



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA  
Ž U P A N**

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

**Številka: 3505-6/2008-24**  
**Datum: 10. 6. 2008**

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA  
MESTNI SVET**

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

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

**NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem  
prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice**

**POROČEVALCA: 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 za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice.**

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

**Priloga:**  
**- dopolnjen 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 za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen (predmet odloka)**

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN) za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice, ki vsebuje:

- območje OPPN,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- program opremljanja,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

##### **2. člen (prostorske ureditve, ki se sprejemajo z OPPN)**

Ta odlok določa odstranitve obstoječih objektov, gradnjo večstanovanjskega objekta s poslovnimi prostori, ureditev zunanjih površin, pripadajočih infrastrukturnih ureditev ter gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

##### **3. člen (sestavni deli OPPN)**

Sestavni deli OPPN 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 |
| 2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:500  |
| 3. Načrt območja z načrtom parcelacije                       |          |
| 3.1 Katastrski načrt s prikazom območja OPPN                 | M 1:500  |
| 3.2 Geodetski načrt s prikazom območja OPPN                  | M 1:500  |

3.3	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu	M 1:500
3.4	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Ureditvena situacija – odstranitve	M 1:500
4.2	Ureditvena situacija – pritličje z zunanjo ureditvijo	M 1:500
4.3	Ureditvena situacija – tipična etaža	M 1:500
4.4	Ureditvena situacija –1. klet	M 1:500
4.5	Ureditvena situacija –strehe in prezezi	M 1:500
4.6	Fasade	M 1:500
4.7	Zbirni načrt komunalne javne infrastrukture	M 1:1000
4.8.	Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija	M 1:500
4.9.	Načrt intervencijskih poti	M 1:500

#### **4. člen (priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega akta,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. program opremljanja,
7. povzetek za javnost.

#### **5. člen (izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelalo podjetje Akropola d.o.o., Dunajska 21, Ljubljana, pod številko projekta 101/2008 v maju 2008.

## **II. OBMOČJE OPPN**

#### **6. člen (območje OPPN)**

##### **1. Obseg**

Območje OPPN obsega osrednji del zazidalnega bloka, omejenega z Dunajsko cesto na zahodni, z Zupanovo ulico na severni, Robičevo ulico na vzhodni in Kadilnikovo ulico na južni strani.

Površina območja OPPN znaša 3.747 m<sup>2</sup>.

Območje OPPN obsega zemljišča parc. št. 323/1, 323/2, 323/3, 326, 327/1, 327/2, 328/1, 328/2, 328/3, 328/4 in 336/1, vse k.o. Brinje I.

##### **2. Meja**

Vse parcele, vključno z mejnimi, se nahajajo v katastrski občini Brinje I.

Meja območja OPPN se prične na zahodnem delu območja, v točki št. 7440, ki se nahaja na tromeji parcel parc. št. 325, 326 in 827/6 ter poteka skozi točke 7447, 7439, vse na meji med parcelama parc. št. 326 in 827/6, se nadaljuje skozi točko 7438, na tromeji med parcelami parc. št. 326, 328/4 827/6, se nadaljuje do točke 7437, na tromeji med parcelami parc. št. 328/4, 336/1 in 827/6 ter se zaključi v točki 1125, na tromeji med parcelami parc. št. 336/1, 338/1 in 827/6. Ta del parcelne meje je vzporeden z Dunajsko cesto oziroma parcelo št. 827/6. Nato se parcelna meja zalomi v smeri proti vzhodu in se nadaljuje vzporedno s Kadilnikovo ulico, kjer se iz tromeje med parcelami parc. št. 336/1, 338/1 in 827/6 konča v točki št. 1241, na tromeji med parcelami parc. št. 336/1, 335/1 in 338/1, se ponovno zalomi v smeri proti severu (vzporedno z Dunajsko cesto) v točki št. 7442, do tromeje med parcelami parc. št. 328/3, 335/1 in 336/1 ter se ponovno zalomi v smeri proti vzhodu, poteka skozi točki 7452 in 7453 (vzporedno s Kadilnikovo ulico) do točke št. 7441, na meji med parcelami parc. št. 327/1, 328/2, 329 in 335/1. Meja se nadaljuje v smeri proti severovzhodu, do točke št. 7446 na tromeji med parcelami parc. št. 323/1, 327/1 in 329, skozi točko št. 1153, na tromeji med parcelami parc. št. 323/1, 322/1 in 329, do točke X1, na parceli parc. št. 322/1. Od tu gre meja po Robičevi ulici, proti severozahodu do točke X2, na parceli parc. št. 322/1. V točki 322/1 se meja zalomi v smeri proti severozahodu, vzporedno z Robičevo ulico in se nadaljuje v točki št. 12828, na tromeji med parcelami parc. št. 322/1, 323/1 in 323/2 do točke št. 12817, na tromeji med parcelami parc. št. 302, 322/1 in 323/2. V točki št. 12817 se meja zalomi v smeri proti jugozahodu (bolj ali manj vzporedno z Zupanovo ulico), v smeri proti točki 12815 do točke št. 12816, na meji med parcelama parc. št. 302 in 323/2, se zalomi v smeri proti jugu, do točke št. 12829, na meji med parcelami parc. št. 323/2, 323/3 in 325, do točke 7444, na meji med parcelami 323/3, 325 in 326, kjer se ponovno zalomi v smeri proti juzahodu, vzporedno z Zupanovo ulico, do točke 7448, na meji med parcelama parc. št. 325 in 326 in nato gre do izhodiščne točke št. 7440. Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

Meja poteka območja OPPN je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.1 „Katastrski načrt s prikazom območja OPPN“ in št. 3.2 „Geodetski 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 nahaja ob Dunajski cesti, v bližini severnega priključka na mestno obvoznico.

Ob Dunajski cesti se vzpostavlja kontinuirana pozidava visokih, večinoma reprezentančnih objektov. Nova ureditev območja OPPN sledi načrtanemu oblikovanju obrobja Dunajske ceste. Zasnova novega stanovanjsko – poslovnega objekta upošteva predvideno linijo obulične zazidave s parterjem objekta ob Dunajski cesti, pred katerim je predviden arkadni hodnik, ki bo vzpostavil nov javni prostor.

Vzhodni del Dunajske ceste je dolgoročno predviden za širitev. OPPN upošteva predviden profil rekonstruirane Dunajske ceste. Ob vzhodnem robu predvidenega voznega pasu se bo zasadil drevored, v podaljšku izvedla kolesarska steza in pločnik pod arkadami.

Načrtovana nova ureditev območja OPPN sledi zastavljenemu urbanističnemu cilju - širitvi severne mestne vpadnice in vzpostavlja mestotvorni ambient, primeren oblikovanju prostora mestne vpadnice.

Območje OPPN oziroma predviden objekt se prometno navezuje na obodne ceste preko Robičeve ulice, s katere je urejen dovoz v garažo objekta. Iz Robičeve ulice je preko

Kadilnikove ulice urejen priključek na Dunajsko cesto, ki omogoča priključevanje na mestni promet proti centru mesta in proti mestni obvoznici.

Kolesarski promet z obravnavanega območja se navezuje na obstoječo obojestransko kolesarsko stezo, urejeno vzdolž Dunajske ceste od centra do Ruskega carja.

Ob Dunajski cesti je obstoječe obojestransko postajališče mestnega prometa. Na vseh obodnih cestah območja OPPN so urejeni obojestranski hodniki za pešce. V bližini območja OPPN je urejena Pot spominov in tovarištva, dostopna preko Robičeve ulice in Štembalove ulice.

#### **8. člen (dopustni posegi znotraj območja OPPN)**

V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča
- odstranitev obstoječih objektov in naprav,
- gradnja novega objekta,
- postavitve enostavnih objektov,
- urejanje utrjenih zunanjih zemljišč,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture.

#### **9. člen (namembnost znotraj območja OPPN)**

V območju OPPN so dopustne naslednje dejavnosti:

- pritličje in mezanin ob Dunajski cesti:
  - trgovska dejavnost,
  - gostinska dejavnost,
  - poslovna dejavnost in
  - storitvene dejavnosti;
- nadstropja objekta ob Dunajski cesti, vse nadzemne etaže objekta v notranjosti kareja:
  - stanovanja;
- v kletnih etažah je dopustna ureditev parkirišč, tehničnih prostorov in shramb.

#### **10. člen (zazidalna zasnova)**

Objekt je zasnovan v dveh krakih, ki tvorita obliko obrnjene in zalomljene črke L. Daljši krak je vzporeden z Dunajsko cesto. Parter tega dela objekta upošteva predvideno gradbeno linijo ob Dunajski cesti, pločnik pred parterjem je predviden pod arkadami, nadstropja segajo do meje med pločnikom in kolesarsko stezo. Drug, krajši krak, je na zahodni strani pravokotno priključen na daljšega, v nadaljevanju se zalomi in se na vzhodni strani zaključuje pravokotno na Robičevo ulico.

V objektu bo v nadstropjih dela objekta ob Dunajski cesti in v nadzemnih etažah dela objekta v notranjosti območja max. 150 stanovanj. V pritličju in mezaninu ob Dunajski cesti so predvideni lokali namembnosti, opredeljenih v 9. členu tega odloka. Vhodi v lokale so z Dunajske ceste, vhodi za stanovalce pa z dvoriščne strani. V podzemnem delu bodo parkirne površine, tehnične površine in shrambe.

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.2. „Ureditvena situacija – pritličje z zunanjo ureditvijo“, št. 4.3. „Ureditvena situacija – tipična etaža“, št. 4.4. „Ureditvena situacija – 1. klet“, št. 4.5. „Ureditvena situacija – strehe in prerezi, št. 4.6 „Fasade“.

### **11. člen** **(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)**

V območju OPPN je dovoljena postavitve naslednjih enostavnih objektov:

- začasni objekti: odprti sezonski gostinski vrtovi brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij in ograj,
- urbana oprema: skulptura ali druga prostorska instalacija, vodnjak oziroma okrasni bazen, otroško igrišče.

Pogoji za gradnjo pomožnih infrastrukturnih objektov so opredeljeni v 23. členu tega odloka.

Ostalih enostavnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

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

Objekt je oblikovno členjen v tri horizontalne sklope: terasne etaže, nadstropja in parterni del. Fasadni plašč ima vidno skeletno zasnovo objekta, zapolnjeno z različnimi polnili (nap. steklom, kompaktnimi fasadnimi ploščami..) in ložami.

Strehe so ravne, deloma zazelenjene, v terasnem delu pohodne. Na terasnih delih streh so dopustne ograje in parapeti.

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

Do predvidene širitve Dunajske ceste se uredi začasna zunanja ureditev tako, da se ohrani obstoječi rob vozišča Dunajske ceste, kolesarsko stezo in pločnik, pred objektom pa se na novo tlakuje ploščad.

Zunanje površine okoli objekta, ki niso namenjene javni rabi, je treba urediti kot zelene parkovne površine ter zasaditi z grmovnicami in drevjem. Treba je zagotoviti vsaj 15 m<sup>2</sup> zelenih površin na stanovanje, od tega se 4 m<sup>2</sup> na stanovanje nameni za igralne površine. Na gradbeni parceli je treba zasaditi vsaj 25 dreves na hektar. Površine za zasaditev dreves so zagotovljene na površinah izven območja načrtovanih kleti, kjer se ohrani raščen teren. Zunanje površine okoli objekta, ki niso namenjene javni rabi, je dopustno ograditi z žičnato ograjo višine max. 1.6 m, ki jo je treba zazeleniti. Na teh površinah je treba urediti igralne površine (opremljeno igrišče: tobogan, gugalnice in plezala).

Zunanja ureditev mora omogočiti dostop funkcionalno oviranim ljudem. Ploščadi in klančine morajo biti tlakovane, ustrezno višinsko regulirane in primerno osvetljene. Tlakovanje mora biti izvedeno s kakovostnim materialom. Parkirne in manipulativne površine morajo biti asfaltirane ali drugače utrjene in obrobljene z robniki.

Vse zunanje površine je treba opremiti z mikrourbano opremo. Elementi mikrourbane ureditve morajo biti oblikovani enotno za celotno območje OPPN. V projektu zunanje ureditve je treba določiti mikrolokacije naslednjih elementov:

- klopi, korita za rože, smetnjaki ipd.,
- drogovi za zastave,
- stojala za kolesa (pokrita in nepokrita).

Prezračevanje podzemnih etaž je predvideno na nivoju terena, objekti prezračevanja morajo biti postavljeni čimbolj neopazno, oblikovno morajo biti usklajeni z zunanjo ureditvijo, oblikovani kot sestavni del celovite oblikovalske rešitve območja.

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.2 „Ureditvena situacija – pritrilje z zunanjo ureditvijo“.

## **14. člen** **(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)**

### **1. Tlorisni gabariti**

Tlorisna zasnova objekta je sestavljena iz dveh delov: obcestnega, vzporednega z Dunajsko cesto in prečnega dela, ki sega v notranjost kareja, pravokotnega na Robičevo ulico.

Tlorisni gabariti kleti so nepravilne geometrijskem oblike: zahodna stranica meri 49.26 m, južna stranica meri 20.69 m, jugovzhodna stran je zalomljena, sestavljena iz stranic, ki si po obodu sledijo v dolžinah: 19.35 m, 13.18 m, 14.47 m, 5.00 m in 18.20 m, severovzhodna stranica meri 44.62 m, severozahodna stran je zalomljena, sestavljena iz stranic, ki si po obodu sledijo v dolžinah: 33.18 m, 6.93 m in 8.68 m.

Tlorisni gabarit pritrilja je sestavljen iz štirih kubusov nepravilnih oblik, z vmesnimi pasažami: ob Dunajski cesti stranica v dolžini 9.77 m, pasaža 2.65 m, stranica 18.48 m, pasaža 2.74 m, stranica 16.47. Širina kubusev in pasaž ob Dunajski cesti je 14.07, širina arkadnega hodnika 2.49 m. Kubus v notranjosti kareja je prav tako nepravilne oblike, v dolžino meri do 20.30 m, v širino do 16.24 m.

Tloris nadstropja je oblikovan iz dveh pravokotnikov, ki ju povezuje nepravilen lik trapezne oblike. Vzhodna stranica nadstropja meri 51.78 m, južna 17.38 m, jugovzhodna stran je zalomljena, sestavljena iz stranic, ki si sledijo v dolžinah: 33.60 m, 9.52 m in 30.58 m, severovzhodna stranica meri 18.48 m, severozahodna stran je zalomljena, sestavljena iz stranic, ki si sledijo v dolžinah: 27.17 m, 2.15 m in 0.91 m ter severna stranica, ki meri 17.33 m.

### **2. Višinski gabariti**

Krak ob Dunajski cesti bo etažnosti od 4K+P+M+9 do 4K+P+M+9N+2T, višina objekta bo od 33,60 m v najnižjem delu do 41,50 m v najvišjem. Krak v notranjosti območja se bo, od stika s krakom ob Dunajski, kjer bo etažnosti 4K+P+10N+2T, zniževal do Robičeve ulice, kjer bo etažnosti 4K+P+8N, višine 29,00 m.

Višinska omejitev velja za zgornjo koto zadnje plošče, nad to koto je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne instalacije in telekomunikacijske naprave.

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest: 302,15 do 303,27 nvm. Nulta kota objekta je 303,25 nvm.

Idejne višinske kote terena so razvidne iz grafičnih načrtov št. 4.2 „Ureditvena situacija – pritrilje z zunanjo ureditvijo“ in št. 4.8 „Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija“.

### **3. Kapacitete območja**

Površina območja OPPN: 3.747 m<sup>2</sup>.

Skupna bruto površina celotnega objekta: max. 23.626 m<sup>2</sup>.

Skupna bruto površina nadzemnega dela: max. 14.321 m<sup>2</sup>.

Skupna bruto površina kletnih etaž: max. 9.305 m<sup>2</sup>.

V objektu bo skupno urejenih max. 150 stanovanjskih enot.

#### **15. člen (odstranitve objektov)**

V območju OPPN je predvidena odstranitev štirih objektov.

Trije objekti stojijo vzporedno z Dunajsko cesto: večstanovanjski objekt na parceli parc. št. 326, ki meri 552 m<sup>2</sup> površine; enodružinski objekt na parceli parc. št. 336/1 in meri 240 m<sup>2</sup> površine; pomožni objekt - garaža na parceli parc. št. 336/1, ki meri 13 m<sup>2</sup> površine. Četrty objekt – stanovanjski dvojček stoji vzporedno z Robičevo ulico, na parcelah parc. št. 323/1 in 323/2 ter meri 565 m<sup>2</sup> površine.

Odstranitve objektov so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.1 „Ureditvena situacija – odstranitve“.

### **IV. NAČRT PARCELACIJE**

#### **16. člen (načrt parcelacije)**

Območje OPPN sestavljajo tri gradbene parcele, in sicer:

- P1 - gradbena parcela predvidenega objekta,
- P2 - gradbena parcela javnega dobra Dunajske ceste,
- P3 – gradbena parcela javnega dobra Robičeve ulice.

Gradbena parcela predvidenega objekta - P1 obsega zemljišče parc. št. 323/1, 323/2, 323/3, 326 del, 327/1, 327/2, 328/1, 328/2, 328/3, 328/4 del in 336/1 del, vse k.o. Brinje I.

Površina gradbene parcele P1 znaša 2.896 m<sup>2</sup>.

Mejne točke so opredeljene po Gauss-Kreugerjevem kordinatnem sistemu.

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.3 „Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katasterskem načrtu“ in št. 3.4 „Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu“.

#### **17. člen (javne površine)**

##### **1. Površine namenjene javnemu dobru**

Gradbena parcela javnega dobra Dunajske ceste – P2 je površina predvidene širitve Dunajske ceste - od zemljišča obstoječega cestišča Dunajske ceste (parc. št. 827/6, k.o. Brinje) do predvidenega pločnika oziroma arkadnega hodnika, in obsega zemljišče parc. št. 326 del in 336/1 del, obe k.o. Brinje I. Površina P2 znaša 710,15 m<sup>2</sup>.

Na delu površine P2, je pod nivojem terena dopustno urediti kletne etaže.

Gradbena parcela javnega dobra Robičeve ulice – P3 je površina dela cestišča Robičeve ulice, ki se nahaja v območju OPPN, in obsega zemljišče parc. št. 322/1 del, k.o. Brinje I. Površina P3 znaša 140,45 m<sup>2</sup>.

Površina namenjena javnemu dobru, znaša 850,60 m<sup>2</sup>.



## 2. Površine namenjene javni rabi

Površino predvidenega pločnika oziroma arkadnega hodnika na zahodnem delu gradbene parcele objekta (P1) se na nivoju terena nameni javni rabi. Obsega zemljišče parc. št. 326 del in 336/1 del, obe k.o. Brinje I.

Površina, namenjena javni rabi znaša 216,10 m<sup>2</sup>.

Javne površine in površine, namenjene javnemu dobru, so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.3 „Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katasterskem načrtu“ in št. 3.4 „Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu“.

## V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 18. člen (etapnost gradnje)

Gradnjo poslovno - stanovanjskega objekta s kletnimi etažami, ureditvijo dostopa in zunanjih površin je treba izvesti v eni gradbeni etapi.

## VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

### 19. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

#### Varstvo nepremične arheološke kulturne dediščine

Pred posegi v prostor je treba zagotoviti predhodne arheološke raziskave, da se pridobijo informacije, potrebne za vrednotenje dediščine, natančneje se določijo ukrepi varstva ali se dediščina pred posegi nadzorovano odstrani.

Predhodna arheološka raziskava na območju OPPN, ki ni registrirano arheološko najdišče, obsega predvsem:

- izvedbo ustreznih predhodnih predizkopavalnih arheoloških raziskav na obravnavanem območju, na osnovi katerih so lahko naknadno določeni in posredovani natančnejši pogoji za varstvo,
- izvedbo zaščitnih izkopavanj arheoloških najdišč, vključno z vsemi podizkopavalnimi postopki, kjer so lahko glede na rezultate arheoloških raziskav predlagane tudi posebne tehnične rešitve ali po potrebi tudi večje spremembe prostorskih izvedbenih načrtov,
- v primeru odkritja najdb izjemnega pomena se lahko zahteva sprememba izvedbenega projekta in prezentacijo ostalin na mestu odkritja (in situ),
- stalen arheološki nadzor nad vsemi zemeljskimi deli na celotnem obravnavanem območju.

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

### 20. člen

#### (rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave)

#### 1. Splošno

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

#### 2. Varstvo vode in podtalnice

Za območje OPPN je treba upoštevati določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06).

Z gradnjo se ne sme posegati v območje nihanja podzemne vode v vodonosniku. Prav tako se z gradnjo ne sme zmanjšati krovna plast, če je ta upoštevana pri določanju zmanjšane obsega ali ukrepov ožjega vodovarstvenega območja.

Rušitev obstoječih objektov je dopustna ob istočasni ukinitvi internega kanalizacijskega omrežja.

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

Vozne in parkirne površine je treba ustrezno vodotesno utrditi ter opremiti s peskolovi in z lovilci maščob in olj. Sprejemljivost vplivov gradnje parkirišč in garažnih stavb na vodni režim in stanje vodnega telesa ter vplivov zaščitnih ukrepov na zmanjšanje tveganja za onesnaženje je treba preveriti na podlagi rezultatov analize tveganja za onesnaženje.

Padavinske odpadne vode s streh objektov je potrebno ponikati, pri tem morajo biti ponikvalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, možnost ponikanja predvidenih vodnih količin pa računsko dokazana. Dno ponikvalnice mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

#### 3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objekta pod nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka je predviden na nivoju terena.

Prezračevanje vseh delov objekta nad nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka je treba speljati tako, da ne ogroža sosednjih objektov.

#### 4. Varstvo pred hrupom

Določi se stopnja zaščite pred hrupom ter predvidijo posegi za varovanje pred prekomernim hrupom.

Prezračevanje vseh delov objekta pod nivojem terena je treba ustrezno speljati na zunanje površine – na mesta, kjer se ljudje ne zadržujejo in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Prezračevanje vseh delov objekta nad nivojem terena je treba speljati tako, da ne ogroža sosednjih objektov in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Fasade objektov morajo zagotavljati ustrezno protihrupno zaščito.

## **5. Odstranjevanje odpadkov**

Zbirna in odjemna mesta za gospodinjne odpadke so v sklopu predvidenih objektov, v smetarnicah, lociranih ob uvozih za dostavo.

Zagotoviti je potrebno ločeno zbiranje odpadkov na mestu nastanka.

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

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

### **21. 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 Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč in 68. členom Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami.

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

#### **2. Intervencijske poti in površine**

Do predvidenega objekta morajo biti predvideni dovozi in površine za delovanje intervencijskih vozil, skladno s standardom SIST DIN 14090.

Intervencijske poti izven vozišč morajo biti izvedene na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev.

Vse vozne intervencijske površine je potrebno dimenzionirati na 10 ton osnega pritiska. Širina intervencijskih poti mora biti najmanj 3,0 m. Najmanjši zunanji radij obračanja mora biti 10,50 m. Na intervencijskih poteh mora biti zagotovljena krožna vožnja.

Intervencijske poti potekajo po odbodnih cestah in ulicah ter na ploščadi pred objektom. Na ploščadi je treba zagotoviti nemoten dovoz in dostop.

#### **3. Hidrantno omrežje**

Požarna zaščita novega objekta je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem, s talnimi hidranti.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.7. „Zbirni načrt komunalne javne infrastrukture „ in št. 4.9. „Načrt intervencijskih poti“.

**IX. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO****22. člen  
(pogoji za prometno urejanje)****1. Splošni pogoji**

Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska.

Površine vozišč so asfaltirane.

Minimalni notranji radij robnika na javnih ulicah je 5.0 m, minimalni radij robnika na uvozih je 2.0 m. Z ustrezno višinsko regulacijo mora biti zagotovljen neoviran dostop do objektov. Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do objektov, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in ostale površine morajo biti urejeni tako, da bo zagotovljen neoviran dostop, vstop ter uporaba objekta in prostorov v njih za funkcionalno ovirane ljudi.

**2. Motorni promet**

Uvoz do podzemne garaže predvidenega objekta je predviden z Robičeve ulice. Klančina bo urejena v objektu. Pred uvozom v garažo je potrebno urediti prehod za pešce.

**3. Mirujoči promet**

Parkiranje za novopredvideni program je predvideno na površinah mirujočega prometa v podzemni garaži. Uvoz v kletni garažni del je predviden z Robičeve ulice. Pri dimenzioniranju površin mirujočega prometa je treba zagotoviti naslednje parkirne kapacitete:

- poslovni prostori 1 parkirno mesto / 30 m<sup>2</sup> bruto poslovnih površin,
- stanovanja 2 parkirni mesti / stanovanje.

**4. Kolesarski in peš promet**

Kolesarski promet poteka po kolesarskih stezah ob Dunajski cesti ter vozni površinah obodnih cest.

Pešcem so namenjene peš površine na celotni površini ureditvenega območja. Ob obodnih ulicah območja OPPN poteka peš promet po urejenih hodnikih za pešce.

**5. Dovoz komunalnih in dostavnih vozil**

Odvoz komunalnih odpadkov bo urejen po Robičevi ulici.

Dostava za nov objekt je predvidena z manjšimi dostavnimi – kombiniranimi vozili, v prvi kletni etaži.

**6. Idejna višinska regulacija**

Višine zunanje ureditve znotraj območja OPPN se navežejo na višine obstoječih utrjenih površin.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.8 „Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija“.

## **23. člen**

### **(pogoji za komunalno in energetska urejanje)**

#### **1. Splošni pogoji**

Širše območje predvidene gradnje je opremljeno z javno komunalno in energetska infrastrukturo, ki poteka po javnih prometnih površinah. Vse komunalne priključke na javno omrežje je potrebno izvesti na novo, v skladu s projektno dokumentacijo. Posebno pozornost je potrebno posvetiti racionalni oskrbi s pitno vodo. Kanalski sistem je zasnovan v mešanem sistemu. Območje je opremljeno s plinovodnim in toplovodnim omrežjem. Območje je oskrbovano z električno energijo iz dveh trafo postaj. Javne površine so opremljene z javno razsvetljavo.

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

- novi objekti v območju morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno in energetska infrastrukturo omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno in elektroenergetska omrežje. Poleg tega so objekti lahko priključeni še na plinovodno in telekomunikacijska omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljalcev komunalnih vodov,
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo potekati 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 ter dati služnost upravljavcu posameznega komunalnega voda,
- trase komunalnih in energetska objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno,
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi racionalnejše izrabe prostora,
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljalcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje,
- obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v ureditvenem območju je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati in jim povečati zmogljivosti v skladu s prostorskimi možnostmi, ob upoštevanju veljavnih predpisov,
- dovoljena je gradnja in ureditve naslednjih pomožnih objektov:
  - pomožnih energetska objektov, razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin,
  - pomožnih telekomunikacijska objektov, razen baznih postaj,
  - pomožnih komunalnih objektov, razen objekta s hidroforno postajo oziroma prečrpališčem, tipske greznice, tipske čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja,
- dopušča se uporaba alternativnih virov za energetska oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

#### **2. Vodovod**

Območje OPPN leži v ožjem območju z manj strogim vodovarstvenim režimom, z oznako VVO II B.

Oskrba objekta s pitno in sanitarno vodo se zagotavlja iz obstoječega vodovodnega omrežja, ki poteka v Dunajski cesti in Robičevi ulici.

Požarna voda se zagotavlja iz obstoječega vodovodnega omrežja, kjer potekajo v Kadilnikovi, Robičevi in Zupanovi ulici vodi LZ DN 80, ki ne zagotavljajo požarne varnosti, kot je to predvideno v Pravilniku o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov.

Upoštevati je treba vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki ter Odlok o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 17/06, 59/07).

### **3. Kanalizacija**

Javno kanalizacijsko omrežje na obravnavanem območju je zgrajeno v mešanem sistemu.

Komunalne odpadne vode predvidene novogradnje se priključi na kanal DN 300, ki poteka po Robičevi ulici.

Padavinske vode s streh in intervencijskih poti se odvede v podtalje preko ponikovalnic. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vplivnih območij povoznih površin.

Kanalizacijske priključke iz obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje, je potrebno odstraniti ali zaliti z betonom.

Priključevanje objekta se za nadzemne dele izvede z direktnim priključkom. Odtoki iz kleti se izvedejo preko črpališč.

Upoštevati je treba vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki ter Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 14/06, 59/07).

### **4. Plinovod**

Območje OPPN se nahaja na območju oskrbe s plinom. Za potrebe kuhe in tehnologije se lahko nov objekt na območju OPPN priključi na plinovodno omrežje.

Glavni distribucijski nizekotlačni plinovod PE 63, N12006, preko katerega je možna oskrba objektov na obravnavanem območju OPPN, poteka po zahodnem robu Robičeve ulice. Zmogljivost obstoječega glavnega nizekotlačnega plinovoda zadošča za priključitev in oskrbo novega objekta s plinom.

Pred gradnjo novega objekta je potrebno odstraniti obstoječe priključne plinovode do objektov Robičeva ulica 7, 9, Dunajska cesta 142, 144 in ohraniti priključni plinovod do objekta Kadilnikova ulica 3a. Za priključitev novega objekta je potrebno zgraditi priključni plinovod do glavnega plinovoda PE 63, N12006, po Robičevi ulici.

Idejno zasnovano plinovodnega omrežja je potrebno naročiti pri Energetiki Ljubljana d.o.o.

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni tudi v skladu s sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina na območju Mestne občine Ljubljana in inetrnim dokumentom Energetike Ljubljana d.o.o. – Tehnične rešitve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.

## 5. Vročevod

Območje OPPN se nahaja na območju oskrbe daljinskega ogrevanja. Za potrebe ogrevanja in pripravo tople sanitarne vode se nov objekt na območju OPPN priključi na vročevodno omrežje.

Obstoječe vročevodno omrežje, predvideno za oskrbo območja OPPN, je izvedeno po Palmejevi ulici v dimenziji DN 200. Severno od obravnavanega območja je pod hotelom Domino predvidena gradnja novega poslovno stanovanjskega objekta. Za oskrbo omenjenega objekta je od Palmejeve ulice po Štembalovi in Zupanovi ulici predvidena gradnja vročevoda DN 100.

Za oskrbo obravnavanega območja OPPN s toploto je treba predviden vročevod DN 100 povečati na dimenzijo DN 150, s čimer le-ta pridobi status glavnega vročevodnega omrežja, ki se zagotovi na način komunalne ureditve novo ureditvenih območij – območja pod hotelom Domino in obravnavanega območja OPPN za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice.

Za priključitev novega objekta bo treba predhodno zgraditi glavno vročevodno omrežje DN 150 od Palmejeve ulice, po Štembalovi in Zupanovi ulici in v nadaljevanju priključni vročevod do obravnavanega območja OPPN.

Naročiti je potrebno Idejno zasnovo vročevodnega omrežja pri Energetiki Ljubljana d.o.o. Vročevodno omrežje, toplotna postaja in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu z internim dokumentom Energetike Ljubljana d.o.o. – tehničnimi zahtevami dobavitelja daljinskega sistema oskrbe s toploto na območju Mestne občine Ljubljana.

## 6. Elektroenergetsko omrežje

Obravnavano območje OPPN se napaja z električno energijo iz dveh transformatorskih postaj in sicer: TP 85 Plemljeva in TP 78 Brinje.

Vso elektroenergetsko infrastrukturo je potrebno izvesti v skladu s smernicami, podatki in pogoji upravljalca elektroenergetskega omrežja Elektro Ljubljana d.d..

Za zemljišča, na katerih bo postavljena elektroenergetska infrastruktura, mora biti omogočena pravica vpisa v zemljiško knjigo, tako da ima Elektro Ljubljana d.d. služnostne pravice gradnje in vzdrževanja infrastrukture.

## 7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Na obravnavanem območju OPPN bo Telekom Slovenije d.d. gradil najsodobnejšo optično komunikacijsko omrežje, kateremu je potrebno prilagoditi telekomunikacijske instalacije posameznih vodov in priključek objekta.

Upoštevati je potrebno priporočene rešitve za zunanje TK priključke in notranje optične instalacije, na podlagi katerih Telekom Slovenije d.d. izvede priključek, preko katerega omogoča izbiro vseh telekomunikacijskih storitev, neodvisno od vrste dovodnega prenosnega medija.

Pri vseh posegih na obravnavanem območju OPPN je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja.

Pri izgradnji cestne infrastrukture je potrebno predvideti koridor za TK kanalizacijo.

## 8. Javna razsvetljava

Vse nove javne površine se razsvetli s sistemom javne razsvetljave.

Nov sistem javne razsvetljave mora upoštevati stanje naprav obstoječega sistema javne razsvetljave in se nanj navezovati. Upoštevati je potrebno tipizacijo za območje Mestne občine Ljubljana.

Razsvetljava mora ustrezati zahtevam pravil za cestno razsvetljavo PR 5-2 ter smernicam glede varovanja v smislu preprečevanja vsiljene svetlobe.

Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

Komunalna in energetska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7 „Zbirni načrt komunalne javne infrastrukture“.

## X. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

### 24. člen (program opremljanja)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 101/2008 v maju 2008.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje komunalne opreme so 52.273,51 EUR brez DDV;
- obračunska območja za posamezno novo komunalno opremo so enaka gradbeni parceli načrtovanih objektov;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 2. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo 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 za gospodarjenje z zemljišči 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 in servisnim prostorom, 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;
- skupni obračunski komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo (52.273,51 EUR brez DDV) in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo (813.135,47 EUR brez DDV) in znašajo 865.408,98 EUR brez DDV;
- obračunski stroški na m<sup>2</sup> parcele so 298,83 EUR brez DDV, obračunski stroški na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine so 49,75 EUR brez DDV. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na m<sup>2</sup> parcele in m<sup>2</sup> neto tlorisne površine po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;
- kolikor bodo površine parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja.



Izračun komunalnega prispevka:

- komunalni prispevek za načrtovane objekte na območju občinskega podrobnega prostorskega je 865.408,98 EUR brez DDV;
- pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje.

Za indeksiranje stroškov se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Izhodiščni datum za indeksiranje je 30. 4. 2008.

#### **25. člen** **(pogodba o opremljanju)**

Investitor in Mestna občina Ljubljana v skladu s programom opremljanja skleneta pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor mora, 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.

### **XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

#### **26. člen** **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške.

Za izvedbo načrtovane prostorske ureditve v delu kletnih in nadstropnih etaž, ki posega na površine javnega dobra, se zaradi prepovedi pravnega prometa grajenega javnega dobra lahko sklene pogodba o ustanovitvi stavbne pravice ali druga pogodba, ki omogoča gradnjo, investitor pa je dolžan, brez finančnih in drugih pogojev, dopustiti javno rabo površin na terenu, ki sicer pripada gradbeni parceli objekta. V postopku pridobivanja uporabnega dovoljenja je investitor dolžan z Mestno občino Ljubljana, skladno s predpisi o graditvi objektov in urejanju prostora, skleniti potrebne pravne akte, na podlagi katerih bo mogoče urediti pravni in zemljiškoknjižni status nepremičnin, ki so v območju predvidenih posegov in so namenjene javni rabi.

#### **27. člen** **(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

##### **1. Tlorisni gabariti objektov**

Odstopanja so lahko do  $\pm 1,00$  m.

Izven predvidenih mej novih objektov lahko segajo le nadstreški nad vhodi in oblikovni poudarki posamezne fasade, ki ne presegajo 5% tlorisne površine.

##### **2. Višinski gabariti**

Odstopanja so lahko  $\pm 1,50$  m.

##### **3. Število stanovanjskih enot**

Število predvidenih stanovanjskih enot se lahko zmanjša.

#### **4. Višinska regulacija terena**

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

Dovoljene so spremembe pozicij in število požarnih izhodov iz kletnih etaž.

#### **4. 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 upravljalci in skladne z njihovimi programi.

### **XII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN**

#### **28. člen**

#### **(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)**

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so v območju OPPN dopustna redna in investicijsko – vzdrževalna dela, rekonstrukcije objektov, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objekta in konstrukcijska zasnova objekta ter spremembe namembnosti, skladno z določbami 9. člena tega odloka. Fasade je dopustno obnoviti enotno za cel objekt.

### **XIII. KONČNE DOLOČBE**

#### **29. člen**

#### **(prenehanje veljavnosti)**

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje obrobja Dunajske ceste od Bežigradskega dvora do Ruskega carja (Uradni list RS, št. 45/00) in Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto B2 Bežigrad - vzhod (Uradni list SRS, št. 27/87, 15/89 in Uradni list RS, št. 27/92) v delih, ki se nanašajo na območje tega OPPN.

#### **30. člen**

#### **(vpogled OPPN)**

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

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

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

**31. člen**  
**(uveljavitev)**

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

Številka: 3505-6/2008-24  
Ljubljana, dne

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Jankovič

**OBRAZLOŽITEV****dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 61. in 74. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/2007), ki določata, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom ter da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka;
- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Ur.l. SRS, št. 11/86 in Ur.l. RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 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);
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Ur.l. RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet;
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice (Uradni list RS, št. 23/08).

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

Obravnava območje se nahaja v območju urejanja BS 2/5 Nove Stožice, ki se ureja delno z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje obrobja Dunajske ceste od Bežigradskega dvora do Ruskega carja (Uradni list RS, št. 45/00) in delno z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto B2 Bežigrad - vzhod (Uradni list SRS, št. 27/87, 15/89 in Uradni list RS, št. 27/92).

Vzhodni del Dunajske ceste je dolgoročno predviden za širitev. Ob predvidenem robu širitve se vzpostavlja kontinuirana pozidava visokih, večinoma reprezentančnih objektov.

Določila veljavnih prostorskih aktov v obravnavanem območju, ob Dunajski cesti dopuščajo novogradnje objektov z mešano poslovno-trgovsko in hotelsko dejavnostjo ter stanovanja. Predvidena je strnjena, trietažna pozidava s posameznimi prekinitvami in z višinskim poudarkom do šest etaž. Notranjost ob Robičevi ulici pa je namenjena gradnji enodružinskih stanovanjskih hiš.

Določila navedenih prostorskih aktov ne omogočajo realizacije investitorjeve namere – gradnjo višjega poslovno-stanovanjskega objekta, zato je treba izdelati nov prostorski izvedbeni akt.

**3. Poglavitne rešitve****Izhodišča in programska zasnova**

V obravnavanem območju je predvidena gradnja novega stanovanjsko - poslovnega objekta. V pritličju in mezaninu ob Dunajski cesti bodo urejeni lokali trgovske, gostinske, poslovne in storitvene dejavnosti, v ostalem objektu pa cca. 150 stanovanj.

**Zasnove prostorske ureditve**

Objekt je v prostor umeščen tako, da upošteva danosti lokacije glede oblike parcele, horizontalnih in vertikalnih gabaritov. Na Dunajsko cesto bo urejena mestotvorna ulična

fasada. Ta bo z ostalimi že zgrajenimi in tistimi še predvidenimi zgradbami v potezi od križišča z obvoznico proti mestnemu centru tvorila fasadno platno ene glavnih mestnih vpadnic. Na notranjo stran območja se objekt odpre z bolj razgibano členitvijo in barvno strukturo, ki se navezuje na sosednje, manjše objekte. V zasnovi je upoštevana predvidena regulacija Dunajske ceste.

Vhodi v lokale so urejeni z Dunajske ceste, vhodi za stanovalce pa z dvoriščne strani.

Zunanje površine v območju so na zahodni strani urejene kot javna ploščad med obstoječo Dunajsko cesto in predvidenim objektom ter na vzhodni strani kot ograjene zelene površine z otroškim igriščem med objektom in Robičevo ulico.

### Prometna ureditev

Parkiranje za novopredvideni program je organizirano v kletnih etažah. Uvoz je predviden z Robičeve ulice. Uvozna klančina v podzemno garažo bo znotraj meja objekta.

Za potrebe stanovanj je predvideno najmanj 2 PM na stanovanje, za potrebe lokalov pa 1 PM na 30 m<sup>2</sup> bruto površine poslovnih prostorov.

### Komunalna ureditev

Objekt bo za potrebe ogrevanja priključen na plinovodno ali vročevodno omrežje, priključen pa bo tudi na vse ostale komunalno energetske vode.

### Etapnost izvajanja

Izvajanje OPPN je možno v dveh fazah – eno fazo predstavlja gradnja poslovno-stanovanjskega objekta s kletnimi etažami, ureditvijo dostopa in zunanjih površin, drugo pa širitev Dunajske ceste z ureditvijo drevoreda in kolesarske steze.

### Program opremljanja

Za potrebe novih ureditev, predvidenih z OPPN, je treba zgraditi novo vročevodno omrežje.in urediti javne površine ob Dunajski cesti.

Skupni stroški za novo komunalno opremo po posameznih vrstah komunalne opreme v EUR brez DDV so:

	Skupni stroški za novo primarno kom. opr. (EUR brez DDV)	Skupni stroški za novo sekundarno kom. opr. (EUR brez DDV)	Skupni stroški za novo kom. opr. (v EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	0,00	0,00	0,00
Vodovodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Kanalizacijsko omrežje	0,00	0,00	0,00
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	0,00	52.273,51	52.273,51
Javne površine	0,00	620.397,69	620.397,69
<b>Skupaj</b>	<b>0,00</b>	<b>672.671,20</b>	<b>672.671,20</b>

Obračunski stroški za novo komunalno opremo po posameznih vrstah komunalne opreme za območje OPPN so enaki skupnim stroškom nove komunalne opreme in znašajo 672.671,20 EUR brez DDV.

Za gradnjo novih objektov v območju OPPN je treba poravnati tudi obračunske stroške za obstoječo komunalno opremo, na katero se objekti priključujejo. Stroški za obstoječo komunalno opremo so določeni glede na površino gradbene parcele in neto tlorisnih površin.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo v EUR brez DDV so:

Komunalna oprema	Obračunski stroški za obstoječo primarno kom. opr. (EUR brez DDV)	Obračunski stroški za obstoječo sekundarno kom. opr. (EUR brez DDV)	Obračunski stroški za obstoječo primarno in sekundarno kom. opr. (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	171.969,08	198.542,35	370.511,43
Vodovodno omrežje	49.442,51	69.437,31	118.879,82
Kanalizacijsko omrežje	37.019,38	77.837,50	114.856,88
Plinovodno omrežje	32.185,47	15.397,64	47.583,12
Vročevodno omrežje	46.912,42	0,00	46.912,42
Javne površine	41.674,69	0,00	41.674,69
<b>Skupaj</b>	<b>379.203,56</b>	<b>361.214,80</b>	<b>740.418,36</b>

Skupni obračunski stroški so vsota obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so podlaga za odmero komunalnega prispevka. Skupni obračunski stroški po posamezni komunalni opremi v EUR brez DDV so:

Komunalna oprema	Obračunski stroški za novo komunalno opremo (EUR brez DDV)	Obračunski stroški za obstoječo kom. opr. (EUR brez DDV)	Skupni obračunski stroški (EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	0,00	370.511,43	370.511,43
Vodovodno omrežje	0,00	118.879,82	118.879,82
Kanalizacijsko omrežje	0,00	114.856,88	114.856,88
Plinovodno omrežje	0,00	47.583,12	47.583,12
Vročevodno omrežje	52.273,51	46.912,42	99.185,94
Javne površine	620.397,69	41.674,69	662.072,38
<b>Skupaj</b>	<b>672.671,20</b>	<b>740.418,36</b>	<b>1.413.089,56</b>

Skupni obračunski stroški po posamezni komunalni opremi 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	0,00	0,00	127,94	17,78	127,94	17,78
Vodovodno omrežje	0,00	0,00	41,05	5,71	41,05	5,71
Kanalizacijsko omrežje	0,00	0,00	39,66	8,02	39,66	8,02
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	16,43	3,32	16,43	3,32
Vročevodno omrežje	18,05	3,65	16,20	3,28	34,25	6,93
Javne površine	214,23	43,32	14,39	2,91	228,62	46,23
Skupaj	<b>232,28</b>	<b>46,97</b>	<b>255,67</b>	<b>41,02</b>	<b>487,95</b>	<b>87,99</b>

*Vsi stroški so v EUR brez DDV!*

Komunalni prispevek je enak vsoti obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znaša **1.413.089,56 EUR brez DDV**.

Pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje. Ob upoštevanju že poravnanih obveznosti obstoječih objektov znaša komunalni prispevek **1.349.373,39 EUR brez DDV**.

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR brez DDV)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR brez DDV)	skupaj komunalni prispevek (EUR brez DDV)
Območje OPPN	672.671,20	740.418,36	<b>1.413.089,56</b>
Območje OPPN - pri odmeri komunalnega prispevka je upoštevano zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje.	672.671,20	676.702,18	<b>1.349.373,39</b>

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

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **672.671,20** EUR brez DDV, poleg tega pa bo MOL pridobila še **676.702,18** EUR brez DDV kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL, pri čemer je upoštevano zmanjšanje prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi upoštevanja že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

<b>Finančne posledice sprejema odloka:</b>	
Komunalni prispevek	1.413.089,56
Skupni stroški nove komunalne opreme	672.671,20
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	740.418,36
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje.	<b>676.702,18</b>

Pripravila:  
Barbara Jovan, 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.