



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14

Številka: LN 3501-9/2005-16

Datum: 3. 6. 2008

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
M E S T N I S V E T**

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

**PRIPRAVIL: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana, Oddelek za
urejanje prostora in Oddelek za ravnanje z nepremičninami**

**NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu dela območij urejanja MS 6/3 Zgornja
Hrušica in MG 6/1**

**POROČEVALCI: Načelnik Oddelka za urejanje prostora
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovo
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.
Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh.**

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

**PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem
podrobnem prostorskem načrtu dela območij urejanja MS 6/3 Zgornja Hrušica in MG
6/1.**

**Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ**

Priloga:
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61., 74. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu dela območij urejanja MS 6/3 Zgornja Hrušica in MG 6/1

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt dela območij urejanja MS 6/3 Zgornja Hrušica in MG 6/1 (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

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

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

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

3. člen
(sestavni deli OPPN)

- I. Besedilo odloka
- II. Grafični del OPPN, ki vsebuje naslednje grafične načrte:
- | | |
|--------------------------------------------------------------|----------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1 Izsek iz dolgoročnega plana | M 1:5000 |
| 2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:1000 |
| 3. Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1 Katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:1000 |
| 3.2 Geodetski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:500 |

3.3 Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu	M 1:500
3.4 Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu	M 1:500
3.5 Javne površine na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.6 Javne površine na geodetskem načrtu	M 1:500
4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1 Ureditvena situacija – nivo pritličja	M 1:500
4.2 Ureditvena situacija – nivo 1., 2. in 3. kleti	M 1:500
4.3 Značilna prereza	M 1:500
4.4 Odstranitev objektov	M 1:500
4.5 Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture	M 1:500
4.6 Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija	M 1:500
4.7 Načrt intervencijskih poti	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

- izvleček iz strateškega prostorskega plana,
- prikaz stanja v prostoru,
- strokovne podlage,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- obrazložitev OPPN,
- povzetek za javnost,
- program opremljanja OPPN.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 5851, v marcu 2008.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelno številko: del 200/5, del 389, del 395/2, 406/1, 406/3, 406/4, del 407/1, del 408, del 409/1, 410/1, 410/3, del 410/4, del 416/1, 416/9, 416/10, del 660/1, del 661/1, 661/11, vse v katastrski občini Štepanja vas.

Območje OPPN zajema 10.262 m².

2. Meja

Opis meje območja OPPN se prične v točki št. 1 v severozahodnem vogalu območja. Od točke št. 1, ki se nahaja na parceli št. 389, poteka meja proti vzhodu po severni meji območja urejanja MG 6/1 do točke št. 2 in pri tem prečka parcelo št. 395/2. Meja nadaljuje potek proti vzhodu po severni meji območja urejanja MS 6/3 preko parcel št. 200/5 in 660/1 do točke št. 7. V točki št. 7 meja območja OPPN spremeni smer proti jugu. Do točke št. 11 poteka preko parcele št. 660/1 ter po vzhodnih mejah parcel št. 416/9 in 416/10. Od točk št. 11 do 14 poteka meja območja OPPN proti zahodu po južni meji parcele št. 416/10. Nato

ponovno spremeni smer proti jugu. Do točke št. 18 poteka po vzhodni meji parcele št. 416/10 in po predvideni zunanji ureditvi preko parcele št. 416/1. Od točke št. 18 do točke št. 23 poteka meja območja OPPN proti zahodu po južnem robu obstoječih parkirnih prostorov preko parcel št. 416/1, 410/4, 409/1, 408 in 407/1. Od točke št. 23 do točke št. 42 poteka meja območja OPPN po meji prostorske enote C2, to je po predvideni prometni ureditvi Hruševske ceste. Najprej poteka proti jugu do točke št. 25 po vzhodni meji parcele št. 661/1, nato do točke št. 26 prečka Hruševsko cesto, parcela št. 661/1. Od točke št. 26 do izhodiščne točke št. 1 meja poteka proti severozahodu po območju urejanja MG 6/1. Do točke št. 42 poteka po zahodni meji parcel št. 661/1 in 661/11 ter preko parcel št. 660/1 in 389, nato pa do izhodiščne točke št. 1 nadaljuje potek po predvideni prometni ureditvi križišča med Hruševsko in Litijsko cesto. Pri tem poteka po meji prostorske enote C1 po parceli št. 389.

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

Potek meje ureditvenega območja je razviden iz grafičnih načrtov št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in 3.3 »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu«.

3. Prostorske enote

Območje OPPN se deli na tri prostorske enote:

- PE1 – površine za gradnjo stanovanjsko-poslovnih objektov in pripadajoče ureditve,
- C1 – cestni odsek, površine, namenjene javnemu dobru na Litijski cesti,
- C2 – cestni odsek, površine, namenjene javnemu dobru na Hruševski cesti.

Prostorske enote so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN se navezuje na sosednja območja po obstoječih obodnih cestah, peš komunikacijah in kolesarskih poteh. Ob načrtovanih ureditvah je treba rekonstruirati križišče na Hruševski cesti ter urediti novo kolesarsko stezo, ki se navezuje na obstoječe omrežje. Na delu območja se ohrani pešpot v smeri sever - jug.

Komunalno infrastrukturo je treba sanirati. Prostostoječo transformatorsko postajo, ki služi sosednjim enotam urejanja prostora, je treba prestaviti na vzhodni del območja.

Za potrebe stanovalcev sosednjega območja je treba zgraditi dodatnih 100 parkirnih mest.

8. člen

(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča,
- odstranitve naprav in objektov,
- gradnja novih objektov,
- redna vzdrževalna dela in rekonstrukcije objektov,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin.

9. člen (opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

1. Namembnost

Namembnost objektov v območju OPPN je stanovanjska in poslovna.

V objektu ob Hruševski cesti (v nadaljevanju: objekt A1) je v pritličju dopusten javni program. V objektu ob Litijski cesti (v nadaljevanju: objekt A2) je v pritličju in drugi etaži obvezen javni program, v tretji ter četrti etaži je javni program dopusten.

Dopustne dejavnosti so:

- *112 Večstanovanjske stavbe*
 - 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
 - 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- *113 Stanovanjske stavbe za posebne namene*
 - 1130 Stanovanjske stavbe za posebne namene
- *121 Gostinske stavbe*
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- *122 Upravne in pisarniške stavbe*
 - 12201 Stavbe javne uprave
 - 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
 - 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- *123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti*
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe)
- *126 Stavbe splošnega družbenega pomena*
 - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
 - 12620 Muzeji in knjižnice
 - 12640 Stavbe za zdravstvo
- *124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij*
 - 12420 Garažne stavbe

Servisni prostori ter del parkirnih površin so urejeni v kletnih etažah objektov A1 in A2.

2. Zazidalna zasnova

V prostorski enoti PE1 je načrtovana gradnja dveh prostostoječih objektov A1 in A2.

Ob Hruševski cesti je lociran objekt A1, ki je prostorsko dominanten. Pravokotno nanj, ob Litijski cesti je lociran objekt A2. Objekta sta v podzemnem delu povezana s skupnimi kletnimi etažami. Vhodi v objekta so s Hruševske ceste (objekt A1) in Litijske ceste (objekt A2).

Ob objektu A1 je dopustna postavitvev prostostoječe nadstrešnice.

V južnem delu prostorske enote PE1 se preko obstoječega parkirišča uredi dovoz do klančine v podzemno garažo, v vzhodnem delu pa nadomesten izhod iz zaklonišča.

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.1 »Ureditvena situacija – nivo pritličja« in 4.2 »Ureditvena situacija – nivo 1., 2. in 3. kleti«.

3. Zasnova zunanje ureditve

Prostor ob križišču Litijske in Hruševske ceste je treba urediti kot trg.

Na prostoru med objektoma A1 in A2 je treba urediti parkovno površino z otroškim igriščem. Peš povezavo (intervencijsko pot) na vzhodnem robu parkovne ureditve je treba ohraniti.

Pred obstoječo stolpnico je treba urediti zelene površine in povezavo med podhodom pod Litijsko cesto in peš povezavo.

Na eno stanovanjsko enoto je treba zagotoviti najmanj 15 m² zelene površine.

Zunanje parkirne površine se v pretežni meri ohranijo, nove je treba urediti ob Litijski cesti.

Ob Hruševski cesti je treba urediti nov drevored, obstoječ drevored ob parkirišču se ohrani.

V severovzhodnem delu prostorske enote PE1 je treba zasaditi visokoraslo drevje.

10. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

V ureditvenem območju OPPN je dopustna postavitev naslednjih enostavnih objektov:

- sezonski gostinski vrtovi ob objektu A1 pod prostostoječo nadstrešnico,
- urbana oprema, razen objektov za oglaševanje,
- skulpture in druge prostorske inštalacije,
- vodnjaki in okrasni bazeni.

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

Oblikovna zasnova objektov A1 in A2 mora odražati njuno programsko raznolikost. Stanovanjsko poslovni objekt A2 mora biti zasnovan s horizontalnimi poudarki tako, da vse fasade, razen južne, od druge do četrte etaže previsevajo. Pretežno stanovanjski objekt A1 mora biti zasnovan z vertikalnimi poudarki, ki odražajo namembnost objekta in notranjo strukturo prostorov.

Strehe objektov morajo biti ravne in oblikovane kot pohodne terase. Prostostoječa nadstrešnica mora biti lahka, kovinska in sodobno oblikovana.

Zidani električni transformator mora biti arhitekturno oblikovan.

Oblikovni princip, izbor materialov in barv mora biti v območju OPPN usklajen.

12. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

V prostorski enoti PE1 morajo biti pešpoti, ploščadi in klančine tlakovane in opremljene z osnovno urbano opremo ter primerno osvetljene.

Vozne in parkirne površine morajo imeti betonske ali kamnite robnike.

Vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem.

Minimalna globina zemlje nad zgornjo koto plošče kleti mora biti najmanj 0,60 m, v območju dreves pa najmanj 1,00 m.

Za zagotovitev enotnosti urbane opreme, enostavnih objektov in ostalih elementov zunanje ureditve je treba izdelati katalog urbane opreme in materialov zunanje ureditve.

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1 »Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

13. člen**(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)****1. Tlorisni gabariti**

Objekt A1:

- tlorisne dimenzije: 27,00 m x 17,00 m.

Objekt A2:

- tlorisne dimenzije pritličja: 37,70 m x 13,50 m,
- tlorisne dimenzije tipičnih etaž: 43,70 m x 16,00 m.

Izven tlorisnih gabaritov objektov A1 in A2 je dopustno izvesti balkone velikosti do 5 % tlorisne površine posamezne etaže in globine do 1,50 m ter nadstreške.

Klet:

- tlorisne dimenzije kletnih etaž: 73,40 m x 55,00 m.

2. Višinski gabariti

Višina objekta A1 je max. 45,40 m (3K+P+14).

Višina objekta A2 je max. 14,50 m (3K+P+3).

Maksimalna višina objekta je določena z najvišjo točko venca. Nad njo je dopustno postaviti tehnične naprave za obratovanje objekta in izhode na streho.

Zunanja ureditev mora biti prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest.

3. Kapacitete območjaPovršina območja OPPN: 10.262 m²Površina prostorske enote PE1: 6.511 m²

- BTP nad nivojem terena: max. 9.500 m²
- BTP kletnih etaž: max. 11.350 m²
- BTP poslovnega programa: min. 1.650 m²
- BTP stanovanj: max. 7.850 m²
- Število stanovanjskih enot: max 110
- Dopusten faktor izrabe FI v PE1: do 1,45

Površina prostorske enote C1: 1.960 m²Površina prostorske enote C2: 1.791 m²

Zazidalna zasnova, zasnova zunanje ureditve in idejne višinske kote terena so razvidne iz grafičnih načrtov št. 4.1 »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, 4.2 »Ureditvena situacija – nivo 1., 2. in 3.kleti«, 4.3 »Značilna prereza« ter 4.6 »Prometno tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

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

V območju OPPN je dopustno prestaviti objekte na naslednjih zemljiščih k.o. Štepanja vas:

- parcelna številka: 661/1 (prestavitev opornega zidu),
- parcelni številki: 406/1, 616/10 (prestavitev zidanega električnega transformatorja),

- parcelna številka: 410/1 (prestavitev izhoda iz zaklonišča),
- parcelna številka.: 416/10 (prestavitev omarice prižigališča javne razsvetljave),
- parcelna številka.: 660/1 (prestavitev omarice prižigališča javne razsvetljave).

IV. NAČRT PARCELACIJE

15. člen (načrt parcelacije)

Območje OPPN obsega naslednje parcele:

1. Parcela objektov A1 in A2 s kletjo (v nadaljevanju P1):
P1 obsega zemljišča s parcelnimi številkami 406/1, 406/3, del 407/1, del 406/4, 410/1, 410/3, del 410/4, del 416/9, del 416/10, del 660/1, vse k.o. Štepanja vas.
Površina P1 znaša 4532 m².
2. Parcela obstoječega parkirišča soseske (v nadaljevanju P2):
P2 obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami: 407/1, 406/4, 408, 409/1, 410/4, 416/1, 416/10, vse k.o. Štepanja vas.
Površina P2 znaša 987 m².
3. Parcela peš povezave - intervencijske poti (v nadaljevanju P3):
P3 obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami: 416/10, 416/9, 416/1, vse k.o. Štepanja vas.
Površina P3 znaša 342 m².
4. Parcela novega parkirišča soseske (v nadaljevanju P4):
P4 obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami: 416/10, 416/9, vse k.o. Štepanja vas.
Površina P4 znaša 598 m².
5. Parcela transformatorske postaje (v nadaljevanju P5):
P5 obsega del zemljišča s parcelno številko 416/10, k.o. Štepanja vas.
Površina P5 znaša 52 m².

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so priloga OPPN.

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.3 »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu« in 3.4 »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu«.

16. člen (javne površine)

1. Površine, namenjene javnemu dobru

Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo prostorski enoti C1 in C2, ki ju sestavljajo deli zemljišč s parcelnimi številkami: 200/5, 389, 395/2, 416/9, 660/1, 661/1, 661/11, vse k.o. Štepanja vas.

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 3751 m².

2. Površine namenjene javni rabi

Površina, namenjena javni rabi, je peš povezava – intervencijska pot v prostorski enoti PE1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami: 416/1, 416/10, 416/9, vse k.o. Štepanja vas. Površine, namenjene javni rabi, merijo 342 m².

Javne površine so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.5 »Javne površine na katastrskem načrtu« in 3.6 »Javne površine na geodetskem načrtu«.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

17. člen (etapnost gradnje)

Načrtovana gradnja objektov, ureditve zunanjih in prometnih površin ter ureditev pripadajoče komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture mora biti izvedena v eni etapi.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

18. člen (rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave)

1. Splošno

V času gradnje in uporabe objektov je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjše obremenitve okolja.

2. Varstvo vode in podzemne vode

Del območja OPPN leži na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja, in sicer v širšem območju z manj strogim vodovarstvenim režimom z oznako VVO III. Pri načrtovanju je treba upoštevati omejitve in pogoje "Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja".

Objekti morajo biti grajeni najmanj 2,0 m nad najvišjo koto gladine podzemne vode. Če se transmisivnost na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %, je gradnja izjemoma dovoljena tudi pod to koto.

V času gradnje je treba predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in gradbišče organizirati tako, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi.

Vozne in parkirne površine morajo biti ustrezno vodotesno utrjene, obrobljene z betonskimi ali kamnitimi robniki in opremljene z lovilci olj.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena mora biti izvedeno naravno ali prisilno, odvod zraka mora biti izveden na nivoju terena.

Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena mora biti izvedeno naravno ali prisilno, odvod zraka mora biti izveden nad strehe objektov. Med gradnjo je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

4. Varstvo pred hrupom

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena je treba speljati na zunanje površine na mesta, kjer se ljudje ne zadržujejo. Prezračevalne naprave je treba opremiti z dušilci zvoka.

Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena je treba speljati nad strehe objektov ali v tehnično etažo objekta in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Fasade objekta morajo zagotavljati ustrezno protihrupno zaščito.

5. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in odjemna mesta za odpadke je treba urediti na nivoju terena ter skladno s predpisi.

Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času gradnje, je treba v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izdelati načrt ravnanja z odpadki.

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

19. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)

1. Splošno

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z veljavno uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je treba v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelati študijo požarne varnosti.

2. Intervencijske poti in površine

Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča).

Intervencijske poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti asfaltirane ali tlakovane in projektirane na 10 ton osne obremenitve.

Za reševalna, policijska in vozila varnostnih služb mora biti zagotovljen dostop do posameznega vhoda v objekt preko obodnih cest, intervencijskih poti in peščevih površin.

Dostop intervencijskih vozil je predviden z Litijske in Hruševske ceste.

3. Hidrantno omrežje

Požarno varstvo območja OPPN je predvidoma zagotovljeno z obstoječim hidrantnim omrežjem z zunanjimi, talnimi hidranti. Če bi študija požarne varnosti določala namestitve dodatnih hidrantov, se jih izvede skladno s pogoji upravljavca javnega vodovodnega omrežja.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.5 »Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture« in 4.7 »Načrt intervencijskih poti«.

VIII. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

20. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Prometne ureditve

Prostorska enota C1

Prostorska enota C1, ki obsega del Litijske ceste, je namenjena motornemu in javnemu potniškemu prometu z ločeno kolesarsko stezo minimalne širine 1.5 m, hodnikom za pešce minimalne širine 1,6 m in zelenico pretežne širine 5.0 m.

Za dovoz do severnega dela prostorske enote PE1 je, v osi obstoječega severnega priključka, predviden nov desno-desni cestni priključek na Litijsko cesto.

Za intervencijska vozila se uredi izvoz v križišče Litijske in Hruševske ceste po hodniku za pešce in kolesarski stezi ob južnem robu Litijske ceste.

Prostorska enota C2

Prostorska enota C2, ki obsega del Hruševske ceste, je namenjena motornemu prometu z ločeno kolesarsko stezo minimalne širine 1.5 m, hodnikom za pešce minimalne širine 1,6 m in zelenico širine 3.0 m do 8.0 m.

Dovoz do južnega dela prostorske enote PE1 je predviden z obstoječega priključka, ki bo rekonstruiran, z minimalnim severnim priključnim radijem 6 m.

Prostorska enota PE1

V severnem delu prostorske enote PE1 je predvidena dovozna pot in parkirišči na nivoju terena.

Na obstoječem parkirišču je predvidena odstranitev 5 parkirnih mest in gradnja klančine za dovoz do podzemnih garaž ter dostavo do objektov.

Del obstoječega parkirišča v priključku na Hruševsko cesto bo povečan za tri dodatna parkirna mesta.

Obstoječa peš pot, ki poteka v smeri sever - jug, se ohrani; dopustne so višinske prilagoditve poti. V vseh smereh so predvidene nove peš povezave, ki se navezujejo na obodne hodnike za pešce in obstoječo peš pot.

2. Mirujoči promet

Za uporabnike objektov A1 in A2 je treba zagotoviti:

- 2 parkirni mesti na stanovanje,
- 1 parkirno mesto na 30 m² neto površine trgovin ter prostorov, namenjenih storitvenim in poslovnim dejavnostim,
- 1 parkirno mesto na 4 sedeže in 1 tekoči m pulta v gostinskih lokalih,
- dodatnih 10 % parkirnih mest za obiskovalce poslovnih prostorov in trgovin.

Za invalide je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest skladno z veljavnim predpisom, ki ureja zahteve za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabo objektov v javni

rabi ter večstanovanjskih stavb.

Za obstoječe stanovalce soseske je treba zagotoviti najmanj 100 parkirnih mest.

3. Idejna višinska regulacija

Višine zunanje ureditve v prostorski enoti PE1 se navezujejo na višine obstoječih utrjenih površin prostorskih enot C1 in C2, ter se izvedejo na kotah terena 291.40 do 291.80 m.n.v. Kota pritličja objekta A1 je na 292.05 m.n.v., kota pritličja objekta A2 je na 291.95 m.n.v.

Višinske kote terena in vhodov ter prometna ureditev so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

21. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

1. Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- novi objekti znotraj območja OPPN morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno, energetska in telekomunikacijska infrastrukturno omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno, elektroenergetska in telekomunikacijska omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- trase komunalnih, energetska in telekomunikacijska vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur;
- gradnja infrastrukture mora potekati usklajeno;
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe komunalne, energetske in telekomunikacijske vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci;
- poleg s tem odlokom določenih ureditev komunalne opreme je dovoljena tudi gradnja drugih linijskih komunalnih vodov in naprav, če jih je treba zgraditi zaradi potreb predmetnega območja ali sistemskih potreb infrastrukture na širšem območju pod pogojem, da dodatne ureditve ne onemogočajo izvedbe ureditev po tem odloku;
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetska ali telekomunikacijska infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov.

2. Vodovod

Za oskrbo predvidenih objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo je treba dograditi javno

vodovodno omrežje, ki se bo oskrbovalo iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana.

Za oskrbo objektov je treba zgraditi nov javni vodovod NL DN 150 mm, ki bo potekal po Hruševski cesti in pod cestiščem Litijske ceste, v trasi od obstoječega revizijskega jaška na severozahodni strani predvidenega objekta do obstoječega vodovoda LŽ DN 250 mm na severni strani Litijske ceste oziroma do vodovoda NL DN 150 mm po PGD/PZI projektu "Sanacija vodovoda v Štepanjskem naselju" (Hidroinženiring d.o.o., št. projekta: 40-019-00/99, oktober 1999), če bo sanacija vodovoda LŽ DN 250 mm do takrat že izvedena.

Načrtovani objekti bodo priključeni na obstoječ vodovod NL DN 150 mm, ki poteka vzhodno od Hruševske ceste na območju prostorske enote PE1. Pri gradnji je treba vodovod ustrezno zaščititi oziroma prestaviti v vzhodni hodnik za pešce Hruševske ceste.

Na vodovodih je predvideno ustrezno število hidrantov.

Obstoječi javni vodovod LŽ DN 150 mm, ki poteka južno od Litijske ceste bo na delu, kjer so načrtovani objekti, ukinjen.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati projektno nalogo "Izgradnja vodovoda zaradi novogradnje v Zgornji Hrušici" (Območje urejanja MS 6/3), JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., številka projekta 2365 V, avgust 2006.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in predvsem podzakonski akti, ki urejajo oskrbo z vodo.

Vodovod in pripadajoči objekti morajo biti izvedeni tudi v skladu z internim dokumentom JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o. "TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema".

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev objektov in predložiti projektno dokumentacijo.

3. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je zasnovan mešan sistem kanalizacije.

Odpadne komunalne vode iz obravnavanega območja je treba preko hišnih priključkov priključiti na obstoječe kanale dimenzije 300 mm na Litijski in Hruševski cesti.

Del obstoječega kanala DN 300 mm na Litijski cesti v dolžini 33 m, na delu od priključka objekta A2 do predvidenega novega uvoza, se ukine.

Padavinske vode s streh, utrjenih funkcionalnih površin objektov in parkirišč je treba ponikati v podtalje. Padavinsko vodo z utrjenih funkcionalnih površin objektov in parkirišč je treba predhodno ustrezno očistiti v pripadajočih lovilcih olj.

Priključevanje objektov z direktnim priključkom je dopustno samo za odtok s pritličij in nadstropij. Odtoki iz kleti so dopustni le preko črpališč.

Upoštevati je treba vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi, ki urejajo odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode.

Upoštevati je treba interni dokument JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o. »TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema«.

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev objekta in predložiti projektno dokumentacijo.

4. Plinovod

Na obravnavanem območju ni obstoječega plinovodnega omrežja. Objekte je dopustno priključiti na plinovodno omrežje zemeljskega plina, ko bo to zgrajeno, vendar samo za potrebe kuhanja in morebitne tehnološke potrebe, ki jih ne bi bilo možno zagotoviti iz vročevodnega omrežja.

5. Vročevod

Objekte na obravnavanem območju je treba za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje.

Za oskrbo s toplotno energijo je treba zgraditi sekundarni priključni vročevod DN 80 mm z navezavo na obstoječe vročevodno omrežje dimenzije 150 mm, ki poteka vzhodno od obravnavanega območja. Sekundarni priključni vročevod DN 80 mm mora potekati v južnem hodniku za pešce Litijske ceste do kleti predvidenih objektov in nato pod stropom prve kleti do prostora toplotne postaje za objekt A2, kjer se razdeli na priključni vročevod za objekt A2 in A1.

6. Elektroenergetsko omrežje

Predvideni objekti bodo priključeni na distribucijsko elektroenergetsko omrežje preko prestavljene TP 236 Litijska.

TP 236 Litijska in pripadajoče VN in NN elektroenergetsko omrežje je treba zaradi gradnje novih objektov prestaviti. TP 236 Litijska je treba prestaviti na vzhodni del parkirišča severno od objekta Bilečanska ulica 2. Za vključitev prestavljene TP in za prestavitev obstoječega visokonapetostnega in nizkonapetostnega omrežja je treba izvesti novo kabelsko kanalizacijo po južnem hodniku za pešce Litijske ceste od nizkonapetostnega stebra na zahodni strani Hruševske ceste do kioska severovzhodno od objekta Bilečanska ulica 2, vključno z navezavo prestavljene TP 236 Litijska ter kabelsko kanalizacijo od TP 800 Bilečanska 4 do nove kabelske kanalizacije na Litijski cesti po vzhodnem robu obravnavanega območja. Novo kabelsko kanalizacijo oziroma razširitev obstoječe kabelske kanalizacije je treba zgraditi tudi v smeri proti severu preko Litijske ceste do Steletove ulice.

Od prestavljene TP 236 Litijska bo potekalo nizkonapetostno omrežje v kabelski kanalizaciji do obstoječega stebra zahodno od Hruševske ceste, kjer je predviden prehod na obstoječe nadzemno omrežje. V prestavljeno TP bo vključeno tudi omrežje javne razsvetljave.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati Idejno rešitev "Elektro energetska opremljanje območja MS 6/3 Zgornja Hrušica" (Elektro Ljubljana d.d., št. projekta 42/06, september 2006).

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Objekti bodo priključeni na telekomunikacijsko omrežje Telekom Slovenije prek nove telekomunikacijske kabelske kanalizacije, ki bo potekala po južnem hodniku za pešce Litijske ceste od objekta Litijska cesta 38 do načrtovanih objektov. V kabelski kanalizaciji bo položeno telekomunikacijsko omrežje izbranih ponudnikov telekomunikacijskih storitev.

V objektu A1 ali A2 je treba zagotoviti prostor za javno telefonsko centralo v izmeri cca. 50 - 55 m².

8. Javna razsvetljava

Vse javne povozne, parkirne, pohodne in manipulativne površine je treba opremiti z javno razsvetljavo. Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih mora biti internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

Zaradi gradnje načrtovanih objektov in prestavitve TP 236 Litijska je treba preurediti in prestaviti del obstoječega omrežja v križišču Hruševske ceste in Litijske ceste ter na vzhodnem in južnem robu obravnavanega območja. Omrežje javne razsvetljave je treba priključiti na prestavljeno TP Litijska 236 ter izvesti prestavitev prižigališč v križišču Hruševske in Litijske ceste ter severozahodno od objekta Bilečanska ulica 2 v bližnji zelenici. Javna razsvetljava mora biti izvedena s podzemno kabelsko kanalizacijo, vlečnimi in priključnimi jaški ter svetilkami.

Za izvedbo javne razsvetljave se uporabi tipske elemente. Razsvetljava mora ustrezati zahtevam, podanim v priporočilih SDR PR 5/2, ter smernicam glede varovanja okolja v smislu preprečevanja vsiljene svetlobe.

Komunalna in energetska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta 4.5 »Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture«.

IX. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

22. člen

(program opremljanja stavbnih zemljišč)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je "Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območij urejanja MS 6/3 Zgornja Hrušica in MG 6/1", ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, z datumom marec 2008, številka projekta 5851.

Podlage za odmero komunalnega prispevka so:

- Skupni stroški gradnje komunalne opreme so 130.762,05 EUR brez DDV.
- Obračunska območja za novo komunalno opremo so enaka prostorski enoti PE1.
- Obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 4. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 4 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: "Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov" (LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005), ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana.
- Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti je 1, razen za kletne etaže, namenjene parkiranju, za katere se upošteva faktor dejavnosti 0,7, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Olajšav za zavezance ni.
- Obračunski stroški komunalne opreme so 457.144,79 EUR brez DDV.
- Obračunski stroški na m² parcele so 89,11 EUR brez DDV, obračunski stroški na m² neto tlorisne površine so 43,79 EUR brez DDV. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na m² parcele in m² neto tlorisne površine po posamezni komunalni opremi je razviden iz programa opremljanja.

Komunalni prispevek za nove objekte na območju OPPN je 457.144,79 EUR brez DDV.

23. člen
(pogodba o opremljanju)

Investitorji na območju prostorske enote P1 in Mestna občina Ljubljana, v skladu s programom opremljanja, sklenejo pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorjev pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitorji morajo, skladno s pogodbo, urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetsko infrastrukturo, ter jih brezplačno predati v upravljanje Mestni občini Ljubljana.

X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

24. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Dopustno odstopanje pri tlorisnih gabaritih je ± 1.00 m. Izjemoma je lahko odstopanje večje kot -1.00 m pod pogojem, da je utemeljeno z arhitekturno zasnovo stavb in zunanje ureditve.

Dopustno odstopanje pri višinskih gabaritih objektov A1 in A2 je -1.00 m.

Mejne točke parcel lahko odstopajo za 1 % od koordinatnih točk, navedenih v prilogi odloka, vendar ne smejo segati preko meja parcel, ki so v lasti investitorja.

Višinska regulacija terena se lahko prilagaja projektnim rešitvam prometne in komunalne infrastrukture.

Izjemoma so dopustne spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

25. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Investitorji morajo v času gradnje zagotoviti nemoteno delovanje sosednjih objektov in so sočasno z izgradnjo objektov dolžni zagotoviti gradnjo oziroma prestavitev vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje sosednjih objektov.

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov v vplivnem območju.

Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, nastale v času gradnje, morajo investitorji sanirati. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

26. člen
(usmeritve za določitev meril in pogojev po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev)

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so v območju OPPN dopustna redna in investicijsko-vzdrževalna dela ter spremembe namembnosti objektov skladno z določbami 9. in 20. člena tega odloka.

XI. KONČNE DOLOČBE

27. člen (prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila:

- Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja MS 6/1 Štepanjsko naselje, MS 6/2 Štepanja vas, MS 6/3 Zgornja Hrušica, MR 6/1 Štepanja vas in MR 6/2 Hrušica (Uradni list RS, št. 27/95, 63/99) in
 - Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto M6 Štepanjsko naselje - Hrušica - Bizovik (Uradni list SRS, št. 3/88 in Uradni list RS, št. 56/92, 63/99),
- ki se nanašajo na ureditveni območji iz tega odloka.

28. člen (vpogled OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana – Izpostava Moste - Polje,
- Četrtni skupnosti Golovec.

Spis postopka priprave in sprejemanja OPPN je na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora.

29. člen (uveljavitev)

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

Številka: 3501-9/2005-16
Ljubljana,
dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Jankovič

OBRAZLOŽITEV**dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dela območij urejanja MS 6/3 Zgornja Hrušica in MG 6/1****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 61., 74. in 98. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07), ki določajo, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom, da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka in da se postopki za sprejem občinskega lokacijskega načrta, začeti pred uveljavitvijo ZPNačrt; nadaljujejo in končajo kot občinski podrobni prostorski načrt;
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte;
- Program priprave občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja MS 6/3 Zgornja Hrušica (Uradni list RS, št. 91/05);
- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04, 69/04, 79/04 – 3477, 5/06 - 155).

2. Ocena stanja, razlogi in cilji, za kaj je akt potreben

Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za dela območij urejanja MS 6/3 Zgornja Hrušica in MG 6/1 (v nadaljevanju: OPPN) obsega območje med Litijsko cesto na severu in Hruševsko cesto na zahodu. Na južni strani meji na obstoječe parkirišče, na vzhodni pa na funkcionalno zemljišče stanovanjske stolpnice. Jugozahodno od območja se dviga pobočje Golovca.

Obravnava območje se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja MS 6/1 Štepanjsko naselje, MS 6/2 Štepanja vas, MS 6/3 Zgornja Hrušica, MR 6/1 Štepanja vas in MR 6/2 Hrušica (Uradni list RS, št. 27/95, 63/99) in Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto M6 Štepanjsko naselje - Hrušica – Bizovik (Uradni list SRS, št. 3/88 in Uradni list RS, št. 56/92, 63/99). Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja MS 6/1 Štepanjsko naselje, MS 6/2 Štepanja vas, MS 6/3 Zgornja Hrušica, MR 6/1 Štepanja vas in MR 6/2 Hrušica določa v delu območja urejanja MS 6/3 Zgornja Hrušica merila in pogoje za gradnjo manjšega in nižjega objekta (do P+2) z javnim programom - poslovne, trgovsko-storitvene dejavnosti ter gradnjo podzemnih parkirišč in garaž.

Zaradi nizke izrabe gradbene parcele in visokih stroškov gradnje podzemnih garaž predvidena zazidava ni bila realizirana.

Investitor Imos d.d. želi namesto navedenega objekta zgraditi dva večja stanovanjsko poslovna objekta s podzemno garažo, ki bi služila tudi obstoječim stanovalcem. Poleg tega mora rekonstruirati del obstoječih prometnic, ki se nahajajo v območju urejanja MG 6/1.

S temi posegi bi zaključil programsko in prostorsko zasnovo Štepanjskega naselja.

Glede na to, da je naveden poseg z urbanističnega vidika utemeljen in da določila navedenega dokumenta ne omogočajo uresničitev načrtovanih programov investitorja, je treba izdelati nov prostorski akt - OPPN.

3. Poglavitne rešitve

V OPPN so določeni pogoji za odstranitev objektov, gradnjo stanovanjsko poslovnih objektov in podzemne garaže, pogoji za ureditev pripadajočih zunanjih površin, ureditev površin v javnem dobru ter pogoji za gradnjo ustrezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture.

Variantne rešitve

Pred izdelavo OPPN so bile na podlagi strokovnih podlag izdelane tri variantne rešitve različnih avtorjev, ki so jih izdelali:

- Ferdo Jordan, univ. dipl. inž. arh. in Marko Kogovšek univ. dipl. inž. arh. - LUZ d.d.
- Jure Zavrtanik, univ. dipl. inž. arh. - LUZ d.d.
- Andrej Mlakar, univ. dipl. inž. arh. - Studio Krog d.o.o.

Kot najprimernejša rešitev je bila ocenjena variantna rešitev avtorjev Ferda Jordana, u.d.i.a. in Marka Kogovška, u.d.i.a. - LUZ d.d.

Avtorja sta rešitev dopolnila glede na sprejete zaključke in usmeritve Oddelka za urejanje prostora pri Mestni občini Ljubljana tako, da je predlagana pozidava morfološko skladna z območjem stanovanjske soseske in pozidavo ob Litijski cesti.

Odstranitev objektov

Pogoj za izvedbo predvidene gradnje je odstranitev oz. prestavitev zidane transformatorske postaje, izhoda iz zaklonišča, opornega zidu ter dveh omaric - prižigališč javne razsvetljave.

Zasnova prostorske ureditve

V območju OPPN sta načrtovana dva, v kletnih etažah povezana objekta A1 in A2 ter pripadajoča zunanja ureditev.

Postavitev objektov v prostoru, njuna velikost, višina in oblikovna zasnova se vključujejo v pozidavo ožjega in širšega območja Štepanjskega naselja.

Objekt A1 leži vzporedno s Hruševsko cesto, medtem ko je objekt A2 postavljen pravokotno nanj, vzporedno z Litijsko cesto.

Oba objekta se razlikujeta po gabaritih in oblikovanju. Objekt A1 je prostorsko dominanten – stolpnica višine P+14 oziroma 45.40 m, ki dopolnjuje kompozicijo obstoječih stolpnic v Štepanjskem naselju. Objekt A2, višine P+3 oziroma 14.50, m je prostorsko podrejen, z lego in volumnom je v sozvočju z obstoječimi nižjimi javnimi objekti ob Litijski cesti in oblikuje njeno obrobje.

Pritlična etaža objekta A2 je zasnovana kot ožji »podstavek«, na katerega je postavljen volumen, ki s treh strani previseva čez spodnjo stavbno maso in jo tako arhitekturno členi.

Oba objekta imata javen parter (s 1. nadstropjem v objektu A2) in stanovanja v etažah. V kletnih etažah sta objekta povezana.

Pred objektom A1 je predvidena postavitev prostostoječe nadstrešnice.

Prometna ureditev

Območje se prometno navezuje na Hruševsko cesto, kjer je predviden dovoz za osebna in dostavna vozila in priključek podzemne garaže. Poleg tega je predviden tudi nov priključek na Litijsko cesto.

Ob Hruševski cesti je predvidena obojestransko kolesarska steza min. širine 1.5 m in prestavitev hodnika za pešce min. širine 1.6 m, na zunanji rob cestišča. Obojestransko kolesarsko stezo se v južnem delu spusti na nivo vozišča, hodnik za pešce se poveže z obstoječim hodnikom za pešce.

Parkirni prostori se uredijo v treh skupnih kletnih etažah ter na terenu.

Skupaj je predvidenih 368 parkirnih mest, 342 v kletnih etažah in 26 na nivoju terena ob Litijski cesti. Obstoječe parkirišče ob Hruševski cesti se, zaradi ureditve dovoza v klet, zmanjša za 2 parkirni mesti.

Parkirna mesta za potrebe novogradnje so določena na podlagi naslednjih izhodišč:

- 2 PM na stanovanje,
- 1 PM na 30 m² bruto površine za trgovine ter prostorov, namenjenih storitvenim in poslovnim dejavnostim,
- 1 PM na 4 sedeže in 1 tekoči m pulta v gostinskih lokalih,
- dodatnih 10 % parkirnih mest za obiskovalce poslovnih prostorov in trgovin.

Poleg tega je zagotovljenih cca 100 parkirnih mest za potrebe obstoječih stanovalcev.

Ureditev odprtih in zelenih površin

Ob križišču Litijske in Hruševske ceste je predvidena ureditev trga, med objektoma A1 in A2 pa zelena parkovna površina z otroškim igriščem, namenjena igri, počitku in druženju prebivalcev. Zagotovljenih je najmanj 15 m² zelenih površin na stanovanjsko enoto.

Visoko drevje je predvideno na raščnem terenu ob robovih ureditvenega območja, ob parkirišču in pred stanovanjsko stolpnico na Bilečanski ulici 2. Na ostalih zelenih površinah je predvideno nižje drevje in grmovnice.

Obstoječa osrednja peš pot, ki poteka v smeri sever–jug, se ohrani, v vseh smereh so predvidene nove peš povezave, ki se navezujejo na obodne hodnike za pešce.

Komunalna ureditev

Območje bo komunalno opremljeno z naslednjo gospodarsko javno infrastrukturo: kanalizacija, vodovod, vročevod, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje ter javna razsvetljava.

Komunalne odpadne vode objektov bodo preko internih priključkov speljane v obstoječi mešan sistem kanalizacije. Vse padavinske vode iz območja bodo ponikane.

Za oskrbo objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo bo zgrajen nov javni vodovod preko Litijske ceste.

Za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode bo treba objekte priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje - in zgraditi nov javni vročevod z navezavo na obstoječe vročevodno omrežje vzhodno od območja OPPN.

Zaradi gradnje novih objektov bo treba prestaviti trafo postajo in pripadajoče omrežje.

Kapacitete

Površina območja OPPN:	10.262 m ²
Površina prostorske enote PE1:	6.511 m ²
- BTP nad nivojem terena:	max. 9.500 m ²
- BTP kletnih etaž:	max. 11.350 m ²
- BTP poslovnega programa:	min. 1.650 m ²
- BTP stanovanj:	max. 7.850 m ²
- Število stanovanjskih enot:	do 110
- Dopusten faktor izrabe FI v prostorski enoti PE1 je max. 1,45.	

Varovanje okolja

V OPPN predvideni posegi ne bodo imeli prekomernih negativnih vplivov na okolje.

Zaradi obremenjenosti območja s hrupom prometa z Litijske ceste v posameznih prostorih objektov je potrebna pasivna zaščita objektov.

Severni del območja leži v vodovarstvenem območju z oznako VVO III, zato je pri gradnji objektov treba upoštevati določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04). Ob upoštevanju ukrepov za zaščito podtalnice gradnja na vodni vir ne bo imela negativnih vplivov.

Varovanje kulturne dediščine

V območju OPPN ni evidentiranih objektov in območij kulturne dediščine.

Program opremljanja

Za potrebe novih ureditev, predvidenih z OPPN, so potrebne investicije v cestno, vodovodno, kanalizacijsko in vročevodno omrežje.

Skupni stroški gradnje komunalne opreme:

Komunalna oprema	EUR brez DDV
Ceste in javna razsvetljava	65.417,37
Vodovodno omrežje	27.774,85
Kanalizacijsko omrežje	4.427,87
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	33.141,97
Javne površine	0,00
Skupaj	130.762,05

Obračunski stroški gradnje komunalne opreme (stroški, ki bremenijo investitorja na območju OPPN) so enaki skupnim stroškom. Drugi viri financiranja niso predvideni.

Za gradnjo novih objektov v območju OPPN je treba poravnati tudi obračunske stroške za obstoječo komunalno opremo. Območje OPPN se lahko priključi na obstoječe primarno cestno omrežje in na obstoječe primarno in sekundarno vodovodno, kanalizacijsko, vročevodno omrežje in javne površine, zato se mu določeni obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo za vsa našeta omrežja komunalne opreme.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo znašajo:

Komunalna oprema	EUR brez DDV
Ceste in javna razsvetljava	84.093,96
Vodovodno omrežje	68.396,22
Kanalizacijsko omrežje	72.105,67
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	32.493,71
Javne površine	69.293,19
Skupaj	326.382,74

Skupni obračunski stroški znašajo:

Komunalna oprema	EUR brez DDV
Ceste in javna razsvetljava	149.511,33
Vodovodno omrežje	96.171,06
Kanalizacijsko omrežje	76.533,54
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	65.635,67
Javne površine	69.293,19
Skupaj	457.144,79

Skupni obračunski stroški preračunani na enoto parcele in neto tlorisne površine:

Komunalna oprema	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Ceste in javna razsvetljava	12,75	4,52	16,39	5,81	29,14	10,33
Vodovodno omrežje	5,41	1,92	13,33	4,72	18,75	6,64
Kanalizacijsko omrežje	0,86	0,56	14,06	9,14	14,92	9,71
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	6,46	4,20	6,33	4,12	12,79	8,32
Javne površine	0,00	0,00	13,51	8,79	13,51	8,79
Skupaj	25,49	11,20	63,62	32,59	89,11	43,79

Vsi stroški so v EUR brez DDV!

Komunalni prispevek je enak vsoti obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme (130.762,05 EUR brez DDV) in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo (326.382,74 EUR brez DDV) in znaša 457.144,79 EUR brez DDV.

4. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta

S sprejemom akta, ki vključuje tudi določila v zvezi z obveznostmi investitorjev glede plačila komunalnega prispevka, bo po plačanem komunalnem prispevku zagotovljen prihodek v vrednosti 326.382,74 EUR za MOL. Ta sredstva se uporabi za opremljanje drugih zemljišč za gradnjo na območju MOL.

Pripravili:
Mira Prelog, univ. dipl. inž. arh.
višja svetovalka

Načelnik Oddelka za urejanje prostora:
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

Marko Fatur, univ. dipl. inž. grad.
Ljubljanski urbanistični zavod, d.d.

Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami
Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh.