otrok.

Izračun števila predšolskih otrok:

$25 \text{ stanovanj} \times 3 \text{ osebe} = 75 \text{ stanovalcev} \times 6 \% = 5 \text{ predšolskih otrok.}$

Izračun števila osnovnošolskih otrok:

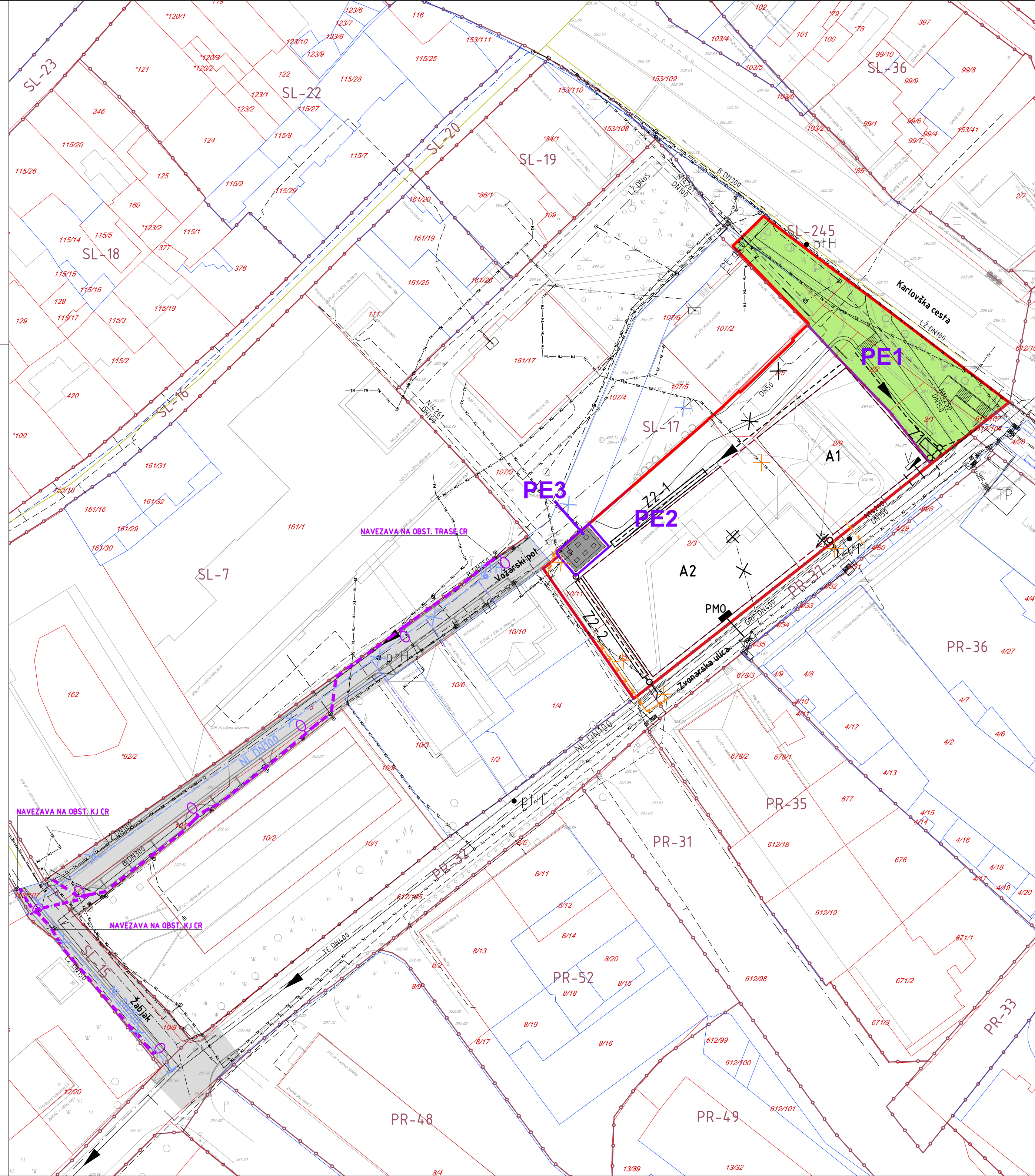
$25 \text{ stanovanj} \times 3 \text{ osebe} = 75 \text{ stanovalcev} \times 8 \% = 6 \text{ osnovnošolskih otrok.}$

Skladno z mnenjem Oddelka za predšolsko vzgojo in izobraževanje MOL št. 35021-14/2021-118 z dne 11. 9. 2023 bodo za nove vrtčevske otroke zadoščale kapacitete v okviru obstoječega Vrtca Pod gradom in ostalih javnih vrtcev. Za nove učence pa bodo zagotovljene ustrezne kapacitete v okviru obstoječe Osnovne šole Prule oziroma drugih obstoječih javnih šol, relevantnih za obravnavano območje.

Ožje in širše vplivno območje načrtovanih prostorskih ureditev sta dobro opremljena z družbeno infrastrukturo. Ocenjujemo, da načrtovana prostorska ureditev ne bo vplivala na potrebe po povečanju obstoječe družbene infrastrukture v MOL.

5. GRAFIČNI PRIKAZ

Številka karte	Ime karte	Merilo
1	Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura	1:500



NOVI VODOVODNI PRIKLJUČKI ZARADI DOGRADITVE JAVNEGA VODOVODA

		OBSTOJEČI VODI IN PRIKLJUČKI	NAČRTOVANI VODI	NAČRTOVANI PRIKLJUČKI
KANALIZACIJA	padavinska			—▲—▲—▲—▲—
	komunalna			—▲—▲—▲—▲—
	mešana	—▲—▲—▲—▲—		
VODOVOD			—▲—▲—▲—▲—	—▲—▲—▲—▲—
PLINOVOD			—▲—▲—▲—▲—	—▲—▲—▲—▲—
ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE	Telekom	—▲—▲—▲—▲—	—▲—▲—▲—▲—	—▲—▲—▲—▲—
	Telemach	—▲—▲—▲—▲—	—▲—▲—▲—▲—	—▲—▲—▲—▲—
ELEKTRIKA	javna razsvetljava	—▲—▲—▲—▲—	—▲—▲—▲—▲—	—▲—▲—▲—▲—
	nizka napetost (EKK)	—▲—▲—▲—▲—	—▲—▲—▲—▲—	—▲—▲—▲—▲—
	srednja napetost (EKK)	—▲—▲—▲—▲—	—▲—▲—▲—▲—	—▲—▲—▲—▲—

ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 299 VOŽARSKI POT - DEL

LEGENDA:

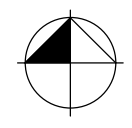
- MEJA OBMOČJA OPPN
- UREJENA MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
- MEJA ZEMLJIŠKE PARCELE
- 107/5 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- SL-17 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- A1 STOLPIČ NAČRTOVANE STAVBE A
- STAVBA A POD NIVOJEM TERENA
- pTH OBSTOJEČ PODTALNI HIDRANT
- pTH NAČRTOVAN PODTALNI HIDRANT
- V NAČRTOVANA ZIDNA NIŠA Z VODOMERI
- Z1 NAČRTOVAN ZADRŽEVALNIK PADAVINSKE VODE
- PMO NAČRTOVANA ELEKTRO OMARICA
- TP OBSTOJEČA TRANSFORMATORSKA POSTAJA

- NAČRTOVANA KOMUNALNA OPREMA - DEL KOMUNALNEGA OPR. ZEMLJIŠČ V OBMOČJU OPPN
- UREDITEV OBCESTNEGA PROSTORA OB KARLOVŠKI CESTI
 - PODZEMNA ZBIRALNICA ZA KOMUNALNE ODPADKE
 - ULICI VOŽARSKI POT IN ŽABJAK - OBMOČJE PROMETNE PREURADITVE
 - JAVNA RAZSVETLJAVA - DOGRADITEV

- NAČRTOVANA KOMUNALNA OPREMA - NI DEL KOMUNALNEGA OPR. ZEMLJIŠČ V OBMOČJU OPPN
- VODOVODNO OMREŽJE - OBNOVA

- DRUGA NAČRTOVANA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA
- ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE - PRESTAVITEV

ŠABEC KALAN ŠABEC ARHITEKTI
 šabec kalan šabec arhitekti d.o.o.
 hacquetova ulica 16, ljubljana



Številka elaborata ekonomike:	EE-21-007
Izdelovalec elaborata ekonomike:	ŠABEC KALAN ŠABEC ARHITEKTI d.o.o. Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana
Pripravljaljec elaborata ekonomike:	MESTNA OBČINA LJUBLJANA Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
Vsebina risbe:	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA
Merilo:	1:500
Številka risbe:	1