



Številka: 3505-19/2011-27
Datum: 26. 4. 2012

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

NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt

POROČEVALCA: Načelnik Oddelka za urejanje prostora
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovu
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.

PRISTOJNO Odbor za urejanje prostora in urbanizem
DELOVNO TELO:

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

Prilogi:

- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo
- odlok, ki se spreminja

Na podlagi 18., 61. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP in 43/11 - ZKZ-C) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt

1. člen

V Odloku o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt (Uradni list RS, št. 109/07, 78/10 in 27/11) se v II. točki 3. člena črta podtočka 1.2. z naslovom »Načrt členitve površin s prikazom površin, namenjenih javnemu dobru«.

2. člen

V 5. členu se pika na koncu nadomesti z vejico in doda besedilo »spremembe in dopolnitve občinskega lokacijskega načrta je izdelal City studio d.o.o., Ljubljana, pod številko projekta CS1061-11, v aprilu 2012.«.

3. člen

V 6. členu pod naslovom »Funkcionalne enote« se v prvem odstavku besedilo »F4 – površine, namenjene javnemu dobru – za ureditev otroškega igrišča;« nadomesti z besedilom »F4 – površine za gradnjo poslovnega in stanovanjskega objekta;« ter besedilo »F5 – površine, namenjene javnemu dobru – območje obstoječih ureditev;« nadomesti z besedilom »F5 – površine, namenjene javnemu dobru – območje obstoječih ureditev – in površine za gradnjo poslovnega in stanovanjskega objekta;«.

4. člen

V 9. členu pod naslovom »Zasnova zunanje ureditve« se:

- drugi stavek prvega odstavka spremeni tako, da se glasi: »Ostale zunanje površine se uredijo kot zelene in tlakovane funkcionalne površine objektov in kot pešceve površine.« in na koncu odstavka pika nadomesti z vejico in doda besedilo »na severni strani se uredi javno dostopna pešpot.«;
- četrti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»V funkcionalni enoti F4 se uredijo zelene površine ter javno dostopna pešpot.«;

- peti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»V delu funkcionalne enote F5 ob Dunajski cesti se ohranijo obstoječe ureditve, v drugem delu pa se uredijo zelene površine.«;

- za petim odstavkom doda nov šesti odstavek, ki se glasi:

»V funkcionalni enoti C1 se ohranijo obstoječe ureditve.«;

- dosedanji sedmi odstavek postane osmi odstavek.

5. člen

V 11. členu se pod naslovom »Pogoji za oblikovanje zunanjih površin« prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»V funkcionalnih enotah, namenjenih za gradnjo poslovnega in stanovanjskega objekta, je treba zagotoviti najmanj 700 m² odprtih bivalnih in zelenih površin, od tega najmanj 270 m² na raščnem terenu, 40 m² na podkletenem terenu in 390 m² na terasi objekta B. Na terasi objekta B je treba urediti otroško igrišče in površine za rekreacijo mladostnikov. Funkcionalne površine in javne peš površine na terenu je treba tlakovati. V funkcionalnih enotah, namenjenih za gradnjo poslovnega in stanovanjskega objekta, je treba zasaditi najmanj 4 drevesa z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1.00 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2.20 m. Eno drevo je dopustno nadomestiti z visokimi grmovnicami.«.

6. člen

V 12. členu se pod naslovom »Višinski gabariti« prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Objekt A: 4K + P + 10 N, maksimalna višina objekta je 34.0 m.«;

Pod naslovom »Kapacitete objektov« se:

- prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Bruto tlorisna površina nad nivojem terena: 9.800 m².«;

- četrti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Bruto tlorisna površina prostorov z javnim programom: 1.100 m².«;

- osmi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Maksimalni faktor izrabe gradbene parcele (FSI): 4.68.«.

7. člen

V 14. členu pod naslovom »Mirujoči promet« se:

- drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»V funkcionalnih enotah, namenjenih za gradnjo poslovnega in stanovanjskega objekta, je treba zagotoviti naslednje najmanjše število PM:

Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesarski promet
11221 Tri- in večstanovanjske stavbe	1 PM/stanovanje velikosti do 50 m ² BTP 2 PM/stanovanje velikosti nad 50 m ² od tega 10 % na terenu za obiskovalce	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1PM/5 stanovanj za obiskovalce
12201 Stavbe javne uprave	1 PM/40,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	1 PM/100 m ² BTP objekta

12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami	1 PM/35,00 m2 BTP objekta od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce	2 PM/100 m2 BTP objekta
12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/40,00 m2 BTP objekta, od tega 20 % PM za obiskovalce	1 PM/100 m2 BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 500,00 m2)	1 PM/40,00 m2, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	2 PM/100 m2 BTP objekta
12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice, lekarne ...)	1 PM/25,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal	1 PM/100 m2 BTP objekta
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo	1 PM/5 sedežev (obiskovalcev), od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/5 sedežev
12620 Muzeji in knjižnice	1 PM/60,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/60 m2 BTP objekta
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo	1 PM/30,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 20 % za obiskovalce	1 PM/5 študentov + 1 PM/5 zaposlenih
12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari	1 PM/4 sedeže in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/4 sedeže in 1PM/tekoči meter točilnega pulta

«;

- za drugim odstavkom se dodajo novi tretji do šesti odstavki, ki se glasijo:

»V BTP objekta se pri izračunu PM ne upoštevajo BTP, namenjeni servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). Na površinah za gradnjo poslovnega in stanovanjskega objekta, je treba od števila PM za osebna motorna vozila, zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

Za površine, ki niso namenjene stanovanjem, je dopustno zgraditi le 50 % s tem odlokom predpisanih PM za motorni promet. Za površine, ki niso namenjene stanovanjem in izobraževanju ter znanstvenoraziskovalnem delu je dopustno zgraditi le 70 % s tem odlokom predpisanih PM za kolesarski promet.

Če v funkcionalnih enotah, namenjenih za gradnjo poslovnega in stanovanjskega objekta, ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti v parkirni hiši Smelt WTC ali na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe

oddaljene največ 200 m in na katerih je etažnim lastnikom oziroma uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba. V primeru, da v funkcionalnih enotah, namenjenih za gradnjo poslovnega in stanovanjskega objekta, ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest za motorni in kolesarski promet, imajo prednost parkirna mesta za kolesarski promet.

Vsako parkirišče z več kot 100 parkirnimi mesti za motorni promet mora imeti tudi eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov.«.

8. člen

V 17. členu pod naslovom »Splošne določbe« se:

- v tretjem odstavku besedilo »Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:« nadomesti z besedilom »V skladu z zahtevami Študije požarne varnosti, ki jo je izdelalo podjetje Ecosystem, zavod za ekološki in varstveni inženiring, Maribor, št. projekta 36/06, julij 2006 (v nadaljevanju Študija požarne varnosti), je za zaščito pred požarom treba zagotoviti:«;
- četrti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba za vse načrtovane posege upoštevati zahteve Študije požarne varnosti in k projektnim rešitvam pridobiti soglasje Uprave RS za zaščito in reševanje.«;

Pod naslovom »Intervencijske poti in površine« se:

- drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Intervencijske poti in površine morajo ustrezati zahtevam Študije požarne varnosti.«;

- tretji odstavek črta.

9. člen

V 18. členu v prvem odstavku za dvopičjem:

- se četrta vrstica spremeni tako, da se glasi:
»F4 – gradbena parcela objektov A in B, površine 175 m²,«;
- se peta vrstica spremeni tako, da se glasi:
»F5 del (med točkami obodne parcelacije 2, 3, 4, 27, 26, 16) – površina, namenjena namenjena javnemu dobru, 173 m²,«;
- se za peto vrstico doda nova šesta vrstica, ki se glasi:
»F5 del (med točkami obodne parcelacije 4, 5, 28, 27) – gradbena parcela objektov A in B, površine 31 m²,«;
- dosedanji šesta in sedma vrstica postaneta sedma in osma vrstica.

10. člen

V 19. členu:

- se v prvem odstavku črta druga alineja, tretja alineja, ki postane druga alineja, pa spremeni tako, da se glasi:
»- del zemljišč parc. št. 917/3 in 917/4, oba k.o. Stožice (del funkcionalne enote F5),«;
- dosedanji četrta in peta alineja prvega odstavka postaneta tretja in četrta alineja;
- se drugi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Na delu zemljišč parc. št. 917/1, 924/36, 924/37, vse k.o. Stožice je treba zagotoviti služnost javne rabe (del funkcionalnih enot F1 in F4, za ureditev javno dostopne pešpoti med Dunajsko cesto in Palmejevo ulico minimalne širine 2.0 m).«.

11. člen

V 20. členu se pika na koncu nadomesti z vejico in doda besedilo: »razen posegov, predvidenih s spremembo odloka OLN in gradnjo TP v objektu A, ki se izvedejo v ločeni etapi.«.

12. člen

V 24. členu se:

- besedilo pod naslovom »Kapacitete« spremeni tako, da se glasi:

»Povečanje bruto tlorisnih površin objektov A in B ni dovoljeno, manjše bruto tlorisne površine pa so dopustne.«;

- besedilo pod naslovom »Komunalni vodi, objekti in naprave« spremeni tako, da se glasi:

»Razen prestavitve TP so izjemoma 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.«;

- na koncu doda nov naslov in besedilo, ki se glasita:

»Načrt parcelacije

Dopustna so odstopanja od mej in površin gradbenih parcel in parcel, namenjenih javnemu dobru zaradi uskladitve z določbami OPN MOL – ID in zaradi vzpostavljanja točnih parcelnih mej.«.

13. člen

Grafični načrti z naslovi: »2.5.1. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu«, »2.5.2. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«, »3.1. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in zunanja ureditev«, »3.2. Arhitektonsko zazidalna situacija – tipična etaža in prerezi«, »3.3. Arhitektonsko zazidalna situacija – prikaz strehe« in »3.7. Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti« se nadomestijo z novimi grafičnimi načrti z enakimi naslovi in so sestavni deli občinskega lokacijskega načrta.

14. člen

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

Številka: 3505-19/2011-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV
dopolnjenega osnutka Odloka o spremembah in dopolnitvah
Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del
območja urejanja BO 2/4 Smelt

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 18., 61. in 98. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP in 43/2011-ZKZ-C), ki določajo, da se spremembe prostorskega akta pripravljajo in sprejemajo po postopku, ki je predpisan za njegovo pripravo in sprejem, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom ter da se občinski lokacijski načrt, začel na podlagi določb ZUreP-1, v okviru katerih ta še ni bil javno razgrnjen, nadaljuje in konča po določbah Zakona o prostorskem načrtovanju kot občinski podrobni prostorski načrt;
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10 in 10/11 - DPN);
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN in 22/11 - popr.) - v nadaljevanju OPN MOL - ID;
- 27. in 87. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12), ki določata, da prostorske izvedbene akte in programe opremljanja zemljišč sprejema Mestni svet po dvostopenjskem postopku;
- Sklep o začetku priprave sprememb in dopolnitev Občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt (Uradni list RS, št. 38/11).

2. Ocena stanja, razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

Določila veljavnega OLN predvidevajo gradnjo objekta, sestavljenega iz dveh delov - višjega (10 etaž) ob Dunajski cesti in nižjega (5 etaž) ob Zupanovi ulici - s skupnimi kletnimi etažami. Višji del objekta ima v pritličju javni program in poslovni v etažah, nižji del objekta pa je stanovanjski.

S spremembami in dopolnitvami bo poslovni del objekta dopustno zvišati za eno etažo, v kateri bi investitor predvidenih posegov uredil restavracijo. Hkrati bo s spremembami in dopolnitvami OLN urejeno otroško igrišče na terasi stanovanjskega dela objekta, saj je z veljavnim OLN predvidena lokacija severovzhodno ob objektu neprimerna, stisnjena med visoke stavbe in osenčena.

Severovzhodni del zemljišča (funkcionalna enota F4) bo postal del gradbene parcele objektov kot zelena in odprta bivalna površina z javno dostopno pešpotjo, ki bo povezovala Dunajsko cesto s stanovanjskim zaledjem ob Palmejevi ulici.

Podjetje City Studio d.o.o. je za spremembo OLN izdelalo strokovni podlagi – študijo, s katero je bila preverjena možnost zvišanja poslovne stavbe za eno etažo glede na višine okoliških objektov in študijo osončenja –s katerimi je izkazano, da so predvideni posegi, ki so predmet sprememb in dopolnitev OLN, z vidika urejanja prostora, sprejemljivi.

3. Poglavitne rešitve

Izhodišča in programska zasnova

Spremenil oziroma dopolnil se bo tako tekstualni del odloka kot tudi grafični del. Tekstualni del odloka se bo spremenil v členih, ki se nanašajo na določila:

- 6. člen: ureditveno območje OLN
Poveča se gradbena parcela objektov A in B, del javnih površin se ukine - funkcionalna enota F4 in majhen del funkcionalne enote F5 se iz javne površine spremeni v površino za gradnjo poslovnega in stanovanjskega objekta.
- 9. člen: opis načrtovanih objektov in površin - Zasnova zunanje ureditve
Poveča se obseg zelenih površin - V funkcionalni enoti F4 in delu funkcionalnih enot F1 in F5 se uredijo zelene in odprte bivalne površine objektov ter javno dostopna pešpot. Otroško igrišče, ki je bilo predvideno v F4 je treba urediti na terasi stanovanjskega objekta.
- 12. člen – lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo
Poslovni objekt se lahko zviša za eno etažo, s čimer se poveča bruto tlorisna površina prostorov z javnim programom nad nivojem terena.
- 14. člen – pogoji za prometno urejanje
Parkirne normative iz OLN se nadomesti z normativi za motorni promet iz OPN MOL - ID ter doda normative za kolesa.
- 18. člen – načrt parcelacije
Funkcionalna enota F4 postane del gradbene parcele objektov A in B, funkcionalna enota F5 se razdeli v dve enoti, prvi del ostane javna površina, drugi del pa postane del gradbene parcele objektov A in B.
- 19. člen – površine, namenjene javnemu dobru in služnosti javne rabe
Zmanjša se obseg javnih površin. Severnovzhodni del območja se priključi gradbeni parceli, a treba je ohraniti javno dostopno pešpot med Dunajsko in Palmejevo ulico.
- 24. člen – dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev
Prestavitev TP v objekt A se mora izvesti.

V grafičnem delu bodo v skladu s tekstualnim delom odloka novi grafični načrti nadomestili načrt členitve površin s prikazom površin, namenjenih javnemu dobru, načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem in katastrskem načrtu, arhitektonsko situacijo s tipično etažo in prerezi, prikaz strehe ter prometno tehnična situacija.

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

Z Občinskim lokacijskim načrtom je bil sprejet tudi program opremljanja zemljišč za gradnjo, ki je določil obračunske stroške, ki so bili podlaga za odmero komunalnega prispevka MOL. Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11) določa, da se šest mesecev po uveljavitvi OPN MOL - ID (ki je bil uveljavljen z dnem 23.10.2010) določila Občinskega lokacijskega načrta, ki se nanašajo na program opremljanja, prenehajo uporabljati. Glede na to, se bo komunalni prispevek odmeril na podlagi veljavnega Odloka o programu opremljanja za MOL.

Pripravila:

Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.

Višja svetovalka

Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.

Vodja Odseka za PIA in prenovu

Mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

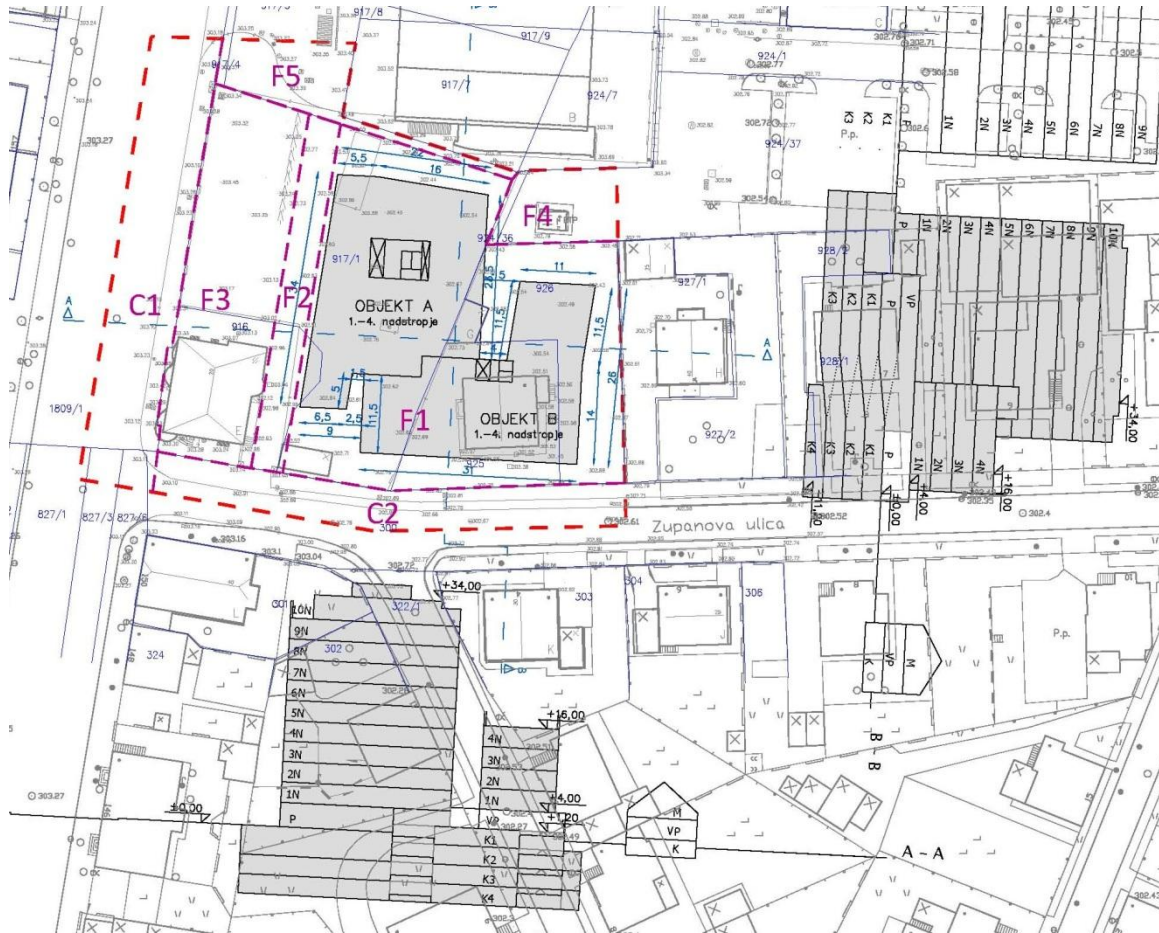
Vodja Oddelka





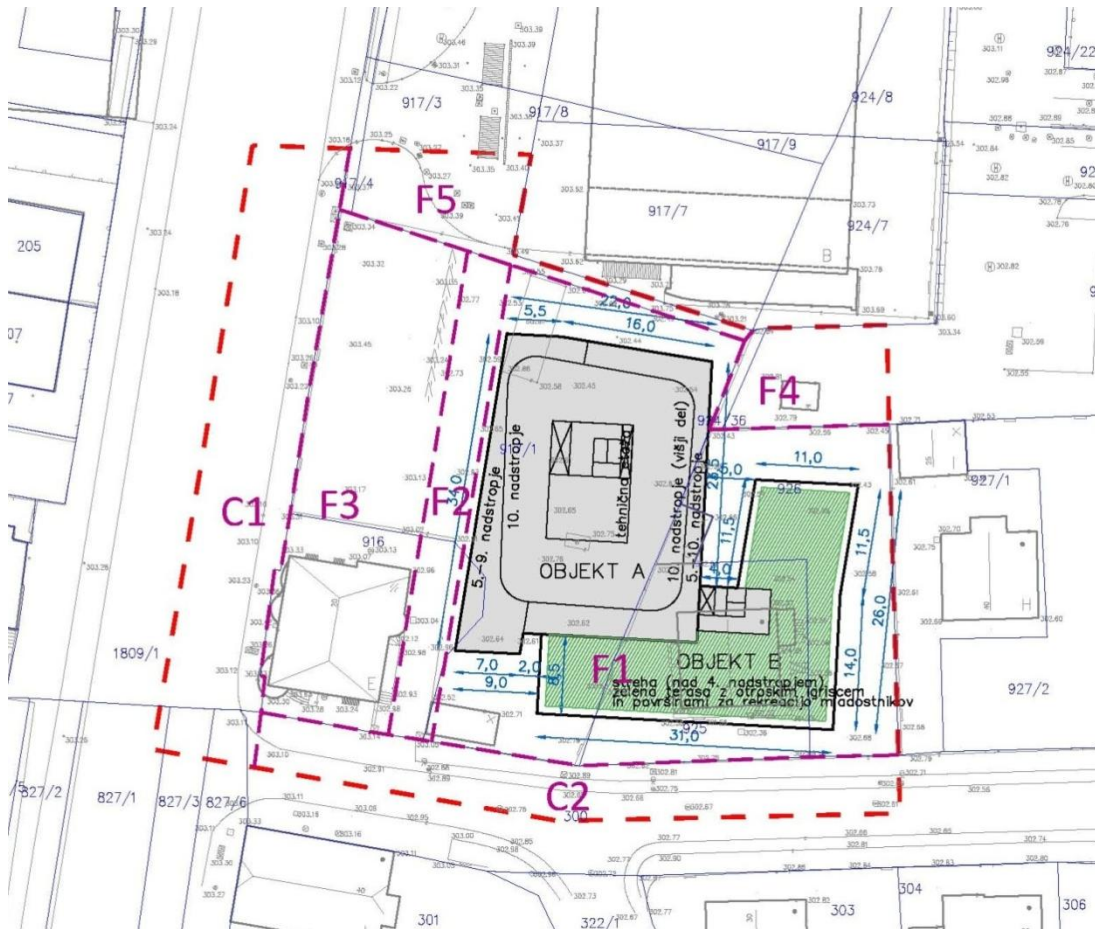
LEGENDA:

- MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA
- MEJA FUNKCIONALNE ENOTE
- F1 OZNAKA FUNKCIONALNE ENOTE
- PREDVIDENI OBJEKT
- A OZNAKA OBJEKTA
- 4K+P+4** ETAŽNOST OBJEKTA
- 287.55 VIŠINSKA KOTA
- ▷ UVOZ/IZVOZ
- ▶ VHOD
- MEDSOSEDSKA OGRAJA
- KLANČINA
- PARKIRNO MESTO
- ZBIRNO / ODJEMNO MESTO ZA KOMUNALNE ODPADKE
- JAVNO DOSTOPNA PEŠPOT
- TLAKOVANA POVRŠINA
- ZELENE POVRŠINE
- VISOKA VEGETACIJA



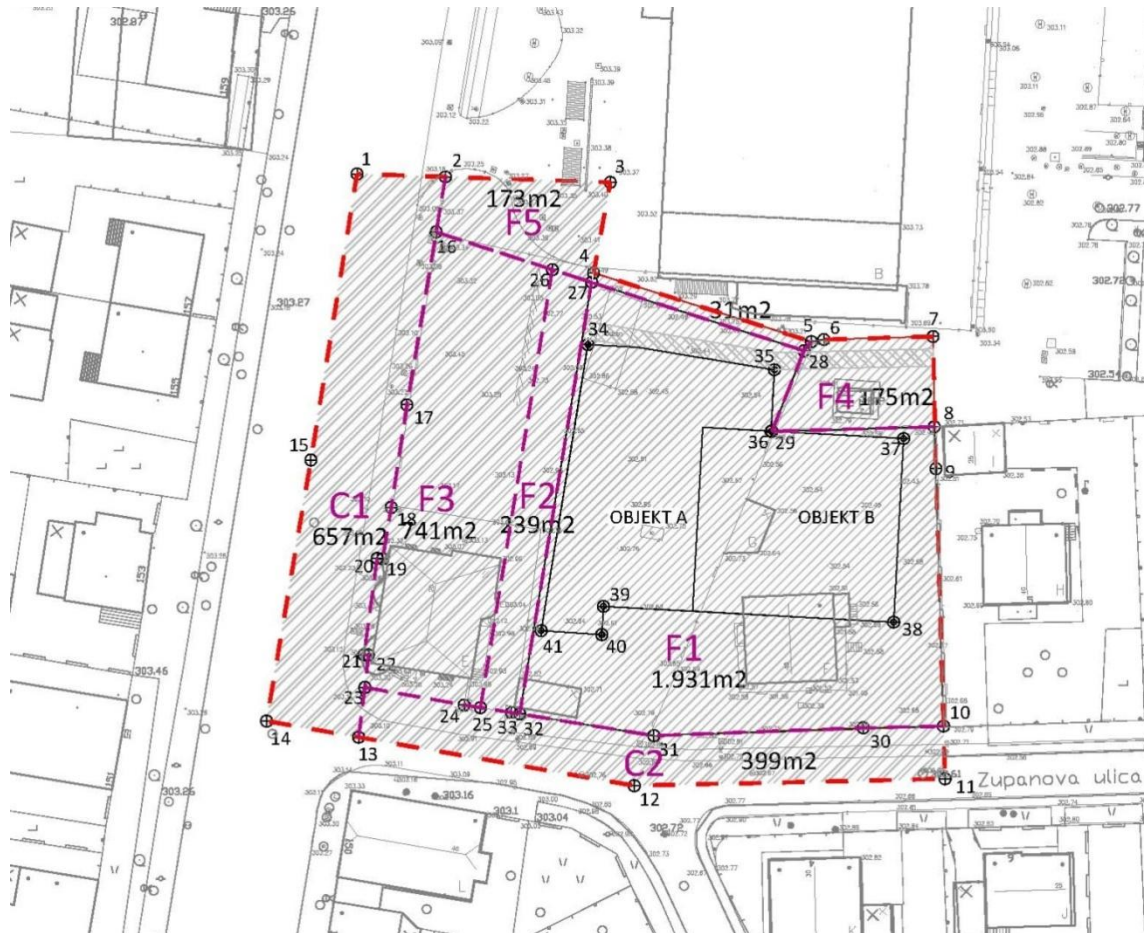
LEGENDA:

- MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA
- MEJA FUNKCIONALNE ENOTE
- F1 OZNAKA FUNKCIONALNE ENOTE
- PREDVIDENI OBJEKT
- A OZNAKA OBJEKTA
- 1.-4.nadstropje ETAŽNOST OBJEKTA



LEGENDA:

- | | |
|---|--|
|  | MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA |
|  | MEJA FUNKCIONALNE ENOTE |
| F1 | OZNAKA FUNKCIONALNE ENOTE |
|  | PREDVIDENI OBJEKT - ETAŽE IN STREHA |
|  | PREDVIDENI OBJEKT - ZELENA TERASA |
| podstropje | ETAŽNOST OBJEKTA |



LEGENDA:

- MEJA UREDITVENEGA OBMOČJA OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA
- TOČKE OBODNE PARCELACIJE
- TOČKE ZAKOLIČBE OBJEKTOV
- 1-43** ŠTEVILKA TOČKE
- MEJA FUNKCIONALNE ENOTE
- F1** OZNAKA FUNKCIONALNE ENOTE
- 173m2** POVRŠINA FUNKCIONALNE ENOTE
- GRADBENA PARCELA
- JAVNO DOBRO
- OBMOČJE JAVNE RABE

ODLOK, KI SE SPREMINJA:

Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt (Uradni list RS, št. 109/07-5430, 78/10-4264 in 27/11-1274)

OPOMBA 1: z dnem uveljavitve Občinskega prostorskega načrta MOL - izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10-4264) ostaja ta prostorski izvedbeni akt v veljavi za območja in za dele območij, ki so določeni na karti 5 »Načini urejanja«, za ostale dele območij pa se razveljavi.

OPOMBA 2: Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11-1274) določa, da se šest mesecev po uveljavitvi Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10) prenehajo uporabljati določila naslednjih prostorskih aktov, ki se nanašajo na program opremljanja:

- **Odlok o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt (Uradni list RS, št. 109/07 in 78/10).**

Na podlagi 98. in 104. 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 8. seji dne 24. 9. 2007 sprejel

O D L O K

o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja BS2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO2/4 Smelt

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski lokacijski načrt za del območja urejanja BS2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO2/4 Smelt v Ljubljani (v nadaljevanju občinski lokacijski načrt), ki vsebuje:

- ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor,
- zasnove projektnih rešitev prometne, energetske in druge komunalne infrastrukture ter obveznosti priključevanja nanjo,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- načrt parcelacije,
- načrt odstranitve objektov,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve ter druge pogoje in zahteve za izvajanje občinskega lokacijskega načrta.

2. člen

(prostorske ureditve, ki se načrtujejo z občinskim lokacijskim načrtom)

Z občinskim lokacijskim načrtom se predvidi prostorska ureditev delov območij urejanja BS2/5 Nove Stožice in BO2/4 Smelt, določijo pogoji za odstranitev obstoječih objektov, gradnjo poslovnega in stanovanjskega objekta, ureditev utrjenih površin, zelenih površin in otroških igrišč ter gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

3. člen

(sestavni deli občinskega lokacijskega načrta)

Sestavni deli občinskega lokacijskega načrta so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del, ki obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora

1.1. Izsek iz dolgoročnega plana M 1:5000

1.2. Načrt členitve površin s prikazom površin, namenjenih javnemu dobru M 1:2500

2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije

2.1. Geodetski načrt s prikazom ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta M 1: 500

2.2. Katastrski načrt s prikazom ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta M 1:1000

2.3. Načrt ureditvenega območja M 1:500

2.4.1. Načrt vplivnega območja na geodetskem načrtu M 1:500

2.4.2. Načrt vplivnega območja na katastrskem načrtu M 1:1000

2.5.1. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu M 1:500

2.5.2. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu M 1:1000

3. Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor

3.1. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in zunanja ureditev M 1:500

3.2. Arhitektonsko zazidalna situacija – tipična etaža in prerezi M 1:500

3.3. Arhitektonsko zazidalna situacija – prikaz strehe M 1:500

3.4. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1. kleti M 1:500

3.5. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2., 3. in 4. kleti M 1:500

3.6. Načrt odstranitve objektov M 1:500

3.7. Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti M 1:500

3.8. Zbirni načrt komunalnih vodovin naprav M 1:500.

4. člen

(priloge občinskega lokacijskega načrta)

Priloge občinskega lokacijskega načrta so:

1. povzetek za javnost,

2. izvleček iz strateškega prostorskega akta,

3. obrazložitev in utemeljitev občinskega lokacijskega načrta,

4. strokovne podlage,

5. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,

6. seznam upoštevanih aktov in predpisov,

7. Program opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja BS2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO2/4 Smelt,

8. spis postopka in sprejemanja akta.

5. člen

(izdelovalec občinskega lokacijskega načrta)

Občinski lokacijski načrt je izdelal City studio d.o.o., Ljubljana, pod številko projekta CS 695, v juliju 2007.

II. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA

6. člen

(ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta)

Obseg

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta obsega severozahodni del območja urejanja BS2/5 Nove Stožice in jugozahodni del območja urejanja BO2/4 Smelt. Omejujejo ga: os Dunajske ceste na zahodni strani, os Zupanove ulice na južni strani, dvorišče s stanovanjsko hišo Zupanova 5 na vzhodni strani ter hotel Domino na severni strani.

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta obsega zemljišča s parc. št. 916, 917/1, 925, 926, 924/36 in dele zemljišč s parc. št. 1809/1, 917/3, 917/4, 924/37, vse k.o. Stožice, ter dele zemljišč s parc. št. 300, 827/1, 827/3, 827/6, vse k.o. Brinje I.

Površina ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta je 4.356 m².

Obseg ureditvenega območja je razviden iz grafičnega načrta št. 2.3. »Načrt ureditvenega območja«.

Meja

Meja ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta se začne na severozahodnem vogalu, na osi Dunajske ceste, na zemljišču parc. št. 1809/1 in se nadaljuje preko zemljišč parc. št. 917/4 in 917/3, vse k.o. Stožice. Na vzhodnem robu zemljišča parc. št. 917/3 se meja zalomi proti jugu ter v jugovzhodnem vogalu zemljišča proti vzhodu, nato poteka po severnem robu zemljišč parc. št. 924/36 in 924/37, vse k.o. Stožice. Tu se meja zalomi in poteka proti jugu preko zemljišča parc. št. 924/37 in po vzhodnem robu zemljišča parc. št. 926, vse k.o. Stožice, do sredine Zupanove ulice. Tu spremeni smer proti zahodu in poteka po sredini zemljišča parc. št. 300, k.o. Brinje I., do sredine Dunajske ceste, preko zemljišč parc. št. 827/6, 827/3 in 827/1, vse k.o. Brinje I. Na sredini Dunajske ceste meja spremeni smer proti severu in se zaključi v izhodiščni točki.

Meja ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta je analitično obdelana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

Funkcionalne enote

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta se deli na sedem funkcionalnih enot:

F1 – površine za gradnjo poslovnega in stanovanjskega objekta;

F2 – površine, namenjene javnemu dobru, z dopustno gradnjo objekta pod nivojem terena;

F3 – površine, namenjene javnemu dobru – z začasnimi ureditvami ob Dunajski cesti;

F4 – površine, namenjene javnemu dobru – za ureditev otroškega igrišča;

F5 – površine, namenjene javnemu dobru – območje obstoječih ureditev;

C1 – cestni odsek, površine, namenjene javnemu dobru na Dunajski cesti;

C2 – cestni odsek, površine, namenjene javnemu dobru na Zupanovi ulici.

Meja območja občinskega lokacijskega načrta ter posamezne funkcionalne enote so razvidne iz grafičnih načrtov št. 2.5.1. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu« in št. 2.5.2. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

7. člen

(trajne inčasne ureditve)

Vsi predvideni posegi v ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta so trajni, razen posegi v funkcionalni enoti F3, ki bo začasno, do rekonstrukcije in širitve Dunajske ceste, urejena kot parkovna površina.

Območje trajne in začasne ureditve je razvidno iz grafičnega načrta št. 2.3. »Načrt ureditvenega območja«.

8. člen

(vplivno območje)

Vplivno območje v času gradnje obsega zemljišča parc. št. 916, 917/1, 924/36, 925, 926, vse k.o. Stožice, dele zemljišč parc. št. 917/3, 917/4, 917/7, 924/7, 927/1, 924/37, 927/2 in 1809/1, vse k.o. Stožice, ter dela zemljišč parc. št. 300 in 827/6, obe k.o. Brinje I.

Vplivno območje v času obratovanja obsega zemljišča parc. št. 916, 917/1, 924/36, 925, 926, vse k.o. Stožice in del zemljišča parc. št. 924/37, k.o. Stožice.

V času obratovanja bodo vplivi novogradnje na varnost pred požarom, hrupom, na higiensko in zdravstveno zaščito, na varnost pri uporabi in na osončenje bivalnih prostorov obstoječih stanovanjskih objektov v normativnih okvirih.

Vplivno območje je razvidno iz grafičnih načrtov št. 2.4.1. »Načrt vplivnega območja na geodetskem načrtu« in št. 2.4.2. »Načrt vplivnega območja na katastrskem načrtu«.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

9. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

Namembnost

Namembnost objektov v ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta je pretežno poslovna. Dopustna je umestitev naslednjih dejavnosti:

- trgovina na drobno,
- gostinstvo,
- storitvene dejavnosti (finančne, turistične, osebne ipd.),
- poslovne dejavnosti,
- izobraževanje, kulturno-razvedrilne dejavnosti,
- bivanje,
- parkiranje.

Objekt ob Dunajski cesti (v nadaljevanju: objekt A) ima v pritličju javni in v etažah poslovni program. Objekt ob Zupanovi ulici (v nadaljevanju: objekt B) je stanovanjski. Servisni prostori ter parkiranje so urejeni v visokem pritličju objekta B in v kletnih etažah objektov A in B.

Zazidalna zasnova

V funkcionalni enoti F1 je predvidena gradnja dveh med seboj povezanih objektov A in B. Objekt A leži vzporedno z Dunajsko cesto, objekt B pa vzporedno z Zupanovo ulico. Objekt A je v območju dominanten, objekt B mu je prostorsko podrejen. Vhodi v objekt A so orientirani na Dunajsko cesto, vhodi v objekt B pa na Zupanovo ulico. Objekta sta v podzemnem delu povezana s skupnimi kletnimi etažami.

V funkcionalni enoti F2 je dopustna gradnja v celoti vkopane kletne etaže.

Zasnova zunanje ureditve

V funkcionalni enoti F1 se ob Zupanovi cesti uredi zelenica z drevoredom. Ostale zunanje površine se uredijo kot tlakovane funkcionalne površine objektov in kot pešceve površine. Zahodno od objekta A je dopustna postavitve sezonskih gostinskih vrtov. Vse površine so opremljene z elementi mikrourbane

opreme. Mikrourbane ureditve površine severno od objekta A morajo onemogočati prevoz avtomobilom (količki). Obvezna je ozelenitev strehe objekta B, na kateri se uredi otroško igrišče.

V funkcionalni enoti F2 se zunanje površine uredijo kot javne pešceve površine z dopustno postavitvijo sezonskih gostinskih vrtov.

V funkcionalni enoti F3 se ob Dunajski cesti začasno uredi javno parkovno površino širine 14.0 m, merjeno od obstoječega vzhodnega roba pločnika, ter zasadi drevje. Kvalitetno drevje se ohrani. Parkovna površina se opremi z elementi mikrourbane opreme (klopi, koši za smeti).

V funkcionalni enoti F4 se uredi javna parkovna površina z otroškim igriščem in opremi z elementi mikrourbane opreme.

V funkcionalni enoti F5 in C1 se ohranijo obstoječe ureditve.

V funkcionalni enoti C2 se uredi obcestna zelenica z drevoredom.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 3.1., 3.2. in 3.3. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in zunanja ureditev, – tipična etaža in prerezi, – prikaz strehe«.

10. člen

(postavitev enostavnih objektov)

V ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta je dovoljena gradnja naslednjih enostavnih objektov:

- sezonski gostinski vrt brez nadstreškov in nosilnih konstrukcij ob objektu A, pod pogojem, da je na zahodni in severni strani objekta zagotovljen javni prehod minimalne širine 2.0 m;
- urbana oprema, razen objektov za oglaševanje;
- vodnjak oziroma okrasni bazen;
- medsosedska ograja na vzhodni meji ureditvenega območja.

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov in zunanjih površin)

Pogoji za oblikovanje objektov

Oblikovna zasnova fasad objektov odraža njuno vsebinsko raznolikost. Členjenost stavbne strukture na dva različna oblikovna in vsebinska volumna je poudarjena z različnimi likovnimi elementi. Volumen poslovnega objekta A je zasnovan z vertikalnim poudarkom, volumen stanovanjskega objekta B pa s horizontalnim. Poudarki fasade objekta A se oblikujejo z vertikalnimi lamelami globine do 1.0 m, ki delujejo tudi kot sončna zaščita. Fasada objekta B odraža notranjo strukturo in vsebino objekta, horizontalni ritem poudarjajo lože na južni in vzhodni fasadi. Vzhodna fasada objekta B mora biti na nivoju visokega pritličja zaprta. Notranje fasade med obema objektoma so nevtrarno oblikovane.

Streha objekta A je ravna ali pod blagim naklonom, streha objekta B je ravna. Ograjeni sta s stekleno, transparentno ograjo.

Medsosedska ograja na vzhodni strani objekta B je visoka do 1.8 m in zazelenjena. Varovalna ograja parkirne ploščadi na nivoju visokega pritličja objekta B je polna stena in oblikovno usklajena s fasado objekta.

Oblikovni princip, izbor materialov in barv mikrourbane opreme v območju občinskega lokacijskega načrta mora biti usklajen.

Pogoji za oblikovanje zunanjih površin

Funkcionalne površine objektov in javne peš površine so tlakovane.

Oblikovni princip ureditev površin v območju občinskega lokacijskega načrta mora biti usklajen.

12. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Tlorisni gabariti:

Tlorisna zasnova objektov A in B je nepravilne oblike, smeri fasad niso ortogonalne. Maksimalne dimenzije posameznih etaž objektov so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 in 3.5 »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in zunanja ureditev, – tipična etaža in prerezi, – prikaz strehe, – nivo 1. kleti, nivo 2., 3. in 4. kleti«.

Višinski gabariti:

Objekt A: 4K + P + 9 N, maksimalna višina objekta je 30.0 m.

Objekt B: 4K + P + 4, 4K + VP + 4N, maksimalna višina objekta je 16.0 m.

Višina objekta je višina strehe najvišje etaže. Nad višino objekta je dovoljena le izvedba tehničnih naprav.

Podzemni del obsega 4 etaže pod terenom. Minimalna svetla višina prve kletne etaže je 3.5 m, minimalna svetla višina ostalih kletnih etaž je 2.3 m.

Višinske kote terena in vhodov:

Ploščad ob Dunajski cesti in vhodi v objekt A se izvedejo skladno z višinsko regulacijo Dunajske ceste, na kotah terena 303.05 do 303.40 m.n.v. Kota pritličja objekta A je na 303.35 m.n.v.

Površine ob Zupanovi ulici in vhod v objekt B se izvedejo skladno z višinsko regulacijo Zupanove ulice na koti terena od 302.70 do 303.05 m.n.v. Kota pritličja objekta B je na 303.35 m.n.v, kota visokega pritličja objekta B je na 304.55 m.n.v.

Višinske kote terena in vhodov so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

Kapacitete objektov:

Maksimalna bruto tlorisna površina nad nivojem terena:	9.050 m ²
Bruto tlorisna površina stanovanjskih prostorov:	2.190 m ²
Bruto tlorisna površina poslovnih prostorov:	6.300 m ²
Bruto tlorisna površina prostorov z javnim programom:	560 m ²
Bruto tlorisna površina prostorov namenjenih parkiranju nad terenom:	590 m ²
Bruto tlorisna površina pod nivojem terena:	7.400 m ²
Maksimalno število stanovanjskih enot:	25
Predvideni faktor izrabe gradbene parcele (FSI):	4.68.

V maksimalni bruto tlorisni površini nad nivojem terena ter v izračunu faktorja izrabe gradbene parcele (FSI) ni upoštevan del kletne etaže, ki ni vkopan.

13. člen

(odstranitve objektov)

Odstranijo se vsi objekti, zgrajeni na zemljiščih parc. št. 916 in 925, obe k.o. Stožice, ter transformatorska postaja, postavljena na zemljišču s parc. št. 924/37, k.o. Stožice.

Odstranitev vseh navedenih objektov je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za objekta A in B.

Objekti, predvideni za odstranitev, so razvidni iz grafičnega načrta št. 3.6. »Načrt odstranitve objektov«.

IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

14. člen

(pogoji za prometno urejanje)

Splošni pogoji

Vse prometne površine in vozne intervencijske površine so utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska. Površine vozišč so utrjene z betonskim, kamnitim oziroma asfaltnim tlakovanjem.

Minimalni notranji radij uvoza z Zupanove ulice preko poglobljenih robnikov je 8,0 m.

Glavni dostopi do objektov, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori ter ostale površine in objekti morajo biti urejeni tako, da so uporabni tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

Motorni promet

Dovoz do objektov A in B, parkirišč ter dostava do objektov A in B je preko skupnega polnega priključka z Zupanove ulice.

Mirujoči promet

Površine za mirujoči promet so predvidene v štirih kletnih etažah objektov A in B, na nivoju terena južno od objektov A in B ter v visokem pritličju objekta B. Uvozna klančina v kletne etaže objektov A in B je skupna.

Za potrebe novogradnje ali spremembe namembnosti objekta je treba zagotoviti parkirna mesta, skladno z naslednjimi normativi:

- 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto;
- 1 parkirno mesto na 30 m² neto poslovne, prodajne ali storitvene površine, in 10% za obiskovalce;
- 1 parkirno mesto na 5 sedežev v površinah za izobraževanje ter kulturo;
- 1 parkirno mesto na 4 sedeže v gostinskem lokalu in na 1m točilnega pulta.

Kolesarski in peš promet

Po Zupanovi ulici poteka kolesarski promet po vozišču, peš promet pa po obojestranskem pločniku. Ob Dunajski cesti je urejen dvostranski pločnik in dvostranska kolesarska steza. Zahodno in severno od objekta A so urejene peščeve površine.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

15. člen

(pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)

Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturno omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih prometnih in intervencijskih površinah tako, da je omogočeno njihovo nemoteno vzdrževanje. Zagotoviti je treba zadostne odmike predvidenih objektov in naprav od obstoječih komunalnih in energetska vodov;
- če potek sekundarnih in primarnih vodov v javnih površinah ni možen, mora njihovo izvedbo in vzdrževanje omogočiti lastnik zemljišča, po katerem potekajo vodi, upravljavec posameznega voda pa mora v ta namen pridobiti služnost;
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno ureditev;
- obstoječo komunalno in energetska infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

Ureditev komunalne in energetska infrastrukture je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.8. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

Kanalizacijsko omrežje

Kanalizacija se izvede v ločenem sistemu.

Strešne padavinske vode bodo ponikane, vse padavinske vode z utrjenih površin bodo odvajane preko lovilcev olj v ponikovalnico. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vplivnega območja povoznih površin, izven vplivnega območja temeljev in izven objekta.

Odpadne vode iz garaž morajo biti speljane preko črpališča v lovilce olj in od tu v kanal fekalne kanalizacije dimenzije DN 300, ki poteka po Zupanovi ulici. Odtok iz kleti je možen le preko črpališč.

Fekalna kanalizacija iz objektov bo speljana neposredno (gravitacijsko) v kanal fekalne kanalizacije dimenzije DN 300, ki poteka po Zupanovi ulici.

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba pridobiti soglasje izvajalca gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode.

Pred pričetkom del je treba izvesti geodetski posnetek trase in globine obstoječe kanalizacije.

Vodovodno omrežje

Objekta A in B se priključita na obstoječe javno vodovodno omrežje – vodovod NL DN 200, ki poteka severno od predvidenih objektov.

Projektna dokumentacija za priključek objektov mora biti izdelana v skladu s projektnimi pogoji št. VO2042274RA 3300CS-//4, Vodovod in javna kanalizacija d.o.o., z dne 26. 1. 2005.

V času gradnje je treba obstoječe vodovode varovati. Vsa povzročena škoda na javnem vodovodu v času gradnje bremeni investitorja.

Vročevodno omrežje

Objekta A in B je treba priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodni sistem za potrebe ogrevanja, prezračevanja in za pripravo sanitarne vode. Za njuno priključitev je treba zgraditi priključni vročevod DN150, dolžine cca. 270 m. Navezava na glavni vročevod DN 200 je predvidena na severni strani objekta Palmejeva 26. Za objekt A in B je predvidena postavitve dveh ločenih toplotnih podpostaj.

Vročevodno omrežje lahko služi tudi za potrebe hlajenja. V tem primeru je treba ustrezno prilagoditi dimenzijo priključnega vročevoda ter postaviti ločeni podpostaji za potrebe hlajenja.

Plinovodno omrežje

Objekta A in B ne bosta priključena na plinovodno omrežje.

Elektroenergetsko omrežje

Pred odstranitvijo obstoječih objektov bo treba odklopiti obstoječi priključni kabel, postaviti prostostoječo kabelsko omarico in izvesti ustrezno kabelsko prevezavo.

Pri izdelavi opornega zidu za gradbeno jamo bo treba zaščititi kabelsko kanalizacijo priključnega 10 kV kabla in večje število 1 kV kablov.

Obstoječa transformatorska postaja TP 85 Palmejeva se odstrani.

Nova transformatorska postaja za potrebe objektov A in B ter za nadomestitev obstoječe postaje TP 85 Palmejeva je predvidena v klet objekta A in bo imela dva transformatorja: transformator 1 x 1000 kVA za potrebe objektov A in B ter transformator 1 x 1000 kVA za potrebe nadomestitve.

Priključni 10 kV kabel bo položen v kabelsko kanalizacijo. Kabelska kanalizacija bo potekala od Dunajske ceste (od kabelskega jaška k.j.A) do objekta (do kabelskega jaška k.j.B), nato pa pod stropom prve kleti do kabelskega jaška k.j.D ter od jaška k.j.D do obstoječega kabelskega jaška. Od kabelskega jaška k.j.A, ki bo v pločniku ob Dunajski cesti, do kabelskega jaška k.j.D je treba zgraditi 12 cevno kabelsko kanalizacijo, od kabelskega jaška k.j.D, do obstoječega kabelskega jaška pa 8 cevno kabelsko kanalizacijo. Cevi kabelske kanalizacije bodo potekale pod stropom prve kleti objektov A in B.

Za priključitev novih porabnikov v 10 kV omrežje je treba obstoječe omrežje preoblikovati tako, da bosta nastali dve 10 kV kabelski zanki.

Prva zanka: RTP Bežigrad (35) – TP 866 Hotel Dunajska 154 – nova TP – TP PSO ob WTC Dunajska – TP Dunajski vogal Kadišnikova – TP 78 Brinje – TP 832 Avtocommerce Baragova 5 – TP 517 AMD Dunajska 128 – TP 396 Avtoobnova Dunajska 122 – TP 332 Kardeljeva ploščad 5 (nadomestna) – TP 750 Kardeljeva ploščad 17 – TP BI 3/2 severni del – RTP Bežigrad (30).

Druga zanka: RTP Bežigrad (8) – TP 128 WTC Dunajska 156 – TP 521 Dunajska 190 – TP 18 Dunajska 204 – TP 203 Tesovnikova ul. – TP 143 Stara Ježica – TP 529 Camp Ježica – TP 620 Bratovževa pl. 2 – TP 917 TUŠ Dunajska 211 – TP 835 Baragova Študentski domovi – TP 735 Puhova 7 – TP 186 Dunajska 106 – TP 829 Mednarodni center Kardeljeva ploščad 1 – TP 346 Strokovne šole Ptujška 6 – RTP Center (28).

Odmiki predvidenega objekta z elektroenergetskimi vodi in napravami morajo biti izvedeni v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

Priklop objektov A in B bo mogoč po izgradnji nove transformatorske postaje in položitvi SN kabla XHE 49 3x1x240 mm² od nove TP do RTP Bežigrad 110/10/20 kV.

Za elektrifikacijo območja in preureditev obstoječih elektroenergetskih naprav bo treba, na osnovi idejne rešitve, »Elektrifikacija objekta –Poslovno stanovanjski objekt ob WTC na Dunajski cesti v Ljubljani«, št. elaborata 15/05, junij 2005, izdelovalec Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto – Kotnikova 9, izdelati projektno dokumentacijo.

Vsa dela na obstoječi elektroenergetski infrastrukturi, potrebna zaradi novogradenj, v celoti bremenijo investitorja.

Telekomunikacijsko omrežje

Pred pričetkom odstranitve objektov je treba odstraniti obstoječe telekomunikacijsko omrežje, na katero sta priključena objekta Dunajska 152 in Zupanova 3.

Za priključitev objektov A in B je treba od obstoječega kabelskega jaška št. 23 b na Zupanovi ulici izvesti novo kabelsko kanalizacijo, ki preko pomožnega kabelskega jaška, neposredno pred objektom, preide na kabelske police podzemnega dela objekta.

Na fasadi objektov A in B se vgradita dve ločeni kabelski omari.

Javna razsvetljava

Javna razsvetljava poteka ob Dunajski cesti in Zupanovi ulici ter se ohrani. V ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta je predvidena razsvetljava v sklopu interne razsvetljave objektov.

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE IN TRAJNOSTNO RABO NARAVNIH DOBRIN

16. člen

(varovanje okolja)

Splošno

V času gradnje je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov.

Varstvo vode in podtalnice

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta se nahaja v vodovarstvenem območju vodonosnika Ljubljanskega polja, v ožjem – II. B varstvenem pasu. Vsi posegi se morajo izvajati tako, da se z gradnjo stavb ne bo posegalo v podzemno vodo, zmanjšala prostornina vodonosnika ali presekal tok podzemne vode. Očiščena odpadna padavinska voda z utrjenih površin se lahko ponika, vendar mora biti dno ponikovalnice vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode, glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih.

V času gradnje je treba upoštevati naslednje ukrepe:

- pri gradnji je treba vse odpadne tehnološke vode zbrati in preprečiti izpust v tla;
- za delavce na gradbišču je treba postaviti kemična stranišča ali jim omogočiti uporabo sanitarij v obstoječih objektih. V primeru postavitve kemičnih stranišč je treba poskrbeti za njihovo praznjenje preko pooblaščenega podjetja;
- izkopi so dovoljeni do globine 2.0 m nad najvišjo gladino podzemne vode, glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih;
- uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo vodi škodljive snovi, ni dovoljena;
- gradnja tesnilnih zaves (razen za zaščito vodnega vira) in vrtanje z izplako nista dovoljena;

– injektiranje je dovoljeno le, če gre za stabilizacijo nestabilnega terena.

Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objekta mora biti naravno ali prisilno, pri čemer je treba zagotoviti odvod dimnih plinov nad strehe ali terase objektov. Odvodi morajo biti čim bolj oddaljeni od stanovanj. Zajem svežega zraka mora biti na severni ali severovzhodni strani objektov A in B.

Varstvo pred hrupom

V ureditvenem območju je dovoljena mejna raven hrupa 55 dBA ponoči in 65 dBA podnevi. Predpisane ravni hrupa je treba zagotoviti na objektih, s tehnično gradbenimi ukrepi, z boljšo zvočno izolacijo fasad in fasadnih odprtih.

Osončenje

Zagotoviti je treba osončenje bivalnih prostorov obstoječih in predvidenih stanovanjskih objektov: najmanj eno uro v času zimskega solsticija, najmanj 3 ure v času pomladnega in jesenskega ekvinokcija in najmanj 5 ur v času poletnega solsticija.

Odstranjevanje odpadkov

Investitorji so dolžni ravnati z odpadki, ki nastanejo v času odstranitve objektov, gradnje in obratovanja objektov, v skladu z veljavnimi predpisi o ravnanju z odpadki.

Zbirna mesta za komunalne odpadke objektov A in B so predvidena v pritličju ali v prvi kleti objekta. Biti morajo prezračevana, opremljena z električno razsvetljavo, vodo in s posebnim odtokom v kanalizacijo, ki mora biti opremljen z lovilec olj.

Odjemna mesta za komunalne odpadke objektov A in B ter objektov Zupanova 5 ter 7 so v pritličju objekta A. Odjemna mesta morajo biti dostopna za komunalna vozila.

Zbirna in odjemna mesta za odpadke so razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.1. in 3.4. »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in zunanja ureditev, – Nivo 1. kleti«.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

17. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Splošne določbe

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

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

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

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

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti in k projektnim rešitvam pridobiti soglasje Uprave RS za zaščito in reševanje.

Intervencijske poti in površine

Do novih objektov so predvideni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu s standardom SIST DIN 14090.

Vse intervencijske poti morajo omogočati krožno vožnjo. Med intervencijskimi potmi in objekti so v minimalni razdalji 8.0 m dovoljene zasaditve z nizkimi grmovnicami ali manjšimi drevesi. Višina dreves ne sme presegati 6.0 m. Širina intervencijskih poti mora biti najmanj 3.0 m, z razširitvijo najmanj 2.0 m na mestih za delovanje intervencijskih vozil. Predviden odmik intervencijskih poti od objektov je od 3.0 m do 9.0 m. Najmanjši radij obračanja interventnih vozil je 10.5 m.

Intervencijske poti so predvidene po Zupanovi ulici in po javni površini ob Dunajski cesti.

Hidrantno omrežje

Požarna zaščita obstoječih in predvidenih objektov se zagotovi z zunanjim hidrantnim omrežjem in ustreznim številom hidrantov v skladu s študijo požarne varnosti.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.7. in 3.8. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti, Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

VII. NAČRT PARCELACIJE

18. člen

(načrt parcelacije)

V ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta so predvidene naslednje parcele:

F1 – gradbena parcela objektov A in B, površine 1.931 m²,

F2 – površina, namenjena javnemu dobru, 239 m²,

F3 – površina, namenjena javnemu dobru, 741 m²,

F4 – površina, namenjena javnemu dobru, 175 m²,

F5 – površina, namenjena javnemu dobru, 204 m²,

C1 – površina, namenjena javnemu dobru, 657 m²,

C2 – površina, namenjena javnemu dobru, 399 m².

Parcelacija in geokoordinate točk parcelacije so razvidne iz grafičnega načrta št. 2.5.1. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu« in št. 2.5.2. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

19. člen

(površine, namenjene javnemu dobru in služnosti javne rabe)

V ureditvenem območju so površine, namenjene javnemu dobru:

– del zemljišč parc. št. 916, 917/1, obe k.o. Stožice (funkcionalni enoti F 2 in F3),

– zemljišči parc št. 924/36 in del zemljišča parc. št. 924/37, obe k.o. Stožice (funkcionalna enota F4),

– del zemljišč parc. št. 917/3 in 917/4, obe k.o. Stožice (funkcionalna enota F 5),

– del zemljišča parc. št. 1809/1 k.o. Stožice in deli zemljišč parc. št. 300, 827/1, 827/3, 827/6, vse k.o. Brinje I (cestni odsek C1),

– del zemljišča parc. št. 300, k.o. Brinje (cestni odsek C2).

Na delu zemljišča parc. št. 917/1, k.o. Stožice, je treba zagotoviti služnost javne rabe (del funkcionalne enote F1, za ureditev javne peš povezave med Dunajsko cesto in Palmejevo ulico, minimalne širine 2.0 m).

Površine, namenjene javnemu dobru in površina služnosti javne rabe so razvidne iz grafičnega načrta št. 2.5.1. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu« in št. 2.5.2. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OLN

20. člen

(etapnost gradnje)

Načrtovana gradnja objektov, trajne in začasne ureditve zunanjih in prometnih površin ter ureditev pripadajoče komunalno – energetske infrastrukture se izvedejo v eni etapi.

21. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

- promet med gradnjo je treba organizirati tako, da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala in da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- zagotoviti je treba nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav. Ob gradnji poškodovane infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti;
- v času gradnje ne smejo biti prekoračene dovoljene ravni hrupa;
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim opazovanjem stanja objektov v vplivnem območju. Pred pričetkom gradnje je treba opraviti evidentiranje gradbeno tehničnega stanja objekta Zupanova 5;
- morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastalih zaradi gradnje, mora investitor sanirati na lastne stroške. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja;
- tehnologija gradnje kleti mora zagotoviti varnost vseh obstoječih objektov in naprav.

22. člen

(urbanistična pogodba)

Investitor načrtovane prostorske ureditve in Mestna občina Ljubljana skleneta urbanistično pogodbo, kjer določita obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor bo v skladu s programom opremljanja opremil zemljišče s komunalno in energetske infrastrukturo ter jo predal v last in posest Mestni občini Ljubljana. V območju občinskega lokacijskega načrta bo investitor na svoj račun, skladno z urbanistično pogodbo, odstranil vse objekte, ki so predvideni za odstranitev, in izvedel predvidene ureditve javnih površin ter jih predal v last in posest Mestni občini Ljubljana.

23. člen

(program opremljanja zemljišč za gradnjo)

Splošno

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je »Program opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja BS2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO2/4 Smelt«, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, z datumom maj 2007, številka projekta 5962.

Podlage za odmero komunalnega prispevka so:

- skupni stroški investicije v gradnjo komunalne infrastrukture lokalnega pomena so 1.171.936,68 EUR brez DDV;
- obračunsko območje investicije v gradnjo komunalne infrastrukture je enako funkcionalni enoti F1;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako »2«. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako »MOL mesto«. Obračunska območja z oznako »2« in »MOL mesto« so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo: »Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov« (LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005), ki so na vpogled na oddelku Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojnem za gospodarjenje z zemljišči;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3: 0,7. Faktor dejavnosti je 1,5, razen za kleti in za prostore, namenjene parkiranju nad terenom, za katere je določen faktor dejavnosti 0,5, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Olajšav za zavezance ni;
- skupni obračunski stroški so 1.579.805,85 EUR brez DDV.

Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za objekte na ureditvenem območju OLN je 1.579.805,85 EUR brez DDV.

24. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Kapacitete

Povečanje bruto etažnih površin objektov A in B ni dovoljeno.

Spremembe namembnosti

Namembnost objekta B se lahko spremeni v izključno poslovni objekt brez stanovanj in javnega programa. Sprememba namembnosti objekta A ali njegovega dela v stanovanja ni dovoljena.

Horizontalni gabariti objektov

Tlorisni gabariti objektov A in B lahko odstopajo le navzdol, pod pogojem, da se gradbena linija objekta A ohrani.

Višinski gabariti objektov

Prekoračitev določenih maksimalnih višinskih gabaritov ni dovoljena.

Dopustna je gradnja več kletnih etaž ali večja globina kleti, skladno z geotehničnimi pogoji gradnje in z upoštevanjem veljavnih predpisov za zaščito podtalnice.

Višinska regulacija terena

Odstopanja so lahko do ± 0.30 m.

Komunalni vodi, objekti in naprave

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.

IX. KONČNE DOLOČBE

25. člen

(veljavnost dokumentov)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje obrobja Dunajske ceste od Bežigrajskega dvora do Ruskega carja (Uradni list RS, št. 45/00), ki veljajo za ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta.

26. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po uveljavitvi veljavnosti občinskega lokacijskega načrta)

Po izvedbi z občinskim lokacijskim načrtom predvidene prostorske ureditve so dovoljena redna in investicijska vzdrževalna dela, spremembe namembnosti, skladno z določbami 9. in 24. člena tega odloka ter postavitev enostavnih objektov, skladno z določbami 10. člena tega odloka.

27. člen

(vpogled v občinski lokacijski načrt)

Občinski lokacijski načrt je stalno na vpogled pri:

- oddelku Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojnem za urejanje prostora,
- Upravnim enotam Ljubljana – izpostava Ljubljana Bežigrad,
- Četrtni skupnosti Bežigrad.

Priloga Spis postopka priprave in sprejemanja akta je stalno na vpogled pri oddelku Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojnem za urejanje prostora.

28. člen

(uveljavitev)

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

Št. 3521-32/2004-13

Ljubljana, dne 24. septembra 2007

Župan

Mestne občine Ljubljana

Zoran Jankovič l.r.