



Mestna občina

Ljubljana

Župan

Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

t: 01 306 10 10

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

Mestna občina Ljubljana

Mestni svet

Številka: 35021-13/2022-228

Datum: 3. 9. 2026

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

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

ZUNANJI STROKOVNJAK: Šabec Kalan Šabec arhitekti, d. o. o.

NASLOV: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod

POROČEVALCA: Ivan Stanič, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje prostora
Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovu

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod.

Župan

Mestne občine Ljubljana

Zoran Janković

Priloga:

- predlog odloka z obrazložitvijo
- elaborat ekonomike

Na podlagi prvega odstavka 129. člena v zvezi s četrtem odstavkom 318. člena Zakona 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) ter na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN določa:

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

2. člen (sestavni deli OPPN)

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

(2) Grafični del OPPN sestavljajo naslednji grafični načrti:

- | | | |
|-----|---|----------|
| 1. | Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1 | Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del s prikazom meje območja OPPN | M 1:2500 |
| 2. | Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | |
| 2.1 | Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:2000 |
| 3. | Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1 | Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN | M 1:1000 |
| 3.2 | Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN | M 1:500 |
| 3.3 | Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu | M 1:1000 |
| 3.4 | Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu | M 1:500 |
| 4. | Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev | |
| 4.1 | Načrt odstranitve obstoječih objektov | M 1:1000 |
| 4.2 | Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe | M 1:500 |
| 4.3 | Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja | M 1:500 |

4.4	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 1. kletne etaže	M 1:500
4.5	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kletne etaže	M 1:500
4.6	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.7	Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija	M 1:500
4.8	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500
4.9	Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom	M 1:500

3. člen (spremljajoče gradivo OPPN)

Spremljajoče gradivo OPPN so:

1. Poročilo o sodelovanju z javnostjo;
2. Prikaz stanja prostora;
3. Strokovne podlage;
4. Usmeritve;
5. Mnenja nosilcev urejanja prostora;
6. Mnenji o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja;
7. Elaborat ekonomike;
8. Obrazložitev in utemeljitev OPPN;
9. Povzetek za javnost.

4. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora, Upravni enoti Ljubljana in Četrtni skupnosti Bežigrad.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec arhitekti, d. o. o., Ljubljana, pod številko projekta UP 21- 010 v septembru 2026.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

6. člen (načrtovana prostorska ureditev)

(1) Z OPPN je načrtovana gradnja stanovanjsko-trgovske stavbe, poslovne stavbe in večstanovanjske stavbe s spremljajočim programom ter pripadajočimi ureditvami.

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

III. OBMOČJE OPPN

7. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega del enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) BE-589.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 9/3, 9/5, 9/11, 9/12, 9/19, 9/20, 9/21, 9/22, 9/23, 9/33, 9/35, 9/36, 9/37, 9/38, 9/40, 9/43, 9/44, 9/45, 9/46, 9/47, 9/48, 9/49, 9/50, 9/51, 9/52, 9/53, 10/10, 12/2, 58/26, 86/2, 86/3, 86/4, 87/9, 87/28, 87/29, 87/30, 87/31, 87/32, 87/33, 87/34, 87/49, 87/51, 87/54 in 89/1 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 10/24, 10/25, 58/1, 58/30 in 86/1, vsi v katastrski občini 2636 Bežigrad.

(3) Površina območja OPPN znaša 29.572 m².

(4) Območje OPPN je razdeljeno na štiri prostorske enote:

- PE1 – površine, namenjene gradnji stanovanjsko-trgovske stavbe,
- PE2 – površine, namenjene gradnji poslovne stavbe in obstoječi poslovni stavbi z oznako O,
- PE3 – površine, namenjene gradnji večstanovanjske stavbe s spremljajočim programom, in
- PE4 – površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin.

(5) Meja območja OPPN in prostorske enote so določene v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN« in 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN«.

IV. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

8. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Območje OPPN se prometno navezuje na Slovenčevo ulico in Mašera-Spasićevo ulico, ki predstavlja povezovalno cesto med Dunajsko cesto na vzhodni strani vplivnega območja OPPN in Slovenčevo ulico na zahodni strani območja OPPN. Za izboljšanje prometne varnosti, dostopnosti in pretočnosti prometa v širšem vplivnem območju OPPN so načrtovane rekonstrukcije Mašera-Spasićeve ulice, Tolstojeve ulice, Glavarjeve ulice ter delov Slovenčeve ulice, Podmilščakove ulice in Herbersteinove ulice. Rekonstrukciji Glavarjeve ulice ter delov Slovenčeve ulice, Podmilščakove ulice in Herbersteinove ulice sta del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN, rekonstrukciji Mašera-Spasićeve ulice in Tolstojeve ulice pa sta del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod. V vplivnem območju OPPN je načrtovana nadgradnja naprav za vodenje in upravljanje prometa za zagotavljanje ustrezne ravni prometnih uslug, predvsem za zagotavljanje dostopnosti za vse vrste prometnih uporabnikov območja OPPN, še posebej pešcev, kolesarjev ter gibalno in senzorično oviranih oseb, zato je nadgradnja del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN. Nadgradnja semaforizacije zajema gradnjo novih semaforiskih naprav, ki jih do sedaj ni bilo, ter vgradnjo nove oziroma dodatne opreme za povečanje zmogljivosti ravni prometnih uslug. V sklopu rekonstrukcije javnih cest je na nekaterih odsekih načrtovana dograditev oziroma prilagoditev javne razsvetljave. V sklopu rekonstrukcije Slovenčeve ulice je načrtovana tudi ureditev zelene površine med Slovenčevo ulico in zahodno mejo območja OPPN na način, da se ohranja obstoječa drevesa, z izjemo enega ob uvozu v območje OPPN, ki se ga odstrani in nadomesti z dvema novima v vrzeli.

(2) Območje OPPN je peš dostopno po obojestransko načrtovani površini za pešce ob Mašera-Spasićevi ulici in po obstoječem hodniku za pešce ob Slovenčevi ulici. Po hodniku za pešce ob Slovenčevi ulici poteka tudi Pot spominov in tovarištva (v nadaljnjem besedilu: POT), ki je zgodovinski spomenik kulturne dediščine ter zavarovano območje narave in območje naravne vrednote. Kolesarski promet je po Mašera-Spasićevi ulici voden v obe smeri, deloma po robu vozišča in deloma po načrtovanih površinah za kolesarje. Po Slovenčevi ulici poteka kolesarski promet obojestransko po površini za kolesarje.

(3) Preko severnega dela območja OPPN je v smeri vzhod–zahod kot del neprekinjene povezovalne peš in kolesarske poti med Dunajsko cesto na vzhodu in Slovenčevo ulico na zahodu načrtovana peš in kolesarska pot. Peš in kolesarska pot se priključuje na Slovenčevo ulico preko obstoječe tlakovane površine severozahodno od območja OPPN, ki se jo ohranja v obstoječih gabaritih. Povezava vzhodno od območja OPPN poteka preko območja OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod do Dunajske ceste.

(4) Po Slovenčevi ulici in Dunajski cesti potekajo priključne linije mestnega avtobusnega prometa. Najbližji postajališči sta ob Slovenčevi ulici od zahodnega dela območja OPPN oddaljeni približno 20 m v smeri Center in približno 80 m v smeri Savlje. Najbližji postajališči ob Dunajski cesti sta od vzhodnega dela območja OPPN oddaljeni približno 400 m v smeri Center in v smeri Črnuče. V oddaljenosti približno 280 m od zahodnega dela območja OPPN je železniško potniško postajališče. Za izboljšanje dostopnosti peš in s kolesom je načrtovana peš povezava od POT do železniškega postajališča s preходом za pešce preko Vodovodne ulice.

(5) Na širšem območju je vzpostavljen sistem za javno izposojlo koles. Najbližje postajališče mreže izposoje koles je jugozahodno od območja OPPN ob Slovenčevi ulici v oddaljenosti približno 150 m od zahodnega dela območja OPPN in približno 350 m od vzhodnega dela območja OPPN.

(6) Mašera-Spasičeva ulica na južni strani meji na območje stavbne dediščine Stanovanjski bloki v Glavarjevi in Mašera-Spasičevi ulici, EID 1-07597. Zahodno od območja OPPN poteka pot POT, EID 1-01116, ki je kulturni spomenik, vzhodno od območja OPPN pa se nahajata stavbni dediščini Tiskarna Mladinska knjiga, EID 1-15585 in Veleblagovnica Merkur, EID 1-17328. Širitev obstoječega cestnega priključka na Slovenčevo ulico je načrtovana preko POT.

(7) Na območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom. Zahodni del območja OPPN se nahaja v območju čezmerne obremenitve s hrupom Slovenčeve ulice za III. stopnjo varstva pred hrupom. Na podlagi elaborata Strokovna ocena obremenitve s hrupom, EPI SPEKTRUM d. o. o., št. 2023-024 SPO HRU, marec 2024, so z OPPN načrtovani ukrepi za zaščito načrtovanih stavb pred hrupom ter ukrepi za zaščito okoliških stavb pred prekomernim hrupom zaradi načrtovane gradnje.

(8) Na severni strani območje OPPN meji na površine z eno- in dvostanovanjskimi stavbami, na južni strani pa na površine z večstanovanjskimi stavbami. Vzhodno od območja OPPN je z OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod načrtovana večstanovanjska pozidava s poslovnim programom. Od obstoječih in načrtovanih okoliških stanovanjskih stavb je treba zagotoviti odmike, določene z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22, 75/23 – odl. US, 1244/2026; (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID)), vpliv na osenčenje sosednjih stanovanjskih stavb je treba zagotoviti v okviru normativov OPN MOL ID.

(9) Območje OPPN se nahaja na ožjem vodovarstvenem območju z manj strogim režimom varovanja. Pri posegih v območju OPPN je treba upoštevati predpis, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Območje OPPN se skladno z OPN MOL ID nahaja na območju »Visoka savska terasa«. Na podlagi Geološko-geomehanskega elaborata, Elea iC d. o. o., št. načrta 230116-GG, oktober 2023 so z OPPN določeni ukrepi, da načrtovana gradnja ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

(10) Severozahodni del območja OPPN se nahaja v vplivnem območju tveganja za nastanek industrijske nesreče.

(11) V Slovenčevi ulici in Mašera-Spasičevi ulici potekajo obstoječa javna okoljska in energetska infrastruktura ter elektronska komunikacijska omrežja, ki omogočajo priključitev novo načrtovanih stavb. Načrtovane so ukinitve obstoječe transformatorske postaje TP0427 Modna oblačila, M. Spasića, gradnja dveh novih transformatorskih postaj TP Spar in TP Labod ter preureditev TP0049 Salus Nama, Mašera Spasića. Ob severnem robu območja OPPN potekajo 10/20 kV kablovodi ter sekundarno vodovodno omrežje in telekomunikacijski optični vodi, ki potekajo tudi med obstoječo stavbo Slovenskega instituta za kakovost in meroslovje ter bivšo tekstilno tovarno. Za izvedbo načrtovane prostorske ureditve je treba izven vplivnega območja gradnje predstaviti obstoječo z nameravano gradnjo povezano infrastrukturo. V Mašera-Spasičevi ulici je načrtovana obnova dela javnega vodovodnega omrežja. Gospodarske javne infrastrukture ni dopustno umeščati v območje POT razen v prečni smeri, kadar je to potrebno zaradi navezovanja na obstoječo javno gospodarsko infrastrukturo v Slovenčevi ulici.

(12) Potrebe po prostih mestih na področju predšolske vzgoje izpolnjujejo Vrtec Jelka na Glavarjevi ulici 18a v oddaljenosti približno 150 m južno od območja OPPN, Vrtec Ciciban na Šarhovi ulici 29 v oddaljenosti približno 350 m severovzhodno od območja OPPN ter drugi javni vrtci v MOL. Prosta mesta za osnovnošolske otroke iz načrtovanih večstanovanjskih stavb zagotavlja Osnovna šola Franceta Bevka na Ulici Pohorskega bataljona 1 v oddaljenosti približno 250 m severno od območja OPPN.

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

V. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

9. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V prostorskih enotah PE1 in PE3 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe;
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem brez gledalcev;
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni in urbani vrtovi, parki, trgi;
- otroška igrišča.

(2) V pritlični etaži stavb v prostorskih enotah PE1 in PE3 so dopustni tudi:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev;
- 12201 Stavbe javne uprave;
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic;
- 12203 Druge poslovne stavbe;
- 12301 Trgovske stavbe;
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice in avtopralnice;
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe za potrebe osnovne dejavnosti objekta;
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice;
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje;
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo dispanzerji, zdravstvene posvetovalnice in ambulate;
- 12650 Stavbe za šport: samo stavbe za šport, pretežno namenjene razvedrilu: telovadnice, centri za fitnes, jogo in aerobiko ipd., brez prostorov za gledalce;
- 12420 Garažne stavbe: samo kolesarnice.

(3) Pri stavbi A so stanovanja dopustna le v etažah nad pritličjem, spremljajoči prostori stanovanj (npr. shrambe, dostopi, tehnični prostori) pa tudi v kletnih etažah in v pritličju stavbe. Pretežni del BTP pritličja stavbe A mora biti namenjen trgovski dejavnosti. V okviru te dejavnosti mora biti zagotovljena osnovna preskrba prebivalcev.

(4) V kletnih etažah stavb v prostorskih enotah PE1 in PE3 so dopustni tudi:

- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice;
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe, dopustne za potrebe osnovne dejavnosti objekta.

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

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev;
- 12201 Stavbe javne uprave;

- 12203 Druge poslovne stavbe;
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe;
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje;
- 12650 Stavbe za šport: samo stavbe za šport, pretežno namenjene razvedrilu: telovadnice, centri za fitnes, joga in aerobiko ipd., brez prostorov za gledalce;
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice;
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe, dopustne za potrebe osnovne dejavnosti objekta.

(6) V prostorski enoti PE4 so dopustni:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste: samo lokalne ceste in javne poti;
- pločniki in kolesarske steze;
- drevoredi.

(7) V prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3 so dopustne tudi:

1. parkirne površine za osebna motorna vozila za lastne potrebe;
2. peš- in kolesarske poti ter dostopne ceste do objektov;
3. dostopi za funkcionalno ovirane osebe, gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic na obstoječih objektih;
4. parkovne površine, posamezna drevesa, površine za pešce, trgi, urbana oprema in biotopi;
5. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda, zaklonišči in objekti za zaščito, reševanje in pomoč ter evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov, ki so višji od 14 m;
6. naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), opazovalnice;
7. spominska, umetniška in podobna obeležja;
8. ograje, ki so dopustne samo za ograditev vrtov severno od območja OPPN, za zagotavljanje varnosti in za potrebe gibalno oviranih (ob stopniščih, klančinah, terasah in podobnih dvignjenih površinah).

(8) Na celotnem območju OPPN so dopustni komunalni objekti, vodi in naprave:

- za oskrbo s pitno in požarno vodo;
- za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode;
- za distribucijo zemeljskega plina;
- za javno razsvetljavo in semaforizacijo;
- za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV;
- za zagotavljanje elektronskih komunikacij: samo v podzemni izvedbi;
- zbiralnice ločenih frakcij odpadkov;
- objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so izvedeni v sklopu drugega objekta, ki ga je na območju dopustno graditi.

10. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) V osrednjem delu območja OPPN je načrtovana ohranitev obstoječe stavbe katastrska občina 2636 Bežigrad, številka stavbe: 39, v grafičnih načrtih označena z oznako O, vzhodno, zahodno in jugozahodno od nje pa so načrtovane tri nove stavbe.

(2) V prostorski enoti PE1, je na mestu odstranjenega trgovskega in skladiščnega objekta z oznako R1, načrtovana stanovanjsko-trgovska stavba z oznako A (v nadaljnjem besedilu: stavba A), umeščena vzporedno s severno mejo območja OPPN. Na zahodni strani stavbe A je parkirišče, med parkiriščem in zahodno mejo območja OPPN pa zelena parkovno urejena površina na raščenem terenu, zasajena z visoko vegetacijo. Na severni, južni in vzhodni strani stavbe A je treba urediti odprte bivalne površine za stanovanja z otroškimi igrišči ter prostorom za druženje in počitek stanovalcev.

(3) V prostorski enoti PE2 je jugozahodno od obstoječe stavbe z oznako O (v nadaljnjem besedilu: stavba O) na mestu odstranjenega skladiščnega objekta z oznako R2 načrtovana poslovna stavba z oznako B (v

nadaljnem besedilu: stavba B). Stavba B mora biti v prostor umeščena vzporedno z Mašera-Spasićevo ulico, stavbe O se dotika z nižjim povezovalnim delom in je z njo tudi funkcionalno povezana. Ob Mašera-Spasićevi ulici je med obstoječim in na novo načrtovanim uvozom treba urediti zeleni pas z drevoredno zasaditvijo. Na južni strani obeh stavb sta načrtovani ozelenjeni parkirišči, med njima je treba urediti park z visoko vegetacijo. Ob zahodni meji prostorske enote PE2 je načrtovana skupna uvozno-izvozna klančina za dostop do podzemnih garaž stavb A in B. Obstoječo servisno pot ob vzhodni fasadi obstoječe stavbe O je treba ukiniti. Ozelenjeni park in zeleni pas ob Mašera-Spasićevi ulici morata biti urejena na raščenem terenu. Zunanje površine v prostorski enoti PE2, razen zeleni pas ob Mašera-Spasićevi ulici, je dopustno ograditi z varovalno ograjo, ki mora v dnevnem času omogočati peš in kolesarski dostop preko severnega dela prostorske enote.

(4) V prostorski enoti PE3 je na mestu odstranjene tekstilne tovarne z oznako R3 načrtovana večstanovanjska stavba z oznako C (v nadaljnem besedilu: stavba C). Načrtovana stavba C je zasnovana kot stopničasto členjen volumen. Na severovzhodni in zahodni strani stavbe C so pretežno načrtovane odprte bivalne površine za stanovanja z otroškimi igrišči ter prostorom za druženje in počitek stanovalcev. Na jugovzhodnem delu prostorske enote PE3 je načrtovana večja delno tlakovana, delno ozelenjena ploščad, na kateri je dopustna ureditev gostinskega vrta brez nadstreška, nosilnih konstrukcij, ograj in podesta. V smeri sever-jug je vzdolž zahodne meje prostorske enote PE3 preko zelenih površin načrtovana peš povezava med severno povezovalno peš in kolesarsko potjo in površino za pešce ob Mašera-Spasićevi ulici. Ob južnem robu prostorske enote je načrtovana zasaditev visokih dreves kot del drevoredne ureditve na severni strani Mašera-Spasićeve ulice.

(5) Območje OPPN se na južni strani prometno navezuje na Mašera-Spasićevo ulico, kjer so uvoz v kletne etaže pod stavbama A in B, obstoječi uvoz na parkirišče ob stavbi O ter uvoz v kletno etažo pod stavbo C. Na zahodni strani se območje OPPN prometno navezuje na Slovenčevo ulico preko obstoječega priključka za motorni promet in obstoječe peš povezave na POT.

(6) Severno od načrtovanih stavb je v smeri vzhod–zahod preko območja OPPN načrtovana peš in kolesarska pot, ki mora biti v dnevnem času javno dostopna. Vzdolž severne meje območja OPPN je načrtovana medsosedska ograja, ki mora v območju prostorskih enot PE1 in PE3 omogočati prehode z vrtov stanovanjskih hiš ob Tolstojevi ulici na načrtovano peš in kolesarsko pot.

(7) Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, 4.4 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 1. kletne etaže«, 4.5 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kletne etaže« ter 4.6 »Značilni prerezi in pogledi«.

11. člen

(pogoji za gradnjo urbane opreme, ograj in pomožnih objektov)

(1) Urbano opremo in pomožne objekte je dopustno postaviti na gradbeni parceli osnovnega objekta, lahko tudi izven GM in GMz, pod pogojem, da:

- se s tem ne zmanjša najmanjša površina odprtih bivalnih površin in zelenih površin na raščenem terenu, ki jo je treba urediti na posamezni gradbeni parceli, kot je določena v 13. členu tega odloka, in
- zazidana površina pomožnih objektov na gradbeni parceli posamezne stavbe ne preseže 500 m².

(2) Prostori za zbiranje odpadkov (v nadaljnem besedilu: zbirna mesta komunalnih odpadkov) ter kolesarnice so lahko pokriti in zaprti ter morajo biti v območju prostorske enote oblikovani enotno.

(3) Pomožni objekti, ki se uvrščajo med enostavne ali nezahtevne objekte, morajo biti od meje sosednje parcele oddaljeni najmanj 1,0 m. Ob pisnem soglasju lastnika sosednje parcele jih je dopustno postaviti tudi bližje ali neposredno na parcelno mejo. Od javne ceste morajo biti oddaljeni najmanj 1,5 m, razen če je za manjši odmik pridobljeno soglasje Mestne uprave MOL, pristojne za promet.

(4) Pomožni objekti, ki se uvrščajo med manj zahtevne objekte, morajo biti od meje sosednje parcele oddaljeni najmanj 4,0 m. Ob pisnem soglasju lastnika sosednje parcele jih je dopustno postaviti tudi

bližje, vendar ne manj kot 1,5 m od parcelne meje. Od javne ceste morajo biti oddaljeni najmanj 5,0 m, razen če je za manjši odmik pridobljeno soglasje Mestne uprave MOL, pristojne za promet.

(5) Pomožni objekti so lahko etažnosti P, največja dopustna višina je 3,5 m.

(6) Varovalno ograjo na vzhodni in zahodni strani prostorske enote PE2 ter medsosedsko ograjo vzdolž severne meje območja OPPN je dopustno postaviti največ do meje sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. S pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa je ograje iz prejšnjega stavka dopustno postaviti tudi na parcelno mejo.

(7) Varovalna ograja mora biti transparentna in izvedena v lahki konstrukciji. V prostorski enoti PE2 mora biti izvedena tako, da na severni strani stavbe O omogoča peš in kolesarski prehod po načrtovani povezovalni peš in kolesarski poti ter vožnjo intervencijskih vozil in postavitev delovne površine za gasilce. Višina varovalne ograje je do 2,2 m.

(8) Medsosedska ograja vzdolž severne meje območja OPPN mora biti ozelenjena in izvedena tako, da so preprečeni pogledi s peš poti na vrtove severno od območja OPPN. Vzdolž posamezne prostorske enote mora biti oblikovana enotno. Višina medsosedske ograje je do 1,8 m.

(9) Dopustna je postavitev ozelenjenih pergol z višino do 3 m za senčenje zunanjih površin ob stavbah. Pergole znotraj prostorske enote morajo biti enotno oblikovane;

(10) Objekte za oglaševanje za lastne potrebe je dopustno postaviti v prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3. V vsaki prostorski enoti sta dopustna po dva napisa ali izveska ter po tri zastave in po en oglasni steber, stolp ali totem z višino do 5 m. V prostorski enoti PE1 so napisi ali izveski dopustni na zahodni in severni fasadi stavbe A, zastave in oglasni steber, stolp ali totem pa na zahodnem delu prostorske enote. V prostorskih enotah PE2 in PE3 objekti za oglaševanje na južni strani ne smejo segati v območje zelenega pasu ob Mašera-Spasičevi ulici, z izjemo zastav ter oglasnega stebra, stolpa ali totema. Objekti za oglaševanje morajo biti oblikovno prilagojeni značaju načrtovane stavbe v posamezni prostorski enoti. Svetlobni napisi ne smejo biti moteči za spalne prostore v stanovanjskih stavbah v območju in na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN.

(11) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi za funkcionalne elemente stavbe in manjše ureditve za potrebe njene uporabe, kot so nadstrešnice, kolesarnice, zbirna mesta za komunalne odpadke, pergole, izhodi iz zaklonišč, stopniščni kubusi, jaški dvigal, prezračevalni objekti garaž in druge primerljive ureditve, tudi kadar so konstrukcijsko povezani s stavbo ali izvedeni na stropni plošči podzemnih delov stavbe (v nadaljnjem besedilu: konstrukcijsko povezani funkcionalni elementi stavbe). Konstrukcijsko povezani funkcionalni elementi stavbe so lahko umeščeni tudi izven gradbene meje (GM) oziroma gradbene meje pod zemljo (GMz), če so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka tega člena.

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

(1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje splošne pogoje za oblikovanje stavb:

1. fasade stavb morajo biti zasnovane sodobno ter grajene iz kakovostnih in trajnih materialov;
2. barve fasad morajo biti neizstopajoče, žive ali fluorescentne barve niso dopustne;
3. strehe stavb morajo biti ravne ali pod blagim naklonom, v terasnem delu pohodne ali zazelenjene. Pri etažah nad terenom je treba urediti zelene strehe, razen v območju svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih, za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi:
 - nad vsemi deli stavbe A,
 - nad najvišjo in nad zadnjo tipično etažo pri stavbi B,
 - nad vsemi deli stavbe C, razen v območju teras, ki pripadajo stanovanjem;
4. tehnične naprave na strehah so dopustne le na strehi zadnje etaže in morajo biti oblikovno zastrte. Pri stavbi A so tehnične naprave dopustne tudi na strehi pritličnega dela stavbe, če so združene na enem mestu, od fasad stanovanjskih delov stavbe oddaljene najmanj 5,0 m, oblikovno zastrte pred pogledi iz stanovanj, ter umeščene tako, da ne povzročajo prekomernega hrupa v stanovanjih in na pripadajočih zunanjih površinah;

5. klimatske naprave morajo biti izvedene brez zunanje enote ali tako, da zunanja enota na ulični fasadi objekta ni vidna. Namestitev klimatskih naprav je dopustna v objektu, na strehi, balkonih in ložah stavb ali kot sestavni del oblikovane fasade. Klimatska naprava ne sme imeti motečih vplivov (hrup, vroči zrak, odtok vode) na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje;
6. na ravni pritličja so na fasadah stavb dopustni napisi, izveski in svetlobni napisi za oglaševanje za lastne potrebe. Oblikovani morajo biti kot integralni del fasade;
7. pri zasnovi stavb je treba upoštevati pričakovane podnebne spremembe in v zvezi s tem predvideti ustrezne rešitve (npr. senčenje, zelene fasade);
8. klet mora biti načrtovana in izvedena tako, da vdor talne vode in površinske vode z zunanjih površin ob stavbah v kletne prostore ni mogoč;
9. na severnih fasadah stavb ne sme biti fasadnih odprtin gostinskih lokalov.

(2) Pri oblikovanju stavbe A je treba upoštevati tudi:

1. stavba je nad nivojem terena sestavljena iz pritličnega podstavka, na katerega sta postavljeni dve višji med seboj vzporedni lameli;
2. glavna vhoda v stanovanjski del stavbe sta na severni strani stavbe, glavni vhod v trgovski del stavbe pa je na zahodni strani;
3. ograje lož in balkonov morajo biti oblikovane enotno;
4. fasade stavbe A ali delov stavbe A, na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, morajo biti od sosednjih stavb oddaljene za višino višje stavbe oziroma njenega dela;
5. določba četrte točke tega odstavka se ne uporablja za odmike med vogali stavb oziroma delov stavb.

(3) Pri oblikovanju stavbe B je treba upoštevati tudi:

1. stavba je nad nivojem terena sestavljena iz dveh med seboj povezanih delov, glavne stavbe in povezovalnega dela;
2. glavna stavba je na južni strani horizontalno in vertikalno členjena;
3. terasna etaža mora biti od ravnine severne in južne fasade za najmanj 4 m umaknjena v notranjost, njena bruto tlorisna površina (v nadaljnjem besedilu: BTP) pa ne sme preseči 50 % BTP zadnje etaže pod vencem stavbe;
4. najnižja kota konstrukcije previsnega dela stavbe na južni strani mora biti določena tako, da omogoča vožnjo intervencijskih in tovornih vozil.

(4) Pri oblikovanju stavbe C je treba upoštevati tudi:

1. stavba mora biti stopničasto členjena, z višino se stavbni volumen postopoma odmika od zunanjega oboda v nižjih etažah;
2. glavni vhod v stanovanjski del stavbe je na vzhodni strani stavbe;
3. ograje lož in balkonov morajo biti oblikovane enotno;

13. člen **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

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

1. ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov;
2. za tlakovane ureditve na stiku z raščenim terenom je treba uporabljati porozne materiale ali na drug način zagotoviti vodoprepustnost tlakovane površine;
3. povezovalna peš in kolesarska pot na severni strani območja OPPN je široka najmanj 2,0 m;
4. povezovalna peš in kolesarska pot na severni strani območja OPPN in ploščad v prostorski enoti PE3 ter glavni dostop do vhodov v stavbo morajo biti tlakovani. Ostale površine za pešce in kolesarje morajo biti ustrezno utrjene in urejene na način, ki omogoča hojo in vožnjo s kolesom. Poti ter druge površine za pešce in kolesarje morajo biti opremljene s klopmi in z drugo mikrourbano opremo ter primerno osvetljene in osenčene;
5. elementi mikrourbane opreme morajo biti v območju OPPN oblikovani enotno;
6. v območju OPPN je treba zagotoviti naslednje najmanjše velikosti odprtih bivalnih površin:
 - na gradbeni parceli iz 20. člena z oznako GPA 2 400 m², od tega najmanj 1 400 m² zelenih površin na raščenem terenu, in

- na gradbeni parceli iz 20. člena z oznako GPC 2 500 m², od tega najmanj 1 350 m² zelenih površin na raščenem terenu;
- 7. na gradbeni parceli iz 20. člena z oznako GPB mora biti zagotovljenih najmanj 2 260 m² zelenih površin na raščenem terenu;
- 8. odprte bivalne površine so zelene ali tlakovane površine, namenjene skupni rabi vseh stanovalcev in bivanju na prostem, ki ne služijo kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (na primer dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za zbiralnice ločenih frakcij);
- 9. v sklopu odprtih bivalnih površin mora biti zagotovljenih najmanj 7,50 m² površin na stanovanje za otroško igro, in najmanj 5 m² površin na stanovanje za rekreacijo in druženje stanovalcev. Velikost posameznega območja za otroško igro mora biti najmanj 200 m²;
- 10. otroška igrišča morajo biti dostopna vsem stanovalcem v območju OPPN. Na otroških igriščih je treba namestiti igrala, namenjena različnim starostnim skupinam otrok, ki morajo omogočati raznolike vrste gibanja. Vsaj del otroških igrišč mora biti osenčen;
- 11. zelene površine so urejene in opremljene (otroška igrišča, parkovna oprema, spominska obeležja in podobno) ter z vegetacijo zasajene netlakovane površine.
- 12. za raščen teren štejejo vse zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visoke vegetacije. V zahtevano kvoto zelenih površin na raščenem terenu štejejo le zelene površine na raščenem terenu s sklenjeno površino najmanj 100 m² širine najmanj 3 m v prostorskih enotah PE1 in PE3 oziroma širine najmanj 2 m v prostorski enoti PE2;
- 13. znotraj območja OPPN je treba zasaditi naslednje najmanjše število dreves:
 - na gradbeni parceli GPA 21 dreves,
 - na gradbeni parceli GPB 17 dreves ter
 - na gradbeni parceli GPC 21 dreves;
- 14. pri zasaditvah morajo biti uporabljena drevesa z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1 m od tal po saditvi, in višino debla več kot 2,2 m. Končna višina dreves mora biti vsaj 10 m.;
- 15. izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve ter predvidene podnebne spremembe;
- 16. v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti v velikosti najmanj 3 m²;
- 17. odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2 m. Če odmika iz te točke ni mogoče zagotoviti, je treba z ustreznimi ukrepi zavarovati komunalne vode pred poškodbami zaradi rasti podzemnih delov dreves;
- 18. višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami, izjemoma so dopustni ozelenjeni oporni zidovi z višino do 0,4 m;
- 19. intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo 10 t;
- 20. na tlakovanih površinah ob stavbah so dopustne nadstrešnice za kolesa, ki morajo biti v posamezni prostorski enoti oblikovane enotno;
- 21. zeleni pas z drevoredom ob Mašera-Spasičevi ulici je širok najmanj 5,00 m. V zelenem pasu je dopustno urediti zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke, parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje ob stavbi C in prometne navezave in dostope na Mašera-Spasičevo ulico ter v prostorski enoti PE2 postaviti varovalno ograjo;
- 22. zelenice in tlakovane površine je treba oblikovno in funkcionalno navezati na ureditve na sosednjih zemljiščih;
- 23. parkirna mesta na terenu je treba ozeleniti. Na vsaka štiri parkirna mesta je treba zasaditi najmanj eno visokoraslo drevo, skladno s 14. točko tega odstavka. Ta drevesa se ne šteje v števila iz 13. točke tega odstavka. Parkirna mesta na strehi kleti je dopustno senčiti tudi z ozelenjenimi pergolami, ob stavbi B pa tudi z drevesi v koritih.

(2) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

14. člen (tlorisni gabariti)

(1) Tlorisne dimenzije stavb obsegajo vse dele stavbe nad terenom, vključno z ložami in balkoni ter fasadno oblogo, brez napuščev in konzolnih nadstreškov nad vhodi. Dolžina se meri v smeri vzhod–zahod, širina pa v smeri sever–jug.

(2) Tlorisni gabariti nad terenom so:

a) stavba A:

pritlični podstavek:

- dolžina 83 m;
- širina 47 m;

vzhodna lamela:

- dolžina 17 m;
- širina 43,6 m;

zahodna lamela:

- dolžina 17 m;
- širina 34 m;

b) stavba B:

glavna stavba:

- dolžina 68 m;
- širina 43 m;

povezovalni del:

- dolžina 27,5 m;
- širina 21 m;

c) stavba C:

- dolžina 46 m;
- širina 98 m.

(3) Izvedba stavb nad nivojem terena je dopustna znotraj gradbenih mej (v nadaljnjem besedilu: GM). GM so črte, ki jih načrtovane stavbe in deli stavb ne smejo preseči, lahko pa se jih dotikajo ali pa so od njih odmaknjeni v notranjost gradbene parcele. GM določajo največje dopustne tlorisne gabarite posameznega dela stavb glede na višino:

- GM7 za dele stavbe C z dopustno višino do 7 m,
- GM7.8 za dele stavbe A z dopustno višino do 7,8 m,
- GM9 za dele stavbe A z dopustno višino do 9 m,
- GM10 za dele stavbe C z dopustno višino do 10 m,
- GM12 za dele stavbe A z dopustno višino do 12 m,
- GM13 za dele stavb B in C z dopustno višino do 13 m,
- GM16 za dele stavbe C z dopustno višino do 16 m,
- GM20 za dele stavb A in B z dopustno višino do 20 m,
- GM22 za dele stavbe C z dopustno višino do 22 m,
- GM23 za dele stavbe B z dopustno višino do 23 m,
- GM24 za dele stavbe A z dopustno višino do 24 m.

(4) Izvedba kleti je dopustna znotraj gradbene meje pod zemljo (v nadaljnjem besedilu: GMz). GMz je črta, ki je novo grajene stavbe v kletnih etažah ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa so od nje odmaknjene v notranjost gradbene parcele.

(5) Ne glede na določbe predhodnih dveh odstavkov;

- GM lahko presegajo konstrukcijsko povezani funkcionalni elementi stavbe, določeni v desetem odstavku 11. člena tega odloka, če so od meje sosednjih parcel oddaljeni najmanj 5 m, in
- GMz lahko presegajo funkcionalni elementi stavbe, potrebni za njeno uporabo, kot so izhodi iz zaklonišč, stopniščni kubusi, jaški dvigal, prezračevalni objekti garaž in podobno, če so od sosednjih parcelnih mej oddaljeni najmanj 3 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo.

(6) Tlorisne dimenzije so okvirno določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija –

nivo strehe«.

(7) Lega stavb ter poteki GM7, GM7.8, GM9, GM10, GM12, GM13, GM16, GM20, GM22, GM23, GM24 in GMz so s točkami v državnem koordinatnem sistemu D96/TM določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«, v katerem so navedene tudi geokoordinate točk.

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

(1) Višina stavbe (h) je najvišja dopustna višina stavbe. Meri se od kote terena ob vhodu v stavbo do najvišje točke venca strehe zadnje etaže.

(2) Višina stavb je:

- stavba A: h = do 24 m;
- stavba B: h = do 23 m;
- stavba C: h = do 22 m.

(3) Nad višino stavbe je dopustna izvedba dostopov na streho, prostorov s strojnicami za dvigala, dimnikov, odduhov, izpustov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij, sončnih zbiralnikov ali sončnih celic, transparentne ali prosojne zaščitne ograje ter objektov in naprav elektronske komunikacijske infrastrukture.

(4) Etažnost stavb nad terenom je:

- a) stavba A: do P+6;
- b) stavba B:
 - glavna stavba: do P+3+T;
 - povezovalni del: do P+1;
- c) stavba C: do P+6.

(5) Načrtovana je podkletitev stavb z dvema kletnima etažama.

(6) Višina stavb in etažnost sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.6 »Značilni prerezi in pogledi«.

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

(1) Višinska kota urejenega terena pred vhodi v načrtovane stavbe A, B in C je 303,10 m n. v. Višinska kota pritličja načrtovanih stavb A, B in C je 303,10 m n. v.

(2) Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopnih cest, kotam raščenega terena in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih.

(3) Višinske kote pritličja stavb so določene v grafičnih načrtih št. 4.6 »Značilni prerezi in pogledi« in 4.7 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

17. člen **(zmogljivost območja)**

(1) Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

- a) površina: 8.003 m²;
- b) stavba A:
 - BTP nad terenom: 9.000 m²;
 - BTP pod terenom: 7.300 m²;
- c) število stanovanj: največ 80.

(2) Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

- a) površina: 11.198 m²;
- b) stavba B:
 - BTP nad terenom: največ 9.200 m²;
 - BTP pod terenom: največ 7.300 m²;
- c) stavba O:
 - obstoječi BTP nad terenom: 6.900 m²;
 - obstoječi BTP pod terenom: 3.285 m².

(3) Zmogljivost prostorske enote PE3 je:

- a) površina: 8.253 m²;
- b) stavba C:
 - BTP nad terenom: največ 12.900 m²;
 - BTP pod terenom: največ 9.000 m²;
- c) število stanovanj: največ 150.

(4) Površina prostorske enote PE4 je 2.118 m².

(5) BTP iz tega člena je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, ki vključuje tlorisne površine, ki so z vseh strani zaprte do polne višine in v celoti pokrite, ter tlorisne površine, ki niso zaprte z vseh strani do polne višine, so pa nadkrite.

(6) Tlorisne površine, ki so obdane z elementi in niso pokrite, niso del BTP iz prejšnjega odstavka in se ne upoštevajo pri določitvi dopustnih zmogljivosti tega člena. V BTP se tudi ne upošteva ravna nepohodna streha.

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

(1) V območju OPPN so za odstranitev določeni naslednji objekti in deli objektov:

1. objekt R1 na zemljiščih s parcelnima števkama 9/3 in 9/11, obe v katastrski občini 2636 Bežigrad;
2. objekt R2 na zemljišču s parcelno številko 9/5, v katastrski občini 2636 Bežigrad;
3. objekt R3 na zemljiščih s parcelnimi števkami 87/28, 87/31, 87/32, 87/33 in 87/34, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad;
4. objekt R4 na zemljiščih s parcelnimi števkami 87/4, 87/31 in 9/37, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad;
5. jugozahodni pritlični del stavbe O na zemljiščih s parcelnima števkama 9/35 in 9/38, obe v katastrski občini 2636 Bežigrad.

(2) Objekti in deli objektov, predvideni za odstranitev, so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Načrt odstranitve obstoječih objektov«.

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

(1) Na obstoječih legalno zgrajenih objektih v območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- odstranitev objektov;
- rekonstrukcije brez povečanja gabaritov objekta; omejitev povečanja gabaritov objekta iz te alineje ne velja za utrditev konstrukcije v okviru protipotresne prenove;
- vzdrževalna dela;
- povečanje stavbišča in stavbnega ovoja v okviru energetske prenove stavb;
- dostopi za funkcionalno ovirane osebe, gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic.

(2) Poleg posegov iz prejšnjega odstavka so na obstoječih legalno zgrajenih objektih v območju OPPN dopustne tudi spremembe namembnosti objektov v okviru dopustnih dejavnosti iz 9. člena tega odloka,

za katere ni treba zagotoviti novih parkirnih mest ali je parkirna mesta mogoče zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od objekta oddaljene največ 200 m in na katerih je etažnim lastnikom oziroma uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba.

VI. NAČRT PARCELACIJE

20. člen (načrt parcelacije)

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

1. prostorska enota PE1:

- GPA: gradbena parcela stavbe A, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 9/3, 9/11, 9/12, 9/21, 9/23 in 12/2, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina GPA meri 8 003 m².

2. prostorska enota PE2:

- GPB: gradbena parcela stavb O in B, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 9/5, 9/19, 9/20, 9/22, 9/33, 9/35, 9/36, 9/38, 9/40, 9/43, 9/45, 9/48, 9/49 in 9/53 ter del zemljišča s parcelno številko 9/52, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina GPB meri 11 198 m².

3. prostorska enota PE3:

- GPC: gradbena parcela stavbe C, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 9/37, 87/28, 87/29, 87/30, 87/32, 87/33, 87/34, 87/49, 87/51, 87/54 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 9/52, 87/9 in 87/31, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina GPC meri 8 253 m².

4. prostorska enota PE4:

- PC: gradbena parcela Mašera-Spasičeve ulice, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 9/44, 9/47, 9/50, 9/51, 10/10, 58/26, 86/2, 86/3, 86/4 in 89/1 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 10/24, 10/25, 58/1, 58/30, 86/1 in 87/9, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina PC meri 2 118 m².

(2) Parcelacija je določena v grafičnem načrtu št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu«. Točke za zakoličbo parcel ter geografske koordinate točk so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

21. člen (površine, namenjene javnemu dobru)

(1) Površina, namenjena javnemu dobru, je gradbena parcela z oznako PC, ki predstavlja javno površino, namenjeno Mašera-Spasičevi ulici. Površina, namenjena javnemu dobru, meri 2 118 m².

(2) Površina iz prejšnjega odstavka obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami 9/44, 9/47, 9/50, 9/51, 10/10, 58/26, 86/2, 86/3, 86/4 in 89/1 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 10/24, 10/25, 58/1, 58/30, 86/1 in 87/9, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad.

(3) Površina, namenjena javnemu dobru, je določena v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu« in 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

22. člen (etapnost gradnje)

(1) Posegi, ki so dopustni na obstoječih legalno zgrajenih objektih v območju OPPN, ter prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN, se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

(2) Gradnjo načrtovanih stavb v območju OPPN je dopustno izvesti v treh zaključenih etapah, in sicer:

- etapa 1: gradnja stavbe A in pripadajočih ureditev na gradbeni parceli z oznako GPA,
- etapa 2: gradnja stavbe B ter pripadajočih ureditev na gradbeni parceli z oznako GPB ter
- etapa 3: gradnja stavbe C ter pripadajočih ureditev na gradbeni parceli z oznako GPC.

(3) Etapo 2 iz prejšnjega odstavka tega člena je treba izvajati pred ali sočasno z etapo 1, etapo 3 je dopustno izvesti časovno neodvisno od ostalih dveh etap.

(4) Do začetka gradnje načrtovanih stavb so na gradbenih parcelah dopustni:

- posegi v skladu z določili 19. člena tega odloka;
- izvedba parkovnih ureditev in pešpoti;
- izvedba dostopov in dovozov za potrebe obstoječih in načrtovanih stavb v območju OPPN;
- izvedba okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve za potrebe obstoječih in načrtovanih stavb v območju OPPN.

23. člen

(pogoji za gradnjo in uporabo stavb v posameznih etapah)

(1) Za vse etape gradnje je treba na gradbenih parcelah zagotoviti potrebne pripadajoče objekte, naprave in ureditve ter priključke na okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, prav tako je treba urediti dostop in površine za dostavo ter servisna vozila in vozila za prevoz odpadkov.

(2) Do začetka uporabe prve od načrtovanih stavb A, B in C v območju OPPN morajo biti izvedene:

- rekonstrukcija Tolstojeve ulice,
- rekonstrukcija Mašera-Spasičeve ulice,
- rekonstrukcija Slovenčeve ulice na odseku od Tolstojeve ulice do Glavarjeve ulice, vključno z nadgradnjo naprav za vodenje in upravljanje prometa za zagotavljanje ustrezne ravni prometnih uslug,
- rekonstrukcija Podmilščakove ulice na odseku od Glavarjeve ulice do Triglavске ulice, vključno z nadgradnjo naprav za vodenje in upravljanje prometa za zagotavljanje ustrezne ravni prometnih uslug,
- rekonstrukcija Glavarjeve ulice na odseku od Slovenčeve ulice do Herbersteinove ulice,
- rekonstrukcija Glavarjeve ulice na odseku od Mašera-Spasičeve ulice do Herbersteinove ulice in
- rekonstrukcija Herbersteinove ulice na odseku od Triglavске ulice do Glavarjeve ulice.

(3) Do začetka uporabe tretje od načrtovanih stavb A, B in C v območju OPPN mora biti izvedena nadgradnja naprav za vodenje in upravljanje prometa za zagotavljanje ustrezne ravni prometnih uslug na Slovenčevi in Podmilščakovi ulici.

(4) Pred ali sočasno s preureditvijo TP0049 je treba za elektroenergetsko oskrbo obstoječe stavbe R1 zagotoviti začasno transformatorsko postajo (v nadaljnjem besedilu: začasna TP Spar).

(5) Do začetka uporabe stavbe A morajo biti izvedeni tudi:

- ureditev površine med Slovenčevo ulico in zahodno mejo območja OPPN,
- povezovalna peš in kolesarska pot na severni strani gradbene parcele GPA z navezavo na hodnik za pešce ob Slovenčevi ulici,
- prestavitev javnega vodovodnega omrežja, ki poteka v območju stavbe A,
- prestavitev omrežja elektronskih komunikacij, ki poteka v območju stavbe A,
- nova transformatorska postaja TP Spar vključno s potrebnimi elektroenergetskimi objekti in kablovodi, ki omogočajo vključitev TP Spar v srednjenapetostno omrežje,
- štiricevna elektrokabelska kanalizacija med obstoječima kabelskima jaškoma KJ06035, ki je lociran na južni strani Milčinskega ulice, in KJ01121, ki je lociran ob Verovškovi ulici, ter kabelski jašek KJ1 na Verovškovi ulici, nasproti stavbe Verovškova ulica 56,

- srednjenapetostni kablovod položen med TP0245 Milčinskega, ki stoji ob stavbi na naslovu Milčinskega ulica 54, in obstoječim kabelskim jaškom KJ01727, ki je lociran severno od Toplarne Šiška.

(6) Do začetka uporabe stavbe B mora biti izvedena tudi povezovalna peš in kolesarska pot na severni strani gradbene parcele GPB.

(7) Do začetka uporabe stavbe C morajo biti izvedeni tudi:

- povezovalna peš in kolesarska pot na severni strani gradbene parcele GPC,
- prestavitev javnega vodovodnega omrežja, ki poteka v območju stavbe C,
- prestavitev omrežja elektronskih komunikacij, ki poteka v območju stavbe C in
- nova transformatorska postaja TP Labod, vključno s potrebnimi elektroenergetskimi objekti in kablovodi, ki omogočajo vključitev TP Labod v srednjenapetostno omrežje.

(8) Začetek uporabe stavb je dopustno razdeliti v več podetap, če gre za funkcionalno celoto, ki izpolnjuje bistvene in druge zahteve.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

24. člen

(celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine.

(2) Območje OPPN se nahaja v bližini registriranih enot kulturne dediščine: Ljubljana – Tiskarna Mladinska knjiga, EID 1-15585, stavbna dediščina, Ljubljana – Veleblagovnica Merkur, EID 1-17328, stavbna dediščina ter Ljubljana – Pot POT, EID 1-01116, kulturni spomenik, na južni strani pa meji na enoto kulturne dediščine Ljubljana – Stanovanjski bloki v Glavarjevi in Mašera-Spasičevi ulici, EID 1-07597, stavbna dediščina.

(3) Za vse posege v vplivnem območju trase POT je treba pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana.

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

25. člen

(varstvo vode in podtalnice)

(1) Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja na območju, kjer velja režim IIB, podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom.

(2) Območje OPPN se nahaja na območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkih kloriranih ogljikovodikov, ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja.

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

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

- objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Izjemoma je z gradnjo dopustno posegati v območje vodonosnika, če pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več kot 10 %, kot to določa predpis, ki ureja

- gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode;
- neposredno odvajanje neочиščene odpadne vode v podzemne vode ni dopustno;
 - posredno odvajanje padavinske odpadne vode v podzemne vode je dopustno le, če je zagotovljena obdelava padavinske odpadne vode v lovilniku olj;
 - pri ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda je treba upoštevati predpise, ki urejajo emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode;
 - odvajanje padavinskih voda je treba urediti v skladu s predpisi, ki urejajo vode, prioriteto je treba predvideti ponikanje padavinskih voda. Padavinske vode s streh je treba voditi v ponikanje, padavinske vode z utrjenih in voznih površin pa v javno kanalizacijo prek ustreznega lovilnika olj. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Pred iztokom v javno kanalizacijo je treba padavinske vode zadržati na območju OPPN;
 - cevovod za odvajanje odpadnih voda mora biti izveden tako, da je preprečeno ponikanje v podzemno vodo ali zajetje. Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je treba preveriti vodotesnost interne kanalizacije s standardiziranimi postopki;
 - uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena;
 - izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih voznih površin mora biti vodotesna, brez iztoka v podtalje ali kanalizacijo. Zagotovljeni morajo biti zajem, črpanje ter odvod požarnih, padavinskih in drugih voda. Za vsakim lovilnikom olj mora biti vgrajen ročni zasun oziroma loputa, ki jo je treba pred začetkom gašenja zapreti. Požarno vodo z območja je treba po gašenju analizirati in jo glede na rezultate analize voditi v javno kanalizacijo ali odpeljati v nadaljnjo obdelavo kot odpadek;
 - v transformatorskih postajah je treba praviloma uporabljati suhe transformatorje ali biorazgradljiva olja. Lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo- in oljetesno ter mora omogočiti zajem celotne količine olja;
 - pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni;
 - pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.
- (5) V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba načrtovati sodobne tehnične rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode skladno s sodobnimi tehnološkimi rešitvami.
- (6) Na gradbišču je dopustna le postavitev kemičnih stranišč ali stranišč z urejenim odvajanjem odpadne komunalne vode v javno kanalizacijo.
- (7) Območje OPPN se nahaja na območju krovnih plasti vodonosnika z oznako B »Visoka savska terasa«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če je z geološko-geomehanskim elaboratom dokazano, da taka gradnja ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.
- (8) V sklopu načrtovanja stavb je treba:
- računsko preveriti morebitne vplive na sosednje objekte načrtovanih stavb v končnem stanju in z vidika stabilnosti obstoječih objektov v kritični fazi izvedbe gradbene jame in
 - izvesti podrobnejše raziskave v povezavi s pojavljanjem nezveznih slojev viseče podzemne vode.
- (9) Če je ugotovljena prisotnost pojavljanja nezveznih slojev viseče podzemne vode, je treba konstrukcije varovanja gradbenih jam načrtovati in izvesti na način, ki visečih slojev podzemne vode ne drenira in izsušuje. Varovanje gradbenih jam je treba izvesti z vodotesnimi tehnikami, ki preprečujejo dreniranje viseče podzemne vode v nižje ležeče horizonte.
- (10) Za vse posege na varstvenih in ogroženih območjih ter za posege zaradi odvajanja odpadnih voda je treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode.
- (11) Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati elaborat »Geološko-geomehanski elaborat«, št. 230116-GG, oktober 2023, ki ga je izdelalo

podjetje Elea iC d. o. o., Dunajska cesta 21, Ljubljana.

26. člen (varstvo tal)

Pri gradnji je treba upoštevati naslednje ukrepe za varstvo tal:

- posege je treba načrtovati in izvajati tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša;
- gradbišče je treba organizirati tako, da se za gradbene in prometne površine v čim večji meri uporabijo obstoječe degradirane površine ter da se posega v tla le v obsegu in do globine, ki sta nujno potrebna;
- preprečiti je treba onesnaženje tal ter uporabljati materiale, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje;
- vsa zaradi posegov degradirana tla je treba sanirati tako, da se vzpostavi prvotno stanje oziroma se izvedejo ureditve, s katerimi se ne poslabša prvotnega stanja tal,
- zemljino, nastalo ob izkopih v kateri so prisotne invazivne tujerodne rastline, se obravnava kot odpadki, s katerim je treba ravnati po predpisih o odpadkih in zemeljskih izkopih,
- poseg je treba načrtovati tako, da se, kjer je to mogoče, neprepustni materiali odstranijo in obnovi kakovost tal oziroma se neprepustni materiali nadomestijo s prepustnimi.

27. člen (ohranjanje narave)

- (1) Na območju OPPN ni registriranih enot ali območij varstva narave.
- (2) Območje OPPN se nahaja v bližini zavarovanega območja Pot spominov in tovarštva z ident. št. 4033 in območja naravne vrednote lokalnega pomena Pot spominov in tovarštva z ident. št. 8706.
- (3) Za posege v vplivnem območju trase POT je treba pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja pridobiti mnenje Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave.

28. člen (varstvo zraka)

- (1) Prezračevanje vseh delov stavb je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in onesnaženega zraka iz nadzemnih delov stavbe je treba speljati nad strehe stavb.
- (2) Prezračevanje podzemnih garaž mora biti izvedeno z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren. Odpadni zrak iz kletnih garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj oziroma se v neposredni bližini ne zadržuje večje število ljudi.
- (3) Vsi izpusti v zrak (zaradi ogrevanja, prezračevanja) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu s predpisi, ki urejajo emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaženja.
- (4) V času odstranitve stavb in gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje prašenja.
- (5) Pri načrtovanju objektov je treba upoštevati energetske standard. Za ogrevanje načrtovanih objektov je treba prednostno uporabiti energetske vire, ki manj onesnažujejo zrak.

29. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN je v skladu z OPN MOL ID opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Zemljišča ob Slovenčevi ulici v prostorski enoti PE1 so v območju možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom.
- (2) V območju OPPN je zvočnike in druge podobne zvočne naprave dopustno umeščati le v zaprte prostore tako, da ne povzročajo prekomernih obremenitev s hrupom v sosednjih prostorih načrtovane stavbe in izven nje. Opravljanje gostinske dejavnosti v območju OPPN je v nočnem času dopustno le v

zaprtilih prostorih.

(3) V času gradnje je treba upoštevati naslednje ukrepe za zmanjšanje obremenitve s hrupom:

- med izvajanjem gradbenih del je treba upoštevati omejitve iz predpisa, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju. Z organizacijo gradbišča ter uporabo ustreznih gradbenih strojev in naprav je treba zagotoviti, da predpisane ravni hrupa ne bodo presežene. Hrupna gradbena dela ter transport gradbiščnega in viškov izkopnega materiala na gradbišče po javnem cestnem omrežju lahko potekata le med delavniki, v dnevnem obdobju med 6. in 18. uro, ter ob sobotah med 6. in 16. uro;
- uporablja se gradbena mehanizacija, katere zvočna moč ne presega vrednosti, določenih s predpisom, ki ureja emisije strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- dela, ki ne zahtevajo uporabe težke gradbene mehanizacije in ne vplivajo na povečanje obremenitve s hrupom v okolju (npr. obrtniška dela in montaža opreme in inštalacij v notranjosti objekta) se lahko izvajajo tudi v ostalih obdobjih dneva;
- transportne poti v času gradnje je treba voditi po čim krajši poti na Dunajsko cesto in v smeri severne obvoznice;
- vstop na gradbišče je treba urediti z Mašera-Spasićeve in Slovenčeve ulice;
- prevladujoči viri hrupa v času obratovanja stavb so promet ter naprave za prezračevanje in hlajenje objektov. Vse prostore, v katerih so hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati. Zunanji sistemi za prezračevanje in hlajenje morajo biti izbrani, umeščeni, režimsko prilagojeni in po potrebi opremljeni z dodatnimi akustičnimi zasloni tako, da dopustne ravni hrupa pri bližnjih stavbah z varovanimi prostori na območju OPPN in v njegovi okolici ne bodo presežene;
- stavbe v območju OPPN je treba zvočno zaščititi v skladu s predpisi, ki urejajo zaščito pred hrupom v stavbah.

(4) V fazi priprave projektne dokumentacije je treba opredeliti potreben obseg protihrupnih ukrepov (tehnologija gradnje, izvedba začasnih protihrupnih ograj, uporaba premičnih protihrupnih zaslonov), da obremenitev s hrupom v času gradnje ne bo povzročala čezmerne obremenitve okolja.

(5) Pri nadaljnjem načrtovanju in izvedbi je treba upoštevati elaborat »Strokovna ocena obremenitve s hrupom«, št. 2023-024 SPO HRU, ki ga je izdelalo podjetje EPI SPEKTRUM d. o. o., marec 2024.

30. člen (osončenje)

(1) Stavbam v območju OPPN in obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v dnevni sobi, bivalnem prostoru s kuhinjo, bivalni kuhinji in otroški sobi zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

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

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

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

31. člen (ravnanje z odpadki)

(1) Ravnanje s komunalnimi odpadki in dostop za vozila za prevoz odpadkov morata biti urejena v skladu s predpisom, ki ureja obvezno občinsko gospodarsko javno službo zbiranja komunalnih odpadkov, predpisom, ki ureja zbiranje komunalnih odpadkov v Mestni občini Ljubljana, ter zakonom, ki ureja varstvo okolja. Število in velikost zabojnikov za komunalne odpadke (mešani komunalni odpadki, biološki odpadki, odpadna mešana embalaža, papir in kartonska embalaža ter steklena embalaža) je treba določiti skladno s predpisom, ki ureja zbiranje komunalnih odpadkov v Mestni občini Ljubljana.

(2) Na gradbenih parcelah stavb v območju OPPN je treba zagotoviti zbirno mesto za komunalne odpadke,

ki omogoča namestitve ustreznega števila in ustrezne velikosti zabojnikov za zbiranje:

- mešanih komunalnih odpadkov,
- bioloških odpadkov,
- odpadne mešane embalaže (tj. embalaža iz plastike, kovin in sestavljenih materialov ter
- papirja in kartonske embalaže.

(3) V primeru nastanka nevarnih odpadkov je le-te treba zbirati ločeno v ustreznih namenskih zabojnikih za začasno skladiščenje do oddaje zbiralcu ali izvajalcu obdelave.

(4) V prostorski enoti PE1 sta na gradbeni parceli stavbe A določeni dve zbirni mesti za komunalne odpadke, ločeni za stanovanjski in trgovski del stavbe. Zbirni mesti za komunalne odpadke sta hkrati tudi prevzemni mesti. Vozila za prevoz odpadkov dostopajo po Slovenčevi ulici. Do posameznega prevzemnega mesta mora biti za vozila za prevoz odpadkov zagotovljena krožna pot ali ustrezen prostor za obračanje.

(5) V prostorski enoti PE2 je zbirno mesto za komunalne odpadke, ki je hkrati tudi prevzemno mesto, določeno na južnem delu gradbene parcele stavbe B. Praznjenje zabojnikov se izvaja z Mašera-Spasičeve ulice.

(6) V prostorski enoti PE3 je zbirno mesto za komunalne odpadke določeno v pritličju stavbe C, prevzemno mesto pa na južni strani stavbe C ob uvozno-izvozni klančini. Praznjenje zabojnikov se izvaja z Mašera-Spasičeve ulice.

(7) Zbirna mesta za komunalne odpadke, ki niso načrtovana v sklopu stavbe, morajo biti zavarovana pred vremenskimi vplivi na način, ki onemogoča onesnaženje okolja in poškodovanje zabojnikov.

(8) Višinske razlike na poteh med prevzemnim mestom in voziščem javne ceste, kjer ustavlja vozilo za prevoz odpadkov, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.

(9) Pred začetkom urejanja območja OPPN morajo biti zagotovljeni ukrepi in rešitve za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali pri urejanju območja. Zanje je treba poskrbeti v skladu s predpisom, ki ureja ravnanje z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

(10) Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je določena v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.7 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

32. člen **(svetlobno onesnaženje)**

(1) Postavitve in jakost svetilk morata biti v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

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

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

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

(1) Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,285 (g) pri povratni dobi 475 let. Pred začetkom projektiranja je treba identificirati tip tal in določiti

ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu s predpisom, ki ureja mehansko odpornost in stabilnost objektov, glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

(2) Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo ali gradnjo zaklonišč, če to zahteva predpis, ki ureja graditev in vzdrževanje zaklonišč.

(3) V prostorski enoti PE1 sta načrtovani odstranitev obstoječega zaklonišča in gradnja novega nadomestnega zaklonišča dopolnilne zaščite skladno s predpisom, ki ureja gradnjo in vzdrževanje zaklonišč. Zmogljivost nadomestnega zaklonišča, ki je načrtovano v sklopu stavbe A, je 125 oseb.

(4) Zaklonišče iz prejšnjega odstavka je lahko projektirano in grajeno kot dvo-namenski objekt ali del objekta, ki je v miru uporabljen v skladu z namembnostjo, za katero je bilo projektirano, ob nevarnosti vojnega delovanja ali drugih nevarnosti pa se spremeni v zaklonišče.

(5) Predpise s področja potresne varnosti je treba smiselno upoštevati tudi pri načrtovanju nekonstrukcijskih elementov stavbe.

(6) K projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja za stavbo A je treba pridobiti soglasje pristojne službe za zaščito in reševanje.

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

(1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za hitro zaznavanje požara, njegovo samodejno javljanje javni gasilski službi in samodejno gašenje;
- 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) Stavbe v območju OPPN morajo izpolnjevati bistvene zahteve za varnost pred požarom v skladu s predpisi, ki urejajo požarno varnost v stavbah.

(3) Pri načrtovanju ukrepov za zaščito požarne varnosti je treba upoštevati ocenjeni čas intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe Mestne občine Ljubljana, ki znaša 10 min.

(4) K projektnim rešitvam za objekte, za katere je s posebnimi predpisi zahtevana izdelava študije požarne varnosti, je treba v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja pridobiti mnenje Gasilske brigade Ljubljana.

(5) Preko območja OPPN je načrtovana intervencijska pot, ki je na severozahodni strani dostopna s Slovenčeve ulice, na južni strani pa z Mašera-Spasičeve ulice. Intervencijska pot preko območja OPPN poteka severno in zahodno od stavbe A, severno od stavbe O, med stavbama O in C ter preko južnega dela prostorske enote PE2. V vsaki gradbeni etapi je treba zagotoviti ureditev dostopov in površin za delovanje intervencijskih vozil. Poti, zelenice in druge površine morajo biti v območju, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, utrjene skladno z veljavnim standardom, zagotovljeni morajo biti redno vzdrževanje in čiščenje ter stalna uporaba v vseh vremenskih razmerah. Intervencijske poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti projektirane skladno z veljavnim standardom. V območju površin za gasilce ob stavbah (tj. dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, delovne površine za gasilska vozila) ne sme biti ovir, ki niso skladne s smernico SZPV 206.

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

(7) Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo požarno varnost v stavbah.

(8) V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba predvideti način varne evakuacije iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Evakuacija je mogoča s prostih površin ob stavbah do Mašera-Spasičeve ulice in Slovenčeve ulice. Evakuacijske poti ne smejo biti predvidene preko sosednjih zemljišč, če to niso javne površine.

(9) Parkirna mesta s polnilnicami za električna vozila (avtomobile, motorje, kolesa, skiroje ipd.) v kletnih prostorih načrtovanih stavb morajo biti urejena kot samostojen požarni sektor oziroma v skladu z vsakokratno veljavno zakonodajo s področja električnih vozil in požarne varnosti.

(10) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

(11) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.9 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

35. člen

(ukrepi za varstvo pred vplivi industrijskih nesreč)

Pri načrtovanju stavbe A je treba upoštevati, da severozahodni del stavbe sega v vplivno območje tveganja za nastanek industrijske nesreče, kjer lahko pride do manjših poškodb steklenih površin.

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

36. člen

(pogoji za prometno urejanje)

(1) Vse zunanje pohodne in povozne površine morajo zagotavljati univerzalno dostopnost. Stavbe in zunanje površine morajo biti grajene v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

(2) Povozne in pohodne površine morajo biti ustrezno utrjene in asfaltirane ali tlakovane.

(3) Načrtovani priključki na javne ceste morajo biti izvedeni brez višinskih skokov za pešce.

(4) Na površinah, ki so namenjene izključno pešcem in kolesarjem, je treba s potopnimi stebrički ali drugo oviro preprečiti vožnjo motornih vozil.

(5) Mašera-Spasičevo ulico je treba v območju OPPN urediti kot enosmerno ulico v smeri proti Dunajski cesti. Površine za pešce in kolesarje morajo biti urejene v istem nivoju kot vozišče.

(6) Prometna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.7 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«, potek intervencijskih poti za gasilska vozila pa je določen v grafičnem načrtu 4.9 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

37. člen

(ureditev cest in priključevanje na javne ceste)

(1) Območje OPPN je na južni strani prometno navezано na Mašera-Spasičevo ulico preko obstoječega priključka za dostop do stavbe O in preko načrtovanih priključkov za dostop do kletnih etaž pod stavbama

A in B ter pod stavbo C. Na severozahodni strani je območje OPPN preko obstoječega cestnega priključka navezano na Slovenčevo ulico.

(2) Obstoječi cestni priključek na Slovenčevo ulico na jugozahodni strani prostorske enote PE1 je dopustno razširiti tako, da omogoča dovoz tovornih vozil za potrebe dostave za trgovski del stavbe.

(3) Mašera-Spasičeva ulica je načrtovana za rekonstrukcijo kot del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod. Normalni prečni profil Mašera-Spasičeve ulice v območju OPPN je:

- površina za pešce 2,00 m,
- površina za kolesarje 1,25 m,
- enosmerni vozni pas 3,50 m,
- površina za pešce 2,00 m,
- skupaj 8,75 m.

(4) Pri projektiranju je treba upoštevati idejno zasnovo »Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeve ulice, Mašera-Spasičeve ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – vzhod, OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – zahod«, št. 413/23, ki jo je izdelalo podjetje PRO-INI d. o. o., v septembru 2023.

38. člen (mirujoči promet)

(1) Parkirna mesta za osebna vozila za potrebe stavb v območju OPPN je treba urediti v kletnih etažah stavb. Ne glede na prejšnji stavek je na terenu dopustno urediti:

- parkirna mesta za motorni promet na zahodni strani stavbe A v prostorski enoti PE1,
- parkirna mesta za motorni promet na južni strani stavb O in B v prostorski enoti PE2, med zelenim pasom in stavbama;
- parkirna mesta za motorni promet za kratkotrajno parkiranje (taksi, hitra dostava, sopotništvo idr.).

(2) Parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila je dopustno urediti v stavbah in na tlakovanih površinah ob stavbah v bližini vhodov.

(3) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba znotraj območja OPPN zagotoviti najmanjše število parkirnih mest ob upoštevanju naslednjih normativov, za 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe in 12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi) določenih z Mobilnostnim načrtom za OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – zahod, št. UP 21-010-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s. p, junij 2024 (v nadaljnjem besedilu: mobilnostni načrt), za ostale namembnosti pa določenih z OPN MOL ID:

Namembnost objektov	Število parkirnih mest (PM) za motorni promet	Število parkirnih mest (PM) za kolesa
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do vključno 70,00 m ² neto tlorisne površine, dodatno 10 % PM za obiskovalce 1,4 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m ² neto tlorisne površine, dodatno 10 % PM za obiskovalce	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/140 m ² BTP objekta, dodatno 10 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m ² BTP objekta

12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči metra točilnega pulta
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzioni)	1 PM/5 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/5 sob
12201 Stavbe javne uprave	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce	2 PM/100,00 m ² BTP objekta
12204 Konferenčne in kongresne stavbe	1 PM/7 sedežev (obiskovalcev), od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/5 sedežev
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m ² BTP)	PM ni treba zagotavljati	1 PM/50,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina od 200,00 do 500,00 m ² BTP)	1 PM/40,00 m ² BTP, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/40,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki)	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, največ 30 % na nivoju terena	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center, večnamenski trgovsko-zabavišni center nad 500,00 m ²)	1 PM/40,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, največ 30 % na nivoju terena	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce
12301 Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	1 PM/30,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce, največ 30 % na nivoju terena	1 PM/30,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice ...) do 200,00 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati	1 PM/50,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, avtopralnice ...) nad 200,00 m ² BTP	1 PM/40,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 1 PM za obiskovalce na lokal	1 PM/40,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce
12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe	3 PM	3 PM
12620 Muzeji, arhivi in knjižnice	1 PM/80,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/60,00 m ² BTP objekta
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/70,00 m ² BTP objekta

12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (ambulante, veterinarske ambulante)	1 PM/20,00 m ² BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce	1 PM/20,00 m ² BTP objekta
12650 Stavbe za šport (pretežno namenjene razvedrilu, wellness, fitnes, kopališče in podobno)	1 PM/40,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce
24110 Športna igrišča (brez gledalcev)	1 PM/300,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/200,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce

(4) Za stavbe 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe in 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo je treba zagotoviti 100 % z gornjim normativom zahtevanih PM za kolesarski promet. Za ostale nestanovanjske stavbe je treba zagotoviti najmanj 90 % z gornjim normativom zahtevanih PM za kolesarski promet.

(5) Parkirišča za obiskovalce v kletnih etažah morajo biti z ustreznim parkirnim režimom ves čas dostopna obiskovalcem. Parkirna mesta za obiskovalce v kleti je treba umestiti blizu uvoza/izvoza v garažo, ločeno od parkirnih mest, ki so namenjena izključno stanovalcem. Lokacija in pot do parkirišč za obiskovalce morata biti jasno označeni. V prostorskih enotah PE1 in PE3 morajo biti parkirišča za obiskovalce stanovanj in za obiskovalce spremljajočih programov v souporabi.

(6) V NTP stanovanj se pri izračunu PM ne upoštevajo shrambe, terase in balkoni.

(7) V BTP objekta, ki je podlaga za izračun parkirnih mest, se ne upoštevajo BTP, namenjeni servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

(8) Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpis, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

(9) Vsa parkirišča, nad in pod terenom, z več kot desetimi parkirnimi mesti, namenjenimi nestanovanjskim dejavnostim, morajo imeti nameščeno ustrezno število naprav za napajanje električnih avtomobilov, namenjenimi stanovanjem pa zagotovljeno ustrezno infrastrukturo za napeljavo električnih kablov, ki omogoča poznejšo namestitev polnilnih mest za električna vozila skladno z zakonom, ki ureja učinkovito rabo energije.

(10) Za parkirna mesta za električno polnjenje v kletnih etažah je treba zagotoviti ustrezno požarno zaščito skladno s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah, in zadnjim stanjem tehnike, da bosta ob morebitnem vžigu v čim večji možni meri preprečena prenos in širjenje požara ter bo omogočeno gašenje baterije električnega vozila.

(11) Za vsako etapo gradnje je treba od števila parkirnih mest za motorni promet, izračunanega na podlagi preglednice iz tretjega odstavka tega člena, zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

(12) Na gradbenih parcelah GPA in GPC je treba zagotoviti še najmanj po eno parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje (taksi, hitra dostava, sopotništvo idr).

(13) Najmanj 25 % parkirnih mest za kolesa mora biti zaščitenih pred vremenskimi vplivi.

(14) Število parkirnih mest za avtomobile, kolesa in za druga enosledna vozila izračunana na podlagi normativa iz tega člena se zaokroži navzgor.

(15) Za zagotavljanje trajnostne mobilnosti je treba na podlagi mobilnostnega načrta iz tretjega odstavka tega člena do začetka uporabe načrtovanih stavb izdelati akcijski načrt, v katerem bodo določeni ukrepi, način izvajanja ukrepov, nadzor nad izvajanjem in način upravljanja mobilnostnega načrta.

39. člen **(peš in kolesarski promet)**

- (1) V območju OPPN potekata peš in kolesarski promet po povezovalni peš in kolesarski poti, ki je v smeri vzhod-zahod načrtovana preko severnega dela območja OPPN, ter po tlakovanih in utrjenih dostopih za pešce in kolesarje.
- (2) Peš in kolesarski promet potekata tudi po Mašera-Spasićeve ulici, peš promet po obojestranski površini za pešce, kolesarski promet po površini za kolesarje v smeri Slovenčeve ulice in po robu vozišča v smeri Dunajske ceste.
- (3) Širina pešpoti v območju OPPN je najmanj 2 m.
- (4) Stojala za kolesa na zunanjih površinah morajo biti znotraj posamezne prostorske enote enotno oblikovana in morajo omogočati priklepanje koles.
- (5) Povezovalna peš in kolesarska pot je določena na grafičnem načrtu št. 4.7 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

40. člen **(dostava in odvoz odpadkov)**

- (1) Za vse stavbe v območju OPPN je treba urediti dostop in površine za dostavna in servisna vozila ter za vozila za prevoz odpadkov.
- (2) Dostop za dostavna in servisna vozila ter za vozila za prevoz odpadkov je določen preko dovozov z Mašera-Spasićeve ulice in Slovenčeve ulice. Vozne poti in prostori za ustavljanje in obračanje vozil za prevoz odpadkov morajo biti urejeni v skladu s predpisi, ki urejajo javno gospodarsko službo zbiranja komunalnih odpadkov.
- (3) Parkiranje in ustavljanje za dostavna in servisna vozila za obratovanje in servisiranje objektov ter dejavnosti znotraj območja OPPN je treba urediti v sklopu parkirišč na terenu ali v kletnih etažah.

41. 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. Na intervencijskih poteh, ki ne potekajo po javnih površinah, mora biti omogočen dostop za intervencijska vozila. Intervencijske poti in površine so določene na grafičnem načrtu št. 4.9 »Prikaz ureditev potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

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

- (1) Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture na območju OPPN so:
 1. načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetske infrastrukturalno omrežje v skladu s pogoji upravljavcev posamezne infrastrukture;
 2. vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje. Če potek po teh površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo gradnje in vzdrževanje javnih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav na svojem zemljišču, za kar mora upravljavec od lastnika pridobiti služnost;
 3. upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov in naprav;

4. gradnja okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov in naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
5. dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev posamezne infrastrukture in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega okoljskega oziroma energetskega ali elektronsko komunikacijskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
6. obstoječo okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in povečevati njeno zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

(2) Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev so določene v grafičnem načrtu št. 4.8 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

43. člen (vodovod)

(1) Na obravnavanem območju je javno vodovodno omrežje zgrajeno v vseh obodnih ulicah in na območju OPPN, kjer poteka javni vodovod PVC d 160, ki poleg oskrbe s pitno vodo zagotavlja tudi požarno varnost obstoječih stavb. V Slovenčevi ulici poteka vodovod LŽ DN 100, v Mašera-Spasičevi ulici pa vodovod PVC d 160.

(2) Znotraj območja OPPN se nahaja sedem hišnih vodovodnih priključkov. Vsi vodovodni priključki so načrtovani za ukinitve, z izjemo vodovodnega priključka stavbe O in vodovodnega priključka južno od načrtovane stavbe B, ki ga je dopustno obnoviti in uporabiti za načrtovano stavbo B.

(3) Obstoječa stavba O je priključena na javno vodovodno omrežje NL DN 150 preko obstoječega vodovodnega priključka na severni strani stavbe. Priključek je treba ohraniti.

(4) Obstoječi javni vodovod PVC d 160, ki poteka v območju stavbe C, je načrtovan za prestavitev. Izven vplivnega območja stavbe C je načrtovan prestavljeni javni vodovod »V1« NL DN 150. Prestavljeni vodovod je načrtovan od mesta navezave na obstoječi vodovod v Mašera-Spasičevi ulici, vzporedno z obstoječim vodovodom, ki je načrtovan za ukinitve, do navezave na obstoječi vodovod NL DN 150 severno od obstoječega objekta O. Na prestavljenem vodovodnem odseku je načrtovana vgradnja dveh hidrantov.

(5) Obstoječi javni vodovod PVC d 160, ki poteka v območju stavbe A, je načrtovan za prestavitev. Izven vplivnega območja stavbe A je načrtovan prestavljeni javni vodovod »V2« NL DN 150. Prestavljeni vodovodni odsek je treba na vzhodni strani navezati na obstoječi vodovod NL DN 150 severno od obstoječega objekta O, na zahodni strani pa na obstoječi vodovod LŽ DN 100 v Slovenčevi ulici v armaturnem jašku, v katerem je treba obnoviti zasun in armaturo. Na prestavljenem vodovodnem odseku je načrtovana vgradnja treh hidrantov.

(6) V Mašera-Spasičevi ulici je načrtovana obnova obstoječega javnega vodovoda PVC d 160 na dveh odsekih. Odsek »V3.1« NL DN 150 je načrtovan od navezave na že obnovljeni vodovod NL DN 150 južno od obstoječe stavbe O do (vključno) hišnega priključka za stavbo Mašera-Spasičeva ulica 22. Odsek »V3.2« NL DN 150 je načrtovan od navezave na že obnovljeni vodovod NL DN 150 južno od stavbe O do vzhodnega roba stavbe C ter preko Mašera-Spasičeve ulice. Na vodovodnem odseku »V3.1« je načrtovana vgradnja dveh hidrantov, na vodovodnem odseku »V3.2« pa vgradnja enega hidranta.

(7) Načrtovana je obnova dveh javnih vodovodov LŽ DN 80 v območju prečkanja Mašera-Spasičeve ulice. Oba odseka, »V3.3« in »V3.4«, sta načrtovana v dimenziji NL DN 100. Odsek »V3.3« je treba navezati na načrtovani vodovodni odsek »V3.1«, odsek »V3.4« pa na načrtovani vodovodni odsek »V3.2«.

(8) Prestavljena vodovodna odseka »V1« in »V2« morata biti od zunanje stene kletnih etaž oddaljena najmanj 1,5 m.

- (9) Stavbo A je treba priključiti na prestavljeni vodovodni odsek »V2«, stavbo C pa na prestavljeni vodovodni odsek »V1«. Stavbo B je dopustno priključiti na obnovljeni vodovodni odsek »V3.1«.
- (10) Vodovodni priključki morajo biti dimenzionirani glede na pričakovano največjo porabo pitne vode v načrtovanih stavbah in načrtovani način gašenja. Za vsako stavbo je treba predvideti ločen vodovodni priključek.
- (11) Obnovljene in prestavljene vodovodne odseke je treba opremiti z vso potrebno vodovodno armaturo (zaporne armature, blatniki, zračniki ipd.). Hidranti na vodovodnem omrežju morajo biti razporejeni tako, da je zagotovljena požarna varnost območja v skladu z veljavnimi predpisi.
- (12) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati določbe predpisov, ki urejajo oskrbo s pitno vodo. Vodovod in pripadajoče objekte je treba izvesti v skladu z internim dokumentom »Tehnična navodila za vodovod« Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.
- (13) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati projektno nalogo »Prestavitev javnega vodovoda zaradi gradnje objektov na območju OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod«, št. 2929V, ki jo je izdelalo Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o., v novembru 2023.
- (14) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev posamezne stavbe in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

44. člen (kanalizacija)

- (1) Na širšem obravnavanem območju je javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. V Slovenčevi ulici potekata javni kanal za odvod komunalne in padavinske odpadne vode B DN 400 ter javni kanal 400/600, obnovljen po metodi brez izkopa, ki se nadaljuje v Mašera-Spasićevi ulici v dimenziji DN 600/700.
- (2) Obstoječe stavbe v območju OPPN so priključene na javno kanalizacijsko omrežje. Sočasno z odstranitvijo obstoječih stavb iz 19. člena tega odloka je treba ukiniti tudi njihove kanalizacijske hišne priključke, vključno z revizijskimi jaški, ter interno kanalizacijsko omrežje znotraj območja OPPN.
- (3) Stavba O je na kanalizacijsko omrežje priključena preko obstoječega kanalizacijskega priključka na javni kanal DN 600/700 v Mašera-Spasićevi ulici. Priključek je treba ohraniti. Načrtovane stavbe je treba priključiti na javno kanalizacijsko omrežje v Slovenčevi ulici ali v Mašera-Spasićevi ulici. Hišni priključki morajo biti načrtovani v utrjenih površinah, ki omogočajo dostop za čiščenje in vzdrževanje. Za vsako stavbo je treba predvideti ločen priključek za komunalno odpadno vodo.
- (4) Neposredno priključevanje stavb na javno kanalizacijsko omrežje je dopustno samo za odtoke iz pritličnih etaž in etaž nad pritličjem. Odtok iz kletnih etaž je treba priključevati preko hišnih črpališč.
- (5) V Mašera-Spasićevi ulici je za odvodnjavanje ceste načrtovana javna kanalizacija za padavinske odpadne vode z oznako MK3 v dimenziji GRP DN 300 in GRP DN 400. Kanal MK3 poteka od vzhoda proti zahodu, kjer se ob Slovenčevi ulici zaključi s štirimi ponikovalnicami.
- (6) Odvajanje padavinskih voda s streh in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo čim bolj zmanjšan odtok padavinskih voda z območja OPPN. Predvideti je treba ukrepe za zadrževanje padavinske vode in njeno ponovno uporabo. Padavinske vode s streh je treba voditi v ponikanje, padavinske vode z utrjenih povoznih površin pa je treba odvajati v javno kanalizacijo prek lovilnika olj. Za načrtovane stavbe je treba urediti sistem zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin stavbe za ponovno uporabo te vode v stavbi ali v njeni okolici.
- (7) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati določbe predpisov, ki urejajo oskrbo s pitno vodo, ter predpisov, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih

odpadnih voda. Upoštevati je treba interni dokument »Tehnična navodila za kanalizacijo« Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.

(8) Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljalca javne kanalizacije za soglasje za priključitev posameznih stavb in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

45. člen **(vročevodno omrežje)**

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

(2) Oskrba načrtovanih stavb A in B s toploto poteka preko obstoječega glavnega vročevoda T1715 v dimenziji DN100, ki od Slovenčeve ulice poteka proti stavbi na naslovu Slovenčeva 22. Novo priključno vročevodno omrežje v dimenzijah DN80, DN65 in DN50 je treba navezati na glavni vročevod T1715 zahodno od stavbe Slovenčeva ulica 22.

(3) Oskrba načrtovane stavbe C s toploto poteka preko obstoječega glavnega vročevoda T1827 v dimenziji DN125 ter obstoječega priključnega vročevoda P1641 v dimenziji DN100, ki s toploto oskrbujeta stavbo O in od Tolstojeve ulice potekata ob severnem robu območja OPPN. Zmogljivost priključnega vročevoda P1641 omogoča oskrbo obstoječe stavbe O in načrtovane stavbe C. Nov priključni vročevod v dimenzijah DN65 in DN50 je treba navezati na priključni vročevod P1641, za kar je treba pridobiti soglasje lastnika stavbe na naslovu Mašera-Spasičeva ulica 10.

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

- Sistemska obratovalna navodila za distribucijski sistem toplote za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 85/16 in 82/19) in
- Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem (Javno podjetje Energetika Ljubljana d. o. o.).

46. člen **(plinovodno omrežje)**

(1) Zahodno in jugozahodno od območja OPPN v vzhodnem hodniku za pešce Slovenčeve ulice in ob delu Mašera-Spasičeve ulice poteka glavni distribucijski plinovod N 12100 JE 150, vzhodno od območja OPPN pa glavni distribucijski plinovod N12650 PE 110 ter priključni plinovod PE 63, ki ga je treba ukiniti.

(2) Za tehnologijo in kuhanje je dopustno načrtovane stavbe priključiti na distribucijsko omrežje zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko omrežje.

(3) Za priključitev stavbe A na distribucijsko omrežje zemeljskega plina je treba do stavbe A zgraditi priključni plinovod DN50, navezan na glavni nizkotlačni distribucijski plinovod N12100 JE150, ki poteka v Slovenčevi ulici. Glavno plinsko zaporno pipo je treba vgradi v omarico v ali na fasadi stavbe A.

(4) Za priključitev stavbe B na distribucijsko omrežje zemeljskega plina je treba do uvožno-izvozne klančine zgraditi priključni plinovod DN50, navezan na glavni nizkotlačni distribucijski plinovod N12100 JE150, ki poteka preko Mašera-Spasičeve ulice. Glavno plinsko zaporno pipo je treba vgradi v omarico v steni uvožno-izvozne klančine.

(5) Za priključitev stavbe C na distribucijsko omrežje zemeljskega plina iz drugega odstavka tega člena je treba do severne stene stavbe C zgraditi priključni plinovod DN50, navezan na glavni nizkotlačni distribucijski plinovod N12650 PE 110, ki poteka severovzhodno od območja OPPN. Glavno plinsko zaporno pipo je treba vgradi v omarico v ali na fasadi stavbe C.

(6) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s:

- Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijske sisteme zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log – Dragomer (Uradni list RS, št. 102/20),
- Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1) in
- Tehničnimi zahtevami za graditev distribucijskih plinovodov in priključkov ter notranjih plinskih napeljav Energetike Ljubljana (www.energetika-lj.si).

47. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Preko severnega dela območja OPPN poteka distribucijsko omrežje električne energije z nazivno napetostjo 20 kV in 10 kV v podzemni izvedbi. Na lokaciji se nahajata dve transformatorski postaji. Distribucijska transformatorska postaja TP0049-SALUS NAMA, MAŠERA SPASIČA (v nadaljnjem besedilu: TP0049) je locirana v obstoječi stavbi O in distribucijska transformatorska postaja TP0427-MODNA OBLAČILA, M. SPASIČA (v nadaljnjem besedilu: TP0427) locirana v obstoječi stavbi z oznako R3. Obstoječi transformatorski postaji sta vključeni v 10 kV srednje napetostno omrežje in se napajata iz RTP Bežigrad (K31 in K16 (TP0636 Slovenija cesta)).

(2) TP0427 in elektrokabelska kanalizacija med obstoječim kabelskim jaškom KJ00723 in TP0427 sta načrtovani za ukinitve.

(3) Obstoječa stavba O je z električno energijo oskrbovana preko obstoječe TP0049, ki je načrtovana za preureditev. Iz TP0049 je načrtovana odstranitev transformatorja, namenjenega stavbi z oznako R1. Za elektroenergetsko oskrbo stavbe B je na mestu odstranjenega transformatorja načrtovana postavitve novega transformatorja z močjo 2 000 kVA z meritvami na srednjenapetostnem nivoju. TP0049 je v lasti uporabnika.

(4) Za začasno elektroenergetsko oskrbo stavbe R1 je treba, na gradbeni parceli stavbe, pred ali sočasno s preureditvijo TP0049 zagotoviti začasno TP Spar, ki bo namenjena tudi za čas gradnje stavbe A. Za vključitev začasne TP Spar v srednjenapetostno elektroenergetsko omrežje je treba dograditi obstoječo elektrokabelsko kanalizacijo in vanjo uvleči napajalne elektroenergetske kabelske vode. V primeru postavitve začasne TP Spar na traso obstoječega javnega vodovodnega omrežja, je treba vodovod predhodno prestaviti.

(5) Za končno elektroenergetsko oskrbo stavbe A je v prvi kletni etaži načrtovana postavitve transformatorske postaje (v nadaljnjem besedilu: TP Spar) distribucijskega tipa z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev z močjo 1 000 kVA.

(6) Za elektroenergetsko oskrbo stavbe C je treba v stavbi zagotoviti prostor za postavitve transformatorske postaje (v nadaljnjem besedilu: TP Labod) distribucijskega tipa z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev z močjo 1 000 kVA.

(7) Obstoječo elektrokabelsko kanalizacijo, ki poteka na vzhodni strani Slovenčeve ulice in preko severnega dela območja OPPN, je treba dograditi med obstoječimi kabelskimi jaški KJ04523, KJ04522, KJ04521, KJ4520, KJ01738, KJ01736 in KJ01735.

(8) Med obstoječima kabelskima jaškoma KJ01738 in KJ01736 je načrtovana postavitve novega kabelskega jaška KJ7. Iz kabelskega jaška KJ7 sta do TP Spar načrtovani elektrokabelska kanalizacija in nov kabelski jašek KJ8.

(9) Za uvlek novih in prestavitve obstoječih 20 kV napajalnih elektroenergetskih kabelskih vodov je, na vzhodni strani Slovenčeve ulice in na južni strani Mašera-Spasičeve ulice, načrtovana nova elektrokabelska kanalizacija s kabelskimi jaški z oznakami od KJ1 do KJ6. Nova elektrokabelska kanalizacija je načrtovana tudi od kabelskega jaška KJ1 do TP Labod in obstoječega kabelskega jaška

KJ00723, od kabelskega jaška KJ6 do obstoječega kabelskega jaška KJ01735 in od obstoječega kabelskega jaška KJ01738 dočasne TP Spar.

(10) Kablove in novi transformatorski postaji TP Spar in TP Labod ter preurejeno TP0049 je treba dimenzionirati tako, da bo mogoča priključitev fotovoltaičnih naprav za zagotovitev energetske samooskrbe.

(11) TP mora biti dostopna 24 ur na dan osebjem distributerja in intervencijskim vozilom.

(12) Sosednji prostori v stavbi, ob, pod in nad TP, kjer lahko pride do prekomerne obremenitve z elektromagnetnim sevanjem, ne smejo biti prostori, kjer se isto osebje zadržuje dalj časa. Za določitev minimalne razdalje, kjer zadrževanje ni dovoljeno, zaradi možne prekomerne obremenitve z elektromagnetnim sevanjem, je treba izdelati elaborat. Zračenje mora biti načrtovano z naravnim vlekom, pri čemer je treba upoštevati tudi širjenje hrupa.

(13) Novi odjemalci so z električno energijo napajani preko nizkonapetostnega omrežja iz načrtovanih TP Spar in TP Labod ter obstoječe TP0049 Salus Nama, Mašera Spasića.

(14) Pred vključitvijo nove TP Spar v 10 kV srednjenapetostno omrežje mora biti:

- zgrajena štiri cevna elektrokabelska kanalizacija Ø 160 mm z dvojčkom PEHD Ø 50 mm med obstoječima kabelskima jaškoma KJ06035, ki je lociran na južni strani Milčinskega ulice, in KJ01121, ki je lociran ob Verovškovi ulici, ter kabelski jašek KJ1 na Verovškovi ulici, nasproti stavbe Verovškova ulica 56,
- položen srednjenapetostni kablovod Cu 240 mm² med TP0245 Milčinskega, ki stoji ob stavbi na naslovu Milčinskega ulica 54, in obstoječim kabelskim jaškom KJ01727, ki je lociran severno od Toplarne Šiška.

(15) Pri projektiranju in izvedbi elektroenergetskega omrežja je treba upoštevati idejno rešitev »Novelacija EE napajanje za območje OPPN 132 med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod, EUP BE-589, v Ljubljani«, št. 12/23, ki jo je izdelalo podjetje Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, d. d., v juniju 2026.

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

(1) Znotraj območja OPPN, ob Mašera-Spasićevi ulici in preko nje, ob severni meji območja ter do obstoječih stavb v območju potekajo obstoječa elektronska komunikacijska omrežja treh operaterjev.

(2) Sočasno z odstranitvijo obstoječih stavb iz 19. člena tega odloka je treba ukiniti tudi njihove priključke na elektronsko komunikacijsko omrežje.

(3) Obstoječa stavba O je priključena na elektronsko komunikacijsko omrežje. Priključek je treba ohraniti.

(4) Na mestih, kjer kletne etaže načrtovanih stavb tangirajo obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje, je načrtovana prestavitev omrežja izven gabarita kletnih etaž.

(5) Načrtovana je dograditev posameznih vej kabelske kanalizacije tako, da je omogočena priključitev načrtovanih stavb in obstoječe stavbe O, na omrežja vseh treh operaterjev.

(6) Načrtovane stavbe je mogoče priključiti na omrežje elektronskih komunikacij pod pogoji upravljavcev teh omrežij.

(7) Priključek mora od mesta priključitve do stavbe potekati v novi kabelski kanalizaciji, praviloma do kletne etaže, kjer razvod poteka po kabelskih policah do komunikacijskega prostora ali omare omrežnih priključnih točk navezave in razvoda notranjih inštalacij.

(8) Kabelske inštalacije v objektih morajo biti izvedene v sistemu zvezdišča do vsake poslovne in stanovanjske enote v stavbi. Prevezave na javno omrežje v točki navezave morajo ustrezati predpisanim

zakonskim pogojem za vse navezane operaterje.

(8) V kabelsko kanalizacijo je treba do stavb uvleči naročniške kable po konfiguraciji in vrsti kablov, kot ju določijo izbrani operaterji.

(9) Pred priključitvijo stavb na omrežje elektronskih komunikacij je treba od izbranega operaterja pridobiti ustrezno soglasje.

(10) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati Idejni projekt elektronskih komunikacij, št. E-312/23, ki ga je izdelalo podjetje ESPIN d. o. o. v avgustu 2023.

49. člen (javna razsvetljava)

(1) Po Mašera-Spasićevi ulici poteka omrežje javne razsvetljave.

(2) V Mašera-Spasićevi ulici je načrtovana rekonstrukcija in dograditev javne razsvetljave.

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

(4) Razsvetljava zunanjih površin ob stavbah je interna in ni povezana s sistemom javne razsvetljave. Interna razsvetljava mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v prostore stanovanj.

50. člen (učinkovita raba energije v stavbah)

(1) Vse načrtovane stavbe v območju OPPN morajo biti zgrajene energetske varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prioritarno uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana.

XII. DOPUSTNA ODSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

51. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustna odstopanja od v OPPN načrtovanih rešitev so:

1. tlorisni gabariti stavb:

a) tlorisne dimenzije načrtovanih stavb lahko nad terenom odstopajo znotraj GM;

–

b) preko GMz lahko segajo izhod iz zaklonišča ter posegi oziroma ukrepi za zaščito gradbene jame:

– če so oddaljeni najmanj 3 m od sosednjega zemljišča oziroma manj, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča;

– če posegi oziroma ukrepi za zaščito gradbene jame segajo na sosednja zemljišča, je treba za izvajanje pridobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča;

c) odstopanja pod a), b) in c) iz te točke so dopustna, če so zagotovljene zelene površine v skladu s 13. členom tega odloka;

2. višinski gabariti in etažnost stavb:

a) višine stavb (h) lahko odstopajo le navzdol;

b) etažnost delov stavb je znotraj dopustne višine stavb (h) mogoče spremeniti;

c) izvedba dodatne kletne etaže je dopustna, če:

– transmisivnost vodonosnika v območju gradnje ni zmanjšana za več kot 10 % ter

- se na podlagi geološko-geomehanskega elaborata ugotovi, da gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte;
- 3. višinske kote terena in pritličja:
 - pri višinskih kotah pritličja so dopustna odstopanja navzdol in do + 0,50 m navzgor;
 - kote terena lahko odstopajo, če je zunanja ureditev prilagojena ureditvam na sosednjih zemljiščih;
 - v primerih vertikalnega členjenja terena je treba zagotoviti univerzalno dostopnost;
- 4. zmogljivost območja: dopustna odstopanja pri BTP iz 17. člena tega odloka so:
 - BTP stavbe A nad terenom lahko odstopa do +/- 10 %;
 - BTP stavb B in C nad terenom lahko odstopa do 10 % navzdol;
 - BTP stavbe O lahko odstopa znotraj gabaritov stavbe;
 - BTP kletnih etaž posamezne stavbe lahko odstopajo znotraj GMz pod pogojem, da je za vsako etapo gradnje zagotovljenih dovolj odprtih bivalnih in zelenih površin na raščenem terenu v skladu s 13. členom tega odloka, pri čemer BTP celotne stavbe, to je seštevke BTP nad in pod terenom, ne sme odstopati več kot 10% navzdol;
 - število stanovanj lahko odstopa navzdol.
- 5. parcelacija in zakoličba:
 - pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah;
 - meja parcele, namenjene javni površini, lahko na podlagi izvedbenih načrtov za ureditev javnih površin odstopajo v korist javne površine;
 - zaradi spremenjenega poteka mej v okviru dopustnih odstopanj se spremenijo tudi površine gradbenih parcel v območju OPPN;
- 6. lega stavb:
 - lega stavb lahko odstopa znotraj GM in GMz;
- 7. zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve:
 - mikrolokacije vhodov in dostopov do stavb je dopustno spremeniti;
 - trase peš in kolesarskih povezav v prostorski enoti PE1 je dopustno prilagoditi skladno z zunanjo ureditvijo območja;
 - parkirna mesta na terenu ob južni fasadi stavbe B so lahko ozelenjena z drevesi v koritih;
- 8. prometna, okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev:
 - pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, če se s tem ne poslabšajo prostorske in okoljske razmere. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posamezne infrastrukture;
 - prikazane lokacije zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je dopustno spremeniti, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop z vozili za prevoz odpadkov in pridobljeno soglasje pristojne službe;
 - gospodarsko javno infrastrukturo iz četrte in pete alineje drugega odstavka 23. člena tega odloka je dopustno izvesti do začetka uporabe druge od načrtovanih stavb A, B in C;
 - odstopanja, ki so v skladu s to točko dopustna pri izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve, so smiselno upoštevana pri pogojih za etapnost izvedbe prostorskih ureditev, določenih v 22. in 23. členu tega odloka;
- 9. osončenje: največ 20 % celotnega števila stanovanj v stavbah A in C lahko odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov, določenih v 30. členu tega odloka.

XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

52. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

(1) Investitor gradnje mora najmanj dve leti pred predvideno pridobitvijo gradbenega dovoljenja za objekte in druge posege, načrtovane z OPPN, o tem obvestiti Mestno občino Ljubljana, oddelka mestne

uprave, pristojna za načrtovanje in izvedbo gospodarske javne infrastrukture ter pripravo programa opremljanja zemljišč, razen če se z njima dogovori drugače.

(2) Investitor mora najpozneje dve leti po sprejetju tega odloka zagotoviti parcelacijo, določeno v 20. členu tega odloka.

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

1. zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
2. zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja;
3. v času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov in terena. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posegov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če so le-te nastale zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnjo poškodb je treba ugotoviti s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;
4. promet v času gradnje mora biti organiziran tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
5. v času gradnje ne smejo biti prekoračene dopustne ravni hrupa, predpisane za III. stopnjo varstva pred hrupom;
6. gradnjo morajo izvajati tako, da se izognejo vplivom na mehansko odpornost in stabilnost okolice oziroma da so vplivi čim manjši v dopustnih mejah;
7. zagotoviti morajo naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden začnejo izvajati gradbena dela;
8. pred uporabo objektov morajo investitorji zagotoviti celovito ravnanje s posameznimi vrstami odpadkov, tj. odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe in odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti;
9. zagotoviti morajo izvedbo monitoringa hrupa v času gradnje in obratovanja skladno s predpisom, ki ureja prvo ocenjevanje in obratovalni monitoring za vire hrupa ter pogoje za njegovo izvajanje;
10. po pridobitvi uporabnega dovoljenja za stavbo A je investitor dolžan posredovati pristojnemu oddelku MOL za zaščito, reševanje in civilno obrambo podatke o naslovu ter velikosti površin za zaklanjanje v stavbi A.

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

53. člen

(dopustni posegi po izvedbi načrtovanih ureditev)

(1) Po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev so na območju OPPN dopustni naslednji posegi:

1. odstranitev naprav in objektov;
2. vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture;
3. vzdrževalna dela in rekonstrukcije stavb, s katerimi niso spremenjeni zunanji gabariti in konstrukcijska zasnova stavb;
4. obnove fasadnega plašča stavb, če so pri oblikovanju fasad ohranjene oblikovne lastnosti fasad stavb, zgrajenih v območju OPPN;
5. gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN;
6. spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če so na gradbeni parceli zagotovljene odprte bivalne površine v skladu s 13. členom tega odloka in parkirna mesta v skladu z 38. členom tega odloka.

(2) Naknadni posegi na fasadah novo zgrajenih stavb v območju OPPN (npr. menjava stavbnega pohištva,

zasteklitve lož in balkonov, nadstreški v območju zasebnih vrtov ali na terasah) so dopustni le, če so izvedeni enotno na celotni stavbi. Pri vzdrževanju in rekonstrukcijah ter obnovah fasadnega plašča stavb je treba upoštevati pogoje za oblikovanje objektov iz 12. člena tega odloka in druge pogoje tega odloka.

XIV. KONČNA DOLOČBA

54. člen (začetek veljavnosti)

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

Številka: 35021-13/2022-228
Identifikacijska številka: 3285
Ljubljana,

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV

predloga Odloka o podrobnem prostorskem načrtu 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – zahod

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – zahod obravnaval na svoji 16. seji dne 30. septembra 2024 in ga sprejel skupaj s pripombami.

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – zahod je bil javno razgrnjen v času od 14. oktobra 2024 do 14. novembra 2024. Javna obravnava gradiva je bila 6. novembra 2024, ob 17. uri, na sedežu Četrtna skupnosti Bežigrad, Vojkova cesta 1, 1000 Ljubljana.

V času javne razgrnitve so bile podane pripombe s strani občanov (poglavje I.). Ob obravnavi gradiva dopoljenega osnutka na sejah odborov Mestne občine Ljubljana so bile podane pripombe Odbora za urejanje prostora (poglavje II.), prav tako je bila podana pripomba ob obravnavi gradiva dopoljenega osnutka na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana (poglavje III.).

Dne 20. 8. 2026 je bil sprejet Sklep o potrditvi predlogov stališč glede upoštevanja pripomb javnosti do dopoljenega osnutka OPPN (v nadaljnjem besedilu: sklep). Potrjeni predlogi stališč glede upoštevanja pripomb javnosti na dopolnjeni osnutek OPPN so se glede na mnenja nosilcev urejanja prostora o predlogu OPPN minimalno spremenili.

I. STALIŠČA DO PRIPOMB, DANIH V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

Pripomba P.1.: občanka

P.1.1.

Arhitektka, ga. Kalan, ki je predstavila celoten projekt, na razgrnitvi ni imela naslednjih podatkov, oz. odgovorov na vprašanja:

1. o oddaljenosti severnega dela stavbe C do meje zemljišč na južno stran privatnih hiš ob Tolstojevi ulici, kjer sta predvideni kolesarska steza in peš pot
2. o tem, če je na severnem delu stavbe C predvidena tudi ozelenitev
3. ali so v pritličju severnega dela stavbe C načrtovani lokali, ali je v načrtu kaj drugega
4. kakšna bo začetna višina stavbe na severnem delu stavbe C, kjer je predvideno VP+1 (možno naj bi bilo do 10 metrov - kaj to pomeni?)
5. v OPPN-ju manjka pogled in prerez na stavbo C s severne strani (s Tolstojeve proti Mašera Spasičevi), kar je potrdila tudi sama arhitektka, ga. Kalan

S.1.1. K vprašanjem, ki se nanašajo na severni del stavbe C, podajamo naslednja pojasnila:

Na javni obravnavi je bilo pojasnjeno, da si je celotno gradivo dostopno na spletni strani MOL preko povezave <https://www.ljubljana.si/sl/ljubljana/urejena/urejanje-prostora/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi-po-zurep-3>. K posameznim vprašanjem v zvezi s stavbo C pa podajamo naslednja pojasnila:

1. Stavbo C je dopustno graditi znotraj gradbenih mej, določenih z OPPN. Na severni strani je gradbena meja od sosednjih zemljišč oddaljena približno 9 m.
2. Na severnem delu stavbe C je predvidena pretežno zelena površina, preko katere poteka peš in kolesarska povezava.
3. V pritličju severnega dela stavbe C so načrtovana stanovanja. OPPN dopušča tudi druge dejavnosti, določene v 9. členu odloka.
4. Višina severnega dela stavbe C je odvisna od odmika od severne meje območja. Bližje severni meji je dopustna nižja gradnja, z večjim odklikom pa višina postopoma narašča do največje dopustne višine, določene z OPPN. Na severni strani višino stavbe določa GM10, torej pomeni, da je njena dopustna višina 10 m, razen v severozahodnem vogalu, kjer je določena z GM7, torej je lahko visoka največ 7,00 m.
5. Prerezi stavbe C so prikazani na grafičnem listu 4.6 »Značilni prerezi in pogledi«, vključno z vzdolžnim prerezom D–D, iz katerega je razviden prerez stavbe C na severni strani.

P.1.2.

V našem objektu Tolstojeva 15a, so tri stanovanjske enote, od katerih kletna enota sploh nima osončenosti. Poleg tega smo pri pregledu dokumentacije o preveritvi osončenosti po OPPN 132 (obj. 5) in OPPN 374 (obj. 2), za Tolstojeva 15a, ugotovili, da osončenost stavbe na dan 21.12. ne zadošča zahtevam OPN MOL - ID. Zaradi tega je po OPPN-ju potrebna dodatna analiza osončenosti našega objekta.

S.1.2. Pripomba se v delu, ki se nanaša na dodatno preveritev osončenosti objekta Tolstojeva 15a, upošteva.

Osončenost stavbe Tolstojeva 15a je bila ponovno preverjena. Ugotovljeno je bilo, da na referenčni dan 21. 12. osončenost oken na južni fasadi ustreza zahtevam OPN MOL ID. Celotna južna fasada stavbe Tolstojeva 15a je, z izjemo ozkega pasu ob terenu, na referenčni dan osončena od 11.45 do 12.45, kar je skladno z določbami OPN MOL ID.

Na podlagi javno dostopnih podatkov je stavba na naslovu Tolstojeva 15a evidentirana kot enostanovanjska stavba. Preveritev osončenosti je bila zato izvedena ob upoštevanju podatkov iz uradnih evidenc.

P.1.3.

Glede na to, da sta takoj ob ograjah hiš na Tolstojevi (južna stran) predvideni kolesarska steza in peš pot, ni pa predvidena posebna ograja, je to za nas nesprejemljivo, razen v primeru, da se ob ograji naredi ozelenitev, kolesarska steza in peš pot pa se premakneta čimbolj proti severnem delu stavbe C, ker bodo naši vrtovi v nasprotnem primeru postali smetišče. Precej podobna situacija se nam že zdaj dogaja na severnem delu naših parcel, kjer naša zemljišča mejijo na Tolstojevo ulico. Bojazen je še toliko večja, ker ima večina hiš ravno ob svoji južni meji samooskrbne vrtove.

S.1.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na izvedbo ograje, delno upošteva.

Na podlagi pripombe je bil OPPN dopolnjen tako, da je ob severni meji območja predvidena izvedba do 1,80 m visoke ozelenjene ograje, ki zagotavlja fizično in vizualno ločitev med območjem OPPN in sosednjimi zemljišči. Ograja je obveznost investitorjev načrtovanih stavb.

Predlaganega premika peš in kolesarske povezave ni mogoče upoštevati zaradi prostorskih omejitev in zasnove območja OPPN

P.1.4.

Absolutno se ne strinjamo, da bi bili v pritličju severnega dela stavbe C gostinski ali drugi lokali odprtega tipa (bife, restavracija...), ali zunanje skladiščenje blaga. To bi pomenilo ogromno hrupa in odmetavanja odpadkov na naše vrtove.

S.1.4. Pripomba se v delu, ki se nanaša na gostinske dejavnosti v stavbi C, upošteva.

Predlog OPPN je bil dopolnjen tako, da na severnih fasadah stavb niso dopustne fasadne odprtine gostinskih lokalov. S tem se zmanjšujejo vplivi gostinske dejavnosti na sosednja zemljišča na severni strani območja OPPN.

Za zmanjšanje vplivov načrtovanih dejavnosti na okoliške stanovanjske stavbe je bil OPPN dopolnjen tudi z določbo, da je zvočnike in druge podobne zvočne naprave dopustno umeščati le v zaprte prostore, tako da ne povzročajo prekomernih obremenitev s hrupom. Opravljanje gostinske dejavnosti v nočnem času je dopustno le v zaprtih prostorih.

Gostinski vrtovi so dopustni le na ploščadi na jugovzhodni strani prostorske enote PE3. Odmetavanje odpadkov na sosednja zemljišča bo omejeno z izvedbo do 1,80 m visoke ozelenjene ograje ob severni meji območja OPPN.

P.1.5.

Po besedah ga. Kalan, se predvideva obnova Tolstojeve ulice z odvajanjem meteorne vode, a brez obnove javne kanalizacije, kar se nam zdi glede na starost in s tem dotrajanost kanalizacije zelo nenavadno. Cesta je na več mestih poškodovana zaradi pogrezanja materiala, kar gotovo vpliva tudi na kanalizacijske cevi.

Razen pozimi, imamo čez celo leto »invazijo« ščurkov iz odtočnih kanalov, ki jih najdemo tudi v bivalnih prostorih in obiske podgan, ki zaidejo iz javnih v hišne kanalizacijske cevi. To lahko podkrepimo s slikovno dokumentacijo in z izjavami stanovalcev naše ulice.

S.1.5. Pripomba se v delu, ki se nanaša na obnovo javne kanalizacije, upošteva.

Pripomba se v delu, ki se nanaša na obnovo javne kanalizacije, upošteva.

Sočasno z rekonstrukcijo Tolstojeve ulice je načrtovana tudi obnova javne kanalizacije v mešanem sistemu ter izgradnja nove kanalizacije za padavinsko odpadno vodo. Za obe ureditvi je izdelana projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI).

K pripombi podajamo še pojasnilo, da Javno podjetje VOKA SNAGA izvaja redno deratizacijo in dezinfekcijo javnega kanalizacijskega omrežja. Za izvajanje tovrstnih ukrepov na internem kanalizacijskem omrežju pa so odgovorni lastniki oziroma upravljavci posameznih objektov.

P.1.6.

Resno nas skrbi tudi predvidena nova prometna ureditev, ki bo skupaj z izgradnjo nove soseske, še bolj obremenila Tolstojevo, kjer se predvideva med drugim tudi dodatna dva semaforja. Glede na sedanje stanje prometa, predvsem ob časovnih konicah, se po novem obeta še večji kaos, kot do zdaj, ko imamo težavo sploh speljati z naših dvorišč in se vključiti v promet.

S.1.6. K pripombi podajamo naslednje pojasnilo:

Za območje je izdelana projektna dokumentacija za ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice. Po izvedbi ureditve bosta vozna pasova ožja kot v obstoječem stanju, vozišče in pločnik pa bosta izvedena na istem nivoju. Načrtovana ureditev prispeva k umirjanju prometa in izboljšanju prometne varnosti ter omogoča lažje vključevanje vozil z obstoječih priključkov na Tolstojevo ulico.

P.1.7.

Treba je upoštevati, da nam bo izgradnja tega kompleksa močno otežila in zagrenila vsakdanje življenje in nam vzela mir in intimnost, ki smo jo do sedaj imeli vsaj na eni strani naših parcel. Obenem pa se bo s tem gotovo znižala tudi tržna vrednost naših nepremičnin.

Pričakujemo, da boste naše pripombe vzeli resno in jih tudi upoštevali, ter tako dokazali, da vam je mar za prebivalce tega dela mesta Ljubljane, ki smo praktično vsi staroselci, saj živimo tukaj že več kot 60 let.

S.1.7. K delu pripombe, ki se nanaša na vplive načrtovane pozidave na kakovost bivanja okoliških prebivalcev, podajamo naslednje pojasnilo:

Območje OPPN je v OPN MOL ID opredeljeno kot območje prenove in zgoščevanja mesta. Pri načrtovanju prostorskih ureditev je bilo zato treba uskladiti razvojne potrebe območja z varstvom bivalnih pogojev v okoliških stanovanjskih območjih. Pri pripravi OPPN so bili upoštevani pogoji glede odnikov, višin objektov, osončenja, zelenih površin, prometne ureditve in drugih vplivov na okoliške nepremičnine.

Na podlagi prejetih pripomb so bile načrtovane rešitve ponovno preverjene, izdelane so bile tudi dodatne strokovne podlage. Dopolnjeni osnutek OPPN je bil pri pripravi predloga OPPN na podlagi prejetih pripomb smiselno dopolnjen, med drugim tudi z dodatnimi ukrepi za zmanjšanje vplivov načrtovane pozidave na sosednja zemljišča in obstoječe prebivalce.

Pripomba P.2.: občanka

P.2.1.

VIŠINA OBJEKTOV - želeli bi si, da bi Naročnik OPPN-ja in Izdelovalec OPPN-ja upošteval višino referenčnih objektov na tem območju. To pomeni vrstne hiše ob Tolstojevi ulici BE-241 SS ce.NB,2 in ob ulici Mašera-Spasićevo BE-541 SS ce.V,2. Prostorska enota PE1 se z obstoječe višine 10 m poveča na 23,5 m oziroma na 25,5 m upoštevajoč strojnico dvigala na strehi. Prav tako višina prostorske enote PE2 se z obstoječe višine 10 m poveča na 23,5 m oziroma na 25,5 m upoštevajoč strojnico dvigala na strehi.

Predlog rešitve: višina novozgrajenih objektov ne presega višine P+3.

S.2.1. Pripomba se delu, ki se nanaša na višine objektov, ne upošteva.

Za območje OPPN dopustne višine objektov določa nadrejeni prostorski akt OPN MOL ID, ki za obravnavano območje dopušča gradnjo objektov do višine P+6.

Na podlagi prejetih pripomb so bile načrtovane rešitve ponovno preverjene. Za pripravo predloga OPPN je bila za stavbo A izdelana nova arhitekturna zasnova. Volumen stavbe je manjši kot v dopolnjenem osnutku OPPN in preoblikovan tako, da se stavbam ob Tolstojevi ulici v etažah nad pritličjem ne približa več po celotni dolžini, temveč le z ožjima fasadama stanovanjskih lamel.

Volumen stavbe C je oblikovan stopničasto, tako da se z višino postopoma odmika od zunanjega oboda stavbe in le v osrednjem delu doseže višino P+6. S tem je zmanjšan vpliv načrtovane pozidave na sosednje stavbe. Volumni vseh načrtovanih stavb so oblikovani tako, da je osončenje sosednjih stanovanjskih stavb skladno z določbami OPN MOL ID.

tako, da je osončenje sosednjih stanovanjskih stavb skladno z določbami OPN MOL ID.

P.2.2.

ZELENI BEŽIGRAD - na referenčnih bližnjih območjih, to so vrstne hiše ob Tolstojevi ulici BE-241 SS ce.NB,2 in ob ulici Mašera-Spasića BE-541 SS ce.V,2, je zelo veliko zelenih površin. Trenutni to območje ni naseljeno. OPPN ne upošteva primerljive kvadrature zelenih površin na referenčnih območjih. Okolica novim kupcem ni naklonjena glede zelenih površin na raščenem terenu. Dostop do zelenih streh imajo samo lastniki v posamezni enoti.

Predlog rešitve: zagotovitev zadostnih (50%) zelenih površin na raščenem terenu glede na referenčna območja.

S.2.2. Pripomba se delu, ki se nanaša na zelene površine, ne upošteva.

Za območje OPPN zahteve glede zelenih površin določa nadrejeni prostorski akt OPN MOL ID. V OPPN so določene zahteve za zagotavljanje odprtih bivalnih površin in zelenih površin na raščenem terenu, ki v celoti izpolnjujejo pogoje iz OPN MOL ID, v posameznih primerih pa so določene tudi strožje zahteve.

V območju OPPN bo zagotovljenih več odprtih bivalnih in zelenih površin kot v obstoječem stanju, saj so površine ob obstoječih objektih danes pretežno pozidane oziroma utrjene.

P.2.3.

ZELENI PREHOD - glede na usmeritve želim v prihodnosti urediti samooskrben dom.

Višina objektov po OPPN-ju mi onemogoča investiranje v prihodnost trajnih zelenih rešitev. Posledično bo na našem območju večje segrevanje, neustrezna prevetritev, višja poraba energije za hlajenje in ogrevanje, nemogoča poraba obnovljivih virov ter znižana kakovost življenja.

Predlog rešitve: višina novozgrajenih objektov ne presega višine P+3 in zagotovitev zadostnih (50%) zelenih površin na raščenem terenu glede na referenčna območja.

S.2.3. K delu pripombe, ki se nanaša na zeleni prehod, podajamo naslednje pojasnilo:

Območje OPPN je v OPN MOL ID opredeljeno kot območje prenove in zgoščevanja mesta. Pri načrtovanju prostorskih ureditev je bilo zato treba uskladiti razvojne potrebe območja z varstvom bivalnih pogojev v okoliških stanovanjskih območjih. Pri pripravi OPPN so bili upoštevani pogoji glede odmikov, višin objektov, osončenja, zelenih površin, prometne ureditve in drugih vplivov na okoliške nepremičnine.

Prostorske ureditve se načrtujejo ob upoštevanju javnega interesa, kot ga določajo veljavni prostorski akti in predpisi s področja urejanja prostora. Pri tem je treba usklajevati razvoj območja z varstvom obstoječih bivalnih pogojev v okolici, ni pa mogoče zagotavljati pogojev za posamezne bodoče ureditve ali investicije na sosednjih zemljiščih.

Na podlagi prejetih pripomb so bile načrtovane rešitve ponovno preverjene, izdelane pa so bile tudi dodatne strokovne podlage. Iz njih izhaja, da so načrtovane stavbe oblikovane skladno z določili OPN MOL ID in da njihovi vplivi na okoliške stavbe niso prekomerni.

P.2.4.

GLOBINA GARAŽE PE1 - v geološko geomehanskem poročilu, ki ga je NAMA d.d. naročila pri IC ELEA (številka načrta 230116-GG, številka projekta 230116) je na stani 19/23 zapisano »Ponikanje je predvideno od globine 10 m naprej, v enoto IG3 (konglomerat). Linijsko in ploskovno ponikanje v višje ležečih plasteh (izvedba ponikovalnega polja, jarki, ...) se odsvetujejo zaradi prisotnosti zaglinjenih plasti (IG2 - glina) in možnosti nastanka visečih vodonosnikov. Pri izvedbi objekta z dvo-nivojsko kletjo, bi se pri višjem ponikanju pojavila možnost zatekanja vode v kletne prostore.« Objekt PE1 ste tudi poglobili še za eno kletno etažo.

Zapis na strani 22/23 pravi: »V sklopu načrtovanja objektov je potrebno računsko preveriti morebitne vplive na sosednje objekte v končnem stanju in iz vidika stabilnosti objektov v kritični fazi izvedbe gradbene jame.«

Pri izvedbi pilotne stene, kot zaščite gradbene jame, bo tako potrebna izvedba pilotne stene in glede na povečano globino kletnih etaž očitno sidranje. Sidranje pod parcelami vrstnih hiš je nedopustno.

Predlog rešitve: izvedba dveh kletnih etaž.

S.2.4. Pripomba se v delu, ki se na globino kletnih etaž, upošteva

Dopolnjeni osnutek OPPN je bil pri pripravi predloga OPPN spremenjen tako, da sta za stavbe v prostorski enoti PE1 določeni dve kletni etaži kot osnovna rešitev.

Izvedba dodatne kletne etaže je dopustna le pod pogoji, določenimi v OPPN, in sicer če transmisivnost vodonosnika v območju gradnje ni zmanjšana za več kot 10 % ter če se na podlagi geološko-geomehanskega elaborata ugotovi, da gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere na sosednjih območjih in objektih.

Pri tem pojasnjujemo, da iz Geološko-geomehanskega elaborata, izdelanega v fazi osnutka OPPN, izhaja, da je kota podzemne vode na globini približno 22 m pod koto terena, kar pomeni, da tudi v primeru podkletitve s tremi kletnimi etažami stavba ne bi posegala v vodonosnik. V fazi izdelave projektne dokumentacije bo treba izvesti dodatne geološko-geomehanske raziskave ter na njihovi podlagi določiti ustrezne ukrepe za varovanje gradbene jame in zaščito okoliških objektov. Za izvedbo zaščite gradbene jame obstajajo različne tehnične rešitve, zato poseganje na sosednja zemljišča ni nujen pogoj za izvedbo načrtovanih ureditev. OPPN v 51. členu tudi določa, da je so ukrepi za zaščito gradbene jame, ki so oddaljeneni manj kot 3 m od sosednjega zemljišča ali celo segajo na sosednje zemljišče, dopustni le, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča.

P.2.5.

MONITORING OBSTOJEČIH OBJEKTOV TOLSTOJEVE ULICE - pred izvedbo rušitvenih del in kasneje izvedbe zaščite gradbene jame je potrebna izvedba nultega stanja vseh objektov na Tolstojevi ulici (zunaj in znotraj) s strani Naročnika. Dokumentacijo prejmemo tudi lastniki stanovanj. Med gradnjo se izvaja monitoring.

Predlog rešitve: monitoring, spremljanje morebitni poškodb na naših objektih.

S.2.5. Pripomba je bila v delu, ki se nanaša na monitoring obstoječih objektov, je bila v dopolnjenem osnutku OPPN že upoštevana:

V tretji točki tretjega odstavka 52. člena OPPN je določeno, da morajo investitorji v času gradnje zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov in terena. Pred začetkom gradnje je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posredkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednjih objektih, če so te nastale zaradi izvajanja gradbenih del. Ob pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja geomehanik določi, katere objekte je treba opazovati, ter opredeli potreben obseg meritev.

O načrtovani gradnji bodo lastniki sosednjih nepremičnin obveščeni kot stranke v postopku skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo objektov.

P.2.6.

OSONČENOST v elaborat osenčenja ne ustreza zahtevam NIJZ (dok. št. 350-51/2022-2 (256), 6.9.2022). Zakaj?

S.2.6. K delu pripombe, ki se nanaša na osončenost načrtovanih in obstoječih stavb, podajamo naslednje pojasnilo:

Na območju MOL so zahteve glede osončenja stavb določene z 91. členom OPN MOL ID. V postopku priprave OPPN so bile izdelane strokovne podlage za preveritev osončenosti načrtovanih in okoliških stanovanjskih stavb, iz katerih izhaja, da so načrtovane ureditve skladne z določili OPN MOL ID.

Smernice NIJZ se sklicujejo na Tehnično smernico za graditev TSG-1-004:2010 Učinkovita raba energije. Navedena smernica izrecno določa, da je člen pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah, ki ureja arhitekturno oblikovanje in umeščanje stavb v prostor, oblikovan tako, da zagotavlja nekonfliktno navezavo na določbe veljavnih prostorskih aktov. V smernici je pojasnjeno, da to v praksi pomeni iskanje takšnih arhitekturnih in tehničnih rešitev, ki izpolnjujejo tako zahteve prostorskih aktov kot tudi zahteve predpisov o učinkoviti rabi energije.

Preveritve osončenja so bile zato izvedene skladno z določili veljavnega prostorskega akta OPN MOL ID.

P.2.7.

PROMET - glede na prometno območje, v katera sta vključena OPPN 374 in OPPN 132, je potrebno obravnavati celovito. Prosim, da se vsaj v območje urejanja OPPN 132 vključi tudi prometna študija. Število vozil na območju cest ni znano, ker MOL ne izvaja štetja prometa na Tolstojevi ulici, Slovenčevi ulici ter Mašera Spasičeva ulici.

Promet na tem območju je zelo zgoščen in nepretočen. Na tem območju se bo promet povečal za cca 1500 vozil. Ocenjujemo, da bodo zastoji na cesti več ur dnevno, kar bo vplivalo na kvaliteto zraka in zdravje ljudi, ki živijo ob cesti (problem zračenja), predvsem pa otrok, ki imajo tik ob cesti šolsko igrišče, ki je polno od zore do mraka in predstavlja pomemben del kvalitete bivanja in socialnega življenja soseske. Za število predvidenih stanovanj trenutna prometna ureditev ne bo ustrezna. Že zdaj en pas Tolstojeve ob prometnih konicah zaradi vključevanja na avtocesto stoji, prav tako je stoječi promet na Tolstojevi ulici ob vožnji otrok v šolo (do 7. leta je zakonsko obvezno spremstvo otroka, v praksi otroci sami ne hodijo v šolo do približno 3. razreda). Prosimo za simulacijo jutranje in popoldanske poti novih in starih stanovalcev do Dunajske ceste in Slovenčeve ulice, ob hkratnem razvozu otrok v šolo (z upoštevanjem prometa ostalih vozil).

Predlog rešitve 1: izvedba enosmernega prometa tudi po Tolstojevi ulici.

Predlog rešitve 2: razglasitev celotnega območja za peš cono s prepotrebno ureditvijo javnega prometa.

S.2.7. Pripomba se v delu, ki se nanaša na prometnu ureditev Tolstojeve ulice, ne upošteva.

Uvodoma pojasnjujemo, da je bila prometna ureditev širšega območja preverjena že v fazi priprave OPPN 374 v sklopu načrtovanaj javnih obodnih cest. Dodatno bodo prometni tokovi preverjeni v okviru načrtovanja nove gospodarske javne infrastrukture za potrebe območja OPPN. Štetje prometa in prometna študija bosta izdelana kot podlaga za nadgradnjo semaforiziranih križišč in prehodov za pešce in kolesarje na Slovenčevi in Podmilščakovi ulici. Študija bo izdelana v fazi komunalnega opremljanja območja, torej pred začetkom gradnje načrtovanih stavb.

Za izboljšanje prometne varnosti, dostopnosti in pretočnosti prometa v širšem vplivnem območju OPPN so načrtovane rekonstrukcije Tolstojeve ulice, Mašera-Spasičeve ulice, Glavarjeve ulice ter delov Slovenčeve in Herbersteinove ulice. Načrtovane ureditve vključujejo tudi izboljšanje pogojev za pešce in kolesarje.

V neposredni bližini območja OPPN se nahajata vrtec in osnovna šola, do katerih so načrtovane varne peš in kolesarske povezave. V okviru načrtovanih prometnih ureditev so predvideni tudi ukrepi za izboljšanje varnosti pešcev in kolesarjev ter nadgradnja semaforiziranih križišč v širšem območju.

Za izboljšanje prometne varnosti, dostopnosti in pretočnosti prometa v širšem vplivnem območju OPPN so načrtovane rekonstrukcije Mašera-Spasičeve ulice, Tolstojeve ulice, Glavarjeve ulice ter delov Slovenčeve ulice in Herbersteinove ulice.

Glede predloga za enosmerno prometno ureditev Tolstojeve ulice pojasnujemo, da je Tolstojeva ulica po prometnotehnični razvrstitvi glede na prometno funkcijo razvrščena med zbirne ceste. Kot taka zagotavlja povezavo med cestami višje kategorije (Dunajsko cesto na vzhodu in severno ljubljansko obvoznico preko Slovenčeve ulice) in ne more biti urejena kot enosmerna ulica.

Preusmeritev prometa na okoliške ulice ni primerna, saj so te preozke in ne omogočajo prevzema prometnih obremenitev, ki jih danes prevzema Tolstojeva ulica.

P.2.8.

PROMETNA UREDITEV TOLSTOJEVE ULICE – iz prometne situacije, priložene OPPN 132, je razvidna predvidena nova prometna ureditev Tolstojeve ulice. Predvidevam, da ne boste dovolili posegati v zmanjšanje PST po Tolstojevi ulici ob OŠ Franceta Bevka. Po OPN je v tem delu predvidena širina PST 3,8 m. Z ureditvijo se PST zmanjša za 1,8 m?

Predlog rešitve: izvedba enosmernega prometa tudi po Tolstojevi ulici.

S.2.8. K delu pripombe, ki se nanaša na ureditev Poti spominov in tovarištva ob Tolstojevi ulici, podajamo naslednje pojasnilo:

Na obravnavanem odseku Pot spominov in tovarištva ne poteka po samostojni poti, temveč po obstoječem pločniku ob Tolstojevi ulici. Koridor naravne in kulturne dediščine je na tem mestu širok od 3,9 m do 4 m in obsega pločnik.

Predvidena prometna ureditev vključuje rekonstrukcijo križišča z namenom izboljšanja prometne varnosti pešcev in kolesarjev. Širina površin, namenjenih pešcem in kolesarjem na severni strani Tolstojeve ulice, ostaja primerljiva z obstoječim koridorjem PST.

Dodatno širjenje pločnika na tem mestu bi zahtevalo poseg v obstoječa drevesa ob Poti spominov in tovarištva. Predlagana rešitev zato predstavlja uravnoteženo razmerje med izboljšanjem prometne varnosti ter ohranjanjem obstoječih dreves in zelenih površin.

Stališče glede enosmerne ureditve Tolstojeve ulice je bilo že podano pod točko S.2.7.

P.2.9.

SOČASNA IZVEDBA VSEH OBSTOJEČIH DOTRAJANIH VODOV PO TOLSTOJEVI ULICI in sicer vodovoda, kanalizacija, plinovod, elektrika, tk vodi, vročevod in JR.

Obstoječi kanalizacijski sistem je mešan, to pomeni da sta kanal za fekalno kanalizacijo in meteorno kanalizacijo združena. Kanalizacijski sistem je iz 60 let prejšnjega stoletja. Trenutno je predvidena samo sanacija JR in meteornih požiralnikov z ureditev povoznih površin in vezno gredo. Predvidena ureditev je ekonomsko nesmiselna.

Predlog rešitve: celovita in smiselna obnova vseh obstoječih vodov na celotne območju urejanja vozniških površin.

S.2.9. Pripomba se v delu, ki se nanaša na obnovo kanalizacije, vročevoda in JR, upoštevana.

Sočasno z ureditvijo in posodobitvijo Tolstojeve ulice so načrtovane tudi naslednje ureditve gospodarske javne infrastrukture:

- nova cestna razsvetljava Tolstojeve ulice,
- nova semaforizacija križišča Tolstojeva ulica – Ulica Pohorskega bataljona,
- nadgradnja semaforizacije križišč Tolstojeva ulica – Slovenčeva ulica in Dunajska cesta – Tolstojeva ulica,
- obnova kanalizacije v Tolstojevi ulici– mešan sistem,
- obnova vročevodnega omrežja v Tolstojevi ulici in
- nova gradnja kanalizacije za padavinske odpadne vode s ponikanjem v javnih površinah.

V sklopu rekonstrukcije Tolstojeve ulice bo izvedena tudi kabelska kanalizacija za elektronsko komunikacijsko omrežje.

P.2.10.

TOVORNI PROMET - vozišče trenutno ni in tudi glede na razpoložljivo dokumentacijo OPPN 132 ne bo dimenzionirano na obremenitev za tovorni promet.

Predlog rešitve: odstranitev tovrnega prometa iz vozniških površin Tolstojeve ulice.

S.2.10. K delu pripombe, ki se nanaša na tovorni promet na Tolstojevi ulici, podajamo naslednje pojasnilo:

Pripomba je bila v projektni dokumentaciji za ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice že upoštevana. Skladno s projektno dokumentacijo po Tolstojevi ulici ni predviden promet tovornih vozil z največjo dovoljeno maso nad 3,5 t. Omejitev bo določena z ustrezno prometno signalizacijo. Ohranja se obstoječa prepoved zavijanja tovornih vozil z Dunajske ceste na Tolstojevo ulico, z novo prometno ureditvijo pa bo prepovedano tudi zavijanje tovornih vozil s Slovenčeve ulice na Tolstojevo ulico.

P.2.11.

ZAMIK ETAŽ OBJEKTA A V OBEH SMEREH – glede na podobnost z sosednjim objektom C. V primeru, da se ne zgradi soseska s primerljivo višino vrstnih hiš ob Tolstojevi ulici BE-241 SS ce.NB,2 in ob ulici Mašera-Spasičeve BE-541 SS ce.V,2 predlagam stolpičasto gradnjo objekta A v obeh smereh.

S.2.11. K pripombi podajamo naslednje pojasnilo:

Za fazo priprave predloga OPPN je bila arhitekturna zasnova stavbe A spremenjena. Stavba je zasnovana iz pritličnega podstavka, na streho katerega sta postavljeni dve pravokotni pet nadstropni lameli. Lameli sta postavljeni na vzhodni oz. zahodni rob podstavka, streha podstavka med lamelama bo zelena. Pod nivojem terena sta načrtovani dve kletni garaži.

S.2.12. Pripomba se v delu, ki se nanaša na oblikovanje in členitev stavbe A, delno upošteva.

Za pripravo predloga OPPN je bila arhitekturna zasnova stavbe A bistveno spremenjena. Volumen stavbe je manjši kot v dopolnjenem osnutku OPPN, podolgovat stavbni volumen v smeri vzhod–zahod pa je nadomeščen z dvema ožjima stanovanjskima lamelama v smeri sever–jug.

Stavba je zasnovana iz pritličnega podstavka, na streho katerega sta postavljeni dve petnadstropni lameli. Lameli sta umeščeni na vzhodni oziroma zahodni rob podstavka, med njima pa je predvidena zelena streha.

Ne glede na to, da predlog stopničastega zniževanja stavbe proti severu ni upoštevan, so s spremenjeno zasnovo zmanjšani vplivi stavbe na okoliške objekte in odprte površine.

Pripomba P.3.: občanka

Na razgrnjeno gradivo OPPN 132 navajam pripombe s področja prometne ureditve, zagotavljanja potreb po družbeni infrastrukturi in še nekatere druge.

P.3.1.

Prometna ureditev področja

Iz navedenih dokumentov izhaja, da se v področju OPPN 132 z oznako EUP BE 589 načrtuje gradnja več večstanovanjskih stavb, gradnja poslovne stavbe ter pripadajočih parkirnih mest, in sicer:

Stavba A na severozahodnem delu področja- večstanovanjske stavbe etažnosti 3K+P+6 s 150 stanovanji (nad terenom 16.000 m² BTP) in 204 parkirnimi mesti za avtomobile ter 26 parkirnimi mesti za dvosledna vozila v treh kletnih etažah;

Stavba B na JZ delu - nova poslovna stavba, etažnosti 2K+P+3+T (nad terenom 9.200 m² BTP) in 158 parkirnimi mesti v dveh kletnih etažah. Obstoječa poslovna stavba (nad terenom 6.900 m² BTP);

Stavba C na V delu - stanovanjski kompleks s 150 stanovanji, etažnosti 2K+P+6 (nad terenom 12.900 m² BTP) in 167 parkirnimi mesti v dveh kletnih etažah.

V področju OPPN 374 je bilo v Izhodiščih za pripravo OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera Spasičevo — vzhod, izdelanih novembra 2021, na podlagi takrat veljavnega OPN-ja ter posebnih meril in pogojev za izdelavo OPPN 374, načrtovanih okoli 200 stanovanj, etažnosti P+5 oz. P+7 kot so obstoječe sosednje stavbe. V 5. alineji 17. člena OPPN 374 je razvidno, da se načrtuje izgradnja 240 stanovanj, kar je povečanje za petino, primerjalno z oceno v Izhodiščih za OPPN 374. V medijih oglašajo, da bo zgrajenih 245 stanovanj, od tega 20 poslovnih apartmajev. Za doseganje tolikšne zgostitve se ustrezno povečuje etažnost načrtovanih stavb, in sicer od P+2 do P+9. Iz Elaborata pa izhaja, da bo v dveh kletnih etažah zagotovljenih okvirno 378 parkirnih mest.

Za obstoječo stavbo Tiskarne so parkirna mesta zagotovljena v kletni etaži, in sicer je izgrajenih skupno 112 parkirnih mest, od tega 101 v prvi kleti in 11 parkirnih mest na terenu.

Vse naštete, načrtovane stavbe se prometno priključujejo ulici Mašera Spasičeva. V 1. točki 8. člena Dopolnjenega Osnutka OPPN 132 (vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora) je zaradi načrtovanih novogradenj v obeh področjih predvidena širitev ulice Mašera Spasiča kot tudi rekonstrukcija nekaterih drugih dostopnih cest, z namenom da se izboljša dostopnost in prometna varnost območja.

Za širitev ulice Mašera Spasiča je predvidena pridobitev nekaterih zemljišč, ki niso v lasti MOL. Del zemljišč za širitev ulice Mašera Spasiča poteka severno od obstoječega cestišča, del zemljišč poteka južno od obstoječega cestišča. Ker je ulico potrebno širiti zaradi načrtovanih novih stavb, menim, da bi bilo korektno širitev ulice Mašera Spasiča zagotoviti na zemljiščih, ki potekajo severno od obstoječega cestišča in so več ali manj v lasti investitorjev načrtovanih novih stavb.

Načrtovana širitev ulice Mašera Spasiča ter rekonstrukcija nekaterih drugih dostopnih cest, kot navedeno del Glavarjeve, del Herbersteinove ter Tolstojeve ulice, pri obremenitvi okolja z dodatnimi cca 1700 osebami v stanovanjskih stavbah obeh področij ter povečanim številom zaposlenih v novi poslovni stavbi ter obnovljeni tiskarni ter dodatno načrtovanimi 1290 parkirnimi mesti ne bo mogla zadostiti povečanemu prometu, ki bo posledica tolikšne zgostitve. V to sem prepričana, saj je že sedaj stanje več kot problematično predvsem v času prometnih konic oz. zgostitev prometa. Tako je v času prometnih konic v križišču ulic Mašera Spasičeva in Slovenčeva oteženo zavijanje proti centru mesta, hkrati pride do zastoja oz. blokade vozil, ki zavijajo proti obvoznici.

Vezano na nakazano načrtovano širjenje cestišč ulice Mašera Spasičeve in Glavarjeve pa sledeče: možnosti so zelo omejene, če sploh so. Na sedaj najožjem delu Mašera Spasičeve ulice, to je od Dunajske ceste proti Pegamovi ulici, je stanje že sedaj kritično. V tem delu ulice obstajajo naslednji uvozi in izvozi: iz garaže stavb ob Dunajski cesti (pod Merkatorjevimi bloki s 402 parkirnimi mesti), iz garaže stare tiskarne, iz garaž na Glavarjevi 8 do 12a — cca 60 garaž, pri čemer garaž, ki so v nivoju ceste ni mogoče uporabljati, saj pred uvozom avtomobila v garažo le-ta blokira javno pot, ob kateri je sedaj še 33 parkirnih mest na terenu. Priklaplja se promet iz parkirišč ob Dunajski cesti pred Merkatorjevimi bloki - cca 50 parkirnih mest, iz parkirišč za stavbo Adiko banke — cca 20 parkirnih mest in iz parkirišč pri bivši Labodovi stavbi. Promet prihaja iz severnega dela Herbersteinove ulice ter Pegamove, na katero se navezuje garaža iz soseske Glavarjeva rezidenca s 354 parkirnimi mesti ter parkirišča ob starih blokih na Glavarjevi ter iz tripleks garaž ob Pegamovi ulici, števila le-teh ne morem oceniti.

Za celovito rešitev prometa na obravnavanem področju bi morala biti pred sprejemom OPPN 374 in OPPN 132 narejena študija z oceno obremenitve okolja s prometom na celotnem območju, to je obeh OPPN. V primeru ugotovljene prekomerne obremenjenosti okolja s prometom zaradi načrtovane zgostitve pozidave, bi morala slediti korekcija v zmanjševanje števila novih stanovanj oz površin poslovne stavbe.

Možna rešitev prometa na področju OPPN 374 bi bila, da se izvede uvoz v kletne garaže pod stavbami S1, S2 in S3 preko parcele z oznako C1, ki naj bi predstavljala dovozno cesto od Tolstojeve ulice do prostorske enote PE2 ter izvoz na Mašera Spasičevo ulico. Za področje OPPN 132 bi bila možna podobna rešitev z uvozom v garaže iz Mašera Spasičeve ulice izvozom na Slovenčevo cesto, ali obratno.

Iz priloženega gradiva, ki obravnava področje prometne ureditve, z naslovom:

2.1.1

NASLOVNA STRAN NAČRTA
2. NAČRTI S PODROČJA GRADBENIŠTVA
OSNOVNI PODATKI O GRADNJI

Naziv gradnje: Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera- Spasičeva ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo- zahod,

Izhajajo le pavšalne ugotovitve kot je v točki 3.3. –»Nove ureditve bodo spremenile prometne vzorce tako izvorno ciljanega prometa območij OPPN kot prometa obstoječih (oziroma nespremenjenih) obodnih ureditev.« ter »3.4 Obstoječe stanje

Na obravnavanih odsekih v obdobju zadnjih več kot 10 let ni bilo izvedenih nobenih večjih gradbenih posegov. V tem obdobju se je na vplivnem prostoru predvidenih pozidav zgostila stanovanjska in poslovna pozidava. V trenutnem obdobju se aktivno izvajajo postopki za izgradnjo novih večjih stanovanjsko-poslovnih kompleksov. Posledično je voziščna konstrukcija razmeroma dotrajana, skladno z novimi ureditvami pa se pričakuje še dodatno povečanje prometnih ureditev.«

Nikjer ni številčnega prikaza že obstoječih uporabnikov cest v obravnavanem območju, kot tudi ne števila načrtovanih novih uporabnikov tako pešcev, kolesarjev in predvsem avtomobilov.

S.3.1. K delu pripombe, ki se nanaša na prometno ureditev območja, podajamo naslednja pojasnila:

Pripomba je bila v delu, ki se nanaša na ureditev Mašera-Spasičeve ulice v dopolnjenem osnutku OPPN že upošteva.

Za izboljšanje prometne varnosti, dostopnosti in pretočnosti prometa je načrtovana ureditev in posodobitev Mašera-Spasičeve ulice. Projektna rešitev vključuje spremembo prometnega režima, ureditev površin za pešce in kolesarje ter potrebne širitve vozišča na posameznih odsekih.

K delu pripombe, ki se nanaša na širitev Mašera-Spasičeve ulice, podajamo naslednje pojasnilo:

Širitev Mašera-Spasičeve ulice je v pretežnem delu načrtovana proti severu, na zemljišča v lasti Mestne občine Ljubljana oziroma investitorjev v območjih OPPN 132 in OPPN 374. Posegi južno od obstoječe ceste so predvideni predvsem na odsekih, kjer cesta že danes poteka po zemljiščih, ki še niso v lasti Mestne občine Ljubljana.

K delu pripombe, ki se nanaša na prometne obremenitve širšega območja in zastoje v križiščih, podajamo naslednje pojasnilo:

Prometna ureditev širšega območja je bila preverjena že v okviru priprave OPPN 374. Dodatno bodo prometni tokovi preverjeni v okviru načrtovanja gospodarske javne infrastrukture za potrebe območja OPPN. Štetje prometa in prometna študija bosta izdelana kot podlaga za nadgradnjo semaforiziranih križišč in prehodov za pešce ter kolesarje pred začetkom gradnje načrtovanih stavb.

Na podlagi projektne dokumentacije je na Mašera-Spasičevi ulici predvidena sprememba prometnega režima z uvedbo pretežno enosmernega prometa proti Dunajski cesti, kar bo prispevalo k izboljšanju prometne pretočnosti in prometne varnosti.

Pripomba se v delu, ki se nanaša na drugačno ureditev uvozov in izvozov za območji OPPN 132 in OPPN 374, ne upošteva.

Prometna ureditev območij je bila načrtovana in preverjena v okviru priprave obeh prostorskih aktov ter projektne dokumentacije za javno prometno infrastrukturo. Predlagane rešitve niso bile prepoznane kot primernejše od načrtovane prometne ureditve.

K delu pripombe, ki se nanaša na prikaz prometnih obremenitev v gradivu OPPN, podajamo naslednje pojasnilo:

Podrobnejše preveritve prometnih tokov in obremenitev bodo izdelane v okviru prometne študije, ki bo podlaga za izvedbo načrtovanih nadgrajenih prometne infrastrukture v širšem območju.

P.3.2.

Področje družbene infrastrukture

V Elaboratu so navedene tudi ključne ugotovitve s področja družbene infrastrukture, in sicer se ugotavlja vpliv načrtovane pozidave v OPPN 132 na naslednje objekte: objekte javne mreže vzgoje in izobraževanja, objekte javnega zdravstva na primarni ravni ter športne objekte lokalnega pomena.

Ugotovljeno je, da se z OPPN 132 načrtuje 300 stanovanjskih enot, kar pomeni, da se bo število prebivalcev povečalo za približno 900 oseb. Ocenjuje se, da bo od tega 54 predšolskih otrok oz. 2,45 oddelka vrtca ter 72 osnovnošolcev oz. 2,57 oddelka šole. Nadalje je ocenjeno, da obstoječe kapacitete obeh bližnjih vrtcev in osnovne šole zadostujejo povečanemu številu otrok.

V 12. točki 8. člena Osnutka OPPN 132 oz 7. Točka elaborata je zapisano le, da trenutne potrebe po prostih mestih na področju predšolske vzgoje v vrtcih in za osnovnošolske otroke iz načrtovanih stavbah izpolnjujejo obstoječa vrtca Jelka in Ciciban ter osnovna šola Franceta Bevka v bližini.

Zaključna ocena v Elaboratu ekonomike je, da "načrtovana prostorska ureditev ne bo vplivala na potrebe po povečanju obstoječe družbene infrastrukture."

OPN MOL 2022 - izvedbeni del za področje družbene infrastrukture zahteva za celotno področje obeh OPPN kot celote preveritev potreb po družbeni infrastrukturi.

Če seštejemo podatke o načrtovanih novih stanovalcih v obeh OPPN, ugotovimo naslednje:

OPPN 132 št. stanovanj 300 x 3 osebe- 900 stanovalcev, 6% od tega - 54 predšolskih otrok oz. 2,45 oddelka vrtca
8% od tega - 72 učencev oz. 2,57 oddelka šole

OPPN 374 št. stanovanj 240 x 3 osebe-720 stanovalcev, 6% od tega - 43 predšolski otrok oz. 1,95 oddelka vrtca
8% od tega - 58 učencev oz. 2,07 oddelka šole

Skupaj na celotnem področju se predvideva — 97 predšolskih otrok oz. 4,4 oddelke vrtca in 130 učencev oz. 4,6 oddelka šole.

V smernicah Oddelka za predšolsko vzgojo in izobraževanje št. 35021-13/2022-38, z dne 14.9.2022, izdanih za OPPN 132 med Tolstojevo in Mašera Spasičevo- zahod izhaja, da ob takratnem stanju vpisanih učencev — 487 in predvidenih 77 učencev iz načrtovanih 320 novih stanovanj, bodo zagotovljene ustrezne kapacitete v OŠ Franceta Bevka. Leta 2024 je Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje izdal prvo mnenje št. 35021-13/2022-91, z dne 3.1.2024, za OPPN 132 med Tolstojevo in Mašera Spasičevo- zahod (obravnavo 72 učencev), ki ga zaključuje takole: »Obravnavano področje spada pod šolski okoliš OŠ Franceta Bevka, ki ima v šol. Letu 2023/24 vpisanih 506 učencev oziroma oblikovanih 22 oddelkov (povprečno 23 učencev/oddelek). Ob realizaciji načrtovane gradnje stanovanj v območju OPPN 132 bomo za nove učence zagotovili ustrezne kapacitete v okviru obstoječe OŠ Franceta Bevka oz. drugih relevantnih obstoječih javnih osnovnih šolah na obravnavanem področju.«

Za OPPN 374 med Tolstojevo in Mašera Spasičevo — vzhod je bilo istega dne izdano drugo mnenje Oddelka za predšolsko vzgojo in izobraževanje št. 35021-29/2021-171, z dne 3.1.2024, (obravnavo 58 učencev), je v zaključku mnenja zapisano enako, citiram: »Obravnavano področje spada pod šolski okoliš OŠ Franceta Bevka, ki ima v šol. Letu 2023/24 vpisanih 506 učencev oziroma oblikovanih 22 oddelkov (povprečno 23 učencev/oddelek). Ob realizaciji načrtovane gradnje stanovanj v območju OPPN 374 bomo za nove učence zagotovili ustrezne kapacitete v okviru obstoječe OŠ Franceta Bevka oz. drugih relevantnih obstoječih javnih osnovnih šolah na obravnavanem področju.«

Iz zgoraj prikazanega lahko zaključimo, da če v izračun potreb seštejemo načrtovano število stanovalcev iz obeh OPPN 132 in OPPN 374 in izračunamo skupno število predšolskih otrok in učencev, verjetno prostih mest v obeh vrtcih in osnovni šoli, ki se nahajajo v neposredni bližini načrtovanega področja, ne bo dovolj.

Enako kot je v Elaboratu ekonomike za področje investicij v komunalno opremljenost področja upoštevano celotno področje OPPN 132 in OPPN 374 kar je povzeto v tudi 1. alineji 8. člena Osnutka OPPN 374, predvideva se delitev stroškov investicije v širitev in rekonstrukcijo cest (OPPN 374 - 37,85% in OPPN 132 - 62,15%), bi veljalo presojati tudi izpolnjevanje pogojev s področja družbene infrastrukture za celotno področje. Ocenjene potrebe po dodatnih kapacitetah v vrtcih in v osnovni šoli pa reševati v breme vseh novih investitorjev.

Pri tem ne gre zanemariti naslednjega, ob spodbujanju preusmeritve ljudi k uporabi koles ali gibanju peš, se v primeru, da ne bo zagotovljenih dovolj mest bodisi v bližnjih vrtcih, bodisi v šoli OŠ Franceta Bevka, sili prebivalce k sedanjí praksi dnevne uporabe osebnih vozil.

S.3.2. K delu pripombe, ki se nanaša na zagotavljanje kapacitet družbene infrastrukture, podajamo naslednje pojasnilo:

V postopku priprave OPPN so bila pridobljena mnenja pristojnega oddelka Mestne občine Ljubljana za področje predšolske vzgoje in izobraževanja. Na njihovi podlagi je bilo ugotovljeno, da bodo potrebe po osnovnošolskem izobraževanju zagotovljene v okviru obstoječe mreže osnovnih šol.

Potrebe po predšolski vzgoji se zagotavljajo v okviru javne mreže vrtcev Mestne občine Ljubljana, pri čemer razporeditev otrok ni nujno vezana izključno na najbližje vrtce.

V Mestni občini Ljubljana izvaja dejavnost predšolske vzgoje 23 javnih vrtcev. Število otrok v javnih vrtcih v zadnjih letih postopoma upada, skladno z manjšo rodnostjo, zato je v vrtcih na območju Mestne občine Ljubljana vsako leto več prostih mest. Mestna občina Ljubljana že več kot deset let zagotavlja vsem otrokom javni vrtec v spomladanskih mesecih, če izpolnjujejo naslednje pogoje: stalno prebivališče in stalnost bivanja v Mestni občini Ljubljana 15 mesecev, starostni pogoj 11 mesecev s 1. septembrom ter izbiro kamorkoli.

P.3.3.

Nadalje je v Elaboratu navedeno, da zahodno od območja OPPN v okviru zdravstvenega doma Ljubljana deluje ambulant Lek. V OPPN 374 je bil naveden Zdravstveni dom Bežigrad. Ambulant Lek je že nekaj časa zaprta, saj nimajo zdravstvenega osebja. Tudi sicer je bila namenjena le delavcem tovarne Lek. Tudi v Zdravstvenem domu Bežigrad je dostopnost do zdravnikov na primarni ravni že nekaj časa brez povečanega načrtovanega števila prebivalstva za Bežigradom nezadostna, tako da bo stiska novih stanovalcev, kako priti do zdravstvenih storitev na tem področju zagotovljena.

S.3.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na ambulant Lek, upošteva.

V Elaboratu ekonomike je bila navedba ambulante Lek popravljena. Kot najbližja organizacijska enota osnovnega zdravstvenega varstva je naveden Zdravstveni dom Bežigrad.

P.3.4.

Elaborat nadalje navaja, da so v bližini tudi večje športne površine, kot je Športni park Stožice in še širok nabor drugih storitvenih dejavnosti. Športni park Stožice ni pravi primer, saj ni namenjen rabi širše javnosti.

S.3.4. K delu pripombe, ki se nanaša na športne površine v Parku Stožice, podajamo naslednje pojasnilo:

V območju Parka Stožice se poleg športnih objektov za organizirane dejavnosti nahajajo tudi površine in objekti, namenjeni rekreativni uporabi širše javnosti:

- Center urbanih športov s poligonom s street elementi in poligonom s flow elementi,
- manjša ogrevalna dvorana, ki je poleg treningov rokometnega in košarkarskega kluba, namenjena tudi rekreaciji v košarki in malem nogometu, ob dvorani se nahaja dodatni prostor v katerem bo plezalni center,
- zunanje večnamensko igrišče za košarko in nogomet (za obiskovalce je brezplačno).

P.3.5.

Naslednji problem, je dostopnost do trgovin. Ob pričakovani ukinitvi Šparove samopostrežne trgovine se načrtuje nadomestna izgradnja trgovine na cca 190 m² površine, kar je bistveno manj kot je sedanja

trgovina, ki oskrbuje sedanje število prebivalcev tega območja. Kar pomeni, da nova trgovina ne bo zadoščala za obstoječe prebivalce, kaj šele za dodatnih cca 1700 stanovalcev iz novo načrtovanih stanovanj. In zopet bodo stanovalci prisiljeni uporabiti osebna vozila, da se bodo vozili po dnevnih nakupih v oddaljenejši trgovine.

S.3.5. Pripomba se v delu, ki se nanaša na zagotavljanje trgovske dejavnosti z osnovno preskrbo, upošteva.

Za pripravo predloga OPPN je bila arhitekturna zasnova stavbe A spremenjena tako, da bo pretežni del pritličja namenjen trgovski dejavnosti z osnovno preskrbo prebivalcev. Predvidena trgovska površina je bistveno večja kot v dopolnjenem osnutku OPPN oziroma je primerljiva z velikostjo obstoječe trgovine SPAR na tej lokaciji.

P.3.6.

Oba dokumenta OPPN 132 in OPPN 374 je pripravljala isti arhitekturni biro z gospo Mojco Šabec Kalan kot odgovorno arhitektko. Arhitekturo je pripravljala isti arhitekturni biro- Offis arhitekti. Oba dokumenta sta bila v izdelavi v enakem obdobju, le z nekaj meseci zamika. Pri tem se samodejno pojavlja dvom v strokovno pravilnost obeh dokumentov, saj bi za tako obsežno pozidavo bilo potrebno presojati celovite vplive na okolje, ne pa da se je pridobivalo ločena mnenja oz. soglasja za parcialne obremenitve.

S takim načinom, drobljenjem večjega področja na manjše segmente, se zavaja pristojne službe pri izdaji mnenj in posledično s predimenzionirano pozidavo, ki bistveno poslabša bivanjske razmere obstoječim prebivalcem.

Naj ponovno sklenem svoje pripombe z odgovorom podžupana pristojnega za urbanizem v mestu, g. Roka Žnidaršiča na vprašanje kaj pomeni zgostitev v arhitekturnem žargonu, objavljenem v Sobotni prilogi Dela, dne 25. marca 2023: "To pomeni, da določene hiše menjaš s hišami, ki imajo večjo kapaciteto. Tukaj pa je občutljiva točka, ko je treba ob zavedanju, da zgoščamo mesto, da intenziviramo prebivalce in rabe, hkrati poskrbeti za to, da se tistim, ki že tam živijo, njihov življenjski prostor ne poslabšuje. To je osnovno načelo, ki pa je vedno na preizkušnji, ko pač pride do tega da investitorji in njihovi arhitekti poskušajo priti do maksimalnega izkoristka in še malo čez."

S.3.6. K delu pripombe, ki se nanaša na pripravo OPPN 132 in OPPN 374 ter presojo njihovih vplivov, podajamo naslednje pojasnilo:

OPPN 132 in OPPN 374 sta ločena prostorska akta, ki se pripravljata za različni območji in na pobudo različnih investorjev. Ne glede na njuno ločeno pripravo so bili pri pripravi OPPN upoštevani tudi kumulativni vplivi načrtovanih ureditev v obeh območjih. Za oba postopka je bilo pridobljeno mnenje pristojnega ministrstva, da celovita presoja vplivov na okolje ni potrebna. Celovita presoja vplivov na okolje je bila izvedena že v postopku priprave OPN MOL ID.

Pripomba P.4.: občan

Spoštovani, pošiljam vam pripombe (predloge) na javno razgrnitev OPPN 132 med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo - zahod:

P.4.1.

Prometna in komunalna ureditev:

ob rekonstrukciji Mašera-Spasičeve ulice v enosmerno ulico predlagam ureditev prometne cone za kratkotrajno parkiranje v bližini vrta in omejitev hitrosti na 30km/h po celotni dolžini; podobno na Tolstojevi ulici (tudi v bližini šole); zaradi povečanja kapacitet predlagam vnovično podrobno preverbo ustreznosti fekalne kanalizacije na terenu (ne zgolj izračun po podatkih).

S.4.1. K delu pripombe, ki se nanaša na prometno in komunalno ureditev območja, podajamo naslednja pojasnila:

Pripomba je bila v delu, ki se nanaša na ureditev Mašera-Spasičeve ulice, v dopolnjenem osnutku OPPN že upoštevana.

Za izboljšanje prometne varnosti je načrtovana ureditev in posodobitev Mašera-Spasičeve ulice. V

projektne dokumentaciji za ureditev in posodobitev Mašera-Spasićeve ulice je za celotno ulico določena cona 30. Poleg omejitve hitrosti so načrtovani tudi drugi ukrepi za umirjanje prometa (dvignjeni platoji, dvignjeni prehodi za pešce in podobni gradbeno-tehnični ukrepi).

K delu pripombe, ki se nanaša na kratkotrajno parkiranje v bližini vrtca, podajamo naslednje pojasnilo:

Ureditev novih parkirnih mest ob Mašera-Spasićevi ulici tehnično ni možna. Dostop do vrtca je mogoč tudi z Glavarjeve ulice. Ob Glavarjevi ulici so obstoječa bočna parkirišča. Na delu teh parkirišč med delovnikom v času od 7. do 17. ure že velja omejitev kratkotrajnega parkiranja za potrebe vrtca. V sklopu preureditve Glavarjeve ulice se bo glede na potrebe vrtca število teh parkirišč s posebnim režimom povečalo.

Pripomba je bila v delu, ki se nanaša na preverbo ustreznosti kanalizacije, že upoštevana.

Ustreznost kanalizacije v Tolstojevi in Mašera-Spasićevi ulici je bila preverjena v postopku priprave projektne dokumentacije za ureditev in posodobitev obeh ulic. Ugotovljeno je bilo, da je mešani kanalizacijski sistem v Tolstojevi ulici potreben obnove. Izdelana je projektna dokumentacija za obnovo kanalizacije, ki bo izvedena sočasno z ureditvijo in posodobitvijo Tolstojeve ulice.

P.4.2.

Višina in postavitve objektov:

predlagam podrobno preverbo glede osončenost objektov ob Tolstojevi ulici, upoštevajoč vso dodatno infrastrukturo na strehah novih stavb, vse balkone in podobno ter vse ostalo na novo predvideno.

S.4.2. Pripomba se v delu, ki se nanaša na ponovno preveritev osončenja, upošteva.

Za fazo dopolnjenega osnutka OPPN sta bili izdelani strokovni podlagi za preveritev vpliva načrtovanih stavb A in C na osončenost okoliških objektov. Ker je bila za pripravo predloga OPPN arhitekturna zasnova stavbe A bistveno spremenjena, je bila izdelana tudi nova preveritev osončenja.

Iz izdelanih strokovnih podlag, ki so del spremljajočega gradiva OPPN, izhaja, da so volumni načrtovanih stavb oblikovani tako, da je vpliv na osončenost sosednjih stanovanjskih stavb skladen z določili OPN MOL ID.

Pri pripravi študije osončenja so bili upoštevani skrajni dopustni gabariti načrtovanih stavb, vključno z dopustnimi balkoni. Dodatni infrastrukturni objekti na strehah v fazi priprave OPPN še niso znani, zato niso bili predmet preveritve. Skladno s 30. členom OPPN bo treba ustreznost osončenja glede na končno načrtovano stanje ponovno preveriti in dokazati v projektne dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja, morebitno dodatno infrastrukturo na strehah stavb pa načrtovati tako, da ne bo prekomerno vplivala na osončenje sosednjih stavb.

P.4.3.

Meja območja OPPN in dostopnost:

predlagam izvedbo nove enotne ograje na severni strani območja OPPN proti obstoječim objektom in ozelenitev ograje z razširitvijo zelenega pasu na severni strani novih predvidenih objektov.

S.4.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na ureditev meje območja OPPN proti stanovanjskim objektom na severni strani, upošteva.

Predlog OPPN je bil dopolnjen tako, da je ob severni meji območja predvidena izvedba do 1,80 m visoke ozelenjene ograje. Ograja zagotavlja fizično in vizualno ločitev med območjem OPPN in sosednjimi zemljišči ter je obveznost investitorjev načrtovanih stavb.

P.4.4.

Program:

predlagam, da se gostinskih lokalov in vrtov ne umešča na severne strani novih objektov.

S.4.4. Pripomba se v delu, ki se nanaša na vplive gostinske dejavnosti na sosednja zemljišča, upošteva.

Predlog OPPN je bil dopolnjen tako, da na severnih fasadah stavb niso dopustne fasadne odprtine

gostinskih lokalov. S tem se zmanjšujejo vplivi gostinske dejavnosti na sosednja zemljišča na severni strani območja OPPN.

P.4.5.

Monitoring:

predlagam podroben načrt monitoringa, kjer bodo jasno določene časovnice, sprotne poročanje prizadetim stanovalcem in določitev konkretnih ukrepov ob morebitnih težavah; predlagam tudi, da se delovni čas gradbišča ob sobotah prične po 7. uri zjutraj.

S.4.5. K delu pripombe, ki se nanaša na monitoring obstoječih objektov in obveščanje stanovalcev med gradnjo, podajamo naslednja pojasnila:

Pripomba je bila v delu, ki se nanaša na monitoring obstoječih objektov, v dopolnjenem osnutku OPPN že upoštevana.

V tretji točki tretjega odstavka 52. člena OPPN je določeno, da morajo investitorji v času gradnje zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov in terena. Pred začetkom gradnje je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posebkov.

Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednjih objektih, če so te nastale zaradi izvajanja gradbenih del. Ob pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja geomehanik določi, katere objekte je treba opazovati, ter opredeli potreben obseg meritev.

O načrtovani gradnji bodo lastniki sosednjih nepremičnin obveščeni kot stranke v postopku skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo objektov.

K delu pripombe, ki se nanaša na delovni čas gradbišča, podajamo naslednje pojasnilo:

OPPN v določbah, ki se nanašajo na varstvo pred hrupom, določa ukrepe za zmanjšanje vplivov gradnje na okoliške prebivalce, med drugim tudi časovne omejitve za izvajanje hrupnejših del. Določila temeljijo na izdelani strokovni podlagi s področja varstva pred hrupom in veljavnih predpisih.

Podrobnejša organizacija gradbišča, vključno z delovnim časom izvajanja posameznih gradbenih del, ni predmet urejanja OPPN, temveč se določi v nadaljnjih fazah projektiranja in izvajanja gradnje skladno z veljavnimi predpisi s področja varstva pred hrupom in graditve objektov.

P.4.6.

Šola in vrtci:

predlagam, da se točno določi število prostih mest v OŠ in vrtcih v bližini in se to primerja s projekcijo za več kot petsto novih stanovanj na tem območju (vzhod-zahod) ter se to javno predstavi zainteresirani javnosti (s konkretnimi številkami).

S.4.6. K delu pripombe, ki se nanaša na zagotavljanje kapacitet vrtcev in osnovnih šol, podajamo naslednje pojasnilo:

K dopolnjenemu osnutku OPPN je bilo pridobljeno mnenje Mestne občine Ljubljana, Oddelka za predšolsko vzgojo in izobraževanje, iz katerega izhaja, da potrebe po prostih mestih na področju predšolske vzgoje in osnovnošolskega izobraževanja na obravnavanem območju pokrivajo obstoječi vrtci in osnovne šole v širšem območju.

Mnenje je bilo pripravljeno na podlagi dopolnjenega osnutka OPPN, v katerem je bilo načrtovanih približno 300 stanovanj. Za fazo predloga OPPN je bila kapaciteta območja zmanjšana, saj je v stavbi A načrtovanih približno 80 stanovanj namesto prvotno predvidenih 150, zato so tudi pričakovane potrebe po mestih v vrtcih in osnovnih šolah manjše od prvotno ocenjenih.

V fazi priprave dopolnjenega osnutka OPPN, ki je bil tudi javno razgrnjen, je bilo v območju OPPN načrtovanih 300 novih stanovanj. Kapaciteta območja se je po javni razgrnitvi zmanjšala, in sicer je v stavbi A za fazo predloga OPPN načrtovanih le 80 stanovanj, namesto prvotno mišljenih 150 stanovanj.

K dopolnjenemu osnutku OPPN je bilo s strani MOL, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje

pridobljeno 1. mnenje, iz katerega izhaja, da potrebe po prostih mestih na področju predšolske vzgoje na obravnavanem območju pokrivata Vrtec Jelka in Vrtec Ciciban oz. drugi vrtci v Ljubljani, kamor se bodo otroci iz nove stanovanjske soseske predvidoma lahko tudi vključili ter, da obravnavano območje spada pod šolski okoliš OŠ Franceta Bevka oz. drugih relevantnih obstoječih javnih osnovnih šolah na obravnavanem območju.

P.4.7.

Stanovanjski objekti na severni strani območja:

predlagam, da se stanovalcem hiš na severni strani znova predstavi podrobne ugotovitve glede osončenja hiš in kako se bo njihov bivanjski prostor konkretno spremenil.

S.4.7. K delu pripombe, ki se nanaša na predstavitev ugotovitev glede osončenosti obstoječih stanovanjskih objektov na severni strani območja OPPN, podajamo naslednje pojasnilo:

Ugotovitve glede osončenosti načrtovanih in obstoječih stavb so pojasnjene v stališču S.4.2. Izdelane strokovne podlage za preveritev osončenja so del spremljajočega gradiva OPPN in so javno dostopne v okviru gradiva za sprejem OPPN.

P.4.8.

Pri vsem skupaj se ne morem znebiti občutka, da pripravljavci dokumentacije ne (z)morejo odgovoriti na (v resnici) zelo temeljno arhitekturno vprašanje: "Kako se bodo s posegom na obravnavanem območju izboljšale bivanjske razmere za obstoječe prebivalce v okolici?" In tu smo pri srži problema mestnega snovanja in odločanja.

S.4.8. K delu pripombe, ki se nanaša na vpliv načrtovanih ureditev na kakovost bivanja v okolici, podajamo naslednje pojasnilo:

Območje OPPN je danes pretežno pozidano z dotrajanimi in funkcionalno neustreznimi objekti nekdanje industrijske cone. Z izvedbo OPPN bo območje celovito prenovljeno.

Sočasno z gradnjo novih stavb so načrtovane tudi rekonstrukcije okoliških cest, posodobitev gospodarske javne infrastrukture ter izboljšanje pogojev za pešce in kolesarje. S tem se bodo izboljšale prometna varnost, dostopnost in urejenost območja.

Pomemben del prenove predstavljajo tudi nove odprte bivalne in zelene površine. V primerjavi z obstoječim stanjem bo delež zelenih površin bistveno večji, predvidene pa so tudi nove zasaditve dreves in druge zelene ureditve, ki prispevajo k izboljšanju bivalnega okolja.

Pripomba P.5.: občanka

Vsa nadaljnja poglavja, opisi in pripombe se nanašajo na »Dopolnjeni osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod, datum objave 14. 10. 2024« in predhodne dokumentacije postopka, spletni naslov:

<https://www.ljubljana.si/sl/moja-ljubljana/urbanizem/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi/prostorski-izvedbeni-akti-v-pripravi-po-zurep-3/>, v nadaljevanju kratica OPPN.

P.5.1.

Pogoji OPN MOL- ID - podlaga za pripravo OPPN

Pogoji občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana, v nadaljevanju OPN MOL, ki so podlaga za pripravo OPPN, so določeni s strani Mestne občine Ljubljana, v nadaljevanju kratica MOL. V OPPN je ustreznost prikazanih rešitev opredeljena z dikcijo: »zadošča zahtevam OPN MOL- ID. Kako je z lastniki nepremičnin v tem prostoru in njihovimi zahtevami OPPN ne navaja. Enostransko sprejeti pogoji, ki ustrezajo investitorjem in MOL, so popolnoma nesprejemljivi za prebivalce na obravnavanem območju ter pomembno vplivajo na zdravo življenjsko okolje, kvaliteto bivanja, vrednost nepremičnin, pa tudi na urbanistične rešitve. Dosedanji prostor, večinoma nizko grajenih vrstnih stanovanjskih hiš na Tolstojevi ulici, postaja primer neustrezne mešane pozidave prostora z visokimi stavbami in visoko zazidljivostjo prostora, kar vse vpliva na, v nadaljevanju, opredeljene pripombe in predloge.

Pripomba:

Spremenjeni pogoji izdelave OPPN oz. kriteriji prostorskega planiranja bi sicer lahko zmanjšali gostoto prebivalstva in ostalih uporabnikov prostora na polovico, kar bi vplivalo tudi na ustrežnejšo ureditev infrastrukture v najširšem pomenu, vključno s prometom in kanalizacijo. Pogoji OPN so sicer obvezujoči in sicer so določeni kot maksimalni obseg, niso pa določeni minimalni in posledično investitor lahko predvideno gradnjo prilagodi na način, da bo zadoščeno tudi zahtevam okoliških prebivalcev.

Pripraviti pogoje za izdelavo OPPN, ki so usklajeni z lastniki nepremičnin in ne poslabšujejo kvalitete življenja na različnih področjih uporabe prostora – infrastruktura v najširšem pomenu, ekološko-okolijski pogoji, promet, ipd.

S.5.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša na zmanjšanje gostote pozidave, delno upošteva.

Območje OPPN je v strateškem delu OPN MOL opredeljeno kot območje prenove in zgoščevanja mesta. Tem usmeritvam sledijo tudi določila OPN MOL ID, ki za obravnavano območje dopuščajo intenzivnejšo izrabo prostora.

Pri načrtovanju prostorskih ureditev je bilo zato treba uskladiti razvojne potrebe območja z varstvom bivalnih pogojev v okoliških stanovanjskih območjih. Pri pripravi OPPN so upoštevani pogoji glede odmikov, višin objektov, osončenja, zelenih površin, prometne ureditve in drugih vplivov na okoliške nepremičnine.

Na podlagi prejetih pripomb so bile načrtovane rešitve ponovno preverjene, izdelane so bile tudi dodatne strokovne podlage. Dopolnjeni osnutek OPPN je bil pri pripravi predloga OPPN na podlagi prejetih pripomb smiselno dopolnjen, med drugim tudi z dodatnimi ukrepi za zmanjšanje vplivov načrtovane pozidave na sosednja zemljišča in obstoječe prebivalce.

Kapaciteta območja je bila v fazi priprave predloga OPPN zmanjšana. Arhitekturna zasnova stavbe A je bila bistveno spremenjena, zaradi česar se je število načrtovanih stanovanj zmanjšalo s približno 150 na približno 80 stanovanj. Predlog dodatnega zmanjšanja kapacitete območja in spremembe pogojev za pripravo OPPN pa ni upoštevan, saj je predlog OPPN pripravljen skladno z določili OPN MOL ID, ki za obravnavano območje uresničujejo usmeritve strateškega dela OPN MOL glede prenove in zgoščevanja mesta.

P.5.2.

Študija variant:

V občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana - OPN MOL »O D L O K o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del, Uradni list Republike Slovenije Št. 59, 3. 5. 2022« je za OPPN 132 navedeno, da morajo biti k OPPN izdelane variantne rešitve

Pripombe:

V predmetnem dopolnjenem osnutku so sicer v obrazložitvi prikazane variantne rešitve, ki pa so bile presoјane z vidika obstoječe poselitve prostora zgolj glede na zagotavljanje minimalnih zahtev osončenosti z vidika omejitev OPN. Prilagoditev zaradi pogojev osončenosti je bila izdelana zgolj za zadnjo izbrano varianto. Variantne rešitve torej niso bile pripravljene na način, da bi vse variante zadostile osnovnim pogojem OPN. Torej, tiste variante, ki pogojem ne zadostujejo sploh ne predstavljajo variantnih rešitev. Tako kot je v slopu OPN določena maksimalna višina objektov (do P+6), ki so jo načrtovalci upoštevali, je v OPN podana tudi omejitev glede osončenosti. Torej se OPPN ni pripravljala na način, ki bi zagotavljal ustrezno izbiro variantnih rešitev, saj nekatere (morda celo vse) rešitve niso ustrezale osnovnim pogojem in ne morejo biti presoјane kot VARIANTE. To je enako kot če bi na območju, kjer je dovoljeno načrtovati objekte višine do P+6 kot varianto predvideli objekte P+12. Predlagatelj naj poda odgovor, katere variantne rešitve so zadoščale pogojem osončenosti in so bile kot take sploh primerne kot variante.

Predlagatelj naj poda tudi odgovor ali je naročil pripravljavcu OPPN tudi izdelavo variante z manjšim vplivom na obstoječo poselitve ali je zgolj želel doseči maksimalni izkoristek prostoraz najvišjo možno gostoto prebivalstva ob zagotavljanju robnih pogojev na skrajni meji.

S.5.2. K delu pripombe, ki se nanaša na pripravo in vrednotenje variantnih rešitev, podajamo naslednje pojasnilo:

Podlaga za izdelavo variantnih rešitev je bila projektna naloga, v kateri so bila povzeta določila OPN MOL ID in drugi predpisi, ki jih je bilo treba upoštevati pri načrtovanju prostorskih ureditev. Namen variantnih rešitev je bil preveriti različne koncepte prostorske ureditve območja ter pridobiti strokovne podlage za izbor najprimernejše rešitve.

V postopku vrednotenja variantnih rešitev se presoja več urbanističnih, prometnih, okoljskih, infrastrukturnih, funkcionalnih in ekonomskih vidikov načrtovanih ureditev. Na podlagi strokovnih ocen in primerjave različnih rešitev je bila izbrana najustreznejša variantna rešitev, ki je predstavljala podlago za nadaljnjo pripravo OPPN.

Po izboru variantne rešitve so bile pri pripravi OPPN za izbrano rešitev izdelane dodatne strokovne podlage in preveritve, na podlagi katerih so bile načrtovane ureditve podrobneje preverjene, dopolnjene in prilagojene. Za fazo osnutka OPPN je bila izdelana strokovna podlaga za preveritev osončenja, na podlagi katere so bili gabariti stavb prilagojeni. Ker je bila za pripravo predloga OPPN arhitekturna zasnova stavbe A bistveno spremenjena, je bila izdelana tudi nova preveritev osončenja.

Končna rešitev, predlagana v OPPN, je rezultat nadaljnjega strokovnega preverjanja in usklajevanja v postopku priprave prostorskega akta.

P.5.3.

Osončenost objektov:

V predlogu oz. dopolnjenem osnutku predmetnega OPPN je kot strokovna podlaga vsebovan elaborat »Preveritev osončenosti, OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 132 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIČEVO – ZAHOD, št. dok. 2024/5, izdelal Urh Vidmar, dipl. ing. pom, Ljubljana, 2.4.2024.

V elaboratu je predstavljena preveritev osončenosti obstoječih in predvidenih objektov v skladu z 91. členom OPN MOL – ID, ki navaja:

91. člen

(zagotavljanje higienskih in zdravstvenih zahtev v zvezi z osvetlitvijo, osončenjem in kakovostjo bivanja)

- (1) Obstoječim in novim stavbam je treba zagotoviti v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba, v stanovanjskih stavbah za druge posebne družbene skupine tudi stanovanjske sobe, 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.
- (2) Določba prejšnjega odstavka ne velja:
 - za 20 % stanovanj v novih večstanovanjskih stavbah,
 - kadar leži stavba na severnem pobočju oziroma v ozki dolini in lega stavbe ne omogoča izvedbe določbe osončenja,
 - za gradnjo stavb v vrzeli stavbnega bloka.

Izvedena je simulacija osvetlitve objektov za dva datumska primera in sicer 21.12. in 21.3., pri čemer so presojane osvetlitvene situacije posameznih fasad objektov. Objekti so razdeljeni celo na posamezne segmente in sicer vertikalno glede na postavitev oken. Elaborat ne obravnava objektov (stanovanjskih hiš) kot celote ter jih drobi na manjše dele. Za posamezne segmente se v elaboratu nahajajo izkazi osončenosti na referenčna datuma.

Pripombe:

Elaborat ne vsebuje ničelnega stanja in primerjave s predvidenim stanjem. Obstoječi objekti v nizu Tolstojeva 45-59 so namreč pri obstoječem stanju brez ovir osončenosti. Elaborat je potrebno dopolniti z izkazom ničelnega stanja in preglednico primerjave osončenosti med obstoječim in predvidenim

stanjem vsaj na referenčne datume. Z izkazom razlik osončenosti se bo lahko preverilo vpliv na življenjsko okolje ter temeljne pravice, ki izvirajo iz osebne lastnine in ustave.

Z zmanjšanjem osončenosti se prebivalcem Tolstojeva 29-59 bistveno poslabša življenjsko okolje v smislu kvalitete bivanja in zdravih bivanjskih razmer. S predmetnim OPPN se bo zagotovo sprožilo številne sodne postopke na podlagi 72. člena ustave. Prosimo za argumentacijo in odgovor o sodnem varstvu v postopku sprejemanja OPPN.

Elaborat ne izkazuje osončenosti objektov kot celote. Kar nekaj objektov v nizu Tolstojeva 29- 59 ob simulaciji objektov kot celote (ne razdeljeno v segmente) nebi zadostilo pogojem, določenim z OPN. Elaborat naj se dopolni na način, da se posamezni objekti ne delijo na segmente ter upoštevajo kot enotne stavbe, ki morajo v celoti zadostiti pogojem OPN.

Vsi obstoječi objekti Tolstojeva 29-59 imajo na J strani urejene zelenjavne vrtove ali druge zelene površine. Z izvedbo objektov, kot jih predvideva dopolnjeni osnutek OPPN se bo osončenost vrtov bistveno zmanjšala, kar je razvidno tudi iz okrnjenih izkazov za presečni datum 21.3. Osončenost na območju vrtov pri objektih Tolstojeva 37-45 in 53-59 se na datum 21.3. z umestitvijo novih objektov (kot izkazano v elaboratu) izniči za vsaj 3 ure. Pri tem gre za senčenje celotnih vrtov in ne delno senčenje. Prav tako predvidevamo, da se obsežno senčenje zaradi novogradnje pojavlja tudi v obdobju med 21.3. in 21.12. S tem se bistveno zmanjšuje možnosti za rast rastlin na zelenjavnih in drugih vrtovih ter posega v osnovne pravice osebne lastnine. Elaborat naj se dopolni z obdobjem, ko ni senčenja posameznih vrtov, ki pripadajo objektom Tolstojeva 29-59.

Izrazito senčenje na presečni datum 21.12. nakazuje na izredno poslabšanje osončenosti strešnih površin več objektov v nizu Tolstojeva 29-59. Pri tem ni navedeno, do katerega datuma strehe niso senčene zaradi posledic objektov, predvidenih z OPPN. Navedba je namreč izrednega pomena v trenutnem času in obsežni izvedbi sončnih elektrarn. Dopolnjeni osnutek OPPN v 15. členu na predvidenih objektih dopušča izvedbo sončnih zbiralnikov in celic, kar bo deloma onemogočeno obstoječim objektom, ki bodo imeli prekomerno senčenje. S predmetnim OPPN se najverjetneje sprožilo številne sodne postopke na podlagi 26. člena ustave. Prosimo za argumentacijo in odgovor o sodnem varstvu v postopku sprejemanja OPPN.

S.5.3. K delu pripombe, ki se nanaša na elaborat osončenosti in vpliv načrtovanih stavb na osončenost sosednjih nepremičnin, podajamo naslednje pojasnilo:

Pri pripravi elaborata osončenosti se ugotavlja izpolnjevanje pogojev osvetlitve z naravnim osončenjem skladno z določili 91. člena OPN MOL ID. Pri tem je bil uporabljen tridimenzionalni model, ki upošteva obstoječe in načrtovane volumne stavb, vključno z načrtovanimi stavbami v območju OPPN 374, za katere je bilo že izdano gradbeno dovoljenje.

Če se pri preveritvi ugotovi, da pogoji osončenosti niso v celoti izpolnjeni, se skladno z drugim odstavkom 91. člena OPN MOL ID primerjata obstoječe in načrtovano stanje, pri čemer nove stavbe ne smejo poslabšati pogojev osončenosti bivalnih prostorov v obstoječih stavbah. Kadar celotna fasada opazovane stavbe ni osončena v celotnem zahtevanem časovnem intervalu, se preverja osončenost posameznih prostorov, za katere je skladno z OPN MOL ID zahtevano naravno osončenje.

Delitev fasad na posamezne segmente je namenjena preglednejšemu prikazu rezultatov simulacije in ne vpliva na ugotovitev, ali so pogoji osončenosti izpolnjeni. Rezultat preveritve je določen z geometrijo stavb in potjo sonca ter ni odvisen od načina grafičnega prikaza fasad..

K delu pripombe, ki se nanaša na osončenost vrtov, odprtih površin, možnosti vrtnarjenja, izrabo sončne energije ter druge načine uporabe sosednjih nepremičnin, pojasnujemo, da veljavni prostorski predpisi določajo pogoje glede osončenosti bivalnih prostorov v stavbah, ne določajo pa minimalne osončenosti vrtov, zelenjavnih gred, streh ali pogojev za postavitev in delovanje sončnih elektrarn na sosednjih zemljiščih.

Območje OPPN je v strateškem delu OPN MOL opredeljeno kot območje prenov in zgoščevanja mesta. Pri pripravi prostorskega akta je bilo zato treba uskladiti razvojne potrebe območja z varstvom

obstoječega bivalnega okolja. Načrtovane stavbe so oblikovane tako, da izpolnjujejo zahteve OPN MOL ID glede osončenja, odmikov in drugih pogojev za umeščanje stavb v prostor.

K delu pripombe, ki se nanaša na morebitno zmanjšanje vrednosti nepremičnin, odškodninske zahtevke in druge premoženjskopravne posledice načrtovane gradnje, pojasnjujemo, da postopki priprave in sprejemanja OPPN niso namenjeni ugotavljanju obstoja ali višine morebitne škode posameznim lastnikom nepremičnin niti odločanju o odškodninskih zahtevkih.

V postopku priprave OPPN se presoja skladnost načrtovanih ureditev z veljavnimi predpisi in javnim interesom, kot ga določata zakonodaja s področja urejanja prostora in OPN MOL ID. Morebitna vprašanja glede nastanka škode, njene višine ali upravičenosti do odškodnine se presojajo v za to predvidenih postopkih skladno z veljavno zakonodajo.

P.5.4.

Gostota poselitve:

S predvidenimi ureditvami OPPN se bo izjemno povečala gostota prebivalcev na območju. V odloku je ocenjeno število prebivalcev v objektih OPPN na 900. Ali je družbena infrastruktura (šola, vrtec,...) na to že pripravljena in so javni zavodi o nameravani povečavi števila prebivalcev na območju že obveščeni? V dopolnjenem osnutku je sicer zapisano, da Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje MOL z mnenjem dne 14.9.2022 zagotavlja ustrezne kapacitete v obstoječih vzgojno izobraževalnih zavodih. Mnenje pa ni podkrepljeno z nobenim izkazom ter zgolj podaja navedbe, da se bodo otroci lahko vključili v obstoječe vrtce in osnovne šole na območju MOL. Vsekakor načrtovalec ob pozitivnem mnenju nima zadržkov, bodo pa pavšalna mnenja, kot jih izdaja MOL, ob poplavi gradenj v Ljubljani privedla v prezasedenost vzgojno varstvenih zavodov.

Poleg tega naj OPPN predvidi tudi izgradnjo med-sosedske razmejitve z ustrezno med-sosedsko betonsko ograjo in pripadajočo ozelenitvijo.

Pripomba:

Predlagatelj OPPN naj navede na kakšen način bo zagotovil vzgojo in šolanje na območju in ali bodo oddelki zaradi nove poselitve prekomerno zasedeni.

S.5.4. K delu pripombe, ki se nanaša na zagotavljanje kapacitet vrtcev in osnovnih šol, podajamo naslednje pojasnilo:

K dopolnjenemu osnutku OPPN je bilo pridobljeno mnenje Mestne občine Ljubljana, Oddelka za predšolsko vzgojo in izobraževanje, ki je preveril vpliv načrtovane gradnje na potrebe po mestih v vrtcih in osnovnih šolah. V mnenju je bilo ugotovljeno, da potrebe po prostih mestih na področju predšolske vzgoje in osnovnošolskega izobraževanja na obravnavanem območju pokrivajo obstoječi vrtci in osnovne šole v širšem območju.

Preveritev je bila izdelana za dopolnjeni osnutek OPPN, v katerem je bilo načrtovanih približno 300 stanovanj. Za fazo predloga OPPN je bila kapaciteta območja zmanjšana, saj je bila arhitekturna zasnova stavbe A bistveno spremenjena in je število načrtovanih stanovanj manjše od prvotno predvidenega.

Pripomba se v delu, ki se nanaša na ureditev meje območja OPPN proti stanovanjskim objektom na severni strani, upošteva.

Predlog OPPN je bil dopolnjen tako, da je ob severni meji območja predvidena izvedba do 1,80 m visoke ozelenjene ograje. Ograja zagotavlja fizično in vizualno ločitev med območjem OPPN in sosednjimi zemljišči ter je obveznost investitorjev načrtovanih stavb.

P.5.5.

Infrastruktura:

OPPN vključuje le prenove in preureditev obstoječih cestišč, nikakor ne podaja rešitev za njihovo večjo pretočnost ob že navedeni povečani gostoti prebivalstva in aktiviranju novih dejavnosti. Tolstojeva ulica je že sedaj preobremenjena, ker predstavlja povezovalno pot iz in na avtocestni obroč v obeh smereh. Zaradi izjemno povečane gostote prebivalstva in posledično večjega števila vozil, ki bodo obremenjevala okoliške prometne površine, se bi morala k OPPN izdelati tudi prometna študija in ne zgolj načrt prometno-gradbenih ureditev ter mobilnostni načrt, ki je bil osnova za V in Z del OPPN. Načrta namreč

nista osnovana na analizi prometnih tokov z dejanskimi podatki o prometu na obravnavanem območju (števci prometa) temveč zgolj analizirata obstoječe stanje v smislu gabaritov cest ter predlagata nove ureditve, katerim ni osnova analiza prometa. V mobilnostnem načrtu je celo zaslediti, da bo Mašera-Spasićeva ulica postala enosmerna in se bo do objektov, predvidenih v OPPN iz severno-vzhodne strani dostopalo predvsem po Tolstojevi ulici. Že v obstoječem stanju poselitve je križišče Tolstojeve ulice in Slovenčeve ulice izredno obremenjeno prav iz smeri Dunajske ceste. Zastoji segajo preko križišča Tolstojeve z Ulico Pohorskega bataljona. Prav zaradi je nujna analiza prometnih tokov v primeru predvidene pozidave z ocenjenimi 900 prebivalci.

Poleg tega je potrebno prikazati nove oz. obnovljene rešitve tudi za kanalizacijo.

Pripomba:

Predlagatelj naj priloži k predmetnemu OPPN prometno študijo, osnovano na analizi prometnih tokov obstoječega in predvidenega stanja.

Nove rešitve kanalizacije.

S.5.5. K delu pripombe, ki se nanaša na prometno in komunalno ureditev širšega območja, podajamo naslednje pojasnilo:

Prometna ureditev širšega območja je bila preverjena že v okviru priprave OPPN 374. Dodatno bodo prometni tokovi preverjeni v okviru načrtovanja gospodarske javne infrastrukture za potrebe območja OPPN. Štetje prometa in prometna študija bosta izdelana kot podlaga za nadgradnjo semaforiziranih križišč in prehodov za pešce ter kolesarje pred začetkom gradnje načrtovanih stavb.

Za izboljšanje prometne varnosti, dostopnosti in pretočnosti prometa sta načrtovani tudi ureditev in posodobitev Tolstojeve ter Mašera-Spasićeve ulice. Za obe ulici je izdelana projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI), ki vključuje prometne ureditve ter posodobitev pripadajoče gospodarske javne infrastrukture.

Ustreznost obstoječega kanalizacijskega omrežja je bila preverjena v postopku priprave projektne dokumentacije za ureditev in posodobitev Tolstojeve ter Mašera-Spasićeve ulice. Na podlagi ugotovitev upravljavca javne kanalizacije je načrtovana obnova mešanega kanalizacijskega sistema v Tolstojevi ulici. Sočasno z ureditvijo ulice je načrtovana tudi nova kanalizacija za padavinske odpadne vode s ponikanjem v javnih površinah.

P.5.6.

Monitoring:

OPPN ne navaja opazovanja stanja obstoječih nepremičnin v času gradnje novega naselja. Monitoring je pri obstoječih stavbah nujen tako pred, med in po zaključku izgradnje. Potrebno je določiti protokol, ki določa način reševanja nastalih posledic gradnje in s tem nastale škode. Predviden OPPN vsebuje načrte z izkazano globoko podkletitvijo objektov, globine skupaj s temelji preko 10 m.

Pripomba:

Zaradi navedenega je potrebno pred sprejemom OPPN določiti način spremljanja gradnje, ki vsebuje posnetek ničelnega stanja objektov ter spremljanje pomikov tekom gradnje ter določiti institut odškodnin in pravnega varstva oškodovanim.

S.5.6. Pripomba je bila v delu, ki se nanaša na monitoring obstoječih objektov, v dopolnjenem osnutku OPPN že upoštevana.

V tretji točki tretjega odstavka 52. člena OPPN je določeno, da morajo investitorji v času gradnje zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov in terena. Pred začetkom gradnje je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posredkov.

Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednjih objektih, če so te nastale zaradi izvajanja gradbenih del. Ob pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja geomehanik določi, katere objekte je treba opazovati, ter opredeli potreben obseg meritev.

O načrtovani gradnji bodo lastniki sosednjih nepremičnin obveščeni kot stranke v postopku skladno s

predpisi, ki urejajo gradnjo objektov.

P.5.7.

Vrednotenje lastnine:

Študije, v nobenem od poglavij ne navajajo, da navedeni OPPN vpliva na bistveno zmanjšanje vrednosti nepremičnin. To pomeni, da lastniki nepremičnin niso upravičeni do odškodnine, kljub temu, da se jim pomembno zmanjšuje kvaliteta življenja. Primer: osončenje se zmanjša do 80% obstoječega stanja.

Pripomba:

Potrebno je predvideti povračilo odškodnin (vpliv na vrednost nepremičnine) zaradi bistveno poslabšanih bivanjskih razmer, gledano z različnih vidikov, ki opredeljujejo kvaliteto življenja in/ali odkup nepremičnin, v kolikor se lastniki s predlaganimi rešitvami ne strinjajo.

S.5.7. K delu pripombe, ki se nanaša na morebitno zmanjšanje vrednosti nepremičnin in odškodninske zahtevke, podajamo naslednje pojasnilo:

Kot je bilo pojasnjeno že v predhodnih odgovorih k pripombi P.5, so bili v postopku priprave OPPN preverjeni vplivi načrtovanih ureditev na okoliške nepremičnine ter izdelane potrebne strokovne podlage.

Postopki priprave in sprejemanja OPPN niso namenjeni ugotavljanju obstoja ali višine morebitne škode posameznim lastnikom nepremičnin niti odločanju o odškodninskih zahtevkih. V postopku priprave OPPN se presoja skladnost načrtovanih ureditev z veljavnimi predpisi in javnim interesom, kot ga določata zakonodaja s področja urejanja prostora in OPN MOL ID.

P.5.8.

Namesto zaključka

V zvezi z obvestilom MOL, da do 14.11.2024 poteka javna razgrnitev Odloka »Dopolnjeni osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod, datum objave 14. 10. 2024«, podajam pripombe na objavljeni OPPN in vam jih pošiljam v zahtevanem roku. Pripombe, ki jih z obrazložitvami navajam v zgornjem zapisu, lahko strnemo v naslednje sklope:

- Prevetritev »pogojev« za pripravo OPPN in njihova uskladitev z lastniki nepremičnin, ki so obravnavane v OPPN
- Študija variant
- Gostota poselitve in pozidave
- Preureditev in izboljšanje infrastruktura
- Vključitev monitoringa
- Vpliv izvedbe OPPN na vrednost nepremičnin in pripadajoča odškodnina ali odkup

Ker posamezne pripombe vključujejo tudi možne rešitve navajam predloge za ustrežnejšo izvedbo OPPN

- Postavitev novih pogojev za izdelavo ponovno dopolnjenega OPPN, ki upošteva strinjanje z obstoječimi lastniki nepremičnin, katere so v vplivnem območju predmetnega OPPN
- Izdelava dodatnih variant OPPN, ki bodo vse zadostile osnovnim zahtevam OPN oz. prilagoditev obstoječe variante na način, da bodo zmanjšani vplivi na obstoječo okoliško poselitev
- Zmanjšanje gostote poselitve in pozidave
- Vključitev monitoringa
- Ocenitev zmanjšane vrednosti nepremičnin zaradi bližine novogradnje in bistveno poslabšan kvalitete življenja v primerjavi z obstoječim stanjem ter možnost uveljavljanja odškodnine ali odkupa-odprodaje nepremičnine

S.5.8. Pojasnilo k zadnjemu delu pripombe:

Zadnji del pripombe ne vsebuje novih vsebin oziroma pripomb, do katerih ne bi bilo že zavzeto stališče v predhodnih delih tega dokumenta. Stališča do posameznih vsebinskih sklopov so podana v stališčih S.5.1 do S.5.7.

Pripomba P.6.: občana

P.6.1.

Nezadostna osončenost in pomanjkljiva študija osončenosti

Ob pregledu študije osončenosti ugotavljamo, da je študija izdelana zelo površno in pomanjkljivo. Podani so podatki za samo posamezne izbrane termine in ne kažejo kontinuitete skozi daljše časovno obdobje dneva, v celoti manjkajo prikazi osončenosti na spomladanski in jesenski ekvinokcij.

Ob primerjavi s študijo osončenosti, ki je bila izdelana za OPPN 374 – vzhod, se pokažejo precejšnja razhajanja v prikazu osončenosti. Iz prereza obeh študij izhaja, da naša hiša na dan 21.12. ne bo imela niti minimalne osončenosti, kot jo določa OPN.

(Prikaz osončenosti iz OPPN 132)

V študiji, ki je del gradiva OPPN 132, je naša hiša osončena od 13.20 do 13.50 ter od 14.20 do 14.50.

V študiji, ki je bila izdelana v sklopu OPPN 374, pa je naša hiša v času od 13.00 do 13.40 v celoti v senci načrtovane zgradbe.

(Prikaz osončenosti iz OPPN 374)

Hiša na Tolstojevi 11 ob zimskem solsticiju NIMA zadostne osončenosti.

V OPPN 132 naj se načrtovana stavba C ustrezno zniža in odmakne od parcelne meje s stanovanjskimi hišami na Tolstojevi.

Ponovno naj se izdela natančna študija osončenosti za vse 3 relevantne datume.

S.6.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša na ponovno preveritev osončenosti stavbe, upošteva.

Rezultat študije osončenosti je bil ponovno preverjen pri izdelavi elaborata osončenosti za fazo predloga OPPN. Pri tem so bile ponovno preverjene tudi velikosti in pozicije načrtovanih volumnov v območju OPPN ter volumnov, načrtovanih v območju OPPN 374.

Tudi z novim elaboratom osončenosti je bilo ugotovljeno, da je vpliv načrtovanih stavb na osončenje stavbe na naslovu Tolstojeva 11 v okviru normativov, določenih z OPN MOL ID.

Pojasnjujemo še, da so rezultati preveritve za vse referenčne datume prikazani v elaboratu osončenosti, ki je del spremljajočega gradiva OPPN, vključno s prikazi za spomladanski in jesenski ekvinokcij.

P.6.2.

Promet

Zelo smo zaskrbljeni zaradi prometne ureditve. Na javni obravnavi smo želeli dobiti vpogled v prometno študijo oz. v načrt nove ureditve Tolstojeve ulice. Ga. Kalan je za trenutek na zaslonu pokazala načrt prometne ureditve in ga takoj umaknila. Ko smo jo prosili, da bi si načrt lahko natančneje ogledali, je povedala, da načrt še ni za javnost, da pa bo Tolstojeva prva, ki jo bodo kmalu začeli urejati. Nezaslišano se nam zdi, da nimamo natančnega vpogleda v načrtovano novo ureditev naše ulice.

Zaradi tega nas še toliko bolj skrbi, kako bo urejen znatno povečan promet po ulici, saj bosta gradnji po obeh OPPN-jih prinesli na stotine novih vozil v vsakdanji promet na že pretirano obremenjeni ulici. Močno povečano število avtomobilov bo vsak dan v šolo pripeljalo otroke, v konicah pa promet pred šolo že zdaj povzroča velik kaos.

Že zdaj imamo velike težave, ko se s svojega dvorišča vključujemo v promet na Tolstojevi, še posebej ob konicah. Dodaten semafor le nekaj metrov stran od hiše bo situacijo še poslabšal.

K umirjanju prometa in bolj varnemu prečkanju cestišča na obeh križiščih bi veliko bolj pomagale grbine ali dvig nivoja vozišča v celotnem križišču, kot pa dodatno zaustavljanje vsega prometa na semaforjih.

K umirjanju oz. zmanjševanju prometa bi najbolj pripomogla enosmerna ureditev prometa na Tolstojevi ulici, ki pa je, kolikor nam je znano, ne načrtujete.

S.6.2. K delu pripombe, ki se nanaša na prometno ureditev območja, podajamo naslednje pojasnilo:

Prometna ureditev širšega območja ter načrtovane rekonstrukcije Tolstojeve in Mašera-Spasićeve ulice so podrobneje pojasnjene v stališčih S.2.7, S.2.8, S.4.1 in S.5.5.

Za izboljšanje prometne varnosti, dostopnosti in pretočnosti prometa so načrtovane rekonstrukcije

Tolstojeve, Mašera-Spasićeve in Glavarjeve ulice ter posameznih odsekov Slovenčeve in Herbersteinove ulice. Za Tolstojevo in Mašera-Spasićevo ulico je izdelana projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI).

Po prometnotehnični razvrstitvi je Tolstojeva ulica glede na prometno funkcijo razvrščena v zbirno cesto, ki omogoča povezavo med cestami višje kategorije, zato enosmerna ureditev ni primerna. Načrtovana ureditev vključuje ukrepe za izboljšanje prometne varnosti pešcev in kolesarjev, posodobitev križišč ter novo semaforizacijo križišča Tolstojeva ulica – Ulica Pohorskega bataljona, namenjeno predvsem varnemu prečkanju ceste za šolarje, pešce in kolesarje.

Po izvedbi preureditve Tolstojeve ulice bosta vozna pasova ožja kot danes, vozišče in pločnik pa bosta na istem nivoju. Takšna ureditev prispeva k umirjanju prometa in nižjim hitrostim vožnje. Zaradi počasnejšega prometnega toka bo vključevanje na Tolstojevo ulico z individualnih priključkov lažje in varnejše kot v obstoječem stanju.

Dodatno bodo prometni tokovi preverjeni v okviru načrtovanja gospodarske javne infrastrukture za potrebe območja OPPN. Štetje prometa in prometna študija bosta izdelana kot podlaga za nadgradnjo semaforiziranih križišč in prehodov za pešce ter kolesarje pred začetkom gradnje načrtovanih stavb.

P.6.3.

Kanalizacija, ščurki in podgane

Že v pripombah na OPPN 374 smo opozorili na velike težave, ki jih imamo v pretežnem delu leta, še posebej pa v poletnem času, s ščurki, ki lezejo iz odtokov na ulici. Ob večernem sprehodu se nemalokrat zgodi, da pod čevlji kar »hrusta«. Ščurki nemalokrat poskušajo priti v naše hiše, letos poleti pa smo zaznali tudi povečano populacijo podgan.

V odgovoru na naše pripombe na OPPN 374 o ščurkih, ste posredovali ugotovitev VOKE, da ščurkov na Tolstojevi ni.

Poleti smo tako na več naslovov poslali posnetek nočnega plesa ščurkov. Po tem sta bili opravljeni dve dezinfekciji, o nobeni od obeh nismo bili predhodno obveščeni. Ščurki so množično begali po pločniku, naših dvoriščih, po fasadah hiš kar sredi belega dneva in kar nekaj jih je uspelo priti celo v hiše, saj smo poleti imeli odprta okna.

Odvodnjavanje in kanalizacijo bi bilo nujno potrebno v celoti obnoviti hkrati z rekonstrukcijo vozišča, saj je obnova obojega smiselna sočasno z rekonstrukcijo vozišča. Le tako bo kvaliteta rekonstruiranega vozišča lahko obstala primerno dolgo zadovoljiva in ceste ne bo potrebno čez nekaj mesecev ponovno prekopavati, kar lahko na različnih delih Ljubljane prepogosto opazimo.

Pristojne službe pozivamo, da redno opravljajo dezinfekcijo proti ščurkom in deratizacijo ter nas predhodno o izvajanju pravočasno obvestijo.

S.6.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na obnovo kanalizacije, upošteva.

Sočasno z rekonstrukcijo Tolstojeve ulice bo obnovljena tudi javna kanalizacija, ki je v Tolstojevi ulici zgrajena v mešanem sistemu. Načrtovana je tudi gradnja nove kanalizacije za padavinske odpadne vode z odvajanjem v ponikanje na javnih zelenih površinah.

Za obnovo kanalizacije in ureditev odvodnjavanja so izdelani ločeni projekti za izvedbo gradnje (PZI), ki bodo izvedeni sočasno z ureditvijo in posodobitvijo Tolstojeve ulice.

K delu pripombe, ki se nanaša na izvajanje dezinfekcije in deratizacije, podajamo naslednje pojasnilo:

Po podatkih upravljavca javnega kanalizacijskega omrežja se redna deratizacija in dezinfekcija javnega kanalizacijskega sistema izvajata dvakrat letno. Na Tolstojevi ulici sta bili v letu 2024 izvedeni dve akciji deratizacije in dezinfekcije javnega kanalizacijskega omrežja.

Na internem kanalizacijskem omrežju upravljavec ne izvaja deratizacije in dezinfekcije, zato morajo lastniki stavb za tovrstne storitve poskrbeti sami oziroma jih naročiti pri usposobljenih izvajalcih.

P.6.4.

HRUP in svetlobna onesnaženost

Na predstavitvi so nam povedali, da bodo v pritličju načrtovane stavbe različni lokali. Želimo, da se za lokale, ki bodo na severni strani objekta določili, da se dejavnost lokalov lahko izvaja izključno v notranjih prostorih in se na tak način prepreči hrup in neželena svetlobo, ki bi negativno vplivala na stanovalce hiš na Tolstojevi.

S.6.4. Pripomba se v delu, ki se nanaša na zmanjšanje vplivov gostinskih in drugih dejavnosti na sosednje stanovanjske objekte, delno upošteva.

Za zmanjšanje morebitnih vplivov gostinskih in drugih dejavnosti na sosednje stanovanjske objekte je bil predlog OPPN dopolnjen z dodatnimi pogoji za oblikovanje stavb. V prvem odstavku 12. člena odloka je določeno, da na severnih fasadah stavb niso dopustne fasadne odprtine gostinskih lokalov.

Poleg tega je v 29. členu odloka določeno, da je zvočnike in druge podobne zvočne naprave dopustno umeščati le v zaprte prostore tako, da ne povzročajo prekomernih obremenitev s hrupom v sosednjih prostorih in izven stavbe. Opravljanje gostinske dejavnosti v območju OPPN je v nočnem času dopustno le v zaprtih prostorih.

Pripomba P.7.: občan

P.7.1.

Pripombe podajam v smeri takojšnje nujne popolne ureditve/sanacije Tolstojeve ulice še preden se začnejo katerakoli gradbena dela na OPPN 132 in tudi OPPN 374.

Prebivalci Tolstojeve ulice smo že dalj časa (vsaj pet let) priča precejšnjemu razdejanju Tolstojeve ulice, tako voznih poti, pločnikov, odtočnih sistemov za meteorno vodo in neljube priče precejšnjemu hrupu, ki smo ga deležni zaradi vožnje težkih motornih vozil, čeprav, je vožnja za njih po Tolstojevi ulici izrecno prepovedna ($\geq 3,5T$). Zaradi stoječega prometa je prečkanje Tolstojeve ulice na prehodih za pešce izjemno nevarno. Omeniti velja, da preko prehodov za pešce vsakodnevno hodijo v osnovno šolo France Bevk praktično vsi šolarji, ki stanujejo južno od Tolstojeve ulice in gravitirajo na OŠ France Bevk.

Glede stoječega prometa - trditev podkreplujem s fotografijama posnetima 9.4.2020 za lažjo ilustracijo.

Zahtevamo popolno ureditev:

- voznih poti,
- odtočne kanalizacije za meteorne vode,
- pločnikov,
- prenovo komunalne infrastrukture, ki teče vzdolž/pod Tolstojevo ulico in pločniki,
- prenova in dodelava signalizacije prometa,
- vzpostavitev ležečih policajev za umirjanje prometa in
- ureditev enosmernega prometa po Tolstojevi ulici.

Prenova komunalne infrastrukture obsega:

- prenova Elektroenergetskih vodov (obstoječi vodi so tako zastareli in s strani Elektro Ljubljana povsem nedokumentirani - potek trase in priklop na RTP) in NE ustrezajo minimalnim zahtevam po priključni moči/objekt (večina hiš ima enofazni priklop),
- prenova vodovoda in fekalne kanalizacije in
- prenova in dograditev komunikacijskih vodov s strani operaterja Telekom Slovenije, saj večina hiš NIMA možnosti dostopa do odprtega optičnega TK omrežja (OŠO).

Da je takojšnja popolna sanacija Tolstojeve ulice nujna pa tudi podkreplujem z dokazili o incidentu, ki smo ga imeli s strani VOKA zaradi poškodbe odtočnih cevi na kanalizaciji. Vzrok: razpad vozne podlage zaradi vožnje težkih motornih vozil. Sanacijo smo prebivalci Tolstojeve ulice sanirali na lastne stroške.

1. Dne 19.2.2021 smo s strani VOKA prejeli zahtevo po sanaciji - prilagam "Dopis - VOKA.pdf"
2. Dne 18.3.2021 smo se stanovalci Tolstojeve ulice (29,31,33,35,37,39, 41 in 43) pritožili - prilagam - "Tolstojeva ulica - pritožba.pdf"
3. Pritožba na odločitev VOKE ni imela nikakršnega učinka

Iz pritožbe o sanaciji se vidi katastrofalno stanje cestišča in komunalne infrastrukture, ki teče pod ulico.

S.7.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša na ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice ter obnovo kanalizacije, upošteva.

Za izboljšanje prometne varnosti, dostopnosti in pretočnosti prometa v širšem vplivnem območju OPPN so načrtovane rekonstrukcije Tolstojeve ulice, Mašera-Spasićeve ulice, Glavarjeve ulice ter delov Slovenčeve in Herbersteinove ulice.

Prenova Tolstojeve ulice je pogoj za uporabo stavb v območju OPPN 374. Za ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice ter Mašera-Spasićeve ulice je izdelana projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI). Projektna dokumentacija za rekonstrukcijo Glavarjeve ulice ter dela Slovenčeve in Herbersteinove ulice je v izdelavi.

V sklopu izdelave projektne dokumentacije za ureditev Tolstojeve ulice in Mašera-Spasićeve ulice je bilo preverjenih več variant prometne ureditve. Izbrana rešitev predvideva enosmerno ureditev Mašera-Spasićeve ulice, na Tolstojevi ulici pa ohranja dvosmerni prometni režim. Po prometnotehnični razvrstitvi je Tolstojeva ulica glede na prometno funkcijo razvrščena v zbirno cesto, ki omogoča povezavo med cestami višje kategorije (Dunajsko cesto na vzhodu in preko Slovenčeve ulice severno ljubljansko obvoznico), zato ne more biti enosmerna ulica. Preusmeritev prometa na bližnje okoliške ulice je nesprejemljiva, saj so te preozke in neprimerne za prevzem prometne obremenitve Tolstojeve ulice.

Po izvedbi ureditve bo Tolstojeva ulica urejena kot skupni prometni prostor, v katerem bosta vozišče in površine za pešce na istem nivoju. Zaradi takšne ureditve izvedba grbin na Tolstojevi ulici ni predvidena. Za umirjanje prometa je načrtovana grbina na Ulici Pohorskega bataljona, vozna pasova na Tolstojevi ulici pa bosta ožja kot danes ($2 \times 2,50$ m). Načrtovane so tudi varne površine za pešce in kolesarje, ločen levi zavijalni pas za vključevanje na Slovenčevo ulico ter ureditev križišč z Dunajsko in Slovenčevo ulico.

Sočasno z ureditvijo Tolstojeve ulice je načrtovana nova semaforizacija križišča Tolstojeva ulica – Ulica Pohorskega bataljona, namenjena predvsem varnemu prečkanju ceste za šolarje, pešce in kolesarje. Predvidena je tudi nadgradnja semaforizacije križišč Tolstojeve ulice z Dunajsko in Slovenčevo ulico, s čimer bo izboljšano upravljanje in pretočnost prometa.

Sočasno z rekonstrukcijo Tolstojeve ulice bo obnovljena tudi javna kanalizacija (mešani sistem), zgrajena pa bo nova kanalizacija za padavinske odpadne vode z odvodom v ponikanje na javnih zelenih površinah. Načrtovana je tudi obnova vročevodnega omrežja in cestne razsvetljave.

V sklopu rekonstrukcije Tolstojeve ulice bo izvedena tudi kabelska kanalizacija za elektronsko komunikacijsko omrežje, ki bo omogočala nadaljnji razvoj elektronskih komunikacijskih storitev.

Pripomba P.8.: občana

P.8.1.

Glede na to, da smo samooskrbni glede električne energije, v kar smo investirali kar nekaj denarja – na strehi imamo sončno elektrarno, katere amortizacija in izkoristek je bil izračunan glede na osončenje, nas zanima, kdo nam bo povrnil škodo zaradi povzročene sence, kdo nam bo povrnil strošek investicije, z gradnjo tako visokega objekta namreč posegate tudi v naš bivalni prostor.

S.8.1. K delu pripombe, ki se nanaša na vpliv načrtovane gradnje na osončenje obstoječih nepremičnin, delovanje sončnih elektrarn ter morebitne odškodninske zahtevke, podajamo naslednje pojasnilo:

Pri pripravi OPPN je bilo s strokovnimi podlagami preverjeno osončenje okoliških stavb. Ugotovljeno je bilo, da so načrtovane stavbe oblikovane tako, da je osončenje sosednjih stavb skladno z določili OPN MOL ID.

Vprašanja morebitnega zmanjšanja proizvodnje energije iz sončnih elektrarn, zmanjšanja vrednosti nepremičnin ter odškodninskih zahtevkov niso predmet postopka priprave OPPN. V postopku priprave OPPN se presoja skladnost načrtovanih ureditev z veljavnimi prostorskimi akti in drugimi predpisi.

Morebitna vprašanja glede nastanka škode, njene višine ali upravičenosti do odškodnine se presoja v za to predvidenih postopkih skladno z veljavno zakonodajo.

P.8.2.

Nesprejemljivo je, da je na Tolstojevi predvidena samo preplastitev ceste brez izgradnje nove kanalizacije, vgradnje vseh kablov, ki potekajo po zraku in izgradnje novega omrežja za odtok meteornih voda. Obstoječa kanalizacija je nesprejemljiva, čemur priča dejstvo, da se ponoči sprehajamo po ščurkih, ki lezejo iz kanalizacije, da meteorna voda ne odteka in je ob malo večjem dežju enostavno vse pod vodo in da iz naših stavb visijo kabli tudi do 2 metra v balkone, kar ne le, da je neestetsko, ampak tudi nevarno.

S.8.2. Pojasnilo k delu pripombe, ki se nanaša na preureditev Tolstojeve ulice:

Sočasno z ureditvijo in posodobitvijo Tolstojeve ulice so načrtovane obnova javne kanalizacije (mešani sistem), gradnja nove kanalizacije za padavinske odpadne vode, obnova vročevodnega omrežja, nova cestna razsvetljava ter nadgradnja prometne signalizacije in semaforizacije.

Za obnovo kanalizacije in ureditev odvodnjavanja so izdelani ločeni projekti za izvedbo gradnje (PZI), ki bodo izvedeni sočasno z ureditvijo in posodobitvijo Tolstojeve ulice.

K delu pripombe, ki se nanaša na elektroenergetsko in elektronsko komunikacijsko omrežje, podajamo naslednje pojasnilo:

V fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje so bili pridobljeni projektni pogoji pristojnih upravljavcev omrežij. Upravljalci elektroenergetskega in elektronskega komunikacijskega omrežja potrebe po obnovi oziroma širitvi omrežja niso izrazili.

V sklopu rekonstrukcije Tolstojeve ulice bo izvedena tudi kabelska kanalizacija za elektronsko komunikacijsko omrežje.

K delu pripombe, ki se nanaša na izvajanje deratizacije in dezinsekcije, podajamo naslednje pojasnilo: Po podatkih upravljavca javnega kanalizacijskega omrežja se redna deratizacija in dezinsekcija javnega kanalizacijskega sistema izvajata dvakrat letno. Na Tolstojevi ulici sta bili v letu 2024 izvedeni dve akciji deratizacije in dezinsekcije javnega kanalizacijskega omrežja.

P.8.3.

Po Tolstojevi je nujna izgradnja tudi otokov za odpadke – ali potopne ali pa navadne. Obstoječe stanje je nevzdržno, saj ima vsaka hišna številka po tri zabojnike na že tako malem dvorišču. Poleg tega bi bil bistveno lažji tudi odvoz.

S.8.3. K delu pripombe, ki se nanaša na ureditev zbirnih mest za komunalne odpadke ob Tolstojevi ulici, podajamo naslednje pojasnilo:

V okviru priprave projektne dokumentacije za ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice je bila preverjena tudi možnost ureditve novih površin v obcestnem prostoru. Zaradi omejenih prostorskih razmer in potrebe po zagotavljanju ustreznih prometnih površin za motorni promet, pešce, kolesarje ter gospodarsko javno infrastrukturo na javnih površinah ob Tolstojevi ulici ni prostorskih možnosti za ureditev novih komunalnih otokov oziroma zbirnih mest za odpadke.

OPPN za načrtovane stavbe določa obveznost zagotavljanja ustreznih površin za zbiranje odpadkov znotraj območja OPPN, skladno s predpisi in pogoji pristojnega izvajalca gospodarske javne službe.

P.8.4.

Gradbena jama bo absolutno pregloboka, pojavlja se vprašanje, kam bo odtekal ves presežek vode, saj nam naše kletne prostore ob večjih nalivih zamaka že sedaj? Kdo bo nosil stroške?

S.8.4. K delu pripombe, ki se nanaša na gradbeno jama, podzemno vodo in morebitne vplive na sosednje objekte, podajamo naslednje pojasnilo:

Tehnične rešitve gradbene jame, zaščite izkopa, ravnanja s podzemno vodo in ukrepov za zaščito sosednjih objektov bodo določene v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja na podlagi geomehanskih, hidrogeoloških in drugih strokovnih podlag.

V tretji točki tretjega odstavka 52. člena OPPN je določeno, da morajo investitorji v času gradnje zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov in terena. Pred začetkom gradnje je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posedkov.

Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednjih objektih, če so te nastale zaradi izvajanja gradbenih del.

P.8.5.

Ne dovolimo posega v naše parcele, niti pod zemljo ne, zato nas zanima, kam boste sidrali kletne etaže, ki so pod zemljo?

S.8.5. K delu pripombe, ki se nanaša na posege na sosednja zemljišča zaradi izvedbe zaščite gradbene jame, podajamo naslednje pojasnilo:

Način izvedbe zaščite gradbene jame bo določen v nadaljnjih fazah projektiranja na podlagi geomehanskih, hidrogeoloških in drugih strokovnih podlag. Za zaščito gradbene jame so možne različne tehnične rešitve. Poleg sistemov, ki vključujejo sidranje, so možne tudi rešitve, ki ne zahtevajo posegov na sosednja zemljišča, na primer izvedba diafragme ali druge primerljive konstrukcijske rešitve.

Poseg na sosednje zemljišče je mogoč le ob pridobitvi soglasja lastnika zemljišča oziroma na drug način, določen z veljavnimi predpisi. Če takšno soglasje ni pridobljeno, je treba gradbeno jamo načrtovati z drugo ustrezno tehnično rešitvijo, ki ne posega na sosednje zemljišče.

P.8.6.

V skladu z zakonodajo glede na vodovarstveno območje B/2 z garažami ne smete posegati globlje od 10 m. 3 etaže garaž to globino že presežejo. Kje je zagotovilo, da se bo zakonodaja spoštovala (iz skic izhaja, da bo garažnih etaž več)?

S.8.6. K delu pripombe, ki se nanaša na globino podkletitve in skladnost posegov z vodovarstvenimi pogoji, podajamo naslednje pojasnilo:

Pripomba temelji na napačni predpostavki, da je globina podkletitve neposredno omejena na 10 m pod terenom.

Skladno s predpisi, ki urejajo gradnjo na vodovarstvenih območjih, je bistveno, da gradnja ne posega v vodonosnik oziroma ne poslabšuje stanja podzemne vode. Iz geotehničnega poročila izhaja, da se vrh vodonosnika na obravnavanem območju nahaja približno 22 m pod obstoječo koto terena.

Za stavbe v območju OPPN sta načrtovani dve kletni etaži. OPPN dopušča tudi izvedbo dodatne kletne etaže pod pogoji, določenimi v odloku, če se s strokovnimi podlagami izkaže, da gradnja ne bo imela nedopustnih vplivov na podzemno vodo in geološko-geomehanske razmere v okolici.

Skladnost načrtovanih posegov z vodovarstvenimi pogoji, geološko-geomehanskimi pogoji in drugimi predpisi bo ponovno preverjena v postopku priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

P.8.7.

Kam boste umestili zelene površine, da bodo zadostili pogojem? Iz skic ni razvidno, predvsem pa skice kažejo zelene površine na naših površinah.

S.8.7. K delu pripombe, ki se nanaša na zelene površine, podajamo naslednje pojasnilo:

Za območje OPPN so deleži zelenih površin določeni z OPN MOL ID. Načrtovana ureditev izpolnjuje zahtevane pogoje glede odprtih bivalnih površin in zelenih površin na raščenem terenu.

Vse površine, ki se upoštevajo pri izračunu urbanističnih kazalnikov območja OPPN, so zagotovljene znotraj območja OPPN. Zelene površine na zemljiščih izven območja OPPN niso vključene v izračune, ki so podlaga za pripravo prostorskega akta.

P.8.8.

Za število predvidenih stanovanj trenutna prometna ureditev ne bo ustrezna. Že zdaj en pas Tolstojeve ob prometnih konicah zaradi priklapljanja na avtocesto stoji, prav tako je kaos ob vožnji otrok v šolo (do 7. leta je zakonsko obvezno spremstvo otroka, v praksi otroci sami ne hodijo v šolo do približno 3. razreda). Prosimo za simulacijo jutranje in popoldanske poti novih in starih stanovalcev do Dunajske in Slovenčeve, ob hkratnem razvozu otrok v šolo (z upoštevanjem prometa ostalih vozil). Kakšne so načrtovane rešitve?

S.8.8. K delu pripombe, ki se nanaša na prometne obremenitve širšega območja, podajamo naslednje pojasnilo:

Prometna ureditev širšega območja je bila preverjena že v okviru priprave OPPN 374. Dodatno bodo prometni tokovi preverjeni v okviru načrtovanja gospodarske javne infrastrukture za potrebe območja OPPN. Štetje prometa in prometna študija bosta izdelana kot podlaga za nadgradnjo semaforiziranih križišč in prehodov za pešce ter kolesarje pred začetkom gradnje načrtovanih stavb.

Sočasno z rekonstrukcijo Tolstojeve ulice je načrtovana tudi nova semaforizacija križišča Tolstojeva ulica – Ulica Pohorskega bataljona, namenjena predvsem varnemu prečkanju ceste za šolarje, pešce in kolesarje.

P.8.9.

Število otrok v šoli se bo skupaj s sosesko Novi Bežigrad lahko podvojilo. Kje je prostor za te otroke (razredi, učitelji, šolska igrišča, varne poti v šolo)?

S.8.9. K delu pripombe, ki se nanaša na kapacitete vrtcev in osnovnih šol, podajamo naslednje pojasnilo:

Vprašanje zagotavljanja kapacitet vzgojno-izobraževalnih ustanov je podrobneje pojasnjeno v stališču S.4.6.

K dopolnjenemu osnutku OPPN je bilo pridobljeno mnenje pristojnega oddelka Mestne občine Ljubljana za področje predšolske vzgoje in izobraževanja, iz katerega izhaja, da obravnavano območje spada v območje obstoječe mreže javnih vrtcev in osnovnih šol. Za fazo predloga OPPN je bila kapaciteta območja zmanjšana, zato je predvideno število novih prebivalcev manjše od tistega, ki je bilo upoštevano pri pripravi navedenega mnenja.

Pripomba P.9.: občanka

Prisotna sem bila na javni razpravi in predstavitvi OPPN 132 med Tolstojevo in M. Spasićevo ulico, dne 6.11.2024 in bi vezano na območje PE 3 oziroma zgradbo C želela pridobiti še nekaj dodatnih pojasnil oz. podajam moje zahteve (pripombe), kot sledi:

P.9.1.

Govorili smo o višini zidu na severnem delu stavbe C, a je bilo rečeno le, da gre za P+1.

- ❖ Za kakšno višino dejansko gre (pritličje 3 metre + XXX)
- ❖ Kakšen bo zamik naslednjih dveh nadstropij in kakšen nato še naslednjih treh nadstropij?

S.9.1. K delu pripombe, ki se nanaša na višino in oblikovanje severnega dela stavbe C, podajamo naslednje pojasnilo:

Višina stavbe C je določena z gradbenimi mejami in največjimi dopustnimi višinami, prikazanimi v grafičnem delu OPPN. Na severni strani stavbe višino določata gradbeni meji GM7 in GM10.

Ob severni meji območja je na pretežnem delu severne fasade določena gradbena meja GM10, kar pomeni, da je največja dopustna višina stavbe na tem delu 10 m. V severozahodnem vogalu stavbe je določena gradbena meja GM7, kar pomeni, da je največja dopustna višina stavbe na tem delu 7 m.

Višina stavbe se z oddaljevanjem od severne meje območja postopoma povečuje, zato je stavba na severni strani oblikovana stopničasto. Prerezi stavbe C so prikazani na grafičnem listu 4.6 »Značilni prerezi in

pogledi«, vključno z vzdolžnim prerezom D–D, iz katerega je razvidna zasnova severnega dela stavbe.

P.9.2.

Študija naravne osončenosti pritličnega dela hiše Tolstojeva 19, parcela 283/5

Zahtevam, da mi pošljete dokaz in konkretne podatke o študiji osončenosti iz projektne dokumentacije glede na podatke iz točke 1.

S.9.2. K delu pripombe, ki se nanaša na preveritev osončenja stanovanjskega objekta na naslovu Tolstojeva ulica 19, podajamo naslednje pojasnilo:

Vplivi načrtovanih stavb na osončenje okoliških objektov so bili preverjeni v elaboratu osončenosti, ki je del spremljajočega gradiva OPPN. Izdelana preveritev izkazuje, da je osončenje okoliških stanovanjskih stavb skladno z določili OPN MOL ID.

Ker je bila za fazo predloga OPPN arhitekturna zasnova stavbe A spremenjena, je bila izdelana tudi nova preveritev osončenja. Rezultati preveritve so razvidni iz spremljajočega gradiva OPPN.

P.9.3.

11. člen 4.ostavek pravi:

Ne glede na določila drugega in tretjega odstavka tega člena je varovalno ograjo na severni, vzhodni in zahodni strani prostorske enote PE2 dopustno postaviti največ do meje sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. S pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa je varovalno ograjo dopustno postaviti tudi na parcelno mejo.

Kot je bila debata na javni razpravi sem razumela, da bo naselje odprtega tipa in da naše ograje ostanejo, kot so. Torej da ni predvidena še dodatna ograja, ki nam bi ne omogočala izstop iz naše parcele na povezovalno peš in kolesarsko pot. Kaj dejansko je mišljeno, ker piše nekaj, govorili smo pa drugače.

Moja zahteva je, da imam nemoten dostop do nove peš in kolesarske poti, kar koristimo že odkar so hiše zgrajene, saj drugega dostopa na vrt in iz njega nimamo. Torej, da se ne postavlja dodatnih ograj, če pa se postavi, da se mi omogoči izstop/vstop, torej vgradnja vrat na tem delu!

S.9.3. K delu pripombe, ki se nanaša na ureditev ograj in dostop do peš in kolesarske poti, podajamo naslednje pojasnilo:

V predlogu OPPN je bila na podlagi pripomb javnosti vzdolž severne meje območja OPPN načrtovana medsosedska ograja. Medsosedska ograja mora biti ozelenjena in izvedena tako, da preprečuje poglede s peš in kolesarske poti na vrtove stanovanjskih hiš severno od območja OPPN.

Skladno s šestim odstavkom 10. člena odloka mora medsosedska ograja v območju prostorskih enot PE1 in PE3 omogočati prehode z vrtov stanovanjskih hiš ob Tolstojevi ulici na načrtovano peš in kolesarsko pot.

Dopolnjeni osnutek OPPN je dopuščal postavitev varovalne ograje tudi vzdolž severne meje območja OPPN. Na podlagi pripomb javnosti je bila rešitev spremenjena. V predlogu OPPN je varovalna ograja dopustna le ob vzhodni, zahodni in južni strani prostorske enote PE2, vzdolž severne meje območja OPPN pa je namesto nje načrtovana nižja ozelenjena medsosedska ograja višine do 1,8 m.

Predlog OPPN torej ne predvideva ukinitve obstoječih dostopov z vrtov stanovanjskih hiš na območje načrtovane peš in kolesarske poti, temveč izrecno določa, da mora biti tak dostop omogočen tudi po izvedbi načrtovane ureditve.

P.9.4.

Vhod v stavbo C iz severnega dela – ali gre zgolj za intervencijski vhod/izhod ali bo v vsakodnevni uporabi. Zagotavljanje brez hrupnega odpiranja/zapiranja vrat.

S.9.4. K delu pripombe, ki se nanaša na vhod v stavbo C na severni strani, podajamo naslednje pojasnilo:

V grafičnem delu OPPN je na severni strani stavbe C prikazan servisni vhod, medtem ko je glavni vhod

v stavbo načrtovan na vzhodni strani. Prikazana ureditev predstavlja idejno zasnovo, zato se lahko mikrolokacije posameznih vhodov v nadaljnjih fazah projektiranja še spremenijo, če se s tem ne poslabšajo druge načrtovane prostorske ureditve in se ohranijo pogoji, določeni z OPPN.

Natančna ureditev vhodov, režim njihove uporabe ter tehnične rešitve vrat bodo določeni v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Ne glede na navedeno morajo biti vsi objekti načrtovani skladno s predpisi s področja varstva pred hrupom in ne smejo povzročati prekomernih obremenitev okolja s hrupom.

P.9.5.

Lokali v pritličnem delu stavbe C na severni strani -

a/ Vsi stanovalci Tolstojeve ulice, ki mejimo na PE3 oziroma zgradbo C prepovedujemo, da je v severnem delu stavbe C lokal z namembnostjo 12112 (Gostilne, restavracije in točilnice) in da je tudi druga namembnost objektov takšna, da je mirne narave.

Spalni prostori hiš Tolstojeva ulica so obrnjeni na južni del in zahtevamo zagotavljanje Zakona o javnem redu in miru.

b/ 12.člen – točka 6 pravi: »na ravni pritličja so na fasadah stavb dopustni napisi, izveski in svetlobni napisi za oglaševanje za lastne potrebe. Oblikovani morajo biti kot integralni del fasade«
Svetlobni napisi ne smejo motiti svetlobe v spalnih prostorih hiš, proti katerim so obrnjeni!!!

S.9.5. Pripomba, ki se nanaša na vpliv lokalov v pritličju stavbe C, se upošteva.

Predlog OPPN je bil na podlagi pripomb, podanih v času javne razgrnitve, dopolnjen z dodatnimi določbami za zmanjšanje vplivov dejavnosti v pritličjih stavb na sosednje stanovanjske objekte.

V prvem odstavku 12. člena odloka je določeno, da na severnih fasadah stavb niso dopustne fasadne odprtine gostinskih lokalov.

Dodatno je bil odlok dopolnjen z določbami glede objektov za oglaševanje. Svetlobni napisi morajo biti načrtovani tako, da ne motijo spalnih prostorov v stanovanjskih stavbah v območju OPPN in na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN.

Prav tako je v 29. členu odloka določeno, da je zvočnike in druge podobne zvočne naprave dopustno umeščati le v zaprte prostore tako, da ne povzročajo prekomernih obremenitev s hrupom v sosednjih prostorih in izven stavbe. Opravljanje gostinske dejavnosti v območju OPPN je v nočnem času dopustno le v zaprtih prostorih.

P.9.6.

Zahtevamo,

- da se natančno opredeli terminski čas gradbenih del (katere dneve v tednu ter od katere do katere ure se lahko izvajajo dela);
- protiprašna zaščita
- protihrupna zaščita

S.9.6. K delu pripombe, ki se nanaša na izvajanje gradnje, podajamo naslednje pojasnilo:

OPPN določa vrsto ukrepov za zmanjšanje vplivov gradnje na okoliške prebivalce. Hrupna gradbena dela in transport gradbišnega materiala so časovno omejeni, izvajati pa jih je dopustno le v dnevnem času. V času gradnje je treba uporabljati ustrezno gradbeno mehanizacijo ter izvajati ukrepe za preprečevanje prekomernega hrupa in prašenja.

V fazi priprave projektna dokumentacije je treba določiti tudi potreben obseg dodatnih protihrupnih ukrepov, kot so začasne protihrupne ograje, premični protihrupni zasloni ali drugi ustrezni ukrepi za zmanjšanje vplivov gradnje na okolico.

Pripomba P.10.: občan

P.10.1.

Za hišo na naslovu Tolstojeva 59 je bila izdelana študija osončenosti glede na trenutno stanje hiše in predvideno novogradnjo. Dokument prilagam v priponkah, bi pa vseeno želel poudariti nekaj dejstev:

- Vsi prostori ne dobijo zadostne količine svetlobe, ki je predpisana z 91. členom MOL OPN ID.
- Kvaliteta bivanja se bo z novogradnjo dopustne višine 24 metrov izjemno poslabšala, saj bo svetlobe glede na trenutno stanje le še okrog 20%. Tudi če bi se želeli stanovalci preseliti na lokacijo, ki bi omogočala enako količino svetlobe kot jo imamo sedaj, to zaradi padca vrednosti nepremičnin in parcel ne bo mogoče, seveda pa si vsi želimo ostati na lokaciji, na kateri bivamo sedaj in smo nanjo čustveno zelo navezani (večina nas je tu od otroštva in smo že 3. generacija v teh hišah).
- Ogrevanje je v zimskih mesecih že sedaj izjemno drago, z izgubo 80% sončne svetlobe pa bomo imeli posledično še višje stroške ogrevanja, saj sonce na južni strani hiše občutno pripomore k dvigu temperature v prostorih tekom dneva.

Zavedam se, da ste že v fazi priprave OPPN vložili ogromno truda in dela, da ste usmerili oz. omejili gradnjo investitorjev na trenutno stanje in bili s tem glas stanovalcev tega območja z vizijo za ohranitev maksimalne kvalitete bivalnega okolja. Povsem tudi razumem omejitve predpisov in zakona, vseeno pa sem prepričani da z vašimi izkušnjam in znanjem lahko pripomorete, da bodo pripombe in pripeti dokument upoštevani in bo osončenost naših hiš in vrtov ob gradnji nižje ali stopničaste novogradnje precej boljša od sedaj predvidene.

S.10.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša na osončenje, upošteva.

Za fazo predloga OPPN je bila arhitekturna zasnova stavbe A bistveno spremenjena. Stavba je manjša od rešitve, predstavljene v dopolnjenem osnutku OPPN, in ne sega več tako daleč proti vzhodu, zato so vplivi na osončenje stanovanjskih hiš ob Tolstojevi ulici manjši kot v javno razgrnjenem dopolnjenem osnutku OPPN.

Zaradi spremenjene zasnove stavbe A je bila izdelana nova preveritev osončenja. Iz strokovnih podlag izhaja, da je osončenje sosednjih stavb skladno z določili OPN MOL ID.

Vprašanja morebitnega zmanjšanja stroškovne učinkovitosti ogrevanja, zmanjšanja proizvodnje energije iz sončnih elektrarn, zmanjšanja vrednosti nepremičnin ter morebitnih odškodninskih zahtevkov niso predmet postopka priprave OPPN. Morebitni odškodninski zahtevki se presojujejo v za to predvidenih postopkih skladno z veljavno zakonodajo.

P.10.2.

Betonska ograja med vrtom in območjem OPPN:

Kot je bilo omenjeno na javni obravnavi, se MOL zavzema za maksimalno odprtost mesta in njegovih območij, kar je povsem smiselno in dobrodošlo. V primeru obravnavanega območja pa je medsosedska betonska ograja nujnost, s katero ne bi zapirali območja, temveč ohranili našo zasebnost oz. zasebnost naših vrtov, kjer stanovalci preživimo veliko časa. Nenazadnje bi ograja pripomogla k zaščiti pred hrupom in preprečevala pogled z ulice neposredno v stanovanja (pritličje). Glede na to da je med novogradnjo in vrtovi planirana povezovalna pot za pešce in kolesarje, bi bila izpostavljenost vrtov brez tovrstne ograje zelo velika.

Nedolgo nazaj je podjetje Nama postavilo žično ograjo med vrtovi in parkiriščem, s katero so se strinjali vsi sosedje, tako da tu s postavitvijo betonske ograje nebi bilo težav, bi pa bilo smiselno da se postavitve slednje ne prepusti stanovalcem, saj bi zaradi različnih interesov in finančne zmožnosti prišlo do neenotnosti, kar bi negativno vplivalo na enovitost (izgled) novega območja.

S.10.2. Pripomba se v delu, ki se nanaša na medsosedsko ograjo upošteva.

Predlog OPPN je bil dopolnjen tako, da je ob severni meji območja predvidena izvedba do 1,80 m visoke ozelenjene ograje. Ograja zagotavlja fizično in vizualno ločitev med območjem OPPN in sosednjimi zemljišči ter je obveznost investitorjev načrtovanih stavb.

P.10.3.

Omejitev letnega vrta in dejavnosti izven stavbe za poslovne prostore (poslovne, gostinske, servisne in sorodne dejavnosti):

S trenutnim gostinskim lokalom ob trgovini Spar smo imeli stanovalci v preteklosti precejšnje izzive. Potrebno je bilo 2 leti posredovanja policije, da se je popivanje in kričanje iz letnega vrta preselilo v notranjost, vendar se to žal zgodi šele po 22.00, saj ima lokal obratovalni čas do te ure. Posledično bi bilo potrebno za območje med vrtovi in poslovnimi prostori (območje kolesarske steze in peš poti na severni strani, pa tudi sicer na celotnem območju) onemogočiti možnost letnih vrtov oz. dejavnosti izven stavbe. Slednje bo zelo dobrodošlo tudi za stanovalce, ki se bodo preselili v novogradnjo in imeli na tej strani okna in balkone.

S.10.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na omejevanje vplivov gostinskih in drugih dejavnosti na sosednje stanovanjske objekte, upošteva.

Predlog OPPN je bil po javni razgrnitvi dopolnjen z dodatnimi določbami za zmanjšanje vplivov gostinskih in drugih dejavnosti na sosednje stanovanjske objekte.

V prvem odstavku 12. člena odloka je določeno, da na severnih fasadah stavb niso dopustne fasadne odprtine gostinskih lokalov.

Dodatno je bil odlok dopolnjen z določbami glede objektov za oglaševanje. Svetlobni napisi morajo biti načrtovani tako, da ne motijo spalnih prostorov v stanovanjskih stavbah v območju OPPN in na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN.

Prav tako je v 29. členu odloka določeno, da je zvočnike in druge podobne zvočne naprave dopustno umeščati le v zaprte prostore tako, da ne povzročajo prekomernih obremenitev s hrupom v sosednjih prostorih in izven stavbe. Opravljanje gostinske dejavnosti v območju OPPN je v nočnem času dopustno le v zaprtih prostorih.

P.10.4.

Enosmerni promet na Tolstojevi ulici:

Tolstojeva ulica je trenutno prometno preobremenjena tudi zato, ker jo veliko voznikov uporabljajo kot povezavo med Dunajsko cesto in obvoznico. To ima zelo velik vpliv na varnost pešcev in predvsem na varnost šolskih otrok, saj so na njihovi poti ustavljena vozila, kar zmanjšuje vidljivost otroka ob prečkanju ceste. Glede na to da širitev ceste ob upoštevanju pločnika in kolesarske steze na večjem delu ulice ni mogoča, bi bilo smiselno da postane ulica enosmerna v smeri proti Dunajski cesti. S tem bo varnost otrok in kolesarjev na veliko višjem nivoju, še zlasti ob upoštevanju dodatnega števila pešcev in avtomobilov po izgradnji stanovanj. Trenutno se prometno obremenjenost Tolstojeve ulice rešuje s tablo za prepovedan promet za tovorna vozila, kar pa udeleženci v prometu ne upoštevajo.

Enosmerni promet bi omejil uporabo vozišča tovrnim vozilom, kar bi posledično prineslo daljšo življenjsko dobo ceste in ostale infrastrukture in posledično manjše stroške za občino.

Velik vpliv na zmanjšanje dodatne prometne obremenitve Tolstojeve ulice lahko prinese tudi znižanje višine P+6 nadstropne novogradnje, saj bi bilo s tem na območju manj stanovalcev in manj prometa, hkrati pa bi to izboljšalo izjemno slabo osončenost naših hiš in vrtov.

S.10.4. Pripomba glede ensmerne ureditve Tolstojeve ulice se ne upošteva.

Po prometnotehnični razvrstitvi je Tolstojeva ulica glede na prometno funkcijo razvrščena v zbirno cesto, ki omogoča povezavo med cestami višje kategorije, zato ne more biti enosmerna ulica.

Prometna ureditev širšega območja je bila preverjena v okviru priprave OPPN 374, dodatno pa bodo prometni tokovi preverjeni v okviru načrtovanja gospodarske javne infrastrukture za potrebe območja OPPN. Pred začetkom gradnje načrtovanih stavb bosta izdelana štetje prometa in prometna študija kot podlaga za nadgradnjo semaforiziranih križišč in prehodov za pešce ter kolesarje.

P.10.5.

Lokacija komunalnih otokov za novogradnjo na južni strani:

Komunalna vozila na našem območju odvažajo smeti 4 dni v tednu med 6.00 in 8.00. Glede na to da je komunalni otok predviden tudi v pritličju stavbe A na severni strani (investitor Nama), bo slednji lahko vplival okolico s smradom in hrupom ob zgodnjih jutranjih urah na strani hiš, kjer imamo stanovalci

spalne in dnevne prostore. Posledično bi bil smiseln premik komunalnega otoka na južno stran novogradnje, kjer je poslovna zgradba na katero v teh urah hrup ne bo imel vpliva, hkrati pa bo dostop za komunalna vozila bližji ostalim komunalnim otokom na ulici Mašera Spasića.

S.10.5. K delu pripombe, ki se nanaša na lokacijo zbirnih mest za komunalne odpadke, podajamo naslednje pojasnilo:

Zaradi poteka Poti spominov in tovarništva ob Slovenčevi ulici ni mogoče zagotoviti prevzemnih mest za odpadke neposredno ob javni cesti, saj bi to zahtevalo posege v območje drevoreda in obstoječa drevesa. Smetarsko vozilo zato uvaža na parcelo.

Zbirni in prevzemni mesti za odpadke sta organizirani tako, da sta čim manj moteči za stanovalce. Za poslovni del stavbe je zbirno mesto načrtovano v sklopu stavbe na južni strani območja, prevzem odpadkov in obračanje smetarskega vozila pa potekata znotraj območja stavbe. Za stanovanjski del je zbirno mesto načrtovano v sklopu parkirišča na zahodni strani stavbe.

Predlagana prestavitev zbirnega mesta na južno stran stavbe ne bi bistveno spremenila prometne ureditve zbiranja odpadkov, saj bi moralo smetarsko vozilo tudi v tem primeru zapeljati na parcelo in na njej zagotoviti obračanje.

P.10.6.

Osončenost obstoječih hiš:

Študija osončenosti hiš (Tolstojeva 59) ni povsem ustrezna. Na modelu hiša nima balkonov in pravih pozicij oken oz. fasade (okna in fasada so glede na gabarit hiše zamaknjena v notranjost (v severni smeri). Prav tako je potrebno upoštevati da je hiša dvostanovanjska. Pri novogradnji ni upoštevan vpliv tehničnih naprav, strojnic dvigal in morebitnih drugih elementov, ki so dopuščeni nad višino zgradbe. Prav tako v študijo ni vključena hiša na naslovu Tolstojeva 61, ki ima pravnomočno gradbeno dovoljenje in že določene pozicije oken.

S.10.6. K delu pripombe, ki se nanaša na metodologijo in vhodne podatke študije osončenja, podajamo naslednje pojasnilo:

Vplivi načrtovanih stavb na osončenje okoliških objektov so bili preverjeni v strokovnih podlagah za preveritev osončenja, ki so del spremljajočega gradiva OPPN.

Pri pripravi študije so bili upoštevani skrajni dopustni gabariti načrtovanih stavb, vključno z dopustnimi balkoni. Morebitni tehnični objekti in naprave na strehah v fazi priprave OPPN še niso znani, zato niso bili predmet preveritve. Skladno z določili OPPN bo treba ustreznost osončenja glede na končno načrtovano stanje ponovno preveriti v projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja.

P.10.7.

Omejitev hrupnosti naprav:

Na fasadi in balkonih je dopustna montaža klimatskih in drugih naprav. Potrebno bi bilo omejiti njihovo hrupnost, saj lahko naprave nižjega cenovnega razreda močno zvočno onesnažujejo okolje v smeri hiš.

S.10.7. K delu pripombe, ki se nanaša na hrup naprav za prezračevanje, hlajenje in druge tehnične naprave, podajamo naslednje pojasnilo:

OPPN določa, da morajo biti zunanji sistemi za prezračevanje in hlajenje izbrani, umeščeni in po potrebi dodatno zaščiteni tako, da dopustne ravni hrupa pri bližnjih stavbah z varovanimi prostori ne bodo presežene.

Vsi objekti v območju OPPN morajo biti načrtovani skladno s predpisi s področja varstva pred hrupom.

P.10.8.

Nevarnost poškodb sosednjih zgradb in monitoring:

OPN predvideva monitoring, vendar bi bilo smiselno pisno določiti tudi obvezo treh monitoringov (poleg nultega/začetnega in končnega tudi vmesnega, da se morebitna škoda ugotavlja in odpravlja sproti), ter da morajo biti rezultati in ugotovitve sproti posredovani lastnikom stavb. Korekten monitoring je na tem območju zelo pomemben, saj 6-nadstropna zgradba in 3 kletne etaže pomenijo zelo veliko poseg v prostor,

z izkopom gradbene jame pa obstaja velika nevarnost poškodb obstoječih hiš, zgrajenih v 60-ih letih prejšnjega stoletja, ki niso protipotresno grajene.

S.10.8. Pripomba je bila v delu, ki se nanaša na spremljanje vplivov gradnje na sosednje objekte, že upoštevana v dopolnjenem osnutku OPPN.

Dopolnjeni osnutek OPPN določa obveznost spremljanja stanja sosednjih objektov in terena pred začetkom gradnje ter med njenim izvajanjem. Pred začetkom gradnje je treba ugotoviti stanje sosednjih objektov in terena ter namestiti naprave za spremljanje posredkov.

V fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja bo geomehanik določil objekte, ki jih je treba opazovati, ter potreben obseg meritev in spremljanja. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednjih objektih, če so te nastale zaradi izvajanja gradbenih del.

Podrobnejši način izvajanja monitoringa, pogostost meritev ter način obveščanja lastnikov sosednjih objektov bodo določeni v nadaljnjih fazah projektiranja in izvajanja gradnje.

P.10.9.

Število mest za učence v osnovni šoli:

Glede na razpravo na javni obravnavi bi bilo dobrodošlo preveriti ali je bilo pri potrditvi kapacitet osnovne šole Franceta Bevka upoštevano celoto območje OPPN (torej vzhod in zahod), saj je na obeh območjih predvidenih okrog 550 stanovanj kar po mojem razumevanju pomeni dodatnih 77 osnovnošolskih otrok.

S.10.9. K delu pripombe, ki se nanaša na kapacitete osnovne šole, podajamo naslednje pojasnilo:
Vprašanje zagotavljanja kapacitet vzgojno-izobraževalnih ustanov je podrobneje pojasnjeno v stališču S.4.6.

K dopolnjenemu osnutku OPPN je bilo pridobljeno mnenje pristojnega oddelka Mestne občine Ljubljana za področje predšolske vzgoje in izobraževanja. Za fazo predloga OPPN je bila kapaciteta območja zmanjšana, zato je predvideno število novih prebivalcev manjše od tistega, ki je bilo upoštevano pri pripravi navedenega mnenja.

Pripomba P.11.: občanka

P.11.1.

Občanka je kot pripombo na dopolnjeni osnutek OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod priložila Strokovno mnenje o vplivih na okolje – osončenje, št. 241113, november 2024, izdelovalec VEBIRO d.o.o.

S.11.1. Pripomba se upošteva.

Priloženo strokovno mnenje je bilo preučeno v postopku priprave predloga OPPN. Za fazo predloga OPPN je bila arhitekturna zasnova stavbe A bistveno spremenjena. Stavba je manjša od rešitve, predstavljene v dopolnjenem osnutku OPPN, in ne sega več tako daleč proti vzhodu, zato so vplivi na osončenje stanovanjskih hiš ob Tolstojevi ulici manjši kot v javno razgrnjenem dopolnjenem osnutku OPPN.

Zaradi spremenjene zasnove stavbe A je bila izdelana nova preveritev osončenja. Iz strokovne podlage, ki je del spremljajočega gradiva predloga OPPN, izhaja, da je osončenje sosednjih stavb skladno z določili OPN MOL ID.

K delu pripombe, ki se nanaša na ugotovitve priloženega strokovnega mnenja, podajamo naslednje pojasnilo:

V postopku priprave OPPN je bila osončenost okoliških objektov preverjena na podlagi enotne metodologije in skrajnih dopustnih gabaritov načrtovanih stavb. Rezultati preveritve, izdelane za predlog OPPN, izkazujejo, da je osončenje obstoječih stavb skladno z zahtevami OPN MOL ID.

Pripomba P.12.: občan

P.12.1.

Glede na gradivo, menim da je možno, da z izvedbo OPPN 132 (med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo - zahod) hiša Tolstojeva ulica 9/b ne bo imela niti zakonsko minimalne osvetlitve.

Študija Urha Vidmarja (18. 6. 2024 - Preveritev osončenosti Občinski podrobni prostorski načrt 132 Med Tolstojevo In Mašera-Spasićevo – zahod), ugotavlja, da 21. decembra že ob izvedbi OPPN 374 (med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod) južna fasada hiše Tolstojeva 9/b »v *obstoječem stanju nima zadostne osončenosti*«, kar je v nasprotju s študijo Gradbenega inštituta ZRMK d.o.o. (Tomšič in sod. (16. 5. 2023): Analiza osončenosti in prevetritev skladnosti zasnove stanovanjske soseske OPPN 374), ki pravi da so okna na južni fasadi (t.i. okna 1, 2, 3), zadostno osvetljena – v več delih dneva skupaj minimalno 1h 37 min.

Hkrati pa študija Vidmarja pravi »*zahodna fasada je osončena vsaj od 14h20min do 15h20min, skupaj več kot eno uro, kar zadošča zahtevam OPN MOL – ID*«. Tudi te trditve so v nasprotju s študijo Tomšiča in sod., ki prikazuje da bo vsaj del zahodne fasade osončen med približno 15:00-16:15. (gotovo pa ne pred 15:00). Okno na zahodi fasadi (t.i. okno 7) naj bi bilo po Tomšiču in sod. skupno osvetljeno le 1h in 7min (15:12-16:19 – do sončnega zahoda). (glej prilogo). Študija Vidmarja slikovno prikazuje, da bo prav v obdobju vsaj med 15:30 in 15:40 stavba C (glede na OPPN 132) metala senco na zahodno stran hiše Tolstojeva 9/b (glej prilogo).

Torej se bo osončenost vsaj tega dela hiše Tolstojeva 9/b poslabšala in ne bo v skladu z minimalnimi zakonskimi zahtevami, zato je stavba C sedanji obliki nesprejemljiva in jo je potrebno spremeniti.

Postavljam naslednji vprašnji:

- Katera študija oz. njen del je pravilen, analiza g. Vidmarja ali analiza Gradbenega inštituta ZRMK?
- Bodo imeli bivalni prostori na južni in zahodni strani* hiše Tolstojeva 9/b vsaj minimalno osvetlitev?

Podajam predloga:

- Izvede naj se podrobna integralna analiza obeh OPPN 132 in 374 na osvetljenost hiše Tolstojeva 9/b. Kot primer naj služi podrobna analiza Gradbenega inštituta ZRMK.
- Če bo potrebno, naj se spremeni obliko stavbe C (OPPN 132).

*Prostori na vzhodni strani hiše niso relevantni, saj gre za spalnice. Te pa bodo pod močnim vplivom nočnega onesnaženja, zaradi osvetljevanja dostopa do stavb po OPPN 374.

Priloga: Primeri opaženih neskladnosti, glede na čas osvetlitev zahodne in južne fasade hiše Tolstojeve ulica 9/b - primerjava študij »Preveritve osončenosti« OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod in OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod.

S.12.1. K delu pripombe, ki se nanaša na osončenje sosednjih stavb, podajamo naslednje pojasnilo:

Stavba C je bila že v fazi dopolnjenega osnutka OPPN oblikovana tako, da je njen vpliv na osončenost obstoječih sosednjih stavb v okviru določil OPN MOL ID.

Za fazo predloga OPPN je bila zaradi spremenjene zasnove stavbe A izdelana nova strokovna podlaga za preveritev osončenja. V njej je bil ponovno preverjen vpliv načrtovanih stavb na osončenost okoliških objektov. Iz preveritve izhaja, da je osončenje sosednjih stavb tudi po spremembi zasnove stavbe A skladno z določili OPN MOL ID.

K ugotovitvam priloženega strokovnega mnenja dodatno pojasnjujemo, da je predmet obravnavane študije vpliv stavb, načrtovanih v območju OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod. Vplivi stavb, načrtovanih v sosednjem območju OPPN 374, so predmet preveritev, izdelanih za tisto območje.

Iz strokovne podlage, izdelane za potrebe tega OPPN, izhaja, da stavba C na osončenost obravnavane

stavbe ne vpliva prekomerno. Vpliv načrtovane pozidave v območju OPPN 132 se kaže predvsem v popoldanskem času, medtem ko vplivi načrtovane pozidave v sosednjem območju niso predmet te preveritve.

Pripomba P.13.: občan

Najprej želim pojasniti, da podpiram obnovo in preureditev zastarelih objektov ter infrastrukture, ki so predmet OPPN 132. Menim, da je to priložnost za izboljšanje, polepšanje in obnovo našega okolja.

Vendar...

Ob branju osnutka sem bil neprijetno presenečen nad tem, kako malo so bili upoštevani obstoječi stanovalci Tolstojeve in sosednjih ulic. Plačujemo davke mestu in državi, a kljub temu poslušamo, kako bo novi investitor v neposredni bližini naših domov gradil megalomanske objekte, kar bo negativno vplivalo na našo kakovost

življenja. To vključuje zasenčenje naših domov, zasičenost cest z avtomobili in trajno poslabšanje življenjskih pogojev. Zato bi želel izpostaviti naslednje pomisleke:

P.13.1.

Osončenost:

Zaradi neprepričljive predstavitve OPPN 132 in pomanjkljive argumentacije pri analizi osončenosti stavb na Tolstojevi ulici (analiza g. Vidmarja in analiza Gradbenega inštituta ZRMK sta si med seboj kontradiktorni, nejasni in po moji oceni zavajajoči), izražam zaskrbljenost, ali bodo za hišo na naslovu Tolstojeva ulica 13 dejansko zadoščeni minimalni standardi osončenosti.

S.13.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša na ponovno preveritev osončenosti stavbe na naslovu Tolstojeva 13, upošteva.

Na podlagi prejetih pripomb je bila za fazo predloga OPPN izdelana nova preveritev osončenosti. Pri tem so bile ponovno preverjene tudi velikosti in pozicije načrtovanih stavb v območju OPPN 132 ter načrtovanih stavb v območju OPPN 374.

Iz strokovnih podlag izhaja, da je osončenje stavbe na naslovu Tolstojeva 13 skladno z določili OPN MOL ID.

K delu pripombe, ki se nanaša na domnevna neskladja med izdelanimi strokovnimi podlagami, podajamo naslednje pojasnilo:

Posamezne strokovne podlage so bile izdelane za različne faze načrtovanja in na podlagi različnih projektnih rešitev. Zaradi razlik v zasnovi načrtovanih stavb, uporabljenih modelih in obsegu obravnave se lahko posamezni grafični prikazi med seboj razlikujejo. Za pripravo predloga OPPN je bila izdelana nova preveritev osončenosti, ki upošteva aktualno zasnovo načrtovanih ureditev v območjih OPPN 132 in OPPN 374.

Rezultat preveritve je določen z geometrijo stavb in potjo sonca ter ni odvisen od načina grafičnega prikaza. Izdelana strokovna podlaga izkazuje, da načrtovane stavbe v območju OPPN 132 ne povzročajo vplivov na osončenje obstoječih stanovanjskih stavb, ki bi presežali dopustne vplive po določilih OPN MOL ID. Preveritev je bila izdelana ob upoštevanju načrtovanih stavb v območju OPPN 374, zato vključuje tudi presojo kumulativnih vplivov načrtovane pozidave obeh območij.

Morebitne razlike med posameznimi strokovnimi podlagami je zato treba presojati ob upoštevanju uporabljenih vhodnih podatkov, projektnih rešitev in obsega obravnave posamezne študije.

P.13.2.

Prometna ureditev:

Predlog prometne ureditve Tolstojeve in sosednjih ulic ne upošteva dejstva, da je promet že danes v času prometnih konic zelo oviran. Avtomobili stojijo po dolžini celotne ulice, med Ljubljanskimi mlekarnami na eni in Dunajsko cesto na drugi strani. Dodajanje novih stanovanj in večja poseljenost okolice (zlasti OPPN med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod in vzhod, ki oba pomembno povečujeta število stanovalcev in uporabnikov prometne infrastrukture, šol in vrtcev v okolici) bo bistveno povečalo obremenjenost naših cest, še posebej v času prometnih konic, ko starši vozijo otroke v šolo in se vozijo v službo. Zanima me, kako bodo dodatni semaforji v ulici vplivali na pretočnost prometa?

S.13.2. K delu pripombe, ki se nanaša na prometno ureditev območja, prometne obremenitve in vpliv semaforizacije na pretočnost prometa, podajamo naslednje pojasnilo:

Prometna ureditev širšega območja je bila preverjena že v fazi priprave OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod v sklopu načrtovanih javnih obodnih cest. Dodatno bodo prometni tokovi preverjeni v okviru načrtovanja nove gospodarske javne infrastrukture za potrebe območja OPPN. Štetje prometa in prometna študija bosta izdelana kot podlaga za nadgradnjo semaforiziranih križišč in prehodov za pešce ter kolesarje pred začetkom gradnje načrtovanih stavb.

Za izboljšanje prometne varnosti, dostopnosti in pretočnosti prometa v širšem vplivnem območju OPPN so načrtovane rekonstrukcije Tolstojeve ulice, Mašera-Spasićeve ulice, Glavarjeve ulice ter delov Slovenčeve in Herbersteinove ulice. Načrtovane ureditve vključujejo tudi izboljšanje pogojev za pešce in kolesarje.

Na izboljšanje pretočnosti prometa bo vplivala celotna preureditev Tolstojeve ulice. Dodatna semaforizacija križišč bo namenjena predvsem izboljšanju varnosti pešcev in kolesarjev pri prečkanju Tolstojeve ulice. V sklopu ureditve Tolstojeve ulice je načrtovana tudi nadgradnja obstoječe semaforizacije križišč z Dunajsko in Slovenčevo ulico, ki vključuje posodobitev krmilnih programov ter njihovo povezavo v nadzorni center za upravljanje prometa. Semaforji bodo opremljeni tudi s tipkami za pešce, s čimer bodo intervali semaforizacije dodatno optimizirani.

V neposredni bližini območja OPPN se nahajata vrtec in osnovna šola. Zaradi bližine obeh ustanov so v okviru prometnih ureditev predvidene izboljšave peš in kolesarskih povezav, s katerimi se spodbuja trajnostne oblike mobilnosti in zmanjšuje odvisnost od osebnega avtomobila pri dnevnih poteh v šolo in vrtec.

P.13.3.

Obnova kanalizacije:

Pri predstavitvi obnove ceste na Tolstojevi smo udeleženci javne razgrnitve izpostavili vprašanje obnove kanalizacije, vendar smo dobili odgovor, da ta ni predvidena. To se mi zdi nesmiselno in neekonomično. Ali se bo kanalizacija obnavljala v posebnem projektu, ki bo zahteval ločeno, novo obnovo ceste, ali bomo čakali še nadaljnjih 30 let za obnovo? Poleg tega že dlje časa opozarjamo na prisotnost ščurkov in podgan v kanalizaciji.

S.13.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na obnovo kanalizacije, upošteva.

V fazi izdelave projektne dokumentacije za izvedbo gradnje (PZI) za ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice so bile pri pristojnih službah preverjene tudi potrebe po prenovi obstoječih vodov gospodarske javne infrastrukture.

Sočasno z rekonstrukcijo Tolstojeve ulice bo obnovljena tudi javna kanalizacija, ki je v Tolstojevi ulici zgrajena v mešanem sistemu. Načrtovana je tudi gradnja nove kanalizacije za padavinske odpadne vode z odvajanjem v ponikanje na javnih zelenih površinah. V sklopu prenov Tolstojeve ulice sta načrtovani tudi obnova vročevodnega omrežja in cestne razsvetljave.

Za obnovo kanalizacije in ureditev odvodnjavanja so izdelani ločeni projekti za izvedbo gradnje (PZI), ki bodo izvedeni sočasno z ureditvijo in posodobitvijo Tolstojeve ulice.

K delu pripombe, ki se nanaša na prisotnost ščurkov in podgan v kanalizaciji, podajamo naslednje pojasnilo:

Po podatkih upravljavca javnega kanalizacijskega omrežja se redna deratizacija in dezinfekcija javnega kanalizacijskega sistema izvajata dvakrat letno. Na Tolstojevi ulici sta bili v letu 2024 izvedeni dve akciji deratizacije in dezinfekcije javnega kanalizacijskega omrežja.

Na internem kanalizacijskem omrežju upravljavec ne izvaja deratizacije in dezinfekcije, zato morajo lastniki stavb za tovrstne storitve poskrbeti sami oziroma jih naročiti pri usposobljenih izvajalcih.

P.13.4.

Gostinski lokali:

Ne strinjam se s postavitvijo gostinskih ali drugih lokalov v objektu C, saj se bojim, da bo to prineslo dodaten hrup, smetenje in svetlobno onesnaženje v našo neposredno bližino.

S.13.4. Pripomba se v delu, ki se nanaša na gostinske lokale, delno upošteva

Predlog OPPN je bil po javni razgrnitvi dopolnjen z dodatnimi določbami za zmanjšanje vplivov dejavnosti v pritličjih stavb. Na severnih fasadah stavb niso dopustne fasadne odprtine gostinskih lokalov.

Opravljanje gostinske dejavnosti v nočnem času je dopustno le v zaprtih prostorih. Zvočnike in druge podobne zvočne naprave je dopustno umeščati le v zaprte prostore, tako da ne povzročajo prekomernih obremenitev s hrupom.

Gostinski vrtovi so dopustni le na ploščadi na jugovzhodni strani prostorske enote PE3, stran od obstoječih stanovanjskih objektov na severni strani območja.

Predlog OPPN je bil dopolnjen tudi z določbami glede objektov za oglaševanje. Svetlobni napisi morajo biti načrtovani tako, da ne motijo spalnih prostorov v stanovanjskih stavbah v območju OPPN in na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN.

K delu pripombe, ki se nanaša na smetenje, podajamo naslednje pojasnilo:

Za urejenost skupnih površin ter redno vzdrževanje objektov in pripadajočih zunanjih površin so odgovorni lastniki oziroma upravljavec stavbe v okviru rednega upravljanja in vzdrževanja nepremičnine.

P.13.5.

Kolesarske in peš poti:

Predlog vključuje tudi kolesarske in peš poti, ki vodijo mimo naših vrtov. Skrbi me, kako nameravate poskrbeti za ohranitev našega zasebnega prostora. Ali bo postavljen zid, ki bo ločeval naše vrtove od množice sprehajalcev?

S.13.5. Pripomba se v delu, ki se nanaša na zagotavljanje zasebnosti ob peš in kolesarski poti, upošteva.

Predlog OPPN je bil na podlagi pripomb javnosti dopolnjen tako, da je ob severni meji območja predvidena izvedba do 1,80 m visoke ozelenjene medsosedske ograje. Ograja zagotavlja fizično in vizualno ločitev med območjem OPPN in sosednjimi zemljišči ter je obveznost investitorjev načrtovanih stavb.

Medsosedska ograja mora biti izvedena tako, da preprečuje poglede s peš in kolesarske poti na vrtove stanovanjskih hiš severno od območja OPPN.

K delu pripombe, ki se nanaša na izvedbo peš in kolesarske poti, podajamo naslednje pojasnilo:

Peš in kolesarska pot ostaja sestavni del načrtovane ureditve območja OPPN in zagotavlja javno dostopno povezavo v smeri vzhod–zahod preko severnega dela območja.

P.13.6.

Zahvaljujem se vam za čas in trud, ki ju boste namenili izboljšanju predstavljenega osnutka ter upoštevanju naših pomislekov. Resnično upam, da boste premislili o možnosti zmanjšanja ambicioznosti projekta, zato predlagam, da zmanjšate višino stavb oz. preoblikujete objekt C na način, ki bo zagotovil, da naše hiše ne bodo utrpeli dodatne izgube sončne svetlobe. Že sedaj smo namreč prizadeti zaradi načrtovane gradnje 9-nadstropne zgradbe na jugovzhodni strani naše parcele, ki se bo predvidoma začela graditi že naslednje leto. Pretirano velika zgradba (objekt C) na jugozahodni strani nas bo zato še toliko bolj prizadela.

S.13.6. Pripomba se v delu, ki se nanaša na dodatno zmanjšanje višin načrtovanih stavb, ne upošteva.

Za območje OPPN dopustne višine objektov določa nadrejeni prostorski akt OPN MOL ID, ki za obravnavano območje dopušča gradnjo objektov do višine P+6.

Na podlagi prejetih pripomb so bile načrtovane rešitve ponovno preverjene. Za pripravo predloga OPPN je bila za stavbo A izdelana nova arhitekturna zasnova, s katero se dodatno zmanjšujejo vplivi načrtovane pozidave na okoliške stanovanjske stavbe.

Stavba C je že v dopolnjenem osnutku OPPN zasnovana stopničasto, tako da se z višino postopoma odmika od zunanjega oboda stavbe in le v osrednjem delu doseže višino P+6. Takšna zasnova zmanjšuje vplive načrtovane pozidave na sosednje stavbe.

Volumni načrtovanih stavb so bili ponovno preverjeni tudi z vidika osončenja. Izdelane strokovne podlage izkazujejo, da načrtovane stavbe ne povzročajo vplivov na osončenje obstoječih stanovanjskih stavb, ki bi presežali dopustne vplive po določenih OPN MOL ID.

Pripomba P.14.: občanka

Po predstavitvi zgoraj navedenega OPPN-ja se na vas obračam kot lastnica vrstne hiše na Tolstojevi ulici 51, ki sem jo kupila pred 9 leti z namenom, da svoji hčeri, ki jo poleg avtoimune bolezni pesti tudi težja oblika depresije, omogočim zdravo okolje, blizu infrastrukture. Ker zaradi bolezni tudi nima vozniškega izpita, a pogosto potrebuje zdravnika, je zanjo življenje v mestu pomembno. Pomembno tudi z vidika, da ima v bližini javni prevoz do vseh ostalih zanjo pomembnih aktivnosti. Z uresničitvijo gradnje v predstavljenih okvirjih se nam kakovost življenja močno zniža, kar je v nasprotju z veljavnim pravilom, da se z gradnjami ne poslabša kakovost bivanja v že obstoječih objektih. Nam se na nek način izniči prednost/namen nakupa hiške. (Objekt 'NAMA' imenujem potencialni nov objekt nasproti Tolstojeve 51).

P.14.1.

Vpliv višine objekta »Nama« na bistveno znižanje kakovost in podražitev življenja

- Hiške so klasična gradnja začetnih 60 let, zaradi izjemne osončenosti preko celega dneva suhe, brez vlage in plesni. Pozimi sonce preko večine 'sončnega dela' dne osvetljuje okna in s tem prostorom dodaja naravno toploto in zdravo svetlobo. Oboje ima vse ljudi, še posebej pa za imunsko oslabele ljudi, predvsem pa za ljudi z depresijo visok pozitivni učinek. V poletnem času sonce pride le to začetka stekel (preko celih balkonov), tako da se stekla ne segrevajo. Glede na pričakovano višino (do 23+2 m (?)) objekta napram hiši se zgoraj navedene prednosti drastično znižajo, oz. izničijo. Hiške in tudi vrtovi bodo večino dneva v senci, kar ima za posledico:
 - a) visoko verjetnost poslabšanja zdravstvenega stanja hčere in nas vseh - manj sonca- manj serotonina, manj vitamina D- višja možnost depresij in nižja odpornost
 - b) zaradi nižje osončenosti višjo verjetnost pojava vlage v hiši
 - c) onemogočena nam bo ureditev samooskrbe z energijo, ker bo stopnja osončenja prenizka za rentabilnost namestitve solarnih panelov, zalogovnika energije... Že tako ima Ljubljana pozimi meglene dni
 - d) zaradi onemogočanja 'naravnega dela ogrevanja prostorov v prehodnem obdobju in pozimi preko steklenih površin (sedaj nam je to omogočilo krajšo kurilno sezono) in dodatno zaradi nezmožnosti ureditve energetske samooskrbe bomo prisiljeni plačevati bistveno več za energijo kot do sedaj, kot bi jo sicer. Temu je potrebno dodati tudi strošek električne energije za polnjenje električnega avtomobila v bližnji prihodnosti. To je povsem v nasprotju z t.i. zelenim preходом.
- imamo balkon, ki ga redno uporabljamo, sedaj bo v najpomembnejših delih leta- prehodna obdobja in zima povsem brez sonca (to ima prav tako direkten vpliv na točko a)
- polkletni prostori so se uporabljali za bivanje in so trenutno v prenovi, v bodoče bodo popolnoma brez sonca in s tem z manj svetlobe. Je bilo pri preverjanju vpliva na sosednje objekte upoštevano, da nekateri polkletne prostore uporabljamo/ bomo uporabljali za namene bivanja? Namen nakupa je bila tudi ureditev polkletnega dela za moje stanovanje na starost, da ima ločen del z mlajšo generacijo, a hkrati dovolj blizu, da je možno sobivanju tudi v primeru potrebe po trajnostni oskrbi
- vrt uporabljam tudi za delno samooskrbo z zelenjavo in nekaj vrstami sadja, kar pa sem imela namen 'povečati' čez nekaj let, po odhodu v pokoj. Uporaba bo glede na predstavljene 'predpise' osvetljenosti otežena/ znižana, kar je v nasprotju z usmeritvijo EU po čim višje samooskrbe prebivalstva tudi z zelenjavo in sadjem. Kvaliteta zelenjave, zelišč in sadja v smislu mineralov in vitaminov, ki nima dovolj sonca se močno zniža
- v tem trenutku se lahko pohvalimo s tem, da na našem območju živijo številne ptice, ne le

'najagresivnejše', tudi tiste, ki jih v gosteje naseljenih področjih težje najdemo

Se je pri opredeljevanju višine upoštevalo, da so 'naše' vrstne hiške nižje od ostalih, kot tudi bližje novonačrtovanemu objektu? Kje lahko vidimo študijo osončenja/osenčenja na vsako konkretno stavbo in ali je le-ta res v skladu s sodobnimi smernicami o vplivu sonca in zelenja na kvaliteto življenja in zdravje ljudi in o zmanjšanju 'betona', ki se pregreva in v najbolj kritičnih mesecih dodatno segreva zemljo? Kdo je pristojen za kompenzacijo povišanih stroškov ogrevanja? Ali obstaja študija vpliva novega objekta na poslabšanje razmer za zdravje tukaj stanujočih prebivalcev? Študije vpliva sončne svetlobe obstajajo, kot tudi smernice glede zdravega življenjskega okolja.

Predlog: nižja stavba- do sedanje višine

S.14.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša na zmanjšanje vplivov načrtovane pozidave na obstoječe stanovanjske stavbe, delno upošteva.

Na podlagi prejetih pripomb so bile načrtovane rešitve ponovno preverjene. Za pripravo predloga OPPN je bila za stavbo A izdelana nova arhitekturna zasnova. Volumen stavbe je manjši kot v dopolnjenem osnutku OPPN in preoblikovan tako, da se stavbam ob Tolstojevi ulici v etažah nad pritličjem ne približa več po celotni dolžini, temveč le z ožjima fasadama stanovanjskih lamel. S tem se zmanjšujejo vplivi načrtovane pozidave na obstoječe vrstne hiše na severni strani območja.

K delu pripombe, ki se nanaša na osončenost stanovanjskih stavb, balkonov in vrtov, podajamo naslednje pojasnilo:

Na podlagi prejetih pripomb je bila za fazo predloga OPPN izdelana nova preveritev osončenosti. Pri tem so bile ponovno preverjene tudi velikosti in pozicije načrtovanih stavb v območju OPPN 132 ter načrtovanih stavb v območju OPPN 374.

Izdelana strokovna podlaga izkazuje, da načrtovane stavbe v območju OPPN 132 ne povzročajo vplivov na osončenje obstoječih stanovanjskih stavb, ki bi presegali dopustne vplive po določilih OPN MOL ID. Preveritev je bila izdelana ob upoštevanju načrtovanih stavb v območju OPPN 374, zato vključuje tudi presojo kumulativnih vplivov načrtovane pozidave obeh območij.

Pri pripravi elaborata osončenja so bile upoštevane fasadne odprtine v nivoju pritličja in nad njim, skladno z namembnostjo stavb, ki izhaja iz originalnih načrtov, v katerih bivalni prostori v kleti niso bili načrtovani.

K delu pripombe, ki se nanaša na vplive načrtovanih ureditev na zdravje prebivalcev, podajamo naslednje pojasnilo:

Posebna študija vplivov na zdravje ni bila izdelana. Pri pripravi OPPN pa so bile upoštevane usmeritve OPN MOL ID, smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora ter relevantni področni predpisi.

K delu pripombe, ki se nanaša na vpogled v rezultate preveritve osončenosti, podajamo naslednje pojasnilo:

Na koncu elaboratov osončenja je prikazano osončenje za posamezne relevantne datume v enournih časovnih intervalih za datuma 21. 3. in 21. 12.

K delu pripombe, ki se nanaša na morebitno povečanje stroškov ogrevanja, podajamo naslednje pojasnilo:

OPPN ne predstavlja podlage za ugotavljanje ali povračilo morebitnih sprememb stroškov obratovanja posameznih stavb.

P.14.2.

Vpliv globine objekta »Nama«

- hiške niso grajene protipotresno, tako globoki posegi v globino s težkimi stroji bodo z veliko verjetnostjo imeli negativne posledice na naših objektih. Kdo bo to nadziral in saniral?
- zaradi zgoraj navedenega sidranja preko parcele zaradi prevelike nevarnosti negativnih vplivov na staro gradnjo ne dovolim, v kolikor me ne prepričate v nasprotno
- globina ima zaradi možnosti zaprtja poti podtalnici predvsem v času močnega deževja velik vpliv na

to, da postanejo naši polkletni prostori izpostavljeni poplavam- KDO BO V TEM PRIMERU KRIL ŠKODO?

Predlog: nižja podkletenost- 2 nivojske garaže namesto 3 nivojske
spremljanje morebitnih sprememb stanj in jasna definicija kdo in v kakšnem roku bo povrnil eventualno škodo na hiši

S.14.2. Pripomba se v delu, ki se nanaša na podkletitve načrtovanih stavb, upošteva.

Na podlagi prejetih pripomb so bile načrtovane rešitve ponovno preverjene. Predlog OPPN je bil dopolnjen tako, da sta za vse načrtovane stavbe predvideni največ dve kletni etaži. Izvedba tretje kletne etaže je dopustna le pod pogoji, določenimi v odloku, če se v nadaljnjih fazah projektiranja izkaže, da je takšna rešitev izvedljiva in da ne povzroča nedopustnih vplivov na okolico.

K delu pripombe, ki se nanaša na vplive gradnje na obstoječe stavbe, monitoring in sanacijo morebitnih poškodb, podajamo naslednje pojasnilo:

Iz Geološko-geomehanskega poročila izhaja, da so geomehanske razmere na območju OPPN ugodne. Preprečevanje vplivov na sosednje stavbe je del pravilne izbire, načrtovanja in izvedbe gradbenih rešitev, ki bodo podrobno določene v fazi priprave projektne dokumentacije.

V tretji točki tretjega odstavka 52. člena OPPN je določeno, da morajo investitorji v času gradnje zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov in terena. Pred začetkom gradnje je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posredkov.

Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednjih objektih, če so te nastale zaradi izvajanja gradbenih del. Ob pripravi projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja geomehanik določi, katere objekte je treba opazovati, ter opredeli potreben obseg meritev.

K delu pripombe, ki se nanaša na sidranje zaščite gradbene jame na sosednja zemljišča, podajamo naslednje pojasnilo:

Posegi z zaščito gradbene jame na razdalji manj kot 3 m od meje območja OPPN ter sidranje na sosednje zemljišče so dopustni le s soglasjem lastnika zemljišča. Če soglasje ni pridobljeno, je treba uporabiti drugo tehnično rešitev, ki ne posega na sosednja zemljišča.

K delu pripombe, ki se nanaša na vplive gradnje na podzemno vodo in možnost poplav, podajamo naslednje pojasnilo:

Iz Geološko-geomehanskega poročila izhaja, da so geomehanske razmere na območju OPPN ugodne. Preprečevanje vplivov na okolico je del pravilne izbire, načrtovanja in izvedbe gradbenih rešitev. Podrobne tehnične rešitve zaščite gradbene jame in odvodnjavanja bodo določene v fazi priprave projektne dokumentacije, ko bo treba izdelati dodatne podrobnejše terenske raziskave, na podlagi geološko-geomehanskih in hidrogeoloških pogojev območja.

P.14.3.

Vpliv povišane frekvence prometa na Tolstojevi ulici

- trenutno stanje

Ulica je zelo prometna s številnimi zastoji, predvsem v jutranjem popoldanskem času, oteženim parkiranjem in izhodom iz naših dvorišč

Zrak na ulično stran je že sedaj zelo slab, tako da imamo okna na cesto zaprta zaradi hrupa in zraka

Cesta je v izjemno slabem stanju/ luknjasta

Kanalizacija je v obupnem stanju, se poseda, že sedaj so prisotni veliki ščurki, ki »vdirajo« v stanovanja ob ulici je šola in otroško igrišče, kjer se otroci družijo in športno udeležujejo, igrišče je polno tudi v popoldanskem času in preko vikenda in praznikov

ob ulici poteka Pot spominov in tovarštva, ki je »objekt« izjemnega kulturnega pomena za Ljubljano navkljub prepovedi po ulici poleg Snaginih tovornjakov predvsem ponoči in zgodaj zjutraj vozijo težji kamioni

- po povečanju prometa in uvedbi semaforjev

se dodatno zniža pretočnost prometa in s tem poslabša zrak, saj bo poleg povišanega števila avtomobilov

podaljšal čas, ko bodo vozila »stala« na ulici zaradi semaforov
 zelo se nam bo otežil vklop v promet iz naših dvorišč zaradi povišanega števila avtomobilov, zastojev in koles
 zrak se bo poslabšal za stanovalce, predvsem pa za šolske otroke, ki se športno udeležujejo na igrišču poleg ulice
 zrak bo bistveno slabši in hoja po za Ljubljano »legendarni« Poti spominov in tovarštva bosta bo nevarnejša in bo zaradi tega na pohodnike imela nižji pozitiven učinek
 razširitev s tretjim pasom na koncu ulice težave ne bo rešila, saj bo močno povečan pritisk na ulico tudi zaradi vožnje otrok iz in v šolo (tako z avtomobili kot s kolesi)

Nam lahko prosim predstavite študije sedanjega in bodočega prometa in rekonstrukcijo kanalizacije?
 Že sedaj smo imeli poplavo ob večjem nalivu iz kanalizacijskih jaškov v hiši zaradi preslabo »prehodne«, predvsem pa prenizke (ne dovolj globoke) kanalizacije na ulici glede na višino kanalizacije v hiši. S povišanjem prometa bo pritisk na kanalizacijo večji

Predlog: obvezna prenova in poglobitev kanalizacije
 rešitev povečanega prometa na drug način – prosim za predstavitev/preučitev drugih opcij rešitve povečanega prometa, kot je uvedba enosmerne ulice (PST ostane v enakem obsegu (?), ureditev skupnih »otokv« za smeti na ulici (da nima vsaka hiša svojih smetnjakov) in lahko plačljivih parkirnih mest za obiskovalce in dostavo otrok v in iz šole po »pasu ob šolskem igrišču«)
 preusmeritev glavnine prometa na Slovenčevo ulico (ki nima takega neposrednega stika s stanovanjskimi objekti) in obvoznico

V kolikor na kratko strnem svoja opažanja- glede na predstavljen OPPN se nam bo kvaliteta življenja in s tem zdravja v že obstoječih stavbah močno znižala, kot tudi stroški porabe energije (+ onemogočanje kvalitetne energetske samooskrbe). Z vsem navedenim pa tudi vrednost naših nepremičnih, kar ni nezamenljivo dejstvo. Tukaj pričakujem kvaliteten kompromis, v kolikor je Ljubljana prebivalcem prijazno mesto, kot se predstavlja v javnosti. Prav tako veliki stanovanjski kompleksi ob tako številnih gradnjah, ki se že v tem trenutku dogajajo v Ljubljani, ne predstavljajo povišane kvalitete bivanja in prispevka k znižanju ogljičnega odtisa in segrevanja, pač pa ravno obratno. Nižji objekti so za življenje ljudi kvalitetnejši, prijaznejši v naravi živim živalim in imajo bistveno nižji vpliv na segrevanje ozračja.

S.14.3. K delu pripombe, ki se nanaša na ureditev Tolstojeve ulice, podajamo naslednje pojasnilo:

Uvodoma pojasnjujemo, da je bila prometna ureditev širšega območja preverjena že v fazi priprave OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod v sklopu načrtovanja obodnih cest. Dodatno bodo prometni tokovi preverjeni v okviru načrtovanja nove gospodarske javne infrastrukture za potrebe območja OPPN. Štetje prometa in prometna študija bosta izdelana kot podlaga za nadgradnjo semaforiziranih križišč in prehodov za pešce in kolesarje na Slovenčevi in Podmilščakovi ulici.

Za izboljšanje prometne varnosti, dostopnosti in pretočnosti prometa v širšem vplivnem območju OPPN so načrtovane rekonstrukcije Tolstojeve ulice, Mašera-Spasićeve ulice, Glavarjeve ulice ter delov Slovenčeve in Herbersteinove ulice.

Na izboljšanje pretočnosti prometa bo vplivala celotna preureditev Tolstojeve ulice. Dodatna semaforizacija dveh križišč bo vplivala predvsem na varnost prehajanja pešcev in kolesarjev preko Tolstojeve ulice. V sklopu posodobitve Tolstojeve ulice je načrtovana tudi nadgradnja obstoječe semaforizacije križišč z Dunajsko cesto in Slovenčevo ulico, ki vključuje posodobitev krmilnih programov ter vključitev naprav in krmilnih programov v nadzorni center za upravljanje prometa. Semaforji bodo opremljeni tudi s tipkami za pešce, s čimer bodo intervali semaforizacije dodatno optimizirani, kar bo prispevalo k boljši pretočnosti prometa.

V neposredni bližini območja se nahajata vrtec in osnovna šola, ki sta namenjena predvsem prebivalcem okoliških sosesk. V okviru načrtovanih prometnih ureditev so predvideni ukrepi za izboljšanje varnosti pešcev in kolesarjev ter varne peš in kolesarske povezave do šole in vrtca.

K delu pripombe, ki se nanaša na kanalizacijo, podajamo naslednje pojasnilo:

Sočasno z rekonstrukcijo Tolstojeve ulice bo obnovljena tudi javna kanalizacija, ki je v Tolstojevi ulici zgrajena v mešanem sistemu. Načrtovana je tudi gradnja nove kanalizacije za padavinske odpadne vode z odvajanjem v ponikanje na javnih zelenih površinah.

Za obnovo kanalizacije in ureditev odvodnjavanja so izdelani ločeni projekti za izvedbo gradnje (PZI), ki bodo izvedeni sočasno z ureditvijo in posodobitvijo Tolstojeve ulice.

K delu pripombe, ki se nanaša na ščurke in deratizacijo, podajamo naslednje pojasnilo:

Po podatkih upravljavca javnega kanalizacijskega omrežja se redna deratizacija in dezinfekcija javnega kanalizacijskega sistema izvajata dvakrat letno.

Pripomba se v delu, ki se nanaša na ureditev Tolstojeve ulice kot enosmerne ceste, ne upošteva.

Tolstojeva ulica je v sistemu mestnih cest opredeljena kot zbirna cesta, ki zagotavlja prometno dostopnost širšega območja. Predlagana ureditev ni skladna z njeno prometno funkcijo.

Pripomba se v delu, ki se nanaša na preusmeritev glavnine prometa na Slovenčevo ulico, ne upošteva.

Glavnina prometa že danes poteka po Slovenčevi ulici in Dunajski cesti. Z ureditvijo in posodobitvijo Tolstojeve ulice je načrtovan ločen levi zavijalni pas, ki bo omogočal bolj urejeno in hitrejše vodenje prometa v smeri Slovenčeve ulice. Poleg tega bo z novo prometno signalizacijo prepovedana vožnja tovornih vozil po Tolstojevi ulici v obeh smereh, ne le z Dunajske ceste, temveč tudi iz smeri Slovenčeve ceste.

Pripomba se v delu, ki se nanaša na ureditev kratkotrajnega parkiranja ob šolskem igrišču, ne upošteva.

Tehnično Tolstojeva ulica ni primerna za ureditev kratkotrajnega parkiranja. Za potrebe osnovne šole je že urejeno območje kratkotrajnega parkiranja (drop off cona) ob Ulici Pohorskega bataljona.

Pripomba se v delu, ki se nanaša na ureditev skupnih otokov za odpadke, ne upošteva.

Za ureditev skupnih zbirnih mest za odpadke na obstoječih javnih površinah ob Tolstojevi ulici ni prostorskih možnosti. Takšna ureditev bi bila mogoča le ob zagotovitvi ustreznih zemljišč s strani lastnikov nepremičnin ob ulici.

Pripomba P.15.: Vesta dom d.o.o.

Predlog dopolnitve OPPN št. 132 se nanaša na izboljšave infrastrukture in ureditev prometne dostopnosti na območju med Tolstojevo in Mašera - Spasičevo ulico, z upoštevanjem novih potreb in obremenitev, ki jih prinaša razvoj območja.

P.15.1.

Razširitev kanalizacijskega sistema

Meteorina in fekalna kanalizacija: Predlagamo povečanje tako meteorne kot fekalne kanalizacije. Fekalna kanalizacija je že trenutno močno obremenjena, saj je obstoječa dimenzija enaka kot pred zadnjim priklopom novega objekta na Pegamovi ulici. Pričakuje se dodatni priklop skoraj 400 novih enot, kar bo še dodatno obremenilo obstoječo fekalno kanalizacijo. Zato je nujno izvesti razširitev fekalnega kanalizacijskega sistema, ki bo ustrezno prenesla povečano obremenitev.

S.15.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša na obnovo kanalizacijskega sistema, upošteva.

Sočasno z rekonstrukcijo Tolstojeve ulice bo obnovljena tudi javna kanalizacija, ki je v Tolstojevi ulici zgrajena v mešanem sistemu. Načrtovana je tudi gradnja nove kanalizacije za padavinske odpadne vode z odvajanjem v ponikanje na javnih zelenih površinah.

Za obnovo kanalizacije in ureditev odvodnjavanja so izdelani ločeni projekti za izvedbo gradnje (PZI), ki bodo izvedeni sočasno z ureditvijo in posodobitvijo Tolstojeve ulice.

Načrtovana ločena padavinska kanalizacija bo prispevala k razbremenitvi obstoječega kanalizacijskega sistema.

P.15.2.

Povečanje vodovodnega sistema

Dovod vode: Zaradi že obstoječega padca pritiska v vodovodnem sistemu, ki je bil začasno rešen s povečanjem pretoka, je potrebno dodatno izboljšati dovod vode za zagotavljanje stabilne oskrbe vseh obstoječih in novih stavb. Razširitev vodovodnega sistema je nujna, da se prepreči pomanjkanje pritiska in zagotovi nemotena oskrba s pitno vodo.

S.15.2. Pripomba se v delu, ki se nanaša na obnovo vodovodnega sistema, ne upošteva.

Obnova vodovoda v Tolstojevi ulici ni načrtovana, saj je bil vodovod obnavljen leta 2002.

P.15.3.

Ureditev parkirišč kratkotrajnega parkiranja za dostavo otrok v vrtec

Parkirišča za dostavo otrok: Ob cesti Mašera - Spasičeva predlagamo ureditev parkirišč kratkotrajnega parkiranja za varno dostavo in prevzem otrok, ki obiskujejo bližnji vrtec. Trenutno starši uporabljajo zasebno zemljišče (tripleks garaže na Glavarjevi ulici), ki bo v prihodnjem letu zagrajeno, s čimer bo onemogočeno nadaljnje parkiranje na tem območju. Zato je nujno, da se v okviru prenove ceste uredijo namenske površine za dostavo otrok in zagotovijo varni dostopi do vrtca.

S.15.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na ureditev kratkotrajnega parkiranja za potrebe vrtca, delno upošteva.

Ureditev novih parkirnih mest ob Mašera-Spasičevi ulici tehnično ni možna.

Dostop do vrtca je mogoč tudi z Glavarjeve ulice. Ob Glavarjevi ulici so obstoječa bočna parkirišča. Na delu teh parkirišč med delovnikom v času od 7. do 17. ure že velja omejitev kratkotrajnega parkiranja za potrebe vrtca. V sklopu preureditve Glavarjeve ulice se bo glede na potrebe vrtca število parkirnih mest s posebnim režimom kratkotrajnega parkiranja povečalo.

P.15.4.

Povezava kolesarske in pešpoti na Pegamovo ulico

Dodatna kolesarska in peš pot: Predlaga se vzpostavitev dodatne povezave sever – jug na kolesarsko in peš pot, ki je predvidena na severu OPPN. Trenutno ni povezave peš ali kolesarske poti s Pegamovo ulico. Glede na dolžino območja vzhod-zahod je le to v smeri sever-jug slabo prehodno. Povezava bi tudi skrajšala peš pot s Pegamove ulice do OŠ Franceta Bevka.

S.15.4. Pripomba je bila v delu, ki se nanaša na povezavo Pegamove ulice z načrtovano peš in kolesarsko povezavo na severni strani območja OPPN, v dopolnjenem osnutku OPPN že upoštevana.

V grafičnem delu OPPN je med Mašera-Spasičevo ulico in načrtovano povezovalno potjo na severni strani območja OPPN predvidena peš povezava preko zelenih površin na vzhodni in zahodni strani stavbe C.

Predvidena ureditev izboljšuje prehodnost območja v smeri sever–jug ter omogoča krajše peš povezave do okoliških javnih programov.

Pripomba P.16.: Odvetniška pisarna Tadej Kovačič

Po predložitvi pooblastila zastopamo naši stranki:

- Borisa Zupančiča in
- Nado Zupančič, oba Tolstojeva ulica 45, 1000 Ljubljana

Naši stranki sta lastnika enodružinske vrstne hiše z manjšim vrtom na naslovu Tolstojeva 45, ki stoji na parceli 10/2 k.o. 2636 Bežigrad. Nepremičnina naših strank neposredno meji na območje OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – zahod.

P.16.1.

Po preučitvi gradiva ugotavljamo, da ni nobene strokovne podlage za dopustitev novogradnje stolpnice z

oznakama A in C do višine 22 oziroma 24 metrov. Dopustitev gradnje tako visokih stolpnic na območju, ki je pozidano z nizkimi 1-nadstropnimi vrstnimi družinskimi hišami, pomeni pretiran in prekomeren poseg v prostor. Z OPPN se bo izrazito poslabšala kvaliteta bivanja vseh družin, ki živijo ob Tolstojevi ulici. Zato predlagamo, da se dopustna višina stolpnic A in C na severnem delu OPPN uskladi z višino obstoječih stavb, kjer je predvidena novogradnja.

S.16.1. Pripomba se v delu, ki se nanaša na zmanjšanje višin načrtovanih stavb, ne upošteva.

Za območje OPPN višinske gabarite stavb določa OPN MOL ID, ki za obravnavano območje dopušča gradnjo objektov do višine P+6.

Na podlagi prejetih pripomb so bile načrtovane rešitve ponovno preverjene. Za pripravo predloga OPPN je bila za stavbo A izdelana nova arhitekturna zasnova. Volumen stavbe je manjši kot v dopolnjenem osnutku OPPN in preoblikovan tako, da se stavbam ob Tolstojevi ulici v etažah nad pritličjem ne približa več po celotni dolžini, temveč le z ožjima fasadama stanovanjskih lamel.

Kljub temu da dopustna višina načrtovanih stavb v predlogu OPPN ni bila zmanjšana, je s preoblikovanjem volumnov načrtovanih stavb dosežen manjši vpliv načrtovane pozidave na okolico v primerjavi z dopolnjenim osnutkom OPPN.

Stavba C je bila že v dopolnjenem osnutku OPPN oblikovana stopničasto, tako da se z višino postopoma odmika od zunanjega oboda stavbe in le v osrednjem delu doseže višino P+6.

Na podlagi izvedenih preveritev je bilo ugotovljeno, da načrtovane stavbe ne povzročajo vplivov na osončenje obstoječih stanovanjskih stavb, ki bi presegali dopustne vplive po določilih OPN MOL ID.

P.16.2.

Dodatno opozarjamo, da v dopolnjenem osnutku OPPN niso prikazani vsi bistveni vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora. Zlasti to velja za negativen vpliv stolpnice A (severni del OPPN) na osončenje obstoječih sosednjih nepremičnin ob Tolstojevi ulici, med katerimi je tudi enodružinska hiša naših strank. Z izgradnjo stolpnice A, ki bo dvakrat višja od obstoječega objekta, bo lastnina naših strank popolnoma razvrednotena. Zaradi močno pretirane višine stolpnice A bodo namreč izgubili ustrezno osončenje vsi bivalni prostori z vrtom, ki se nahaja na južnem delu parcele 10/2, torej neposredno na severni meji območja OPPN. Z vidika pravne varnosti je povsem nevzdržno, da OPPN brez predhodno izdelane študije osončenosti določa dopustno višino novogradnje stolpnic, ki močno odstopa od obstoječe pozidave na območju OPPN in ob Tolstojevi. Takšno arbitrarno določanje dopustne višine je nasprotju z dosedanjjo prakso MOL v postopkih priprave OPPN – na primer Lek – EUP ŠI-408 (osrednji del).

Na podlagi navedenega predlagamo:

1. da se zaradi odsotnosti strokovnih razlogov za določitev dopustne višine stolpnic A in C na severnem delu OPPN ta zniža na višino obstoječih stavb na območju OPPN;
2. da se v okviru priprave OPPN izdela ustrezno strokovno podlago (analiza osončenosti vseh sosednjih nepremičnin ob Tolstojevi ulici) in šele zatem določi najvišjo dopustno višino stavbe na severnem delu OPPN, ki bo skladna z 91. členom OPN MOL-ID.

S.16.2. Pripomba se v delu, ki se nanaša na preveritev osončenosti sosednjih nepremičnin, upošteva.

Na podlagi prejetih pripomb je bila za fazo predloga OPPN izdelana nova preveritev osončenosti. Pri tem so bile ponovno preverjene velikosti in pozicije načrtovanih stavb v območju OPPN 132 ter načrtovanih stavb v območju OPPN 374.

Izdelana strokovna podlaga izkazuje, da načrtovane stavbe v območju OPPN 132 ne povzročajo vplivov na osončenje obstoječih stanovanjskih stavb, ki bi presegali dopustne vplive po določilih OPN MOL ID. Preveritev je bila izdelana ob upoštevanju načrtovanih stavb v območju OPPN 374, zato vključuje tudi presojo kumulativnih vplivov načrtovane pozidave obeh območij.

Na koncu elaborata osončenja je prikazano osončenje za posamezne relevantne datume v enournih časovnih intervalih za datuma 21. 3. in 21. 12.

Na podlagi izdelane strokovne podlage je bilo ugotovljeno, da dodatno znižanje višin načrtovanih stavb zaradi zagotavljanja skladnosti z 91. členom OPN MOL ID ni potrebno.

Pripomba P.17.: Četrtna skupnost Bežigrad

Posredujemo vam odpravek sklepa Sveta ČS Bežigrad št. 1/4-KOR. – Pripombe na javno razgrnitev OPPN 132-Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod, sprejete na 4. korespondenčni seji Sveta ČS Bežigrad:

Sklep 1/4-KOR

Pripombe na dopolnjeni osnutek odloka o OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod

P.17.1.

Prometna in komunalna ureditev ulic ob območju OPPN:

Vzhodno od območja OPPN 132, je že sprejet OPPN 374 z večjo stanovanjsko sosesko. Objekti, ki so načrtovani po obeh OPPN-jih, bodo dodatno obremenili prometnice v območju, zato predlagamo:

- ob rekonstrukciji Mašera-Spasićeve ulice in ureditvi le-te v enosmerno ulico, predlagamo ureditev modre cone – kratkotrajno parkiranje za potrebe vrtca na Glavarjevi 18a;
- na Mašera-Spasićevi naj se izvede omejitev hitrost na 30 km/h; po potrebi pa tudi drugi ukrepi za omejitev prometa;
- Tolstojeva ulica – severno od območja urejanja – je zelo prometna ulica, ki predstavlja dostop do nekaterih industrijskih in trgovskih podjetij zahodno od območja urejanja ter je tudi navezovalna cesta na mestno vpadnico – Dunajsko cesto. Poleg tega ob Tolstojevi poteka šolska pot do OŠ Franceta Bevka. Na Tolstojevi ulici bi bilo potrebno izvesti ustreznejšo prometno ureditev z ukrepi za večjo varnost pešcev in kolesarjev ter umiritev prometa. Predlagamo, da se tudi Tolstojeva ulica – tako kot Mašera-Spasićeva ulica – uredi kot enosmerna ulica na odseku med Ulico Pohorskega bataljona in Tolstojevo ul. 16 (križiščem Tolstojeve ulice s krakom Hubadove ulice in uvozom v garažo poslovnega kompleksa /uvoz med Tolstojevo ulico 9 in 9b/). To bi dopuščalo tudi ureditev dela Tolstojeve za kratkotrajno parkiranje (modra cona).
- Glede na bistveno povečanje stanovanjskih kapacitet na območju, naj se ponovno preveri ustreznost kapacitet fekalne kanalizacije; po potrebi naj se v okviru rekonstrukcije Mašera-Spasićeve in Tolstojeve ulice načrtuje tudi ureditev teh komunalnih vodov.
- Zaradi ponavljajočih se težav s ščurki v kanalizaciji (predvsem na Tolstojevi ulici) naj se redno izvaja dezinsekcija z nujnim predhodnim obveščanjem stanovalcev o terminih izvedbe.

S.17.1. K delu pripombe, ki se nanaša na prometno in komunalno ureditev ulic ob območju OPPN, podajamo naslednja pojasnila:

Pripomba se v delu, ki se nanaša na ureditev kratkotrajnega parkiranja za potrebe vrtca, delno upošteva.

Ureditev novih parkirnih mest ob Mašera-Spasićevi ulici tehnično ni možna. Dostop do vrtca je mogoč tudi z Glavarjeve ulice. Ob Glavarjevi ulici so obstoječa bočna parkirišča. Na delu teh parkirišč med delovnikom v času od 7. do 17. ure že velja omejitev kratkotrajnega parkiranja za potrebe vrtca. V sklopu preureditve Glavarjeve ulice se bo glede na potrebe vrtca število teh parkirnih mest s posebnim režimom povečalo.

Pripomba je bila v delu, ki se nanaša na omejitev hitrosti motornega prometa na Mašera-Spasićevi ulici, že upoštevana.

Mašera-Spasićeva ulica je načrtovana za preureditev. Izdelana je projektna dokumentacija za izvedbo gradnje (PZI). V PZI je za celotno ulico določeno območje omejene hitrosti, cona 30. Poleg omejitve hitrosti so načrtovani tudi drugi ukrepi za umirjanje prometa, kot so dvignjeni platoji in drugi gradbeno-tehnični ukrepi.

Pripomba se v delu, ki se nanaša na ureditev Tolstojeve ulice kot enosmerne ceste in ureditev modre cone, ne upošteva.

Tolstojeva ulica je v sistemu mestnih cest opredeljena kot zbirna cesta, ki zagotavlja prometno dostopnost širšega območja. Predlagana ureditev ni skladna z njeno prometno funkcijo, zato Tolstojeva ulica ostaja dvosmerna. Za izboljšanje prometne varnosti, dostopnosti in pretočnosti prometa pa so načrtovane rekonstrukcija Tolstojeve ulice, ureditev ločenega levega zavijalnega pasu proti Slovenčevi ulici, nadgradnja semaforizacije ter drugi ukrepi za izboljšanje varnosti pešcev in kolesarjev ter umirjanje motornega prometa.

Pripomba se v delu, ki se nanaša na preveritev zmogljivosti kanalizacijskega sistema, upošteva.

Sočasno z rekonstrukcijo Tolstojeve ulice bo obnovljena tudi javna kanalizacija, ki je v Tolstojevi ulici zgrajena v mešanem sistemu. Načrtovana je tudi gradnja nove kanalizacije za padavinske odpadne vode z odvajanjem v ponikanje na javnih zelenih površinah. Za obnovo kanalizacije in ureditev odvodnjavanja so izdelani ločeni projekti za izvedbo gradnje (PZI), ki bodo izvedeni sočasno z ureditvijo in posodobitvijo Tolstojeve ulice.

K delu pripombe, ki se nanaša na dezinfekcijo javnega kanalizacijskega omrežja, podajamo naslednje pojasnilo:

Po podatkih upravljavca javnega kanalizacijskega omrežja se redna deratizacija in dezinfekcija javnega kanalizacijskega sistema izvajata dvakrat letno.

P.17.2.

Višina in postavitev objektov na območju OPPN:

Ponovno naj se preveri osončenost objektov ob Tolstojevi ulici in po potrebi naj se za načrtovane objekte na OPPN 132 izvede znižanje višine in preoblikovanje objektov tako, da se zmanjša negativni vpliv na obstoječe objekte na severni meji OPPN ter poveča osončenost objektov ob Tolstojevi ulici in njihovih vrtov.

S.17.2. Pripomba se v delu, ki se nanaša na preveritev osončenosti obstoječih stanovanjskih stavb in zmanjšanje vplivov načrtovane pozidave na okolico, upošteva.

Na podlagi prejetih pripomb so bile načrtovane rešitve ponovno preverjene. Za pripravo predloga OPPN je bila za stavbo A izdelana nova arhitekturna zasnova. Volumen stavbe je manjši kot v dopolnjenem osnutku OPPN in preoblikovan tako, da se stavbam ob Tolstojevi ulici v etažah nad pritličjem ne približa več po celotni dolžini, temveč le z ožjima fasadama stanovanjskih lamel.

Kljub temu da dopustna višina načrtovanih stavb v predlogu OPPN ni bila zmanjšana, je s preoblikovanjem volumnov načrtovanih stavb dosežen manjši vpliv načrtovane pozidave na okolico v primerjavi z dopolnjenim osnutkom OPPN. Stavba C je bila že v dopolnjenem osnutku OPPN oblikovana stopničasto, tako da se z višino postopoma odmika od zunanega oboda stavbe in le v osrednjem delu doseže višino P+6.

Za fazo predloga OPPN je bila izdelana nova preveritev osončenosti. Pri tem so bile ponovno preverjene velikosti in pozicije načrtovanih stavb v območju OPPN 132 ter načrtovanih stavb v območju OPPN 374.

Izdelana strokovna podlaga izkazuje, da načrtovane stavbe v območju OPPN 132 ne povzročajo vplivov na osončenje obstoječih stanovanjskih stavb, ki bi presegali dopustne vplive po določiteli OPN MOL ID. Preveritev je bila izdelana ob upoštevanju načrtovanih stavb v območju OPPN 374, zato vključuje tudi presojo kumulativnih vplivov načrtovane pozidave obeh območij.

P.17.3.

Meja območja OPPN in dostopnost območja urejanja:

Preveri naj se možnost izvedbe enotne ograje na severni strani območja OPPN – proti obstoječim objektom/vrtovom ob Tolstojevi ulici ter ozelenitev ograje (izvedba ob strinjanju lastnikov objektov od Tolstojevi ulici).

Ohrani naj se javna (peš) dostopnost znotraj območja nove soseske.

Preveri naj se možnost premika nove poti načrtovane na severni strani območja OPPN bliže novo načrtovanim objektom in širitev zelenega pasu na severni strani območja OPPN.

S.17.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na ureditev meje območja OPPN in dostopnost, delno upošteva.

Predlog OPPN je bil na podlagi pripomb javnosti dopolnjen tako, da je ob severni meji območja predvidena izvedba do 1,80 m visoke ozelenjene medsosedske ograje. Ograja zagotavlja fizično in vizualno ločitev med območjem OPPN in sosednjimi zemljišči ter je obveznost investitorjev načrtovanih stavb.

Medsosedska ograja mora biti izvedena tako, da preprečuje poglede s peš in kolesarske poti na vrtove stanovanjskih hiš severno od območja OPPN.

K delu pripombe, ki se nanaša na ohranitev javne dostopnosti območja, podajamo naslednje pojasnilo:

Peš in kolesarska pot ostaja sestavni del načrtovane ureditve območja OPPN in zagotavlja javno dostopno povezavo v smeri vzhod–zahod preko severnega dela območja. Ob tem morajo biti ohranjeni tudi dostopi z vrtov obstoječih stanovanjskih hiš na severni strani območja do peš in kolesarske poti na območjih prostorskih enot PE1 in PE3.

Pripomba se v delu, ki se nanaša na premik peš in kolesarske poti proti jugu ter širitev zelenega pasu na severni strani območja, ne upošteva.

Predlagana ureditev poti izhaja iz celovite prostorske zasnove območja ter upošteva obstoječe in načrtovane ureditve znotraj območja OPPN. Zmanjšanje vplivov poti na sosednja zemljišča se zagotavlja z izvedbo ozelenjene medsosedske ograje.

P.17.4.

Ostalo:

Gostinskih lokalov in gostinskih vrtov naj se ne umešča na severnih straneh novo načrtovanih objektov. Delovni čas gradbišča – pričetek delovnega časa gradbišča naj se ob sobotah s 6. ure premakne na 7. uro.

S.17.4. K delu pripombe, ki se nanaša na umeščanje gostinskih lokalov in gostinskih vrtov ter na delovni čas gradbišča, podajamo naslednja pojasnila:

Pripomba se v delu, ki se nanaša na umeščanje gostinskih lokalov in gostinskih vrtov na severni strani načrtovanih stavb, upošteva.

Predlog OPPN je bil po javni razgrnitvi dopolnjen z dodatnimi določbami za zmanjšanje vplivov dejavnosti v pritličjih stavb. Na severnih fasadah stavb niso dopustne fasadne odprtine gostinskih lokalov.

Opravljanje gostinske dejavnosti v nočnem času je dopustno le v zaprtih prostorih. Zvočnike in druge podobne zvočne naprave je dopustno umeščati le v zaprte prostore, tako da ne povzročajo prekomernih obremenitev s hrupom.

Gostinski vrtovi so dopustni le na ploščadi na jugovzhodni strani prostorske enote PE3, stran od obstoječih stanovanjskih objektov na severni strani območja.

Pripomba se v delu, ki se nanaša na spremembo delovnega časa gradbišča ob sobotah, ne upošteva.

Določbe OPPN, ki se nanašajo na varstvo pred hrupom v času gradnje, temeljijo na izdelani strokovni podlagi s področja varstva pred hrupom in veljavnih predpisih.

OPPN določa, da lahko hrupna gradbena dela ter transport gradbiščnega in viškov izkopnega materiala potekajo le med delavniki v dnevnem obdobju med 6. in 18. uro ter ob sobotah med 6. in 16. uro. Z organizacijo gradbišča ter uporabo ustreznih gradbenih strojev in naprav je treba zagotoviti, da predpisane ravni hrupa ne bodo presežene.

Podrobnejša organizacija gradbišča ni predmet urejanja OPPN, temveč se določi v nadaljnjih fazah projektiranja in izvajanja gradnje skladno z veljavnimi predpisi.

II. STALIŠČA DO PRIPOMB, DANIH NA SEJAH OBČINSKIH ODBOROV

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod je Odbor za urejanje prostora obravnaval na 11. redni seji, ki je potekala 23. septembra 2024.

Sklep:

Odbor za urejanje prostora podpira Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod (s popravkom gradiva) in sprejetimi priporočili.

Odbor za urejanje prostora je sprejel naslednji priporočili:

P.18.1.

1. Priporočilo: Parkirišča na terenu pod poslovno stavbo B naj se preuredijo tako, da bo pred njenim glavnim vhodom povečana sklenjena, parkovno urejena zelena površina.

S.18.1. Priporočilo glede ozelenitve parkirišča pred stavbo B se upošteva.

Predlog OPPN je bil po javni razgrnitvi dopolnjen tako, da so bila parkirna mesta ob južni strani stavbe B odstranjena in nadomeščena z neprekinjeno parkovno urejeno zeleno površino z drevoredom.

S tem se povečuje delež zelenih površin ter zmanjšuje vizualna izpostavljenost parkiranih vozil. Nova ureditev ustvarja enoten zeleni pas ob Mašera-Spasićevi ulici in izboljšuje pogled z javnih površin na območje načrtovane pozidave, hkrati pa ohranja ustrezno funkcionalnost in dostopnost objekta.

P.18.2.

2. Priporočilo: Arhitektura stanovanjskih stavb A in C naj se poenoti s stopničasto členjenimi zelenimi terasami.

S.18.2. Priporočilo glede preoblikovanja stavbe A se delno upošteva.

Za pripravo predloga OPPN je bila za stavbo A izdelana nova arhitekturna zasnova, ki izhaja iz spremenjenega investicijskega programa. Volumen stavbe je manjši kot v dopolnjenem osnutku OPPN in preoblikovan tako, da se stavbam ob Tolstojevi ulici v etažah nad pritličjem ne približa več po celotni dolžini, temveč le z ožjima fasadama stanovanjskih lamel.

Pri pripravi nove rešitve so bila upoštevana tudi priporočila in pripombe, podane v času javne razgrnitve. S preoblikovanjem stavbe A je bil zmanjšan vpliv načrtovane pozidave na okolico, hkrati pa je bila arhitekturna zasnova prilagojena merilu in prostorskim značilnostim območja.

Priporočilo glede oblikovanja stavbe A s stopničasto členjenimi zelenimi terasami ni bilo upoštevano. Stavba C je že v dopolnjenem osnutku OPPN oblikovana stopničasto, medtem ko je bila pri stavbi A za zmanjšanje vplivov na okolico izbrana drugačna arhitekturna rešitev.

III. STALIŠČA DO PRIPOMB, DANIH NA SEJI MESTNEGA SVETA

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval na 16. seji, ki je bila 30. septembra 2024, in nanj podal naslednje pripombe:

Pripomba P.19.: svetnica Urška Honzak

P.19.1.

Prva stvar, ki bi jo v Levici izpostavili, ki jo izpostavimo vedno pri novih gradnjah stanovanj oziroma sosesk, glede na to, da gre za 300 novih stanovanj, je skrb za družbeno infrastrukturo. V gradivu je sicer zapisano, da je bila obstoječa družbena infrastruktura preverjena, ampak bomo še enkrat poudarili, glede na to, da gre za 300 novih stanovanj, kar bi bilo okoli 900 stanovalcev in po izračunu 54 predšolskih otrok oziroma 2,45 oddelka vrtca in pa 72 osnovnošolskih otrok oziroma 2,57 oddelka šole. Ali ljubljanske šole

in vrtci sploh lahko sprejmejo toliko novih otrok, ker vemo, da v vrtcih ta mestni svet vedno znova podaljšuje tisto zmanjšanje igralne površine na otroka. In potem bosta pa zdaj tukaj recimo 2,5. Torej 2,5 nova oddelka bo potrebno zagotoviti v upamo bližnjih vrtcih, ne v vrtcih na drugem koncu Ljubljane. In podobno vprašanje se poraja glede šole. In podobno vprašanje se poraja glede zdravstvenega doma. Sicer zahodno od območja v okviru Zdravstvenega doma Ljubljana deluje ambulant Lek, pa verjetno bi se marsikdo iz tega območja obrnil na Zdravstveni dom Bežigrad. Ne vem, jaz živim še precej bolj severno od tukaj pa imam osebnega zdravnika v Zdravstvenem domu Bežigrad, kjer vemo, da je problem z novimi osebnimi zdravniki. In to ena zadeva, na katero v Levici vedno opozarjamo. Da investitorji po trenutnih pravilih, po trenutni zakonodaji in ostalih predpisih nimajo neke obveznosti skrbeti za družbeno infrastrukturo, ampak mora zato poskrbeti občina. Zato še enkrat pozivamo, da se preveri, če bo res vsa možna družbena infrastruktura za te prebivalce zagotovljena, da ne bo spet samo še 1 blok, 2 bloka nekje, potem pa vsa družbena infrastruktura okoli. Se bo pa tudi kvaliteta življenja okoliških prebivalcev in prebivalcev poslabšala.

S.19.1. K delu pripombe, ki se nanaša na zagotavljanje zmogljivosti družbene infrastrukture za potrebe načrtovane stanovanjske gradnje, podajamo naslednje pojasnilo:

V postopku priprave OPPN so bile preverjene potrebe po družbeni infrastrukturi, ki izhajajo iz načrtovane stanovanjske gradnje. Pri tem so bili upoštevani normativi in metodologije, ki se uporabljajo za oceno potreb po mestih v vrtcih, osnovnih šolah ter drugih javnih storitvah.

Načrtovana stanovanjska gradnja v območju OPPN ne predstavlja samostojne podlage za gradnjo novih objektov družbene infrastrukture znotraj območja urejanja. Zagotavljanje zmogljivosti javne družbene infrastrukture se preverja v postopku priprave prostorskih aktov in drugih razvojnih dokumentov občine.

P.19.2.

Podobno se poraja tudi glede parkovnih površin, otroških igrišč, ker se spet predvideva 2 stanovanjski stavbi in eno poslovno stavbo, pa nekaj zelenih površin, spet pa ne veliko. In območje Bežigrada v resnici že zdaj nima veliko zelenih površin ali pa kakšnega večjega parka, v katerem bi se lahko prebivalci rekreirali ali pa samo uživali v naravi.

S.19.2. K delu pripombe, ki se nanaša na zagotavljanje zelenih površin in površin za igro otrok, podajamo naslednje pojasnilo:

OPPN zagotavlja zelene površine in površine za igro otrok skladno z veljavnimi normativi in določili OPN MOL ID za potrebe načrtovane soseske.

V območju OPPN so načrtovane parkovno urejene zelene površine, otroško igrišče ter peš in kolesarske povezave. Zelene površine v prostorskih enotah PE2 in PE3 niso ograjene in bodo dostopne tudi okoliškim prebivalcem.

V postopku priprave OPPN so bile preverjene tudi obstoječe in načrtovane javne zelene površine v širšem območju. Načrtovane ureditve v območju OPPN in njegovem vplivnem območju so povezane s sistemom peš in kolesarskih poti, ki omogoča dostop do PST ter preko nje tudi do drugih bližnjih zelenih in rekreacijskih površin.

P.19.3.

Ena dokaj tehnična zadeva. V besedilu OPPN ni zapisan faktor zazidanosti. Sicer je faktor zazidanosti določen v OPN. In tudi to gradivo naj ne bi presegalo dovoljene vrednosti zazidanosti, ampak mogoče kot pripomba, da se v občinske podrobne prostorske načrte vključi tudi, kakšen je zahtevan oziroma največji dovoljen faktor zazidanosti, da ni treba vsakič posebej pogledati v dejanski občinski prostorski načrt.

S.19.3. Pripomba se v delu, ki se nanaša na navajanje faktorja zazidanosti v odloku OPPN, ne upošteva.

Faktor zazidanosti za območje OPPN določa OPN MOL ID kot nadrejeni prostorski akt. V OPPN so določeni največji dopustni gabariti načrtovanih stavb, ki so bili oblikovani in preverjeni tako, da največji dopustni faktor zazidanosti, določen z OPN MOL ID, ni presežen.

Izračun faktorja zazidanosti ter preveritev skladnosti načrtovanih ureditev z določili OPN MOL ID sta prikazana v obrazložitvi in utemeljitvi OPPN kot spremljajočem gradivu prostorskega akta.

Ker faktor zazidanosti predstavlja pogoj, ki je že določen z nadrejenim prostorskim aktom in je njegova skladnost preverjena v postopku priprave OPPN, njegovo ponovno navajanje v odloku OPPN ni potrebno.

P.19.4.

Potem pa še morda splošno, morda pa tudi konkretno glede ograjevanja te soseske oziroma teh stavb. Sicer stanovanjski stavbi nimata predpisane varovalne ograje in tudi vemo, da ljubljanski občinski prostorski načrt prepoveduje ograjevanje celotnih sosesk, kar je pravilno. Je pa tukaj predvidena ograja pri poslovni stavbi. Ampak kot smo mi pogledali, predlagamo, da se mogoče ograje da bližje objektom pa da ostanejo zelene površine vseeno dostopne tudi za okoliške prebivalce, ker glede na to, da je to v občinskem prostorskem načrtu, se verjetno strinjamo, da morajo biti v Ljubljani soseske prehodne in odprte. Imamo pa tu trenutno prav en primer soseske v Ljubljani, ki je jasno zagrajena z ograjo in vanjo ne smejo priti ljudje, ki ne živijo v tej soseski oziroma niso gostje v tej soseski. Tako da je to ena zadeva, na katero mora biti občina zelo pozorna pri vseh teh občinskih podrobnih prostorskih načrtih in tudi nasploh potem pri nadaljnjem procesu.

S.19.4. K delu pripombe, ki se nanaša na ograjevanje območja in javno dostopnost, podajamo naslednje pojasnilo:

Načrtovana ureditev območja temelji na javno dostopnih peš in kolesarskih povezavah ter odprtih zunanjih površinah. Razen funkcionalnih površin poslovne stavbe B območje ni ograjeno.

Ograja ob poslovni stavbi B je predvidena zaradi zagotavljanja varnosti in nemotenega delovanja poslovnega programa. Stavba je namenjena dejavnostim z zahtevnimi tehnološkimi procesi ter uporabo občutljive raziskovalne in razvojne opreme, zato je varovanje funkcionalnih površin stavbe potrebno. Ograjevanje je omejeno na neposredno funkcionalno zemljišče stavbe B in ne posega v sistem javno dostopnih peš in kolesarskih povezav znotraj območja OPPN.

Skozi območje OPPN je zagotovljena javno dostopna peš in kolesarska povezava v smeri vzhod–zahod, ki poteka vzdolž severnega roba območja in ob stavbi B. Preko prostorske enote PE3 so zagotovljene tudi povezave v smeri sever–jug. Območje OPPN tako ostaja prehodno in dostopno tudi za okoliške prebivalce.

Pripomba P.20.: svetnik Aleš Primc

P.20.1.

Jaz sem prepričan, da bi moralo to gradivo vsebovati, kam bo šlo teh 50 otrok v vrtec, kam bodo šli v šole, kam bodo šli ljudje k zdravniku. Ker to, da nam ali mestna uprava ali Zoran Janković ali pa nekdo od vodje oddelkov reče, da se bo že uredilo, to ni nič. Jaz mislim, da bi se lahko na tem mestnem svetu zmenili, da bi tovrstna gradiva morala vsebovati navedbo, kako oziroma kje bo poskrbljeno za otroke v vrtcih, za otroke v šolah in pa za zdravstvene domove.

S.20.1. K delu pripombe, ki se nanaša na zagotavljanje zmogljivosti družbene infrastrukture za potrebe načrtovane stanovanjske gradnje, podajamo naslednje pojasnilo:

Potrebe po družbeni infrastrukturi, ki izhajajo iz načrtovane stanovanjske gradnje, so bile preverjene pred pričetkom priprave OPPN v okviru strokovnih podlag in projektne naloge za pripravo variantnih rešitev.

V postopku priprave OPPN so bila pridobljena mnenja pristojnega oddelka Mestne občine Ljubljana za področje predšolske vzgoje in izobraževanja. Na njihovi podlagi je bilo ugotovljeno, da bodo potrebe po osnovnošolskem izobraževanju zagotovljene v okviru obstoječe mreže osnovnih šol.

Potrebe po predšolski vzgoji se zagotavljajo v okviru javne mreže vrtcev Mestne občine Ljubljana, pri čemer razporeditev otrok ni nujno vezana izključno na najbližje vrtce. V Mestni občini Ljubljana izvaja dejavnost predšolske vzgoje 23 javnih vrtcev. Število otrok v javnih vrtcih v zadnjih letih postopoma upada, skladno z manjšo rodnostjo, zato je v vrtcih na območju Mestne občine Ljubljana vsako leto več prostih mest.

Najbližja organizacijska enota osnovnega zdravstvenega varstva je Zdravstveni dom Bežigrad.

Pripomba P.21.: svetnica Ganimet Shala

P.21.1.

Problematika dostopnosti stanovanj v Ljubljani, bodisi za nakup ali najem, nam je vsem dobro poznana. Gradnja stanovanj oziroma bolj rečeno stanovanjskih sosesk se prične ravno pri prostorskem načrtovanju oziroma sprejemanju prostorskih aktov, kot je ta OPPN, s katerim se načrtuje gradnja večstanovanjskih stavb. Na območju, kjer so trenutno poslovni objekti, se s tem OPPN poleg poslovnih prostorov načrtuje gradnja, kot smo že slišali, 300 novih stanovanj v dveh šestnadstropnih stavbah. Vsled izrazitega pomanjkanja stanovanj – ravno v teh dneh smo ponovno poslušali prispevke o nemogočih razmerah na trgu – lepo prosim za dodatno pojasnilo pripravljavcev gradiva. Ali je predvideno kapaciteto stanovanjskih enot, se pravi teh 300 stanovanj, na kakršenkoli način mogoče bistveno povečati? Ali je to maksimum, ki ga prostorski pogoji omogočajo?

S.21.1. K delu pripombe, ki se nanaša na možnost povečanja števila stanovanjskih enot v območju OPPN, podajamo naslednje pojasnilo:

Načrtovana kapaciteta stanovanjskih stavb je bila določena na podlagi prostorskih pogojev, ki jih za območje določata OPN MOL ID in načrtovana urbanistična zasnova območja.

Pri pripravi OPPN so bili upoštevani dopustni gabariti stavb, faktor zazidanosti, zahteve glede osončenja, odmikov, zelenih površin, mirujočega prometa ter drugi prostorski in okoljski pogoji. Na podlagi teh omejitev so bile dosežene največje dopustne zmogljivosti območja.

Bistveno povečanje števila stanovanjskih enot v območju OPPN zato ni mogoče brez posegov v prostorske parametre, določene z OPN MOL ID, oziroma brez poslabšanja drugih prostorskih in bivalnih pogojev v območju.

P.21.2.

Socialni demokrati kljub vsemu pozdravljamo pripravo dopolnjenega osnutka tega podrobnega prostorskega načrta, ga podpiramo in si želimo več takšnih rešitev, seveda ob upoštevanju, da mora zgostitvi poselitve posameznih območij nujno ustrezno slediti tudi zagotovitev kapacitet komunalne infrastrukture ter predvsem javnih programov na področju zdravstvene oskrbe, vrtcev in šol. Predvideva se, da bo načrtovana ureditev tega OPPN generirala 54 predšolskih in 72 osnovnošolskih otrok. Vredno je poudariti, da s tem OPPN urejamo že pozidano območje, ki se nahaja v širšem delu mestnega središča, z dobrimi prometnimi povezavami in okoliško infrastrukturo. S tem aktom torej ne bomo posegali v zelene površine ali nepozidane dele mesta, ampak nadgrajujemo in optimiziramo že urbanizirane površine. To je okoljsko odgovoren pristop, ki zmanjšuje pritisk na naravo in obenem izboljšuje kakovost urbanega prostora.

S.21.2. Preostali del pripombe ne terja stališča. Gre za mnenje Socialnih demokratov.

IV. MNENJA IN SOGLASJA, PRIDOBLENA K PREDLOGU AKTA

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

V. DOPOLNITEV AKTA OD DOPOLNJENEGA OSNUTKA DO PREDLOGA

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod je bil spremenjen in usklajen na podlagi upoštevanja prejetih pripomb ob obravnavi dopolnjenega osnutka in z zahtevami nosilcev urejanja prostora.

Spremembe od dopolnjenega osnutka do predloga se nanašajo predvsem na:

- spremembo lastništva v prostorski enoti PE1: namesto Name d.d. je novi lastnik zemljišč Spar d.o.o.,
- spremenjeno zasnovo v PE1, predvsem v delu organizacije in namenske rabe objekta,
- spremenjeno namembnost stavbe v PE1: v dopolnjenem osnutku je bila predvidena pretežno večstanovanjska stavba, v predlogu OPPN pa je predvidena stanovanjsko-trgovska stavba,
- povečan obseg površin, namenjenih trgovski dejavnosti v PE1. V dopolnjenem osnutku je bilo trgovski dejavnosti namenjenih približno 190 m², v predlogu OPPN pa približno 2.500 m²,
- zmanjšano zmogljivost v PE1. V primerjavi z dopolnjenim osnutkom so predvidene naslednje spremembe:
 - dopolnjeni osnutek: približno 16.000 m² BTP nad terenom, 10.400 m² BTP pod terenom in 150 stanovanj;
 - predlog OPPN: približno 9.000 m² BTP nad terenom, 7.300 m² BTP pod terenom in 80 stanovanj.
- cestni priključek na Slovenčevo ulico, ki se ohranja in je v predlogu predviden za potrebe dostopa do trgovskega dela objekta,
- dopustnost ureditve parkirnih mest na terenu na zahodni strani stavbe A,
- spremembo določil glede zagotavljanja parkirnih mest za kolesa. V predlogu OPPN je treba zagotoviti večje število parkirnih mest za kolesa,
- ureditev medsosedske ograje ob severni meji območja OPPN, ki zagotavlja ustrezno razmejitvev območja,
- komunalno opremljanje, v katerega je dodatno vključena Podmilščakova ulica, in sicer na odseku med Slovenčevo in Triglavsko ulico,
- začasno transformatorsko postajo (TP), ki jo je za potrebe napajanja trgovskega dela objekta treba zagotoviti za napajanje Spara.

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

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

Na podlagi prvega odstavka 129. člena v zvezi s četrnim odstavkom 318. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP-~~in~~, 23/24, **109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26**) ter na podlagi 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina)

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) OPPN določa:

~~1. načrtovano prostorsko ureditev;~~

1. opis prostorske ureditve, ki se načrtuje z OPPN;

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

2. člen (sestavni deli OPPN)

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

(2) Grafični del OPPN sestavljajo naslednji grafični načrti:

- | | | |
|------|---|--------------------|
| 1. | Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1 | Izsek iz Občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del s prikazom meje območja OPPN | M 1:2500 |
| 2. | Vplivi in povezave s sosodnjimi enotami urejanja prostora | |
| 2.1 | Vplivi in povezave s sosodnjimi enotami urejanja prostora | M 1:2000 |
| 3. | Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1 | Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN | M 1:1000 |
| 3.2 | Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN | M 1:500 |
| 3.3 | Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu | M 1:1000 |
| 3.4 | Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu | M 1:500 |
| 4. | Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev | |
| 4.1 | Načrt odstranitve obstoječih objektov | M 1:1000 |
| 4.2 | Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe | M 1:500 |
| 4.3 | Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja | M 1:500 |
| 4.4 | Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 1. kletne etaže | M 1:500 |
| 4.5 | Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kletne etaže | M 1:500 |
| 4.6 | Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 3. kletne etaže | M 1:500 |
| 4.7 | Značilni prerezi in pogledi | M 1:500 |
| 4.8 | Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija | M 1:500 |
| 4.9 | Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav | M 1:500 |
| 4.10 | Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom | M 1:500 |

3. člen (spremljajoče gradivo OPPN)

Spremljajoče gradivo OPPN so:

10. Poročilo o sodelovanju z javnostjo;
11. Prikaz stanja prostora;
12. Strokovne podlage;
13. Usmeritve;
14. Mnenja nosilcev urejanja prostora;
15. Mnenji o obveznosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje oziroma presoje sprejemljivosti na varovana območja;
16. Elaborat ekonomike;
17. Obrazložitev in utemeljitve OPPN;

18. Povzetek za javnost.

4. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora, Upravni enoti Ljubljana in Četrtni skupnosti Bežigrad.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec —arhitekti, ~~Mojea Kalan Šabec, s.p d. o. o.~~, Ljubljana, pod številko projekta UP 21- 010 v ~~juliju 2024~~**septembru 2026**.

II. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OPPN

6. člen (načrtovana prostorska ureditev)

(1) Z OPPN je načrtovana gradnja **stanovanjsko-trgovske stavbe**, poslovne stavbe in ~~dveh večstanovanjskih stavb~~ **večstanovanjske stavbe** s spremljajočim programom ter pripadajočimi ureditvami.

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

III. OBMOČJE OPPN

7. člen (območje OPPN)

(1) Območje OPPN obsega del enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) BE-589.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 9/3, 9/5, 9/11, 9/12, 9/~~16, 9/17, 9/19~~, 9/20, 9/21, 9/22, 9/23, 9/~~32, 9/33, 9/34, 9/35~~, 9/36, 9/37, 9/38, 9/~~39, 40, 9/43, 9/44, 9/45, 9/46, 9/40, 47, 9/48, 9/49, 9/50, 9/51, 9/52, 9/53~~, 10/10, **12/2**, 58/26, 86/2, 86/3, 86/4, 87/9, 87/28, 87/29, 87/30, 87/31, 87/32, 87/33, 87/34, **87/49, 87/51, 87/54** in 89/1 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 10/24, 10/25, ~~12/2, 58/1, 58/30, in 86/1, 87/4, 87/8 in 87/14~~, vsi v katastrski občini 2636 Bežigrad.

(3) Površina območja OPPN znaša 29.~~562~~**572** m².

(4) Območje OPPN je razdeljeno na štiri prostorske enote:

- PE1 – površine, namenjene gradnji ~~večstanovanjske~~**stanovanjsko-trgovske** stavbe ~~s spremljajočim programom,~~
- PE2 – površine, namenjene gradnji poslovne stavbe in obstoječi poslovni stavbi z oznako O,
- PE3 – površine, namenjene gradnji večstanovanjske stavbe s spremljajočim programom, in
- PE4 – površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin.

(5) Meja območja OPPN in prostorske enote so določene v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN« in 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN«.

IV. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

8. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Območje OPPN se prometno navezuje na Slovenčevo ulico in Mašera-Spasićevo ulico, ki predstavlja povezovalno cesto med Dunajsko cesto na vzhodni strani vplivnega območja OPPN in Slovenčevo ulico na zahodni strani območja OPPN. Za izboljšanje prometne varnosti, dostopnosti in pretočnosti prometa v širšem vplivnem območju OPPN so načrtovane rekonstrukcije Mašera-Spasićeve ulice, Tolstojeve ulice, Glavarjeve ulice ter delov Slovenčeve ulice, **Podmilščakove ulice** in Herbersteinove ulice. Rekonstrukciji Glavarjeve ulice ter delov Slovenčeve ulice, **Podmilščakove ulice** in Herbersteinove ulice sta del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN, rekonstrukciji Mašera-Spasićeve ulice in Tolstojeve ulice pa sta del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod. V vplivnem območju OPPN je načrtovana nadgradnja naprav za vodenje in upravljanje prometa za zagotavljanje ustrezne ravni prometnih uslug, predvsem za zagotavljanje dostopnosti za vse vrste prometnih uporabnikov območja OPPN, še posebej pešcev, kolesarjev ter gibalno in senzorično oviranih oseb, zato je nadgradnja del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN. Nadgradnja semaforizacije zajema gradnjo novih semaforiskih naprav, ki jih do sedaj ni bilo, ter vgradnjo nove oziroma dodatne opreme za povečanje zmogljivosti ravni prometnih uslug. **V sklopu rekonstrukcije javnih cest je na nekaterih odsekih načrtovana dograditev oziroma prilagoditev javne razsvetljave.** V sklopu rekonstrukcije Slovenčeve ulice ~~na odseku južno od križišča s Tolstojevo ulico do križišča z Glavarjevo ulico~~ **sta načrtovani je načrtovana** tudi ~~javna razsvetljava ter ureditev zelene površine med Slovenčevo ulico in zahodno mejo območja OPPN na način, da se ohranja obstoječa drevesa,~~ **z izjemo enega ob uvozu v območje OPPN, ki se ga odstrani in nadomesti z dvema novima v vrzeli.**

(2) Območje OPPN je peš dostopno po obojestransko načrtovani površini za pešce ob Mašera-Spasićevi ulici in po obstoječem hodniku za pešce ob Slovenčevi ulici. Po hodniku za pešce ob Slovenčevi ulici poteka tudi Pot spominov in tovarštva (v nadaljnjem besedilu: POT), ki je zgodovinski spomenik kulturne dediščine ter zavarovano območje narave in območje naravne vrednote. Kolesarski promet je po Mašera-Spasićevi ulici voden v obe smeri, deloma po robu vozišča in deloma po načrtovanih površinah za kolesarje. Po Slovenčevi ulici poteka kolesarski promet obojestransko po površini za kolesarje.

(3) Preko severnega dela območja OPPN je v smeri vzhod–zahod kot del neprekinjene povezovalne peš in kolesarske poti med Dunajsko cesto na vzhodu in Slovenčevo ulico na zahodu načrtovana peš in kolesarska pot. Peš in kolesarska pot se priključuje na Slovenčevo ulico preko obstoječe tlakovane površine severozahodno od območja OPPN, ki se jo ohranja v obstoječih gabaritih. Povezava vzhodno od območja OPPN poteka preko območja OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod do Dunajske ceste.

(4) Po Slovenčevi ulici in Dunajski cesti potekajo priključne linije mestnega avtobusnega prometa. Najbližji postajališči sta ob Slovenčevi ulici od zahodnega dela območja OPPN oddaljeni približno 20 m v smeri Center in približno 80 m v smeri Savlje. Najbližji postajališči ob Dunajski cesti sta od vzhodnega dela območja OPPN oddaljeni približno 400 m v smeri Center in v smeri Črnuče. V oddaljenosti približno 280 m od zahodnega dela območja OPPN je železniško potniško postajališče. Za izboljšanje dostopnosti peš in s kolesom je načrtovana peš povezava od POT do železniškega postajališča s preходом za pešce preko Vodovodne ulice.

(5) Na širšem območju je vzpostavljen sistem za javno izposajo koles. Najbližje postajališče mreže izposoje koles je jugozahodno od območja OPPN ob Slovenčevi ulici v oddaljenosti približno 150 m od zahodnega dela območja OPPN in približno 350 m od vzhodnega dela območja OPPN.

(6) Mašera-Spasićeva ulica na južni strani meji na območje stavbne dediščine Stanovanjski bloki v Glavarjevi in Mašera-Spasićevi ulici, EID ~~75971-07597~~. **Zahodno od območja OPPN poteka pot POT, EID 1-01116, ki je kulturni spomenik, vzhodno od območja OPPN pa se nahajata stavbni dediščini**

Tiskarna Mladinska knjiga, EID 1-15585 in Veleblagovnica Merkur, EID 1-17328. Širitev obstoječega cestnega priključka na Slovenčevo ulico je načrtovana preko POT.

(7) Na območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom. Zahodni del območja OPPN se nahaja v območju čezmerne obremenitve s hrupom Slovenčeve ulice za III. stopnjo varstva pred hrupom. Na podlagi elaborata Strokovna ocena obremenitve s hrupom, ~~Epi-spektrum~~ **EPI SPEKTRUM** d. o. o., številka št. 2023-024 **SPO HRU**, marec 2024, so z OPPN načrtovani ukrepi za zaščito načrtovanih stavb pred hrupom ter ukrepi za zaščito okoliških stavb pred prekomernim hrupom zaradi načrtovane gradnje.

(8) Na severni strani območje OPPN meji na površine z eno- in dvostanovanjskimi stavbami, na južni strani pa na površine z večstanovanjskimi stavbami. Vzhodno od območja OPPN je z OPPN 374 Med Tolstojevu in Mašera-Spasićevo – vzhod načrtovana večstanovanjska pozidava s poslovnim programom. Od obstoječih in načrtovanih okoliških stanovanjskih stavb je treba zagotoviti odmike, določene z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22, **75/23 – odl. US, 1244/2026**; (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID ~~7~~)), vpliv na osončenje sosednjih stanovanjskih stavb je treba zagotoviti v okviru normativov OPN MOL ID.

(9) Območje OPPN se nahaja na ožjem vodovarstvenem območju z manj strogim režimom varovanja. Pri posegih v območju OPPN je treba upoštevati predpis, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Območje OPPN se skladno z OPN MOL ID nahaja na območju »Visoka savska terasa«. Na podlagi Geološko—geomehanskega elaborata, Elea iC d. o. o., št. načrta 230116-GG, oktober 2023 so z OPPN določeni ukrepi, da načrtovana gradnja ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

(10) Severozahodni del območja OPPN se nahaja v vplivnem območju tveganja za nastanek industrijske nesreče.

(11) V Slovenčevi ulici in Mašera-Spasićevo ulici potekajo obstoječa javna okoljska in energetska infrastruktura ter elektronska komunikacijska omrežja, ki omogočajo priključitev novo načrtovanih stavb. Načrtovane so ukinitve obstoječe transformatorske postaje TP0427 Modna oblačila, M. Spasića, gradnja dveh novih transformatorskih postaj TP ~~Nama~~**Spar** in TP Labod ter preureditev TP0049 Salus Nama, Mašera Spasića. Ob severnem robu območja OPPN potekajo 10/20 kV kablovodi ter sekundarno vodovodno omrežje in telekomunikacijski optični vodi, ki potekajo tudi med obstoječo stavbo Slovenskega instituta za kakovost in meroslovje ter bivšo tekstilno tovarno. Za izvedbo načrtovane prostorske ureditve je treba izven vplivnega območja gradnje prestaviti obstoječo z nameravano gradnjo povezano infrastrukturo. V Mašera-Spasićevo ulici je načrtovana obnova dela javnega vodovodnega omrežja. Gospodarske javne infrastrukture ni dopustno umeščati v območje POT razen v prečni smeri, kadar je to potrebno zaradi navezovanja na obstoječo javno gospodarsko infrastrukturo v Slovenčevi ulici.

(12) Potrebe po prostih mestih na področju predšolske vzgoje izpolnjujejo Vrtec Jelka na Glavarjevi ulici 18a v oddaljenosti približno 150 m južno od območja OPPN, Vrtec Ciciban na Šarhovi ulici 29 v oddaljenosti približno 350 m severovzhodno od območja OPPN ter drugi javni vrtci v MOL. Prosta mesta za osnovnošolske otroke iz načrtovanih večstanovanjskih stavb zagotavlja Osnovna šola Franceta Bevka na Ulici Pohorskega bataljona 1 v oddaljenosti približno 250 m severno od območja OPPN.

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

V. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

9. člen (dopustni objekti in dejavnosti)

(1) V prostorskih enotah PE1 in PE3 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe, ~~razen v pritličju ob Slovenčevi ulici;~~
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem brez gledalcev;
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni in urbani vrtovi, parki, trgi;
- otroška igrišča.

(2) V pritlični etaži stavb v prostorskih enotah PE1 in PE3 so dopustni tudi:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev;
- 12201 Stavbe javne uprave;
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic;
- 12203 Druge poslovne stavbe;
- 12301 Trgovske stavbe;
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice in avtopralnice;
- **12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe za potrebe osnovne dejavnosti objekta;**
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice;
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje;
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo dispanzerji, zdravstvene posvetovalnice in ambulate;
- 12650 Stavbe za šport: samo stavbe za šport, pretežno namenjene razvedrilu: telovadnice, centri za fitnes, joga in aerobiko ipd., brez prostorov za gledalce;
- 12420 Garažne stavbe: samo kolesarnice.

~~(3) V prostorski enoti PE1 mora biti v pritličju ob Slovenčevi ulici najmanj 190 m² bruto tlorisnih površin namenjenih trgovski dejavnosti z osnovno preskrbo.~~

(3) Pri stavbi A so stanovanja dopustna le v etažah nad pritličjem, spremljajoči prostori stanovanj (npr. shrambe, dostopi, tehnični prostori) pa tudi v kletnih etažah in v pritličju stavbe. Pretežni del BTP pritličja stavbe A mora biti namenjen trgovski dejavnosti. V okviru te dejavnosti mora biti zagotovljena osnovna preskrba prebivalcev.

(4) V kletnih etažah stavb v prostorskih enotah PE1 in PE3 so dopustni tudi:

- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice;
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe, dopustne za potrebe osnovne dejavnosti objekta.

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

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev;
- 12201 Stavbe javne uprave;
- 12203 Druge poslovne stavbe;
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe;
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje;
- 12650 Stavbe za šport: samo stavbe za šport, pretežno namenjene razvedrilu: telovadnice, centri za fitnes, joga in aerobiko ipd., brez prostorov za gledalce;
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice;
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe, dopustne za potrebe osnovne dejavnosti objekta.

(6) V prostorski enoti PE4 so dopustni:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, ne kategorizirane ceste in gozdne ceste: samo lokalne ceste in javne poti;

- pločniki in kolesarske steze;
- drevoredi.

(7) V prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3 so dopustne tudi:

1. parkirne površine za osebna motorna vozila za lastne potrebe;
2. peš- in kolesarske poti ter dostopne ceste do objektov;
3. dostopi za funkcionalno ovirane osebe, gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic na obstoječih objektih;
4. parkovne površine, posamezna drevesa, površine za pešce, trgi, urbana oprema in biotopi;
5. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda, zaklonišči in objekti za zaščito, reševanje in pomoč ter evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov, ki so višji od 14 m;
6. naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), opazovalnice;
7. spominska, umetniška in podobna obeležja;
8. ograje, ki so dopustne samo **za ograditev vrtov severno od območja OPPN**, za zagotavljanje varnosti in za potrebe gibalno oviranih (ob stopniščih, klančinah, terasah in podobnih dvignjenih površinah).

(8) Na celotnem območju OPPN so dopustni komunalni objekti, vodi in naprave:

- za oskrbo s pitno in požarno vodo;
- za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode;
- za distribucijo zemeljskega plina;
- za javno razsvetljavo in semaforizacijo;
- za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV;
- za zagotavljanje elektronskih komunikacij: samo v podzemni izvedbi;
- zbiralnice ločenih frakcij odpadkov;
- objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so izvedeni v sklopu drugega objekta, ki ga je na območju dopustno graditi.

10. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

(1) V osrednjem delu območja OPPN je načrtovana ohranitev obstoječe stavbe katastrska občina 2636 Bežigrad, številka stavbe: 39, **v grafičnih načrtih označena z oznako O**, vzhodno, zahodno in jugozahodno od nje pa so načrtovane tri nove stavbe.

(2) V prostorski enoti PE1, je na mestu odstranjenega trgovskega in skladišnega objekta z oznako R1, načrtovana ~~večstanovanjska~~**stanovanjsko-trgovska** stavba z oznako A (v nadaljnjem besedilu: stavba A). ~~Stavba A mora biti v prostor), umeščena znotraj gradbenih mej tako, da njen odmik od severne parcelne meje omogoča na severni strani zagotovitev peš in kolesarske povezave ter intervencijske poti. Stavbo A sestavljajo višja volumna na vzhodni in vzporedno s severno mejo območja OPPN. Na zahodni strani ter nižji povezovalni del stavbe A je parkirišče, med njima. Prostor parkiriščem in zahodno od stavbe A mora biti urejen tako, da s predprostori sosednjih stavb južno od stavbe A izven območja OPPN, tvori usklajeno celoto mejo območja OPPN pa zelena parkovno urejena površina na raščenem terenu, zasajena z visoko vegetacijo.~~ Na severni, južni in vzhodni strani stavbe A je treba urediti odprte bivalne površine za stanovanja z otroškimi igrišči ter prostorom za druženje in počitek stanovalcev.

(3) V prostorski enoti PE2 je jugozahodno od obstoječe stavbe z oznako O (v nadaljnjem besedilu: stavba O) na mestu odstranjenega skladišnega objekta z oznako R2 načrtovana poslovna stavba z oznako B (v nadaljnjem besedilu: stavba B). Stavba B mora biti v prostor umeščena vzporedno z Mašera-Spasićevo ulico, stavbe O se dotika z nižjim povezovalnim delom in je z njo tudi funkcionalno povezana. Ob Mašera-Spasićevi ulici je med obstoječim in na novo načrtovanim uvozom treba urediti zeleni pas z drevoredno zasaditvijo. Na južni strani obeh stavb sta načrtovani ozelenjeni parkirišči, med njima je treba urediti park z visoko vegetacijo. Ob zahodni meji prostorske enote PE2 je načrtovana skupna uvozno-izvozna klančina za dostop do podzemnih garaž stavb A in B. Obstoječo servisno pot ob vzhodni fasadi obstoječe stavbe O je treba ukiniti. Ozelenjeni park in zeleni pas ob Mašera-Spasićevi ulici morata biti urejena na raščenem terenu. **Zunanje površine v prostorski enoti PE2, razen zeleni pas ob Mašera-Spasićevi ulici, je**

dopustno ograditi z varovalno ograjo, ki mora v dnevnem času omogočati peš in kolesarski dostop preko severnega dela prostorske enote.

(4) V prostorski enoti PE3, je na mestu odstranjene tekstilne tovarne z oznako R3 načrtovana večstanovanjska stavba z oznako C (v nadaljnjem besedilu: stavba C). Načrtovana stavba C je zasnovana kot stopničasto členjen volumen. Na severovzhodni in zahodni strani stavbe C so pretežno načrtovane odprte bivalne površine za stanovanja z otroškimi igrišči ter prostorom za druženje in počitek stanovalcev. Na jugovzhodnem ~~vegalu delu~~ prostorske enote PE3 je načrtovana večja delno tlakovana, delno ozelenjena ploščad, **na kateri je dopustna ureditev gostinskega vrta brez nadstreška, nosilnih konstrukcij, ograj in podesta.** V smeri sever-jug je vzdolž zahodne meje prostorske enote PE3 preko zelenih površin načrtovana peš povezava med severno povezovalno peš in kolesarsko potjo in površino za pešce ob Mašera-Spasičevi ulici. Ob južnem robu prostorske enote je načrtovana zasaditev visokih dreves kot del drevoredne ureditve na severni strani Mašera-Spasičeve ulice.

(5) Območje OPPN se na južni strani prometno navezuje na Mašera-Spasičevo ulico, kjer so uvoz v kletne etaže pod stavbama A in B, obstoječi uvoz na parkirišče ob stavbi O ter uvoz v kletno etažo pod stavbo C. Na zahodni strani se območje OPPN prometno navezuje na Slovenčevo ulico preko obstoječega priključka za motorni promet in obstoječe peš povezave na POT.

(6) Severno od načrtovanih stavb je v smeri vzhod–zahod preko območja OPPN načrtovana peš in kolesarska pot, ki mora biti v dnevnem času javno dostopna. **Vzdolž severne meje območja OPPN je načrtovana medsosedska ograja, ki mora v območju prostorskih enot PE1 in PE3 omogočati prehode z vrtov stanovanjskih hiš ob Tolstojevi ulici na načrtovano peš in kolesarsko pot.**

(7) Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, 4.4 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 1. kletne etaže« ~~in~~, 4.5 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kletne etaže« ~~ter~~ 4.6 ~~»Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 3. kletne etaže«, 4.7 »Značilni prerezi in pogledi«.~~

11. člen

(pogoji za gradnjo ~~nezahtevnih~~urbane opreme, ograj in ~~enostavnih~~pomožnih objektov)

~~(1) Na območju OPPN je nad terenom dopustna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu s tem odlokom.~~

~~(2) Nezahtevni in enostavni~~ **(1) Urbano opremo in pomožne objekte je dopustno postaviti na gradbeni parceli osnovnega objekta, lahko tudi izven GM in GMz, pod pogojem, da:**

- se s tem ne zmanjša najmanjša površina odprtih bivalnih površin in zelenih površin na raščenem terenu, ki jo je treba urediti na posamezni gradbeni parceli, kot je določena v 13. členu tega odloka, in
- zazidana površina pomožnih objektov na gradbeni parceli posamezne stavbe ne preseže 500 m².

(2) Prostori za zbiranje odpadkov (v nadaljnjem besedilu: zbirna mesta komunalnih odpadkov) ter kolesarnice so lahko pokriti in zaprti ter morajo biti v območju prostorske enote oblikovani enotno.

(3) Pomožni objekti, ki se uvrščajo med enostavne ali nezahtevne objekte, morajo biti od meje sosednjih parcel odmaknjeni sosednje parcele oddaljeni najmanj 1,0 m. Objekte iz tega odstavka Ob pisnem soglasju lastnika sosednje parcele jih je dopustno postaviti tudi bližje ali neposredno na parcelno mejo. Od javne ceste morajo biti oddaljeni najmanj 1,5 m, razen če s tem pisno soglašajo lastniki parcel, na katere le-ti mejijo.

~~(3) Če ni z GM določen je za manjši odmik, morajo biti nezahtevni in enostavni objekti od javne ceste in druge javne površine odmaknjeni nad terenom in pod njim najmanj 1,5 m. Odmiki iz tega odstavka so lahko manjši, če s tem soglašajo organ pridobljeno soglasje Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen MOL, pristojne za promet.~~

~~(4) Ne glede na določila drugega in tretjega odstavka tega člena je varovalno~~ **(4) Pomožni objekti, ki se uvrščajo med manj zahtevne objekte, morajo biti od meje sosednje parcele oddaljeni najmanj 4,0 m. Ob pisnem soglasju lastnika sosednje parcele jih je dopustno postaviti tudi bližje, vendar ne manj kot 1,5 m od parcelne meje. Od javne ceste morajo biti oddaljeni najmanj 5,0 m, razen če je za manjši odmik pridobljeno soglasje Mestne uprave MOL, pristojne za promet.**

(5) Pomožni objekti so lahko etažnosti P, največja dopustna višina je 3,5 m.

(6) Varovalno ograjo na severni, vzhodni in zahodni strani prostorske enote PE2 ter medsosedsko ograjo vzdolž severne meje območja OPPN je dopustno postaviti največ do meje sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. S pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa je varovalno ograje iz prejšnjega stavka dopustno postaviti tudi na parcelno mejo.

~~(5)~~ **(7) Varovalna ograja mora biti transparentna in izvedena v lahki konstrukciji. V prostorski enoti PE2 mora biti izvedena tako, da na severni strani stavbe O omogoča peš in kolesarski prehod po načrtovani povezovalni peš in kolesarski poti ter vožnjo intervencijskih vozil in postavitev delovne površine za gasilce. Višina varovalne ograje je do 2,2 m.**

(8) Medsosedska ograja vzdolž severne meje območja OPPN mora biti ozelenjena in izvedena tako, da so preprečeni pogledi s peš poti na vrtove severno od območja OPPN. Vzdolž posamezne prostorske enote mora biti oblikovana enotno. Višina medsosedske ograje je do 1,8 m.

(9) Dopustna je postavitev ozelenjenih pergol z višino do 3 m za senčenje zunanjih površin ob stavbah. Pergole znotraj prostorske enote morajo biti enotno oblikovane;

(10) Objekte za oglaševanje za lastne potrebe je dopustno postaviti v prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3. V vsaki prostorski enoti sta dopustna po dva napisa ali izveska ter po tri zastave in po en oglasni steber, stolp ali totem z višino do 5 m. V prostorski enoti PE1 so lahko postavljeni le napisi ali izveski dopustni na zahodni in severni fasadi stavbe A in, zastave in oglasni steber, stolp ali totem pa na zahodnem delu prostorske enote. V prostorskih enotah PE2 in PE3 objekti za oglaševanje na južni strani ne smejo segati v območje zelenega pasu ob Mašera-Spasičevi ulici, z izjemo zastav ob uvozu na gradbeno parcelo GPB. Oblikovno ter oglasnega stebra, stolpa ali totema. Objekti za oglaševanje morajo biti oblikovno prilagojeni značaju načrtovane stavbe v posamezni prostorski enoti. Svetlobni napisi ne smejo biti moteči za spalne prostore v stanovanjskih stavbah v območju in na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN.

(11) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi za funkcionalne elemente stavbe in manjše ureditve za potrebe njene uporabe, kot so nadstrešnice, kolesarnice, zbirna mesta za komunalne odpadke, pergole, izhodi iz zaklonišč, stopniščni kubusi, jaški dvigal, prezračevalni objekti garaž in druge primerljive ureditve, tudi kadar so konstrukcijsko povezani s stavbo ali izvedeni na stropni plošči podzemnih delov stavbe (v nadaljnjem besedilu: konstrukcijsko povezani funkcionalni elementi stavbe). Konstrukcijsko povezani funkcionalni elementi stavbe so lahko umeščeni tudi izven gradbene meje (GM) oziroma gradbene meje pod zemljo (GMz), če so izpolnjeni pogoji iz prvega odstavka tega člena.

12. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

(1) Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje splošne pogoje za oblikovanje stavb:

10. fasade stavb morajo biti zasnovane sodobno ter grajene iz kakovostnih in trajnih materialov;

11. barve fasad morajo biti neizstopajoče, žive ali fluorescentne barve niso dopustne;

12. strehe stavb morajo biti ravne ali pod blagim naklonom, v terasnem delu pohodne ali zazelenjene. ~~Nad najvišjo etažo, pri stavbi B pa tudi~~ **Pri etažah nad zadnjo tipično etažo, terenom** je treba urediti ~~zeleno strehe~~ **zelene strehe**, razen v območju svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih, za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi:

- nad vsemi deli stavbe A,
- nad najvišjo in nad zadnjo tipično etažo pri stavbi B,

- **nad vsemi deli stavbe C, razen v območju teras, ki pripadajo stanovanjem;**
- ~~12.~~**13.** tehnične naprave na strehah so dopustne le na strehi zadnje etaže in morajo biti oblikovno zastrte. **Pri stavbi A so tehnične naprave dopustne tudi na strehi pritličnega dela stavbe, če so združene na enem mestu, od fasad stanovanjskih delov stavbe oddaljene najmanj 5,0 m, oblikovno zastrte pred pogledi iz stanovanj, ter umeščene tako, da ne povzročajo prekomernega hrupa v stanovanjih in na pripadajočih zunanjih površinah;**
- ~~13.~~**14.** klimatske naprave morajo biti izvedene brez zunanje enote ali tako, da zunanja enota na ulični fasadi objekta ni vidna. Namestitev klimatskih naprav je dopustna v objektu, na strehi, balkonih in ložah stavb ali kot sestavni del oblikovane fasade. Klimatska naprava ne sme imeti motečih vplivov (hrup, vroči zrak, odtok vode) na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje;
- ~~14.~~**15.** na ravni pritličja so na fasadah stavb dopustni napisi, izveski in svetlobni napisi za oglaševanje za lastne potrebe. Oblikovani morajo biti kot integralni del fasade;
- ~~15.~~**16.** pri zasnovi stavb je treba upoštevati pričakovane podnebne spremembe in v zvezi s tem predvideti ustrezne rešitve (npr. senčenje, zelene fasade);
- ~~16.~~**17.** klet mora biti načrtovana in izvedena tako, da vdor talne vode in površinske vode z zunanjih površin ob stavbah v kletne prostore ni mogoč;
- 18. na severnih fasadah stavb ne sme biti fasadnih odprtin gostinskih lokalov.**

(2) Pri oblikovanju stavbe A je treba upoštevati tudi:

- ~~6. tlorisna zasnova stavbe je v obliki črke U;~~
- 6. glavni vhod stavba je nad nivojem terena sestavljena iz pritličnega podstavka, na katerega sta postavljeni dve višji med seboj vzporedni lameli;**
- 7. glavna vhoda v stanovanjski del stavbe ~~sesta~~ na severni strani stavbe, glavni vhod v trgovski del stavbe pa je na zahodni strani;**
- 8. ograje lož in balkonov morajo biti oblikovane enotno;
- 9. fasade stavbe A ali delov stavbe A, na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, morajo biti od sosednjih stavb oddaljene za višino višje stavbe oziroma njenega dela;
- 10. določba četrte točke tega odstavka se ne uporablja za odmike med vogali stavb oziroma delov stavb.

(3) Pri oblikovanju stavbe B je treba upoštevati tudi:

- 5. stavba je nad nivojem terena sestavljena iz dveh med seboj povezanih delov, glavne stavbe in povezovalnega dela;
- 6. glavna stavba je na južni strani horizontalno in vertikalno členjena;
- 7. terasna etaža mora biti od ravnine severne in južne fasade za najmanj 4 m umaknjena v notranjost, njena bruto tlorisna površina (v nadaljnjem besedilu: BTP) pa ne sme preseči 50 % BTP zadnje etaže pod vencem stavbe;
- 8. najnižja kota konstrukcije previsnega dela stavbe na južni strani mora biti določena tako, da omogoča vožnjo intervencijskih in tovornih vozil.

(4) Pri oblikovanju stavbe C je treba upoštevati tudi:

- 4. stavba mora biti stopničasto členjena, z višino se stavbni volumen postopoma odmika od zunanjega oboda v nižjih etažah;
- 5. glavni vhod v stanovanjski del stavbe je na vzhodni strani stavbe;
- 6. ograje lož in balkonov morajo biti oblikovane enotno;
- ~~7. zagotoviti je treba naslednje odmike med fasadami delov stavbe C:~~
- ~~— na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), so odmiki najmanj enaki ali večji od polovice višine višjega dela stavbe, merjene do njegovega venca;~~
- ~~— odmiki, na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, so najmanj enaki ali večji od višine višjega dela stavbe, merjene do njegovega venca;~~
- ~~— odmik med deli stavbe je najkrajša razdalja med fasadama, pri čemer so upoštevani najbolj izpostavljeni deli objekta (npr. napušč, konzolna konstrukcija, balkon);~~
- ~~8. določbe četrte točke tega odstavka se ne uporabljajo za odmike med vogali delov stavbe C.~~

13. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

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

24. ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim ljudem v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov;
25. za tlakovane ureditve na stiku z raščenim terenom je treba uporabljati porozne materiale ali na drug način zagotoviti vodoprepustnost tlakovane površine;
26. povezovalna peš in kolesarska pot na severni strani območja OPPN je široka najmanj 2,0 m;
27. povezovalna peš in kolesarska pot na severni strani območja OPPN in ploščad v prostorski enoti PE3 ter glavni dostop do vhodov v stavbo morajo biti tlakovani. Ostale površine za pešce in kolesarje morajo biti ustrezno utrjene in urejene na način, ki omogoča hojo in vožnjo s kolesom. Poti ter druge površine za pešce in kolesarje morajo biti opremljene s klopmi in z drugo mikrourbano opremo ter primerno osvetljene in osenčene;
28. elementi mikrourbane opreme morajo biti v območju OPPN oblikovani enotno;
29. v območju OPPN je treba zagotoviti naslednje najmanjše velikosti odprtih bivalnih površin:
 - na gradbeni parceli iz 20. člena z oznako GPA 2 400 m², od tega najmanj 1 ~~300~~400 m² zelenih površin na raščenem terenu, in
 - na gradbeni parceli iz 20. člena z oznako GPC 2 500 m², od tega najmanj 1 350 m² zelenih površin na raščenem terenu;
30. na gradbeni parceli iz 20. člena z oznako GPB mora biti zagotovljenih najmanj 2 260 m² zelenih površin na raščenem terenu;
31. odprte bivalne površine so zelene ali tlakovane površine, namenjene skupni rabi vseh stanovalcev in bivanju na prostem, ki ne služijo kot prometne ali komunalne funkcionalne površine (na primer dostopi, dovozi, parkirišča, prostori za ~~ekološke otoke~~**zbiravnice ločenih frakcij**);
32. v sklopu odprtih bivalnih površin mora biti zagotovljenih najmanj 7,50 m² površin na stanovanje za ~~otroška igrišča~~**otroško igro**, in najmanj 5 m² površin na stanovanje za rekreacijo in druženje stanovalcev. **Velikost posameznega območja za otroško igro mora biti najmanj 200 m²**;
33. otroška igrišča morajo biti dostopna vsem stanovalcem v območju OPPN. Na otroških igriščih je treba namestiti igrala, namenjena različnim starostnim skupinam otrok, ki morajo omogočati raznolike vrste gibanja. **Vsaj del otroških igrišč mora biti osenčen**;
34. zelene površine so urejene in opremljene (otroška igrišča, parkovna oprema, spominska obeležja in podobno) ter z vegetacijo zasajene netlakovane površine.
35. za raščen teren štejejo vse zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visoke vegetacije. V zahtevano kvoto zelenih površin na raščenem terenu štejejo le zelene površine na raščenem terenu s sklenjeno površino najmanj 100 m² širine najmanj 3 m v prostorskih enotah PE1 in PE3 oziroma širine najmanj 2 m v prostorski enoti PE2;
36. znotraj območja OPPN je treba zasaditi naslednje najmanjše število dreves:
 - na gradbeni parceli GPA 21 dreves,
 - na gradbeni parceli GPB 17 dreves ter
 - na gradbeni parceli GPC 21 dreves;
37. pri zasaditvah morajo biti uporabljena drevesa z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1 m od tal po saditvi, in višino debla več kot 2,2 m. Končna višina dreves mora biti vsaj 10 m. ~~Do 30 % dreves, ki jih je treba posaditi, je dopustno nadomestiti z visokimi grmovnicami.;~~
38. izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve ter predvidene podnebne spremembe;
39. v primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom. Odprtina za prehajanje zraka in vode mora biti v velikosti najmanj 3 m²;
40. odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2 m. Če odmika iz te točke ni mogoče zagotoviti, je treba z ustreznimi ukrepi zavarovati komunalne vode pred poškodbami zaradi rasti podzemnih delov dreves;
- ~~41. dopustna je postavitev ozelenjenih pergol z višino do 3 m za senčenje zunanjih površin ob stavbah. Pergole znotraj prostorske enote morajo biti enotno oblikovane;~~
- ~~42.~~41. višinske razlike terena morajo biti praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami, izjemoma so dopustni ozelenjeni oporni zidovi z višino do 0,4 m;
- ~~43.~~42. intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo 10 t;
- ~~44.~~43. na tlakovanih površinah ob stavbah so dopustne nadstrešnice za kolesa, ki morajo biti v posamezni prostorski enoti oblikovane enotno;

- ~~45.~~**44.** zeleni pas z drevoredom ob Mašera-Spasićeve ulici je širok najmanj 5,00 m. V zelenem pasu je dopustno urediti zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke, parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje ob stavbi C in prometne navezave **in dostope** na Mašera-Spasićevo ulico ter v prostorski enoti PE2 postaviti varovalno ograjo;
- ~~46. na severni strani stavbe O mora biti varovalna ograja izvedena na način, ki omogoča peš in kolesarski prehod po načrtovani povezovalni peš in kolesarski poti ter vožnjo intervencijskih vozil in postavitev delovne površine za gasilce. Varovalna ograja mora biti transparentna in izvedena v lahki konstrukciji. Višina varovalne ograje je do 2,2 m;~~
- ~~47.~~**45.** zelenice in tlakovane površine je treba oblikovno in funkcionalno navezati na ureditve na sosednjih zemljiščih;
- ~~48.~~**46.** parkirna mesta na terenu je treba ozeleniti. Na vsaka štiri parkirna mesta je treba zasaditi najmanj eno visokoraslo drevo, skladno s 14. točko tega odstavka. ~~Nadomeščanje dreves z grmovnicami v tem primeru ni dopustno.~~ Ta drevesa se ne šteje v števila iz 13. točke tega odstavka. **Parkirna mesta na strehi kleti je dopustno senčiti tudi z ozelenjenimi pergolami, ob stavbi B pa tudi z drevesi v koritih.**

(2) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

14. člen (tlorisni gabariti)

(1) Tlorisne dimenzije stavb obsegajo vse dele stavbe nad terenom, vključno z ložami in balkoni ter fasadno oblogo, brez napuščev in konzolnih nadstreškov nad vhodi. Dolžina se meri v smeri vzhod–zahod, širina pa v smeri sever–jug.

(2) Tlorisni gabariti nad terenom so:

d) stavba A:

pritlični podstavek:

- dolžina ~~okvirno 110~~**83** m;
- širina ~~okvirno 37,5~~**47** m;

vzhodna lamela:

- **dolžina 17 m;**
- **širina 43,6 m;**

zahodna lamela:

- **dolžina 17 m;**
- **širina 34 m;**

e) stavba B:

glavna stavba:

- dolžina ~~okvirno 67,5~~**68** m;
- širina ~~okvirno 43~~ m;

povezovalni del:

- dolžina ~~okvirno 27,5~~ m;
- širina ~~okvirno 21~~ m;

f) stavba C:

- dolžina ~~okvirno 46~~ m;
- širina ~~okvirno 98~~ m.

(3) Izvedba stavb nad nivojem terena je dopustna znotraj gradbenih mej (v nadaljnjem besedilu: GM). GM so črte, ki jih načrtovane stavbe in deli stavb ne smejo preseči, lahko pa se jih dotikajo ali pa so od njih odmaknjeni v notranjost gradbene parcele. GM določajo največje dopustne tlorisne gabarite posameznega dela stavb glede na višino:

- GM7 za dele stavbe C z dopustno višino do 7 m,
- **GM7.8 za dele stavbe A z dopustno višino do 7,8 m,**
- GM9 za dele stavbe A z dopustno višino do 9 m,
- GM10 za dele stavbe C z dopustno višino do 10 m,

- GM12 za dele stavbe A z dopustno višino do 12 m,
- GM13 za dele ~~stavbe~~ **stavb B in C** z dopustno višino do 13 m,
- GM16 za dele stavbe C z dopustno višino do 16 m,
- ~~GM19 za dele stavbe C z dopustno višino do 19 m,~~
- GM20 za dele ~~stavbe~~ **stavb A in B** z dopustno višino do 20 m,
- GM22 za dele stavbe C z dopustno višino do 22 m,
- GM23 za dele ~~stavb A in~~ **stavbe B** z dopustno višino do 23 m,
- GM24 za dele stavbe A z dopustno višino do 24 m.

~~(4) Dopustno višino posameznega dela stavbe lahko presegajo ograje balkonov in teras nad tem delom stavbe, če so od GM tega dela stavbe oddaljene najmanj 1,00 m v notranjost stavbe.~~

~~(5)~~ (4) Izvedba kleti je dopustna znotraj gradbene meje pod zemljo (v nadaljnjem besedilu: GMz). GMz je črta, ki je novo grajene stavbe v kletnih etažah ne smejo preseči, lahko se je dotikajo z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa so od nje oddaljene v notranjost gradbene parcele.

(5) Ne glede na določbe predhodnih dveh odstavkov;

- **GM lahko presegajo konstrukcijsko povezani funkcionalni elementi stavbe, določeni v desetem odstavku 11. člena tega odloka, če so od meje sosednjih parcel oddaljeni najmanj 5 m, in**
- **GMz lahko presegajo funkcionalni elementi stavbe, potrebni za njeno uporabo, kot so izhodi iz zaklonišč, stopniščni kubusi, jaški dvigal, prezračevalni objekti garaž in podobno, če so od sosednjih parcelnih mej oddaljeni najmanj 3 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo.**

(6) Tlorisne dimenzije so okvirno določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

(7) Lega stavb ter poteki GM7, **GM7.8**, GM9, GM10, GM12, GM13, GM16, ~~GM19~~, GM20, GM22, GM23, GM24 in GMz so s točkami v državnem koordinatnem sistemu D96/TM določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«, v katerem so navedene tudi geokoordinate točk.

15. člen (višina stavb in etažnost)

(1) Višina stavbe (h) je najvišja dopustna višina stavbe. Meri se od kote terena ob vhodu v stavbo do najvišje točke venca strehe zadnje etaže.

(2) Višina stavb je:

- stavba A: h = do 24 m;
- stavba B: h = do 23 m;
- stavba C: h = do 22 m.

(3) Nad višino stavbe je dopustna izvedba dostopov na streho, prostorov s strojnicami za dvigala, dimnikov, odduhov, izpustov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij, sončnih zbiralnikov ali sončnih celic, transparentne ali prosojne zaščitne ograje ter objektov in naprav elektronske komunikacijske infrastrukture.

(4) Etažnost stavb nad terenom je:

- d) stavba A: do P+6;
- e) stavba B:
 - glavna stavba: do P+3+T;
 - povezovalni del: do P+1;
- f) stavba C: do P+6.

(5) Načrtovana je podkletitev ~~stavbe A s tremi kletnimi etažami ter stavb B in C~~ **stavb** z dvema kletnima

etažama.

(6) Višina stavb in etažnost sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.76 »Značilni prerezi in pogledi«.

16. člen (višinske kote terena in pritličja)

(1) Višinska kota urejenega terena pred vhodi v načrtovane stavbe A, B in C je 303,10 m n. v. Višinska kota pritličja načrtovanih stavb A, B in C je 303,10 m n. v.

(2) Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopnih cest, kotam raščenege terena in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih.

(3) Višinske kote pritličja stavb so določene v grafičnih načrtih št. 4.76 »Značilni prerezi in pogledi« in 4.87 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

17. člen (zmogljivost območja)

(1) Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

d) površina: 7.8988.003 m²;

e) stavba A:

– BTP nad terenom: največ 16 9.000 m²;

– BTP pod terenom: največ 10.400 7.300 m²;

f) število stanovanj: največ 15080.

(2) Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

d) površina: 11.288198 m²;

e) stavba B:

– BTP nad terenom: največ 9.200 m²;

– BTP pod terenom: največ 7.300 m²;

f) stavba O:

– obstoječi BTP nad terenom: 6.900 m²;

– obstoječi BTP pod terenom: 3.285 m².

(3) Zmogljivost prostorske enote PE3 je:

d) površina: 8.247253 m²;

e) stavba C:

– BTP nad terenom: največ 12.900 m²;

– BTP pod terenom: največ 9.000 m²;

f) število stanovanj: največ 150.

(4) Površina prostorske enote PE4 je 2.129118 m².

(5) BTP **iz tega člena** je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, ~~izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836, pri čemer izračun BTP nad terenom~~ vključuje **tlorisne** površine ~~pod a), ki so z vseh strani zaprte do polne višine in b) točke 5.1.3.1 tega standarda~~ **celoti pokrite, ter tlorisne površine, ki niso zaprte z vseh strani do polne višine, so pa nadkrite.**

(6) Tlorisne površine, ki so obdane z elementi in niso pokrite, niso del BTP iz prejšnjega odstavka in se ne upoštevajo pri določitvi dopustnih zmogljivosti tega člena. V BTP se tudi ne upošteva ravna nepohodna streha.

18. člen (objekti, predvideni za odstranitev)

(1) V območju OPPN so za odstranitev določeni naslednji objekti in deli objektov:

6. objekt R1 na zemljiščih s parcelnima številka 9/3 in 9/11, obe v katastrski občini 2636 Bežigrad;
7. objekt R2 na zemljišču s parcelno številko 9/5, v katastrski občini 2636 Bežigrad;
8. objekt R3 na zemljiščih s parcelnimi številkami 87/28, 87/31, 87/32, 87/33 in 87/34, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad;
9. objekt R4 na zemljiščih s ~~parcelnima številka~~**parcelnimi številkami** 87/4, 87/31 in 9/37, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad;
10. jugozahodni pritlični del stavbe O na zemljiščih s parcelnima številka 9/35 in 9/38, obe v katastrski občini 2636 Bežigrad.

(2) Objekti in deli objektov, predvideni za odstranitev, so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Načrt odstranitve obstoječih objektov«.

19. člen (usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

(1) Na obstoječih legalno zgrajenih objektih v območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- odstranitev objektov;
- rekonstrukcije brez povečanja gabaritov objekta; omejitev povečanja gabaritov objekta iz te alineje ne velja za utrditev konstrukcije v okviru protipotresne prenove;
- vzdrževalna dela;
- povečanje stavbišča in stavbnega ovoja v okviru energetske prenove stavb;
- dostopi za funkcionalno ovirane osebe, gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic.

(2) Poleg posegov iz prejšnjega odstavka so na obstoječih legalno zgrajenih objektih v območju OPPN dopustne tudi spremembe namembnosti objektov v okviru dopustnih dejavnosti iz 9. člena tega odloka, za katere ni treba zagotoviti novih parkirnih mest ali je parkirna mesta mogoče zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od objekta oddaljene največ 200 m in na katerih je etažnim lastnikom oziroma uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba.

VI. NAČRT PARCELACIJE

20. člen (načrt parcelacije)

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

1. prostorska enota PE1:

- GPA: gradbena parcela stavbe A, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 9/3, 9/11, 9/12, 9/21 ~~in 9/23 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 9/3, 9/12, 9/23~~ in 12/2, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina GPA meri ~~7 898~~**8 003** m².

2. prostorska enota PE2:

- GPB: gradbena parcela stavb O in B, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 9/5, 9/19, 9/20, 9/22, 9/32, 9/33, 9/34, 9/35, 9/36, 9/38, 9/39 ~~in 40, 9/43, 9/45, 9/40 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 48, 9/3, 49 in 9/12~~**53 ter del zemljišča s parcelno številko 9/52**, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina GPB meri ~~11 288~~**198** m².

3. prostorska enota PE3:

- GPC: gradbena parcela stavbe C, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 9/37, 87/28, 87/29, 87/30, 87/31, 87/32, 87/33 ~~in, 87/34, 87/34~~**49, 87/51, 87/54** ter dele zemljišč s parcelnimi številkami ~~87/4, 87/8~~ **9/52**, 87/9 in 87/14**31**, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina GPC meri ~~8 247~~**253** m².

4. prostorska enota PE4:

- PC: gradbena parcela Mašera-Spasićeve ulice, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 9/~~1644~~, 9/~~1747~~, **9/50, 9/51**, 10/10, 58/26, 86/2, 86/3, 86/4 in 89/1 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami ~~86/1, 87/9~~, 10/24, 10/25, 58/1-~~in~~, 58/30, **86/1 in 87/9**, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina PC meri 2 ~~129~~ **118** m².

(2) Parcelacija je določena v grafičnem načrtu št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu«. Točke za zakoličbo parcel ter geografske koordinate točk so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

21. člen (površine, namenjene javnemu dobru)

(1) Površina, namenjena javnemu dobru, je gradbena parcela z oznako PC, ki predstavlja javno površino, namenjeno Mašera-Spasićevi ulici. Površina, namenjena javnemu dobru, meri 2-~~129~~ **118** m².

(2) Površina iz prejšnjega odstavka obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami 9/~~1644~~, 9/~~1747~~, **9/50, 9/51**, 10/10, 58/26, 86/2, 86/3, 86/4 in 89/1 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami ~~86/1, 87/9~~, 10/24, 10/25, 58/1-~~in~~, 58/30, **86/1 in 87/9**, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad.

(3) Površina, namenjena javnemu dobru, je določena v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu« in 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

VII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

22. člen (etapnost gradnje)

(1) Posegi, ki so dopustni na obstoječih legalno zgrajenih objektih v območju OPPN, ter prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN, se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

(2) Gradnjo načrtovanih stavb v območju OPPN je dopustno izvesti v treh zaključenih etapah, in sicer:

- etapa 1: gradnja stavbe A in pripadajočih ureditev na gradbeni parceli z oznako GPA,
- etapa 2: gradnja ~~dela~~ stavbe B ter pripadajočih ureditev na gradbeni parceli z oznako GPB ter
- etapa 3: gradnja stavbe C ter pripadajočih ureditev na gradbeni parceli z oznako GPC.

(3) ~~Etapi 1 in~~ **Etapo 2** iz prejšnjega odstavka tega člena je treba izvajati **pred ali** sočasno **z etapo 1**, etapo 3 je dopustno izvesti časovno neodvisno od ostalih dveh etap.

(4) Do začetka gradnje načrtovanih stavb so na gradbenih parcelah dopustni:

- posegi v skladu z določili ~~18~~ **19**. člena tega odloka;
- izvedba parkovnih ureditev in pešpoti;
- izvedba dostopov in dovozov za potrebe obstoječih in načrtovanih stavb v območju OPPN;
- izvedba okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve za potrebe obstoječih in načrtovanih stavb v območju OPPN.

23. člen (pogoji za gradnjo in uporabo stavb v posameznih etapah)

(1) Za vse etape gradnje je treba na gradbenih parcelah zagotoviti potrebne pripadajoče objekte, naprave in ureditve ter priključke na okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, prav tako je treba urediti dostop in površine za dostavo ter servisna ~~in smetarska~~ vozila **in vozila za prevoz odpadkov**.

(2) Do začetka uporabe ~~katerekoli~~**prve** od načrtovanih stavb ~~morata~~**A, B in C v območju OPPN morajo** biti ~~izvedeni~~**izvedene**:

- rekonstrukcija Tolstojeve ulice ~~in~~,
- rekonstrukcija Mašera-Spasićeve ulice~~,~~

~~(3) Do začetka uporabe stavbe A mora biti izvedeno tudi:~~

- rekonstrukcija Slovenčeve ulice na odseku od Tolstojeve ulice do Glavarjeve **ulice, vključno z nadgradnjo naprav za vodenje in upravljanje prometa za zagotavljanje ustrezne ravni prometnih uslug,**
- **rekonstrukcija Podmilščakove ulice na odseku od Glavarjeve ulice do Triglavske ulice, vključno z nadgradnjo**
- ~~nadgradnja~~ naprav za vodenje in upravljanje prometa za zagotavljanje ustrezne ravni prometnih uslug,
- **rekonstrukcija Glavarjeve ulice na odseku od Slovenčeve ulice do Herbersteinove ulice,** ~~na Tolstojevi ulici ter na Slovenčevi ulici na odseku od križišča z Glavarjevo ulico do priključka na severno obvoznico;~~
- ~~izvedena~~ **rekonstrukcija Glavarjeve ulice na odseku od Mašera-Spasićeve ulice do Herbersteinove ulice in**
- **rekonstrukcija Herbersteinove ulice na odseku od Triglavske ulice do Glavarjeve ulice.**

(3) Do začetka uporabe tretje od načrtovanih stavb A, B in C v območju OPPN mora biti izvedena nadgradnja naprav za vodenje in upravljanje prometa za zagotavljanje ustrezne ravni prometnih uslug na Slovenčevi in Podmilščakovi ulici.

(4) Pred ali sočasno s preureditvijo TP0049 je treba za elektroenergetsko oskrbo obstoječe stavbe R1 zagotoviti začasno transformatorsko postajo (v nadaljnjem besedilu: začasna TP Spar).

(5) Do začetka uporabe stavbe A morajo biti izvedeni tudi:

- **ureditev površine med Slovenčevo ulico in zahodno mejo območja OPPN,**
- povezovalna peš in kolesarska pot na severni strani gradbene parcele GPA z navezavo na hodnik za pešce ob Slovenčevi ulici,
- ~~izvedena~~ prestavitev javnega vodovodnega omrežja, ki poteka v območju stavbe A,
- ~~izvedena~~ prestavitev omrežja elektronskih komunikacij, ki poteka v območju stavbe A,
- ~~zgrajena~~ nova transformatorska postaja TP ~~Nama~~**Spar** vključno s potrebnimi elektroenergetskimi objekti in kablovodi, ki omogočajo vključitev TP ~~Nama~~**Spar** v sredjenapetostno omrežje,
- ~~zgrajena~~ štiricevna elektrokabelska kanalizacija med obstoječima kabelskima jaškoma KJ06035, ki je lociran na južni strani Milčinskega ulice, in KJ01121, ki je lociran ob Verovškovi ulici, ter kabelski jašek KJ1 na Verovškovi ulici, nasproti stavbe Verovškova ulica 56,
- ~~položen~~ sredjenapetostni kablovod **položen** med TP0245 Milčinskega, ki stoji ob stavbi na naslovu Milčinskega ulica 54, in obstoječim kabelskim jaškom KJ01727, ki je lociran severno od Toplarne Šiška~~,~~
- ~~izveden dostop do kletnih etaž stavbe A preko uvozno-izvozne klančine na parceli GPB.~~

~~(4)~~

(6) Do začetka uporabe stavbe B mora biti ~~izvedeno~~izvedena tudi :

- ~~nadgradnja naprav za vodenje in upravljanje prometa za zagotavljanje ustrezne ravni prometnih uslug na Podmilščakovi ulici in~~
- povezovalna peš in kolesarska pot na severni strani gradbene parcele GPB.

(57) Do začetka uporabe stavbe C ~~mora~~morajo biti ~~izvedeno~~izvedeni tudi:

- ~~rekonstrukcija Glavarjeve ulice na odseku od Mašera-Spasićeve ulice do Slovenčeve ulice,~~
- ~~rekonstrukcija Herbersteinove ulice na odseku od Triglavske ulice do Glavarjeve ulice,~~
- ~~izvedena~~ povezovalna peš in kolesarska pot na severni strani gradbene parcele GPC,
- ~~izvedena~~ prestavitev javnega vodovodnega omrežja, ki poteka v območju stavbe C,
- ~~izvedena~~ prestavitev omrežja elektronskih komunikacij, ki poteka v območju stavbe C; **in**
- ~~zgrajena~~ nova transformatorska postaja TP Labod, vključno s potrebnimi elektroenergetskimi objekti

in kablovodi, ki omogočajo vključitev TP Labod v srednjenapetostno omrežje.

(68) Začetek uporabe stavb ~~B in C~~ je dopustno razdeliti v več podetap, če gre za funkcionalno celoto, ki izpolnjuje bistvene in druge zahteve.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

24. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

- (1) Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine.
- (2) Območje OPPN se nahaja v bližini registriranih enot kulturne dediščine: Ljubljana – Tiskarna Mladinska knjiga, EID ~~1~~-15585, stavbna dediščina, Ljubljana – Veleblagovnica Merkur, EID ~~1~~-17328, stavbna dediščina ter Ljubljana – Pot POT, EID ~~1116~~~~1~~-~~01116~~, kulturni spomenik, na južni strani pa meji na enoto kulturne dediščine Ljubljana – Stanovanjski bloki v Glavarjevi in Mašera-Spasićevi ulici, EID ~~7597~~
~~1-07597~~, stavbna dediščina.
- (3) Za vse posege v vplivnem območju trase POT je treba pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana.

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

25. člen (varstvo vode in podtalnice)

- (1) Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja na območju, kjer velja režim IIB, podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom.
- (2) Območje OPPN se nahaja na območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkohlavnih kloriranih ogljikovodikov, ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja.
- (3) Posegi na območju OPPN morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.
- (4) Pri načrtovanju in izvajanju gradnje na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje:
 - objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Izjemoma je z gradnjo dopustno posegati v območje vodonosnika, če pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več kot 10 %, kot to določa predpis, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode;
 - neposredno odvajanje neočiščene odpadne vode v podzemne vode ni dopustno;
 - posredno odvajanje padavinske odpadne vode v podzemne vode je dopustno le, če je zagotovljena obdelava padavinske odpadne vode v lovilniku olj;
 - pri ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda je treba upoštevati predpise, ki urejajo emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode;
 - odvajanje padavinskih voda je treba urediti v skladu s predpisi, ki urejajo vode, prioriteto je treba predvideti ponikanje padavinskih voda. Padavinske vode s streh je treba voditi v ponikanje, padavinske

- vode z utrjenih in vozniških površin pa v javno kanalizacijo prek ustreznega lovilnika olj. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Pred iztokom v javno kanalizacijo je treba padavinske vode zadržati na območju OPPN;
- cevovod za odvajanje odpadnih voda mora biti izveden tako, da je preprečeno ponikanje v podzemno vodo ali zajetje. Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je treba preveriti vodotesnost interne kanalizacije s standardiziranimi postopki;
 - uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena;
 - izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna, brez iztoka v podtalje ali kanalizacijo. Zagotovljeni morajo biti zajem, črpanje ter odvod požarnih, padavinskih in drugih voda. Za vsakim lovilnikom olj mora biti vgrajen ročni zasun oziroma loputa, ki jo je treba pred začetkom gašenja zapreti. Požarno vodo z območja je treba po gašenju analizirati in jo glede na rezultate analize voditi v javno kanalizacijo ali odpeljati v nadaljnjo obdelavo kot odpadek;
 - v transformatorskih postajah je treba praviloma uporabljati suhe transformatorje ali biorazgradljiva olja. Lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo- in oljetesno ter mora omogočiti zajem celotne količine olja;
 - pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni;
 - pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

(5) V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba načrtovati sodobne tehnične rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode skladno s sodobnimi tehnološkimi rešitvami.

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

(7) Območje OPPN se nahaja na območju krovnih plasti vodonosnika z oznako B »Visoka savska terasa«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če je z geološko geomehanskim elaboratom dokazano, da taka gradnja ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

(8) V sklopu načrtovanja stavb je treba:

- računsko preveriti morebitne vplive na sosednje objekte načrtovanih stavb v končnem stanju in z vidika stabilnosti obstoječih objektov v kritični fazi izvedbe gradbene jame in
- izvesti podrobnejše raziskave v povezavi s pojavljanjem nezveznih slojev viseče podzemne vode.

(9) Če je ugotovljena prisotnost pojavljanja nezveznih slojev viseče podzemne vode, je treba konstrukcije varovanja gradbenih jam načrtovati in izvesti na način, ki visečih slojev podzemne vode ne drenira in izsušuje. Varovanje gradbenih jam je treba izvesti z vodotesnimi tehnikami, ki preprečujejo dreniranje viseče podzemne vode v nižje ležeče horizonte.

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

(11) Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati elaborat »Geološko—geomehanski elaborat«, št. 230116-GG, oktober 2023, ki ga je izdelalo podjetje Elea iC d. o. o., Dunajska cesta 21, Ljubljana.

26. člen (varstvo tal)

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

- **posege je treba načrtovati in izvajati tako, da je izguba in degradacija tal čim manjša;**
- **gradbišče je treba organizirati tako, da se za gradbene in prometne površine v čim večji meri uporabijo obstoječe degradirane površine ter da se posega v tla le v obsegu in do globine, ki sta nujno potrebna;**
- **preprečiti je treba onesnaženje tal ter** uporabljati materiale, za katere obstajajo dokazila o

- neškodljivosti za okolje-;
- **vsa zaradi posegov degradirana tla je treba sanirati tako, da se vzpostavi prvotno stanje oziroma se izvedejo ureditve, s katerimi se ne poslabša prvotnega stanja tal,**
 - **zemljino, nastalo ob izkopih v kateri so prisotne invazivne tujerodne rastline, se obravnava kot odpadki, s katerim je treba ravnati po predpisih o odpadkih in zemeljskih izkopih,**
 - **poseg je treba načrtovati tako, da se, kjer je to mogoče, neprepustni materiali odstranijo in obnovi kakovost tal oziroma se neprepustni materiali nadomestijo s prepustnimi.**

27. člen (ohranjanje narave)

- (1) Na območju OPPN ni registriranih enot ali območij varstva narave.
- (2) Območje OPPN se nahaja v bližini zavarovanega območja Pot spominov in tovarštva z ident. št. 4033 in območja naravne vrednote lokalnega pomena Pot spominov in tovarštva z ident. št. 8706.
- (3) Za posege v vplivnem območju trase POT je treba pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja pridobiti mnenje Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave.

28. člen (varstvo zraka)

- (1) Prezračevanje vseh delov stavb je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in onesnaženega zraka iz nadzemnih delov stavbe je treba speljati nad strehe stavb.
- (2) Prezračevanje podzemnih garaž mora biti izvedeno z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren. Odpadni zrak iz kletnih garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj oziroma se v neposredni bližini ne zadržuje večje število ljudi.
- (3) Vsi izpusti v zrak (zaradi ogrevanja, prezračevanja) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu s predpisi, ki urejajo emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaženja.
- (4) V času odstranitve stavb in gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje prašenja.
- (5) Pri načrtovanju objektov je treba upoštevati energetske standard. Za ogrevanje načrtovanih objektov je treba prednostno uporabiti energetske vire, ki manj onesnažujejo zrak.

29. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN je v skladu z OPN MOL ID opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Zemljišča ob Slovenčevi ulici v prostorski enoti PE1 so v območju možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom.

~~(2) Vse prostore, v katerih so hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati. Zunanji sistemi za prezračevanje in hlajenje morajo biti izbrani, umeščeni, režimsko prilagojeni in po potrebi opremljeni z dodatnimi akustičnimi zasloni tako, da dopustne ravni hrupa pri bližnjih stavbah z varovanimi prostori na območju posega in v njegovi okolici ne bodo presežene.~~

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

- (3) V času gradnje je treba upoštevati naslednje ukrepe za zmanjšanje obremenitve s hrupom:
 - med izvajanjem gradbenih del je treba upoštevati omejitve iz predpisa, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju. Z organizacijo gradbišča ter uporabo ustreznih gradbenih strojev in naprav je

- treba zagotoviti, da predpisane ravni hrupa ne bodo presežene. Hrupna gradbena dela ter transport gradbiščnega in viškov izkopnega materiala na gradbišče po javnem cestnem omrežju lahko potekata le med delavniki, v dnevnem obdobju med 6. in 18. uro, ter ob sobotah med 6. in 16. uro;
- uporablja se gradbena mehanizacija, katere zvočna moč ne presega vrednosti, določenih s predpisom, ki ureja emisije strojev, ki se uporabljajo na prostem;
 - dela, ki ne zahtevajo uporabe težke gradbene mehanizacije in ne vplivajo na povečanje obremenitve s hrupom v okolju (npr. obrtniška dela in montaža opreme in inštalacij v notranjosti objekta) se lahko izvajajo tudi v ostalih obdobjih dneva;
 - transportne poti v času gradnje je treba voditi po čim krajši poti na Dunajsko cesto in v smeri severne obvoznice;
 - vstop na gradbišče je treba urediti z Mašera-Spasićeve in Slovenčeve ulice;
 - prevladujoči viri hrupa v času obratovanja stavb so promet ter naprave za prezračevanje in hlajenje objektov. **Vse prostore, v katerih so hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati.** Zunanji sistemi za prezračevanje in hlajenje morajo biti izbrani, umeščeni, režimsko prilagojeni in po potrebi opremljeni z dodatnimi akustičnimi zaslombami tako, da dopustne ravni hrupa pri bližnjih stavbah z varovanimi prostori na območju OPPN in v njegovi okolici ne bodo presežene;
 - stavbe v območju OPPN je treba zvočno zaščititi v skladu s predpisi, ki urejajo zaščito pred hrupom v stavbah.

(34) V fazi priprave projektne dokumentacije je treba opredeliti potreben obseg protihrupnih ukrepov (tehnologija gradnje, izvedba začasnih protihrupnih ograj, uporaba premičnih protihrupnih zaslonov), da obremenitev s hrupom v času gradnje ne bo povzročala čezmerne obremenitve okolja.

(45) Pri nadaljnjem načrtovanju in izvedbi je treba upoštevati elaborat »Strokovna ocena obremenitve s hrupom«, številka št. 2023-024 SPO HRU, ki ga je izdelalo podjetje EPI SPEKTRUM d. o. o., marec 2024.

30. člen (osončenje)

(1) Stavbam v območju OPPN in obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v dnevni sobi, bivalnem prostoru s kuhinjo, bivalni kuhinji in otroški sobi zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

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

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

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

31. člen (~~odstranjevanje~~ ravnanje z odpadki)

(1) ~~Ravnanje s komunalnimi odpadki in dostop za vozila za prevoz odpadkov~~

~~(1) Zbirna in prevzemna mesta morajo~~ **morata** biti urejena v skladu s predpisom, ki ureja obvezno **občinsko** gospodarsko javno službo zbiranja komunalnih odpadkov, predpisom, ki ureja zbiranje komunalnih odpadkov v Mestni občini Ljubljana, ter zakonom, ki ureja varstvo okolja. Število in velikost zabojnikov za komunalne odpadke (mešani komunalni odpadki, biološki odpadki, **odpadna mešana** embalaža, papir, ~~steklo in kartonska embalaža ter steklena embalaža~~) je treba določiti skladno s predpisom, ki ureja zbiranje komunalnih odpadkov v Mestni občini Ljubljana.

(2) ~~Uporabnik~~ **Na gradbenih parcelah stavb v območju OPPN je dolžan prepuščati:**
~~mešane komunalne odpadke v zabojnik~~ **treba zagotoviti zbirno mesto** ~~za mešane komunalne odpadke;~~

~~embalažo, papir in steklo~~ **komunalne odpadke** (v nadaljnjem besedilu: ločene frakcije) v zabojnike za ločene frakcije, ki omogoča namestitvev ustreznega števila in ustrezne velikosti zabojnikov za zbiranje:

- ~~— biološke odpadke v zabojnike za biološke odpadke, razen če je zagotovljeno lastno kompostiranje;~~
- ~~— kosovne odpadke na prevzemno mesto ob določenem času po predhodnem naročilu.~~

- **mešanih komunalnih odpadkov,**
- **bioloških odpadkov,**
- **odpadne mešane embalaže (tj. embalaža iz plastike, kovin in sestavljenih materialov ter**
- **papirja in kartonske embalaže.**

(3) V primeru nastanka nevarnih odpadkov je le-te treba zbirati ločeno v ustreznih namenskih ~~posedah zabojnikih~~ za začasno skladiščenje do ~~predaje pooblaščenim zbiralcem~~ **oddaje zbiralcu ali izvajalcu obdelave.**

(4) V prostorski enoti PE1 ~~je zbirno in prevzemno mesto za stavbo A načrtovano v pritličju~~ **sta na gradbeni parceli** stavbe A. ~~Praznjenje zabojnikov se vrši z gradbene parcele določeni dve zbirni mesti za komunalne odpadke, ločeni za stanovanjski in trgovski del stavbe A. Dostop do. Zbirni mesti za komunalne odpadke sta hkrati tudi prevzemni mesti. Vozila za prevoz odpadkov dostopajo po Slovenčevi ulici. Do posameznega prevzemnega mesta je načrtovan s Slovenčeve ulice preko obstoječega cestnega priključka in zahodnega dela gradbene parcele stavbe A. Prostora mora biti za vozila za prevoz odpadkov zagotovljena krožna pot ali ustrezen prostor za obračanje smetarskega vozila je zagotovljen na severozahodnem delu gradbene parcele.~~

(5) V prostorski enoti PE2 je zbirno ~~in~~ **mesto za komunalne odpadke, ki je hkrati tudi** prevzemno mesto ~~načrtovano,~~ **določeno** na južnem delu gradbene parcele stavbe B. ~~Prostor mora omogočati postavitev zabojnikov za mešane komunalne odpadke, biološke odpadke, ločene frakcije (embalažo, papir, steklo) in kosovne odpadke. Praznjenje zabojnikov se vrši~~ **Praznjenje zabojnikov se izvaja** z Mašera-Spasičeve ulice.

(6) V prostorski enoti PE3 je zbirno mesto ~~za komunalne odpadke načrtovano~~ **določeno** v pritličju stavbe C. ~~Prevzemno,~~ **prevzemno** mesto ~~za stavbo C je pa~~ na južni strani stavbe **C** ob uvozno-izvozni klančini. Praznjenje zabojnikov se ~~vrši~~ **izvaja** z Mašera-Spasičeve ulice.

(7) ~~Zbirno in prevzemno mesto v prostorski enoti PE2 mora biti zavarovano~~ **Zbirna mesta za komunalne odpadke, ki niso načrtovana v sklopu stavbe, morajo biti zavarovana** pred vremenskimi vplivi na način, ki onemogoča onesnaženje okolja in poškodovanje zabojnikov. ~~Prostor zbirnega in prevzemnega mesta mora biti tako velik, da omogoča premikanje zabojnikov, prost dostop do zabojnikov in prost premik zabojnikov na mesto praznjenja.~~

(8) Višinske razlike na poteh med ~~zbirnim in prevzemnim mestom ter med prevzemnim mestom in cesto in voziščem javne ceste~~, kjer ustavlja ~~komunalno~~ vozilo **za prevoz odpadkov**, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.

~~(9) Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času gradnje, je treba v postopku izvedbe izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.~~

~~(10)~~ **(9)** Pred začetkom urejanja območja OPPN morajo biti zagotovljeni ukrepi in rešitve za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali pri urejanju območja. **Zanje je treba poskrbeti v skladu s predpisom, ki ureja ravnanje z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.**

~~(11) Prevzemno mesto ter zbirni~~ **(10) Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest** za komunalne odpadke ~~so določeni~~ **je določena** v ~~grafičnem načrtu~~ **grafičnih načrtih** št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.87 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

(1) Postavitve in jakost svetilk morata biti v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

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

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

33. člen

(potresna varnost in zaklanjanje)

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

(2) Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo ali gradnjo zaklonišč, če to zahteva predpis, ki ureja graditev in vzdrževanje zaklonišč.

(3) V prostorski enoti PE1 sta načrtovani odstranitev obstoječega zaklonišča in gradnja novega nadomestnega zaklonišča dopolnilne zaščite skladno s predpisom, ki ureja gradnjo in vzdrževanje zaklonišč. Zmogljivost nadomestnega zaklonišča, ki je načrtovano v sklopu stavbe A, je 125 oseb.

(4) Zaklonišče iz prejšnjega odstavka je lahko projektirano in grajeno kot dvo-namenski objekt ali del objekta, ki je v miru uporabljen v skladu z namembnostjo, za katero je bilo projektirano, ob nevarnosti vojnega delovanja ali drugih nevarnosti pa se spremeni v zaklonišče.

(5) Predpise s področja potresne varnosti je treba smiselno upoštevati tudi pri načrtovanju nekonstrukcijskih elementov stavbe.

(6) K projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja za stavbo A je treba pridobiti soglasje ~~pristojnega oddelka MOL~~ **pristojne službe** za zaščito, **in** reševanje ~~in civilno obrambo~~.

34. člen

(ukrepi za varstvo pred požarom)

(1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za hitro zaznavanje požara, njegovo samodejno javljanje javni gasilski službi in samodejno gašenje;
- 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) Stavbe v območju OPPN morajo izpolnjevati bistvene zahteve za varnost pred požarom v skladu s predpisi, ki urejajo požarno varnost v stavbah.

(3) Pri načrtovanju ukrepov za zaščito požarne varnosti je treba upoštevati ocenjeni čas intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe Mestne občine Ljubljana, ki znaša 10 min.

(4) K projektnim rešitvam za objekte, za katere je s posebnimi predpisi zahtevana izdelava študije požarne varnosti, je treba v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja pridobiti mnenje Gasilske brigade

Ljubljana.

(5) Preko območja OPPN je načrtovana intervencijska pot, ki je na severozahodni strani dostopna s Slovenčeve ulice, na južni strani pa z Mašera-Spasičeve ulice. Intervencijska pot preko območja OPPN poteka severno in zahodno od stavbe A, severno od stavbe O, med stavbama O in C ter preko južnega dela prostorske enote PE2. V vsaki gradbeni etapi je treba zagotoviti ureditev dostopov in površin za delovanje intervencijskih vozil. Poti, zelenice in druge površine morajo biti v območju, kjer je predvidena pot za intervencijska vozila, utrjene skladno z veljavnim standardom, zagotovljeni morajo biti redno vzdrževanje in čiščenje ter stalna uporaba v vseh vremenskih razmerah. Intervencijske poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti projektirane skladno z veljavnim standardom. V območju površin za gasilce ob stavbah (tj. dostopne poti za gasilce, dovozne poti za gasilska vozila, delovne površine za gasilska vozila) ne sme biti ovir, ki niso skladne s smernico SZPV 206.

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

(7) Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja v skladu s predpisi, ki urejajo požarno varnost v stavbah.

(8) V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba predvideti način varne evakuacije iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Evakuacija je mogoča s prostih površin ob stavbah do Mašera-Spasičeve ulice in Slovenčeve ulice. Evakuacijske poti ne smejo biti predvidene preko sosednjih zemljišč, če to niso javne površine.

(9) Parkirna mesta s polnilnicami za električna vozila (avtomobile, motorje, kolesa, skiroje ipd.) v kletnih prostorih načrtovanih stavb morajo biti urejena kot samostojen požarni sektor oziroma v skladu z vsakokratno veljavno zakonodajo s področja električnih vozil in požarne varnosti.

(10) Sončne elektrarne in druge naprave, ki proizvajajo električno energijo iz obnovljivih virov, se lahko v skladu s predpisi o energetske infrastrukturi montira ali vgradi na objekte po predhodni strokovni presoji, s katero se dokaže, da se zaradi take energetske naprave požarna varnost objekta ne bo zmanjšala.

(11) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.109 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

35. člen (ukrepi za varstvo pred vplivi industrijskih nesreč)

Pri načrtovanju stavbe A je treba upoštevati, da severozahodni del stavbe sega v vplivno območje tveganja za nastanek industrijske nesreče, kjer lahko pride do manjših poškodb steklenih površin.

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

36. člen (pogoji za prometno urejanje)

(1) Vse zunanje pohodne in povozne površine morajo zagotavljati univerzalno dostopnost. Stavbe in zunanje površine morajo biti grajene v skladu s predpisom, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

(2) Povozne in pohodne površine morajo biti ustrezno utrjene in asfaltirane ali tlakovane.

- (3) Načrtovani priključki na javne ceste morajo biti izvedeni brez višinskih skokov za pešce.
- (4) Na površinah, ki so namenjene izključno pešcem in kolesarjem, je treba s potopnimi stebrički ali drugo oviro preprečiti vožnjo motornih vozil.
- (5) Mašera-Spasićevo ulico je treba v območju OPPN urediti kot enosmerno ulico v smeri proti Dunajski cesti. Površine za pešce in kolesarje morajo biti urejene v istem nivoju kot vozišče.
- (6) Prometna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.87 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«, potek intervencijskih poti za gasilska vozila pa je določen v grafičnem načrtu 4.109 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

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

- (1) Območje OPPN je na južni strani prometno navezano na Mašera-Spasićevo ulico preko obstoječega priključka za dostop do stavbe O in preko načrtovanih priključkov za dostop do kletnih etaž pod stavbama A in B ter pod stavbo C. Na severozahodni strani je območje OPPN preko obstoječega cestnega priključka navezano na Slovenčevo ulico.
- (2) Obstoječi cestni priključek na Slovenčevo ulico na jugozahodni strani prostorske enote PE1 je dopustno ~~uporabljati~~ **razširiti tako, da omogoča dovoz tovornih vozil** za potrebe ~~intervencijskih in smetarskih vozil~~ **dostave za trgovski del stavbe**.
- (3) Mašera-Spasićevo ulica je načrtovana za rekonstrukcijo kot del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod. Normalni prečni profil Mašera-Spasićeve ulice v območju OPPN je:
- | | |
|-------------------------|---------|
| – površina za pešce | 2,00 m, |
| – površina za kolesarje | 1,25 m, |
| – enosmerni vozni pas | 3,50 m, |
| – površina za pešce | 2,00 m, |
| – skupaj | 8,75 m. |
- (4) Pri projektiranju je treba upoštevati idejno zasnovo »Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeve ulice, Mašera-Spasićeve ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod, OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod«, ~~številka št.~~ 413/23, ki jo je izdelalo podjetje ~~Pro-ini~~ **PRO-INI** d. o. o., v septembru 2023.

38. člen (mirujoči promet)

- (1) Parkirna mesta za osebna vozila za potrebe stavb v območju OPPN je treba urediti v kletnih etažah stavb. Ne glede na prejšnji stavek je na terenu dopustno urediti:
- **parkirna mesta za motorni promet na zahodni strani stavbe A v prostorski enoti PE1,**
 - parkirna mesta za motorni promet na južni strani stavb O in B v prostorski enoti PE2, med zelenim pasom in stavbama;
 - parkirna mesta za motorni promet za kratkotrajno parkiranje (taksi, hitra dostava, sopotništvo idr.).
- (2) Parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila je dopustno urediti v stavbah in na tlakovanih površinah ob stavbah v bližini vhodov.
- (3) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba znotraj območja OPPN zagotoviti najmanjše število parkirnih mest ob upoštevanju naslednjih normativov, **za 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe in 12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)** določenih z Mobilnostnim načrtom za OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod, št. UP 21-010-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s. p, junij 2024 (v nadaljnjem besedilu: mobilnostni načrt~~;~~), **za ostale namembnosti pa**

določenih z OPN MOL ID:

Namembnost objektov	Število parkirnih mest (PM) za motorni promet	Število parkirnih mest (PM) za kolesa
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje v velikosti do vključno 70,00 m ² neto tlorisne površine, dodatno 10 % PM za obiskovalce 1,4 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m ² neto tlorisne površine, dodatno 10 % PM za obiskovalce	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/140 m ² BTP objekta, dodatno 10 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči metra točilnega pulta
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzioni)	1 PM/5 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/5 sob
12201 Stavbe javne uprave	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	1 PM/ 100 70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce	2 PM/100,00 m ² BTP objekta
12204 Konferenčne in kongresne stavbe	1 PM/7 sedežev (obiskovalcev), od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/5 sedežev
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m ² BTP)	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati 1 PM/50,00 m² BTP objekta, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina od 200,00 do 500,00 m ² BTP)	1 PM/40,00 m ² BTP, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	2 1 PM/ 100 40,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki)	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, največ 30 % na nivoju terena	1 PM/ 100 70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center, večnamenski trgovsko-zabavišni center nad 500,00 m ²)	1 PM/ 25 40,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, največ 30 % na nivoju terena	1 PM/ 100 70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce
12301 Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	1 PM/30,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce, največ 30 % na nivoju terena	2 1 PM/ 100 30,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce

12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice ...) do 200,00 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati 1 PM/50,00 m² BTP objekta, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija , avtopralnice ...) nad 200,00 m ² BTP	1 PM/ 25 40 ,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 1 PM za obiskovalce na lokal	1 PM/ 200 40 ,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce
12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe	3 PM	3 PM
12620 Muzeji, arhivi in knjižnice	1 PM/80,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/60,00 m ² BTP objekta
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	1 PM/ 60 70 ,00 m ² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/ 100 70 ,00 m ² BTP objekta
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (ambulante, veterinarske ambulante)	1 PM/20,00 m ² BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce	1 PM/20,00 m ² BTP objekta
12650 Stavbe za šport (pretežno namenjene razvedrilu, wellness, fizioterapija , fitness, kopališče in podobno)	1 PM/ 25 40 ,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce
24110 Športna igrišča (brez gledalcev)	1 PM/300,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/ 250 200 ,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce

(4) Za stavbe 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe in 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo je treba zagotoviti 100 % z gornjim normativom zahtevanih PM za kolesarski promet. ~~Za stavbe 12203 Druge poslovne stavbe (mešani program) je treba zagotoviti najmanj 70 % z gornjim normativom zahtevanih PM za kolesarski promet.~~ Za ostale nestanovanjske stavbe je treba zagotoviti najmanj ~~50~~**90** % z gornjim normativom zahtevanih PM za kolesarski promet.

(5) Parkirišča za obiskovalce v kletnih etažah morajo biti z ustreznim parkirnim režimom ves čas dostopna obiskovalcem. Parkirna mesta za obiskovalce v kleti je treba umestiti blizu uvoza/izvoza v garažo, ločeno od parkirnih mest, ki so namenjena izključno stanovalcem. Lokacija in pot do parkirišč za obiskovalce morata biti jasno označeni. V prostorskih enotah PE1 in PE3 morajo biti parkirišča za obiskovalce stanovanj in za obiskovalce spremljajočih programov v souporabi.

(6) V NTP stanovanj se pri izračunu PM ne upoštevajo shrambe, terase in balkoni.

(7) V BTP objekta, ki je podlaga za izračun parkirnih mest, se ne upoštevajo BTP, namenjeni servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

~~(7)~~**8** Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpis, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

~~(8)~~**9** Vsa parkirišča, nad in pod terenom, z več kot desetimi parkirnimi mesti, **namenjenimi nestanovanjskim dejavnostim**, morajo ~~v prostorski enoti PE2~~ imeti nameščeno ustrezno število naprav za napajanje električnih avtomobilov, ~~v vseh prostorskih enotah~~ **namenjenimi stanovanjem** pa

zagotovljeno ustrezno infrastrukturo za napeljavo električnih kablov, ki omogoča poznejšo namestitev polnilnih mest za električna vozila skladno z zakonom, ki ureja učinkovito rabo energije.

(910) Za parkirna mesta za električno polnjenje v kletnih etažah je treba zagotoviti ustrezno požarno zaščito skladno s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah, in zadnjim stanjem tehnike, da bosta ob morebitnem vžigu v čim večji možni meri preprečena prenos in širjenje požara ter bo omogočeno gašenje baterije električnega vozila.

(1011) Za vsako etapo gradnje je treba od števila parkirnih mest za motorni promet, izračunanega na podlagi preglednice iz tretjega odstavka tega člena, zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

(1112) Na gradbenih parcelah GPA in GPC je treba zagotoviti še najmanj po eno parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje (taksi, hitra dostava, sopotništvo idr).

(1213) Najmanj 25 % parkirnih mest za kolesa mora biti zaščitenih pred vremenskimi vplivi.

(1314) Število parkirnih mest za avtomobile, kolesa in za druga enosledna vozila izračunana na podlagi normativa iz tega člena se zaokroži navzgor.

(1415) Za zagotavljanje trajnostne mobilnosti je treba na podlagi mobilnostnega načrta iz tretjega odstavka tega člena do začetka uporabe načrtovanih stavb izdelati akcijski načrt, v katerem bodo določeni ukrepi, način izvajanja ukrepov, nadzor nad izvajanjem in način upravljanja mobilnostnega načrta.

39. člen (peš in kolesarski promet)

(1) V območju OPPN potekata peš in kolesarski promet po povezovalni peš in kolesarski poti, ki je v smeri vzhod-zahod načrtovana preko severnega dela območja OPPN, ter po tlakovanih in utrjenih dostopih za pešce in kolesarje.

(2) Peš in kolesarski promet potekata tudi po Mašera-Spasićeve ulici, peš promet po obojestranski površini za pešce, kolesarski promet po površini za kolesarje v smeri Slovenčeve ulice in po robu vozišča v smeri Dunajske ceste.

(3) Širina pešpoti v območju OPPN je najmanj 2 m.

(4) Stojala za kolesa na zunanjih površinah morajo biti znotraj posamezne prostorske enote enotno oblikovana in morajo omogočati priklepanje koles.

(5) Povezovalna peš in kolesarska pot je določena na grafičnem načrtu št. 4.87 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

40. člen (dostava in odvoz odpadkov)

(1) Za vse stavbe v območju OPPN je treba urediti dostop in površine za dostavna, in servisna in smetarska vozila **ter za vozila za prevoz odpadkov**.

(2) Dostop za dostavna, smetarska in servisna vozila **ter za vozila za prevoz odpadkov** je določen preko dovozov z Mašera-Spasićeve ulice in Slovenčeve ulice. ~~Vozna pot~~ **Vozne poti** in ~~prostor~~ **prostori** za ustavljanje in obračanje ~~smetarskih vozil na gradbeni parceli stavbe A~~ **za prevoz odpadkov** morajo biti urejeni v skladu s predpisi ~~o zbiranju in prevozu~~, **ki urejajo javno gospodarsko službo zbiranja komunalnih odpadkov**.

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

41. 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. Na intervencijskih poteh, ki ne potekajo po javnih površinah, mora biti omogočen dostop za intervencijska vozila. Intervencijske poti in površine so določene na grafičnem načrtu št. 4.109 »Prikaz ureditev potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

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

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

7. načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetska infrastrukturo omrežje v skladu s pogoji upravljavcev posamezne infrastrukture;
8. vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje. Če potek po teh površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo gradnje in vzdrževanje javnih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav na svojem zemljišču, za kar mora upravljavec od lastnika pridobiti služnost;
9. upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov in naprav;
10. gradnja okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov in naprav ter objektov mora potekati usklajeno;
11. dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev posamezne infrastrukture in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega okoljskega oziroma energetskega ali elektronskega komunikacijskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN;
12. obstoječo okoljsko, energetska in elektronska komunikacijska infrastrukturo je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in povečevati njeno zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

(2) Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev so določene v grafičnem načrtu št. 4.98 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

43. člen (vodovod)

(1) Na obravnavanem območju je javno vodovodno omrežje zgrajeno v vseh obodnih ulicah in na območju OPPN, kjer poteka javni vodovod PVC d 160, ki poleg oskrbe s pitno vodo zagotavlja tudi požarno varnost obstoječih stavb. V Slovenčevi ulici poteka vodovod LŽ DN 100, v Mašera-Spasičevi ulici pa vodovod PVC d 160.

(2) Znotraj območja OPPN se nahaja sedem hišnih vodovodnih priključkov. Vsi vodovodni priključki so načrtovani za ukinitve, z izjemo vodovodnega priključka stavbe O in vodovodnega priključka južno od načrtovane stavbe B, ki ga je dopustno obnoviti in uporabiti za načrtovano stavbo B.

(3) Obstoječa stavba O je priključena na javno vodovodno omrežje NL DN 150 preko obstoječega vodovodnega priključka na severni strani stavbe. Priključek je treba ohraniti.

(4) Obstoječi javni vodovod PVC d 160, ki poteka v območju stavbe C, je načrtovan za prestavitev. Izven vplivnega območja stavbe C je načrtovan prestavljeni javni vodovod »V1« NL DN 150. Prestavljeni vodovod je načrtovan od mesta navezave na obstoječi vodovod v Mašera-Spasičevi ulici, vzporedno z obstoječim vodovodom, ki je načrtovan za ukinitve, do navezave na obstoječi vodovod NL DN 150

severno od obstoječega objekta O. Na prestavljenem vodovodnem odseku je načrtovana vgradnja dveh hidrantov.

(5) Obstoječi javni vodovod PVC d 160, ki poteka v območju stavbe A, je načrtovan za prestavitev. Izven vplivnega območja stavbe A je načrtovan prestavljeni javni vodovod »V2« NL DN 150. Prestavljeni vodovodni odsek je treba na vzhodni strani navezati na obstoječi vodovod NL DN 150 severno od obstoječega objekta O, na zahodni strani pa na obstoječi vodovod LŽ DN 100 v Slovenčevi ulici v armaturnem jašku, v katerem je treba obnoviti zasun in armaturo. Na prestavljenem vodovodnem odseku je načrtovana vgradnja treh hidrantov.

(6) V Mašera-Spasičevi ulici je načrtovana obnova obstoječega javnega vodovoda PVC d 160 na dveh odsekih. Odsek »V3.1« NL DN 150 je načrtovan od navezave na že obnovljeni vodovod NL DN 150 južno od obstoječe stavbe O do (vključno) hišnega priključka za stavbo Mašera-Spasičeva ulica 22. Odsek »V3.2« NL DN 150 je načrtovan od navezave na že obnovljeni vodovod NL DN 150 južno od stavbe O do vzhodnega roba stavbe C ter preko Mašera-Spasičeve ulice. Na vodovodnem odseku »V3.1« je načrtovana vgradnja dveh hidrantov, na vodovodnem odseku »V3.2« pa vgradnja enega hidranta.

(7) Načrtovana je obnova dveh javnih vodovodov LŽ DN 80 v območju prečkanja Mašera-Spasičeve ulice. Oba odseka, »V3.3« in »V3.4«, sta načrtovana v dimenziji NL DN 100. Odsek »V3.3« je treba navezati na načrtovani vodovodni odsek »V3.1«, odsek »V3.4« pa na načrtovani vodovodni odsek »V3.2«.

(8) Prestavljena vodovodna odseka »V1« in »V2« morata biti od zunanje stene kletnih etaž oddaljena najmanj 1,5 m.

(9) Stavbo A je treba priključiti na prestavljeni vodovodni odsek »V2«, stavbo C pa na prestavljeni vodovodni odsek »V1«. Stavbo B je dopustno priključiti na obnovljeni vodovodni odsek »V3.1«.

(10) Vodovodni priključki morajo biti dimenzionirani glede na pričakovano največjo porabo pitne vode v načrtovanih stavbah in načrtovani način gašenja. Za vsako stavbo je treba predvideti ločen vodovodni priključek.

(11) Obnovljene in prestavljene vodovodne odseke je treba opremiti z vso potrebno vodovodno armaturo (zaporne armature, blatniki, zračniki ipd.). Hidranti na vodovodnem omrežju morajo biti razporejeni tako, da je zagotovljena požarna varnost območja v skladu z veljavnimi predpisi.

(12) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati določbe predpisov, ki urejajo oskrbo s pitno vodo. Vodovod in pripadajoče objekte je treba izvesti v skladu z internim dokumentom »Tehnična navodila za vodovod« Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.

(13) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati projektno nalogo »Prestavitev javnega vodovoda zaradi gradnje objektov na območju OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo — zahod«, številka št. 2929V, ki jo je izdelalo Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o., ~~november~~ **novembru** 2023.

(14) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev posamezne stavbe in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

44. člen (kanalizacija)

(1) Na širšem obravnavanem območju je javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. V Slovenčevi ulici potekata javni kanal za odvod komunalne in padavinske odpadne vode B DN 400 ter javni kanal 400/600, obnovljen po metodi brez izkopa, ki se nadaljuje v Mašera-Spasičevi ulici v dimenziji DN 600/700.

(2) Obstoječe stavbe v območju OPPN so priključene na javno kanalizacijsko omrežje. Sočasno z odstranitvijo obstoječih stavb iz 19. člena tega odloka je treba ukiniti tudi njihove kanalizacijske hišne priključke, vključno z revizijskimi jaški, ter interno kanalizacijsko omrežje znotraj območja OPPN.

(3) Stavba O je na kanalizacijsko omrežje priključena preko obstoječega kanalizacijskega priključka na javni kanal DN 600/700 v Mašera-Spasićevi ulici. Priključek je treba ohraniti. Načrtovane stavbe je treba priključiti na javno kanalizacijsko omrežje v Slovenčevi ulici ali v Mašera-Spasićevi ulici. Hišni priključki morajo biti načrtovani v utrjenih površinah, ki omogočajo dostop za čiščenje in vzdrževanje. Za vsako stavbo je treba predvideti ločen priključek za komunalno odpadno vodo.

(4) Neposredno priključevanje stavb na javno kanalizacijsko omrežje je dopustno samo za odtok iz pritličnih etaž in etaž nad pritličjem. Odtok iz kletnih etaž je treba priključevati preko hišnih črpališč.

(5) V Mašera-Spasićevi ulici je za odvodnjavanje ceste načrtovana javna kanalizacija za padavinske odpadne vode z oznako MK3 v dimenziji GRP DN 300 in GRP DN 400. Kanal MK3 poteka od vzhoda proti zahodu, kjer se ob Slovenčevi ulici zaključi s štirimi ponikovalnicami.

(6) Odvajanje padavinskih voda s streh in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo **čim bolj** zmanjšan odtok padavinskih voda z območja OPPN. Predvideti je treba ukrepe za zadrževanje padavinske vode in njeno ponovno uporabo. Padavinske vode s streh je treba voditi v ponikanje, padavinske vode z utrjenih povoznih površin pa je treba odvajati v javno kanalizacijo prek lovilnika olj. Za načrtovane stavbe je treba urediti sistem zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin stavbe za ponovno uporabo te vode v stavbi ali v njeni okolici.

(7) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati določbe predpisov, ki urejajo oskrbo s pitno vodo, ter predpisov, ki urejajo odvajanje komunalnih in padavinskih odpadnih voda. Upoštevati je treba interni dokument »Tehnična navodila za kanalizacijo« Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.

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

45. člen (vročevodno omrežje)

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

(2) Oskrba načrtovanih stavb A in B s toploto poteka preko obstoječega glavnega vročevoda T1715 v dimenziji DN100, ki od Slovenčeve ulice poteka proti stavbi na naslovu Slovenčeva 22. Novo priključno vročevodno omrežje v dimenzijah DN80, DN65 in DN50 je treba navezati na glavni vročevod T1715 zahodno od stavbe Slovenčeva ulica 22.

(3) Oskrba načrtovane stavbe C s toploto poteka preko obstoječega glavnega vročevoda T1827 v dimenziji DN125 ter obstoječega priključnega vročevoda P1641 v dimenziji DN100, ki s toploto oskrbujeta stavbo O in od Tolstojeve ulice potekata ob severnem robu območja OPPN. Zmogljivost priključnega vročevoda P1641 omogoča oskrbo obstoječe stavbe O in načrtovane stavbe C. Nov priključni vročevod v dimenzijah DN65 in DN50 je treba navezati na priključni vročevod P1641, za kar je treba pridobiti soglasje lastnika stavbe na naslovu Mašera-Spasićeva ulica 10.

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

- Sistemska obratovalna navodila za distribucijski sistem toplote za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 85/16 in 82/19) in
- Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem (Javno podjetje Energetika Ljubljana d. o. o.).

46. člen (plinovodno omrežje)

(1) Zahodno in jugozahodno od območja OPPN v vzhodnem hodniku za pešce Slovenčeve ulice in ob delu Mašera-Spasičeve ulice poteka glavni distribucijski plinovod N 12100 JE 150, vzhodno od območja OPPN pa glavni distribucijski plinovod N12650 PE 110 ter priključni plinovod PE 63, ki ga je treba ukiniti.

(2) Za tehnologijo in kuhanje je dopustno načrtovane stavbe priključiti na distribucijsko omrežje zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko omrežje.

(3) Za priključitev ~~stavb A in~~ **stavbe A na distribucijsko omrežje zemeljskega plina je treba do stavbe A zgraditi priključni plinovod DN50, navezan na glavni nizkotlačni distribucijski plinovod N12100 JE150, ki poteka v Slovenčevi ulici. Glavno plinsko zaporno pipo je treba vgraditi v omarico v ali na fasadi stavbe A.**

(4) Za priključitev stavbe B na distribucijsko omrežje zemeljskega plina iz prejšnjega odstavka je treba do uvozno-izvozne klančine zgraditi priključni plinovod DN50-, navezan na glavni nizkotlačni distribucijski plinovod N12100 JE150, ki poteka preko Mašera-Spasičeve ulice. Glavno plinsko zaporno pipo je treba vgraditi v omarico v steni uvozno-izvozne klančine.

~~(45)~~ Za priključitev stavbe C na distribucijsko omrežje zemeljskega plina iz drugega odstavka tega člena je treba do severne stene stavbe C zgraditi priključni plinovod DN50, navezan na **glavni nizkotlačni** distribucijski plinovod N12650 PE 110, ki poteka severovzhodno od območja OPPN. Glavno plinsko zaporno pipo je treba vgraditi v omarico v ali na fasadi stavbe C.

~~(56)~~ Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s:

- Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijske sisteme zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log – Dragomer (Uradni list RS, št. 102/20),
- Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1) in
- Tehničnimi zahtevami za graditev distribucijskih plinovodov in priključkov ter notranjih plinskih napeljav Energetike Ljubljana (www.energetika-lj.si).

47. člen (elektroenergetsko omrežje)

(1) Preko severnega dela območja OPPN poteka distribucijsko omrežje električne energije z nazivno napetostjo 20 kV in 10 kV v podzemni izvedbi. Na lokaciji se nahajata dve transformatorski postaji. Distribucijska transformatorska postaja TP0049-SALUS NAMA, MAŠERA SPASIĆA (v nadaljnjem besedilu: TP0049) je locirana v obstoječi stavbi O in distribucijska transformatorska postaja TP0427-MODNA OBLAČILA, M. SPASIĆA (v nadaljnjem besedilu: TP0427) locirana v obstoječi stavbi z oznako R3. Obstoječi transformatorski postaji sta vključeni v 10 kV srednje napetostno omrežje in se napajata iz RTP Bežigrad (K31 in K16 (TP0636 Slovenija cesta)).

(2) TP0427 in elektrokabelska kanalizacija med obstoječim kabelskim jaškom KJ00723 in TP0427 sta načrtovani za ukinitve.

~~(3) Za elektroenergetsko oskrbo stavbe A je v prvi kletni etaži načrtovana postavitev transformatorske postaje (v nadaljnjem besedilu: TP Nama) distribucijskega tipa z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev z močjo 1 000 kVA.~~

~~(4)~~

(3) Obstoječa stavba O je z električno energijo oskrbovana preko obstoječe TP0049, ki je načrtovana za

preureditev. ~~Sočasno z odstranitvijo stavbe R1 je iz~~ TP0049 ~~je~~ načrtovana odstranitev transformatorja, namenjenega stavbi z oznako R1. Za elektroenergetsko oskrbo stavbe B je na mestu odstranjenega transformatorja načrtovana postavitev novega transformatorja z močjo 2 000 kVA z meritvami na srednjenapetostnem nivoju. TP0049 je v lasti uporabnika.

(4) Za začasno elektroenergetsko oskrbo stavbe R1 je treba, na gradbeni parceli stavbe, pred ali sočasno s preureditvijo TP0049 zagotoviti začasno TP Spar, ki bo namenjena tudi za čas gradnje stavbe A. Za vključitev začasne TP Spar v srednjenapetostno elektroenergetsko omrežje je treba dograditi obstoječo elektrokabelsko kanalizacijo in vanjo uvleči napajalne elektroenergetske kabelske vode. V primeru postavitve začasne TP Spar na traso obstoječega javnega vodovodnega omrežja, je treba vodovod predhodno prestaviti.

(5) Za končno elektroenergetsko oskrbo stavbe A je v prvi kletni etaži načrtovana postavitev transformatorske postaje (v nadaljnjem besedilu: TP Spar) distribucijskega tipa z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev z močjo 1 000 kVA.

(6) Za elektroenergetsko oskrbo stavbe C je treba v stavbi zagotoviti prostor za postavitev transformatorske postaje (v nadaljnjem besedilu: TP Labod) distribucijskega tipa z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev z močjo 1 000 kVA.

(7) Obstoječo elektrokabelsko kanalizacijo, ki poteka na vzhodni strani Slovenčeve ulice in preko severnega dela območja OPPN, je treba dograditi med obstoječimi kabelskimi jaški KJ04523, KJ04522, KJ04521, KJ4520, KJ01738, KJ01736 in KJ01735.

(8) Med obstoječima kabelskima jaškoma KJ01738 in KJ01736 je načrtovana postavitev novega kabelskega jaška KJ7. Iz kabelskega jaška KJ7 ~~je~~ **sta do TP Spar načrtovana elektrokabelska kanalizacija ~~do TP Nama~~ **in nov kabelski jašek KJ8.****

(9) Za uvlek novih in prestavitev obstoječih 20 kV napajalnih elektroenergetskih kabelskih vodov je, na vzhodni strani Slovenčeve ulice in na južni strani Mašera-Spasičeve ulice, načrtovana nova ~~v glavnem šest-eevna~~ elektrokabelska kanalizacija s kabelskimi jaški z oznakami od KJ1 do KJ6. ~~Med kabelskima jaškoma KJ3 in KJ4 je treba zgraditi devet-eevno elektrokabelsko kanalizacijo. Iz kabelskega jaška KJ1 je načrtovana~~ **Nova elektrokabelska kanalizacija je načrtovana tudi od kabelskega jaška KJ1 do TP Labod in obstoječega kabelskega jaška KJ00723, od kabelskega jaška KJ6 do obstoječega kabelskega jaška KJ01735 in od obstoječega kabelskega jaška KJ01738 do začasne TP Spar.**

(10) Kablovode in novi transformatorski postaji TP ~~Nama~~ **Spar in TP Labod ter preurejeno TP0049 je treba dimenzionirati tako, da bo mogoča priključitev fotovoltaičnih naprav za zagotovitev energetske samooskrbe.**

(11) TP mora biti dostopna 24 ur na dan osebjem distributerja in intervencijskim vozilom.

(12) Sosednji prostori ~~ob TP~~ v stavbi, ob, pod in nad TP, kjer lahko pride do prekomerne obremenitve z elektromagnetnim sevanjem, ne smejo biti prostori, kjer se isto osebje zadržuje dalj časa. Za določitev minimalne razdalje, kjer zadrževanje ni dovoljeno, zaradi možne prekomerne obremenitve z elektromagnetnim sevanjem, je treba izdelati elaborat. Zračenje mora biti načrtovano z naravnim vlekom, pri čemer je treba upoštevati tudi širjenje hrupa.

(13) Novi odjemalci so z električno energijo napajani preko nizkonapetostnega omrežja iz načrtovanih TP ~~Nama~~ **Spar in TP Labod ter obstoječe TP0049 Salus Nama, Mašera Spasića.**

(14) Pred vključitvijo nove TP ~~Nama~~ **Spar v 10 kV srednjenapetostno omrežje mora biti:**

- zgrajena štiri cevna elektrokabelska kanalizacija Ø 160 mm z dvojčkom PEHD Ø 50 mm med obstoječima kabelskima jaškoma KJ06035, ki je lociran na južni strani Milčinskega ulice, in KJ01121, ki je lociran ob Verovškovi ulici, ter kabelski jašek KJ1 na Verovškovi ulici, nasproti stavbe Verovškova ulica 56,
- položen srednjenapetostni kablovod Cu 240 mm² med TP0245 Milčinskega, ki stoji ob stavbi na

naslovu Milčinskega ulica 54, in obstoječim kabelskim jaškom KJ01727, ki je lociran severno od Toplarne Šiška.

(~~14~~15) Pri projektiranju in izvedbi elektroenergetskega omrežja je treba upoštevati idejno rešitev »~~IDR 21-23~~**Novelacija** EE napajanje za **območje** OPPN 132 med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod, **EUP BE-589, v Ljubljani**«, št. 12/23, ki jo je izdelalo podjetje Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, d. d., v ~~oktobru 2023~~**juniju 2026**.

48. člen (elektronsko komunikacijsko omrežje)

- (1) Znotraj območja OPPN, ob Mašera-Spasićevi ulici in preko nje, ob severni meji območja ter do obstoječih stavb v območju potekajo obstoječa elektronsko komunikacijska omrežja treh operaterjev.
- (2) Sočasno z odstranitvijo obstoječih stavb iz 19. člena tega odloka je treba ukiniti tudi njihove priključke na elektronsko komunikacijsko omrežje.
- (3) Obstoječa stavba O je priključena na elektronsko komunikacijsko omrežje. Priključek je treba ohraniti.
- (4) Na mestih, kjer kletne etaže načrtovanih stavb tangirajo obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje, je načrtovana predstavitev omrežja izven gabarita kletnih etaž.
- (5) Načrtovana je dograditev posameznih vej kabelske kanalizacije tako, da je omogočena priključitev načrtovanih stavb in obstoječe stavbe O, na omrežja vseh treh operaterjev.
- (6) Načrtovane stavbe je mogoče priključiti na omrežje elektronskih komunikacij pod pogoji upravljavcev teh omrežij.
- (7) Priključek mora od mesta priključitve do stavbe potekati v novi kabelski kanalizaciji, praviloma do kletne etaže, kjer razvod poteka po kabelskih policah do komunikacijskega prostora ali omare omrežnih priključnih točk navezave in razvoda notranjih inštalacij.
- (8) Kabelske inštalacije v objektih morajo biti izvedene v sistemu zvezdišča do vsake poslovne in stanovanjske enote v stavbi. Prevezave na javno omrežje v točki navezave morajo ustrezati predpisanim zakonskim pogojem za vse navezane operaterje.
- (8) V kabelsko kanalizacijo je treba do stavb uvleči naročniške kable po konfiguraciji in vrsti kablov, kot ju določijo izbrani operaterji.
- (9) Pred priključitvijo stavb na omrežje elektronskih komunikacij je treba od izbranega operaterja pridobiti ustrezno soglasje.
- (10) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati ~~idejni~~**Idejni** projekt ~~s-področja elektrotehnike elektronske komunikacije za OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod, številka elektronskih komunikacij,~~**komunikacij,** št. E-312/23, ki ga je izdelalo podjetje ~~ESPiN~~**ESPIN** d. o. o. v avgustu 2023.

49. člen (javna razsvetljava)

- (1) Po Mašera-Spasićevi ulici poteka omrežje javne razsvetljave.

~~(2)~~**(2) V Mašera-Spasićevi ulici je načrtovana rekonstrukcija in dograditev javne razsvetljave.**

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

svetlobo. Osvetlitev na območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

(34) Razsvetljava zunanjih površin ob stavbah je interna in ni povezana s sistemom javne razsvetljave. Interna razsvetljava mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v prostore stanovanj.

50. člen (učinkovita raba energije v stavbah)

(1) Vse načrtovane stavbe v območju OPPN morajo biti zgrajene energetsko varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prioriteto uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana.

XII. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev

51. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustna odstopanja od v OPPN načrtovanih rešitev so:

1. tlorisni gabariti stavb:

d) tlorisne dimenzije načrtovanih stavb lahko nad terenom odstopajo znotraj GM;

~~e) izven GM je dopustno graditi:~~

~~– enostavne in nezahtevne objekte, če so oddaljeni najmanj 1 m od sosednjega zemljišča oziroma manj, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča, in najmanj 1,5 m od javne ceste oziroma manj, če je pridobljeno soglasje Mestne uprave MOL, pristojne za promet;~~

~~– povezovalni del stavbe B in objekt, namenjen zbiranju in prevzemu komunalnih odpadkov za potrebe stavbe B, če je oddaljen najmanj 5 m od sosednjega zemljišča oziroma 3 m, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča, in najmanj 5 m od javne ceste oziroma manj, če je pridobljeno soglasje Mestne uprave MOL, pristojne za promet;~~

~~f) e)~~ preko GMz lahko segajo izhod iz zaklonišča ter posegi oziroma ukrepi za zaščito gradbene jame:

– če so oddaljeni najmanj 3 m od sosednjega zemljišča oziroma manj, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča;

– če posegi oziroma ukrepi za zaščito gradbene jame segajo na sosednja zemljišča, je treba za izvajanje pridobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča;

~~g) f)~~ odstopanja pod a), b) in c) iz te točke so dopustna, če so zagotovljene zelene površine v skladu s 13. členom tega odloka;

2. višinski gabariti in etažnost stavb:

d) višine stavb (h) lahko odstopajo le navzdol;

e) etažnost delov stavb je znotraj dopustne višine stavb (h) mogoče spremeniti;

f) izvedba dodatne kletne etaže je dopustna, če:

– transmisivnost vodonosnika v območju gradnje ni zmanjšana za več kot 10 % ter

– se na podlagi geološko-geomehanskega elaborata ugotovi, da gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte;

3. višinske kote terena in pritličja:

– pri višinskih kotah pritličja so dopustna odstopanja navzdol in do + 0,50 m navzgor;

– kote terena lahko odstopajo, če je zunanja ureditev prilagojena ureditvam na sosednjih zemljiščih;

– v primerih vertikalnega členjenja terena je treba zagotoviti univerzalno dostopnost;

4. zmogljivost območja: **dopustna odstopanja pri BTP iz 17. člena tega odloka so:**

– **BTP stavbe A nad terenom lahko odstopa do +/- 10 %;**

– BTP stavb ~~A~~, B in C nad terenom lahko odstopa do 10 % navzdol;

– **BTP stavbe O lahko odstopa znotraj gabaritov stavbe;**

– BTP kletnih etaž posamezne stavbe lahko odstopajo znotraj GMz pod pogojem, da je za vsako etapo gradnje zagotovljenih dovolj odprtih bivalnih in zelenih površin na raščenem terenu v skladu s 13. členom tega odloka, pri čemer BTP celotne stavbe, to je seštevek BTP nad in pod terenom, ne sme odstopati več kot 10% navzdol;

- število stanovanj lahko odstopa navzdol.
- 5. parcelacija in zakoličba:
 - pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah;
 - ~~koordinate zakoličbenih točk načrtovanih stavb lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih stavb in legi stavb;~~
 - ~~meje parcel, namenjenih javnim površinam~~ **meja parcele, namenjene javni površini**, lahko na podlagi izvedbenih načrtov za ureditev javnih površin odstopajo v korist ~~javnih površin~~ **javne površine**;
 - zaradi spremenjenega poteka mej v okviru dopustnih odstopanj se spremenijo tudi površine **gradbenih** parcel v območju OPPN;
- 6. lega stavb:
 - lega stavb lahko odstopa znotraj GM in GMz;
- 7. zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve:
 - mikrolokacije vhodov in dostopov do stavb je dopustno spremeniti;
 - trase peš in kolesarskih povezav v prostorski enoti PE1 je dopustno prilagoditi skladno z zunanjo ureditvijo območja;
 - parkirna mesta na terenu ob južni fasadi stavbe B so lahko ozelenjena z drevesi v koritih;
- 8. prometna, okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev:
 - pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, če se s tem ne poslabšajo prostorske in okoljske razmere. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posamezne infrastrukture;
 - prikazane lokacije zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je dopustno spremeniti, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop ~~s smetarskimiz~~ vozili **za prevoz odpadkov** in pridobljeno soglasje pristojne službe;
 - **gospodarsko javno infrastrukturo iz četrte in pete alineje drugega odstavka 23. člena tega odloka je dopustno izvesti do začetka uporabe druge od načrtovanih stavb A, B in C;**
 - odstopanja, ki so v skladu s to točko dopustna pri izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve, so smiselno upoštevana pri pogojih za etapnost izvedbe prostorskih ureditev, določenih v 22. in 23. členu tega odloka;
- 9. osončenje: največ 20 % celotnega števila stanovanj v stavbah A in C lahko odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov, določenih v 30. členu tega odloka.

XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

52. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Investitor gradnje mora najmanj dve leti pred predvideno pridobitvijo gradbenega dovoljenja za objekte in druge posege, načrtovane z OPPN, o tem obvestiti Mestno občino Ljubljana, oddelka mestne uprave, pristojna za načrtovanje in izvedbo gospodarske javne infrastrukture ter pripravo programa opremljanja zemljišč, razen če se z njima dogovori drugače.
- (2) Investitor mora najpozneje dve leti po sprejetju tega odloka zagotoviti parcelacijo, določeno v 20. členu tega odloka.
- (3) Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zagotavljanje kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:
 11. zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
 12. zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja;

13. v času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov in terena. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posedkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če so le-te nastale zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnjo poškodb je treba ugotoviti s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;
14. promet v času gradnje mora biti organiziran tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
15. v času gradnje ne smejo biti prekoračene dopustne ravni hrupa, predpisane za III. stopnjo varstva pred hrupom;
16. gradnjo morajo izvajati tako, da se izognejo vplivom na mehansko odpornost in stabilnost okolice oziroma da so vplivi čim manjši v dopustnih mejah;
17. zagotoviti morajo naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden začnejo izvajati gradbena dela;
18. pred uporabo objektov morajo investitorji zagotoviti celovito ravnanje s posameznimi vrstami odpadkov, tj. odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe in odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti;
19. zagotoviti morajo izvedbo monitoringa hrupa v času gradnje in obratovanja skladno s predpisom, ki ureja prvo ocenjevanje in obratovalni monitoring za vire hrupa ter pogoje za njegovo izvajanje;
20. po pridobitvi uporabnega dovoljenja za stavbo A je investitor dolžan posredovati pristojnemu oddelku MOL za zaščito, reševanje in civilno obrambo podatke o naslovu ter velikosti površin za zaklanjanje v stavbi A.

(4) V času gradnje mora izvajalec zagotoviti uporabo čiste tehnologije, brezhibne mehanizacije in ustrezne zaščitne ukrepe za varovanje podtalnice. Morebitno razlitje goriv je treba odstraniti in ~~deponirati~~ **urediti oddajo teh odpadkov**—v skladu s predpisi, ki urejajo ravnanje z odpadki. Če onesnaženje predre v nasičeni del vodonosnika, ga je treba odstraniti s črpanjem.

53. člen (dopustni posegi po izvedbi načrtovanih ureditev)

- (1) Po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev so na območju OPPN dopustni naslednji posegi:
 7. odstranitev naprav in objektov;
 8. vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture;
 9. vzdrževalna dela in rekonstrukcije stavb, s katerimi niso spremenjeni zunanji gabariti in konstrukcijska zasnova stavb;
 10. obnove fasadnega plašča stavb, če so pri oblikovanju fasad ohranjene oblikovne lastnosti fasad stavb, zgrajenih v območju OPPN;
 11. gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN;
 12. spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če so na gradbeni parceli zagotovljene odprte bivalne površine v skladu s 13. členom tega odloka in parkirna mesta v skladu z 38. členom tega odloka.

(2) Naknadni posegi na fasadah novo zgrajenih stavb v območju OPPN (npr. menjava stavbnega pohištva, zasteklitve lož in balkonov, nadstreški v območju zasebnih vrtov ali na terasah) so dopustni le, če so izvedeni enotno na celotni stavbi. Pri vzdrževanju in rekonstrukcijah ter obnovah fasadnega plašča stavb je treba upoštevati pogoje za oblikovanje objektov iz 12. člena tega odloka in druge pogoje tega odloka.

XIV. KONČNA DOLOČBA

54. člen (začetek veljavnosti)

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

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

Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta, je določena v elaboratu »Elaborat ekonomike za Občinski podrobni prostorski načrt 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod«, št. EE-21-010, Šabec Kalan Šabec arhitekti d. o. o., junij 2026.

Stroški investicij MOL za gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so ocenjeni na 8.039.368,66 EUR.

Finančna sredstva za izgradnjo navedene nove komunalne infrastrukture se zagotovi v proračunskih sredstvih Mestne občine Ljubljana.

Investitorjem gradnje se bo obračunal komunalni prispevek, ki bo znan v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in bo izračunan na podlagi projektne dokumentacije in programa opremljanja. Program opremljanja se sprejme s posebnim odlokom, na podlagi veljavnega OPPN. Plačan komunalni prispevek bo neposreden prihodek proračuna Mestne občine Ljubljana.

Pripravila:

Neža Dolinar, univ. dipl. inž. arh.

Vodja referata

Neža Dolinar

Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.

Vodja odseka

Barbara Jovan



Ivan Stanič

Ivan Stanič, univ. dipl. inž. arh.

Vodja oddelka

OPPN 132 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIČEVO - ZAHOD



Investitorji: SPAR SLOVENIJA d.o.o., Letališka cesta 26, 1000 Ljubljana,
SLOVENSKI INSTITUT ZA KAKOVOST IN MEROSLOVJE, Mašera-Spasičeva ulica 10, 1000 Ljubljana,
WLB d.o.o., Mašera- Spasičeva ulica 8, 1000 Ljubljana,
VIESTE d.o.o., Slovenska cesta 27, 1000 Ljubljana,
AMS LTD, THE HUB ANNEX, TRIQ SANTA'ANDRIJA, SAN GWANN, SGN 1612, Malta,
MARKO STRLE s.p., Mašera-Spasičeva ulica 8, 1000 Ljubljana,
LABOD konfekcija d.d., Mašera-Spasičeva ulica 8, 1000 Ljubljana,

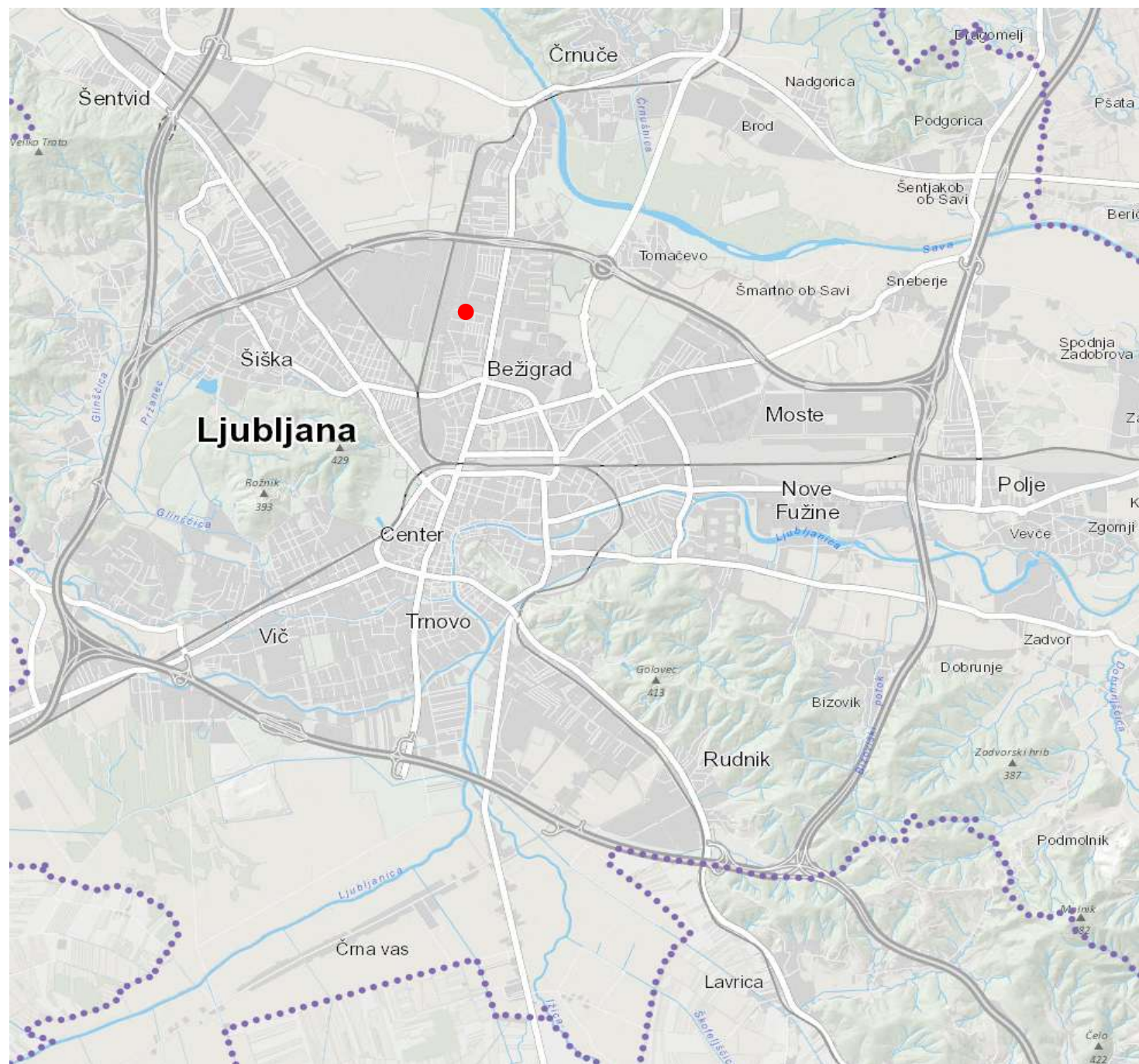


Pripravljaivec: MESTNA OBČINA LJUBLJANA, Mestni trg 1, 1000 Ljubljana

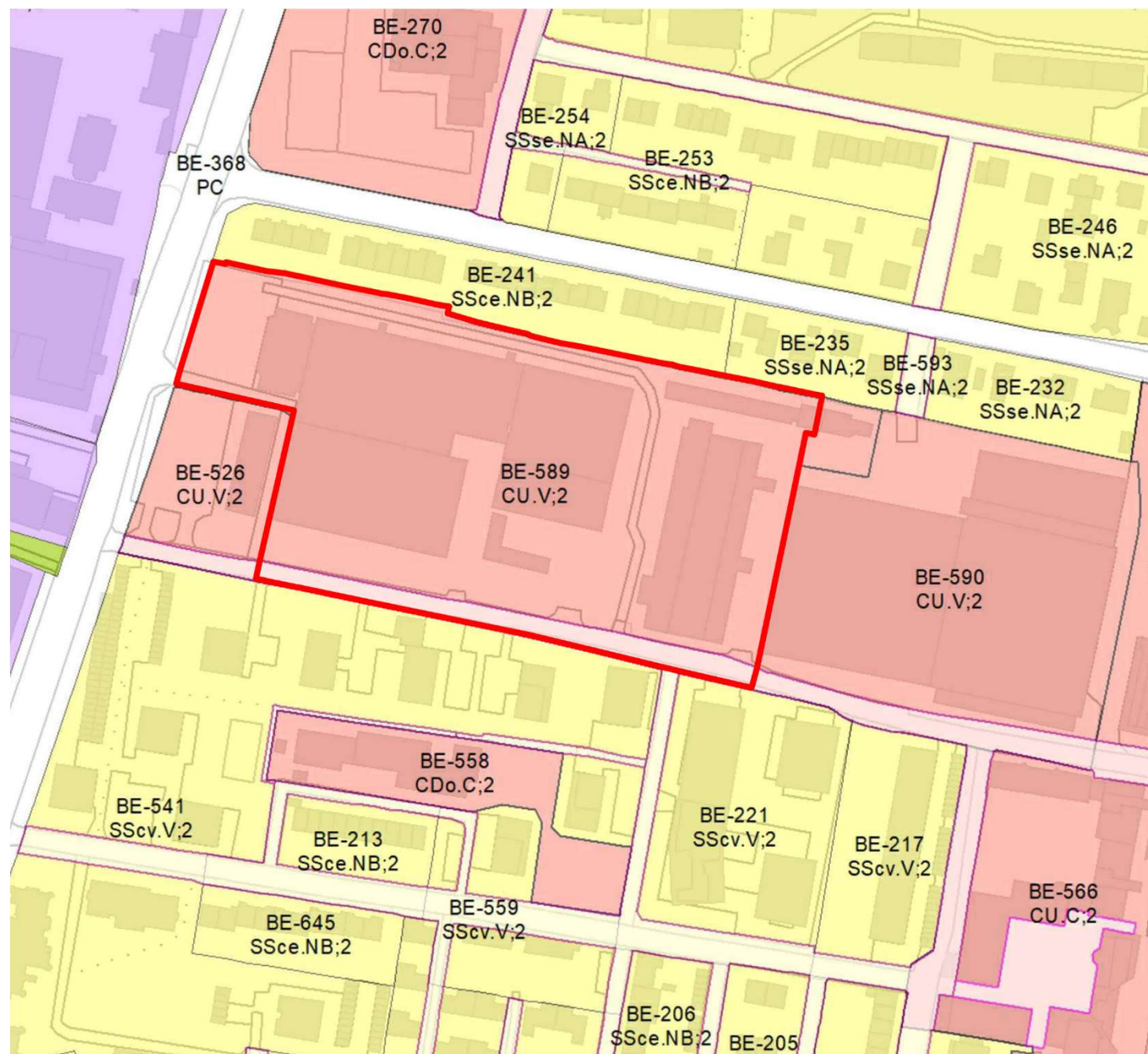


Izdovalec: ŠABEC KALAN ŠABEC ARHITEKTI d.o.o., Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana

OPPN 132 MED TOLSTOJEVO IN
MAŠERA-SPASIĆEVO - ZAHOD
(predlog)



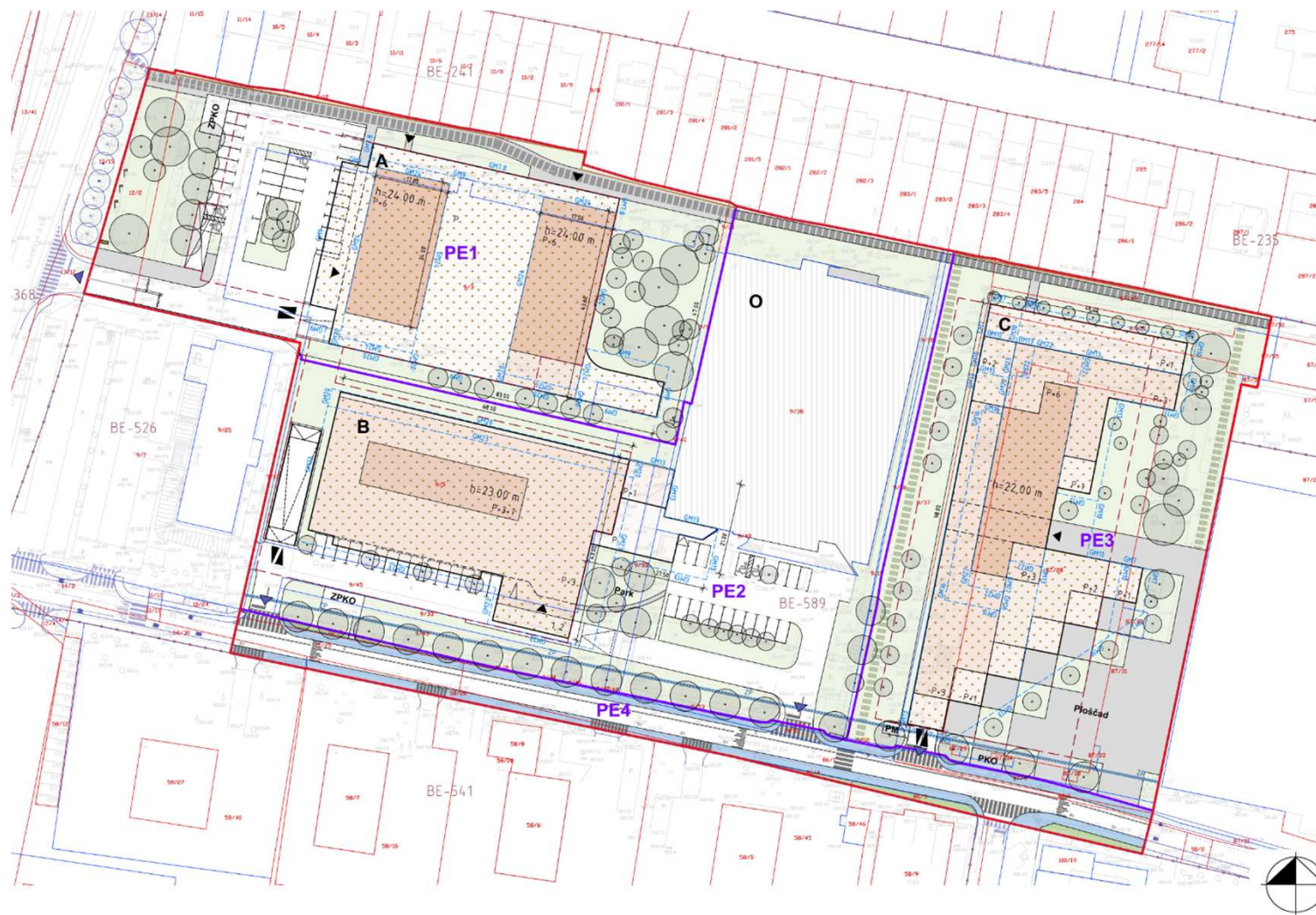
OPPN 132 MED TOLSTOJEVO IN
MAŠERA-SPASIĆEVO - ZAHOD
(predlog)



OPPN 132 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIĆEVO - ZAHOD (predlog)

LEGENDA:

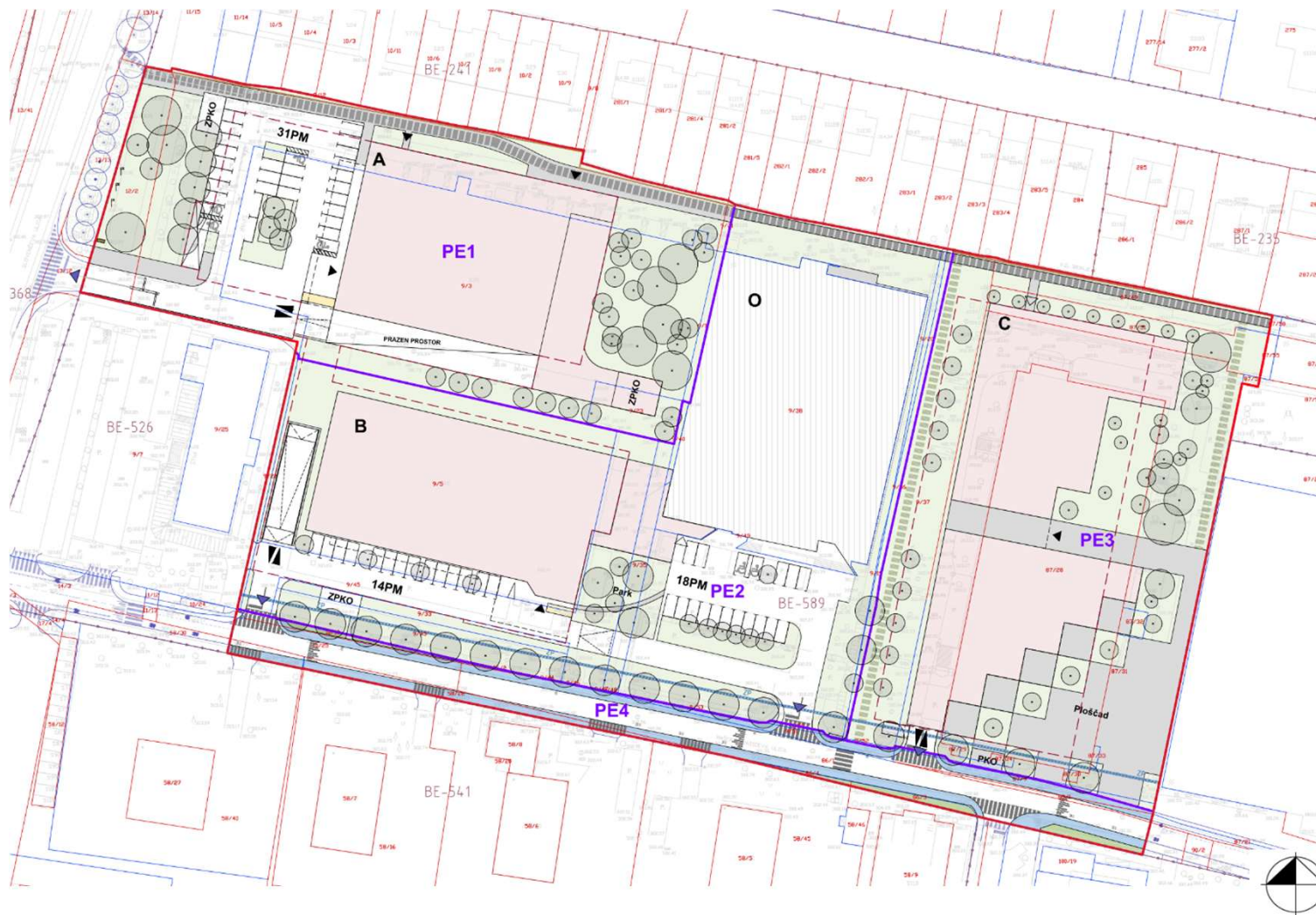
- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - NEUREJENA
- 9/3 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- BE-589 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- OBSTOJEČA STAVBA
- NAČRTOVANA STAVBA
- A OZNAKA STAVBE
- LINIJA KLETNE ETAŽE
- LINIJA STAVBE V NIVOJU PRITLIČJA
- P+6 ETAŽNOST DELA NAČRTOVANE STAVBE
- h VIŠINA STAVBE
- ▲ GLAVNI VHOD V NAČRTOVANO STAVBO
- △ VHOD V NAČRTOVANO STAVBO
- ▲ UVOZ / IZVOZ V PODZEMNO GARAŽO
- ▲ PRIKLJUČEK NA LOKALNO CESTO
- GM GRADBENA MEJA
- ZP MEJA ZELENEGA PASU
- ZELENE POVRŠINE
- JAVNE ZELENE POVRŠINE
- ZELENA STREHA
- POVEZOVALNA PEŠ IN KOLESARSKA POT
- PEŠ POVEZAVE NA ZELENIH POVRŠINAH
- VOZNE / PARKIRNE POVRŠINE
- TLAKOVANE POVRŠINE
- POVRŠINA ZA PEŠČE OB MAŠERA-SPASIĆEVI ULICI



OPPN 132 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIĆEVO - ZAHOD (predlog)

LEGENDA:

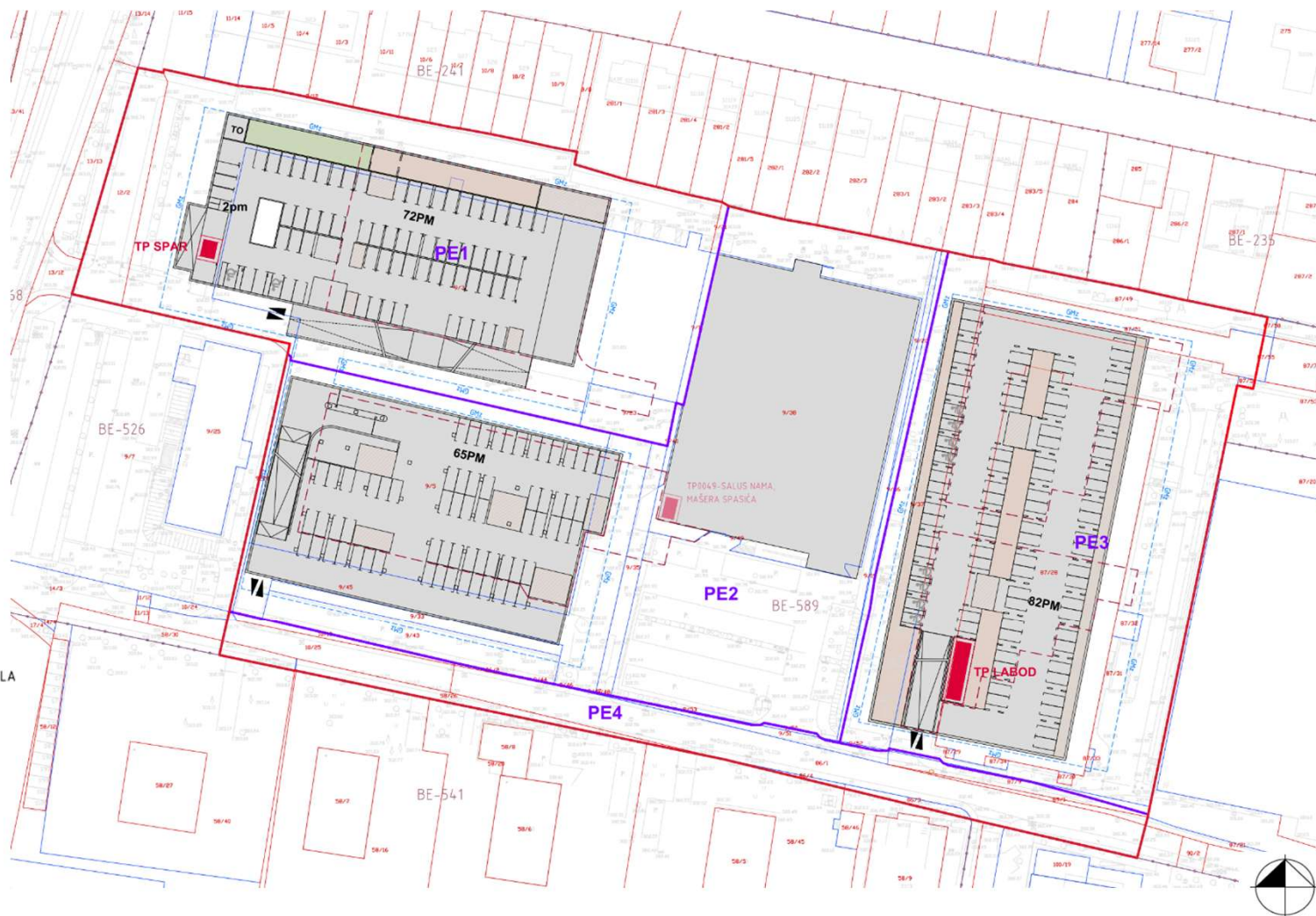
- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - NEUREJENA
- 9/3 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- BE-589 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- OBSTOJEČA STAVBA
- NAČRTOVANA STAVBA
- A OZNAKA STAVBE
- LINIJA KLETNE ETAŽE
- LINIJA STAVBE V NIVOJU PRITLIČJA
- P+6 ETAŽNOST DELA NAČRTOVANE STAVBE
- h VIŠINA STAVBE
- ▲ GLAVNI VHOD V NAČRTOVANO STAVBO
- △ VHOD V NAČRTOVANO STAVBO
- ▲ UVOZ / IZVOZ V PODZEMNO GARAŽO
- ▲ PRIKLJUČEK NA LOKALNO CESTO
- GM GRADBENA MEJA
- ZP MEJA ZELENEGA PASU
- ZELENE POVRŠINE
- JAVNE ZELENE POVRŠINE
- ZELENA STREHA
- POVEZOVALNA PEŠ IN KOLESARSKA POT
- PEŠ POVEZAVE NA ZELENIH POVRŠINAH
- VOZNE / PARKIRNE POVRŠINE
- TLAKOVANE POVRŠINE
- POVRŠINA ZA PEŠČE OB MAŠERA-SPASIĆEVI ULICI



OPPN 132 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIĆEVO - ZAHOD (predlog)

LEGENDA:

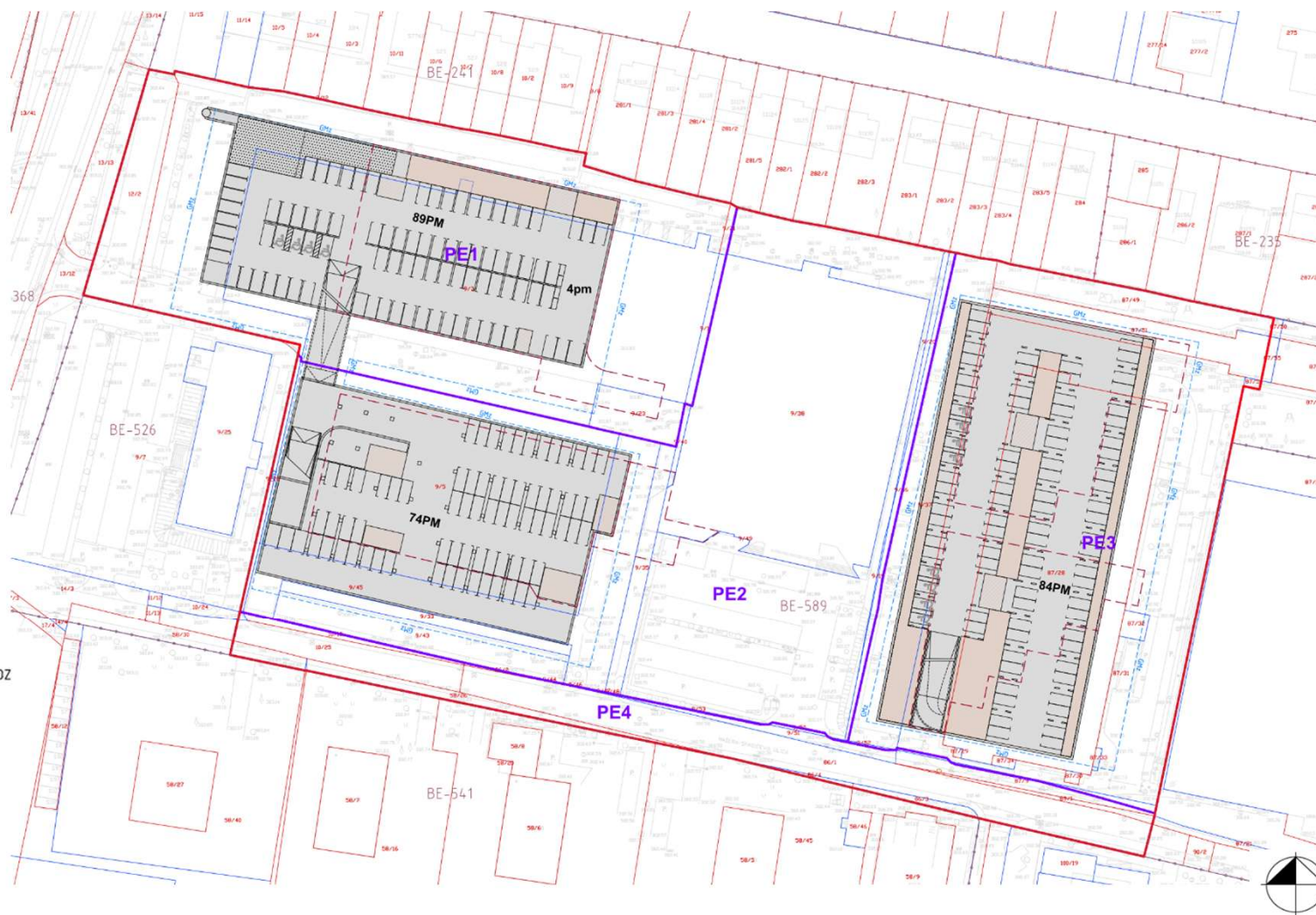
- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - NEUREJENA
- 9/3 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- BE-589 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- KLETNA ETAŽA
- SHRAMBE
- KOLESARNICA
- KOMUNIKACIJE
- LINIJA STAVBE V NIVOJU PRITLIČJA
- ▲ UVŌZ / IZVOZ IZ PODZEMNE GARAŽE
- PARKIRNO MESTO ZA OSEBNO VOZILO
- PARKIRNO MESTO ZA INVALIDE
- PARKIRNO MESTO ZA DRUGA ENOSLEDNA VOZILA
- 72PM ŠTEVILO PARKIRNIH MEST ZA OSEBNA VOZILA
- 2pm ŠTEVILO PARKIRNIH MEST ZA DRUGA ENOSLEDNA VOZILA
- GMz GRADBENA MEJA POD ZEMLJO
- OBSTOJEČA TRANSFORMATORSKA POSTAJA
- TP NAČRTOVANA TRANSFORMATORSKA POSTAJA



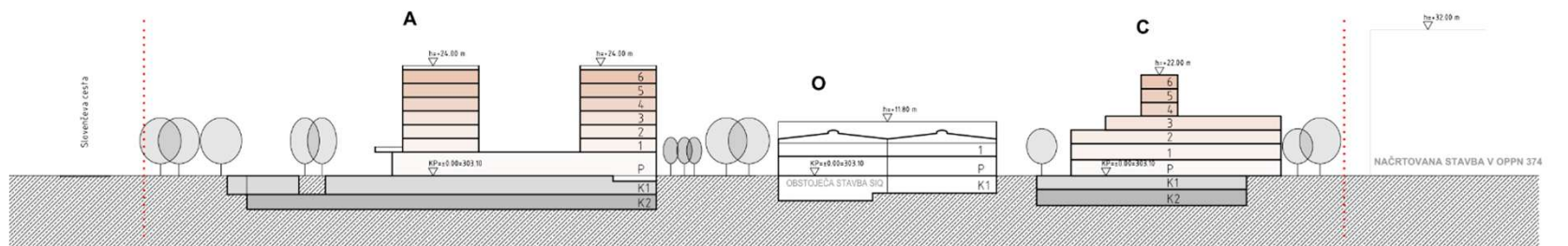
OPPN 132 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIĆEVO - ZAHOD (predlog)

LEGENDA:

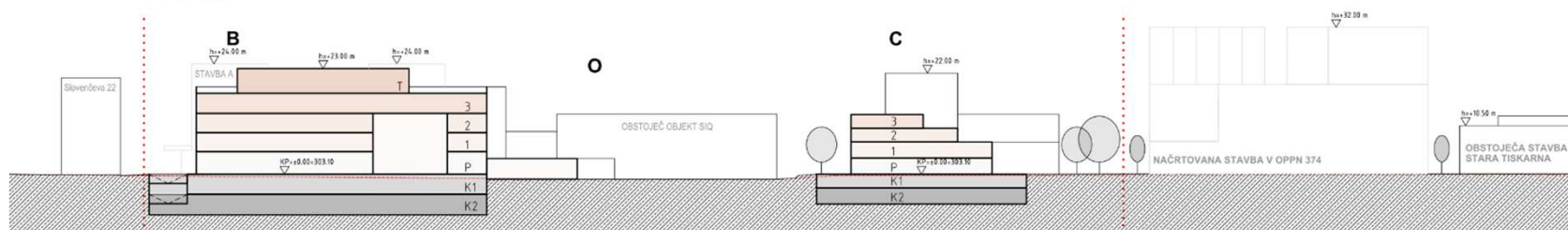
- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - NEUREJENA
- 9/3 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- BE-589 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- KLETNA ETAŽA
- SHRAMBE
- KOLESARNICA
- KOMUNIKACIJE
- LINIJA STAVBE V NIVOJU PRITLIČJA
-  UVŌZ / IZVOZ IZ PODZEMNE GARAŽE
-  PARKIRNO MESTO ZA OSEBNO VOZILO
-  PARKIRNO MESTO ZA INVALIDE
-  PARKIRNO MESTO ZA DRUGA ENOSLEDNA VOZ
- 72PM ŠTEVILO PARKIRNIH MEST ZA OSEBNA VOZILA
- 2pm ŠTEVILO PARKIRNIH MEST ZA DRUGA ENOSLEDNA VOZILA
- GMz GRADBENA MEJA POD ZEMLJO
- OBSTOJEČA TRANSFORMATORSKA POSTAJA
- TP NAČRTOVANA TRANSFORMATORSKA POSTAJA



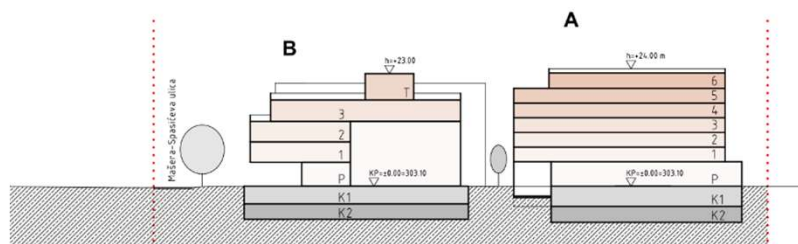
OPPN 132 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIĆEVO - ZAHOD (predlog)



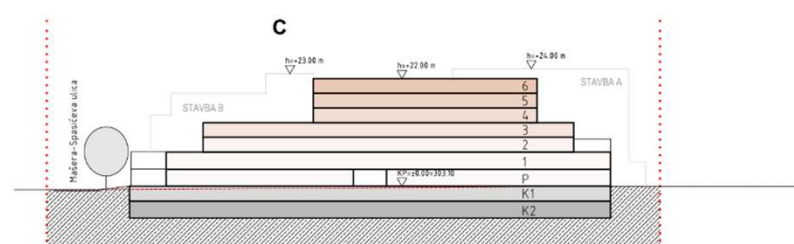
PREREZ A-A



PREREZ B-B



PREREZ C-C



PREREZ D-D

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- GABARIT NAČRTOVANE STAVBE NAD NIVOJEM TERENA
- GABARIT NAČRTOVANE STAVBE POD NIVOJEM TERENA
- TEREN
- LINIJA RAŠČENEGA TERENA

A

OZNAKA STAVBE

P

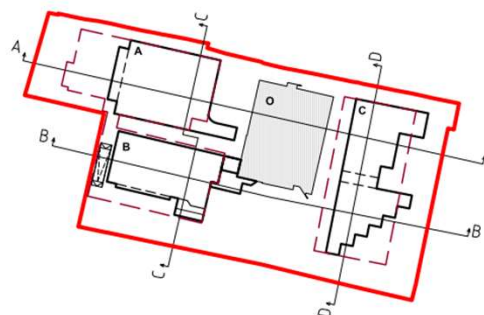
OZNAKA ETAŽE STAVBE

KP=±0.00=303.10

KOTA FINALNEGA TLAKA V PRITLIČJU

h=+24.00 m

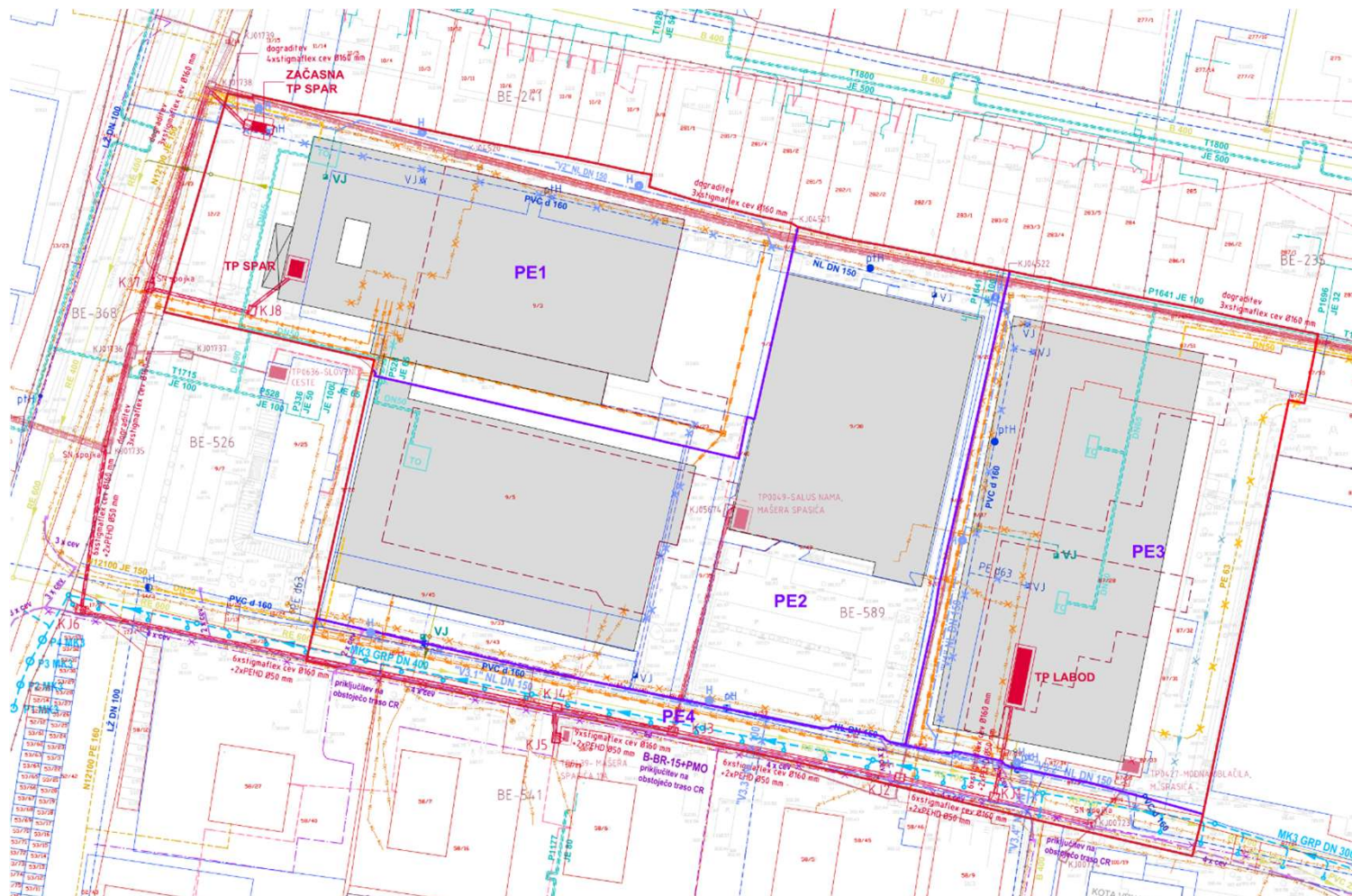
VIŠINA STAVBE



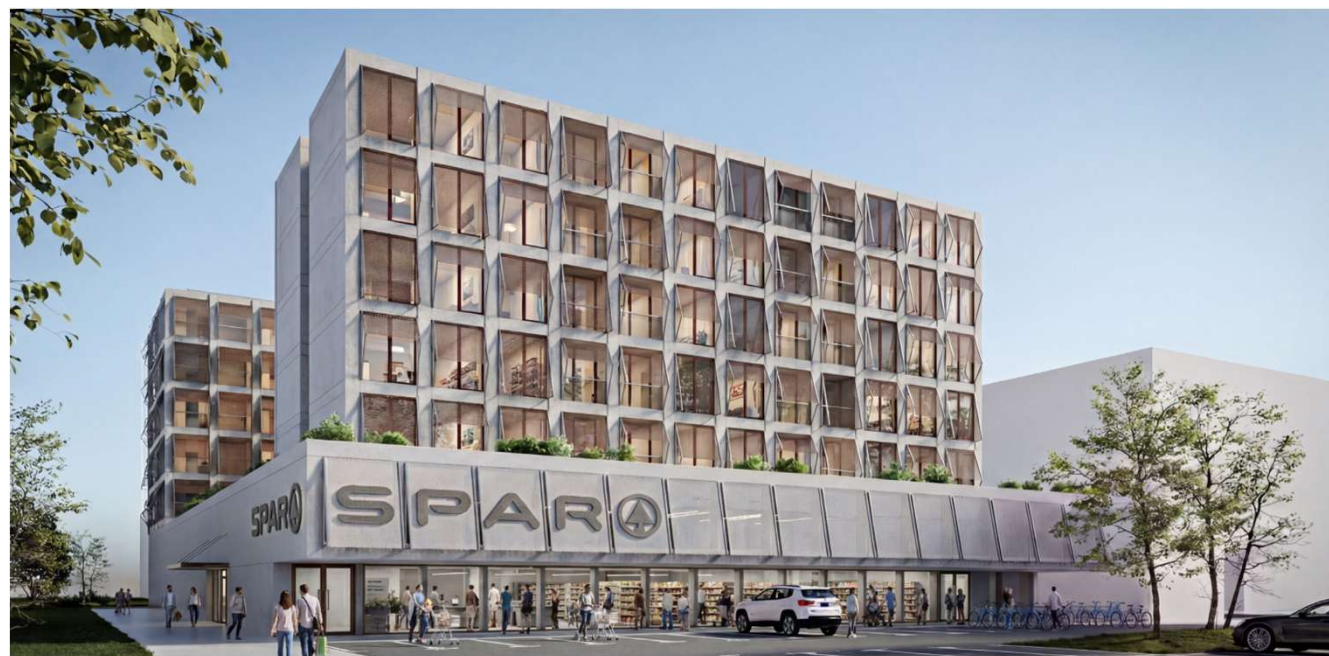
OPPN 132 MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIĆEVO - ZAHOD (predlog)

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA
- MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - NEUREJENA
- 9/3 PARCELNA ŠTEVILKA
- MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- BE-589 OZNAKA ENOTE UREJANJA PROSTORA
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE1 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- PRVA KLETNA ETAŽA
- LINIJA STAVBE NAD NIVOJEM TERENA
- VJ OBSTOJEČI VODOMERNI JAŠEK
- VJ NAČRTOVANI VODOMERNI JAŠEK
- nH OBSTOJEČI NADTALNI HIDRANT
- ptH OBSTOJEČI PODTALNI HIDRANT
- x nH OBSTOJEČI NADTALNI HIDRANT - UKINITEV
- x ptH OBSTOJEČI PODTALNI HIDRANT - UKINITEV
- H NAČRTOVANI JAVNI HIDRANT
- KJ00723 OBSTOJEČE ELE. KABELSKI JAŠEK
- KJ1 NAČRTOVAN ELE. KABELSKI JAŠEK
- OBSTOJEČA TRANSFORMATORSKA POSTAJA
- TP NAČRTOVANA TRANSFORMATORSKA POSTAJA
- NAČRTOVANI PRIKLJUČEK ZA ODVOD KOMUNALNE ODPADNE VODE
- NAČRTOVANI VODOVODNI PRIKLJUČEK
- NAČRTOVANI PRIKLJUČNI PLINOVOD
- NAČRTOVANI PRIKLJUČNI VROČEVOD



OPPN 132 MED TOLSTOJEVO IN
MAŠERA-SPASIĆEVO - ZAHOD
(predlog)



OPPN 132 MED TOLSTOJEVO IN
MAŠERA-SPASIĆEVO - ZAHOD
(predlog)



OPPN 132 MED TOLSTOJEVO IN
MAŠERA-SPASIĆEVO - ZAHOD
(predlog)



**ELABORAT EKONOMIKE ZA OBČINSKI
PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 132
MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIĆEVO
– ZAHOD
(predlog)**

Naročnik / investitor:

SPAR SLOVENIJA d.o.o.
Tomšičeva ulica 1, 1000 Ljubljana
**SLOVENSKI INSTITUT ZA KAKOVOST IN
MEROSLOVJE, Ljubljana**
Mašera-Spasićeva ulica 10, 1000 Ljubljana
WLB, d.o.o.
Mašera-Spasićeva ulica 8, 1000 Ljubljana
VIESTE, d.o.o., Ljubljana
Slovenska cesta 27, 1000 Ljubljana
**AMS LTD THE HUB ANNEX, TRIQ SANTA'ANDRIJA, SAN
GWANN, SGN 1612 MALTA**
MARKO STRLE s.p.
Mašera-Spasićeva ulica 8, 1000 Ljubljana
LABOD konfekcija d.d.
Mašera-Spasićeva ulica 8, 1000 Ljubljana

Pripravljaivec:

Mestna občina Ljubljana
Mestni trg 1,
1000 Ljubljana

Izdelovalec:

ŠABEC KALAN ŠABEC ARHITEKTI d.o.o.
Hacquetova ulica 16, 1000 LJUBLJANA

Odgovorna oseba izdelovalca:

Mojca Kalan Šabec

Podpis:

Odgovorna nosilka naloge:

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

Žig:

Podpis:

Jana Klemenčič, kom. inž.

EE-21-010

Avgust 2026

Sodelavka:

Številka naloge:

Datum izdelave naloge:



VSEBINA

1	UVOD	3
1.1	NAMEN NALOGE	3
1.2	VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE	3
2	KLJUČNE UGOTOVITVE	5
2.1	KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	5
2.2	KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE	7
3	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	8
3.1	POVZETEK NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE	8
3.1.1	CESTE S PRIPADAJOČIMI OBJEKTI	8
3.1.2	VODOVODNO OMREŽJE	11
3.1.3	KANALIZACIJSKO OMREŽJE	13
3.1.4	PLINOVOD	14
3.1.5	VROČEVOD	15
3.1.6	ELEKTRIKA	15
3.1.7	ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE	18
4	OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN VIRI FINANCIRANJA	19
4.1	OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO	19
4.2	OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	20
4.3	POVZETEK OCENE STROŠKOV INVESTICIJ V NOVO KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO	21
4.4	OCENA DRUGIH STROŠKOV	21
5	VIRI FINANČNIH SREDSTEV	22
6	ETAPNOST IZVAJANJA	22
7	DRUŽBENA INFRASTRUKTURA	23
8	GRAFIČNI PRIKAZ	24

1 UVOD

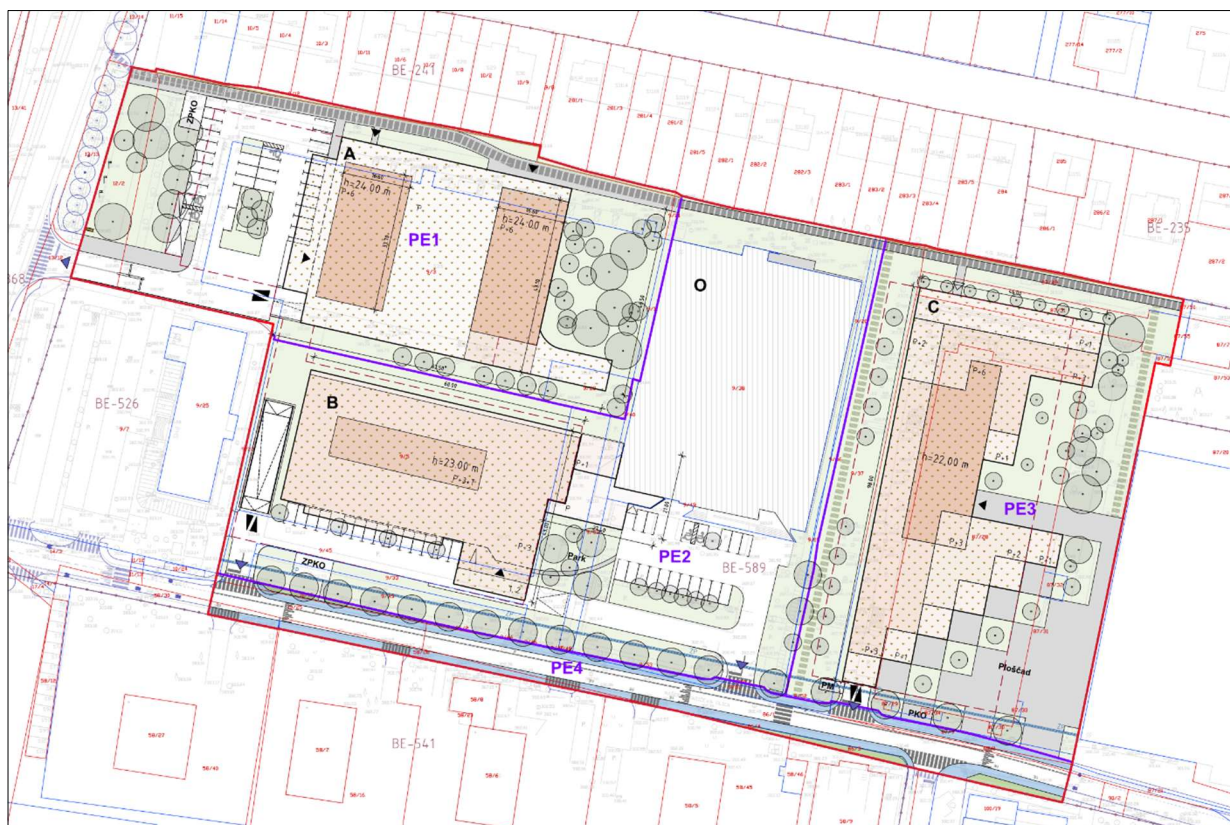
1.1 NAMEN NALOGE

Elaborat ekonomike je v skladu s Pravilnikom o elaboratu ekonomike (Uradni list RS, št. 45/19) namenjen:

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

Predmet te naloge je izdelava elaborata ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod (v nadaljnjem besedilu: OPPN). Elaborat ekonomike je izdelan za celotno območje OPPN, ki obsega del enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) BE-589.

Območje OPPN je razdeljeno na štiri prostorske enote. Prostorska enota PE1 je namenjena gradnji stanovanjsko-trgovske stavbe z oznako A. Prostorska enota PE2 je namenjena gradnji poslovne stavbe z oznako B in obstoječi poslovni stavbi z oznako O. Prostorska enota PE3 je namenjena gradnji večstanovanjske stavbe z oznako C. Prostorska enota PE4 pa je namenjena gradnji javnih prometnih površin.



Slika 1: Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe

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

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

1.2 VHODNI PODATKI ZA IZDELAVO NALOGE

Prostorski akti

- OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod – predlog, izdelovalec Šabec Kalan Šabec arhitekti d.o.o., Ljubljana, št. UP 21-008, avgust 2026.

Strokovne podlage OPPN 132 za načrtovano komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo

- Projektna naloga za prestavitev javnega vodovoda zaradi gradnje objektov na območju urejanja OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod, št. 2929V, november 2023, izdelovalec: JP VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o.
- Novelacija EE napajanje za območje OPPN 132 med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo–zahod, št. 12/23, junij 2026, izdelovalec: Elektro Ljubljana, Podjetje za distribucijo električne energije, d.d.
- Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeve ulice, Mašera-Spasićeve ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod, IDZ, št. 413/23, september 2023, izdelovalec: Pro – ini d.o.o.
- Elektronsko komunikacijsko omrežje za območje OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod, št. E-312/23, avgust 2023, izdelovalec: ESPIN d.o.o.
- Komunalno opremljanje zemljišč v območju OPPN 132, DPP, št. U 08/2529-26, avgust 2026, K Projekt L d.o.o.

Smernice in mnenja NUP

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

Lastništvo zemljišč

Podatki o lastništvu zemljišč so bili pridobljeni iz elektronske zemljiške knjige v juniju 2026.

2 KLJUČNE UGOTOVITVE

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

Za opremljanje stavbnih zemljišč je treba v širšem vplivnem območju OPPN:

- rekonstruirati javno prometno omrežje,
- nadgraditi naprave za vodenje in upravljanje prometa za zagotavljanje ustrezne ravni prometnih uslug in
- urediti peš in kolesarske povezave območja OPPN z železniško postajo Brinje.

Načrtovanim stavbam v območju OPPN je omogočena priključitev na:

- obstoječo lokalno cesto,
- obstoječe vodovodno omrežje,
- obstoječe kanalizacijsko omrežje,
- obstoječe vročevodno omrežje in
- obstoječe plinovodno omrežje.

Obstoječe cestno omrežje omogoča dostop do območja OPPN, vendar so za izboljšanje prometne varnosti, dostopnosti in pretočnosti prometa v širšem vplivnem območju OPPN načrtovane rekonstrukcije Mašera-Spasićeve ulice, Tolstojeve ulice, Glavarjeve ulice ter delov Slovenčeve ulice, Podmilščakove ulice in Herbersteinove ulice. Rekonstrukciji Glavarjeve ulice ter delov Slovenčeve ulice, Podmilščakove ulice in Herbersteinove ulice sta del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN. Rekonstrukciji Mašera-Spasićeve ulice in Tolstojeve ulice vključno s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo pa sta del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod (Uradni list RS, št. 37/25), (v nadaljnjem besedilu: PO za OPPN 374).

V vplivnem območju OPPN je načrtovana tudi nadgradnja naprav za vodenje in upravljanje prometa za zagotavljanje ustrezne ravni prometnih uslug, predvsem za zagotavljanje dostopnosti za vse vrste prometnih uporabnikov območja OPPN, še posebej pešcev, kolesarjev ter gibalno in senzorično oviranih oseb, zato je nadgradnja del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN. Nadgradnja semaforizacije zajema gradnjo novih semaforiskih naprav, ki jih do sedaj ni bilo, ter vgradnjo nove oziroma dodatne opreme za povečanje zmogljivosti ravni prometnih uslug.

Za izboljšanje peš in kolesarske povezanosti območja OPPN z železniško postajo Brinje, pa je načrtovana ureditev prehoda čez Vodovodno cesto v podaljšku trase POT in poti do železniške postaje Brinje. Te ureditve niso del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN. Za ureditev prehoda čez Vodovodno ulico in poti do železniške postaje Brinje je izdelana projektna dokumentacija, št. 9005, »Rekonstrukcija križišča Verovškova ulica – Vodovodna cesta«, ki jo je izdelalo podjetje LUZ d.d., v aprilu 2024. Sredstva za te ureditve so že zagotovljena v proračunu MOL, zato strošek izvedbe ni zajet v stroške komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN.

Za ustrezno elektroenergetsko napajanje območja je treba dograditi elektroenergetsko omrežje z dvema novima transformatorskima postajama in z novo elektrokabelsko kanalizacijo, transformatorsko postajo v obstoječi stavbi z oznako O pa preurediti. Obstoječa transformatorska postaja TP 0427 MODNA OBLAČILA, M. SPASIČA bo ukinjena.

Zaradi umestitve načrtovanih stavb z oznakama A in C na traso javnega vodovodnega omrežja in elektronsko komunikacijskega omrežja, je načrtovana prestavitev oziroma ukinitev tangiranih omrežij ter dograditev izven gabarita kletnih etaž načrtovanih stavb. V Mašera - Spasićevi ulici so načrtovani obnova treh odsekov javnega vodovodnega omrežja, posodobitev cestne razsvetljave in gradnja nove kanalizacije za odvodnjavanje ceste. Ureditve navedene v tem odstavku niso del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN. Ureditve so v elaboratu ekonomike le informativno prikazane, financiranje in izvedbo bodo prevzeli upravljavci posameznega omrežja oziroma investitorji gradenj v območju OPPN. V elaboratu ekonomike so stroški za obnovo vodovoda v Mašera-Spasićevi ulici in za prestavitev vodovoda izven vplivnega območja stavb A in C informativno prikazani v poglavju 4.4 »Ocena drugih stroškov«.

Obstoječa stavba z oznako O, ki skladno z OPPN ni načrtovana za odstranitev, je priključena na obstoječo okoljsko, energetska in elektronsko komunikacijsko gospodarsko javno infrastrukturo. Priključki se ohranijo.

Načrtovane stavbe bodo na javno kanalizacijsko omrežje za komunalne odpadne vode priključene preko novih hišnih kanalizacijskih priključkov, padavinske vode s streh se bodo ponikale, padavinske vode z utrjenih vozniš površin pa vodile v javno kanalizacijo mešanega sistema. Za oskrbo z vodo bodo načrtovane stavbe preko novih hišnih vodovodnih priključkov priključene na prestavljeno oziroma obstoječe javno vodovodno omrežje. Za oskrbo načrtovanih stavb s plinom in toploto je načrtovana gradnja novih priključnih plinovodov in vročevodov.

Del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN so naslednje ureditve izven območja OPPN:

- rekonstrukcija Slovenčeve ulice na odseku od Tolstojeve ulice do Glavarjeve ulice,
- rekonstrukcija Podmilščakove ulice na odseku od Glavarjeve ulice do Triglavske ulice,
- rekonstrukcija Glavarjeve ulice na odseku od Mašera-Spasičeve ulice do Herbersteinove ulice,
- rekonstrukcija Glavarjeve ulice na odseku od Slovenčeve ulice do Herbersteinove ulice,
- rekonstrukcija Herbersteinove ulice na odseku od Triglavske ulice do Glavarjeve ulice in
- nadgradnja naprav za vodenje in upravljanje prometa v širšem vplivnem območju OPPN.

V sklopu rekonstrukcije navedenih lokalnih cest bo izvedena tudi prilagoditev cestne razsvetljave in gradnja kanalizacije za odvodnjanje cest, kot del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN, ter po potrebi tudi prilagoditev in obnova druge obstoječe infrastrukture v cestah.

Gradnja nove komunalne opreme je načrtovana v dveh etapah.

Mašera-Spasičeva ulica je z OPPN opredeljena kot površina, namenjena javnemu dobru. Gradbena parcela Mašera-Spasičeve ulice z oznako PC obsega zemljišča s parcelnimi številkami 9/44, 9/47, 9/50, 9/51, 10/10, 58/26, 86/2, 86/3, 86/4 in 89/1 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 10/24, 10/25, 58/1, 58/30, 86/1 in 87/9, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad in meri 2 118 m².



Slika 2: Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu

Za ureditev Mašera-Spasičeve ulice so potrebni odkupi zemljišč, ki niso v lasti Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL), preko njih pa je načrtovana lokalna cesta. Stroški za odkup zemljišč so vključeni v skupne in obračunske stroške za gradnjo nove komunalne opreme in skladno s PO za OPPN 374 znašajo 27.540,00 EUR (z vključenim DDV).

Prestavitev vodovodnih odsekov »V1« in »V2« je načrtovana preko zemljišč, ki niso v lasti MOL. Za izvedbo prestavitve je treba urediti služnosti. Strošek za ureditev služnosti je vključen v oceno stroška komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN.

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

Plačniki projektne dokumentacije za gradnjo komunalne opreme so investitorji gradenj v območju OPPN, zato strošek projektne dokumentacije ni zajet v strošku komunalnega opremljanja.

Skupni stroški nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture so ocenjeni na **9.041.610,86 EUR z DDV**.

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

	Investicije v komunalno opremo (investicija MOL) (EUR z DDV)	Investicije v drugo gospodarsko javno infrastrukturo (drugi investitorji) (EUR z DDV)	Investicije v komunalno opremo in drugo GJI skupaj (EUR z DDV)
SKUPAJ	8.039.368,66	1.002.242,20	9.041.610,86

2.2 KLJUČNE UGOTOVITVE S PODROČJA DRUŽBENE INFRASTRUKTURE

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

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

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

V sklopu priprave elaborata ekonomike je bila obstoječa družbena infrastruktura preverjena. Območje OPPN spada v območje Četrtna skupnosti Bežigrad, ki je ožja enota MOL.

Skladno s smernicami MOL, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, št. 35021-13/2022-38 z dne 14. 9. 2022 in prvim mnenjem 35021-13/2022-91 z dne 3. 1. 2024 bodo kapacitete za nove vrtčevske otroke zagotovljene v obstoječih javnih vrtcih. Za nove učence pa bodo zagotovljene ustrezne kapacitete v okviru obstoječe Osnovne šole Franceta Bevka.

Osnovno zdravstveno dejavnost na primarni ravni na območju MOL opravlja Zdravstveni dom Ljubljana. Najbližja organizacijska enota osnovnega zdravstvenega varstva je Zdravstveni dom Bežigrad.

V bližini so tudi večja športna površina, Park Stožice, fakultete in širok nabor storitvenih dejavnosti.

Ožje in širše vplivno območje načrtovanih prostorskih ureditev sta dobro opremljena z družbeno infrastrukturo, ocenjujemo, da načrtovana prostorska ureditev ne bo vplivala na potrebe po povečanju obstoječe družbene infrastrukture v MOL.

3 KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

3.1 POVZETEK NAČRTOVANE KOMUNALNE OPREME IN DRUGE GOSPODARSKE JAVNE INFRASTRUKTURE

3.1.1 CESTE S PRIPADAJOČIMI OBJEKTI

Preko južnega dela območja OPPN poteka Mašera-Spasičeva ulica, na zahodni strani pa območje OPPN meji na Slovenčevo ulico. Obe cesti sta lokalni, opremljeni s cestno razsvetljavo in imata urejeno odvodnjavanje. Trenutno se območje OPPN preko obstoječih cestnih priključkov na zahodni strani navezuje na Slovenčevo ulico, na južni strani pa na Mašera-Spasičevo ulico.

Obstoječe cestno omrežje omogoča dostop do območja OPPN, vendar so za izboljšanje prometne varnosti, dostopnosti in pretočnosti prometa v širšem vplivnem območju OPPN načrtovane:

- rekonstrukcija Slovenčeve ulice na odseku od Tolstojeve ulice do Glavarjeve ulice,
- rekonstrukcija Podmilščakove ulice na odseku od Glavarjeve ulice do Triglavske ulice,
- rekonstrukcija Glavarjeve ulice na odseku od Mašera-Spasičeve ulice do Herbersteinove ulice,
- rekonstrukcija Glavarjeve ulice na odseku od Slovenčeve ulice do Herbersteinove ulice,
- rekonstrukcija Herbersteinove ulice na odseku od Triglavske ulice do Glavarjeve ulice.

Za zagotavljanje ustrezne ravni prometnih uslug, predvsem za zagotavljanje dostopnosti za vse vrste prometnih uporabnikov območja OPPN, še posebej pešcev, kolesarjev ter gibalno in senzorično oviranih oseb, je na Podmilščakovi ulici in delu Slovenčeve ulice načrtovana nadgradnja naprav za vodenje in upravljanje prometa.



Slika 3: Pregledna karta načrtovanih ureditev v širšem vplivnem območju OPPN, ki so del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN – prikaz na ortofotoposnetku

a) REKONSTRUKCIJA LOKALNIH CEST in JAVNE POTI

Slovenčeva in Podmilščakova ulica

Rekonstrukcija Slovenčeve ulice in Podmilščakove ulice je načrtovana izven območja OPPN. Slovenčeva ulica se rekonstruira na odseku od Tolstojeve ulice do Glavarjeve ulice, Podmilščakova ulica pa na odseku od Glavarjeve ulice do Triglavske ulice.

Predvidena je razširitev vozišča, ki ga sestavljajo vozna pasova in obojestranska kolesarska pasova. Pločnik je nivojsko ločen od vozišča, v križišču z Glavarjevo ulico je dodatni pas za levo zavijanje (smer center) in dodatni pas za desno zavijanje (smer obvoznica). Na območju križišča je tudi par avtobusnih postajališč.

V območju križišča Slovenčeva ul. – Tolstojeva ul. se ohranja obstoječa širina vozišča, ki ga sestavljajo vozna pasova in obojestranska kolesarska pasova. Pločnik je nivojsko ločen od kolesarskih pasov, v križišču s Tolstojevo ulico pa so načrtovani dodatni pasovi za levo zavijanje.

Za odvodnjavanje obravnavanega dela Slovenčeve ulice in Podmilščakove ulice je načrtovana nova meteorna kanalizacija in ureditev ustreznih priključkov novih vtočnih jaškov ter nova cestna razsvetljava, prilagojena današnjim potrebam.

V sklopu rekonstrukcije Slovenčeve ulice je načrtovana tudi ureditev zelene površine med Slovenčevo ulico in zahodno mejo območja OPPN, ki obsega:

- odstranitev tlakovane površine obstoječega parkirišča,
- ureditev zelenice med Slovenčevo ulico in zahodno mejo območja OPPN ter
- zasaditev dveh novih dreves ob trasi POT.

Glavarjeva ulica

Rekonstrukcija Glavarjeve ulice je načrtovana izven območja OPPN na odseku od Slovenčeve ulice do Mašera-Spasičeve ulice. Skladno z IDZ načrtom prometne ureditve so v sklopu rekonstrukcije Glavarjeve ulice načrtovane naslednje rešitve:

- lokalna krajevna cesta z oznako LK 214503, odsek od Slovenčeve ulice do Herbersteinove ulice:
 - ohranja se obstoječa prometna ureditev – enosmerna ulica,
 - vozišče je enosmerno, širine 3,25 m, s parkirnimi mesti (vzdolžno parkiranje, vključno s prilagoditvijo signalizacije za potrebe vrtca), širine 2,00 m in obojestranskimi površinami za pešce,
 - v smeri vožnje se kolesarji vodijo po vozišču, v nasprotni smeri po mešani površini ob levem robu vozišča,
 - površine za pešce so nivojsko ločene od vozišča za 12 cm z dvignjenim betonskim robnikom 15/25 cm,
 - na območju vseh priključkov, razen Grafenauerjeve in Rožanske ulice, so predvideni kot dvignjeni platoji v smislu umirjanja prometa (grbine),
 - v območju priključevanja na Slovenčevo ulico je predvidena ureditev enosmernega vozišča s pasom za leve zavijalce, širine 5,50 m,
 - preureditev obstoječih parkirišč izven območja obdelave ni predmet projekta,
 - obstoječi sistem odvodnjavanja meteorne vode z vozišča se ohranja, predvidena je smiselna sprememba vtokov pod robnik v vtoke z LTŽ rešetkami, kjer je to potrebno ter prilagoditev vezne kanalizacije,
 - predvidena je zasaditev dreves, kjer to omogočajo razmere,
 - predvidena je prilagoditev cestne razsvetljave.

- javna pot z oznako JP 715681, odsek od Herbersteinove ulice do Mašera-Spasičeve ulice:
 - ohranja se obstoječa prometna ureditev – enosmerna ulica,
 - vozišče je enosmerno, širine 4,50 m, z parkirnimi mesti (pravokotno parkiranje s preseganjem), širine 4,30 m in obojestranskimi površinami za pešce,
 - asfaltna površina ob parkirnih mestih na desni strani je pomožnega značaja, širitev zaradi obstoječega stanja (grajene strukture in lastništvo zemljišč) ni mogoča,
 - kolesarji se v obe smeri vodijo po vozišču,
 - ob levem robu vozišča je v istem nivoju predviden pas za pešce, širine 1,50 m in medsebojno ločen z reliefno horizontalno signalizacijo,
 - obstoječi sistem odvodnjavanja meteorne vode z vozišča se ohranja, predvideni so jaški z LTŽ rešetkami ter prilagoditev vezne kanalizacije,
 - predvidena je zasaditev dreves, kjer to omogočajo razmere,
 - predvidena je prilagoditev cestne razsvetljave.

Herbersteinova ulica

Rekonstrukcija Herbersteinove ulice je načrtovana izven območja OPPN na odseku od Triglavske ulice do Glavarjeve ulice. Skladno z DPP načrtom Herbersteinove ulice so načrtovane naslednje rešitve:

- ohranja se obstoječa prometna ureditev – enosmerna ulica,
- vozišče je enosmerno, širine 3,50 m, s parkirnimi mesti (poševno parkiranje), širine 2,50 m in obojestranskimi površinami za pešce,
- pločnik je od vozišča ločen z betonskim robnikom 15/25 cm, na zunanji strani pa zaključen z granitnimi kockami 10/10/10 cm,
- kolesarji se v obe smeri vodijo po vozišču,
- ob parkirnih mestih je predviden pas zelenice, širine 1,40 m,
- predvidena je ohranitev obstoječih dreves ter zasaditev novih,
- predvidena je prilagoditev cestne razsvetljave.

Odvodnjavanje:

Odvodnjavanje vozišča se bo vršilo preko prečnih in vzdolžnih padcev vozišča in pripadajočih površin ob vozišču, ob betonskih robnikih v vtočne jaške Ø50 z vtokom pod robnik ter z robniškimi LTŽ rešetkami, ki bodo preko cevni povezav priključene na novo predvideno meteorno kanalizacijo, katera bo preko lovilca olj speljana v ponikovalnice – ponikovalna polja, ki bodo locirana na območju parkirišča ter izven povoznih površin (zelenica). Nova meteorna kanalizacija bo detajlno obdelana v PZI dokumentaciji.

Pridobitev zemljišč

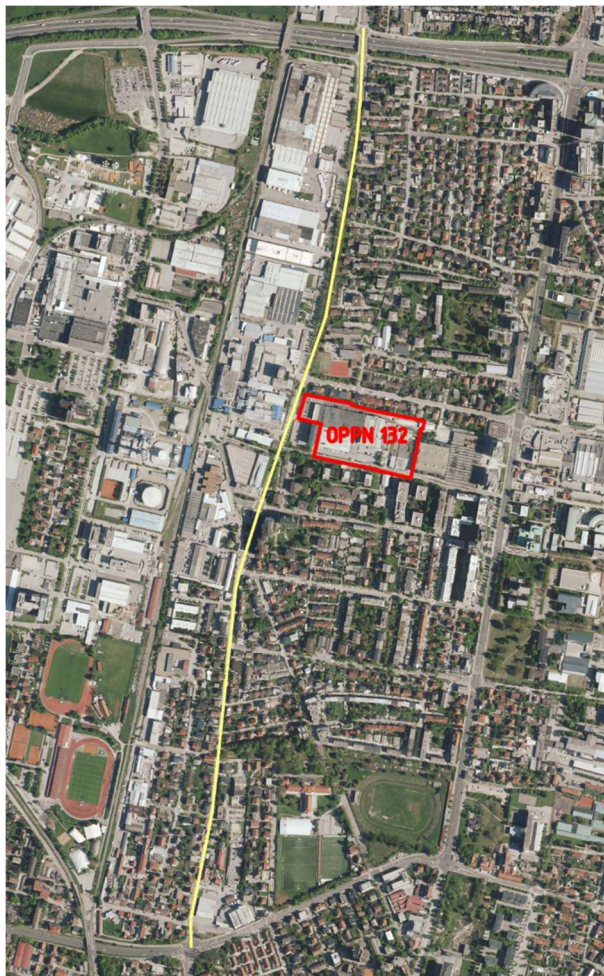
Nova komunalna oprema je načrtovana na zemljiščih v lasti MOL.

b) NADGRADNJA NAPRAV ZA VODENJE IN UPRAVLJANJE PROMETA V VPLIVNEM OBMOČJU OPPN

V vplivnem območju OPPN je načrtovana nadgradnja naprav za vodenje in upravljanje prometa za zagotavljanje ustrezne ravni prometnih uslug, predvsem za zagotavljanje dostopnosti za vse vrste prometnih uporabnikov območja OPPN, še posebej pešcev, kolesarjev ter gibalno in senzorično oviranih oseb, zato je nadgradnja del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN. Nadgradnja naprav za vodenje in upravljanje prometa vključuje:

- izdelavo prometne študije,
- analizo in izdelavo posodobitve krmilnih programov ter
- implementacijo naprav in krmilnih programov v nadzorni center za upravljanje prometa.

V komunalno opremljanje stavbnih zemljišč v območju OPPN so vključena križišča oziroma prehodi preko lokalnih cest na Podmilščakovi ulici in Slovenčevi ulici na odseku od Glavarjeve ulice do severne obvoznice.



LEGENDA:

NADGRADNJA NAPRAV ZA VODENJE IN UPRAVLJANJE PROMETA

Slika 4: Prikaz poteze v širšem vplivnem območju OPPN na kateri je načrtovana nadgradnja naprav za vodenje in upravljanje prometa – prikaz na ortofotoposnetku

3.1.2 VODOVODNO OMREŽJE

Na obravnavanem območju je javno vodovodno omrežje zgrajeno v vseh obodnih ulicah in na območju OPPN, kjer poteka javni vodovod PVC d 160, ki poleg oskrbe s pitno vodo zagotavlja tudi vodo za požarno varnost obstoječih stavb. V Slovenčevi ulici poteka vodovod LŽ DN 100, v Mašera-Spasičevi ulici pa vodovod PVC d 160.

Javni vodovod poteka tudi v Herbersteinovi ulici in vzdolž Glavarjeve ulice. V sklopu rekonstrukcije omenjenih ulic bo po potrebi izvedena tudi obnova vodovodnega omrežja.

Skladno s projektno nalogo za PZI »Prestavitev javnega vodovoda zaradi gradnje objektov na območju urejanja OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo – zahod«, št. 2929V, november 2023, JP VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o. (v nadaljnjem besedilu: PN Vo-Ka), je v območju OPPN načrtovana obnova javnega vodovodnega omrežja v Mašera-Spasičevi ulici in prestavitev dveh odsekov javnega vodovoda PVC d160, v območju načrtovanih stavb z oznakama A in C.

Obnova vodovodnih odsekov »V3.1«, »V3.2«, »V3.3« in »V3.4« se bo izvajala v sklopu ureditve Mašera-Spasičeve ulice in je obravnavana v PO za OPPN 374.

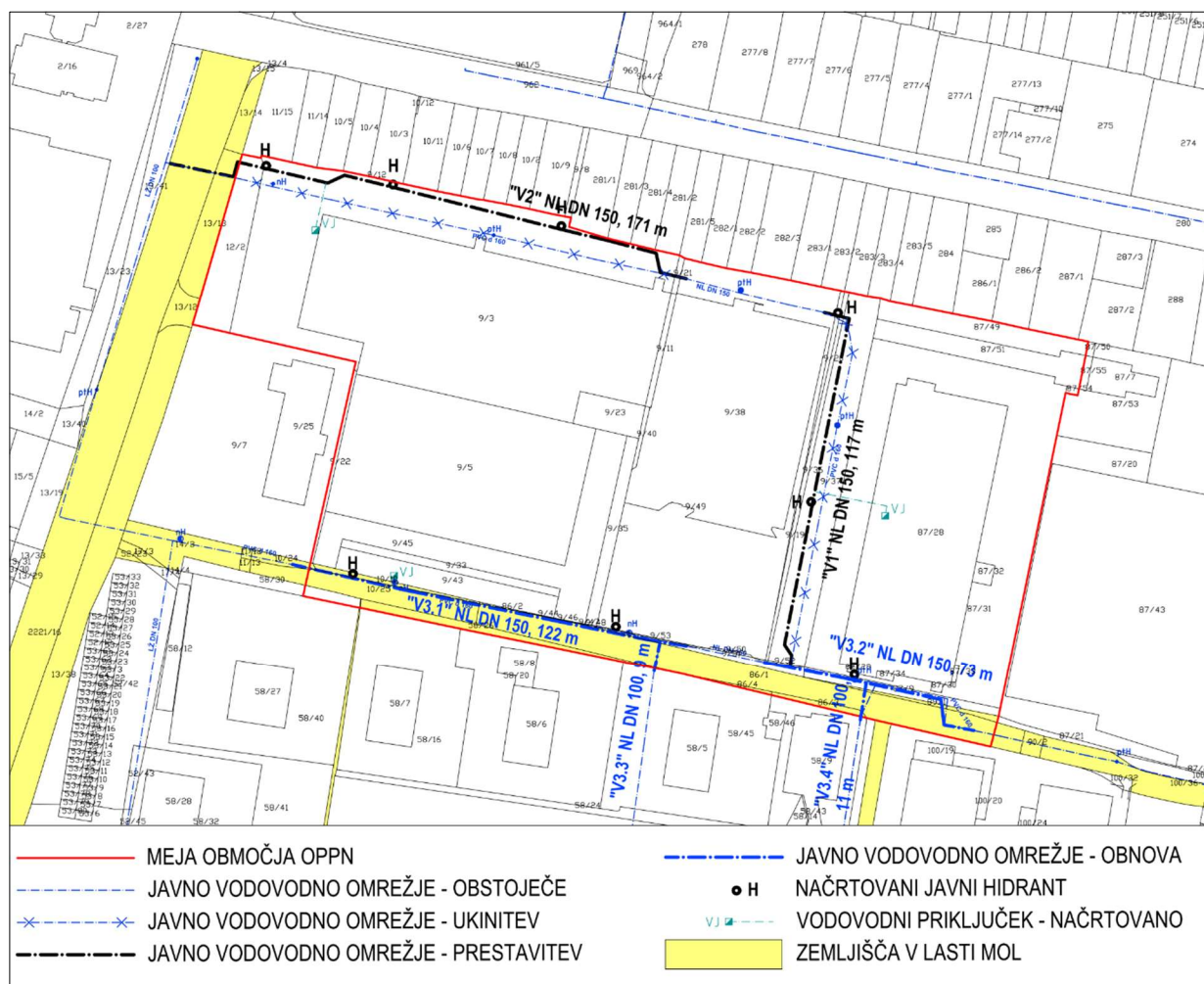
Dimenzija prestavljenih vodovodnih odsekov (odsek »V1« in odsek »V2«) se ohrani, zamenjan bo le material cevovoda namesto sedanjih PVC cevi se vgradi cevovod iz nodularne litine (NL). Prestavitev vodovodnih odsekov je treba izvesti zaradi umestitve načrtovanih stavb A in C na obstoječo traso vodovodnega omrežja. Prestavitve komunalne opreme se skladno z Uredbo ne štejejo za novo komunalno opremo, zato prestavitve navedenih vodovodnih odsekov niso del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč.

Obnove in prestavitve obstoječe komunalne opreme se, skladno s prvim odstavkom petega člena Uredbe o programu opremljanja stavbnih zemljišč in odloku o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo ter o izračunu in odmeri komunalnega prispevka (Uradni list RS, št. 53/26), ne štejejo za novo komunalno opremo.

Skladno s PO za OPPN 374 strošek izvedbe ni zajet v skupne in obračunske stroške in ni predmet odmere komunalnega prispevka.

Ocenjena vrednost gradnje vodovodnih odsekov (obnova in prestavitve) je povzeta iz PN Vo-Ka in znaša 205.030,00 EUR + DDV. Financiranje in izvedbo obnove vodovodnih odsekov bo prevzel upravljavec omrežja, JP VOKA SNAGA d.o.o., prestavitve pa investitor načrtovane gradnje v območju OPPN 132, zaradi katere je treba vodovod prestaviti.

Za oskrbo s pitno in sanitarno vodo načrtovanih stavb A in C ter po potrebi za napajanje internega hidrantnega omrežja v posamezni stavbi sta načrtovana ločena vodovodna priključka na prestavljenem vodovodu NL DN 150, za oskrbo načrtovane stavbe B pa ločen vodovodni priključek na obnovljeni vodovod (»V3.1«) v Mašera-Spasičevi ulici.



Slika 5: Prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste komunalne opreme – vodovodno omrežje (ni del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v

3.1.3 KANALIZACIJSKO OMREŽJE

Komunalna odpadna voda

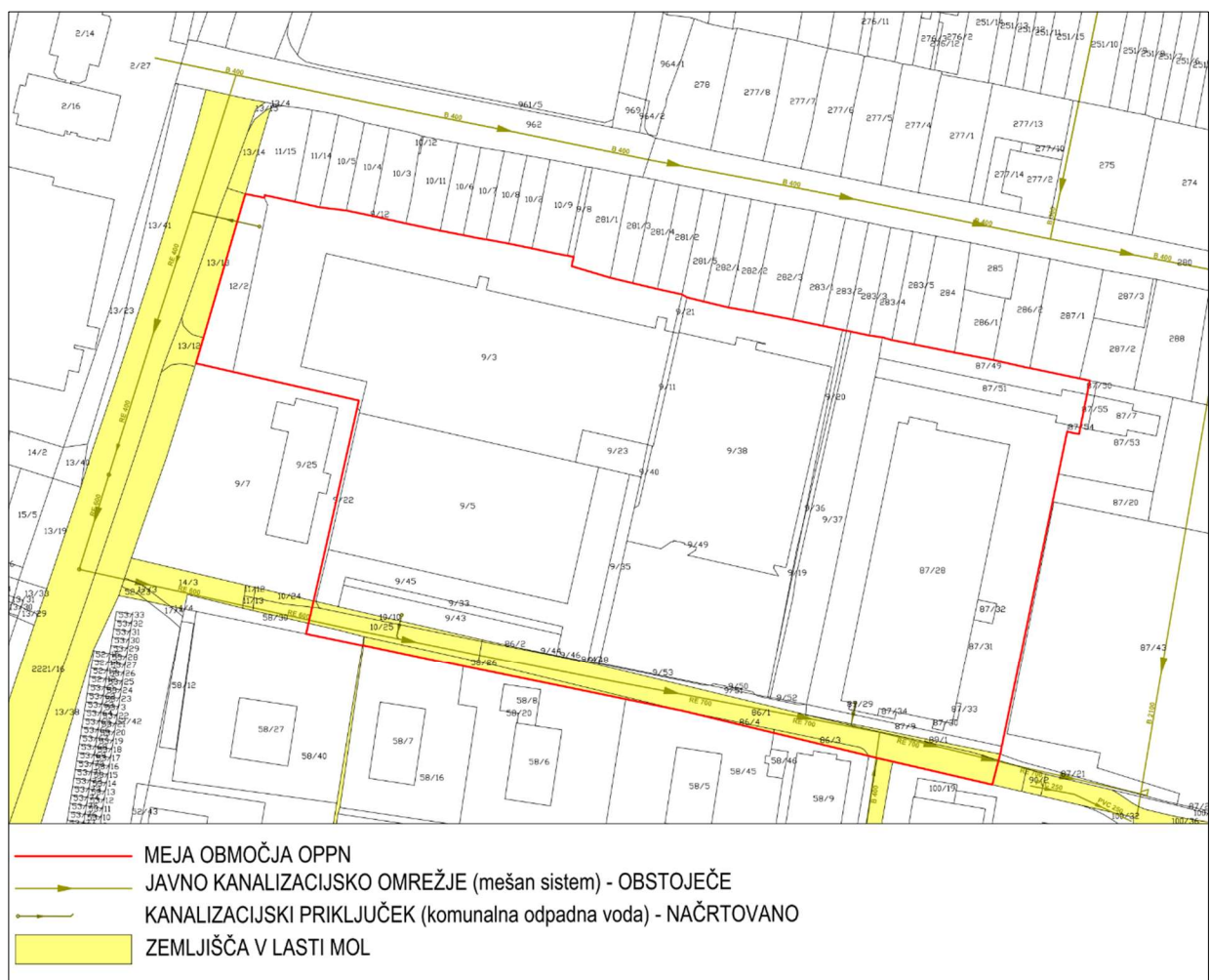
Na širšem obravnavanem območju je javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. V Slovenčevi ulici potekata javni kanal za odvod komunalne in padavinske odpadne vode B DN 400 ter javni kanal 400/600 obnovljen po metodi brez izkopa, ki se nadaljuje v Mašera-Spasičevi ulici v dimenziji DN 600/700.

Javno kanalizacijsko omrežje poteka tudi v delu Glavarjeve ulice in v Herbersteinovi ulici. V sklopu rekonstrukcije omenjenih ulic bo po potrebi izvedena tudi obnova kanalizacijskega omrežja.

Stavba O je na kanalizacijsko omrežje priključena preko obstoječega kanalizacijskega priključka na javni kanal DN 600/700 v Mašera-Spasičevi ulici. Priključek se ohrani.

Načrtovane stavbe je dopustno priključiti na javno kanalizacijsko omrežje v Slovenčevi ulici in Mašera-Spasičevi ulici. Za vsako stavbo predvidena izvedba ločenega hišnega priključka za odvod komunalne odpadne vode.

Zaradi priključevanja bodočih stavb na kanalizacijsko omrežje za komunalne odpadne vode, obstoječega omrežja ni treba dograditi ali na novo zgraditi, prav tako ni treba povečati njegove zmogljivosti.



Slika 6: Prikaz obstoječe komunalne opreme – kanalizacija mešanega sistema in načrtovanih kanalizacijskih priključkov

Padavinska odpadna voda

Padavinska voda s streh, utrjenih površin in zelenic se bo ponikala. Padavinska odpadna voda iz voznih in parkirnih površin se bo preko lovilcev olj vodila v javno kanalizacijo.

Zaradi odvajanja padavinske odpadne vode iz območja OPPN v javno kanalizacijo, obstoječega omrežja ni treba dograditi ali na novo zgraditi, prav tako ni treba povečati njegove zmogljivosti.

3.1.4 PLINOVOD

Zahodno in jugozahodno od območja OPPN v vzhodnem pločniku Slovenčeve ulice in ob delu Mašera-Spasičeve ulice poteka glavni distribucijski plinovod N 12100 JE 150, vzhodno od območja OPPN pa glavni distribucijski plinovod N12650 PE 110 ter priključni plinovod PE 63, ki se ukine.

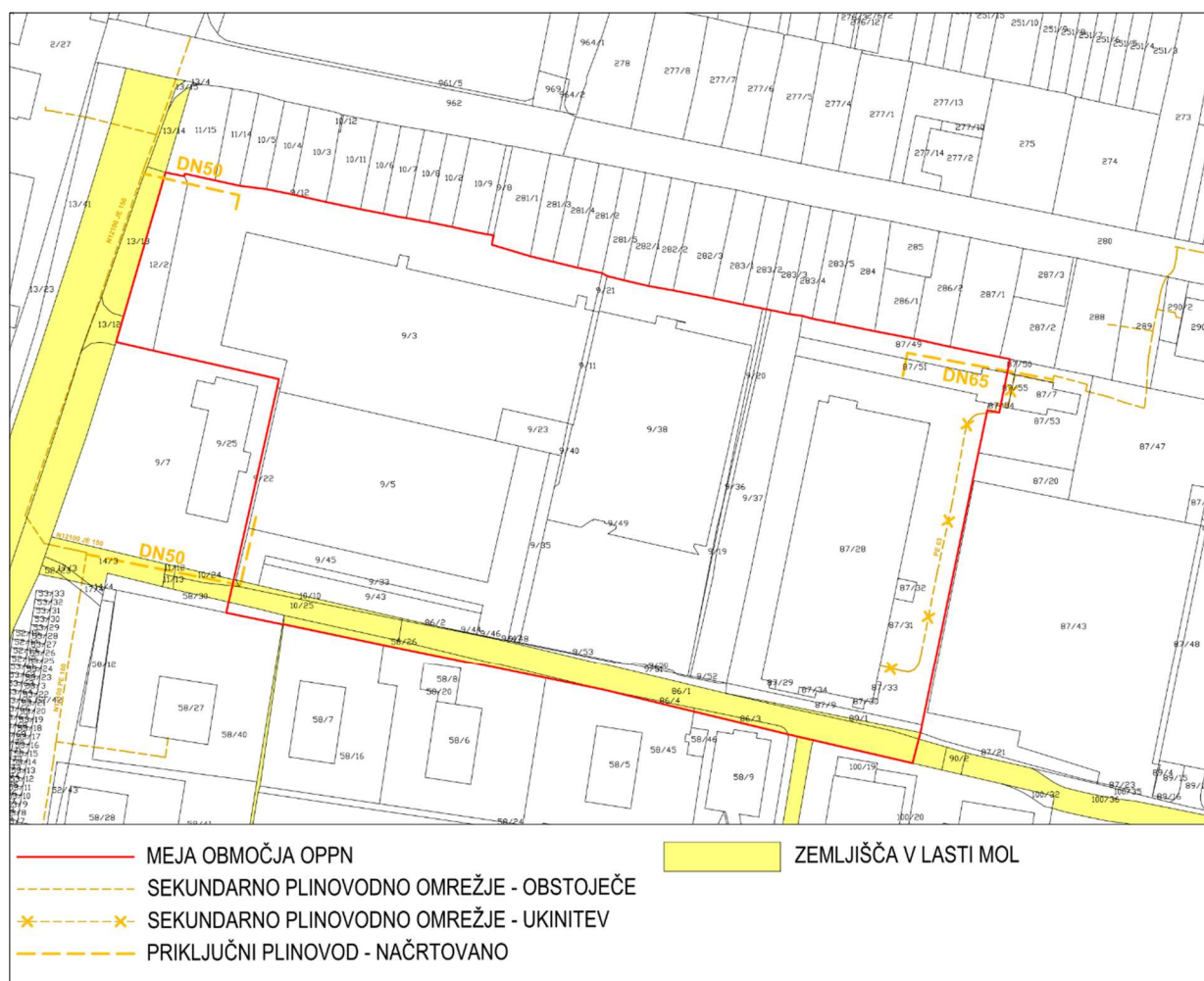
V Herbersteinovi ulici in delu Glavarjeve ulice poteka obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina. V sklopu rekonstrukcije omenjenih ulic bo po potrebi izvedena tudi obnova distribucijskega omrežja zemeljskega plina.

Skladno z OPPN je za tehnologijo in kuhanje načrtovane stavbe dopustno priključiti na distribucijsko omrežje zemeljskega plina – nizkotlačno distribucijsko omrežje.

Za priključitev stavbe A na distribucijsko omrežje zemeljskega plina je načrtovana gradnja priključnega plinovoda DN50, od obstoječega omrežja v Slovenčevi ulici do stavbe A. Za priključitev stavbe B na distribucijsko omrežje zemeljskega plina je načrtovana gradnja priključnega plinovoda DN50, od obstoječega omrežja ob Mašera-Spasičevi ulici do uvozno/izvozne klančine.

Za priključitev stavbe C na distribucijsko omrežje zemeljskega plina je načrtovana gradnja priključnega plinovoda DN50, od obstoječega omrežja ob Mašera-Spasičevi ulici do severne stene stavbe C.

Zaradi priključevanja bodočih stavb na plinovodno omrežje, obstoječega sekundarnega plinovodnega omrežja ni treba dograditi ali na novo zgraditi, prav tako ni treba povečati njegove zmogljivosti. Načrtovana je le izvedba dveh novih priključnih plinovodov in ukinitev obstoječega, ki napaja nekdanjo tekstilno tovarno.



Slika 7: Prikaz obstoječe komunalne opreme – plin in načrtovanih priključnih plinovodov

3.1.5 VROČEVOD

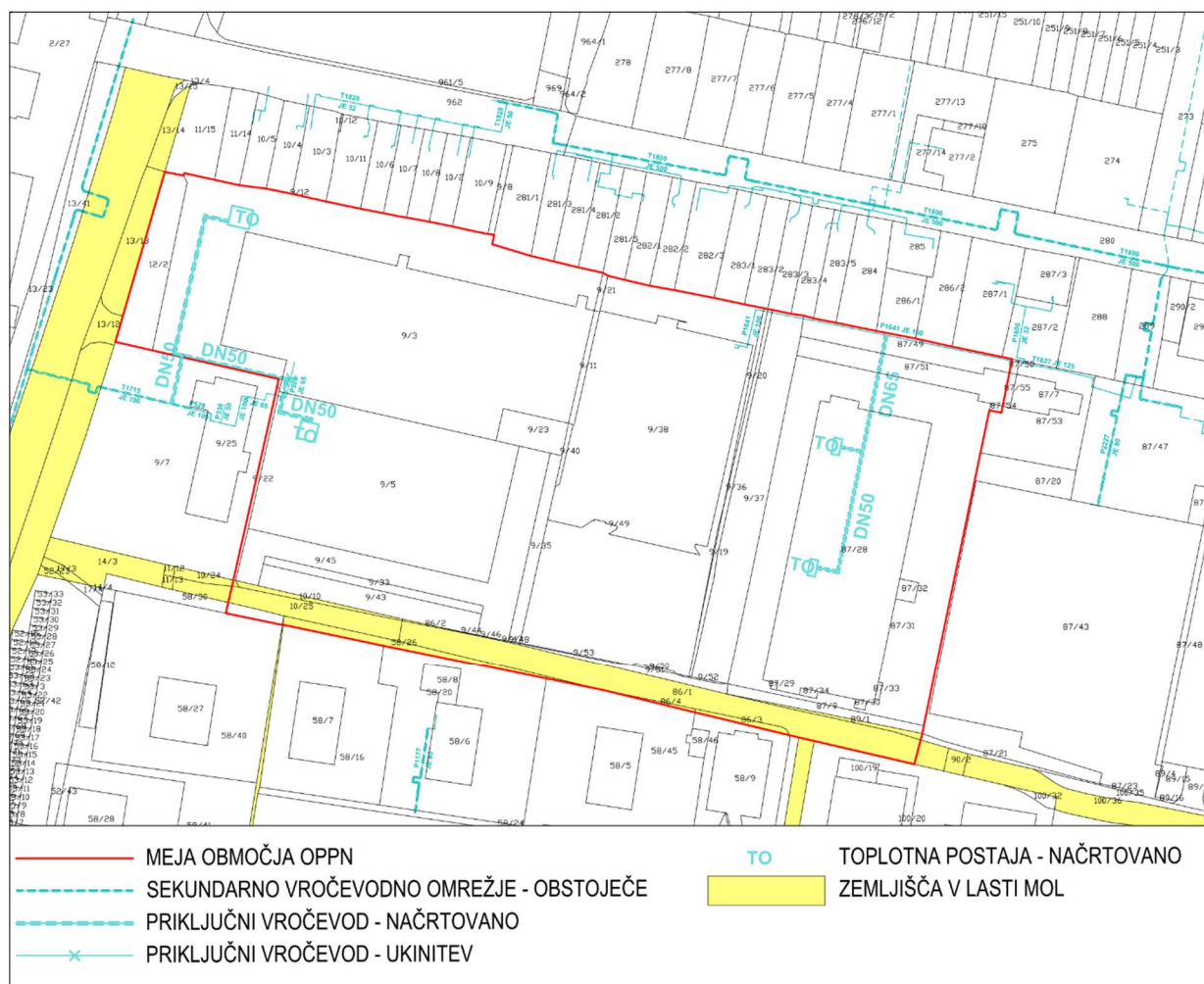
V Herbersteinovi ulici in delu Glavarjeve ulice poteka obstoječe omrežje daljinskega ogrevanja. V sklopu rekonstrukcije omenjenih ulic bo po potrebi izvedena tudi obnova omrežja daljinskega ogrevanja.

Za oskrbo načrtovanih stavb s toploto in za pripravo sanitarne tople vode je načrtovana priključitev stavb v območju OPPN na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje.

Oskrba stavb A in B s toploto je načrtovana preko obstoječega glavnega vročevoda T1715 v dimenziji DN100, ki od Slovenčeve ulice poteka proti stavbi na naslovu Slovenčeva 22 ter preko obstoječega priključnega vročevoda P528 v dimenziji DN100 v stavbi Slovenčeva 22. Za priključitev stavb A in B je načrtovano novo priključno vročevodno omrežje v dimenzijah DN80, DN65 in DN50, ki se naveže na glavni vročevod T1715 zahodno od stavbe Slovenčeva ulica 22.

Oskrba stavbe C s toploto je načrtovana preko obstoječega glavnega vročevoda T1827 v dimenziji DN125 ter obstoječega priključnega vročevoda P1641 v dimenziji DN100, ki s toploto oskrbujeta stavbo O in od Tolstojve ulice potekata ob severnem robu območja OPPN. Kapaciteta priključnega vročevoda P1641 omogoča oskrbo obstoječe stavbe O in načrtovane stavbe C. Nov priključni vročevod v dimenzijah DN65 in DN50 se naveže na priključni vročevod P1641.

Zaradi priključevanja bodočih stavb na vročevodno omrežje, obstoječega sekundarnega vročevodnega omrežja ni treba dopolniti ali na novo zgraditi, prav tako ni treba povečati njegove zmogljivosti. Načrtovana je le izvedba dveh novih priključnih vročevodov.



Slika 8: Prikaz obstoječe komunalne opreme – vročevod in načrtovanih priključnih plinovodov

3.1.6 ELEKTRIKA

Preko severnega dela območja OPPN poteka distribucijsko omrežje električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV v podzemni izvedbi. Na lokaciji se nahajata dve transformatorski postaji. Distribucijska transformatorska postaja TP0049-

SALUS NAMA, MAŠERA SPASIČA (v nadaljnjem besedilu: TP0049) locirana v obstoječi stavbi z oznako O in distribucijska transformatorska postaja TP0427-MODNA OBLAČILA, M. SPASIČA (v nadaljnjem besedilu: TP0427) locirana v obstoječi stavbi z oznako R3. Obstoječi transformatorski postaji sta vključeni v 10 kV srednje napetostno omrežje in se napajata iz RTP Bežigrad (K31 in K16 (TP0636 Slovenija cesta)).

TP0427 in elektro kabelska kanalizacija (v nadaljnjem besedilu: EKK) med obstoječim kabelskim jaškom KJ00723 in TP0427 sta načrtovana za ukinitev.

Obstoječa stavba O se z električno energijo oskrbuje preko obstoječe TP0049, ki je načrtovana za preureditev., Iz TP0049 je načrtovana odstranitev transformatorja, namenjenega stavbi R1. Za elektroenergetsko oskrbo stavbe B je na mestu odstranjenega transformatorja načrtovana postavitve novega transformatorja moči 2000 kVA z meritvami na SN napetostnem nivoju. TP0049 je v lasti uporabnika.

Za začasno elektroenergetsko oskrbo stavbe A je treba, na gradbeni parceli stavbe A, pred ali sočasno s preureditvijo TP0049 zagotoviti začasno TP Spar, ki bo namenjena tudi za čas gradnje stavbe A. Za vključitev začasne TP Spar v sredjenapetostno elektroenergetsko omrežje je načrtovana dograditev obstoječe EKK. V EKK se uvelječe napajalne elektroenergetske kabelske vode. V primeru postavitve začasne TP Spar na traso obstoječega javnega vodovodnega omrežja, je treba vodovod predhodno prestaviti.

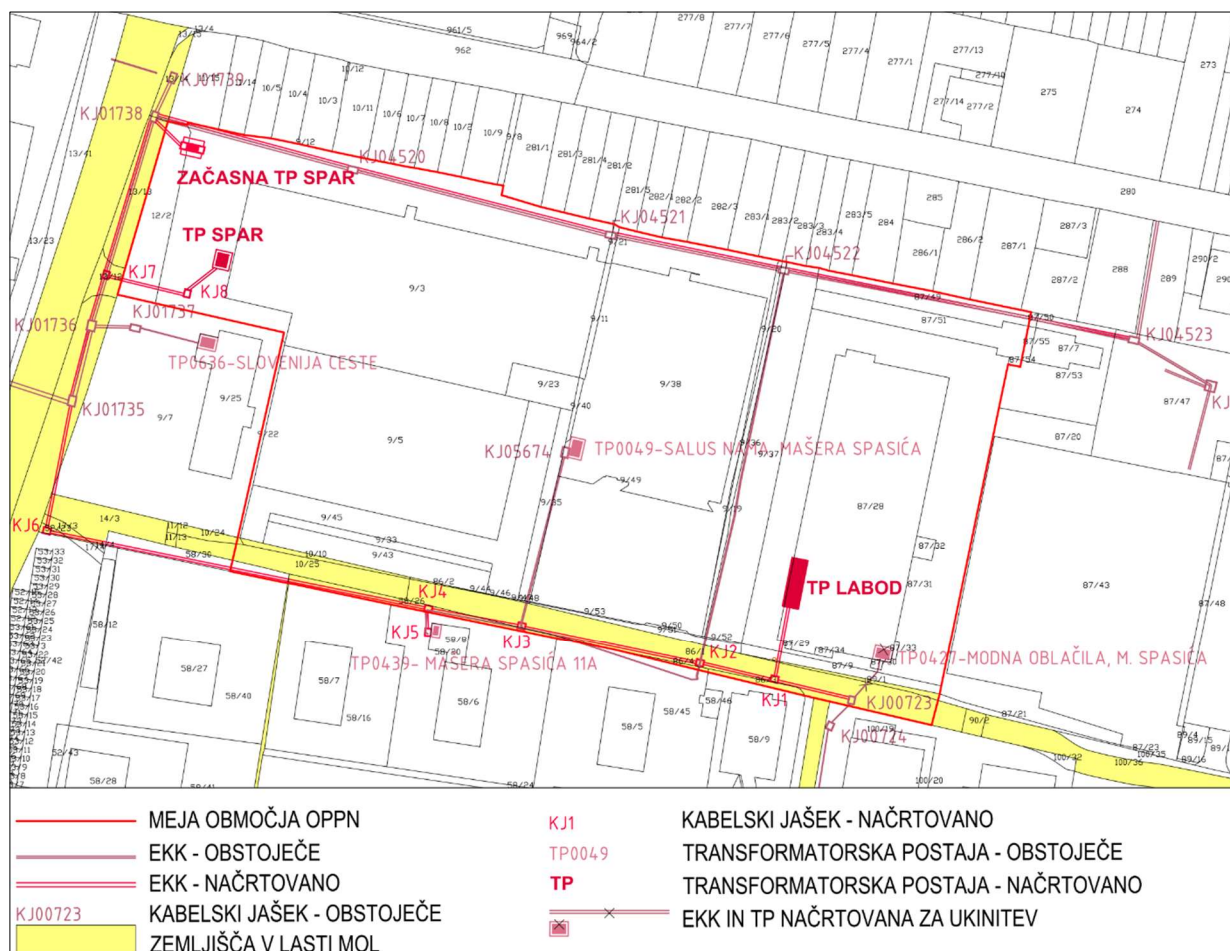
Za končno elektroenergetsko oskrbo stavbe A in stavbe C je v prvi kletni etaži posamezne stavbe načrtovana postavitve transformatorske postaje (v nadaljnjem besedilu: TP Nama in TP Labod) distribucijskega tipa z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev moči 1000 kVA.

Načrtovana je dograditev obstoječe elektrokabelske kanalizacije (v nadaljnjem besedilu: EKK), ki poteka na vzhodni strani Slovenčeve ulice in preko severnega dela območja OPPN, med obstoječimi kabelskimi jaški KJ04523, KJ04522, KJ04521, KJ4520, KJ01738, KJ01736 in KJ01735.

Za izvedbo EKK do načrtovane TP Spar, je med obstoječima kabelskima jaškoma KJ01738 in KJ01736 načrtovana postavitve novega kabelskega jaška KJ7. Iz kabelskega jaška KJ7 sta do TP Spar načrtovana elektrokabelska kanalizacija in nov kabelski jašek KJ8.

Za uvlek novih in prestavitve obstoječih 20 kV napajalnih elektroenergetskih kabelskih vodov je, na vzhodni strani Slovenčeve ulice in na južni strani Mašera-Spasičeve ulice, načrtovana nova v glavnem šest cevna EKK s kabelskimi jaški z oznakami od KJ1 do KJ6. Med kabelskima jaškoma KJ3 in KJ4 je načrtovana devet cevna EKK. Iz kabelskega jaška KJ1 je načrtovana EKK do TP Labod. Nova elektrokabelska kanalizacija je načrtovana tudi od kabelskega jaška KJ1 do TP Labod in obstoječega kabelskega jaška KJ00723, od kabelskega jaška KJ6 do obstoječega kabelskega jaška KJ01735 in od obstoječega kabelskega jaška KJ01738 do začasne TP Spar.

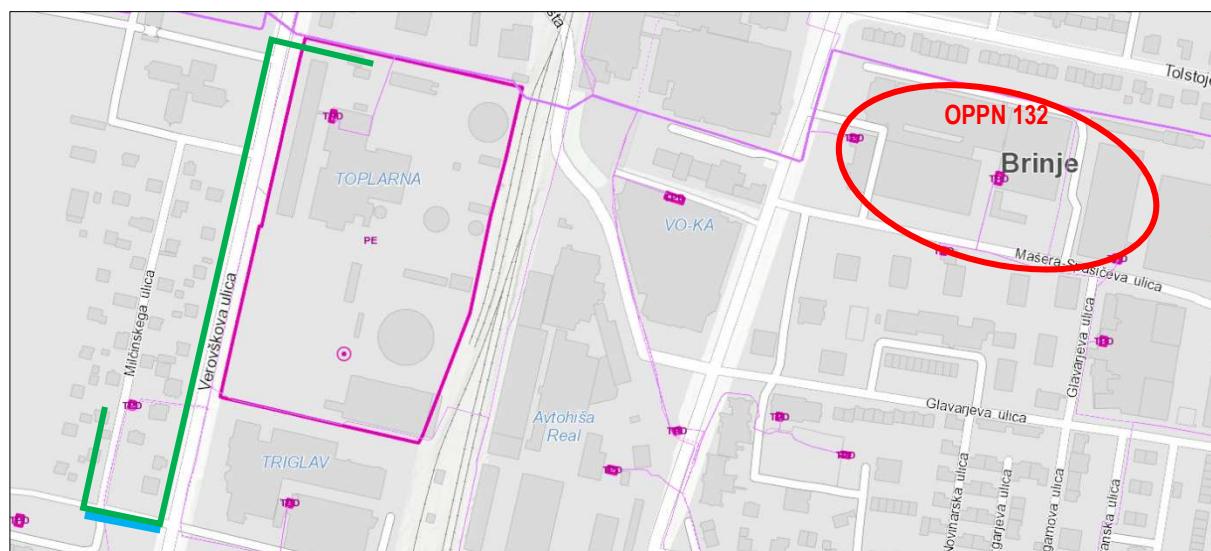
Novi odjemalci se z električno energijo napajajo preko nizkonapetostnega omrežja iz načrtovanih TP Spar in TP Labod ter obstoječe TP0049 Salus Nama, Mašera Spasiča.



Slika 9: Prikaz načrtovane in obstoječe posamezne vrste druge gospodarske javne infrastrukture – elektrika

Pred vključitvijo nove TP Spar v SN omrežje mora biti izven območja OPPN:

- zgrajena štiri cevna EKK Ø 160 mm z dvojčkom PEHD Ø 50 mm med obstoječima kabelskima jaškoma KJ06035, ki je lociran na južni strani Milčinskega ulice, in KJ01121, ki je lociran ob Verovškovi ulici, ter kabelski jašek KJ1 na Verovškovi ulici, na sproti stavbe Verovškova ulica 56,
- položen srednje napetostni kablovod Cu 240 mm² med TP0245 Milčinskega, ki stoji ob stavbi na naslovu Milčinskega ulica 54, in obstoječem kabelskim jaškom KJ01727, ki je lociran severno od Toplarne Šiška.



LEGENDA:

- EKK 4xØ160 mm + 2x PEHD Ø50 mm
- srednje napetostni kablovod CU 240 mm²

Slika 10: Prikaz posegov, ki so pogoj za vključitev TP Spar v SN omrežje

3.1.7 ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

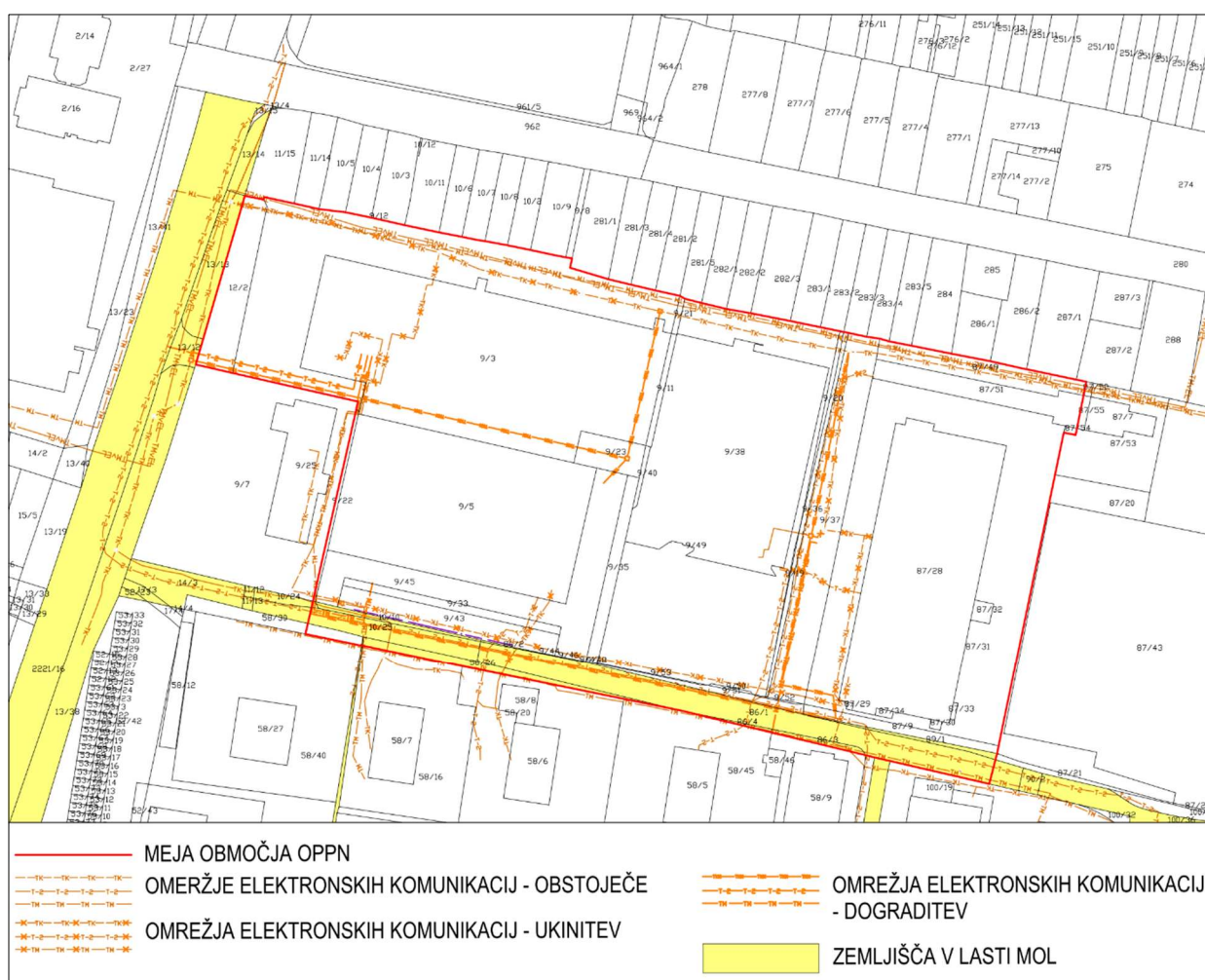
Znotraj območja OPPN, ob Mašera-Spasičevi ulici in preko nje, ob severni meji območja ter do obstoječih stavb v območju potekajo obstoječa elektronsko komunikacijska omrežja treh operaterjev.

Z OPPN sta načrtovani delna ukinitvev in dograditev obstoječega elektronsko komunikacijskega omrežja.

Delna ukinitvev je načrtovana zaradi umestitve bodočih stavb na trese obstoječih vodov.

Dograditev omrežja je načrtovana za vse tri obstoječe operaterje. Načrtovana je gradnja posameznih vej kabelske kanalizacije tako, da se omogoči priključitev načrtovanih stavb in obstoječe stavbe O, na omrežja vseh treh operaterjev.

Trase novih kabelskih kanalizacij so načrtovane praviloma do kletnih etaž stavb, kjer razvod poteka po kabelskih policah do komunikacijskega prostora ali omare omrežnih priključnih točk navezave in razvoda notranjih instalacij. V kabelsko kanalizacijo bodo uvlečeni naročniški kabli.



Slika 11: Prikaz obstoječe in načrtovane posamezne vrste druge gospodarske javne infrastrukture – elektronske komunikacije

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

Stroški investicije v komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo so v elaboratu ekonomike ocenjeni na naslednji način:

- ocena stroška za rekonstrukcijo Glavarjeve ulice je povzeta iz strokovne podlage Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasičeva ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevu- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevu - zahod, IDZ, št. 413/23, PRO-INI d.o.o., september 2023,
- ocena stroška za rekonstrukcijo Herbersteinove ulice vključno z odvodnjavanjem je povzeta iz DPP načrta »Komunalno opremljanje zemljišč v območju OPPN 132«, št. U 08/2529-26, KProjektL d.o.o., avgust 2026, izvedba nove cestne razsvetljave v Herbersteinovi ulici pa je izkustveno ocenjena s strani projektanta prometnika,
- stroški za rekonstrukcijo Slovenčeve ulice so ocenjeni s strani Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet v aprilu 2024 ob upoštevanju aktualnih cen za tovrstne gradnje,
- stroški za rekonstrukcijo Podmilščakove ulice so izkustveno ocenjeni s strani projektanta prometnika, PRO-INI d.o.o.,
- stroški na enoto za ureditev površin med Slovenčevu ulico in zahodno mejo območja OPPN so izkustveno ocenjeni s strani projektanta prometnika, PRO-INI d.o.o.,
- stroški nadgradnje naprav za vodenje in upravljanje prometa so ocenjeni s strani Javnega podjetja Ljubljanska parkirišča in tržnice, d.o.o. v marcu 2024,
- stroški gradnje druge gospodarske javne infrastrukture (elektroenergetsko omrežje) so povzeti iz elaborata IDR, Novelacija EE napajanje za območje OPPN132 med Tolstojevo in Mašera –Spasičevu-zahod, Elektro Ljubljana, št. 12/23, junij 2026,
- stroški gradnje druge gospodarske javne infrastrukture (elektronsko komunikacijsko omrežje) so povzeti iz elaborata Elektronsko komunikacijsko omrežje za območje OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasičevu – zahod, IDZ, št. E-312/23, ESPIN d.o.o, avgust 2023,
- stroški projektne dokumentacije niso zajeti v oceno stroška komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN, saj so plačniki projektne dokumentacije investitorji stavb v območju OPPN,
- stroški nadzora so ocenjeni na 4 % stroškov gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture,
- stroški investicijskega inženiringa so ocenjeni na 2 % stroškov gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture,
- v oceni stroškov je vključen DDV.

4.1 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V KOMUNALNO OPREMO

Ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo

aktivnost	enota mere	količina	ocenjeni strošek (EUR brez DDV)	DDV	SKUPNI STROŠKI (EUR z DDV)
Rekonstrukcija Herbersteinove ulice na odseku od Triglavске ulice do Glavarjeve ulice vključno z odvodnjavanjem in JR (dolžina cca. 170 m)	kos	1	485.230,00	1,22	591.980,60
Rekonstrukcija Glavarjeve ulice - LK 214503 na odseku od Slovenčeve ulice do Herbersteinove ulice vključno z odvodnjavanjem in JR (dolžina cca. 400 m)	kos	1	811.481,73	1,22	990.007,71
Rekonstrukcija Glavarjeve ulice - JP 715681 na odseku od Herbersteinove ulice do Mašera-Spasičeve ulice vključno z odvodnjavanjem in JR (dolžina cca. 106 m)	kos	1	203.195,86	1,22	247.898,95
Rekonstrukcija Slovenčeve ceste na odseku od Tolstojeve ulice do Glavarjeve ulice vključno z odvodnjavanjem (dolžina cca. 340 m)	kos	1	900.000,00	1,22	1.098.000,00

Rekonstrukcija Podmilščakove ulice na odseku od Glavarjeve ulice do Triglavске ulice vključno z odvodnjavanjem in JR (dolžina cca. 145 m)	kos	1	300.000,00	1,22	366.000,00
Javna razsvetljava Slovenčeve ulice na odseku od Tolstojeve ulice do Glavarjeve ulice (dolžina cca. 340 m)	kos	1	172.500,00	1,22	210.450,00
Ureditev površine med Slovenčevu ulico in zahodno mejo območja OPPN (velikost cca. 295 m ²)	kos	1	60.000,00	1,22	73.200,00
Nadgradnja naprav za vodenje in upravljanje prometa v vplivnem območju OPPN	kos	1	3.284.240,00	1,22	4.006.772,80
stroški gradnje in opreme					7.584.310,06
Nadzor po GZ			4,00%		303.372,40
Inženiring			2,00%		151.686,20
SKUPAJ					8.039.368,66

4.2 OCENA STROŠKOV INVESTICIJ V DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA	Gradnja (EUR brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Projektna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)	Ocena stroškov (EUR z DDV)	
ELEKTROENERGETSKO OMREŽJE						
Elektro kabelska kanalizacija, kabelski jaški, gradbena dela	180.000,00	1,22	219.600,00	13,00%	28.548,00	248.148,00
Transformatorska postaja (3x)	360.000,00	1,22	439.200,00	13,00%	57.096,00	496.296,00
SN kabel Cu 240 mm² (dolžina 650 m)	85.000,00	1,22	103.700,00	13,00%	13.481,00	117.181,00
SN kabel Al 150 mm² (dolžina 370 m)	15.000,00	1,22	18.300,00	13,00%	2.379,00	20.679,00
Elektromontažna dela	10.000,00	1,22	12.200,00	13,00%	1.586,00	13.786,00
Ostali stroški	5.000,00	1,22	6.100,00	13,00%	793,00	6.893,00
skupaj	655.000,00		799.100,00		103.883,00	902.983,00
ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE						
Nova KK za potrebe prestavitve omrežja posameznih operaterjev	24.000,00	1,22	29.280,00	13,00%	3.806,40	33.086,40
Novi priključki na KK posameznih operaterjev	13.000,00	1,22	15.860,00	13,00%	2.061,80	17.921,80
Prestavitev kabelskega omrežja posameznih operaterjev	19.000,00	1,22	23.180,00	13,00%	3.013,40	26.193,40
Izvedba razvoda po kletah do omrežnih priključnih točk v posameznih stavbah	11.000,00	1,22	13.420,00	13,00%	1.744,60	15.164,60
Pavšal za nepredvidena ali dodatna dela	5.000,00	1,22	6.100,00	13,00%	793,00	6.893,00
skupaj	72.000,00		87.840,00		11.419,20	99.259,20
SKUPAJ DRUGA GJI	727.000,00		886.940,00		115.302,20	1.002.242,20

V oceno stroškov investicij za gradnjo druge gospodarske javne infrastrukture niso zajeti stroški služnosti za omrežja, ki so načrtovana preko zasebnih zemljišč. Služnost je predmet dogovora med Elektrom Ljubljana oziroma ponudniki elektronsko komunikacijskih storitev in lastniki zemljišč.

4.3 POVZETEK OCENE STROŠKOV INVESTICIJ V NOVO KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO

Stroški investicij za gradnjo nove komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture za opremljanje stavbnih zemljišč v območju OPPN so ocenjeni na **9.041.610,86 EUR z DDV**.

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

	Investicije v komunalno opremo (investicija MOL) (EUR z DDV)	Investicije v drugo gospodarsko javno infrastrukturo (drugi investitorji) (EUR z DDV)	Investicije v komunalno opremo in drugo GJI skupaj (EUR z DDV)
SKUPAJ	8.039.368,66	1.002.242,20	9.041.610,86

4.4 OCENA DRUGIH STROŠKOV

V oceno drugih stroškov sta zajeti predstaviti obstoječe komunalne opreme v območju OPPN, ki ju je treba izvesti zaradi umestitve načrtovanih stavb na obstoječo traso ter obnova vodovodnih odsekov v Mašera-Spasičevi ulici.

Poleg predstavitev in obnov vodovodnih odsekov, pa bo treba za potrebe načrtovane prostorske ureditve izvesti tudi hišne priključke.

Stroški za predstavitev in obnove vodovodnih odsekov so povzeti iz PN Vo-Ka.

DRUGE INVESTICIJE (niso del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN)	Gradnja, strošek povzet iz strokovne podlage oz. po podatkih MOL (EUR brez DDV)	DDV	Gradnja (EUR z DDV)	Projektna in upravna dokumentacija do gradnje, investicijski inženiring in nadzor (EUR z DDV)	Ocena stroškov (EUR z DDV)	
VODOVOD						
Prestavitve vodovodnih odsekov izven vplivnega območja stavb A in C						
Prestavitev dela vodovodnega omrežja PVC fi160 izven območja gradnje stavbe C, vodovod "V1" NL DN 150, dolžina 117 m	47.970,00	1,22	58.523,40	13,00%	7.608,04	66.131,44
Prestavitev dela vodovodnega omrežja PVC fi160 izven območja gradnje stavbe A, vodovod "V1" NL DN 150, dolžina 171 m	70.110,00	1,22	85.534,20	13,00%	11.119,45	96.653,65
Skupaj prestavitve	118.080,00		144.057,60		18.727,49	162.785,09
Obnova vodovodnih odsekov v Mašera-Spasičevi ulici						
Odsek »V3.1« NL DN 150	50.020,00	1,22	61.024,40	13,00%	7.933,17	68.957,57
Odsek »V3.2« NL DN 150	29.930,00	1,22	36.514,60	13,00%	4.746,90	41.261,50
Odsek »V3.3« NL DN 100	3.150,00	1,22	3.843,00	13,00%	499,59	4.342,59
Odsek »V3.4« NL DN 100	3.850,00	1,22	4.697,00	13,00%	610,61	5.307,61
Skupaj obnove v Mašera-Spasičevi ulici	86.950,00		106.079,00		13.790,27	119.869,27
SKUPAJ DRUGE INVESTICIJE	205.030,00		250.136,60		32.517,76	282.654,36

5 VIRI FINANČNIH SREDSTEV

Po 166. členu ZUreP-3 občina zagotavlja gradnjo komunalne opreme. Gradnja komunalne opreme se financira iz komunalnega prispevka, proračunskih sredstev občine in drugih virov. Drugi viri financiranja so proračunska sredstva države, sredstva, pridobljena iz različnih skladov in druga finančna sredstva, ki niso komunalni prispevek.

Novo komunalno opremo bo gradila MOL, za kar se bodo finančna sredstva zagotovila iz komunalnega prispevka.

Način financiranja elektroenergetskega in elektronsko komunikacijskega omrežja bo predmet dogovora med Elektrom Ljubljana d.d. oziroma ponudniki elektronsko komunikacijskih storitev in investitorjem načrtovanih stavb v območju OPPN.

Stroške, ki niso del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN in tudi niso zajeti v oceni stroškov investicij v novo komunalno opremo oziroma v drugo gospodarsko javno infrastrukturo, bodo prevzeli:

- stroške, vezane na obnovo dotrajanih infrastrukturnih vodov v cestah, ki so načrtovane za rekonstrukcijo, upravljavci teh komunalnih vodov,
- stroške v zvezi s prestavitvami ali prilagoditvami infrastrukturnih vodov pa investitorji načrtovane gradnje, zaradi katere bodo stroški nastali.

6 ETAPNOST IZVAJANJA

Skladno z določili OPPN je gradnja stavb v območju OPPN načrtovana v treh etapah:

- etapa 1: gradnja stavbe z oznako A in pripadajočih ureditev na gradbeni parceli z oznako GPA,
- etapa 2: gradnja dela stavbe z oznako B ter pripadajočih ureditev na gradbeni parceli z oznako GPB ter
- etapa 3: gradnja stavbe z oznako C ter pripadajočih ureditev na gradbeni parceli z oznako GPC.

Etapo 2 je treba izvesti pred ali sočasno z etapo 1, etapo 3 pa je dopustno izvesti časovno neodvisno od ostalih dveh etap.

Gradnja komunalne opreme, ki jo je treba zgraditi za opremljanje stavbnih zemljišč v območju OPPN, bo izvedena v dveh etapah, in sicer:

- Etapa 1, ki mora biti izvedena do začetka uporabe prve od načrtovanih stavb A, B in C v območju OPPN, zajema:
 - rekonstrukcijo Slovenčeve ulice na odseku od Tolstojeve ulice do Glavarjeve ulice, vključno z nadgradnjo naprav za vodenje in upravljanje prometa za zagotavljanje ustrezne ravni prometnih uslug,
 - rekonstrukcijo Podmilščakove ulice na odseku od Glavarjeve ulice do Triglavske ulice, vključno z nadgradnjo naprav za vodenje in upravljanje prometa za zagotavljanje ustrezne ravni prometnih uslug,
 - rekonstrukcijo Glavarjeve ulice na odseku od Slovenčeve ulice do Herbersteinove ulice,
 - rekonstrukcijo Glavarjeve ulice na odseku od Mašera-Spasičeve ulice do Herbersteinove ulice in
 - rekonstrukcijo Herbersteinove ulice na odseku od Triglavske ulice do Glavarjeve ulice.
- Etapa 2, ki mora biti izvedena do začetka uporabe tretje od načrtovanih stavb A, B in C v območju OPPN, zajema:
 - nadgradnjo naprav za vodenje in upravljanje prometa za zagotavljanje ustrezne ravni prometnih uslug na Slovenčevi in Podmilščakovi ulici.

Del komunalne opreme načrtovane v etapi 1, ki je pogoj za uporabo prve od načrtovanih stavb A, B in C v območju OPPN, je dopustno izvesti tudi kasneje in sicer je dopustno rekonstrukcijo Podmilščakove ulice na odseku od Glavarjeve ulice do Triglavske ulice (vključno z nadgradnjo naprav za vodenje in upravljanje prometa za zagotavljanje ustrezne ravni prometnih uslug) ter rekonstrukcijo Glavarjeve ulice na odseku od Slovenčeve ulice do Herbersteinove ulice izvesti najkasneje do pričetka uporabe druge od načrtovanih stavb A, B in C v območju OPPN.

Glede na dopustno etapnost gradnje stavb v območju se lahko dograditev elektroenergetskega in elektronsko komunikacijskega omrežja izvede kot ločene podetape, ki pa v elaboratu ekonomike posebej niso obravnavane, saj bodo odvisne od dejanske etapnosti gradnje načrtovanih stavb.

Vsa gospodarska javna infrastruktura in priključki, potrebni za priključitev načrtovanih stavb v območju OPPN, ki potekajo v Mašera-Spasičevi ulici, morajo biti izvedeni sočasno z rekonstrukcijo Mašera-Spasičeve ulice.

7 DRUŽBENA INFRASTRUKTURA

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

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

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

Območje OPPN spada v območje Četrtna skupnosti Bežigrad, ki je ožja enota MOL.

Območje OPPN spada pod šolski okoliš Osnovne šole Franceta Bevka, potrebe za predšolsko vzgojo pa pokrivata Vrtec Jelka in Vrtec Ciciban, oziroma drugi vrtci v Ljubljani. Osnovna šola je imela v šolskem letu 2022/23 vpisanih 487 učencev in oblikovanih 22 oddelkov (povprečno 22,13 učenca/oddelek).

Osnovno zdravstveno dejavnost na primarni ravni na območju MOL opravlja Zdravstveni dom Ljubljana. Najbližja organizacijska enota osnovnega zdravstvenega varstva je Zdravstveni dom Bežigrad.

V bližini območja OPPN so v sklopu Osnovne šole Franceta Bevka na prostem urejeni nogometno igrišče in dve košarkarski igrišči ter otroško igrišče, nekoliko bolj oddaljen pa je Park Stožice v sklopu katerega se nahaja več objektov, namenjenih širši uporabi:

- Center urbanih športov s poligoni namenjenimi tako rolkarjem kot tudi kolesarjem (BMX),
- manjša ogrevalna dvorana, ki je poleg treningov rokometnega in košarkarskega kluba, namenjena tudi rekreaciji v košarki in malem nogometu, ob dvorani pa se nahaja dodatni prostor v katerem je predviden plezalni center ter
- zunanje večnamensko igrišče za košarko in nogomet.

V bližini so tudi fakultete in širok nabor storitvenih dejavnosti.

Z novo prostorsko ureditvijo se bo število prebivalcev na obravnavanem območju povečalo. Z OPPN je načrtovanih 230 novih stanovanjskih enot, kar pomeni, da se bo število prebivalcev povečalo za približno 690 oseb.

Glede na veljavna normativa v OPN MOL ID za izračun zmogljivosti objektov predšolske vzgoje in osnovnih šol bo načrtovana prostorska ureditev generirala 42 predšolskih otrok in 53 osnovnošolskih otrok.

Izračun števila predšolskih otrok:

$230 \text{ stanovanj} \times 3 \text{ osebe} = 690 \text{ stanovalcev} \times 6\% = 42 \text{ predšolskih otrok oz. } 1,91 \text{ oddelka vrtca.}$

Izračun števila osnovnošolskih otrok:

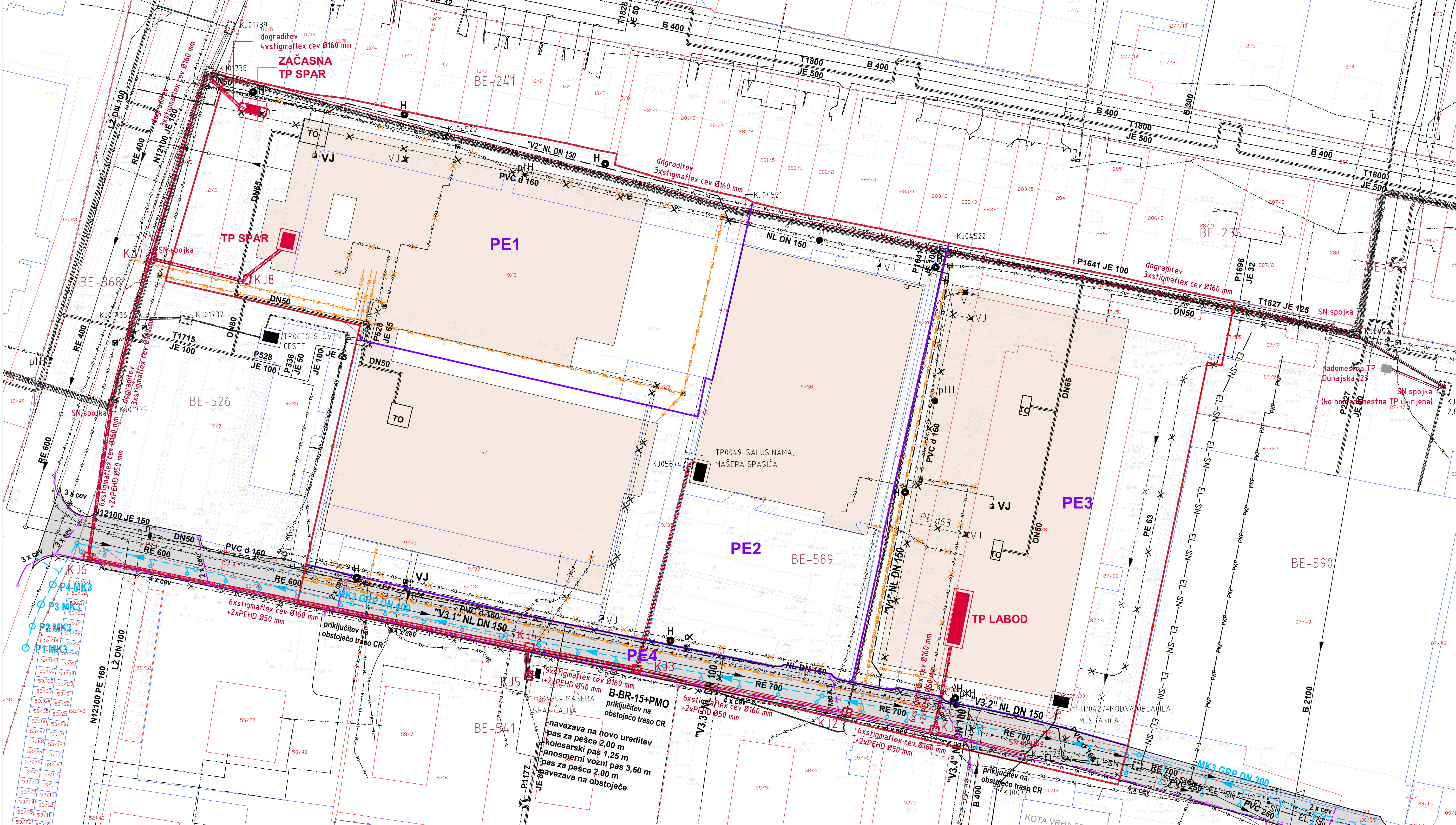
$230 \text{ stanovanj} \times 3 \text{ osebe} = 690 \text{ stanovalcev} \times 8\% = 53 \text{ osnovnošolskih otrok oz. } 1,89 \text{ oddelka šole.}$

Skladno z mnenjem MOL, Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, št. 35021-13/2022-38 z dne 14. 9. 2022 bodo kapacitete za nove vrtčevske otroke zagotovljene v obstoječih javnih vrtcih. Za nove učence pa bodo zagotovljene ustrezne kapacitete v okviru obstoječe Osnovne šole Franceta Bevka.

Ožje in širše vplivno območje načrtovanih prostorskih ureditev sta dobro opremljena z družbeno infrastrukturo, ocenjujemo, da načrtovana prostorska ureditev ne bo vplivala na potrebe po povečanju obstoječe družbene infrastrukture v MOL.

8 GRAFIČNI PRIKAZ

Številka karte	Ime karte	Merilo
1	Komunalna oprema in druga gospodarska javna infrastruktura – Mašera-Spasičeva ulica	1:500



	OBSTOJEČI VODI	NAČRTOVANI VODI	UKINJENI VODI
KANALIZACIJA	padavinska za odvodnjavanje ceste		
	interna padavinska odpadna voda		
	javna komunalna odpadna voda		
	interna komunalna odpadna voda		
VODOVOD	javni		
	interni		
PLINOVOD			
ELEKTRONSKE KOM.	Telekom-zem. kabel		
	Telekom-kabel kan.		
	Telemach-kabel kan.		
	Telemach-v EL. kanal		
ELEKTRONSKA KOM.	T2-kabel kan.		
	javna razsvetljava		
ELEKTRIKA	interna razsvetljava		
	NN-nizka napetost		
ELEKTRIKA	EKK		
	SN-srednja napetost		

ELABORAT EKONOMIKE ZA OPPN 132
MED TOLSTOJEVO IN MAŠERA-SPASIČEVO - ZAHOD

LEGENDA:

MEJA OBMOČJA OPPN

MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA

MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - NEUREJENA

MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA

PE1

PE2

PE3

PE4

PE5

PE6

PE7

PE8

PE9

PE10

PE11

PE12

PE13

PE14

PE15

PE16

PE17

PE18

PE19

PE20

PE21

PE22

PE23

PE24

PE25

PE26

PE27

PE28

PE29

PE30

PE31

PE32

PE33

PE34

PE35

PE36

PE37

PE38

PE39

PE40

PE41

PE42

PE43

PE44

PE45

PE46

PE47

PE48

PE49

PE50

PE51

PE52

PE53

PE54

PE55

PE56

PE57

PE58

PE59

PE60

PE61

PE62

PE63

PE64

PE65

PE66

PE67

PE68

PE69

PE70

PE71

PE72

PE73

PE74

PE75

PE76

PE77

PE78

PE79

PE80

PE81

PE82

PE83

PE84

PE85

PE86

PE87

PE88

PE89

PE90

PE91

PE92

PE93

PE94

PE95

PE96

PE97

PE98

PE99

PE100

KJ00723

OBSTOJEČA TRANSFORMATORSKA POSTAJA

OBSTOJEČI PODTALNI HIDRANT - UKINITEV

OBSTOJEČI NADTALNI HIDRANT - UKINITEV

OBSTOJEČI NADTALNI HIDRANT

OBSTOJEČI PODTALNI HIDRANT

NAČRTOVANI PRIKLJUČEK ZA ODVOD KOMUNALNE ODPAadne VODE

NAČRTOVANI VODOVODNI PRIKLJUČEK

NAČRTOVANI PRIKLJUČNI PLINOVOD

NAČRTOVANI PRIKLJUČNI VROČEVOD

MEJA ENOTE UREJANJA PROSTORA

OZNAKA PROSTORSKE ENOTE

MEJE PROSTORSKE ENOTE

PRVA KLETNA ETAŽA

OBSTOJEČI VODOMERNI JAŠEK

NAČRTOVANI VODOMERNI JAŠEK

NOVA KOMUNALNA OPREMA - DEL KOMUNALNEGA OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ V OBMOČJU OPPN 374

REKONSTRUKCIJA MAŠERA-SPASIČEVE ULICE

KABELSKA KANALIZACIJA JAVNE RAZSVETLJAVE

PADAVINSKA KANALIZACIJA ZA ODVODNJAVANJE CESTE

OZNAKA PONIKOVALNICE

NOVA KOMUNALNA OPREMA - NI DEL KOMUNALNEGA OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ V OBMOČJU OPPN

JAVNO VODOVODNO OMREŽJE - PRESTAVITEV/OBNOVA

NAČRTOVAN JAVNI HIDRANT

NAČRTOVANA DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA

ELEKTROKABELSKA KANALIZACIJA

NAČRTOVANA TRANSFORMATORSKA POSTAJA

KJ1

NAČRTOVAN ELE. KABELSKI JAŠEK

NAČRTOVANO ELEKTRONSKO KOMUNIKACIJSKO OMREŽJE

ŠABEC KALAN ŠABEC ARHITEKTI

Šabec kalan šabec arhitekti d.o.o.

šabecova ulica 16, ljubljana

Številka elaborata ekonomike:	EE-21-010
Izdelovalec elaborata ekonomike:	ŠABEC KALAN ŠABEC ARHITEKTI, d.o.o. Hacquetova ulica 16, 1000 Ljubljana
Pripravlavec elaborata ekonomike:	MESTNA OBČINA LJUBLJANA Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
Vsebina risbe:	KOMUNALNA OPREMA IN DRUGA GOSPODARSKA JAVNA INFRASTRUKTURA - MAŠERA-SPASIČEVA ULICA
Merilo:	1:500
Številka risbe:	1