



Mestna občina
Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

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

Številka: 35023-7/2026-66

Datum: 03. 09. 2026

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

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

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

**ZUNANJI
STROKOVNJAK:** /

NASLOV: **Predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja OPPN 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del (za prostorske enote PE1 – del, PE2, PE3 - del in C6)**

POROČEVALCA: **Ivan Stanič, vodja Oddelka za urejanje prostora
Barbara Jovan, vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovi**

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

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja OPPN 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del (za prostorske enote PE1 – del, PE2, PE3 - del in C6)

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Priloge:

- predlog sklepa z obrazložitvijo
- grafični prilogi
- čistopis Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 225 Šmartinka - Kolinska – del in 230 Šmartinska – del (z vidnimi spremembami)

Na podlagi druge alineje prvega odstavka 134. člena ter 136. in 138. 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 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

S K L E P

o lokacijski preveritvi za del območja Občinskega podrobnega prostorskega načrta 225 Šmartinka - Kolinska – del in 230 Šmartinska - del (za prostorske enote PE1 - del, PE2, PE3 – del in C6)

1. člen (uvodna določba)

(1) S tem sklepom se potrdi lokacijska preveritev, ki se nanaša na parcele št. 1588/13, 1590/1, 1590/10, 1590/11, 1590/13, 1590/15, 1590/17, 1590/19, 1591/1, 1592/8, 1592/10, 1592/11 in 1593/3, vse k. o. Zelena jama (v nadaljnjem besedilu: območje lokacijske preveritve).

(2) Območje lokacijske preveritve se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del (Uradni list RS, št. 24/15; v nadaljnjem besedilu: OPPN) in se nahaja v prostorskih enotah PE1 - del, PE2, PE3 – del in C6.

(3) Območje lokacijske preveritve se po Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN, 59/22, 75/23 – odl. US in 1244/26) nahaja v enotah urejanja prostora JA-267, JA-268 (del) in JA-271 (del), vse s podrobnejšo namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti).

2. člen (dopustitev individualnega odstopanja)

(1) Na območju lokacijske preveritve se dopusti individualna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev iz:

- tretjega odstavka 7. člena odloka OPPN s podnaslovom »vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«, ki določa, da je na območju predvidena ureditev novega javnega trga in manjše poljavne parkovne površine med objekti Kolinske, in sicer tako, da se v sklopu prostorske enote PE2 načrtuje ureditev novega poljavnega trga, poljavnih parkovnih površin pa se ne načrtuje;
- prve alineje drugega odstavka 9. člena odloka OPPN s podnaslovom »zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve«, ki določa, da je na severovzhodni strani prostorske enote PE2 trg, ki sega tudi v prostorsko enoto PE1, in sicer tako, da prostorsko enoto PE2 na severovzhodni strani omejuje načrtovana nova povezovalna cesta C6;
- druge in tretje alineje drugega odstavka 9. člena odloka OPPN s podnaslovom »zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve«, ki določata, da imata stavbi z oznako B1 in B2 skupno kletno etažo, in sicer tako, da ima vsaka od stavb svoje kletne etaže;
- četrte alineje drugega odstavka 9. člena odloka OPPN s podnaslovom »zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve«, ki določa, da trg na severovzhodni strani prostorske enote PE2 povezuje zunanje površine prostorskih enot PE1 in PE2 s Šmartinsko cesto, Kolinsko ulico in novo notranjo cesto, in sicer tako, da je trg oblikovan kot širok prehod preko območja PE2 in stavb B1 in R20/R23, ki povezuje prostorsko enoto PE2 s Šmartinsko cesto, Kolinsko ulico in novo notranjo cesto C6;
- pete alineje drugega odstavka 9. člena odloka OPPN s podnaslovom »zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve«, ki določa, da so severno od stavbe B2 zelene parkovne površine, in sicer tako, da so zelene parkovne površine med obstoječimi in novimi objekti ter vzhodno od stavbe R20/R23;

- desetega odstavka 9. člena odloka OPPN s podnaslovom »zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve«, ki določa, da je prostorska enota C6 namenjena gradnji nove dvosmerne notranje ceste med prostorskima enotama C4 in C3 z dvema hodnikoma za pešce, in sicer tako, da načrtovana nova cesta C6 povezuje prostorski enoti C1 (Šmartinsko cesto) in C3 (Kolinsko ulico) ter da ima v profilu tudi kolesarski stezi in zelenici;
- 11. točke drugega odstavka 13. člena odloka OPPN s podnaslovom »tlorisni gabariti«, in sicer tako, da je dolžina stavbe B1 do 88,5 m in širina do 18,0 m;
- drugega odstavka 13. člena odloka OPPN s podnaslovom »tlorisni gabariti«, in sicer tako, da se dodata 15. in 16. točka, ki določata, da je dolžina stavbe R20/R23 do 75,0 m in širina do 18,1 m in dolžina uvozno-izvozne klančine v klet stavbe B1 do 15,0 m in širina do 7,0 m;
- tretjega odstavka 13. člena odloka OPPN s podnaslovom »tlorisni gabariti«, in sicer tako, da so za stavbe B1, B2 in R20/R23 ter uvozno-izvozno klančino tlorisni gabariti ter gradbene linije in gradbene meje določeni v grafični prilogi št. 2 »Zazidalna situacija« v Elaboratu lokacijske preveritve za del območja OPPN 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del (za prostorske enote PE1 – del, PE2, PE3 - del in C6);
- drugega odstavka 14. člena odloka OPPN s podnaslovom »višinski gabariti in etažnost«, in sicer tako, da je etažnost stavbe B1 do P+12, etažnost stavbe R20/R23 do P+4+2T in etažnost uvozno-izvozne klančine v klet stavbe B1 do P;
- tretjega odstavka 14. člena odloka OPPN s podnaslovom »višinski gabariti in etažnost«, in sicer tako, da je višina stavbe B1 do +50 m, višina stavbe B2 do +20,0 m in višina stavbe R20/R23 do +29,0 m;
- drugega odstavka 16. člena odloka OPPN s podnaslovom »zmogljivost območja«, in sicer tako, da je površina prostorske enote PE2 16.446,0 m², BTP nad terenom do 22.535,0 m², BTP nad terenom stavbe B1 do 9.185,0 m², BTP nad terenom stavbe B2 do 5.635,0 m², BTP nad terenom stavbe R20/R23 do 7.610,0 m², BTP klančine do 105,0 m², BTP pod terenom do 16.150,0 m² in število stanovanjskih enot 201;
- devetega odstavka 16. člena odloka OPPN s podnaslovom »zmogljivost območja«, in sicer tako, da je površina prostorske enote C6 2.993,0 m²;
- prvega odstavka 17. člena odloka OPPN s podnaslovom »usmeritve glede posegov na obstoječih objektih«, ki določa dopustne posege na stavbah R20 in R23, in sicer tako, da se določi nov drugi odstavek, ki določa, da so na stavbi R20/R23 dopustne odstranitve, vzdrževalna dela, sprememba namembnosti objekta ali delov objekta v okviru obstoječih in dopustnih dejavnosti, ki so določene v 8. členu odloka OPPN, rekonstrukcija stavbe z odstranitvijo dela stavbe v celotni širini, nadzidava in preboj stavbe v pritlični etaži;
- prvega odstavka 18. člena odloka OPPN s podnaslovom »objekti, predvideni za odstranitev«, in sicer tako, da se črtata šesta in deveta alineja, ki določata, da je predvidena odstranitev stavb R20 in R23;
- 2. točke prvega odstavka 19. člena odloka OPPN s podnaslovom »načrt parcelacije«, in sicer tako, da se določila glede parcel v prostorski enoti PE2 v prvi alineji glasijo: »P2/1: parcela, namenjena gradnji stavb B1 in R20/R23, ki obsega del zemljišča s parcelno številko 1592/10, katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P2/1 meri 7.878,0 m²«; v drugi alineji glasijo: »P2/2: parcela, namenjena obstoječim stavbam K1, K2 in K3 ter gradnji stavbe B2, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1590/1, 1590/10, 1590/11, 1590/13, 1590/15, 1590/17 in 1590/19 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1591/1, 1592/8 in 1592/11, vse katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P2/2 meri 8.568,0 m²«, tretja alineja pa se črta;
- 9. točke prvega odstavka 19. člena odloka OPPN s podnaslovom »načrt parcelacije«, in sicer tako, da se določila glede parcel v prostorski enoti C6 glasijo: »C6/1: parcela, namenjena gradnji nove notranje ceste, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1588/13 in 1592/10, obe katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina C6/1 meri 2.993 m²«;
- drugega odstavka 20. člena odloka OPPN s podnaslovom »javne površine«, in sicer tako, da površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo tudi dela zemljišč s parcelnima številkama 1588/13 in 1592/10, obe katastrska občina (2706) Zelena jama, ne obsegajo pa več delov zemljišč s parcelnima številkama 1592/3 in 1593/1, obe katastrska občina (2706) Zelena jama;
- tretjega odstavka 20. člena odloka OPPN s podnaslovom »javne površine«, in sicer tako, da površine, namenjene javnemu dobru, merijo 21.020,0 m²;
- četrtega odstavka 20. člena odloka OPPN s podnaslovom »javne površine«, in sicer tako, da površine, namenjene javni rabi, določene v prvi alineji, obsegajo trg, ki leži v vzhodnem delu PE2,

načrtovan kot širok prehod preko prostorske enote PE2 in stavb B1 in R20/R23 (v minimalni širini dveh rastrov in višini pritličja), da obsegajo pešpot iz druge alineje, ki poteka med stavbami K1, K2 in K3 ter ne obsegajo več pešpoti, ki poteka ob severnem robu daljše stranice objekta B2, iz tretje alineje,

- petega odstavka 20. člena odloka OPPN s podnaslovom »javne površine«, in sicer tako, da površine, namenjene javni rabi, obsegajo dele zemljišč s parcelnimi števkami 1588/1, 1588/4, 1590/13, 1590/19, 1592/8 in 1592/10, vse katastrska občina (2706) Zelena jama;
- šestega odstavka 20. člena odloka OPPN s podnaslovom »javne površine«, in sicer tako, da površine, namenjene javni rabi, merijo 5.945,0 m²;
- pete alineje drugega odstavka 21. člena odloka OPPN s podnaslovom »etapnost gradnje«, in sicer tako, da etapa 5 vključuje tudi rekonstrukcijo in nadzidavo stavbe R20/R23;
- prve alineje devetega odstavka 21. člena odloka OPPN s podnaslovom »etapnost gradnje«, in sicer tako, da pred etapo 4 ali sočasno z njo ni treba izvesti odstranitve stavbe R20/R23;
- 21. člena odloka OPPN s podnaslovom »etapnost gradnje«, in sicer tako, da se doda nov deseti odstavek, ki določa, da je etapa 5 dopustno izvajati v dveh podetapah: 5A in 5B, da podetapa 5A obsega gradnjo stavbe B1, gradnjo podzemne etaže stavbe B1, rekonstrukcijo in nadzidavo stavbe R20/R23 in pripadajoče ureditve na parceli P2/1 ter da podetapa 5B obsega gradnjo stavbe B2, podzemne etaže stavbe B2 in pripadajoče ureditve na parceli P2/2;
- 21. člena odloka OPPN s podnaslovom »etapnost gradnje«, in sicer tako, da se doda nov enajsti odstavek, ki določa, da mora biti pred etapo 5, podetapo 5A ali sočasno z njo izvedena odstranitev stavb R19, R21, R22, R24, R25 in R26;
- 21. člena odloka OPPN s podnaslovom »etapnost gradnje«, in sicer tako, da se doda nov dvanajsti odstavek, ki določa, da mora biti pred etapo 5, podetapo 5B ali sočasno z njo izvedena odstranitev stavb R19 in R24;
- desetega odstavka 21. člena odloka OPPN s podnaslovom »etapnost gradnje«, ki postane trinajsti odstavek, in sicer tako, da se alineja o obvezi odstranitve stavb v etapi 5 prenese v nova enajsti in dvanajsti odstavek, da se četrta alineja, ki postane tretja alineja, glasi: »gradnja tistega dela nove notranje ceste, ki je v prostorski enoti C6 in na gradbeni parceli C6/1« in se peta alineja, ki postane četrta alineja, glasi: »vsa načrtovana komunalna infrastruktura po novi notranji cesti (v prostorski enoti C6 in na gradbeni parceli C6/1)«;
- trinajstega odstavka 21. člena odloka OPPN s podnaslovom »etapnost gradnje«, ki postane šestnajsti odstavek, in sicer tako, da je dopustno odstopati od pogoja po ureditvi vrtca pred ali sočasno z izgradnjo prvih 200 stanovanj v območju OPPN le na podlagi mnenja oddelka MOL, pristojnega za vzgojo in izobraževanje;
- devetega odstavka 33. člena odloka OPPN s podnaslovom »ureditev cest in priključevanje na javne ceste«, in sicer tako, da je cesta C6 v prostorski enoti C6 lahko tudi širša od 10,0 m, in sicer v južnem delu do 15,0 m in v severnem delu do 18,0 m;
- prvega odstavka 35. člena odloka OPPN s podnaslovom »peš promet«, in sicer tako, da za cesto C6 ne velja, da morajo biti hodniki za pešce široki najmanj 2,0 m.

(2) Na območju lokacijske preveritve je treba upoštevati dodatne podrobnejše prostorske izvedbene pogoje:

- Za pridobitev gradbenega dovoljenja za stavbo B1 je treba v pritlični etaži zagotoviti površine za knjižnico v velikosti najmanj 650 m² NTP in površine za prostore za mlade v velikosti najmanj 150 m² NTP. Na površine za knjižnico in mlade morajo biti navezane zunanje površine, namenjene za druženje in izvajanje programov, kot so na primer zunanje igrišče za mladostnike, zelene površine za izvajanje skupinskih aktivnosti ipd., ki so lahko urejene tudi v sklopu javnega trga.
- Za pridobitev uporabnega dovoljenja za stavbo B2 je treba obstoječa parkirišča na nivoju terena na gradbeni parceli P2/2 ukiniti in preurediti v parkovno ureditev (zelene in tlakovane površine).
- Del projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) za gradnjo stavb na območju lokacijske preveritve mora biti strokovna ocena obremenjenosti s hrupom. Iz strokovne ocene morajo biti razvidne obremenitve posameznih fasad stavb z varovanimi prostori ter obremenitve zunanjih zelenih površin, namenjenih igri otrok in druženju. Na podlagi rezultatov strokovne ocene se po potrebi določijo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom, ki morajo biti izvedeni in upoštevani pri gradnji stavb ter izpolnjeni pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja.
- Zaradi spremembe zazidalne situacije, komunalne opreme in cest s pripadajočimi objekti je potrebno za območje lokacijske preveritve izdelati Program opremljanja stavbnih zemljišč.

3. člen
(končna določba)

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

Identifikacijska številka v zbirki prostorskih aktov: 7607

Številka: 35023-7/2026-_____

Ljubljana, dne _____

Župan

Mestne občine Ljubljana

Zoran Janković

Obrazložitev
predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja Občinskega podrobnega prostorskega
načrta 225 Šmartinka - Kolinska – del in 230 Šmartinska - del (za prostorske enote PE1 - del,
PE2, PE3 – del in C6)

I. PRAVNI TEMELJ

Pravna temelja za sprejem predloga Sklepa o lokacijski preveritvi za del območja Občinskega podrobnega prostorskega načrta 225 Šmartinka - Kolinska – del in 230 Šmartinska - del (za prostorske enote PE1 - del, PE2, PE3 – del in C6) (v nadaljnjem besedilu: predlog sklepa) sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki določa:
 - v drugi alineji prvega odstavka 134. člena, da je lokacijska preveritev instrument prostorskega načrtovanja, s katerim lahko občina na podlagi posameznih potreb v prostoru izvede manjše spremembe izvedbene regulacije prostora, tako da za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta dopušča individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, kot so določeni v OPN ali OPPN;
 - v prvem odstavku 136. člena, da če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju, lahko občina z izvedbo lokacijske preveritve dopusti individualno odstopanje od takšnega izvedbenega pogoja. Občina lahko z lokacijsko preveritvijo tudi določi dodatne prostorske izvedbene pogoje za izvedbo take investicijske namere;
 - v 138. členu, ki ureja postopek lokacijske preveritve, tako da občinski svet lokacijsko preveritev potrdi ali zavrne ter da sklep o lokacijski preveritvi vsebuje navedbo zemljišča, na katerega se lokacijska preveritev nanaša ter prostorske izvedbene pogoje v primeru lokacijske preveritve iz druge alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3;
- Statut Mestne občine Ljubljana Statuta (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema odloke in druge akte Mestne občine Ljubljana.

Lokacijska preveritev omogoča individualna odstopanja od pogojev, določenih v prostorskih izvedbenih aktih. Za doseganje gradbenega namena prostorskega izvedbenega akta občina lahko dopusti individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, če investicijska namera zaradi objektivnih okoliščin ne zadosti posameznemu prostorskemu izvedbenemu pogoju. Objektivne okoliščine so lahko omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, ali medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu.

Ta individualna odstopanja so dopustna, če niso v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine, če se z njimi lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine, če ne zmanjšujejo možnosti pozidave sosednjih zemljišč in če niso v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Pri tem gre za odstopanja, ki so še vedno skladna z osnovno namero prostorske izvedbene regulacije.

S sklepom o lokacijski preveritvi se na podlagi pobude investitorja dovoli individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev za namene izvedbe njegove gradbene namere brez spremembe prostorskega izvedbenega akta.

Na podlagi drugega odstavka 140. člena ZUreP-3 sklep o lokacijski preveritvi za namen iz druge alineje prvega odstavka 134. člena ZUreP-3 velja pet let. Če investitor v tem času vloži popolno vlogo za izdajo gradbenega dovoljenja, sklep o lokacijski preveritvi velja do odločitve o tem gradbenem dovoljenju.

II. RAZLOGI IN CILJI, ZARADI KATERIH JE AKT POTREBEN, TER OCENA STANJA

A. POSTOPEK LOKACIJSKE PREVERITVE

Mestna občina Ljubljana je dne 18. 6. 2026 prejela pobudo za izvedbo lokacijske preveritve za individualno odstopanje od prostorskih izvedbenih pogojev, ki se nanašajo na dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev (umestitev in velikosti stavbe, višine stavb, BTP, največje dovoljeno število stanovanjskih enot, etapnost, zagotavljanje vrtca, odstranitev stavb, zasnove zunanjih in prometnih površin, obseg prostorskih enot, gradbenih parcel in javnih površin) v enotah urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu EUP) JA-267, JA-268 (del) in JA-271 (del), vse s podrobnejšo namensko rabo CU (osrednja območja centralnih dejavnosti). Pobudo za izvedbo postopka sta podala investitorja REITENBURG d.o.o., Gosposvetska cesta 13, 1000 Ljubljana in ATLANTIC DROGA KOLINSKA d.o.o., Kolinska ulica 1, 1000 Ljubljana.

Na podlagi popolne vloge in plačila stroškov lokacijske preveritve je Mestna občina Ljubljana začela s postopkom lokacijske preveritve. Mestna občina Ljubljana je v skladu s tretjim odstavkom 138. člena ZUreP-3 preverila skladnost Elaborata lokacijske preveritve z določbami ZUreP-3 in občinskimi prostorskimi akti.

Za namen preveritve skladnosti Elaborata lokacijske preveritve je Mestna občina Ljubljana dne 24. 6. 2026 pozvala nosilce urejanja prostora, da ji predložijo mnenja z njihovega delovnega področja o ustreznosti Elaborata lokacijske preveritve.

Mestna občina Ljubljana je Elaborat lokacijske preveritve skupaj s pobudo javno razgrnila za 15 dni, in sicer v času od 7. 8. 2026 do 22. 8. 2026, na Oddelku za urejanje prostora Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, na sedežu Četrtna skupnosti Jarše in na spletnem naslovu <https://www.ljubljana.si/sl/mestna-obcina/mestna-uprava-mu-mol/oddelki/oddelek-za-urejanje-prostora/javne-razgrnitve/>.

O javni razgrnitvi je skladno s četrtem odstavkom 138. člena ZUreP-3 pisno obvestila tudi lastnike in upravljavce sosednjih zemljišč.

Mestna občina Ljubljana je proučila prejete pripombe in predloge javnosti glede Elaborata lokacijske preveritve in je zavzela stališča, ki so sestavni del tega gradiva.

Postopek lokacijske preveritve vodita Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh. in Ivan Stanič, univ. dipl. inž. arh., ki v skladu z ZUreP-3 izpolnjujeta pogoje za opravljanje nalog občinskega urbanista.

B. NAMEN IN PREDMET LOKACIJSKE PREVERITVE

Pobuda se nanaša na območje, na katerem v veljavi naslednji prostorski akti:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18) (v nadaljevanju OPN MOL SD),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obvezna razlaga, 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN, 59/22 in 1244/26) (v nadaljevanju OPN MOL ID),
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del (Uradni list RS, št. 24/15) (v nadaljevanju OPPN).

Območje lokacijske preveritve v skladu z določili OPN MOL ID obsega enote urejanja prostora (v nadaljevanju EUP) JA-267, JA-268 (del) in JA-271 (del), vse s predpisano namensko rabo prostora CU – osrednja območja centralnih dejavnosti.

Leta 2015 je bil za območje sprejet OPPN, v katerem so bili določeni urbanistični pogoji, ki zaradi novih dejstev in razvojnih potreb deloma onemogočajo nadaljnji prostorski razvoj območja. Investitor z lokacijsko preveritvijo predlaga, da se za izpolnitev predvidene investicijske namere, to je gradnje dveh

stavb in rekonstrukcije tretje stavbe s celotno zunanjo in prometno ureditvijo, dovoli individualno odstopanje od določil OPPN.

Pobudnika želita z lokacijsko preveritvijo omogočiti delitev enote urejanja prostora PE2 na dve gradbeni parceli, kar bo omogočilo neodvisen razvoj njunih projektov. Pobudnik REITENBURG d.o.o. na območju načrtuje gradnjo, ki odstopa od določil veljavnega izvedbenega prostorskega akta glede umestitve in velikost načrtovane stavbe B1, posegov in velikosti obstoječe stavbe R20/R23, zunanje ureditve in javnih površin, števila stanovanjskih enot, umestitve vrtca in etapnosti. Pobudnik ATLANTIC DROGA KOLINSKA d.o.o. načrtuje gradnjo, ki odstopa od določil veljavnega izvedbenega prostorskega akta glede velikost načrtovane stavbe B2. Čez severni del območja bo potekala javna cesta, ki bo povezovala Šmartinsko cesto in Kolinsko oz. Kavčičevo ulico. Gre za kompleksno ureditev, ki na več delih odstopa od določil veljavnega OPPN.

S postopkom lokacijske preveritve bi se dopustilo, da pobudnika gradnje izvajata ločeno. REITENBURG d.o.o. z dopustnimi odstopanji ohranja obstoječo stavbo R20/R23 in preoblikuje predvideno stavbo B1 ob Šmartinski cesti. ATLANTIC DROGA KOLINSKA d.o.o. z dopustnimi odstopanji predvideno stavbo B2 preoblikuje. Čez območje se umesti javna cesta, ki napaja predvidene ureditve. Navedeni posegi vplivajo tudi na zunanjo ureditev, obseg javnih površin ter etapnost.

C. IZPOLNJEVANJE POGOJEV ZA LOKACIJSKO PREVERITEV

Lokacijska preveritev je dopustna, če obstoji ena od naslednjih objektivnih okoliščin, ki je določena v drugem odstavku 136. člena ZUreP-3:

- fizične lastnosti zemljišča, neprimerna parcelna struktura, pozidanost ali raba sosednjih zemljišč in druge omejujoče okoliščine v zvezi z lokacijo, na katere investitor ne more vplivati in onemogočajo izvedbo investicije, ali pa terjajo nesorazmerne stroške na strani investitorja ali občine;
- nameravana uporaba gradbenih materialov ter tehničnih in tehnoloških rešitev, ki med pripravo in sprejetjem prostorskega izvedbenega akta niso bile poznane ali uporabljene, pa so ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora, varstva okolja, učinkovite rabe energije ipd;
- medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Predlagano individualno odstopanje mora poleg obstoja objektivne okoliščine izpolnjevati še vse naslednje pogoje, ki jih določa četrti odstavek 136. člena ZUreP-3:

- da ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja občine;
- da se z njim lahko doseže gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev, nameravana gradnja pa ne bo spremenila načrtovanega videza območja, poslabšala bivalnih in delovnih razmer na njem in povzročila motečega vpliva na podobo naselja ali krajine;
- da ne zmanjšuje možnosti pozidave sosednjih zemljišč in
- da ni v nasprotju s pravnimi režimi ali sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti.

Mestna občina Ljubljana je v postopku lokacijske preveritve preverila obstoj objektivnih okoliščin in izpolnjevanje pogojev ter ugotavlja, da so podane objektivne okoliščine za izvedbo lokacijske preveritve in da so izpolnjeni vsi pogoji za dopustitev individualnega odstopanja.

C1. Izpolnjevanje pogoja iz drugega odstavka 136. člena ZUreP-3 – obstoj objektivnih okoliščin

Predmetna lokacijska preveritev se predlaga zaradi obstoja objektivnih okoliščin, ki jih določajo vse tri alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3.

Objektivne okoliščine, zaradi katerih predlagani poseg ne izpolni posameznih prostorskih izvedbenih pogojev iz OPPN so:

1. Nova prometna ureditev

Nova prometna ureditev širšega območja, ki je bila predlagana v petih spremembah in dopolnitvah OPN MOL ID, ukinja obstoječe priključevanje Kolinske ulice na Šmartinsko cesto za motorni promet, zato je predvidena nova prometna povezava, ki poteka po vzhodni strani prostorske enote PE2, deloma po prostorski enoti C6, nato pa se nadaljuje do Šmartinske ceste. Glede na dejstvo, da bo nova prometna rešitev močno vplivala na zasnovo objektov in ureditev, je utemeljeno odstopanje od dosedanjih prometnih ureditev, kjer ta povezava niti ni bila predvidena. Cesta C6 se bo priključevala na istem mestu, kot je predvidena že v OPPN, v križišču Kolinske ulice, Kavčičeve ulice in ceste Ob Zeleni jami, v podaljšku pa se bo priključevala na Šmartinsko cesto.

Zaradi nove prometne povezave (podaljšana C6) bo načrtovani trg med prostorskima enotama PE1 in PE2 prekinjen, zato je treba zasnovo odprtih površin v PE2 ustrezno prilagoditi in spremeniti.

Odgovor na umestitev prometne povezave C6 na območje, kjer je OPPN predvidel skupni trg med prostorskima enotama PE1 in PE2, je preoblikovana zasnova območja. Stavba B1 je namenjena večstanovanjskemu programu z javnim programom v pritličju. Umestitev stavbe B1 sledi poteku Šmartinske ceste in omogoča tudi umestitev tržne površine in javnega programa ob njej. Ta prostor postane pomemben vhod v nove ureditve, ki se bodo razvijale proti severu do velikega parka, ki se razteza v BTC. V nadaljevanju se namreč tudi v pritličju stavbe R20/R23 predvidi širok prehod, ki bo omogočal prehodnost območja in gibanje prebivalcev iz osrčja novih ureditev proti Šmartinski cesti in naprej proti jugu v bodoči park ter proti centru mesta. Nova prometna ureditev za investitorja predstavlja objektivno okoliščino, saj je nista povzročila niti nanjo ne moreta vplivati. Gre za posledico odločitve MOL pri pripravi zadnjih sprememb in dopolnitev OPN MOL ID.

Ta objektivna okoliščina torej izpolnjuje vse pogoje iz prve alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj je omejujoča, zvezana z lokacijo, investitorja nanjo ne moreta vplivati in onemogoča izvedbo investicije v okviru vseh PIP, določenih z OPPN, zato predstavlja objektivno okoliščino, ki utemeljuje predlagana odstopanja.

2. Ohranitev in rekonstrukcija stavbe R20/R23

Stavba R20/R23, ki jo OPPN predvideva za rušitev, se bo ohranila in rekonstruirala, saj gre za kvalitetno gradnjo, ki omogoča celovito prenovu po sodobnih standardih. Tloris objekta omogoča umestitev stanovanjskega programa z vsemi pripadajočimi površinami. Glede na kvalitetno konstrukcijo in statično ustrezen objekt je možna tudi nadzidava v obliki terasne etaže na strehi stavbe.

Dejstvo, da je v drugi kleti urejeno funkcionalno zaklonišče, je dodaten element, ki govori v prid ohranitvi objekta. V sedanjosti se moramo vedno bolj zavedati vrednosti obstoječih stavb in ne avtomatsko načrtovati njihovega rušenja. Ohranitev konstrukcije stavbe (z delnim skrajšanjem v severnem delu zaradi zagotavljanja zadostnih odmikov med objekti) in ponovna raba v novem urbanem utripu je v skladu s trajnostnimi načeli.

Stavba R20/R23 s svojo geometrijo vpliva na ureditev preostalega dela območja. Stavbi B1 in B2 se ji prilagajata. Stavba B1 z novo zasnovo poudarjeno naslavlja prihod s strani podvoza pod železniško progo in s strani Vilharjeve ceste, ter tako nakazuje prehod v novo urbanizirano območje Partnerstvo Šmartinska. Glede na stavbo R20/R23 je zamaknjena, tako da je medsebojni vpliv obeh stavb kar najbolj zmanjšan.

Stavba R20/R23 z dominantno lego na parceli postane močan element kompozicijske smeri. Ohranitev stavbe R20/R23 vnese v prostor nove determinante, ki postavljajo geometrijo stavbe B1 po določitvah OPPN pod vprašaj, enako pa tudi nov program v stavbi B1.

Obstoj stavbe R20/R23, njene dimenzije in lokacija so objektivna okoliščina, na katero investitorja ne moreta vplivati.

Obstaja tudi možnost, da se ta stavba odstrani, vendar bi bilo z gledišča trajnostnega razvoja, varstva okolja in tudi racionalne gradnje tako stavbo nesmiselno odstraniti. Treba jo je prenoviti in nameniti stanovanjski rabi. Obstoječe zaklonišče v drugi kleti te stavbe je tudi pomemben razlog za njeno ohranitev.

Ohranitev te stavbe in njene dominantne vloge na območju lokacijske preveritve pa je tudi omejujoča okoliščina, ki je zvezana z lokacijo, torej z območjem lokacijske preveritve in ga v arhitekturnem smislu definira povsem drugače, kot je predvideno v OPPN. Ohranitev te stavbe, ki je smiselna in racionalna odločitev, pa pomeni, da je onemogočena izvedba investicijske namere investitorjev skladno z vsemi PIP, ki jih določa OPPN.

Ohranitev in rekonstrukcija stavbe R20/R23 torej narekuje vrsto novih arhitekturnih in urbanističnih rešitev, ki predstavljajo v širšem smislu tehnične in tehnološke rešitve. Te rešitve med pripravo OPPN niso bile znane ali uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora in varstva okolja. Ohranitev obstoječe stavbe je nedvomno manj obremenjujoča za okolje, hkrati pa predstavlja tudi prispevek k ohranitvi in revitalizaciji stavbne dediščine, kar je primernejše z vidika doseganja ciljev urejanja prostora.

Nedvomno torej dejstvo ohranitve stavbe R20/R23 predstavlja objektivno okoliščino iz druge alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, saj gre za tehnične in tehnološke rešitve, ki med pripravo OPPN niso bile uporabljene, so pa ustrezne ali primernejše od predpisanih z vidika doseganja ciljev urejanja prostora in varstva okolja.

3. Medsebojna neskladnost PIP, določenih z OPPN

Treba je odpraviti neskladje dikcij glede stavbe R20/R23, ki v naravi predstavlja konstrukcijsko en objekt, v odloku OPPN pa je navedena kot da gre za dve stavbi R20 in R23. Možnost rekonstrukcije te stavbe je dopustna v 17. členu, v nadaljevanju pa ni obravnavana v nobenih drugih določbah OPPN. Ni navedena niti v določbah o zasnovi zazidave (8. člen OPPN), niti v tlorskih gabaritih (13. člen), v višinskih gabaritih (14. člen), zahteva odstranitev objektov R20 in R23, neskladja pa so tudi pri drugih določbah besedilnega dela OPPN in v grafičnih kartah OPPN.

Ohranitev te stavbe in njene dominantne vloge na območju lokacijske preveritve pa je tudi omejujoča okoliščina, ki je zvezana z lokacijo, torej z območjem lokacijske preveritve in ga v arhitekturnem smislu definira povsem drugače, kot je predvideno v OPPN.

Ta nasprotja PIP, ki jih določa OPPN, izpolnjujejo pogoje za objektivno okoliščino iz tretje alineje drugega odstavka 136. člena ZUreP-3, torej medsebojna neskladnost prostorskih izvedbenih pogojev, določenih v prostorskem izvedbenem aktu, ki je občina še ni uredila s spremembami in dopolnitvami tega akta.

Glede na navedeno so izpolnjeni pogoji iz prve, druge in tretje alineje 2. odstavka 136. člena ZUreP-3.

C2. Izpolnjevanje pogojev iz četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3

a) Javni interes in cilji prostorskega razvoja občine

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz prve alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3. Predlagano individualno odstopanje ni v nasprotju z javnim interesom in cilji prostorskega razvoja Mestne občine Ljubljana in je v skladu s hierarhično višjim prostorskim aktom, to je z OPN MOL SD in OPN MOL ID.

S predvidenimi posegi se sledi temeljnemu načelom in ciljem prostorskega razvoja MOL. Doseže se namen prostorsko izvedbenega akta, to je gradnja dveh novih objektov in rekonstrukcija obstoječega objekta, ob hkratnem upoštevanju drugih prostorskih izvedbenih pogojev. Sedaj degradirano območje se prenovi in nameni smotrni rabi prostora - centralnim dejavnostim s stanovanji. Zagotovi se ustrezno izrabo območja, ki se nahaja ob glavni mestni cesti in je že komunalno opremljeno, kar je v skladu z načelom, da je poselitev z vidika okoljskih potencialov in omejitev treba načrtovati tako, da se koncentrira ob obstoječih krakih ob vpadnicah, z izrabo obstoječih stavb in degradiranih površin ter gradnjo novih stanovanjskih območij v bližini JPP. Nameravan poseg bo zagotovil nova stanovanja različnih velikosti, ki jih v MOL primanjkuje. Predlagano odstopanje ne spreminja namenske rabe prostora, niti ne spreminja pogojev v drugih enotah urejanja prostora.

b) Gradbeni namen prostorskega izvedbenega akta in vplivi nameravane gradnje

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoje iz druge alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

Doseganje gradbenega namena

Investicijska namera preureditve območja znotraj JA-267, JA-268 (del) in JA-271 (del) je skladna s predpisano namensko rabo prostora v OPN MOL SD in OPN MOL ID.

Z realizacijo posegov se doseže gradbeni namen OPPN, to je gradnja dveh novih stavb B1 in B2 ter rekonstrukcija stavbe R20/R23.

Vpliv nameravane gradnje na načrtovan videz območja in na podobo naselja ali krajine

Predlagana odstopanja ne bodo povzročila motečega vpliva na podobo naselja. Gradnja, ki je predvidena z OPPN, bo z odstopanji izboljšanja.

S predlaganimi odstopanji bo omogočena prenova degradiranega območja, ki še ni bilo aktivirano od leta 2015, ko je bil sprejet OPPN za območje. S prenovo in novogradnjo stavb se načrtuje večje število stanovanj različnih velikosti, tudi tako imenovana mikrostanovanja, ki jih v Ljubljani primanjkuje. Predlagana odstopanja ne bodo spremenila urbanističnega koncepta in zasnove prostorskih ureditev ter ne bodo bistveno spremenile načrtovanega videza območja, saj razen glede predlaganih odstopanj investicijska namera investitorja sledi ciljem OPPN in OPN MOL ID.

Vplivi na bivalne razmere

Predlagana odstopanja ne bodo poslabševala bivalnih razmer na sosednjih območjih. Rešitve bodo usklajene z vsemi določili OPPN in ne zgolj s tistimi, za katere se predlaga odstopanje, kar je zagotovilo za to, da so spoštovani odnosi med novimi in obstoječimi strukturami, lastništvom, bivanjem in okoljem.

Vplivi na delovne razmere

Predlagana odstopanja ne bodo poslabševala delovnih razmer na sosednjih območjih. Z odstopanjem od določil OPPN z lokacijsko preveritvijo bodo ustvarjeni pogoji za bolj zdravo in ustvarjalno delovno okolje.

c) Možnost pozidave sosednjih zemljišč

Lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz tretje alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

Spremembe ne bodo zmanjšale možnosti pozidave sosednjih zemljišč, saj so posegi predvideni na zemljiščih, ki so v lasti investitorjev, pri čemer se možnost pozidave sosednjih zemljišč ohranja skladno z določili OPPN. Načrtovane stavbe B1, B2 in R20/R23 z ničemer ne onemogočajo niti izgradnje nove ceste C6, pa tudi ne pozidave v sosednjih prostorskih enotah.

d) Skladnost s pravnimi režimi in sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti

Predlagana lokacijska preveritev izpolnjuje pogoj iz četrte alineje četrtega odstavka 136. člena ZUreP-3.

Skladnost z državnimi prostorskimi strateškimi akti

Predlagano odstopanje nima vpliva na vsebine, določene s hierarhično višjim prostorskim aktom – z Odlokom o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (Uradni list RS, št. 76/04, 33/07 – ZPNačrt, 61/17 – ZUreP-2 in 199/21 – ZUreP-3).

Skladnost z državnimi prostorskimi izvedbenimi pogoji

Na obravnavanem območju ni veljavnih državnih prostorskih aktov oziroma državnih prostorskih aktov v pripravi, zato predlagana odstopanja niso v nasprotju s sprejetimi državnimi prostorskimi izvedbenimi akti (državni prostorski načrt, uredba o najustrežnejši varianti, uredba o varovanem območju prostorske ureditve državnega pomena). Na južnem delu območja lokacijske preveritve je v pripravi DPN, izdan je bil Sklep o pripravi DPN za Ljubljansko železniško vozlišče (Sklep Vlade RS, št. 35000-11/2013/5), vendar ni videti, da bi predlagana lokacijska preveritev lahko bila z njim v neskladju.

Skladnost s pravnimi režimi

Območje lokacijske preveritve se skladno z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15, 181/21, 60/22 in 35/23 – odl. US) nahaja v širšem vodovarstvenem območju, podobmočju z milejšim vodovarstvenim režimom z oznako III A. Objekti in dejavnosti, ki so vključeni v lokacijsko preveritev, ostajajo v okviru dopustnih objektov in dejavnosti po OPPN, ki so bili z vidika varstva voda presojeni že v okviru OPPN. Predlagana individualna odstopanja ne bodo negativno vplivala na zagotavljanje varstva voda.

Območje lokacijske preveritve se nahaja znotraj območja zanemarljive verjetnosti pojavljanja plazov. Predlagana individualna odstopanja upoštevajo navedeni pravni režim.

Na območju lokacijske preveritve se nahaja stavbna dediščina Tovarna Kolinska, ki je v register kulturne dediščine vpisana pod evidenčno številko dediščine EŠD 12898. V postopku izdelave OPPN je bilo območje preverjeno z vidika kulturne dediščine. Ugotovljeno je bilo, da je navedena prostorska ureditev ob upoštevanju varstvenih režimov načeloma sprejemljiva z vidika varstva kulturne dediščine. Potrebno

je ohraniti celoten tovarniški kompleks, torej vse obstoječe stavbe v varovanem kompleksu tovarne Kolinska. Posegi, predvideni z lokacijsko preveritvijo, ne spreminjajo ohranjanja tovarniškega kompleksa stavb. Stavbe K1, K2 in K3 se ohranjajo, enako kot v OPPN. Posegi, predvideni z lokacijsko preveritvijo, ne bodo negativno vplivali na zagotavljanje varstva kulturne dediščine. V postopku lokacijske preveritve je Ministrstvo za kulturo izdalo pozitivno mnenje.

Območje lokacijske preveritve se nahaja na območju potresne mikrorajonizacije, kjer znaša ocenjeni pospešek tal 0,285 (g) pri povratni dobi 475 let. Skladnost s pravnim režimom je zagotovljena ob pogoju, da se pri nadaljnjem načrtovanju in gradnji upoštevajo veljavni predpisi in tehnične zahteve za potresno odporno projektiranje glede na ugotovljeni projektni pospešek tal 0,285 g.

Območje lokacijske preveritve sodi v območja III. stopnje varstva pred hrupom, razen v severozahodnem delu, ki obsega rob Šmartinske ceste in se nahaja znotraj območja IV. stopnje varstva pred hrupom. Deli ob Šmartinski cesti in Kolinski ulici se pretežno nahajajo v območju prekomerne obremenitve s hrupom, to je v območju preseganja vrednosti hrupa za III. stopnjo. Za stavbe ob cesti C1 (Šmartinska cesta), ki se nahajajo v območju prekomerne obremenitve s hrupom, je treba zagotoviti ustrezno zvočno izoliranost zunanjih fasadnih elementov. Predlagana individualna odstopanja ne spreminjajo določil OPPN in ne bodo negativno vplivala na zagotavljanje varstva pred hrupom.

Območje lokacijske preveritve se nahaja znotraj širšega varovalnega območja komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe. Gradnja novega objekta ali nadzidava objekta z višino 25,00 m ali več, ki se nahaja v širšem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe, je dopustna pod pogoji in s soglasjem ministrstva, pristojnega za obrambo. V postopku lokacijske preveritve je Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami podalo pozitivno mnenje.

III. MNENJA NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

Mestna občina Ljubljana je glede Elaborata lokacijske preveritve pridobila pozitivna mnenja naslednjih nosilcev urejanja prostora:

1. Mnenje Ministrstva za okolje in prostor, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, št. 35038-156/2026-2560-3 s 7. 7. 2026,
2. Mnenje Ministrstva za kulturo, št. 3501-884/2026-3340-4 z 10. 8. 2026,
3. Mnenje Ministrstva za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami, št. 350-104/2026-3 s 23. 7. 2026,
4. Mnenje Ministrstva za obrambo, Direktorat za vojne veterane in vojaško dediščino, št. 350-104/2026-2 s 1. 7. 2026,
5. Mnenje Ministrstva za obrambo, Uprava republike Slovenije za zaščito in reševanje, št. 350-120/2026-3 s 1. 7. 2026,
6. Ministrstvo za zdravje, Direktorat za javno zdravje, št. 350-114/2026-2711-4 z 28. 8. 2026,
7. Mnenje Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., št. LP-14/26V z 10. 7. 2026 (vodovod),
8. Mnenje Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., LP-14/26K z 2. 7. 2026 (kanalizacija),
9. Mnenje Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., LP-14/26S z 2. 7. 2026 (področje zbiranja komunalnih odpadkov),
10. Mnenje Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto, št. 4646 (3011-7344/2026-AG) Z 10. 7. 2026,
11. Mnenje Mestne občine Ljubljana, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, št. 35023-7/2026-20 z 8. 7. 2026,
12. Mnenje Energetike Ljubljana, d.o.o., št. JPE-351-635/2026-002 R-83-P, R-72-D s 30. 6. 2026 (distribucijski sistem toplote, distribucijski sistem plina).

Mnenja glede Elaborata lokacijske preveritve naslednjih nosilcev urejanja prostora so še v pridobivanju:

1. Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save,
2. Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za kopenski promet, Sektor za železnice in žičnice,
3. Mestna občina Ljubljana, Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet.

Ostali nosilci niso bili pozvani k mnenju, saj so mnenje že podali v fazi priprave OPN MOL ID in jih spremembe oziroma območja lokacijske preveritve ne tangirajo.

IV. POGLAVITNA REŠITEV

Poglavitna rešitev predlaganega sklepa je dopustitev individualnega odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev OPPN tako, da bo omogočeno:

- umestitev preoblikovanih stavb B1 in B2 z zunanjo ureditvijo,
- ohranjanje in dozidava kvalitetne obstoječe stavbe R20/R23,
- večje število stanovanjskih enot,
- etapna gradnja v povezavi z zagotavljanjem vrtca in rušitvijo objekta R20/R23 v etapi 4,
- umestitev trga in javne prometnice med Šmartinsko cesto in Kolinsko ulico.

Navedena odstopanja vplivajo tudi na obseg prostorskih enot, gradbenih parcel in javnih površin, kot so določena z OPPN, zato se jih s sklepom tudi spreminja.

Individualna odstopanja od prostorsko izvedbenih pogojev so dopustna skladno z grafično priložo sklepa in pod naslednjimi pogoji:

- Za pridobitev gradbenega dovoljenja za stavbo B1 je treba v pritlični etaži zagotoviti površine za knjižnico v velikosti najmanj 650 m² NTP in površine za prostore za mlade v velikosti najmanj 150 m² NTP. Na površine za knjižnico in mlade morajo biti navezane zunanje površine, namenjene za druženje in izvajanje programov, kot so na primer zunanje igrišče za mladostnike, zelene površine za izvajanje skupinskih aktivnosti ipd., ki so lahko urejene tudi v sklopu javnega trga.
- Za pridobitev uporabnega dovoljenja za stavbo B2 je treba obstoječa parkirišča na nivoju terena na gradbeni parceli P2/2 ukiniti in preurediti v parkovno ureditev (zelene in tlakovane površine).
- Del projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (DGD) za gradnjo stavb na območju lokacijske preveritve mora biti strokovna ocena obremenjenosti s hrupom. Iz strokovne ocene morajo biti razvidne obremenitve posameznih fasad stavb z varovanimi prostori ter obremenitve zunanjih zelenih površin, namenjenih igri otrok in druženju. Na podlagi rezultatov strokovne ocene se po potrebi določijo ustrezni ukrepi varstva pred hrupom, ki morajo biti izvedeni in upoštevani pri gradnji stavb ter izpolnjeni pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja.
- Zaradi spremembe zazidalne situacije, komunalne opreme in cest s pripadajočimi objekti je potrebno za območje lokacijske preveritve izdelati Program opremljanja stavbnih zemljišč.

V. SODELOVANJE JAVNOSTI

A. JAVNA RAZGRNITEV IN STALIŠČA DO PRIPOMB

Javna razgrnitev pobude in elaborata lokacijske preveritve je potekala v času od 7. 8. 2026 do 22. 8. 2026. V času javne razgrnitve sta po elektronski pošti prispeli dve pripombi.

B. STALIŠČA DO PRIPOMB

PRIPOMBA 1 (CC Koppa d.o.o.)

PRIPOMBA 1.1 Umestitev trga v PE2

Na podlagi novega, že veljavnega OPN bi moral biti trg umeščen v PE2. V PE1 je koncept javnih prostorov zasnovan okoli raznolikih medsebojno povezanih zelenih površin, ki se nato povezujejo s trgom v PE2 ter se nadaljujejo proti jugu skozi novi občinski park ob podhodu in naprej proti mestnemu središču. Zato se ne strinjamo s predlogom razporeditve trga med PE1 in PE2.

Prvotna lokacija trga, ki je zapisana v OPPN, je na mestu nove ceste, ki jo zahteva občina. Posledično bi morala biti tudi ta cesta obravnavana kot pomemben javni prostor, zasnovan kot povezava med obema EUP enotama in kot povezovalni element med trgom ter zelenimi površinami, ne pa kot ovira.

Izsek iz lokacijske preveritve:

»Koncept ureditve trga je bil povezan s programom v sosednji prostorski enoti PE1, kjer je načrtovan muzej. Da bi trg lahko opravljal svojo funkcijo, bi moral biti zaprt za motorni promet. Po umestitvi nove prometne povezave preko trga pa trg v obliki, načrtovani z OPPN, postane neustrezen, zato je treba trg

preoblikovati in ga na drug način vključiti v prostorski enoti PE1 in PE2. Tudi ohranjena in rekonstruirana stavba R20/R23 zahteva drugačno izvedbo trga in zelenih parkovnih površin severno od stavbe B2, ki so klinaste oblike na prostoru med stavbo R20/R23 in novo cesto C6 ter med stavbo R20/R23 in stavbo B1.«

Predlagamo, da se besedilo v lokacijski preveritvi uskladi z veljavnim OPN MOL ID, saj bi moral biti trg umeščen v JA-267 (PE2), v območju JA-271 (PE1) pa je po OPN treba urediti zvezne parkovne površine in peš pot v notranjosti EUP. PE1 (razen nove ceste) ni predmet lokacijske preveritve in zato z lokacijsko preveritvijo ni dopustno spreminjati prostorskih izvedbenih pogojev v PE1.

Stališče do pripombe 1.1:

Pripomba se upošteva.

Iz obrazložitve in utemeljitve v lokacijski preveritvi se zaradi večje jasnosti besedila črta navedba prostorske enote PE1 v zvezi z urejanjem trga, saj prostorsko enoto PE1 ureja drug prostorski akt.

PRIPOMBA 1.2 Višina stavbe B2

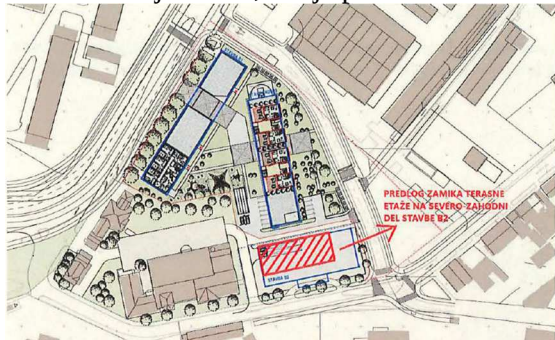
Stavba, predvidena širitvi pisarn družbe Atlantic Group (stavba B2), je bila spremenjena, njena višina pa je povečana iz 17,5 m na 20 m v primerjavi z veljavnim OPPN. To lahko vpliva na možnost umeščanja stavbe na območju PE3 v okviru dovoljenih prostorskih parametrov.

Za izpolnitev zahtev glede odmikov in osončenja stanovanj bo morda potrebno stavbo v PE3 zmanjšati, kar bi pomenilo manjšo bruto etažno površino in posledično zmanjšanje vrednosti celotnega zemljišča PE3.



Skladno s 136. členom ZUreP-3 naveden predlog lahko zmanjša možnost pozidave na sosednjem zemljišču, zaradi česar menimo, da zakonski pogoji za dopustitev lokacijske preveritve glede te točke niso izpolnjeni.

Povečanje višine stavbe B2 lahko vpliva na vrednost celotnega območja PE3, saj se lahko povečajo zahtevani odmiki in poslabša osončenost, zato predlagamo, da se višina zadnje terasne etaže zamakne na SZ del objekta B2, kot je prikazano na skici spodaj.



Stališče do pripombe 1.2:

Pripomba se upošteva.

Na načrtu št. 2. Zazidalna situacija se pri stavbi B2 doda gradbena meja terasnih etaž, ki je pomaknjena proti severozahodnemu delu stavbe. Na ta način povišanje stavbe B2 nima vpliva na pozidavo v prostorski enoti PE3.

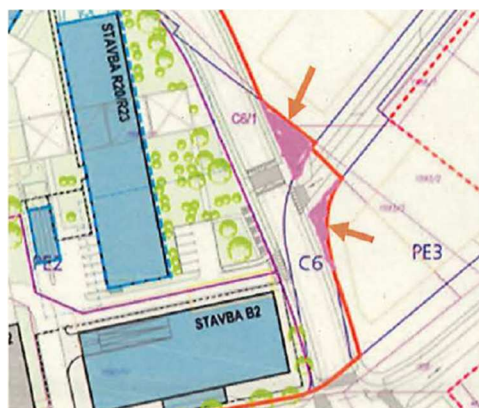
PRIPOMBA 1.3 Območje ceste C6, C6/1

Ne razumemo razširitve meje zemljišča PC oziroma javne ceste (javno zemljišče, namenjeno cesti) na delu, označenim na spodnji shemi.



Menimo, da razširitev meje javnega dobra na obeh označenih trikotnikih ni utemeljena, saj cesta C6, C6/1 v celoti funkcionalno deluje že znotraj predvidenega profila vozišča in pločnika, brez potrebe po vključitvi teh dveh delov zemljišča. Skladno z načelom usklajevanja interesov iz 9. člena ZUreP-3 je treba pri urejanju prostora skrbno tehtati poseg v zasebno lastninsko pravico v razmerju do dejanske javne koristi, pri čemer se poseg v zasebno zemljišče lahko upraviči le, kadar je to nujno za izvedbo oziroma delovanje javne infrastrukture. Ker gre v obravnavanem primeru za zemljišče, ki za funkcioniranje ceste ni potrebno, predlagana razširitev tudi ne sledi načelu racionalne oziroma gospodarne rabe prostora, na katerem temelji sistem prostorskega načrtovanja po ZUreP-3. Smiselno enako izhodišče - da se obseg zemljišča, namenjenega določeni rabi, prilagodi in utemelji izključno glede na dejanske, konkretno izkazane potrebe - uveljavlja tudi institut lokacijske preveritve (134.-138. člen ZUreP-3), pri katerem mora pobudnik v elaboratu utemeljiti skladnost predlagane določitve obsega zemljišča z dejanskimi prostorskimi potrebami.

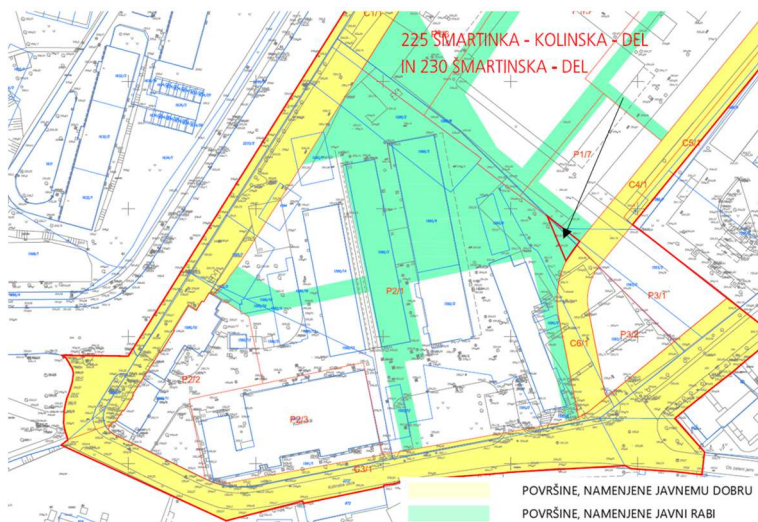
Glede na navedeno predlagamo, da se meja javnega dobra uskladi z zunanjo mejo prometnice C6, C6/1, oba trikotnika (označena na spodnji shemi) pa se iz javnega dobra izvzameta in ostaneta v zasebni lasti.



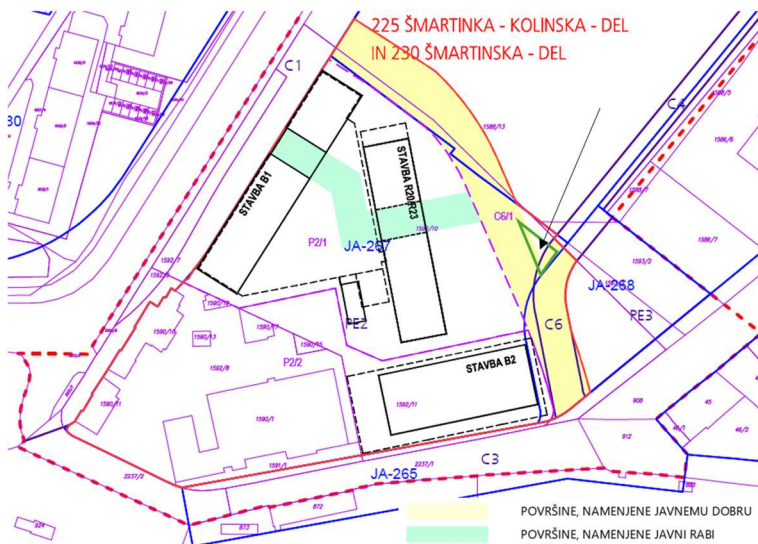
Stališče do pripombe 1.3:

Pripomba se delno upošteva.

Iz območja javne površine se izvzame del prostorske enote PE2 izven načrtovane ceste C6, ki po OPPN ni opredeljen kot javna površina.



OPPN 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del, izsek iz risbe 3.3 Površine, namenjene javnemu dobru z označenim delom, ki se z lokacijsko preveritvijo izvzame iz območja javne površine



Prikaz površin, namenjenih javnemu dobru, in površin, namenjenih javni rabi, na območju lokacijske preveritve z označenim delom, ki se z lokacijsko preveritvijo izvzame iz območja javne površine

PRIPOMBA 2 (fizična oseba)

Pripomba na cestno ureditev

Po pregledu javne razgrnitve OPPN 225 Šmartinska - Kolinska imamo kot lokalna skupnost določene pobude za ureditev dela ceste.

Ko se bo delala rekonstrukcija Kavčičeve ulice, bi bilo po našem mnenju smiselno obrniti smer vožnje in to, da bi potekal enosmerni promet od Središke ulice do ceste Ob Zeleni jami.

S tem bi se sprostil oziroma enakovredno prerazporedil promet na ostalih ulicah, predvsem na Tovarniški ulici. S tem bi se povečala varnost kolesarjev in otrok, ki hodijo v šolo in vrtec Zelena jama. Predvidevamo, da bodo tudi iz novega stanovanjskega naselja otroci hodili na našo šolo in vrtec, zato smo v skrbeh za varnost naših otrok. Spremeniti bi bilo potrebno tudi Središko in Tovarniško ulico, ker se bo tudi na koncu Središke zidal stanovanjski objekt.

Z spremembo smeri vožnje bi se v naselju Zelena jama naredil vozni krog. Kavčičeva ulica ima stanovanjski del samo po eni strani ceste, tako da to ne bi posegalo v uvoze do hiš in tudi ne do obstoječih parkirnih mest.

Tudi promet do podjetja Atlantic Grupa bi po našem mnenju postal bolj prevozen. Promet iz Most do stanovanjskega naselja bi se porazdelil na Kavčičevo in Šmartinsko.

Stališče do pripombe 2:

Pripomba izraža mnenje.

Pripomba se ne nanaša na vsebino Lokacijske preveritve. Lokacijska preveritev ne določa ali spreminja prometnega režima na ulicah na območju jugovzhodno od območja lokacijske preveritve.

VI. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Sklep o lokacijski preveritvi nima neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Ljubljana.

Pripravila:

Špela Kragelj Bračko, univ. dipl. inž. kraj. arh.

Podsekretarka

Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.

Vodja odseka

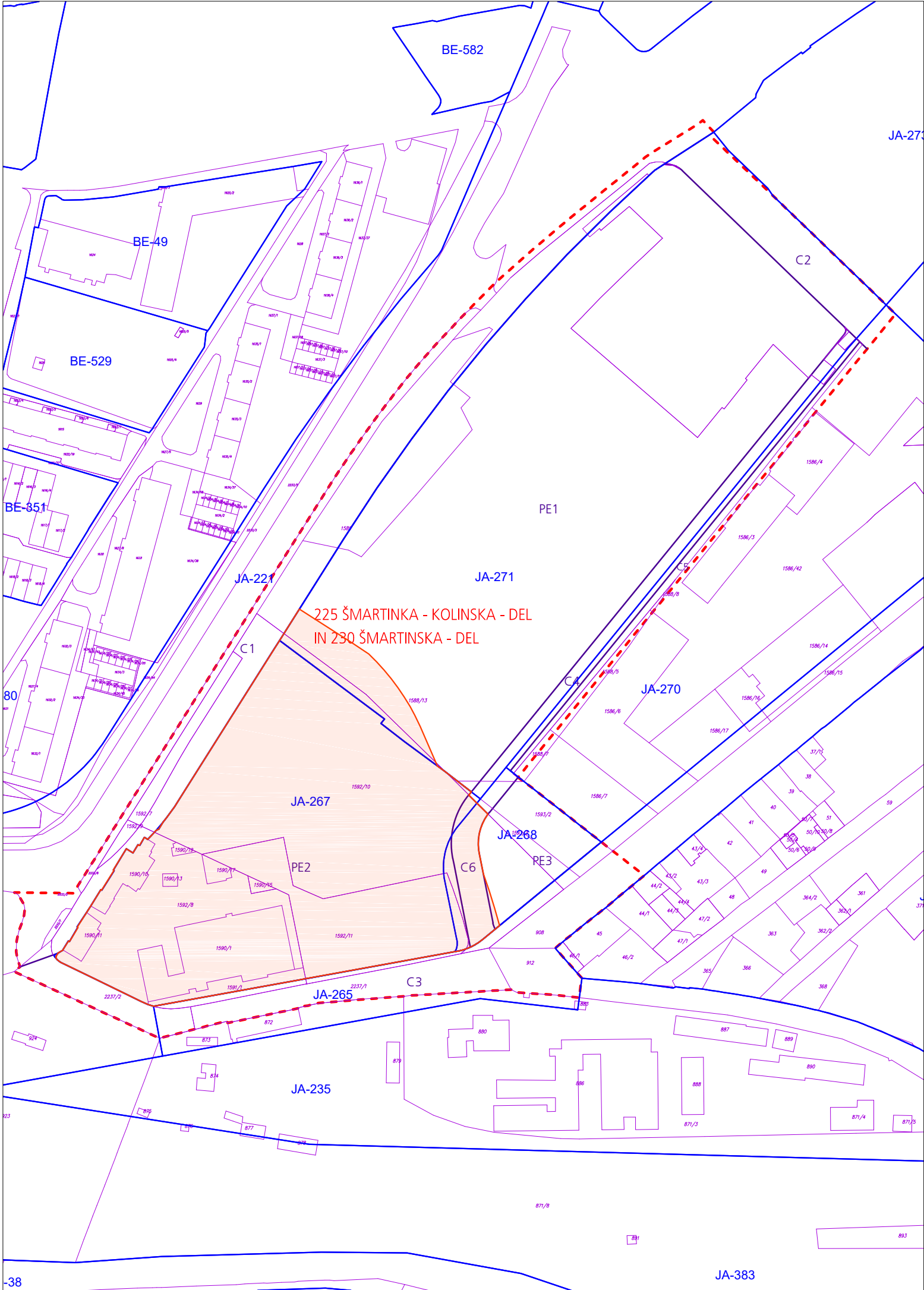


Ivan Stanič, univ. dipl. inž. arh.

Vodja oddelka

Priloge:

- Grafična priloga 1: Katastrski načrt s prikazom območja lokacijske preveritve
- Grafična priloga 2: Zazidalna situacija
- Čistopis Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 225 Šmartinka - Kolinska – del in 230 Šmartinska – del (z vidnimi spremembami)



LEGENDA

MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

KATASTRSKI NAČRT

MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA

JA-267

OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA

MEJA OBMOČJA OPPN 225 Šmartinka - Kolinska - del

PROSTORSKE ENOTE V OPPN 225 Šmartinska - Kolinska - del

PE2

OZNAKA PROSTORSKE ENOTE V OPPN 225 Šmartinska - Kolinska - del

PROJEKTANT

LUZ

LUZ, d.d.

Verovškova ulica 64

1000 Ljubljana

W www.luz.si

E info@luz.si

T +386(0)1 360 24 00

PROJEKT

LOKACIJSKA PREVERITEV za del območja OPPN 225 Šmartinska - Kolinska - del in 230 Šmartinska - del (za prostorske enote PE1 - del, PE2, PE3 - del in C6)

NAROČNIK

REITENBURG d.o.o.

Gospodsvetska cesta 13

1000 Ljubljana

ATLANTIC DROGA KOLINSKA d.o.o.

Kolinska ulica 1

1000 Ljubljana

ODGOVORNI VODJA PROJEKTA

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh. A-1520

ODGOVORNI PROJEKTANT

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.

SODELAVCI

Nina Bizjak Komatar, univ. dipl. inž. arh.
Oskar Cafuta, MSc, Kraljevina Švedska

FAZA PROSTORSKEGA AKTA

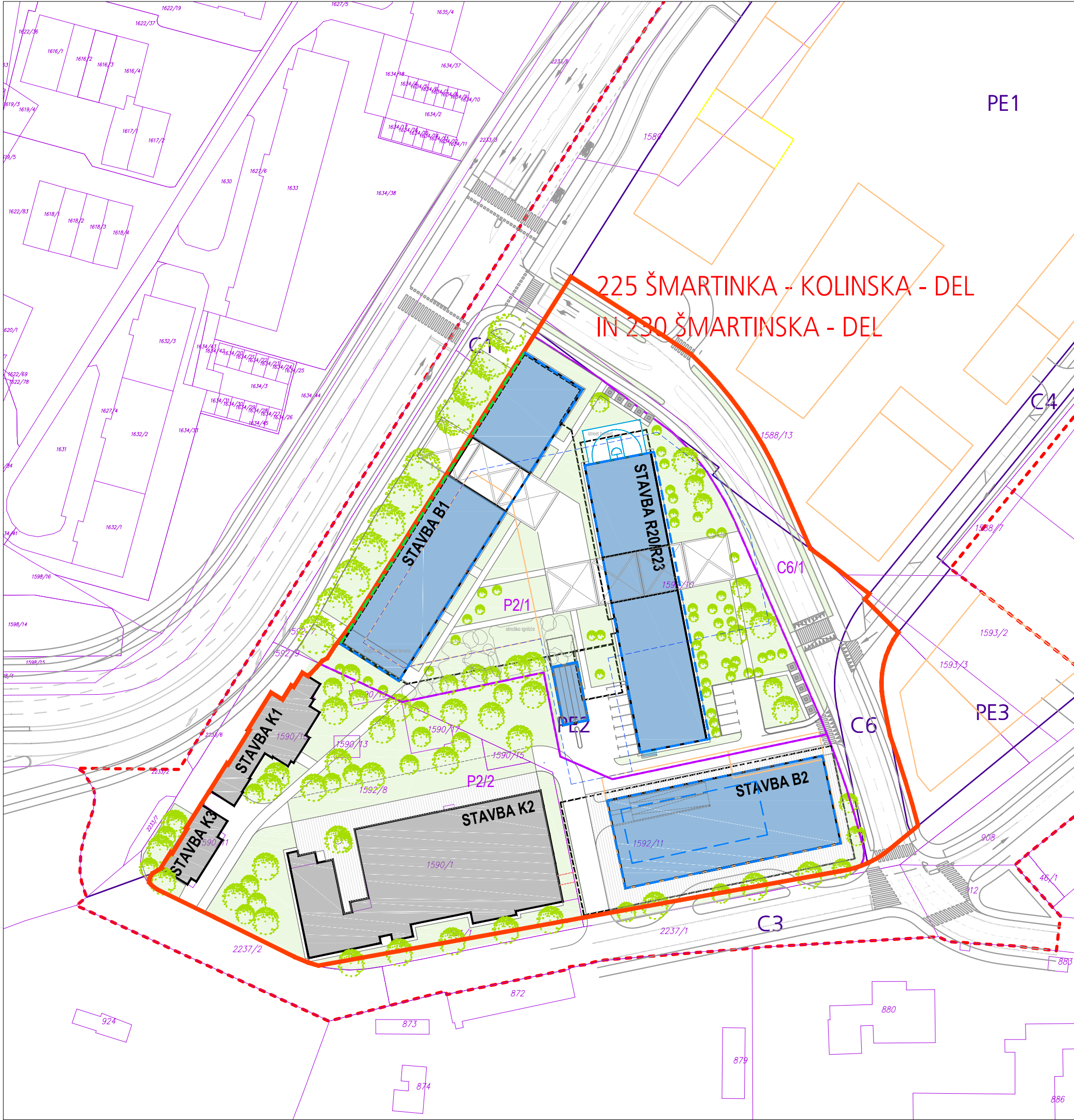
ID PA: 7607
ŠT. PROJEKTA: 9643

NAČRT

Katastrski načrt s prikazom območja lokacijske preveritve

MERILO: 1:500
ŠT. RISBE: 1

DATUM: avgust 2026



LEGENDA

MEJA OBMOČJA LOKACIJSKE PREVERITVE

KATASTRSKI NAČRT

MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA

JA-267

OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA

MEJA OBMOČJA OPPN 225 Šmartinka - Kolinska - del

PROSTORSKE ENOTE V OPPN 225 Šmartinska - Kolinska - del

PE2

OZNAKA PROSTORSKE ENOTE V OPPN 225 Šmartinska - Kolinska - del

MEJA GRADBENE PARCELE

P2/1

OZNAKA GRADBENE PARCELE

STAVBA K1

OBSTOJEČI OBJEKTI

STAVBA B1

NAČRTOVANI OBJEKTI NAD TERENOM

NAČRTOVANI OBJEKTI POD TERENOM

NOVA GRADBENA LINIJA

NOVA GRADBENA MEJA

NOVA GRADBENA MEJA TERASNIH ETAŽ

PO OPPN NAČRTOVANI OBJEKTI NAD TERENOM

PO OPPN NAČRTOVANI OBJEKTI POD TERENOM

PREHOD SKOZI OBJEKT R20/R23 V PRITLIČJU

PROJEKTANT

LUZ

LUZ, d.d.
Verovškova ulica 64
1000 Ljubljana

W www.luz.si

E info@luz.si

T +386(0)1 360 24 00

PROJEKT

LOKACIJSKA PREVERITEV za del območja OPPN 225 Šmartinska - Kolinska - del in 230 Šmartinska - del (za prostorske enote PE1 - del, PE2, PE3 - del in C6)

NAROČNIK

REITENBURG d.o.o.
Gospodsvetska cesta 13
1000 Ljubljana

ATLANTIC DROGA KOLINSKA d.o.o.
Kolinska ulica 1
1000 Ljubljana

ODGOVORNI VODJA PROJEKTA

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh. A-1520

ODGOVORNI PROJEKTANT

Janja Solomun, univ. dipl. inž. arh.

SODELAVCI

Nina Bizjak Komatar, univ. dipl. inž. arh.
Oskar Cafuta, MSc, Kraljevina Švedska

FAZA PROSTORSKEGA AKTA

ID PA: 7607

ŠT. PROJEKTA: 9643

MERILO: 1:1000

ŠT. RISBE: 2

NAČRT

Zazidalna situacija

DATUM:

avgust 2026

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12 in 76/14 – odl. US) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na 4. seji dne 23.3.2015 sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 225 Šmartinka - Kolinska - del
in 230 Šmartinska - del

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 225 Šmartinka - Kolinska - del in 230 Šmartinska - del (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) Ta odlok določa:

- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- program opremljanja stavbnih zemljišč,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen
(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

(1) S tem odlokom se načrtuje gradnja večstanovanjskih, zdravstvenih, trgovskih, muzejskih, izobraževalnih in poslovnih stavb s spremljajočimi dejavnostmi ter pripadajoče ureditve.

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

3. člen
(sestavni deli OPPN)

(1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del odloka obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora
 - 1.1 Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) z mejo območja OPPN M 1:2000
2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora
 - 2.1 Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora M 1:1000

3.	Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1	Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:1000
3.2	Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč	M 1:1000
3.3	Površine, namenjene javnemu dobru	M 1:1000
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Odstranitev obstoječih objektov	M 1:1000
4.2	Zazidalna situacija – nivo pritličja	M 1:1000
4.3	Zazidalne situacije posameznih etap gradnje	M 1:1000
4.4	Zazidalna situacija – nivo kleti	M 1:1000
4.5	Značilni prerezi in pogledi	M 1:1000
4.6	Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija	M 1:1000
4.7	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:1000
4.8	Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:1000

4. člen **(priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz OPN MOL ID,
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. program opremljanja stavbnih zemljišč,
7. povzetek za javnost.

5. člen **(izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelalo podjetje Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 7242 v februarju 2015.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen **(območje OPPN)**

(1) Območje OPPN obsega enote urejanja prostora JA-267, JA-268, JA-271 in del enot urejanja prostora JA-221, JA-265 in JA-270.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 2233/6, 2233/7, vse katastrska občina (2636) Bežigrad, 1585/2, 1587, 1588/1, 1588/2, 1588/3, 1588/4, 1588/8, 1588/9, 1588/10, 1588/11, 1588/12, 1589, 1590/1, 1590/3, 1590/4, 1590/5, 1590/6, 1590/7, 1590/10, 1590/11, 1590/12, 1590/13, 1590/14, 1590/15, 1590/16, 1590/17, 1590/18, 1590/19, 1591/1, 1591/2, 1592/2, 1592/3, 1592/4, 1592/5, 1593/1, 1593/2, 1593/3, 1594, 1595/1, 1595/2, 2233/1, 2233/5, 2237, vse katastrska občina (2706) Zelena jama; ter dele zemljišč s parcelnimi številkami: 908, 912, vse katastrska občina (1731) Udmat; 2233/2, katastrska občina (2636) Bežigrad, 1582/13, 1582/15, 1585/1, 1586/4, 1586/5, 1586/42, 1588/5, 1588/6, 1588/7, vse katastrska občina (2706) Zelena jama.

(3) Površina območja OPPN znaša 69.778,0 m².

(4) Območje OPPN je razdeljeno na 9 prostorskih enot:

- PE1 – površine, namenjene gradnji večstanovanjskih, zdravstvenih, poslovnih, muzejskih, izobraževalnih in trgovskih stavb,

- PE2 – površine, namenjene gradnji večstanovanjskih, zdravstvenih, poslovnih, muzejskih, izobraževalnih in trgovskih stavb,
- PE3 – površine, namenjene gradnji garažnih in poslovnih stavb,
- C1 – površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin,
- C2 – površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin,
- C3 – površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin,
- C4 – površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin,
- C5 – površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin,
- C6 – površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin.

(5) Meja območja OPPN in prostorske enote so določene v grafičnem načrtu št. 3.1 »Geodetski in katastrski načrt s prikazom območja OPPN«.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Območje OPPN se nahaja ob severnem robu mestnega središča ob Šmartinski cesti. Prometno se navezuje na Šmartinsko cesto, Središko ulico, Kolinsko ulico in novo notranjo cesto. Najbližji obstoječi postajališči mestnega linijskega prevoza potnikov sta ob Središki ulici in Savski cesti ob severnem robu območja OPPN. Novo postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov je načrtovano ob Šmartinski cesti. Peš dostop do območja je po hodnikih za pešce obstoječih in načrtovanih obodnih cest. Dostopi za kolesarje so s kolesarske poti ob Šmartinski cesti, s predvidene kolesarske poti ob Središki ulici in z vozišča Kolinske in Kavčičeve ulice.

(2) Po Šmartinski cesti, po Kolinski in Središki ulici ter preko območja OPPN poteka obstoječa komunalna in energetska infrastruktura, na katero je treba priključiti načrtovane stavbe. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je treba zgraditi in dograditi nekatere komunalne vode zunaj območja OPPN. Zunaj območja OPPN je predvidena gradnja nove elektrokabelske kanalizacije in srednjenapetostnega omrežja, trase javne razsvetljave, vročevoda in kanalizacije za odpadne padavinske vode.

(3) Območje OPPN se odpira in navezuje na sosednja območja v vseh smereh. Predvidena je ureditev novega **poljavnega trga**, ~~in~~ večje parkovne površine v kareju ob Šmartinski cesti ~~in manjše poljavne parkovne površine med objekti Kolinske~~. Zahodno od območja se nahaja parkovna ureditev ob križišču Šmartinske ceste in Topniške ulice, na katero se načrtovana ureditev navezuje s hodniki za pešce. Predvidena ureditev zunanjih površin in Šmartinske ceste je zasnovana tako, da se razširi odprt prostor ter da dobijo prednost pri uporabi prostora in prečkanju območja pešci in kolesarji.

(4) Ob večji parkovni površini v notranjosti kareja so načrtovane dejavnosti predšolske vzgoje, saj so le-te v širši okolici deficitarne. V okolici območja OPPN so stavbe s trgovskimi in storitvenimi dejavnostmi in javni park ob križišču Šmartinske ceste s Topniško ulico. V območju OPPN so predvidene površine za trgovske, gostinske, storitvene, izobraževalne, zdravstvene in kulturne dejavnosti.

(5) Del območja OPPN se nahaja v območju varovalnega progovnega pasu železniške proge širokega 200,0 m, merjeno v zračni črti od osi skrajnih tirov proge. Za vse posege v varovalni pas je treba pridobiti projektne pogoje in soglasje upravljavca javne železniške infrastrukture.

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

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

8. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V prostorski enoti PE1 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnic,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12650 Stavbe za šport: samo centri za fitnes, jogo in aerobiko, ipd.,
- 12420 Garažne stavbe: garaže samo v kletnih etažah, kolesarnice.

(2) V stavbi A6 je dopustna dejavnost le »12620 Muzeji in knjižnice« s spremljajočim programom (kavarna, prodajalna ipd.).

(3) V prostorski enoti PE1 je treba urediti vrtec s štirimi enotami.

(4) V prostorski enoti PE2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev: samo mladinska prenočišča,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti: vse razen avtopralnic,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 12420 Garažne stavbe: garaže samo v kletnih etažah, kolesarnice.

(5) V prostorskih enotah PE1 in PE2 je treba nestanovanjske dejavnosti praviloma umestiti v pritličja stavb ob Šmartinski cesti in Središki ulici. Javni program je obvezen v pritličjih stavb A1, A2, A11, A12 in B1.

(6) Delež stanovanj v prostorskih enotah PE1 in PE2 lahko znaša največ 70 % BTP nad terenom v posamezni prostorski enoti.

(7) V prostorski enoti PE3 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12420 Garažne stavbe: garaže in kolesarnice.

9. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE1:

- prostorsko enoto obkrožajo tri prometnice - na severozahodu Šmartinska cesta, na severovzhodu Središka ulica in nova notranja cesta na jugovzhodu. Na jugozahodni strani je trg, urejen delno v tej prostorski enoti in delno v prostorski enoti PE2. Stavbe so postavljene po obodu prostorske enote, ob prometnicah v strnjeni pozidavi s posameznimi prehodi, ob trgu, na sredini jugozahodne strani prostorske enote, pa je stavba A6, v kateri bo urejen muzej. V notranjosti je park, namenjen predvsem stanovalcem. Na treh vogalih so višinsko poudarjene stavbe - ena v južnem vogalu ob novi notranji cesti: A3 ter dve v zahodnem in severnem vogalu ob Šmartinski cesti: stolpnici A1 in A2,
- na severovzhodni strani prostorske enote ob Središki ulici so umeščene tri stavbe v nizu z oznakami A2, A4, A5. Nadzemni deli stavb so postavljeni na skupno kletno etažo, z uvozom s Središke ulice,
- na severozahodni strani prostorske enote ob Šmartinski cesti je umeščenih devet stavb v nizu z oznakami A1, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13 in A14. Stavbe od A7 do A14 so zasnovane kot terasni bloki, ki imajo terase orientirane proti parkovni površini. Nadzemni deli stavb so postavljeni na skupno kletno etažo, z uvozom s Šmartinske ceste,
- na jugovzhodni strani prostorske enote ob novi notranji cesti je umeščenih devet stavb z oznakami A3, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21 in A22. Stavbe od A15 do A22 so zasnovane kot terasni bloki, ki imajo terase orientirane proti parkovni površini. Nadzemni deli stavb so postavljeni na skupno kletno etažo, z uvozom z nove notranje ceste,
- nadzemni del stavbe A6 je postavljen na kletno etažo, ki ima uvoz z nove notranje ceste in/ali s Šmartinske ceste,
- sklope kleti vseh stavb v prostorski enoti PE1 je dopustno združevati in povezati v skupno klet,
- preko parkovnih površin v notranjosti kareja so speljane pešpoti, ki povezujejo notranjost z obodnimi cestami in trgom,
- na osrednjem delu zunanjih površin so urejene površine za igro otrok in počitek stanovalcev,
- na severovzhodnem delu zunanjih površin je prostor za druženje mladostnikov, opremljen s klopmi in ureditvami za urbane športe na prostem,
- na delu zelenih površin ob stavbi A6 je urejen »umetniški park« s skulpturami.

(2) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE2:

- prostorska enota je trikotne oblike, z dveh strani jo obdajata Šmartinska cesta na severozahodni in Kolinska ulica na južni strani, na tretji, severovzhodni strani pa je ~~trg (ki sega tudi v prostorsko enoto PE1)~~ **načrtovana nova povezovalna cesta C6**. Ob prometnicah, v jugozahodnem vogalu prostorske enote, so obstoječi objekti tovarne Kolinska – K1, K2 in K3, ki se ohranjajo,
- na severni strani prostorske enote je ob Šmartinski cesti umeščena stavba z oznako B1. Nadzemni deli stavbe so postavljeni na ~~skupno kletno kletne etaže etaže~~, ki imajo uvoz z nove notranje ceste,
- na jugovzhodnem vogalu prostorske enote, ob Kolinski ulici, je umeščena stavba z oznako B2. Nadzemni deli stavbe so postavljeni na ~~skupno kletno kletne etaže etaže~~, ki imajo uvoz z nove notranje ceste,
- trg **v obliki širokega prehoda preko območja in stavb B1 in R20/R23** na severovzhodni strani prostorske enote povezuje zunanje površine ~~prostorskih prostorske enote PE1 in~~ PE2 s Šmartinsko cesto, Kolinsko ulico in novo notranjo cesto **C6**,

- jugozahodno od trga, med obstoječimi in novimi objekti ter ~~severno od stavbe B2~~ **vzhodno od stavbe R20/R23**, so zelene parkovne površine.
- (3) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE3:
- med Kavčičevo ulico in novo notranjo cesto je prostorska enota PE3 s stavbama D1 in D2, postavljenima ena ob drugi,
 - nadzemni deli stavb so postavljeni na skupno kletno etažo, ki ima uvoz s Kavčičeve ulice.
- (4) Prostorska enota C1 je namenjena rekonstrukciji Šmartinske ceste. Površine ob Šmartinski cesti so primarno namenjene pešcem in kolesarjem, vendar služijo tudi dostopu, dostavi na nivoju terena in intervenciji.
- (5) Prostorska enota C2 je namenjena rekonstrukciji Središke ulice. Površine ob Središki ulici so primarno namenjene pešcem in kolesarjem, vendar služijo tudi dostopu, dostavi na nivoju terena in intervenciji.
- (6) Prostorska enota C3 je namenjena rekonstrukciji Kolinske ulice. Površine ob Kolinski ulici so primarno namenjene pešcem in kolesarjem, vendar služijo tudi dostopu, dostavi na nivoju terena in intervenciji.
- (7) Prostorska enota C4 je namenjena gradnji nove enosmerne notranje ceste od prostorske enote C2 do prostorske enote C6 s hodnikom za pešce na severozahodni strani. Površine ob cesti so primarno namenjene pešcem in kolesarjem, vendar služijo tudi dostopu, dostavi na nivoju terena in intervenciji.
- (8) Prostorska enota C5 je namenjena rezervaciji prostora za razširitev enosmerne ceste v prostorski enoti C4 v dvosmerno notranjo cesto z dodanim hodnikom za pešce na jugovzhodni strani.
- (9) Prostorska enota C6 je namenjena gradnji nove dvosmerne notranje ceste med prostorskima enotama ~~C4~~ **C1** in C3 z dvema hodnikoma za pešce, **kolesarskima stezama in zelenicama**. Površine ob cesti so primarno namenjene pešcem in kolesarjem, vendar služijo tudi dostopu, dostavi na nivoju terena in intervenciji.
- (10) Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta določeni v grafičnem načrtu št. 4.2 »Zazidalna situacija – nivo pritličja«.

10. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Na celotnem območju OPPN, razen na površinah, namenjenih dovozom, dostopom, intervencijskim potem in prometni infrastrukturi, je dovoljeno postaviti ali urediti naslednje enostavne in nezahtevne objekte:
- majhna stavba, samo: senčnica,
 - pomožni objekt v javni rabi, samo: grajena urbana oprema, telefonska govorilnica, objekt za razsvetljavo, drog, grajena oprema v parkih, grajeno igralo na otroškem igrišču, spomenik, kip, objekt za odvodnjavanje ceste, objekt javne razsvetljave,
 - vodometa,
 - priključek na objekte gospodarske javne infrastrukture in daljinskega ogrevanja,
 - vodno zajetje in objekti za akumulacijo vode in namakanje, samo: zajem tehnološke vode, grajen namakalni sistem s črpališčem, vodni zbiralnik, grajen ribnik, okrasni bazen,
 - pomožni komunalni objekt.
- (2) V prostorskih enotah PE1 in PE2 so dopustni nadstreški za kolesa, ki morajo biti znotraj območja OPPN enotno oblikovani.

(3) Gradnja pomožnih komunalnih objektov iz prvega odstavka mora biti v skladu z določili, opredeljenimi v pogojih glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo.

(4) Na območjih javnega dobra in površin za javno rabo je dopustno postaviti naslednje objekte za oglaševanje:

- male svetlobne vitrine na avtobusnem postajališču,
- en tristrani plakatni steber na trgu za oglaševanje kulturnih vsebin,
- objekte za oglaševanje za lastne potrebe: po en steber ali stolp ali informativna tabla ob uvozi v podzemno garažo.

(5) Objekte za oglaševanje za lastne potrebe: napisi, izveski in svetlobni napisi je dopustno postaviti na stavbah in na k stavbam pripadajočih parcelah, namenjenih gradnji, v katerih se opravlja oglaševana dejavnost.

(6) Poleg dopustnih objektov za oglaševanje je v času gradbenih ali vzdrževalnih del dopustno namestiti velike ali male stenske table na gradbiščne ograje in platna s poslikavami na zavese gradbenih odrov.

(7) Drugih enostavnih in nezahtevnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

Pogoji za oblikovanje objektov v prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3 so:

- razen višinskih poudarkov in stavbe A6 morajo biti stavbe oblikovane skladno, stavba A6 in višinski poudarki pa lahko v prostoru izstopajo tudi po oblikovanju,
- fasade stavb morajo biti grajene iz kakovostnih in trajnih materialov. Fasade stavb, razen višinskih poudarkov in stavbe A6, morajo biti usklajene v barvah in materialih,
- na dele fasad, ki so od sosednje stavbe odmaknjeni za manj kot višino sosednje stavbe, ne smejo biti orientirana okna prostorov, namenjenih bivanju,
- če je medsebojni odmik med severozahodno fasado objekta A3 in jugovzhodno fasado objekta A6 ter med severovzhodno fasado objekta A3 in jugozahodno fasado objekta A22 manjši od 20,0 m, je treba fasadi v delu do višine nižjega objekta oblikovati kot slepo fasado ali fasado z odprtinami za osvetlitev komunikacij,
- strehe so ravne, v terasnem delu pohodne ali zelene,
- na ravni strehi, ki ima več kot 600,0 m² neto površine brez svetlobnikov, strojnic, dimnikov, odduhov, izpustov, izhodov na streho in pohodnih teras, ki so dostopne neposredno iz njih, ter drugih objektov na strehi, je treba urediti zeleno streho,
- nevkopani del kleti lahko sega največ 1,4 m nad koto terena,
- ograje balkonov in teras morajo biti oblikovane enotno oziroma oblikovno usklajene,
- klimatske naprave in tehnične naprave na strehah morajo biti oblikovno zastrite.

12. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

(1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- pešpoti, ploščadi in klančine morajo biti utrjene in opremljene z osnovno urbano opremo ter primerno osvetljene. Vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisi,
- elementi urbane opreme znotraj območja OPPN morajo biti oblikovani enotno,
- na tlakovanih površinah ob pritličjih z javnim programom, ki so v skladu z 20. členom tega odloka namenjene javni rabi, je dopustna ureditev sezonskih gostinskih vrtov brez nosilnih konstrukcij in ograj. Za zaščito pred soncem se lahko uporabljajo senčniki, ki pa med seboj ne smejo biti povezani, ter markize in tende. Vsi elementi opreme odprtega sezonskega gostinskega vrta morajo biti premakljivi, da se v primeru intervencije lahko takoj odstranijo,

- intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo do 10 ton,
- v območjih zasaditev nad kletjo je treba zagotoviti primerne rastiščne pogoje za rast nizkega drevja in grmovnic. V ta namen je treba zagotoviti vsaj 0,8 m globine zemlje. V območju dreves je treba lokalno doseči potrebno globino (najmanj 1,5 m) za rast srednje velikih dreves, ki so prilagojena posebnim rastiščnim razmeram,
- na vsako stanovanje v večstanovanjski stavbi je treba na parceli, namenjeni gradnji objekta, zagotoviti najmanj 15,0 m² odprtih bivalnih površin, od teh mora biti najmanj 7,5 m² površin namenjenih za otroško igrišče in najmanj 5,0 m² površin za rekreacijo in druženje stanovalcev. Odprte bivalne površine morajo biti namenjene skupni rabi vseh stanovalcev večstanovanjskih stavb. Igrišča za igro mlajših otrok morajo biti umaknjena od prometnic in urejena v radiju 100,0 m od vhoda v stanovanjsko stavbo,
- površine, namenjene igri otrok, morajo biti opremljene z enostavnimi, sestavljenimi in kompleksnimi igralnimi enotami, tako da je na vsaki 2 stanovanji zagotovljeno najmanj 1 igralno mesto,
- za potrebe vrtca je treba zagotoviti najmanj 15,0 m² zunanjih površin na otroka,
- v stanovanjskih stavbah za druge posebne družbene skupine je treba na parceli, namenjeni gradnji, zagotoviti na vsako posteljo najmanj 7,5 m² odprtih bivalnih površin,
- za odprte bivalne površine se štejejo vse zelene in tlakovane površine, namenjene zunanjemu bivanju, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine (npr. dostopi, dovozi,...),
- odprte bivalne površine morajo vsebovati najmanj 30 % zelenih površin na raščenem terenu,
- 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 visoke vegetacije,
- do 35 % odprtih bivalnih površin je dopustno zagotoviti na delih stavb, ki so urejeni kot skupne odprte zazelenjene terase, pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100,0 m², mora biti urejena kot zelena ureditev, ustrezno zavarovana in namenjena uporabnikom stavbe,
- pri gradnji nestanovanjskih stavb je treba na parceli, namenjeni gradnji objekta, zagotoviti najmanj 20 % zelenih površin na raščenem terenu. V objektu, v katerem so poleg nestanovanjskih tudi stanovanjske dejavnosti, se pri izračunu zelenih površin upošteva seštevek deležev stanovanjskih in ostalih površin,
- na parceli, namenjeni gradnji, je treba na raščenem terenu za stanovanjske stavbe zasaditi vsaj 25 dreves/ha, za nestanovanjske stavbe pa vsaj 15 dreves/ha. Predpisano zasaditev površin je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,0 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,2 m. Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve,
- ograditev »umetniškega parka« v notranjosti kareja je dopustna z živo mejo ali s transparentno kovinsko ali žičnato ograjo višine do 1,8 m,
- za zunanjo ureditev vsake posamezne prostorske enote mora biti izdelan načrt krajinske arhitekture,
- prikaz dreves v grafičnem načrtu št. 4.2 »Zazidalna situacija – nivo pritličja« je zgolj informativen, pozicije dreves se določi v projektni dokumentaciji.

(2) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnem načrtu št. 4.2 »Zazidalna situacija – nivo pritličja«.

13. člen **(tlorisni gabariti)**

(1) Gradbena linija (GL) je črta, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Gradbena meja (GM) je črta, ki je načrtovani objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost parcele, namenjene gradnji.

(2) Maksimalne tlorisne dimenzije stavb nad terenom so:

1. stavba A1:

1.1. pritličje s šestimi nadstropji:

– dolžina:	do 38,4 m
– širina:	do 24,9 m
1.2. etaže nad šestim nadstropjem:	
– dolžina:	do 33,8 m
– širina:	do 18,2 m
2. stavba A2:	
– dolžina:	do 35,5 m
– širina:	do 25,0 m
3. stavba A3:	
– dolžina:	do 38,4 m
– širina:	do 25,0 m
4. stavba A4:	
– dolžina:	do 48,2 m
– širina:	do 25,0 m
5. stavba A5:	
– dolžina:	do 20,6 m
– širina:	do 25,0 m
6. stavba A6 (z nepravilno geometrijsko obliko):	
– dolžina:	do 57,2 m
– širina:	do 27,3 m
7. stavbe A7, A8, A9, A10 in A11:	
– dolžina:	do 22,4 m
– širina:	do 14,1 m
8. stavbe A12, A13 in A14:	
– dolžina:	do 19,8 m
– širina:	do 14,1 m
9. stavbe A15, A16, A17 in A18:	
– dolžina:	do 19,5 m
– širina:	do 14,1 m
10. stavbe A19, A20, A21 in A22:	
– dolžina:	do 21,6 m
– širina:	do 14,1 m
11. stavba B1 (z nepravilno geometrijsko obliko):	
– dolžina:	do 51,988,5 m
– širina:	do 3818,0 m
12. stavba B2:	
– dolžina:	do 57,0 m
– širina:	do 29,0 m
13. stavba D1:	
– dolžina:	do 23,2 m
– širina:	do 26,7 m
14. stavba D2:	
– dolžina:	do 25,6 m
– širina:	do 31,9 m
15. stavba R20/R23:	
– dolžina:	do 75,0 m
– širina:	do 18,1 m
16. uvozno-izvozna klančina v klet stavbe B1:	
– dolžina:	do 15,0 m
– širina:	do 7,0 m

(3) Tlorisni gabariti stavb so določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Zazidalna situacija – nivo pritličja« in »4.4 Zazidalna situacija – nivo kleti«, **razen za stavbe B1, B2 in R20/R23 ter uvozno-izvozno**

klančino, za katere so tlorisni gabariti ter gradbene linije in gradbene meje določeni v grafični prilogi št. 2 »Zazidalna situacija« v Elaboratu lokacijske preveritve za del območja OPPN 225 Šmartinka – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del (za prostorske enote PE1 – del, PE2, PE3 – del in C6).

14. člen (višinski gabariti in etažnost)

(1) Dopustna je podkletitev vseh stavb v območju OPPN. Dopustne so štiri kletne etaže.

(2) Etažnost stavb nad terenom je:

– stavba A1:	do P+24
– stavba A2:	do P+19
– stavba A3:	do P+19
– stavbi A4 in A5:	do P+6
– stavba A6:	do P+4
– stavbe A7 do A22:	do P+6
– stavba B1:	do P+ 11 12
– stavba B2:	do P+2+2T
– stavba D1:	do P+11
– stavba D2:	do P+6
– stavba R20/R23:	do P+4+2T
– uvozno-izvozna klančina v klet stavbe B1:	do P

(3) Višina stavb (h) je:

– stavba A1:	od +65,0 m do +80,0 m
– stavba A2:	od +27,0 m do +65,0 m
– stavba A3:	od +40,0 m do +65,0 m
– stavbi A4 in A5:	do +27,0 m
– stavba A6:	do +24,0 m
– stavbe A7 do A22:	do +24,0 m
– stavba B1:	do + 40 50 ,0 m
– stavba B2:	do +20,0 m višina venca do višine venca
– stavba K2,	višina zadnje terasne etaže do višine
– stena stavbe K2	stena stavbe K2
– stavba D1:	do +40,0 m
– stavba D2:	do +25,0 m
– stavba R20/R23:	do +29,0 m

(4) Višina stavbe je razdalja med koto terena ob vhodu v pritličje stavbe in najvišjo točko venca stavbe z ravno streho. Pri stavbah z ravno streho je nad koto h dopustna izvedba dimnikov, odduhov, izpustov, izhodov na streho z nadstrešnicami, tehničnih naprav, strojnih inštalacij in telekomunikacijskih naprav.

(5) Stavbe v posameznem nizu od A7 do A14, od A15 do A18 in od A19 do A22 morajo imeti venec na isti višinski koti, ne glede na koto terena posamezne stavbe.

(6) Višinski gabariti stavb so določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Zazidalna situacija – nivo pritličja« in 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

15. člen (višinske kote terena in pritličja)

(1) Višinske kote pritličja stavb:

– stavbe A1, A3 in A6:	295,05 m. n. v.
– stavbe A2, A4 in A5:	295,50 m. n. v.
– stavbe A7 do A22:	296,90 m. n. v.
– stavba B1:	296,00 m. n. v.
– stavba B2:	295,15 m. n. v.
– stavbi D1 in D2:	293,70 m. n. v.

(2) Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopne ceste in uvozov v podzemne etaže, kotam raščenega terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah je treba pred vhodi prilagajati kotam pritličja.

(3) Višinske kote terena in pritličja so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Zazidalna situacija – nivo pritličja«.

16. člen (zmogljivost območja)

(1) Površina prostorske enote PE1	31.616,0 m ²
1. BTP nad terenom	do 98.469,0 m ²
– BTP nad terenom stavbe A1	do 22.950,0 m ²
– BTP nad terenom stavbe A2	do 13.012,0 m ²
– BTP nad terenom stavbe A3	do 18.360,0 m ²
– BTP nad terenom stavb A4 in A5	do 11.865,0 m ²
– BTP nad terenom stavbe A6	do 7.601,0 m ²
– BTP nad terenom stavb A7 - A14	do 12.517,0 m ²
– BTP nad terenom stavb A15 - A22	do 12.191,0 m ²
2. BTP pod terenom	do 43.143,0 m ²
– BTP pod terenom stavbe A1	do 2.702,0 m ²
– BTP pod terenom stavbe A2	do 4.640,0 m ²
– BTP pod terenom stavbe A3	do 2.220,0 m ²
– BTP pod terenom stavb A4 in A5	do 12.180,0 m ²
– BTP pod terenom stavbe A6	
površine namenjene muzeju	do 3.431,0 m ²
– BTP pod terenom stavb A7 - A14	do 8.334,0 m ²
– BTP pod terenom stavb A15 - A22	do 9.636,0 m ²
3. število stanovanjskih enot	464
(2) Površina prostorske enote PE2	17.359,0 16.446,0 m ²
1. BTP nad terenom	do 21.699,0 22.535,0 m ²
– BTP nad terenom stavbe B1	do 9.185 15.588 ,0 m ²
– BTP nad terenom stavbe B2	do 6.111 5.635 ,0 m ²
– BTP nad terenom stavbe R20/R23	do 7.610,0 m²
– BTP klančine	do 105,0 m²
2. BTP pod terenom	do 13.422 16.150 ,0 m ²
3. število stanovanjskih enot	201 180
(3) Površina prostorske enote PE3	1.929,0 m ²
1. BTP nad terenom	do 10.507,0 m ²
– BTP nad terenom stavbe D1	do 5.544,0 m ²
– BTP nad terenom stavbe D2	do 4.963,0 m ²
2. BTP pod terenom	do 2.342,0 m ²

(4) Površina prostorske enote C1	7.428,0 m ²
(5) Površina prostorske enote C2	2.370,0 m ²
(6) Površina prostorske enote C3	5.128,0 m ²
(7) Površina prostorske enote C4	2.097,0 m ²
(8) Površina prostorske enote C5	1.107,0 m ²
(9) Površina prostorske enote C6	744,0 2.993,0 m ²

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

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

(1) Na vseh stavbah v območju OPPN, ki so predvidene za odstranitev, so dopustne odstranitve, vzdrževalna dela in sprememba namembnosti objektov ali delov objektov v okviru obstoječih in dopustnih dejavnosti, ki so določene v 8. členu tega odloka, brez posegov v konstrukcijo stavbe.

(2) Na stavbah R20 in R23 so dopustne odstranitve, vzdrževalna dela, sprememba namembnosti objekta ali delov objekta v okviru obstoječih in dopustnih dejavnosti, ki so določene v 8. členu tega odloka, je poleg zgoraj navedenih posegov dopustna tudi rekonstrukcija stavbe v obstoječih tlorisnih in višinskih gabaritih z odstranitvijo dela stavbe v celotni širini, nadzidava in preboj stavbe v pritlični etaži.

~~(23)~~ Na stavbah K1, K2 in K3 so dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije in ureditev (izraba) podstrešja v obstoječih tlorisnih in višinskih gabaritih ter sprememba namembnosti stavb ali delov stavb v okviru obstoječih in dopustnih dejavnosti, ki so določene v 8. členu tega odloka, razen stanovanj.

~~(34)~~ Površine v prostorski enoti C5 do razširitve nove notranje ceste ostajajo v uporabi obstoječih objektov jugovzhodno od območja OPPN.

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

(1) V območju OPPN je predvidena odstranitev vseh obstoječih ograj ter drugih enostavnih in nezahtevnih objektov in naslednjih obstoječih stavb:

- R1 in R4 na zemljišču s parcelno številko 1588/4, katastrska občina (2706) Zelena jama,
- R5, R6, R7, R8, R9, R10, R11, R12, R14, R15 in R16 na zemljišču s parcelno številko 1588/1, katastrska občina (2706) Zelena jama,
- R17 na zemljišču s parcelno številko 1588/9, katastrska občina (2706) Zelena jama,
- R18 na zemljišču s parcelno številko 1587, katastrska občina (2706) Zelena jama,
- R19 na zemljišču s parcelno številko 1590/5, katastrska občina (2706) Zelena jama,
- ~~R20 na zemljiščih s parcelnima številčkama 1590/4 in 1588/3, obe katastrska občina (2706) Zelena jama,~~
- R21 na zemljišču s parcelno številko 1592/1, katastrska občina (2706) Zelena jama,
- R22 na zemljišču s parcelno številko 1590/3, katastrska občina (2706) Zelena jama,
- ~~R23 na zemljišču s parcelno številko 1592/2, katastrska občina (2706) Zelena jama,~~
- R24 na zemljišču s parcelno številko 1590/2, katastrska občina (2706) Zelena jama,

- R25 na zemljiščih s parcelnimi številkami 1592/1, 1594, 1595, vse katastrska občina (2706) Zelena jama,
- R26 na zemljiščih s parcelnima številkami 1588/2 in 1588/6, obe katastrska občina (2706) Zelena jama.

(2) Stavbe, ki so predvidene za odstranitev, so določene v grafičnem načrtu št. 4.1 »Odstranitev obstoječih objektov«.

V. NAČRT PARCELACIJE

19. člen (načrt parcelacije)

(1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

1. Prostorska enota PE1:

- P1/1: parcela, namenjena gradnji stavb A4 in A5, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1585/1, 1588/1, 1588/4, vse katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P1/1 meri 4.855,0 m²,
- P1/2: parcela, namenjena gradnji stavb A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13 in A14, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1588/1, 1588/4, 1588/9, 1588/11, 1588/12 in 1589, vse katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P1/2 meri 7.162,0 m²,
- P1/3: parcela, namenjena gradnji stavbe A6, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 1588/1 in 1588/6, obe katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P1/3 meri 6.140,0 m²,
- P1/4: parcela, namenjena gradnji stavb A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21 in A22, ki obsega dela zemljišč s parcelnima številkami 1588/1 in 1588/4, obe katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P1/4 meri 7.343,0 m²,
- P1/5: parcela, namenjena gradnji stavi A2, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1585/1, 1588/1, 1588/4, 1588/9 in 1588/10, vse katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P1/5 meri 2.201,0 m². Zahtevane odprte bivalne površine, ki so pogoj za gradnjo stavbe A2, se lahko zagotovijo na parceli P1/1,
- P1/6: parcela, namenjena gradnji stavbe A1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1588/1, 1588/6 in 1589, vse katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P1/6 meri 2.410,0 m². Zahtevane odprte bivalne površine, ki so pogoj za gradnjo stavbe A1 na parceli P1/6, se lahko zagotovijo na parceli P1/2,
- P1/7: parcela, namenjena gradnji stavbe A3, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1588/1, 1588/6, 1593/2 in 1593/3, vse katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P1/7 meri 1.505,0 m². Zahtevane odprte bivalne površine, ki so pogoj za gradnjo stavbe A3 na parceli P1/7, se lahko zagotovijo na parceli P1/4.

2. Prostorska enota PE2:

- P2/1: parcela, namenjena gradnji stavb B1 in ~~B2~~**R20/R23**, ki obsega ~~zemljišča s parcelnimi številkami 1588/3, 1590/3, 1590/4, 1590/6, 1590/12, 1592/2, 1590/14, 1590/15, 1590/16, 1590/17, 1590/18 in 1590/19 in dele zemljišča s parcelnimi številkami 1588/2, 1590/5, 1590/7, 1591/1, 1591/2, 1592/3, 1592/4, 1592/5, 1593/1, 1593/3, 1594, 1595/1, 1595/2, vse katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P2/1 meri 12.846,0~~**7.878,0** m²,
- P2/2: parcela, namenjena obstoječim stavbam K1, **K2** in K3 **ter gradnji stavbe B2**, ki obsega **zemljišča s parcelnimi številkami 1590/1, 1590/10, 1590/11, 1590/13, 1590/15, 1590/17 in 1590/19 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1590/10, 1590/11, 1590/13, 1590/19 1591/1, in 1592/5 in 1592/11**, vse katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P2/2 meri **8.568,0** ~~2.001,0~~ m²,
- ~~P2/3: parcela, namenjena obstoječi stavbi K2, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1590/1, 1591/1 in 1592/5, vse katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P2/3 meri 2.512,0 m².~~

3. Prostorska enota PE3:

- P3/1: parcela, namenjena gradnji stavbe D2, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1588/1, 1593/1, 1593/2 in 1593/3, vse katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P3/1 meri 1.059,0 m²,
 - P3/2: parcela, namenjena gradnji stavbe D1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1592/3 in 1593/1, obe katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina P3/2 meri 870,0 m².
4. Prostorska enota C1:
- C1/1: parcela, namenjena rekonstrukciji Šmartinske ceste, ki obsega zemljišči s parcelnimi številkami 2233/6 in 2233/7, obe katastrska občina (2636) Bežigrad, in del zemljišča s parcelno številko 2233/2, katastrska občina (2636) Bežigrad, ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1582/13, 1582/15, 1585/2, 1588/1, 1588/2, 1588/6, 1588/9, 1588/10, 1588/11, 1588/12, 1589, 1590/7, 1590/10, 1592/3, 1592/5, 1594, 1595/1, 1595/2, 2233/1, 2233/5 in 2237, vse katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina C1/1 meri 7.428,0 m².
5. Prostorska enota C2:
- C2/1: parcela, namenjena rekonstrukciji Središke ulice, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1582/13, 1585/1, 1585/2, 1586/5, 1587, 1588/1, 1588/4, 1588/10, 2233/1 in 2233/5, vse katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina C2/1 meri 2.370,0 m².
6. Prostorska enota C3:
- C3/1: parcela, namenjena rekonstrukciji Kolinske ulice, Kavčičeve ulice in ulice Ob zeleni jami, ki obsega zemljišče s parcelno številko 2237 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 1591/1, 1591/2, 1592/3, 1592/5, 1593/1, 1593/2 in 1593/3, vse katastrska občina (2706) Zelena jama, in dela zemljišč s parcelnimi številkami 908 in 912, obe katastrska občina (1731) Udmat. Površina C3/1 meri 5.128,0 m².
7. Prostorska enota C4:
- C4/1: parcela, namenjena gradnji nove notranje ceste, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1587, 1588/1, 1588/4, 1588/7, 1593/1, 1593/2 in 1593/3, vse katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina C4/1 meri 2.097,0 m².
8. Prostorska enota C5:
- C5/1: parcela, namenjena gradnji nove notranje ceste, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1586/4, 1586/5, 1586/42, 1588/1, 1588/4, 1588/5, 1588/7 in 1588/8, vse katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina C5/1 meri 1.107,0 m².
9. Prostorska enota C6:
- C6/1: parcela, namenjena gradnji nove notranje ceste, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami **1588/13 in 1592/10**, ~~1590/5, 1592/3 in 1593/1~~, vse ~~obe~~ katastrska občina (2706) Zelena jama. Površina C6/1 meri ~~744,02.993~~ **21.020** m².

(2) Parcelacija in točke za zakoličbo parcel so določene v grafičnem načrtu št. 3.2 »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

20. člen (javne površine)

(1) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo parcele, namenjene gradnji javnih cest v območju OPPN. Javnemu dobru so namenjene parcele z oznakami C1/1, C2/1, C3/1, C4/1, C5/1 in C6/1.

(2) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami 2233/6 in 2233/7 ter del zemljišča s parcelno številko 2233/2, vse katastrska občina (2636) Bežigrad, dela zemljišč s parcelnimi številkami 908 in 912, obe katastrska občina (1731) Udmat, zemljišče s parcelno številko 2233/5 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 1582/13, 1582/15, 1585/1, 1585/2, 1586/4, 1586/5, 1586/42, 1587, 1588/1, 1588/2, 1588/4, 1588/5, 1588/6, 1588/7, 1588/8, 1588/9, 1588/10, 1588/11, 1588/12, **1588/13**, 1589, 1590/5, 1590/7, 1590/10, 1591/1, 1591/2, ~~1592/3~~, 1592/5, **1592/10**, ~~1593/1~~, 1593/2, 1593/3, 1594, 1595/1, 1595/2, 2233/1, 2237, vse katastrska občina (2706) Zelena jama.

(3) Površine, namenjene javnemu dobru, merijo ~~18.874~~ **21.020**,0 m².

- (4) Površine, namenjene javni rabi, obsegajo naslednje površine:
- trg, ki leži v vzhodnem delu PE 2, **načrtovan kot širok prehod preko prostorske enote PE2 in stavb B1 in R20/R23 (v minimalni širini dveh rastrov in višini pritličja), med stavbami B1, B2, A1, A3 in A6,**
 - pešpot med stavbami B1, K1, K2 in K3,
 - pešpot, ki poteka ob severnem robu daljše stranice objekta B2,
 - pešpot, ki povezuje severni del trga preko podhoda v objektu A2 s Središko ulico,
 - pešpot, ki povezuje južni del trga preko podhoda v objektu A2 s Središko ulico,
 - pešpot, ki poteka med stavbami A18 in A19 preko podhoda med stavbami A11 in A12 in povezuje novo notranjo cesto s Šmartinsko cesto,
 - pešpot, ki poteka med stavbama A22 in A3.
- (5) Površine, namenjene javni rabi, obsegajo ~~površine zemljišč s parcelnimi številkami 1588/3, 1590/4, 1590/6, 1592/2 in dele zemljišč s parcelnimi številkami 1588/1, 1588/2, 1588/4, 1588/6, 1590/3, 1590/5, 1590/7, 1590/14, 1590/16, 1590/18, 1590/19, 1591/2, 1592/3, 1592/4,~~ **1590/13, 1590/19, 1592/8 in 1592/10, 1595/1 in 1595/2,** vse katastrska občina (2706) Zelena jama.
- (6) Površine, namenjene javni rabi, merijo ~~11.967~~**5.945**,0 m².
- (7) Površine, namenjene javnemu dobru, in površine, namenjene javni rabi, so določene v grafičnem načrtu št. 3.3 »Površine, namenjene javnemu dobru«.

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

21. člen (etapnost gradnje)

- (1) Posegi, ki so dopustni na obstoječih objektih, ureditev javnih površin ter ureditev prometne in komunalne infrastrukture v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah, ki predstavljajo zaključene funkcionalne celote.
- (2) Novogradnje stavb v območju OPPN so razdeljene na šest etap:
- etapa 1: gradnja stavb A2, A4, A5, podzemnih etaž in pripadajočih ureditev na parcelah P1/1 in P1/5 v prostorski enoti PE1,
 - etapa 2: gradnja stavb A1, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, podzemnih etaž in pripadajočih ureditev na parcelah P1/2 in P1/6 v prostorski enoti PE1,
 - etapa 3: gradnja stavb A3, A15, A16, A17, A18, A19, A20, A21, A22, podzemnih etaž in pripadajočih ureditev na parcelah P1/4 in P1/7 v prostorski enoti PE1,
 - etapa 4: gradnja stavbe A6, podzemnih etaž in pripadajočih ureditev na parceli P1/3 v prostorski enoti PE1,
 - etapa 5: gradnja stavb B1, B2, podzemnih etaž, **rekonstrukcija in nadzidava stavbe R20/R23** in pripadajočih ureditev v prostorski enoti PE2,
 - etapa 6: gradnja stavb D1, D2, podzemnih etaž in pripadajočih ureditev v prostorski enoti PE3.
- (3) Etapo 1 je dopustno izvajati v dveh podetapah: A in B. Podetapa A obsega gradnjo stavbe A4 in A5, gradnjo podzemne etaže pod stavbama A4 in A5 in pripadajoče ureditve na parcelah P1/1 in P1/5. Podetapa B obsega gradnjo stavbe A2, podzemne etaže pod stavbo A5 in pripadajoče ureditve na parceli P1/5.
- (4) Pred etapo 1, podetapo A ali sočasno z njo morajo biti izvedeni:
- odstranitev stavb R1, R4, R6, R18,
 - rekonstrukcija ceste C2 (Središka ulica).

(5) Pred etapo 1, podetapo B ali sočasno z njo morajo biti izvedeni:

- odstranitev stavb R14 in R17.

(6) Pred etapo 1 ali sočasno z njo je treba zagotoviti vso načrtovano komunalno in energetsko infrastrukturo po Središki ulici. Glavno vročevodno omrežje T905 DN 150 je treba izvesti do mesta odcepa glavnega vročevoda T920 DN 100.

(7) Pred etapo 2 ali sočasno z njo morajo biti izvedeni:

- odstranitev stavb R7, R10, R11, R12, R13, R14, R16, R17 in R26,
- rekonstrukcija dela Šmartinske ceste v prostorski enoti C1 od postajališča mestnega linijskega prevoza potnikov do križišča Šmartinske ceste s Središko ulico,
- vsa načrtovana komunalna infrastruktura ob Šmartinski cesti od Središke ulice do postajališča mestnega linijskega prevoza potnikov. Načrtovani vodovod po Šmartinski cesti se v primeru, da se etapa 2 gradi pred etapo 5, začasno lahko naveže na obstoječi vodovod dimenzije 100 mm preko Šmartinske ceste. V primeru, da se etapa 2 gradi pred izvedbo etape 1, se vročevod do objektov etape 2 namesto po kletih objektov A2, A4 in A5 izvede v južnem robu Središke ulice.

(8) Pred etapo 3 ali sočasno z njo morajo biti izvedeni:

- odstranitev stavb R4, R5, R6, R7, R8, R9, R11, R12 in R15,
- gradnja nove notranje ceste v prostorski enoti C4 s priključkom na Kolinsko ulico preko dvosmerne ceste v prostorski enoti C6. Do izgradnje stavb v prostorski enoti PE3 se iz Kolinske ulice na novo notranjo cesto v prostorski enoti C4 lahko priključuje preko začasne enosmerne ceste, ki se jo izvede v prostorski enoti PE3,
- vsa načrtovana komunalna infrastruktura po novi notranji cesti (C4 in C6) in odsek glavnega vročevoda T905 DN 150 mm po Središki ulici, ki se ne izvede v sklopu etape 1. Začasno, do izgradnje objekta D2 v prostorski enoti PE3, se lahko komunalni vodi namesto po cesti C6 izvedejo po začasni dostopni cesti preko prostorske enote PE3.

(9) Pred etapo 4 ali sočasno z njo morajo biti izvedeni:

- odstranitev stavb R6, R7, R8, R9, R10, ~~R20, R23~~ in R26,
- rekonstrukcija dela Kavčičeve ulice v prostorski enoti C3 in gradnja tistega dela nove notranje ceste, ki je v prostorski enoti C6. Do izgradnje stavb v prostorski enoti PE3 se iz Kolinske ulice na novo notranjo cesto v prostorski enoti C4 lahko priključuje preko začasne enosmerne ceste, ki se jo izvede v prostorski enoti PE3,
- vsa načrtovana komunalna infrastruktura po novi notranji cesti (C6) in plinovod med severnim in južnim delom območja OPPN z navezavo na načrtovan plinovod ob Šmartinski cesti ali novi notranji cesti. Začasno, do izgradnje objekta D2 v prostorski enoti PE3, se lahko komunalni vodi namesto po cesti C6 izvedejo po začasni dostopni cesti preko prostorske enote PE3.

(10) Etapa 5 je dopustno izvajati v dveh podetapah: 5A in 5B. Podetapa 5A obsega gradnjo stavbe B1, gradnjo podzemne etaže stavbe B1, rekonstrukcijo in nadzidavo stavbe R20/R23 in pripadajoče ureditve na parceli P2/1. Podetapa 5B obsega gradnjo stavbe B2, podzemne etaže stavbe B2 in pripadajoče ureditve na parceli P2/2.

(11) Pred etapo 5, podetapo 5A ali sočasno z njo mora biti izvedena odstranitev stavb R19, R21, R22, R24, R25 in R26.

(12) Pred etapo 5, podetapo 5B ali sočasno z njo mora biti izvedena odstranitev stavb R19 in R24.

~~(10)~~ (13) Pred etapo 5 ali sočasno z njo morajo biti izvedeni:

~~– odstranitev stavb R19, R21, R22, R24, R25 in R26,~~

- rekonstrukcija dela Šmartinske ceste v prostorski enoti C1 od križišča Šmartinske ceste s Kolinsko ulico do postajališča mestnega linijskega prevoza potnikov,

- vsa načrtovana komunalna infrastruktura po Šmartinski cesti, južno od mestnega linijskega prevoza potnikov,
- gradnja tistega dela nove notranje ceste, ki je v prostorski enoti C6 **in na gradbeni parceli C6/1**,
- vsa načrtovana komunalna infrastruktura po novi notranji cesti (v prostorski enoti C6 **in na gradbeni parceli C6/1**).

(14) Pred etapo 6 ali sočasno z njo morajo biti izvedeni:

- rekonstrukcija dela Kavčičeve ulice v prostorski enoti C3 in gradnja tistega dela nove notranje ceste, ki je v prostorski enoti C6, ter ukinitvev začasne enosmerne ceste v prostorski enoti PE3,
- vsa načrtovana komunalna infrastruktura po novi notranji cesti (v prostorski enoti C6).

(15) Za vsako etapo/podetapo je treba pridobiti eno gradbeno dovoljenje. Etape/podetape se lahko izvajajo sočasno ali v poljubnem vrstnem redu, razen etapi 3 in 4, ki ju ni dopustno izvajati pred etapo 2.

(16) Vrtec je treba urediti pred ali sočasno z izgradnjo prvih 200 stanovanj v območju OPPN. **Od tega pogoja je dopustno odstopati le na podlagi mnenja oddelka MOL, pristojnega za vzgojo in izobraževanje.**

(17) Stavbe se lahko gradi etapno tako, da se najprej izvede samo kletne etaže, lahko pa tudi pritličje, ostale nadzemne etaže pa je dopustno izvesti kasneje. Vsaka etapa mora biti izvedena kot funkcionalno zaključena celota pri čemer je treba konstrukcijske nastavke zaščititi in vizualno primerno zastreti. Pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za izvedene kletne etaže in pritličje je treba izvesti zunanjo ureditev parcele, namenjene gradnji, v primeru izvedbe samo kletnih etaž začasno tudi na površinah, kjer bodo kasneje izvedene nadzemne etaže ter urediti vse prostore v pritličju, ki so funkcionalno vezani na obratovanje dejavnosti v kleti (izhodi, požarna stopnišča ipd.) . Začasna zunanja ureditev obsega najmanj zatravitev, dostope do izhodov iz kletnih etaž in prehodnost območja.

(18) Etapnosti gradnje so določene v grafičnem načrtu št. 4.3 »Zazidalne situacije posameznih etap gradnje«, predvidene odstranitve stavb pa v grafičnem načrtu št. 4.1 »Odstranitev obstoječih objektov«.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

22. člen

(celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Območje OPPN delno ali v celoti sega v naslednje registrirane enote kulturne dediščine: EŠD 12898 Ljubljana – Tovarna Kolinska.

(2) Za poseg v kulturni spomenik, vplivno območje kulturnega spomenika ali varstveno območje dediščine je treba pridobiti kulturnovarstveno soglasje, ki ga izda organ, pristojen za varstvo kulturne dediščine.

(3) Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke. V primeru odkritja arheoloških ostalin, ki jim grozi nevarnost poškodovanja ali uničenja, lahko pristojni organ to zemljišče z izdajo odločbe določi za arheološko najdišče, dokler se ne opravijo raziskave arheoloških ostalin oziroma se omeji ali prepove gospodarska in druga raba zemljišča, ki ogroža obstoj arheološke ostaline.

(4) Investitor mora najmanj 10 dni pred začetkom zemeljskih del z nameravanimi posegi pisno seznanimi Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenija, Območna enota Ljubljana.

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

23. člen (varstvo vode in podtalnice)

- (1) Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda, da se omogoča varstvo pred škodljivim delovanjem voda in da se zagotavlja ohranjanje naravnih procesov.
- (2) Načrtovana gradnja se nahaja na vodovarstvenem območju, in sicer na širšem območju vodnega telesa vodonosnika Ljubljanskega polja z oznako VVO III.
- (3) Prepovedano je odvajati neočiščeno odpadno vodo neposredno v površinske vode in neposredno ali posredno v podzemne vode.
- (4) Izkope, objekte ali naprave v širšem vodovarstvenem območju je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode, povprečje zadnjih 10 let. Izjemoma je dopustna gradnja, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 odstotkov. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje.
- (5) Gradnja tesnilnih zaves in gradnja prenosnih plinovodov je na vodovarstvenem območju dovoljena, če so v projektnih rešitvah iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja načrtovani zaščitni ukrepi, za katere iz rezultatov analize tveganja za onesnaženje sledi, da je tveganje za onesnaženje zaradi te gradnje sprejemljivo, k rešitvam za gradnjo objekta in za izvedbo zaščitnih ukrepov pa je izdano vodno soglasje.
- (6) Vse odpadne vode morajo biti obvezno priključene na javni kanalizacijski sistem.
- (7) Odvajanje očiščene padavinske vode iz utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin objektov s ponikanjem preko lovilcev olj in odvajanje padavinske vode s strešnih površin s ponikanjem vode skozi tla je dovoljeno ob pogoju, da je dno ponikovalnice vsaj 1 meter nad najvišjo gladino podzemne vode. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin.
- (8) Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je treba urediti tako, da je v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin.
- (9) Pri vrtanju vrtin ali vodnjakov za raziskave, med obratovanjem in vzdrževanjem je treba izvesti vse ukrepe za preprečitev odtekanja, ponikanja ali spiranja izvrtanine ali drugih snovi v podzemne vode ali zajetje. Po prenehanju rabe je treba vrtino ukiniti tako, da je preprečeno kakršnokoli onesnaževanje podzemne vode ali zajetja.
- (10) Gradnja montažnih sanitarnih enot in sanitarij na gradbišču ni dovoljena, razen če se uporabljajo kemična stranišča ali je urejeno odvajanje iz stranišč v javno kanalizacijo.
- (11) V primeru izkoriščanja energije iz vode je treba pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode oziroma pridobivanje toplote.
- (12) V projektu je treba predvideti rešitve za varčno in smotno rabo pitne vode (uporaba različnih tehnoloških rešitev, kot so npr. reciklaža vode, zapiranje krogotokov, ponovna uporaba odpadne kopalne vode, montaža varčnih pip in wc kotličkov, uporaba padavinske vode za sanitarno vodo ali zalivanje zelenic).
- (13) Investitor mora za posege v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, pridobiti vodno soglasje skladno s predpisi s področja voda.

24. člen

(varstvo zraka)

(1) Prezračevanje vseh delov stavb je treba izvesti naravno ali prisilno. Zajem zraka za prisilno prezračevanje mora biti predviden stran od obodnih cest.

(2) Izpuste zraka iz objektov je treba namestiti na strehe objektov. Odpadni zrak iz podzemnih etaž je treba odvajati stran od otroških in športnih igrišč ter stanovanj. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

(3) V času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

25. člen

(varstvo pred hrupom)

(1) Prostorske enote PE1, PE2 in PE3 so v skladu z OPN MOL ID opredeljene kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Prostorski enoti C1 in C3 sta v skladu z OPN MOL ID opredeljeni kot območje IV. stopnje varstva pred hrupom.

(2) Dovoljena mejna raven hrupa:

- III. območje: L_{noč} = 50 (dBA), L_{dvn} = 60 (dBA),
- IV. območje: L_{noč} = 65 (dBA), L_{dvn} = 75 (dBA).

(3) Za stavbe ob cesti C1 (Šmartinska cesta), ki se nahajajo v območju prekomerne obremenitve s hrupom, je treba zagotoviti ustrezno zvočno izoliranost zunanjih fasadnih elementov.

(4) Pred začetkom urejanja območja OPPN je treba izdelati načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da je ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni.

26. člen

(osončenje)

Obstoječim stavbam in 80 % stanovanj v novih večstanovanjskih stavbah je treba v dnevni sobi, bivalnem prostoru s kuhinjo, bivalni kuhinji, otroški sobi, v stanovanjskih sobah stanovanjskih stavb za druge posebne družbene skupine zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. 12. najmanj 1 uro,
- dne 21. 3. in 21. 9. najmanj 3 ure.

27. člen

(odstranjevanje odpadkov)

(1) Zbirna mesta za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov so lahko locirana v objektih ali izjemoma izven njih. Če so izven objektov, morajo biti locirana na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj, biti morajo ograjena in pokrita z nadstrešnico. Prezemna mesta so locirana ob Šmartinski cesti, Središki ulici, novi notranji cesti, Kavčičevi ulici in Kolinski ulici. Območje prevzemnega mesta, kjer ustavlja komunalno vozilo, mora biti ravno, brez klančin. Višinske razlike na poteh med zbirnim in prevzemnim mestom ter med prevzemnim mestom in cesto, kjer ustavlja komunalno vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.

(2) Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času odstranitve objektov in času gradnje, je treba v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

(3) Razmestitev prevzemnih mest za komunalne odpadke je določena v grafičnem načrtu št. 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

28. člen

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)

Za vse vrste gradenj (novogradnje, nadzidave, dozidave) in za spremembe namembnosti, ki posegajo v varovalne pasove obstoječih elektroenergetskih vodov, objektov in naprav ter elektronskih komunikacijskih oddajnih sistemov, je treba pridobiti dokazilo pooblaščne organizacije, da niso prekoračene mejne vrednosti dopustnih vrednosti elektromagnetnega sevanja v skladu s predpisi s področja elektromagnetnega sevanja v okolju.

29. člen

(svetlobno onesnaženje)

(1) Osvetljevanje objektov in odprtih površin mora biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

(2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

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

30. člen

(ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

(1) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajnoizacije 0,285 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let. Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo in namembnost objekta.

(2) Ureditev dvonamenskega zaklonišča je obvezna v objektih, ki so določeni s predpisi, v vseh ostalih novih objektih pa mora biti stropna konstrukcija nad 1. kletjo grajena tako, da zdrži rušenje objektov nanjo.

31. člen

(ukrepi za varstvo pred požarom)

(1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(2) V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba za stavbe, če to zahtevajo požarni predpisi, izdelati študijo požarne varnosti.

(3) Do novih in obstoječih objektov morajo biti izvedeni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu z veljavnimi standardi.

(4) Dovoz intervencijskih vozil je urejen po javnih cestah na obodu območja OPPN. Intervencijske poti potekajo tudi po poteh in zelenicah v prostorskih enotah PE1 in PE2. Poti, zelenice in druge površine morajo biti v območju, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, utrjene na osni pritisk 10 ton. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir. Intervencijske poti morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi.

(5) Postavitvene površine so načrtovane: na vozišču Šmartinske ceste, na vozišču Središke ulice, na vozišču nove notranje ceste, na vozišču Kolinske ulice, na vozišču ulice Ob zeleni jami in ob stavbah: A1, A3, A6, A22, B1, B2, K1 in K2.

(6) Delovne površine za intervencijska vozila so načrtovane na obodnih cestah (Šmartinski cesti, Središki ulici, novi notranji cesti, Kolinski ulici), na trgu, na pešpoteh v PE2 in na pešpoteh ob odprtih zelenih površinah znotraj odprtega kareja v PE1.

(7) Požarna zaščita obstoječih in načrtovanih objektov se zagotovi z zunanjim in notranjim hidrantnim omrežjem, ustreznim številom hidrantov ter ostalimi tehničnimi ukrepi skladno z veljavnimi predpisi. Preveriti je treba pretok vode na stiku javnega hidrantnega omrežja in hidrantov na parceli in jih ustrezno načrtovati v fazi izdelave projektne dokumentacije.

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

(9) V projektni dokumentaciji je za stavbe, ki so v območju OPPN, treba predvideti način varne evakuacije na proste površine ob njih. Od prostih površin naprej je evakuacija mogoča po sistemu pešpoti v območju OPPN do javnih cest na obodu območja. Evakuacijske poti ne smejo biti predvidene preko sosednjih zemljišč, če to niso javne površine.

(10) 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«.

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

32. člen (pogoji za prometno urejanje)

(1) Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti utrjene.

(2) Najmanjši notranji radij robnika ob javnih ulicah je 6,0 m, na uvozih pa 3,0 m.

(3) Uvoze v podzemne etaže je treba na prehodih za pešce in kolesarje dvigniti na nivo hodnika za pešce.

(4) Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do stavb, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in druge površine morajo biti urejeni tako, da so zagotovljeni neoviran dostop, vstop in uporaba stavb za funkcionalno ovirane ljudi. Stavbe morajo biti grajene brez ovir v skladu z zakonodajo s tega področja.

(5) Prometne ureditve so določene v grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

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

(1) Območje OPPN je dostopno po cestah v prostorskih enotah C1 (Šmartinska cesta), C2 (Središka ulica) in C3 (Kolinska in Kavčičeva ulica). Uvozi v podzemne etaže stavb v prostorskih enotah PE1 in PE2 se priključujejo na ceste v prostorskih enotah C4 (del nove notranje ceste), C2, C6 (del nove notranje ceste) in z desno-desnim priključkom na cesto v prostorski enoti C1. Priključek na cesto v prostorski enoti C1 mora biti izveden z uvozno/izvoznim pasom do parkirnih etaž. Dovozi poti do stavb v prostorski enoti PE3 se priključujeta na cesto v prostorski enoti C3 (Kavčičeva ulica). Vsi priključki

na javne ceste morajo biti izvedeni v skladu z zakonodajo s tega področja in opremljeni s talno signalizacijo za prehod pešcev.

(2) Priključek iz Kolinske ulice na novo notranjo cesto v prostorski enoti C4 se lahko namesto v prostorski enoti C6 začasno uredi preko enosmerne ceste, ki se jo izvede v prostorski enoti PE3, na kateri se do izgradnje ceste v prostorski enoti C6 zagotovi služnost rabe. Začasno enosmerno cesto v prostorski enoti PE3 se lahko uporablja najdlje do izgradnje predvidenih stavb v prostorski enoti PE3. Ob izgradnji ceste v prostorski enoti C6 jo je treba ukiniti, lahko se jo uredi kot dovoz do stavb D1 in D2.

(3) Vozišče cest je treba na prehodih dvigniti na nivo hodnika za pešce.

(4) V prostorski enoti C1 ima cesta naslednje profile:

1. južni del:

– obstoječe vozišče Šmartinske ceste	
– zelenica	maks. 9,5 m
– zelenica z drevoredom	2,0 m
– kolesarska steza	2,0 m
– hodnik za pešce	3,5 m
– skupaj	maks. 17,0 m

2. srednji del:

– obstoječe vozišče Šmartinske ceste	
– avtobusno postajališče/uvožno-izvozni pas do garaže	3,0 m
– peron za potnike	3,0 m
– tlakovana površina	5,5 m
– kolesarska steza	2,0 m
– hodnik za pešce	3,5 m
– skupaj	17,0 m

3. severni del:

– obstoječe vozišče Šmartinske ceste	
– zelenica	maks. 9,5 m
– zelenica z drevoredom	2,0 m
– kolesarska steza	2,0 m
– hodnik za pešce	3,5 m
– skupaj	maks. 17,0 m

(5) V prostorski enoti C2 ima cesta naslednji profil:

– obstoječa mešana površina za pešce in kolesarje	2,5 m
– vozni pas 3x	9,0 m
– zelenica/vzdolžna parkirna mesta	2,0 m
– kolesarska steza	1,5 m
– hodnik za pešce	2,0 m
– skupaj	17,0 m

(6) V prostorski enoti C3 ima cesta naslednji profil:

– območje, rezervirano za hodnik za pešce z drevoredom	maks. 9,5 m
– hodnik za pešce	2,0 m
– vozni pas 2x	6,5 m
– skupaj	maks. 18,0 m

(7) V prostorski enoti C4 ima cesta naslednji profil:

– hodnik za pešce	2,0 m
– zelenica/vzdolžna parkirna mesta	2,3 m

- vojni pas 3,2 m
- skupaj 7,5 m

(8) V prostorski enoti C5 je območje, ki je rezervirano za vojni pas in hodnik, na južni strani nove notranje ceste.

(9) V prostorski enoti C6 ima cesta naslednji profil:

1. južni del:

- hodnik za pešce ~~2,0~~1,5 m
- zelenica 1,5 m
- kolesarska steza na vozišču 1,6 m
- vojni pas 2x ~~6,0~~5,8 m
- kolesarska steza na vozišču 1,6 m
- zelenica 1,5 m
- hodnik za pešce ~~2,0~~1,5 m
- skupaj ~~10~~15,0 m

2. severni del:

- hodnik za pešce 1,5 m
- kolesarska steza 1,5 m
- zelenica 1,5 m
- vojni pas 3x 9,0 m
- zelenica 1,5 m
- kolesarska steza 1,5 m
- hodnik za pešce 1,5 m
- skupaj 18,0 m

34. člen (mirujoči promet)

(1) Površine, potrebne za mirujoči promet, so za stavbe v prostorskih enotah PE1 in PE2 predvidene v podzemnih etažah pod stavbami, predvideno pa je tudi vzdolžno parkiranje ob novi notranji cesti (do 24 parkirnih mest) v prostorski enoti C4. Ob Središki ulici so predvidena 4 vzdolžna parkirna mesta za taxi.

(2) Število parkirnih mest (v nadaljnjem besedilu: PM) je treba izračunati glede na BTP objekta ali dela objekta glede na namembnost.

(3) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba zagotoviti PM ob upoštevanju naslednjih kriterijev:

Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesarski promet
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do 50,0 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce 1,4 PM/stanovanje v velikosti nad 50,0 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce	1,4 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 0,7PM/5 stanovanj za obiskovalce

11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji (oskrbovana stanovanja)	0,4 PM/stanovanje, od tega 10 % za obiskovalce	0,7 PM/2 stanovanji
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (dijaški, mladinski domovi ipd.)	0,7 PM/12 postelj, dodatno 10 % za obiskovalce	1 PM/3 postelje
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (študentski domovi, internati, samostani ipd.)	0,7 PM/4 postelje, dodatno 10 % za obiskovalce	1 PM/2 postelji
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (za socialno ogrožene osebe; za izvajanje socialnih programov, ki vključujejo bivanje)	0,7 PM/3 stanovanja, dodatno 10 % za obiskovalce	1 PM/2 stanovanji
11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine (domovi za starejše, varna hiša ipd.)	0,7 PM/6 postelj, od tega 75 % za obiskovalce	1 PM/5 zaposlenih
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzioni)	1 PM/6 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/5 sob
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/8 sedežev in 0,5 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste	0,7 PM/4 sedeže in 0,7 PM/tekoči meter točilnega pulta
12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev (mladinska prenočišča)	1 PM/20 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste	0,7 PM/3 postelje
12201 Stavbe javne uprave	1 PM/120,0 m2 BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	0,7 PM/100,0 m2 BTP objekta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami	1 PM/120,0 m2 BTP objekta, od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce	1,4 PM/100,0 m2 BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/120,0 m2 BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	0,7 PM/100,0 m2 BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,0 m2 BTP)	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina od 200,0 do 500,0 m2 BTP)	1 PM/80,0 m2 BTP, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1,4 PM/100,0 m2 BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki)	1 PM/140,0 m2 BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	0,7 PM/100,0 m2 BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center, večnamenski trgovsko-zabavišni center nad 500,0 m2)	1 PM/50,0 m2 BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	0,7 PM/100,0 m2 BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (pokrite tržnice)	1 PM/60,0 m2 BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1,4 PM/100,0 m2 BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar,	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati

čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne ...) do 200,0 m2 BTP		
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne ...) nad 200,0 m2 BTP	1 PM/50,0 m2 BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 1 PM za obiskovalce na lokal	0,7 PM/100,0 m2 BTP objekta
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo	1 PM/10 sedežev (obiskovalcev), od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	0,7 PM/5 sedežev
12620 Muzeji in knjižnice	1 PM/120,0 m2 BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	0,7 PM/60,0 m2 BTP objekta
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (osnovne šole)	0,5 PM/učilnico, od tega najmanj 12 PM za kratkotrajno parkiranje staršev	0,35 PM/učenca od vključno 5. razreda navzgor in 0,21PM/zaposlenega
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo (predšolska vzgoja)	1 PM/oddelek in dodatno 0,5 PM/oddelek za kratkotrajno parkiranje staršev	1,4 PM/oddelek
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (bolnišnice)	1 PM/6 postelj, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	0,7 PM/10 postelj
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (zdravstveni dom, ambulate, veterinarske ambulate)	1 PM/40,0 m2 BTP objekta in ne manj kot 2 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce	0,7 PM/20,0 m2 BTP objekta
12650 Stavbe za šport (brez gledalcev)	1 PM/140,0 m2 BTP objekta	0,7 PM/70,0 m2 BTP objekta
12650 Stavbe za šport (pretežno namenjene razvedrilu, wellness, fizioterapija, fitnes, kopališče ipd.)	1 PM/50,0 m2 BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	0,7 PM/25,0 m2 BTP objekta
12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov	1 PM/20 sedežev, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	0,7 PM/10 sedežev

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

(5) PM za avtomobile, kolesa in za druga enosledna vozila iz tega člena se v izračunu zaokrožijo navzgor.

(6) Od števila PM za osebna motorna vozila je treba zagotoviti dodatnih 5 % PM za druga enosledna vozila.

(7) Vsako parkirišče z več kot 100 PM za motorni promet mora imeti tudi eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov.

(8) Kolesarnice morajo biti urejene v stavbah. Nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi, morajo imeti zagotovljeno kolesarnico za zaposlene in za obiskovalce.

(9) PM za kolesarski promet morajo omogočati priklepanje koles; kadar so postavljena na javnih površinah, ne smejo ovirati poti pešcev.

35. člen (peš promet)

(1) Hodniki za pešce na cestah v prostorskih enotah C1, C2, C3, ~~in C4~~ ~~in C6~~ so široki najmanj 2,0 m. Na severnem robu ceste v prostorski enoti C2 je mešana površina za pešce in kolesarje široka 2,5 m.

(2) Pešpoti znotraj območja OPPN so široke najmanj 3,0 m in so povezane s hodniki javnih cest na obodu območja. Med cestama v prostorskih enotah C1 in C3 (Šmartinsko cesto in Kolinsko ulico oz. Kavčičevo ulico) je treba zagotoviti peš povezave preko prostorskih enot PE1 in PE2.

36. člen (kolesarski promet)

Ob cestah v prostorskih enotah C1 in C2 je dvostranska enosmerna kolesarska steza. Na severnem robu ceste v prostorski enoti C2 je mešana površina za pešce in kolesarje, ki mora biti označena s talnimi oznakami za pešce in kolesarje.

37. člen (intervencijske poti in površine)

Intervencijske poti in površine je treba urediti skladno z veljavnim standardom. Intervencijske vozne poti zunaj vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev.

38. člen (dostava)

Dovoz za dostavna vozila za potrebe javnega programa v pritličjih ob cestah v prostorskih enotah C1 in C2 je treba zagotoviti ali v pritličju ali v kletnih etažah stavb.

39. člen (splošni pogoji za urejanje komunalne, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture)

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

- novi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko, vročevodno in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so lahko objekti priključeni še na plinovodno omrežje in telekomunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture,
- praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav,
- kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja gospodarske javne infrastrukture mora potekati usklajeno,
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora,

- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljalcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje,
- obstoječe okoljske, energetske in elektronske komunikacijske vode v območju je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljalci,
- kadar izvajalec del pri izvajanju del opazi neznano okoljsko, energetsko ali elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljalce posameznih vodov,
- poleg ureditev okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, načrtovane s tem OPPN, so v skladu s predpisi, ob pogoju, da ne onemogočajo ureditev po tem OPPN, dopustne tudi rekonstrukcije obstoječih in gradnja novih linijskih objektov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
- pred gradbenimi posegi je treba načrtovati in zagotoviti ustrezno varovanje obstoječih komunalnih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov,
- pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije. Priporoča se raba čim večjega deleža obnovljivih virov energije za energetsko oskrbo objektov ter učinkovito rabo vode.

(2) Gradnja infrastrukture po načrtovani novi notranji cesti (C4 in C6) se začasno do izgradnje objekta D2 v prostorski enoti PE3 namesto po prostorski enoti C6 lahko izvede po začasni dostopni cesti v prostorski enoti PE3, kasneje pa se prestavi v prostorsko enoto C6.

(3) Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je določena v grafičnem načrtu št. 4.7 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

40. člen (vodovod)

(1) Območje OPPN je oskrbovano z vodo iz centralnega vodovodnega sistema Ljubljane. Za oskrbo načrtovanih objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo je treba zgraditi vodovodne priključke na javno obstoječe in načrtovano vodovodno omrežje.

(2) Obstoječi vodovod v območju OPPN dimenzije 150 mm po Središki ulici je treba obnoviti.

(3) V hodniku za pešce po Šmartinski cesti vzdolž območja OPPN se izvede vodovod NL dimenzije 200 mm od obstoječega jaška na obstoječem vodovodu LŽ dimenzije 250 mm na križišču Šmartinske ceste in Središke ulice do načrtovane stavbe B1. Nov vodovod bo nadomestil obstoječi vodovod LŽ dimenzije 250 mm ob vzhodni strani Šmartinske ceste. V jašku na obstoječem vodovodu LŽ dimenzije 250 na križišču Šmartinske ceste in Središke ulice se izvede obnova armaturnih elementov.

(4) Po novi notranji cesti (C4 in C6) se izvede nov vodovod NL dimenzije 100 mm. Nov vodovod se na severu naveže na vodovod dimenzije 150 mm po Središki ulici, na jugu pa na obstoječi vodovod dimenzije 100 mm po Kolinski ulici. Začasno, do izgradnje objekta D2 v prostorski enoti PE3 oziroma do izgradnje nove notranje ceste v celoti, se lahko vodovod namesto po cesti C6 izvede po začasni dostopni cesti preko prostorske enote PE3.

(5) Za vsak načrtovan objekt se izvede samostojni vodovodni priključek.

(6) Objekti na skrajnem severnem delu prostorske enote PE1 (A2, A4 in A5) se lahko priključijo na obnovljeni vodovod dimenzije 150 mm po Središki ulici. Objekti ob Šmartinski cesti v prostorski enoti PE1 (A3 in A15 - A22) se priključijo na vodovod dimenzije 100 mm po novi notranji cesti (C4 in C6). Objekti ob novi notranji cesti v prostorski enoti PE1 (A1 in A7 - A14) se priključijo na nov vodovod

NL dimenzije 200 mm po Šmartinski cesti. Stavba z oznako A6 v prostorski enoti PE1 se lahko priključi na načrtovani vodovod NL dimenzije 200 mm po Šmartinski cesti ali na načrtovani vodovod dimenzije 100 mm.

(7) Objekti v prostorski enoti PE2 se lahko priključijo na načrtovani vodovod dimenzije 200 mm po Šmartinski cesti ali obstoječi vodovod dimenzije 100 mm po Kolinski ulici.

(8) Objekti v prostorski enoti PE3 se priključijo na vodovod dimenzije 100 mm po novi notranji cesti.

(9) Med gradnjo je treba zaščititi vse obstoječe vodovode znotraj območja OPPN.

(10) Pri projektiranju vodovoda na obravnavanem območju je treba upoštevati projektno nalogo: Ureditev vodovoda na območju OPPN Kolinska (EUP JA–267, JA–268, JA–270, JA–271, JA–274, JA–275, JA–277, JA–278, JA–279), JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o., št. PN 2646V, avgust 2013.

(11) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi, ki urejajo oskrbo s pitno vodo, ter interni dokument JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o.: Projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema.

(12) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje k priključitvi posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

41. člen (kanalizacija)

(1) Na območju OPPN je zasnovan mešan kanalizacijski sistem. Komunalno odpadno vodo iz območja OPPN je treba prek načrtovanega in obstoječega kanalizacijskega omrežja odvajati na centralno čistilno napravo v Zalogu.

(2) Preko južnega dela območja OPPN poteka obstoječi kanalizacijski zbiralnik A2 dimenzije 2100 mm. Pri gradnji objektov je treba kanal ustrezno zaščititi in varovati. Odmik objektov od osi kanalizacijskega zbiralnika mora biti vsaj 4,5 m.

(3) Obstoječi kanal dimenzije 400 mm, ki poteka po Središki ulici iz smeri bencinskega servisa severozahodno od območja OPPN, se na območju Šmartinske ceste in območja OPPN ukine. Nadomesti se z novim kanalom dimenzije 500 mm, ki se naveže na obstoječi kanal 700 mm po Šmartinski cesti. Hkrati z novim kanalom po Središki ulici se na kanal dimenzije 700 mm po Šmartinski cesti preveže tudi ukinjeni odsek kanala dimenzije 400 mm na območju Šmartinske ceste.

(4) Po novi notranji cesti (C4 in C6) se izvede nov kanal v mešanem sistemu dimenzije 300 mm, ki bo služil odvajanju odpadne komunalne vode iz načrtovanih objektov in padavinske vode iz nove notranje ceste (C4 in C6). Nov kanal se preko kanala dimenzije 600 mm po Kavčičevi ulici, ki se obnovi, naveže na obstoječi zbiralnik A4 dimenzije 2400 mm po Kavčičevi ulici. Vsi obstoječi kanali, ki se navezujejo na obstoječi kanal dimenzije 600 mm, se prevežejo na obnovljeni kanal.

(5) Začasno, do izgradnje objekta D2 v prostorski enoti PE3 oziroma do izgradnje nove notranje ceste v celoti, se lahko kanal dimenzije 300 mm iz smeri nove notranje ceste (C4 in C6) izvede po začasni dostopni cesti preko prostorske enote PE3. V tem primeru se obnovi obstoječi kanal dimenzije 600 mm vzdolž Kavčičeve ulice od navezave začasnega kanala dimenzije 300 mm preko prostorske enote PE3 do navezave na zbiralnik A4 dimenzije 2400 mm.

(6) Odpadna komunalna voda iz stavb ob Središki ulici v prostorski enoti PE1 (A2, A4 in A5) se odvaja v nov kanal po Središki ulici. Odpadna komunalna voda iz stavb ob Šmartinski cesti v prostorski enoti PE1 (A1 in A7 – A14) se odvaja v obstoječi kanal dimenzije 700-900 mm po Šmartinski cesti. Odpadna komunalna voda iz stavb ob novi notranji cesti v prostorski enoti PE1 (A3 in A15 – A22) se odvaja v

načrtovani kanal dimenzije 300 mm po novi notranji cesti. Odpadna komunalna voda iz stavbe A6 v prostorski enoti PE1 se odvaja v obstoječ kanal dimenzije 900 mm po Šmartinski cesti ali načrtovan kanal po novi notranji cesti dimenzije 300 mm.

(7) Odpadna komunalna voda iz objektov v prostorski enoti PE2 se odvaja v obstoječi kanal dimenzije 900 mm po Šmartinski cesti in na nov kanal dimenzije 300 mm po novi notranji cesti.

(8) Odpadna komunalna voda iz objektov v prostorski enoti PE3 se odvaja v nov kanal dimenzije 300 mm po novi notranji cesti.

(9) Kadar je v posamezni etapi/podetapi predvidena gradnja več sosednjih objektov skupaj, se lahko izvede tudi skupni kanalizacijski priključek. Priključevanje objektov je možno z direktnim priključkom samo za odtok s pritličij in nadstropij. Odtoki iz kletne etaže so možni le preko črpališč.

(10) Pri projektiranju kanalizacijskega omrežja na obravnavanem območju je treba upoštevati projektno nalogo: Ureditev kanalizacije na območju OPPN Kolinska (EUP JA – 267, JA – 268, JA – 270, JA – 271, JA- 274, JA – 275, JA – 277, JA – 278, JA – 279), JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o., št. PN 3313K, avgust 2013.

(11) Padavinske vode iz strešin načrtovanih objektov in internih površin objektov je treba ponikati skladno s določili 23. člena tega odloka.

(12) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki o oskrbi z vodo ter o odvajanju odpadnih komunalnih in padavinskih voda.

(13) Upoštevati je treba interni dokument JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o.: TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema.

(14) Pred priključitvijo posameznih objektov na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

42. člen **(vročevodno omrežje)**

(1) Načrtovane objekte na območju OPPN je za potrebe ogrevanja in priprave sanitarne tople vode treba priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje.

(2) Obstoječe vročevodno omrežje, preko katerega se bo vršila oskrba objektov s toploto, poteka po južnem delu območja OPPN (vročevod T905 dimenzije 150 mm) in severno od območja OPPN (vročevod T2502 dimenzije 150 mm). Obstoječe vročevodno omrežje T 905, ki poteka znotraj območja OPPN, zadošča le za pokritje dela potreb znotraj območja OPPN. Za zagotovitev zadostnih zmogljivosti se po novi notranji cesti (C4) izvede povezava obstoječih vročevodov T905 dimenzije 150 mm in T2502 dimenzije 150 mm. Obstoječe vročevodno omrežje T905 dimenzije 150 mm iz območja vzhodno od območja OPPN se pri tem prestavi v novo notranjo cesto (C4). Prestavitev vročevoda skladno z Idejno zasnovo vročevodnega omrežja za območje OPPN 225 Šmartinska - Kolinska - del in 230 Šmartinska, Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o št. R-72-D/9-2014, marec 2014 financira Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o.

(3) Obstoječ vročevod T905 dimenzije 150 mm oskrbuje s toploto stavbe izven območja OPPN in mora v času gradnje nemoteno obratovati. Prekinitev obratovanja je mogoča le v času zunaj ogrevalne sezone in le za čas izvajanja prevezav na obstoječe vročevodno omrežje. Vsem obstoječim stavbam v prostorski enoti PE2 se med in po gradnji zagotovi nemotena oskrba z vročevodnim omrežjem.

(4) Na območju južnega dela nove notranje ceste (južni del C6) se predvidi rezervacija trase za vročevodno omrežje.

(5) Za priključitev načrtovanih objektov na vročevodno omrežje se izvedejo novi glavni in priključni vročevodi na obstoječe vročevode T905 dimenzije 150 mm in T2502 dimenzije 150 mm in na novo glavno vročevodno omrežje T905 dimenzije 150 mm po novi notranji cesti (C4). Ob navezavi novih glavnih vročevodov na obstoječi vročevod T905 dimenzije 150 mm na skrajnem južnem delu prostorske enote PE1 se izvede nov vročevodni jašek dimenzij cca 5x5 m.

(6) Za napajanje stavb v prostorski enoti PE1 se na severnem delu območja ob Središki ulici (stavbe A2, A4 in A5) izvede odsek glavnega vročevoda T905 dimenzije 150 mm od obstoječega vročevoda T2502 severno od Središke ulice po Središki ulici in glavni vročevod T920 dimenzije 100 -150 mm ter priključni vročevodi. Za napajanje stavb A7 – A14 ob Šmartinski cesti se po kleti načrtovanih stavb izvede nadaljevanje vročevoda T920 dimenzije 50 - 65 mm ter priključni vročevodi. Če bo gradnja 2. etape potekala pred gradnjo 1. etape, se vročevod za napajanje stavb A7 – A14 izvede po Središki ulici. Za napajanje stavbe A1 ob Šmartinski cesti se izvede nov glavni vročevod T921 dimenzije 200 mm iz obstoječega vročevoda T905 dimenzije 150 mm na skrajnem južnem delu prostorske enote in priključni vročevod. Za napajanje stavb A15 – A22 ob novi notranji cesti se izvede glavni vročevod T905 in glavni vročevodi T922 in T923 dimenzije 50 - 65 mm in priključni vročevodi. Za napajanje stavbe A3 ob novi notranji cesti se izvede glavni vročevod T921 dimenzije 200 mm in priključni vročevod. Za napajanje stavbe A6 se izvede nov glavni vročevod T921 dimenzije 200 mm iz obstoječega glavnega vročevoda T905 dimenzije 150 mm na skrajnem južnem delu prostorske enote PE1 in priključni vročevod.

(7) Za napajanje stavb v prostorski enoti PE2 se izvede nov glavni vročevod T924 dimenzije 50-150 mm in priključni vročevodi.

(8) Za napajanje stavbe D1 v prostorski enoti PE3 se izvede glavni vročevod T925 dimenzije 150 mm in priključni vročevod. Za napajanje stavbe D2 se izvede priključni vročevod vročevoda T905 dimenzije 150 mm.

(9) Toplotne postaje se izvede ločeno glede na namembnost načrtovanih stavb.

(10) Za oskrbo širšega območja OPPN se lahko izvede sistem daljinskega hlajenja. Za oskrbo stavb na območju OPPN se skladno z Lokalnim energetskega konceptom Mestne občine Ljubljana izdela Študija izvedljivosti hlajenja, s katero se preuči možnost izvedbe centralne hladilne strojnice in predvidi potek hladovodnega omrežja do stavb. Postavitev centralne hladilne strojnice in hladilnih stolpov se izvede znotraj območja OPPN skladno z dogovorom lastnikov zemljišč. Velikost centralne hladilne strojnice se prilagodi glede na etapnost gradnje objektov. Priključitev strojnice za hlajenje se izvede iz obstoječega vročevoda T905 dimenzije 150 mm ali načrtovanega vročevoda T905 dimenzije 150 mm znotraj območja OPPN. Do izgradnje sistema daljinskega hlajenja se oskrba objektov s hladom začasno zagotavlja lokalno, ob prednostni uporabi toplote iz daljinskega ogrevanja.

(11) Priključitev stavb se izvede skladno z Idejno zasnovo vročevodnega omrežja za območje OPPN 225 Šmartinska - Kolinska - del in 230 Šmartinska, Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o št. R-72-D/9-2014, marec 2014.

(12) Preko južnega dela območja OPPN potekajo priključni vročevodi P660 dimenzije 100 mm za stavbo Šmartinska cesta 32 in P1202 dimenzije 12/65/40 mm za stavbe Kolinska ulica 1. Pred pričetkom gradnje se priključni vročevodi ukinejo in prestavijo izven vplivnega območja gradnje.

(13) Ob izvedbi novega glavnega povezovalnega vročevoda T905 dimenzije 150 mm se prestavi obstoječ priključni vročevod P700 dimenzije 100 mm za stavbo Središka ulica 4.

(14) Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za geografsko

območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 98/08) in Tehničnimi zahtevami za graditev vročevodnega omrežja in toplovodnih postaj ter priključitev stavb na vročevodni sistem (JP Energetika Ljubljana, d.o.o.).

43. člen **(plinovodno omrežje)**

(1) Predvidene stavbe na območju OPPN je za potrebe kuhe in tehnologije mogoče priključiti na sistem zemeljskega plina – na nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar.

(2) Obstoječe glavno distribucijsko nizkotlačno plinovodno omrežje N13120 dimenzije 100 mm, preko katerega se lahko vrši oskrba stavb, poteka po Kavčičevi ulici in Kolinski ulici.

(3) V primeru priključitve stavb v prostorski enoti PE1 se predhodno izvede glavno plinovodno omrežje N13142 dimenzije 100 mm po Središki ulici, od obstoječega glavnega nizkotlačnega plinovoda N13120 dimenzije 100 mm v križišču Središke in Kavčičeve ulice do nove notranje ceste. Za napajanje stavb ob Središki ulici (A2, A4 in A5) in Šmartinski cesti (A1, A7 – A14) v prostorski enoti PE1 se izvede glavno plinovodno omrežje N13142 dimenzije 100 mm po Središki ulici od križišča z novo notranjo cesto v smeri proti Šmartinski cesti in v nadaljevanju po hodniku za pešce Šmartinske ceste (dimenzije 50 mm) in priključni plinovodi do stavb. Za napajanje stavb ob novi notranji cesti v prostorski enoti PE1 (A3 in A15 – A22) se izvede glavni plinovod N13143 dimenzije 50 mm po novi notranji cesti (C4) in priključni plinovodi do objektov.

(4) Za priključitev stavb v prostorskih enotah PE2 in PE3 se izvedejo priključni plinovodi na obstoječi plinovod N13120 po Kolinski ulici.

(5) Priključitev stavb na plinovodno omrežje se izvede skladno z Idejno zasnovo plinovodnega omrežja za območje OPPN 225 Šmartinska - Kolinska - del in 230 Šmartinska, Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o. št. R-83-P/2-2014, marec 2014. Priključni plinovodi se zaključijo z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi stavbe. Priključitev je treba izvesti skladno s pogoji upravljavca distribucijskega plinovodnega omrežja Javnega podjetja Energetika Ljubljana, d.o.o.

(6) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 68/11), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 - EZ-1), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja 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. 25/08 in 11/11) in Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav (JP Energetika Ljubljana, d.o.o.).

44. člen **(elektroenergetsko omrežje)**

(1) Za zagotovitev oskrbe območja OPPN z električno energijo je treba zgraditi tri nove transformatorske postaje in izvesti srednje napetostno 20 kV zanko iz RTP PCL do novih transformatorskih postaj.

(2) Na severovzhodnem delu območja OPPN v prostorski enoti C4 je locirana obstoječa distribucijska transformatorska postaja TP 037 Središka. TP 037 Središka oskrbuje obstoječe stavbe v prostorski enoti PE1, ki so predvidene za odstranitev, in obstoječe stavbe na širšem obravnavanem območju. Obstoječa TP Središka se ukine in nadomesti z novo transformatorsko postajo v prostorski enoti PE1.

(3) Za napajanje stavb v prostorski enoti PE1 se izvedeta dve novi transformatorski postaji, in sicer transformatorska postaja nazivne moči 2 x 1000 kV na skrajnem severovzhodnem delu 1. kletne etaže in transformatorska postaja nazivne moči 1 x 1000 kV na skrajnem jugozahodnem delu 1. kletne etaže. Za uvlačenje kablov do transformatorske postaje na severovzhodnem delu prostorske enote PE1 se izvede elektrokabelska kanalizacija po Središki ulici. Za uvlačenje kablov do transformatorske postaje na jugozahodnem delu prostorske enote PE1 se izvede elektrokabelska kanalizacija od obstoječe kabelske kanalizacije po Šmartinski cesti do transformatorske postaje. Na novo transformatorsko postajo na severovzhodnem delu prostorske enote PE1 se po ukinitvi TP 037 Središka prevežejo tudi obstoječe stavbe na širšem obravnavanem območju, ki se napajajo iz TP 037 Središka.

(4) V prostorski enoti PE2 je locirana obstoječa TP 243 Kolinska, ki ni v upravljanju Elektro Ljubljana d.d. TP Kolinska 243 oskrbuje obstoječe stavbe v prostorski enoti PE2. TP 243 Kolinska se ukine in se nadomesti z novo distribucijsko transformatorsko postajo nazivne moči 1 x 1000 kV. Nova transformatorska postaja se izvede v 1. kletni etaži, nanjo pa se poleg načrtovanih stavb prevežejo tudi obstoječe stavbe v prostorski enoti PE2, ki se ohranijo. Za uvlačenje kablov do nove transformatorske postaje se izvede kabelska kanalizacija od obstoječe kabelske kanalizacije po Šmartinski cesti do transformatorske postaje. Glede na to, da zmožljivost obstoječe TP Kolinska 243 omogoča priključitev načrtovanih stavb v prostorski enoti PE2, je dopustno tudi, da se TP 243 Kolinska ohrani.

(5) Stavbi v prostorski enoti PE3 se lahko napajata iz novih TP v prostorskih enotah PE1 in PE2 ali iz obstoječe TP 243 Kolinska, če bi se ta ohranila.

(6) Dostop do novih transformatorskih postaj v 1. kletni etaži se upravljavcu elektroenergetskega omrežja zagotovi 24 ur dnevno.

(7) Vsi predvideni posegi na elektroenergetskem omrežju morajo biti izvedeni v skladu z idejno rešitvijo: EE napajanje za OPPN 225/230 Kolinska, Elektro Ljubljana d.d., št. 08-13– DE LM, avgust 2013.

(8) Preko prostorske enote C4 je predvidena gradnja 110 kV kabelske povezave RTP PCL – RTP TE-TOL (ni predmet tega OPPN), kar je treba upoštevati pri nadaljnjem načrtovanju.

(9) Pred izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja mora investitor pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.

45. člen **(elektronske komunikacije)**

(1) Stavbe na območju OPPN imajo možnost priključitve na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij. Pri gradnji cestne infrastrukture je treba predvideti koridorje za kabelsko kanalizacijo.

(2) Na obstoječem objektu na zemljišču s parcelnima številcama 1588/3 in 1509/4, obe katastrska občina (2706) Zelena jama, se nahaja obstoječa bazna postaja Kolinska. Pred odstranitvijo obstoječega objekta se bazna postaja lahko prestavi na drugo primerno lokacijo. Pri tem morajo biti upoštevani naslednji pogoji:

- objektov in naprav mobilne telefonije ni dopustno postavljati na zavarovana območja ter v območja in objekte, varovane na podlagi predpisov s področja varstva kulturne dediščine,
- prostor z elektronsko komunikacijsko opremo je lahko samo v nestanovanjski stavbi, in sicer v tistem njenem delu, ki ni namenjen javni rabi oziroma v katerem se ne zadržujejo ljudje; če je to zabojnik, je lahko postavljen ob drogovih, stebrih ali stolpih, njegova BTP pa je lahko do 30,00 m²,
- antenski drog je lahko visok največ 10,00 m nad višino strehe objekta,

- pri antenskih nosilcih na antenskem drogu, postavljenem na objekt, mora biti spodnji rob najnižje antene najmanj 1,50 m od strešine, pri antenskih nosilcih, pritrjenih na steber, mora biti spodnji rob najnižje antene najmanj 5,00 m od terena in najmanj 1,50 m od strešine, če je steber postavljen na objekt, pri antenskih nosilcih, pritrjenih na vertikalno površino stavbe, pa sme biti največja dolžina antene 1,50 m.
- za zagotovitev minimalnih vplivov na okolico je treba objekte in naprave mobilne telefonije načrtovati tako, da je v čim večji meri preprečena vidna izpostavljenost antenskih objektov in naprav in da je vpliv na vidne kvalitete prostora čim manjši. Antenski objekti in naprave se pri umeščanju na druge obstoječe objekte zakrivajo in prilagajajo tako, da skupaj z njimi tvorijo usklajeno arhitekturno celoto,
- oblikovanje objektov (barve, oblika stebrov in anten) mora biti čim bolj prilagojeno prevladujoči urbani in krajinski tipologiji ter naravnim danostim prostora, okolico objekta pa je treba ozeleniti. Oddajne sisteme na fasadah stavb je treba ustrezno zakriti, da vizualno ne izstopajo iz fasade, na ravnih strehah objektov pa odmakniti od roba strehe tako, da so čim manj vidno izpostavljeni.

46. člen **(javna razsvetljava)**

(1) Novo javno razsvetljavo se zgradi po novi notranji cesti in po prestavljenem vzhodnem robu Šmartinske ceste. Nova javna razsvetljava se naveže na obstoječo javno razsvetljavo.

(2) Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipske elemente, uporabljane na območju Mestne občine Ljubljana. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo.

(3) Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave. Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

XI. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

47. člen **(program opremljanja stavbnih zemljišč)**

Program opremljanja stavbnih zemljišč za prostorske enote PE1, PE2 – del in PE3 v območju občinskega podrobnega načrta 225 Šmartinska – Kolinska – del in 230 Šmartinska – del (v nadaljnjem besedilu: Program opremljanja) je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 7241-PO v februarju 2015.

48. člen **(območje Programa opremljanja)**

(1) Program opremljanja velja na območju prostorske enote PE1, območju parcele z oznako P2/1 v prostorski enoti PE2 in na območju prostorske enote PE3.

(2) Na območju parcel z oznako P2/2 in P2/3 v prostorski enoti PE2 se uporabljajo določila Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11 – v nadaljnjem besedilu: PO MOL).

49. člen **(komunalna oprema)**

(1) Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

- primarne in sekundarne ceste s pripadajočimi objekti,

- primarno in sekundarno vodovodno omrežje,
- primarno in sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo (v nadaljevanju: kanalizacijsko omrežje),
- primarno in sekundarno vročevodno omrežje,
- primarno in sekundarno plinovodno omrežje,
- objekte za ravnanje z odpadki,
- primarne in sekundarne druge javne površine.

(2) Ceste in pripadajoči objekti po tem odloku so:

- javne ceste s pripadajočimi objekti,
 - javna razsvetljava in semaforizacija,
- kanalizacijsko omrežje za padavinsko vodo (ločen sistem).

50. člen

(obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme)

(1) Stavbe na območju prostorske enote PE1, delu prostorske enote PE2 (parcela P2/1) in na območju prostorske enote PE3 se nahajajo v naslednjih obračunskih območjih predvidene komunalne opreme:

- primarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CEP (primarne),
- sekundarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CEP (sekundarne),
- sekundarno vodovodno omrežje z oznako VOP (sekundarno - centralni),
- sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KAP (sekundarno - centralni),
- sekundarno plinovodno omrežje z oznako PLP (sekundarno),
- sekundarno vročevodno omrežje z oznako VRP (sekundarno).

(2) Obračunska območja predvidene komunalne opreme so opredeljena in prikazana v Programu opremljanja.

(3) Stavbe na območju prostorske enote PE1, delu prostorske enote PE2 (parcela P2/1) in na območju prostorske enote PE3 se nahajajo v naslednjih obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme:

- primarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (primarne),
- sekundarne ceste s pripadajočimi objekti z oznako CE (sekundarne),
- primarno vodovodno omrežje z oznako VO (primarno - centralni),
- sekundarno vodovodno omrežje z oznako VO (sekundarno - centralni),
- primarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (primarno - centralni),
- sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (sekundarno - centralni),
- primarno plinovodno omrežje z oznako PL (primarno),
- sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno),
- primarno vročevodno omrežje z oznako VR (primarno),
- sekundarno vročevodno omrežje z oznako VR (sekundarno),
- objekti za ravnanje z odpadki z oznako OD,
- primarne druge javne površine z oznako JP (primarne),
- sekundarne druge javne površine z oznako JP (sekundarne).

(4) Obračunska območja obstoječe komunalne opreme so opredeljena in prikazana v PO MOL.

51. člen

(skupni in obračunski stroški komunalne opreme)

(1) Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme na dan 31. 1. 2015 po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Skupni stroški in obračunski stroški (EUR)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CEP (primarne)	1.744.948,09
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CEP (sekundarne)	951.317,25
Sekundarno vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	201.758,00
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno - centralni)	155.112,00
Sekundarno plinovodno omrežje	PLP (sekundarno)	222.147,36
Sekundarno vročevodno omrežje	VRP (sekundarno)	606.585,71
Skupaj		3.881.868,41

(2) Poleg stroškov iz prvega odstavka tega člena je za ureditev komunalne opreme predvidene po OPPN potrebno zagotoviti še sredstva za obnovo vodovoda po Središki cesti, v vrednosti 33.439,00 EUR, ter stroške za prilagoditev poteka vročevoda po južnem delu nove dovozne ceste (C4) v vrednosti 92.055,60 EUR. V skladu 12. členom Uredbe o vsebini programa opremljanja stavbnih zemljišč (Ur.l. RS, št. 80/07) se stroški obnove komunalne opreme ter stroški vzdrževanja, obnavljanja in nadomeščanja obstoječe komunalne opreme, ki služi nemotenemu delovanju te infrastrukture, ne štejejo med skupne stroške gradnje komunalne opreme, zato pri izračunu skupnih stroškov niso upoštevani. Stroške za prestavljeni vročevod skladno z idejno zasnovo iz 42. člena tega odloka financira Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o.

(3) Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so opredeljeni v PO MOL.

(4) Skupni in obračunski stroški za ceste s pripadajočimi objekti, plinovodno omrežje, vročevodno omrežje in druge javne površine vključujejo DDV. Skupni in obračunski stroški za vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje in objekte za ravnanje z odpadki ne vključujejo DDV.

52. člen

(preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na enoto mere)

(1) Obračunski stroški predvidene komunalne opreme, preračunani na m² parcele (v nadaljnjem besedilu: Cp) in na m² neto tlorisne površine stavbe (v nadaljnjem besedilu: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih, so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/m2)</i>	<i>Ct (EUR/m2)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti	CEP (primarne)	37,61	11,09
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti	CEP (sekundarne)	20,51	6,04
Sekundarno vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	4,35	1,28
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KAP (sekundarno - centralni)	3,34	1,43
Sekundarno plinovodno omrežje	PLP (sekundarno)	4,79	2,05
Sekundarno vročevodno omrežje	VRP (sekundarno)	13,08	5,59
Skupaj		83,68	27,48

(2) Za preračun obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme na enoto mere se upoštevajo površine parcel in neto tlorisne površine iz prvega odstavka 53. člena tega odloka.

(3) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, Cp in Ct, po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih, so opredeljeni v PO MOL.

(4) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme iz prejšnjega odstavka se indeksirajo na dan 31. 1. 2015 ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, in je 1,051150. Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere se za posamezno komunalno opremo zmanjšajo za obračunske stroške iste vrste predvidene komunalne opreme na enoto mere. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek za posamezno obstoječo komunalno opremo ne plača.

(5) Indeksirani in zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se upoštevajo pri izračunu komunalnega prispevka, so:

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje</i>	<i>Cp (EUR/ m²)</i>	<i>Ct (EUR/ m²)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE (primarne)	0,00	6,30
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE (sekundarne)	0,00	18,30
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	2,59	2,76
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni)	0,00	3,82
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,49	5,71
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni)	4,23	7,44
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,16	3,27
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	0,00	2,86
Primarno vročevodno omrežje	VR (primarno)	7,20	5,62
Sekundarno vročevodno omrežje	VR (sekundarno)	0,00	4,48
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,47	0,52
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	3,01	3,25
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	1,69	2,09
Skupaj		27,84	66,42

53. člen (merila za odmero komunalnega prispevka)

(1) Površine parcel in neto tlorisne površine, upoštevane v Programu opremljanja, so:

Prostorska enota	oznaka parcele	Stavbe	površina parcele (m ²)	Neto tlorisna površina stavbe brez delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m ²)	Neto tlorisna površina delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m ²)
PE1	P1/5	stavba A2	2.201,00	10.799,96	3.851,20
		SKUPAJ P1/5	2.201,00	10.799,96	3.851,20
	P1/1	stavba A4	4.855,00	7.001,05	10.109,40
		stavba A5		2.846,90	

		SKUPAJ P1/1	4.855,00	9.847,95	10.109,40
	P1/6	stavba A1	2.410,00	19.048,50	2.242,66
		SKUPAJ P1/6	2.410,00	19.048,50	2.242,66
	P1/2	stavba A7	7.162,00	1.353,73	6.917,22
		stavba A8		1.353,73	
		stavba A9		1.353,73	
		stavba A10		1.353,73	
		stavba A11		1.353,73	
		stavba A12		1.206,82	
		stavba A13		1.206,82	
		stavba A14		1.206,82	
		SKUPAJ P1/2	7.162,00	10.389,11	6.917,22
	P1/3	stavba A6	6.140,00	6.308,83	2.847,73
		SKUPAJ P1/3	6.140,00	6.308,83	2.847,73
	P1/7	stavba A3	1.505,00	15.238,80	1.842,60
		SKUPAJ P1/7	1.505,00	15.238,80	1.842,60
	P1/4	stavba 15	7.343,00	1.243,34	7.997,88
		stavba 16		1.194,37	
		stavba 17		1.194,37	
		stavba 18		1.194,37	
		stavba 19		1.323,02	
		stavba 20		1.323,02	
		stavba 21		1.323,02	
		stavba 22		1.323,02	
		SKUPAJ P1/4	7.343,00	10.118,53	7.997,88
	SKUPAJ PE1		31.616,00	81.751,68	35.808,69
PE2	P2/1	stavba B1	12.846,00	12.938,04	11.140,26
		stavba B2		5.072,13	
		SKUPAJ P2/1	12.846,00	18.010,17	11.140,26
	SKUPAJ PE2		12.846,00	18.010,17	11.140,26
PE3	P3/1	stavba D1	1.059,00	4.601,52	1.943,86
	P3/2	stavba D2	870,00	4.119,29	
	SKUPAJ PE3		1.929,00	8.720,81	1.943,86
SKUPAJ PE1, PE2 in PE3			46.391,00	108.482,66	48.892,81

(2) Razmerje med deležem parcele (Dp) in deležem neto tlorisne površine (Dt) na vseh obračunskih območjih in za vse vrste komunalne opreme je 0,3:0,7.

(3) Faktor dejavnosti je 0,7 za:

- Enostanovanjske stavbe (CC-SI 11100), dvostanovanjske stavbe (CC-SI 11210), industrijske stavbe (CC-SI 12510) in nestanovanjske kmetijske stavbe (CC-SI 1271),
- stavbe, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana,
- dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(4) Ostale stavbe, ki niso navedene v tretjem odstavku tega člena, imajo faktor dejavnosti, odvisen od faktorja izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI), in:

- je 1,0 za vse stavbe, ki imajo FI manjši od 1,00,
- je 1,3 za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 2,00,
- se za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 1,00 in manjši od 2,00, izračuna po formuli:
 $K_{\text{dejavnost}} = (0,2 * FI) + 0,9$.

(5) FI je razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V izračunu FI se ne upoštevajo bruto tlorisne površine kleti, ki so namenjene servisnim prostorom stavbe (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). FI se vedno izračuna na dve decimalni mesti natančno.

54. člen **(izračun komunalnega prispevka)**

(1) Komunalni prispevek se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov za vsako posamezno komunalno opremo, na katero lahko zavezanec priključi svojo stavbo ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.

(2) Komunalni prispevek za vsako posamezno komunalno opremo se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov po posameznih obračunskih območjih te vrste komunalne opreme, v katerih se nahaja stavba.

(3) Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upošteva površina parcele iz prvega odstavka 53. člena tega odloka.

(4) Komunalni prispevek za posamezno vrsto komunalne opreme na posameznem obračunskem območju se izračuna na naslednji način:

$$KP_{ij} = (A_{\text{(parcela)}} * C_{p_{ij}} * D_p) + (K_{\text{(dejavnost)}} * A_{\text{(tlorisna)}} * C_{t_{ij}} * D_t)$$

Zgornje oznake pomenijo:

KP_{ij}	znesek dela komunalnega prispevka, ki pripada posamezni vrsti komunalne opreme na posameznem obračunskem območju,
$A_{\text{(parcela)}}$	površina parcele,
$C_{p_{ij}}$	obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oz. njenega dela z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju,
D_p	delež parcele pri izračunu komunalnega prispevka,
$K_{\text{(dejavnost)}}$	faktor dejavnosti,
$A_{\text{(tlorisna)}}$	neto tlorisna površina objekta,
$C_{t_{ij}}$	obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju,
D_t	delež neto tlorisne površine objekta pri izračunu komunalnega prispevka,
i	posamezna vrsta komunalne opreme,
j	posamezno obračunsko območje.

(5) Pri izračunu komunalnega prispevka se za neto tlorisno površino upošteva dejansko neto tlorisno površino stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska neto tlorisna površina stavbe manjša od neto tlorisne površine iz prvega odstavka 53. člena tega odloka, se pri izračunu komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo upošteva neto tlorisno površino iz prvega odstavka 53. člena tega odloka.

55. člen

(odmera komunalnega prispevka)

- (1) Za dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije), se komunalni prispevek odmeri samo za ceste in pripadajoče objekte za odvodnjavanje in javno razsvetljavo ter vodovodno omrežje.
- (2) Komunalni prispevek se ne odmeri za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z veljavnim predpisom o vrstah objektov glede na zahtevnost.
- (3) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja:
- v preteklosti plačani komunalni prispevek za objekte, ki se odstranijo in se nahajajo znotraj parcele, na kateri se gradi stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek,
 - v preteklosti plačane stroške za opremljanje parcele, na kateri se nahaja stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek, na podlagi dokazil o plačilih.
- (4) O upoštevanju predloženih dokazil o plačilih iz prejšnjega odstavka odloči organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za odmero komunalnega prispevka.
- (5) Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (Cpij) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine stavbe z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju (Ctij) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.
- (6) Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve tega odloka.

56. člen

(oprostitve plačila komunalnega prispevka)

Plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se oprosti za gradnjo neprofitnih stanovanj in stavb za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo (CC-SI 12630) in gradnjo stavb za zdravstvo (CC-SI 12640), če je 100-odstotni lastnik in investitor teh stavb Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Če je Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana lastnik in investitor samo dela stavbe, se lahko oprostitev upošteva le za ta del stavbe.

57. člen

(pogodba o opremljanju)

- (1) Gradnjo predvidene komunalne opreme, ki je upoštevana v Programu opremljanja, lahko Mestna občina Ljubljana s pogodbo o opremljanju odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka.
- (2) S pogodbo o opremljanju se zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in Mestna občina Ljubljana dogovorita, da zavezanec za plačilo komunalnega prispevka sam zgradi del ali celotno komunalno opremo za opremljanje parcele, na kateri namerava graditi stavbo. V tem primeru se v pogodbi o opremljanju natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

XII. DOPUSTNA ODSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

58. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev so:

1. Tlorisni gabariti stavb:

- gradbeno mejo lahko presegajo komunalni priključki, ograja k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja. Izven gradbene meje objektov A1, A2 in A3 je dopustna gradnja balkonov, napuščev, nadstreškov nad vhodi in zamikov fasade, ki ne presegajo površine več kot 1/4 površine celotne fasade in niso zamaknjeni za globino, ki je večja od 2,0 m,
- gradbeno linijo lahko presegajo balkoni, napušči in nadstreški nad vhodi, komunalni priključki, parkirišča in ograja k objektu, urbana oprema ter spominska obeležja,
- odstopanja tlorisnih gabaritov stavb od gradbene linije so dopustna za največ 1,2 m v notranjost parcele, namenjene gradnji, vendar največ v 1/3 dolžine fasade objekta,
- dopustna je sprememba tlorisnih gabaritov kletnih etaž, pod pogoji, da ne posegajo v trase komunalnih vodov in izven parcelnih mej,
- mikrolokacija vhodov, stopnišč in uvožno/izvoznih klančin se lahko prilagaja projektni rešitvi.

2. Višinski gabariti stavb:

- število kletnih etaž je lahko prilagojeno tehničnim možnostim in potrebam po parkirnih mestih, pod pogojem, da je globina izkopa več kot 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode,
- dopustno odstopanje višinskih gabaritov vseh stavb razen stavbe B2 je do +1 m.

3. Višinske kote terena in pritličja:

- dopustno odstopanje višinskih kot pritličja objekta in terena je $\pm 0,5$ m.

4. Zmogljivost območja:

- v odloku navedene BTP se lahko spremenijo v okviru dopustnih odstopanj gabaritov stavb in ob upoštevanju normativov, določenih v 12. in 34. členu tega odloka,
- število stanovanj lahko odstopa do ± 20 %, vendar le ob upoštevanju normativov, določenih v 12. in 34. členu tega odloka.

5. Parcelacija:

- dopustno je odstopanje zakoličbenih točk objektov skladno s spremembami v okviru dopustnih odstopanj tlorisnih gabaritov objektov.

6. Prometne, komunalne in energetske ureditve:

- dopustne so spremembe intervencijskih poti v skladu s tehničnimi rešitvami in z upoštevanjem pogojev pristojnih nosilcev urejanja prostora ter njihovim soglasjem,
- dopustna so odstopanja od poteka tras, dimenzij, ureditev objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture ter ureditev površin, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki omogočajo ustrezno prometno funkcioniranje in dostopnost območja in ne poslabšujejo prostorskih, oblikovnih 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.

XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

59. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

- promet med gradnjo je treba organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
- zagotoviti je treba nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
- območje gradbišča ne sme posegati na zemljišča izven območja OPPN, z izjemo začasnega sidranja zaščite gradbene jame v primeru, da je pridobljeno soglasje lastnika zemljišča,
- zagotoviti je treba sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav,
- pred pričetkom gradnje objekta je treba raziskati geološko sestavo tal na parceli, namenjeni gradnji, in s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja zagotoviti ustrezno zaščito gradbene jame pred vplivi gradnje na okoliške objekte,

- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z nadzorom stanja sosednjih objektov in terena. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje obstoječih objektov in namestiti naprave za merjenje posredkov. Investitor gradnje posamezne stavbe je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če so le-te nastale zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. V fazi izdelave projektne dokumentacije mora za vsako posamezno etapo strokovnjak s področja gradbenih konstrukcij določiti, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeliti potreben obseg meritev,
 - preden se začnejo izvajati gradbena dela, je treba zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov in v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času odstranitve objektov in gradnje,
 - na območju prostorskih enot C1 in C4 mora investitor pred pričetkom gradnje javne infrastrukture v tej prostorski enoti odstraniti vse obstoječe objekte, ki bi ovirali izgradnjo te infrastrukture,
- investitor je dolžan brez finančnih in drugih pogojev dopustiti javno rabo površin na terenu na zemljiščih, opredeljenih v 20. členu tega odloka, ki sicer pripadajo parcelam, namenjenim gradnji objektov.

60. člen **(posegi, dopustni do izvedbe načrtovanih ureditev)**

(1) Do končne ureditve OPPN je na površinah na terenu, ki še niso urejene po določbah tega OPPN, dopustno urediti parkirne površine, parkovne površine ali površine za vrtičkarstvo. Te površine je treba urediti skladno z 12. členom tega odloka, dopustno jih je ograditi z živo mejo ali s transparentno kovinsko ali žičnato ograjo višine do 1,8 m.

(2) Do izgradnje stavb A1 in A7 – A14 je na površini vzdolžne lokacije za oglaševanje, ki je prikazana na karti 3.2 OPN MOL ID, »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje«, dopustno postaviti velike ali male samostoječe ali stenske table.

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

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

- odstranitev naprav in objektov,
- vzdrževalna dela in rekonstrukcije,
- zasteklitve balkonov ter postavitve senčil, ki so dopustne na podlagi enotne projektne rešitve za celoten objekt,
- obnove fasadnega plašča stavb,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN,
- spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je na parceli, namenjeni gradnji stavb, zagotovljeno zadostno število parkirnih mest in zelenih površin.

XIV. KONČNI DOLOČBI

62. člen **(vpogled v OPPN)**

OPPN je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana - Izpostavi Moste Polje,
- Četrtni skupnosti Jarše.

63. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3505-18/2011-
Ljubljana, 23.3.2015

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković