



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

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

Številka: 352-2/2003-23
Datum: 24. 9. 2008

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

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

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

**NASLOV: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI 7/21 Roška
kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR
8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta**

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

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

**PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem
podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22
Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta.**

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 70/08 – ZVO-1B) 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

O D L O K

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, 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 in
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

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

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

3. člen (sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

- I. Besedilo odloka
- II. Grafični del, ki vsebuje naslednje grafične načrte:
 1. Načrt namenske rabe prostora

1.1. Izsek iz dolgoročnega plana	M 1:5000
1.2. Izsek iz srednjeročnega plana	M 1:5000
2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1:2000
3. Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1. Katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:1000
3.2. Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1:1000
3.3. Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč	M 1:1000
3.4. Prikaz površin, namenjenih javnemu dobru in javni rabi	M 1:1000
4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1. Načrt odstranitve objektov	M 1:1000
4.2. Ureditvena situacija – nivo pritličja z zunanjo ureditvijo	M 1:1000
4.3. Ureditvena situacija – nivo kleti	M 1:1000
4.4. Ureditvena situacija – nivo streh in značilni prerezi skozi območje	M 1:1000
4.5. Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti	M 1:1000
4.6. Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:1000

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega akta,
2. prikaz stanja prostora,
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 izdelal LD 2000, podjetje za projektiranje in inženiring, d.o.o., Domžale, pod številko projekta 04-04/2008 in 04-06/2008, v juliju 2008.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN obsega dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta. Del zemljišč se nahaja v katastrski občini Poljansko predmestje, del v katastrski občini Golovec.

Površina območja je 106.928 m².

Območje OPPN obsega zemljišča z naslednjimi parcelnimi številkami:

- v katastrski občini Poljansko predmestje: del 145, del 148/1, del 148/2, del 171/15, 172/1, 172/4, del 172/8, 172/9, 172/10, 441/25, 446/2, 447, 448/1, 448/4, 448/5, del 523/1, del 523/5, 532/2, 532/5, 532/6, del 533/1 in del 533/2;

- v katastrski občini Golovec: 66/4, 66/8, 66/14, 66/15, 66/17, 66/26, 66/27, 66/29, 66/46, 68/4, 69, 653/1, 656, in 659.

2. Meja

Meja območja OPPN poteka po zemljiščih katastrske občine Poljansko predmestje: iz severovzhodne točke zemljišča parc. št. 172/1, po vzhodni parcelni meji zemljišča parc. št. 172/1 in 172/10, zavije po severni meji zemljišča parc. št. 171/15 proti severovzhodu, ga prečka in poteka po severni meji zemljišča parc. št. 523/1. Ob stiku z zemljiščem parc. št. 660 zavije proti jugozahodu po parcelni meji istega zemljišča in se nadaljuje po zemljiščih katastrske občine Golovec: po jugovzhodni meji zemljišč parc. št. 66/17, 66/15, 659, 66/15, 66/14, 656, 66/27, 66/8, 653/1, 66/29, 68/4, 653/1, 68/4 in 66/4. Meja ponovno preide na območje katastrske občine Poljansko predmestje: prečka zemljišče parc. št. 523/1 in poteka dalje proti jugozahodu po južni meji zemljišč parc. št. 532/6 in 523/5. Na vzhodnem robu zemljišča parc. št. 277/1 se meja obrne proti severozahodu, prečka zemljišče parc. št. 523/3, 533/1 in se nadaljuje po zahodnem robu zemljišč parc. št. 448/5, 448/4, in 448/1, se obrne proti severovzhodu in poteka po severni meji zemljišč parc. št. 448/1, 447, 446/2, 441/25 in 532/5, se nadaljuje po zahodnem robu zemljišč parc. št. 172/4, 172/1, 172/9 in 172/8. Meja se nadaljuje po južnem robu predvidenega objekta Arhiva Republike Slovenije, ponovno zavije proti severu po zahodnem robu zemljišča parc. št. 172/1, se nadaljuje po zahodnem robu zemljišča parc. št. 145, prečka zemljišče ter se v isti liniji nadaljuje v zemljišče parc. št. 148/2, se obrne proti jugu, prečka zemljišče parc. št. 148/2 in 148/1 ter po severni meji zemljišča parc. št. 172/1 zaključi v izhodiščni točki.

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

3. Prostorske enote

Območje OPPN je razdeljeno na enajst prostorskih enot:

- P1, P2, P3 – površine, namenjene gradnji objektov in pripadajočim ureditvam,
- P4, P5, P7, P8 – površine, namenjene zunanjim ureditvam,
- P6 – vodno zemljišče: Gruberjev prekop z brežinami,
- C1 – površine, namenjene javnemu dobru, cestni odsek Roške ceste,
- C2 – površine, namenjene javnemu dobru, cestni odsek Kapusove ulice,
- C3 – površine, namenjene javnemu dobru, peš pot na Strupijevem nabrežju.

Obseg in meja območja OPPN ter prostorske enote so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in 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 navezuje na sosednja območja po obstoječih obodnih cestah, peš komunikacijah in kolesarskih poteh. Zaradi načrtovanih ureditev bo potrebna njihova rekonstrukcija. Predvidena je ureditev dveh brvi čez Gruberjev prekop.

Preko območja bosta urejeni novi peš povezavi v smereh vzhod – zahod in sever - jug. Iz zahoda - Roške ceste bo med objektom Poljanska cesta 40 in parkom urejena peš pot, ki se bo navezala na obstoječo javno peš površino med večstanovanjskimi objekti na vzhodu. Iz severa – Poljanske ceste bo peš pot potekala ob objektu akademij, po novi brvi preko Gruberjevega prekopa, mimo predvidenih športnih in zelenih površin na jug, kjer se priključi

na obstoječo pot, ki vodi preko železniške proge do Hradeckega ceste.

Ureditev Strupijevega nabrežja ob večstanovanjskih objektih kot sprehajalna pot ob Gruberjevem prekopu se bo podaljšala do Roške ceste. Ob priključku bo urejeno novo križišče z uvozom do klančine v skupno podzemno garažo srednje šole in predvidenega poslovno-stanovanjskega objekta.

Na začetku Kapusove ulice, nasproti obstoječe klančine v podzemno garažo večstanovanjskega naselja, bo urejeno krožišče in klančina v podzemno garažo akademij, ki bo služila tudi kot uvoz v podzemno garažo Arhiva RS in Restavratorskega centra RS v objektu Poljanska cesta 40.

Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta št 2. »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

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

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

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

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

Objekti v območju OPPN so namenjeni kulturi in izobraževanju, poslovnim dejavnostim in stanovanjem.

Dopustna je gradnja objektov z naslednjo namembnostjo:

- *112 Večstanovanjske stavbe*
 - 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
 - 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- *113 Stanovanjske stavbe za posebne namene*
 - 1130 Stanovanjske stavbe za posebne namene
- *121 Gostinske stavbe*
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- *122 Upravne in pisarniške stavbe*
 - 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
 - 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- *123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti*
 - 12301 Trgovske stavbe: samostojne prodajalne in butiki, lekarne, prodajalne očal, prodajne galerije
 - 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (razen avtopralnic)
- *124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij*
 - 12420 Garažne stavbe (razen gasilskih domov)
- *126 Stavbe splošnega družbenega pomena*
 - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (razen igralnic, cirkusev, diskotek)
 - 12620 Muzeji in knjižnice
 - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo

- 12650 Športne dvorane
- 211 Ceste
 - 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste
- 214 Mostovi, viadukti, predori in podhodi
 - 21410 Mostovi in viadukti (razen cestnih ali železniških mostov in viaduktov in avtocestnih odsekov na stebrih in podobnih konstrukcijah)
 - 21420 Predori in podhodi (samo podhodi)
- 215 Pristanišča, plovne poti, pregrade in jezovi ter drugi vodni objekti
 - 21510 Pristanišča, plovne poti (samo rečna pristanišča in plovni kanali)
- 241 Objekti za šport, rekreacijo in drugi objekti za prosti čas
 - 24110 Športna igrišča (razen površin za avtomobilske, motoristične, kolesarske ali konjske dirke)
 - 24110 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (od teh le otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine).

V kletnih etažah so poleg dejavnosti, dopustnih v posameznih objektih, predvidene parkirne površine ter servisni prostori.

PROSTORSKA ENOTA P1

V prostorski enoti P1 je v objektih A in B predvidena gradnja kompleksa akademij. Objekt A je namenjen programom Akademije za glasbo (AG) ter Akademije za likovno umetnost in oblikovanje (ALUO). Objekt B je namenjen javnemu programu v sklopu programa akademij, skupnemu programu vseh akademij ter programu Akademije za gledališče, radio, film in televizijo (AGRFT).

PROSTORSKA ENOTA P2

Obstoječi objekt in predvideni objekt C v prostorski enoti P2 sta namenjena programom srednje in višje šole. V kletnih etažah je poleg programov posameznih objektov, parkirnih površin ter servisnih prostorov, dopustna tudi ureditev prostorov za šport ter wellness.

PROSTORSKA ENOTA P3

V prostorski enoti P3 je predvidena gradnja poslovno-stanovanjskega objekta D z obveznim javnim programom v pritličju.

PROSTORSKA ENOTA P4

V prostorski enoti P4 je dopustna gradnja objekta, ki je namenjen dejavnostim Arhiva Republike Slovenije in Restavratorskega centra Slovenije.

PROSTORSKA ENOTA P8

Paviljon G v prostorski enoti P8 je predviden za spremljajoče dejavnosti rekreacijskega območja: garderobe, sanitarije, kolesarnice, okrepčevalnica in slaščičarna.

10. člen

(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

Območje OPPN je sestavljeno iz dveh programske različnih delov, ločenih z Gruberjevim prekopom. Severni del je namenjen pozidavi, južni pa ureditvi zelenih in rekreacijskih zunanjih površin. Med seboj sta dela območja OPPN povezana z brvmi, namenjenimi peš in kolesarskemu prometu.

1. Zazidalna zasnova

PROSTORSKA ENOTA P1

V prostorski enoti P1 sta predvidena dva objekta. Objekt B je postavljen v osrednji del severnega dela območja OPPN. Objekt A je v vzhodnem delu območja, med naseljem večstanovanjskih objektov in objektom B, postavljen vzdolžno v smeri sever-jug.

Pod nivojem terena je predvidena skupna klet obeh objektov. Klet je treba izvesti v vsaj dveh etažah. V kleti je ob gradnji kleti objekta Poljanska cesta 40 med kletema treba izvesti povezavo, dimenzionirano tako, da je omogočen uvoz/izvoz velikih dostavnih vozil.

V izvozu s Kapusove ulice preko krožišča je predvidena ureditev uvozno-izvozne klančine v kletne prostore akademij. Nad klančino je dopustno izvesti nadstrešnico oziroma paviljon – objekt E.

Severno od uvozno-izvozne klančine v podzemno garažo naselja večstanovanjskih objektov je predvidena ureditev zelenice in peš poti s Kapusove ulice do javne peš površine naselja večstanovanjskih objektov.

PROSTORSKA ENOTA P2

V prostorski enoti P2 je predvidena ohranitev obstoječega objekta Roška cesta 2 ter gradnja novega objekta C. Objekt C je postavljen vzhodno od obstoječega objekta, v smeri pravokotno na obstoječi objekt.

Pod nivojem terena je predvidena skupna klet objektov prostorske enote P2 ter objekta prostorske enote P3. Klet je treba izvesti v vsaj dveh etažah. Izhod za pešce iz kleti se oblikuje kot paviljon – objekt F, postavljen ob tlakovanih zunanjih površinah.

PROSTORSKA ENOTA P3

V prostorski enoti P3, v jugozahodnem vogalu severnega dela območja OPPN, je predvidena gradnja poslovno-stanovanjskega objekta D.

Pod nivojem terena je predvidena skupna klet objektov prostorskih enot P2 in P3. Klet je treba izvesti v vsaj dveh etažah. Uvozno-izvozna klančina bo urejena v objektu D, z izvozom na Strupijevo nabrežje.

Južno ob obstoječem objektu Roška cesta 2 je dopustno urediti klančino med dvema nivojema zunanjih površin, za potrebe peš in kolesarskega prometa.

PROSTORSKA ENOTA P4

V prostorski enoti P4 je predvidena ureditev parka in ploščadi pred objektom B. Med objektom Poljanska cesta 40 in parkom je predvidena ureditev peš poti.

V podzemnih etažah je v območju peš poti dopustna ureditev kletnih etaž objekta Poljanska cesta 40. V nadzemnih etažah je, od svetle višine min. 6 m nad terenom navzgor, znotraj gradbenih mej, dopustna gradnja (dela) objekta Poljanska cesta 40 za potrebe Arhiva RS in Restavratorskega centra RS.

PROSTORSKA ENOTA P5

V prostorski enoti P5 je predvidena ureditev atrija - osrednje zunanje površine. V atriju je dopustno izvajati zunanje prireditve, postaviti začasne objekte – oder z nadstreškom, začasna tribuna.

PROSTORSKA ENOTA P6

V prostorski enoti P6 se ureja Gruberjev prekop z brežinami in brvmi. Brvi morajo biti široke najmanj 3 m, lokacijo je treba določiti v načrtu krajinske arhitekture.

PROSTORSKA ENOTA P7

V prostorski enoti P7 so predvidena zunanja športna igrišča s tribunami in zelene površine.

PROSTORSKA ENOTA P8

V prostorski enoti P8 so predvidena zunanja športna igrišča in zelene površine. Ob peš poteh je dopustna postavitev paviljonskega objekta G. V zaključku peš poti ob železniški progi je dopustno urediti nadhod oziroma podhod.

PROSTORSKA ENOTA C1

V prostorski enoti C1 je predvidena preureditev Roške ceste s priključkom na Strupijevo nabrežje.

PROSTORSKA ENOTA C2

V prostorski enoti C2 je predvidena prometna preureditev Kapusove ulice za dovoz motornih vozil do uvozno-izvoznih klančin podzemnih garaž. V kletnih etažah je dopustno izvesti povezavo s kletjo objekta Poljanska cesta 40.

PROSTORSKA ENOTA C3

V prostorski enoti C3 je predvidena ureditev Strupijevega nabrežja. Načrtovana je ureditev sprehajalne poti. Zahodni del prostorske enote C3, od križišča z Roško cesto do uvoza v podzemno garažo objektov prostorskih enot P2 in P3, se Strupijevo nabrežje uredi tudi za dovoz motornih vozil.

11. člen (pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

V območju OPPN je dovoljena postavitev naslednjih enostavnih objektov:

- začasni objekti, in sicer: odprti sezonski gostinski vrtovi, odri z nadstreški in začasne tribune,
- spominska obeležja,
- urbana oprema, in sicer: nadkrita čakalnica (za mestni avtobus in primestno železnico), javna kolesarnica z nadstreškom, javne telefonske govornice, transparenti, skulpture in druge prostorske inštalacije, vodnjaki oziroma okrasni bazeni in otroško igrišče,
- pomožni energetski in komunalni objekti, navedeni v 24. členu tega odloka,
- pomožni cestni objekti, in sicer: objekt za odvodnjavanje ceste in objekt javne razsvetljave.

Ostalih enostavnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

12. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

Oblikovni princip, izbor materialov in barv morajo biti v območju OPPN usklajeni.

Paviljonski objekti (E, F, G) morajo biti lahke, kovinske konstrukcije in sodobno oblikovani.

PROSTORSKA ENOTA P1

Objekt A je oblikovan kot pravokoten pritrilčni podstavek, na katerem leži večetažni tubus, ki s spiralasto obliko tvori svetlobnike atrijev v prvi kletni etaži objekta. Atriji so urejeni kot zelene površine z lesenimi terasami. Strehe atrijev so zastekljene in pohodne.

Objekt B je nepravilne rombaste oblike. Deljen je na dva volumna, ki ju povezuje nižji prehodni trakt. Oblikovna zasnova objekta mora odražati njegovo javno namembnost in centralno pozicijo v območju.

PROSTORSKA ENOTA P2

Objekt C je zasnovan v obliki obrnjene črke L. Daljši krak objekta je delno vkopan, z vzhodno stranjo odprt proti atriju akademij in srednjih šol. Nadzemni del objekta (krajši krak) je oblikovan v pravokotnik. Na strehi vkopanega dela objekta in podzemne garaže so urejene pohodne zunanje površine srednjih šol, izvedene po sistemu zelenih streh, urbano opremljene ter hortikulturno urejene.

PROSTORSKA ENOTA P3

Poslovno-stanovanjski objekt D je oblikovan kot stolp elipsaste oblike. Oblikovna zasnova objekta mora odražati njegovo programsko raznolikost od ureditev ostalega območja.

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.2. »Ureditvena situacija – nivo pritličja z zunanjo ureditvijo«, 4.3. »Ureditvena situacija – nivo kleti« in 4.4. »Ureditvena situacija – nivo streh in značilni prerezi skozi območje«.

13. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem.

V postopku za izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo akademij je treba izdelati načrt krajinske arhitekture za celo območje OPPN, kot obvezen del projektne dokumentacije. Ta načrt je treba uporabiti za vse posege v območju OPPN.

Peš poti, ploščadi in klančine morajo biti tlakovane in opremljene z mikrourbano opremo ter primerno osvetljene. Elementi mikrourbane ureditve morajo biti oblikovani enotno za celotno območje OPPN.

V načrtu krajinske arhitekture je treba celostno oblikovati in določiti mikrolokacije naslednjih elementov:

- klopi, korita za rože, smetnjaki ipd.,
- površine za oglaševanje (npr. plakatne stebre, samostoječe svetlobne table ipd.) in jih umestiti na sprejemljive mikrolokacije v skladu z rabo, predvideno ureditvijo in predpisi, ki urejajo to področje,
- drogovi za zastave,
- stojala za kolesa (pokrita in nepokrita).

PROSTORSKE ENOTE P1, P2 in P3

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

V severnem delu prostorske enote P1 se uredijo zelene površine, pas severno ob uvozno-izvozni klančini do podzemnih garaž naselja večstanovanjskih objektov se uredi kot tlakovana peš pot.

Zunanje površine vzhodno od objekta A je treba tlakovati tako, da tvorijo enotno površino z zunanjimi površinami naselja stanovanjskih blokov vzhodno od obravnavanega območja. Do objekta A so nad odprto kletjo urejeni mostovži za servisne dostope.

Med objektoma akademij je tlakovana ploščad, iz katere se dostopa do vhodov v objekte. Ploščad se na južnem delu zaključuje v urbani balkon s stopniščem in dvigalom do atrija v prostorski enoti P5.

Ploščad med objektom B in objektoma srednjih šol se na vzhodu zaključuje s stopniščem in klančino do atrija v prostorski enoti P5. Obstoječi uvoz z Roške ceste se ohrani za občasno uporabo za večja dostavna vozila za potrebe programa objekta B. Na uvoz je treba postaviti potopne količke.

Zunanje površine nad kletnimi etažami objektov prostorskih enot P2 in P3 so urejene kot zelene površine s peš potmi. V območju višinskega preskoka se jih lahko ogradi s prosojno ograjo.

Zunanji prostori ob poslovno-stanovanjskem objektu so urejeni v dveh nivojih. Zahodni del je na nivoju Roške ceste, urejen kot razširitev uličnega prostora. Vzhodni del je na nivoju Strupijevega nabrežja, urejen kot razširitev nabrežnega sprehajališča.

PROSTORSKA ENOTA P4

Prostorska enota P4 je parkovna površina s peš potmi. Kvalitetna drevesa v območju se ohranijo in po potrebi sanirajo, v času gradnje jih je treba zaščititi. Posamezna drevesa je možno nadomestiti z novimi. V parku je od enostavnih objektov dopustno postaviti skulpture in druge prostorske inštalacije.

Pas ob severni meji prostorske enote P4 se uredi kot javna tlakovana peš pot v celi dolžini parka.

Ploščad severno od objekta B mora biti oblikovana tako, da izraža značaj javnega prostora.

PROSTORSKA ENOTA P5

Atrij območja akademij in srednjih šol je predviden 5 m nižje od izhodiščne absolutne kote terena. Večji del površine je tlakovan. V osrednjem delu atrija je urejena večja vodna površina – okrasni bazen. Na jugovzhodnem robu so predvidene tlakovane terase - tribune, ki se ob Strupijevem nabrežju zaključijo z zelenim pasom z drevoredom in vmesnimi tlakovanimi prehodi. Jugozahodni del atrija je ozelenjen in zasajen z drevesi.

PROSTORSKA ENOTA P6

Brežine Gruberjevega kanala se ohranjajo ozelenjene. Ob Strupijevem nabrežju se zasadi drevored.

PROSTORSKI ENOTI P7 IN P8

Lokacijo igrišč, objekta G in peš poti je treba določiti v načrtu krajinske arhitekture.

PROSTORSKI ENOTI C1 IN C2

Obstoječi drevored ob Roški cesti se v južnem izteku nadomesti z istovrstnimi drevesi.

Severni del podaljška Kapusove ulice do uvozno-izvoznih klančin je asfaltirana površina za mešani promet. Krog v krožišču se ozeleni.

PROSTORSKA ENOTA C3

Strupijevo nabrežje se uredi kot sprehajališče, ki je hkrati intervencijska pot in na skrajnem zahodnem delu tudi dovoz do podzemne garaže. Dovoz do klančine v podzemne garaže objektov šol in poslovno-stanovanjskega objekta je lahko asfaltiran, ostala površina je tlakovana. Ob uvozu na klančino je treba na Strupijevem nabrežju postaviti potopne količke.

Obstoječe otroško igrišče na vzhodnem delu prostorske enote C3 se prestavi severneje, ob predvideno sprehajališče.

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.2. »Ureditvena situacija – nivo pritličja z zunanjo ureditvijo«.

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

Tlorisni gabarit pritlične etaže vzhodnega objekta akademij (objekt A) meri 42,70 x 150,20 m, nadstropne etaže 51,20 x 150,50 m.

Zahodni objekt akademij (objekt B) meri na zahodni strani 51,00 m, na južni strani 89,30 m, na vzhodni strani 71,10 m in na severni strani 102,90 m.

Tlorisni gabarit skupnih kletnih etaž objektov A in B meri maksimalno 70,60 x 150,20 m in 85,10 x 46,00 m.

Tlorisni gabarit paviljona nad uvozno izvozno klančino (objekt E) je 35,30 x 13,00 m.

Tlorisni gabarit severnega dela srednješolskega objekta (objekt C) meri 23,70 x 57,70 m.

Vhodni paviljon telovadnice na dvorišču srednje šole (objekt F) meri 10,50 x 7,30 m.

Tlorisni gabarit nadzemnega dela poslovno-stanovanjskega objekta (objekt D) meri 54,90 x 22,00 m.

Kletne etaže srednje šole in poslovno-stanovanjskega objekta D merijo v dolžino 186,30 m in v širino 102,50 m.

Tlorisni gabarit paviljona športnih objektov (objekt G) meri 46,00 x 17,00 m.

2. Absolutne kote terena in vhodov

Izhodiščna absolutna kota (nadmorska višina) terena v prostorskih enotah P1, P2, P3, P5 in

P6 je 294,20 m.

Absolutna kota terena atrija v prostorski enoti P5 je 289,20 m. Nanjo se vežejo vhodi v kletne etaže objektov, ki so orientirani na atrij.

Absolutna kota Roške ceste (prostorska enota C1) se spušča od juga proti severu od 297,00 do 294,80 m.

Absolutne kote Strupijevega nabrežja (prostorska enota C3) so:

- v osrednjem delu 291,20 m,
- na zahodnem delu pri Roški cesti 296,00 m,
- na vzhodnem delu nabrežja 294,20 m.

Absolutna kota brvi je 291,20 m.

Absolutna kota ureditve prostorskih enot P7 in P8 je 293,30 m.

3. Višinski gabariti in etažnost objektov

Etažnost objekta A je do $2K + P + 2N$, na južnem delu do $2K + P + 4N$. Višinski gabariti so:

- višine teras nad pritličjem in zasteklitve atrijev: + 5,00 m,
- višina terase nad 1. nadstropjem: + 10,00 m,
- višina objekta: + 18,85 m.

Etažnost objekta B je do $2K + P + 3N$. Višinski gabariti so:

- višina strehe: + 15,20 m,
- višina objekta je + 17,40 m.

Etažnost objekta C je do $2K + P + N$. Višinski gabariti so:

- višina strehe nad telovadnico je + 0,00 m,
- višina objekta: + 10,00 m.

Etažnost objekta D je do $2K + P + Me + 8N + T$. Višina objekta ne sme preseči višine stanovanjskega bloka na Streliški 37a, ki je 332,30 m nadmorske višine. Višinski gabariti objekta so:

- venec nad nivojem pritličja: do + 7,00 m,
- strešni venec: do + 33,70 m,

Vsi paviljoni (objekti E, F in G) so pritlični in ne smejo presegati višine 5,00 m.

Vse podane višine v prostorskih enotah P1, P2 in P3 so merjene od izhodiščne absolutne kote terena. Podane višine v prostorskih enotah P7 in P8 so merjene od absolutne kote urejenega terena.

4. Kapacitete objektov

Kompleks akademij (objekta A in B) meri skupno 50.500 m² bruto tlorisnih površin (v nadaljevanju BTP). Podzemni del meri 18.600 m², nadzemni del 31.900 m² BTP.

Kompleks srednje šole (objekt C) meri skupno 14.000 m² BTP. Podzemni del meri 11.200 m², nadzemni del 2.800 m² BTP.

Poslovno-stanovanjski objekt (objekt D) meri skupno 15.200 m² BTP. Podzemni del meri 7.300 m² BEP, nadzemni del 7.900 m² BTP.

Paviljon ob športnih igriščih (objekt G) meri do 550 m² BTP.

Gabariti objektov so razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.2. »Ureditvena situacija - nivo pritličja z zunanjo ureditvijo«, 4.3. »Ureditvena situacija - nivo kleti« in 4.4. »Ureditvena situacija - nivo streh in značilni prerezi skozi območje«.

5. Regulacijski elementi

Gradbena meja (GM) je linija, ki je novo grajeni objekti ne smejo preseči, lahko pa se je dotikajo z zunanjo linijo fasade ali pa so odmaknjeni od nje v notranjost.

15. člen (odstranitve objektov)

Za potrebe izgradnje komunalne in prometne infrastrukture, predvidenih objektov in zunanjih ureditev se odstrani delavnica v severnem delu območja OPPN, transformatorska postaja in pomožni objekt ob Roški cesti, ograja ob Roški cesti, stanovanjska stavba in ograja v osrednjem delu območja OPPN, poslovni objekt in ograje južno od srednje šole, pomožni objekt in ograje na desnem bregu Gruberjevega kanala in heliport.

Požarni stopnišči objekta Poljanska cesta 40 se v primeru dozidave objekta odstranita oziroma prestavita na dvoriščni fasadi.

Odstranitve objektov so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.1. »Načrt odstranitve objektov«.

16. člen (usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Ohranita se Srednja ekonomska šola ter ograja Srednje šole ob Roški cesti na zemljišču parc. št. 172/1, k.o. Poljansko predmestje, in nadstrešnica nad dovozom v klet na zemljišču parc. št. 172/10, k.o. Poljansko predmestje.

Dopustni posegi na srednji šoli so redna in investicijsko vzdrževalna dela, rekonstrukcije, ki ohranjajo zunanjo podobo objekta v skladu s soglasjem pristojnih nosilcev urejanja prostora ter spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti za prostorsko enoto P2.

Na objektu obstoječe nadstrešnice nad klančino so dopustna redna in investicijsko vzdrževalna dela ter rekonstrukcije.

Obstoječe otroško igrišče na vzhodnem delu prostorske enote C3 se prestavi severneje, ob predvideno sprehajališče.

IV. NAČRT PARCELACIJE

17. člen (načrt parcelacije)

GP1 - parcela, namenjena gradnji predvidenega kompleksa akademij, sega v prostorski enoti P1 in C3 in obsega zemljišči parc. št.: del 172/1 in del 172/10, k.o. Poljansko predmestje.

Površina GP1 meri 17.571 m².

GP2 - parcela, namenjena gradnji predvidenega objekta srednje šole v prostorski enoti P2,

obsega zemljišče parc. št.: del 172/1, k.o. Poljansko predmestje.

Površina GP2 meri 6.400 m².

GP3 - parcela, namenjena gradnji predvidenega poslovno-stanovanjskega objekta v prostorski enoti P3, obsega zemljišči parc. št.: del 172/1 in del 172/4, k.o. Poljansko predmestje.

Površina GP3 meri 2.980 m².

GP4 - parcela, namenjena gradnji predvidenega paviljona v prostorski enoti P8, obsega zemljišča parc. št.: del 66/14, del 66/26, del 66/27, del 66/46 in 656, k.o. Golovec.

Površina GP4 meri 544 m².

GP5 - del parcele, namenjene gradnji objekta Arhiva Republike Slovenije in Restavratorskega centra Slovenije sega v prostorsko enoto P4 ter obsega zemljišče parc. št.: del 172/8, k.o. Poljansko predmestje.

Površina GP5 meri 909 m².

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

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta številka 3.3. »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč«.

18. člen (javne površine)

1. Površine, namenjene javnemu dobru

Površine, namenjene javnemu dobru, so površine prostorskih enot P6, C1, C2 ter C3 in obsegajo zemljišča parc. št.: del 145, del 148/1, del 148/2, del 171/15, del 172/1, del 172/4, del 172/8, del 172/10, 441/25, 446/2, 447, 448/1, 448/4, 448/5, del 523/1, del 523/5, 532/2, 532/5, 532/6, del 533/1 in del 533/2, vse k.o. Poljansko predmestje.

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo skupaj 36.733 m².

Površina C2* v prostorski enoti C2 je površina, namenjene javnemu dobru, kjer je pod nivojem terena dopustno urediti zasebne površine. Površina C2* obsega del zemljišč s parcelnima številka 172/1 in 172/8 v katastrski občini Poljansko predmestje. Površina meri 407 m².

2. Površine, namenjene javni rabi

Del zunanjih površin se nameni javni rabi in obsega zemljišča parcelnih številk:

- v prostorski enoti P1 - zemljišča parc. št.: del 172/1, 172/9 in del 172/10, k.o. Poljansko predmestje, površina meri 5.681 m²,
- v prostorski enoti P2 - zemljišče parc. št.: del 172/1, k.o. Poljansko predmestje, površina meri 1.065 m²,
- v prostorski enoti P3 - zemljišča parc. št.: del 172/1 in del 172/4, k.o. Poljansko predmestje, površina meri 981 m²,
- v prostorski enoti P4 - zemljišča parc. št.: del 172/1 in del 172/8, k.o. Poljansko predmestje, površina meri 8.196 m²,

- v prostorski enoti P5 - zemljišče parc. št.: del 172/1, k.o. Poljansko predmestje, površina meri 6.156 m²,
- v prostorski enoti P7 - zemljišča parc. št.: del 66/8, del 66/14, del 66/26, del 66/27, del 69 in del 656, k.o. Golovec, površina meri 6.240 m²,
- v prostorski enoti P8 - zemljišča parc. št.: 66/4, del 66/8, 66/17, 66/29, del 68/4, 69 in del 653/1, k.o. Golovec, površina meri 10.304 m².

Površine, namenjene javni rabi, merijo skupaj 38.623 m².

Javne površine so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.4. »Prikaz površin, namenjenih javnemu dobru in javni rabi«.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

19. člen (etapnost gradnje)

Posege v prostorskih enotah P1, P4 (razen gradnje prizidka objektu Poljanska cesta 40), P5, P6, P7, C2 in C3 je treba izvesti v eni gradbeni etapi.

Izgradnja srednje šole je pogojena z izvedbo uvoza z Roške ceste na Strupijevo nabrežje in izgradnjo podzemne garaže.

Izgradnja poslovno-stanovanjskega objekta je pogojena z izgradnjo kletnih etaž srednje šole, izgradnjo vročevoda ter izvedbo uvoza z Roške ceste na Strupijevo nabrežje.

Ureditev športnih igrišč v prostorski enoti P8 se lahko izvaja etapno.

Predhodno je potrebna ureditev pripadajoče komunalne, energetske in telekomunikacijske ter prometne infrastrukture.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

20. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine ter ohranjanje narave)

V območju OPPN so evidentirane enote kulturne dediščine, ki so vpisane v Register nepremične kulturne dediščine pod naslednjimi evidenčnimi številkami:

- 328 – Ljubljana – Mestno jedro,
- 8791 – Ljubljana – Poljansko predmestje,
- 9668 – Ljubljana – Kasarna ob Roški,
- 18790 – Ljubljana – Drevored ob Roški cesti,
- 9431 – Ljubljana – Gruberjev prekop.

Vsi posegi morajo biti skladni s kulturnovarstvenimi pogoji.

V območju OPPN so evidentirane enote naravnih vrednot, ki so določene v Pravilniku o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06) pod naslednjimi evidenčnimi številkami:

- 7794 - Ljubljana - drevored cibor in lip ob Roški cesti.

Vsi posegi morajo biti skladni z naravovarstvenimi pogoji.

21. člen **(varstvo okolja in naravnih virov)**

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podtalnice

Na vodno in priobalno zemljišče je prepovedano odlagati in pretovarjati nevarne snovi v trdni, tekoči ali plinasti obliki, odlagati ali pretovarjati odkopane ali odpadne materiale ali druge podobne snovi, in odlaganje odpadkov.

Pri odvodnjavanju odpadne padavinske vode v strugo je treba zagotoviti, da bo:

- število izpustov v vodotok čim manjše,
- izpustna glava iztoka kanala padavinskih voda v strugo vodotoka oblikovana pod naklonom brežine in ne sme segati v svetli profil vodotoka,
- po potrebi izpustna glava opremljena s povratno zaklopko,
- na območju iztoka struga oziroma brežina vodotoka ustrezno zavarovana pred vodno erozijo, kar mora biti v projektni dokumentaciji tekstualno in grafično ustrezno obdelano in prikazano.

Gradnja premostitvenih objektov v območju vodotokov mora biti načrtovana tako, da ne posega v pretočni profil vodotoka, ne povzroča lokalne zožitve struge in mora po možnosti premostiti strugo v celoti, brez vmesnih opornikov. Svetla odprtina premostitvenih objektov mora zagotoviti prevodnost maksimalnih visokih voda z varnostno višino minimalno 50 cm. Dno in brežine vodotoka morajo biti na vplivnem območju premostitve utrjeni na tak način, da je preprečena erozija dna in brežin, ter da je omogočen transport plavin in plavja.

V primeru, da se bo v času izkopov za objekte naletelo na nasutja odpadkov, jih je treba odstraniti v celoti, vključno z morebitno onesnaženo podlago. Nastalo razliko med potrebno gradbeno jamo in dejanskim izkopom je treba zapolniti z neonesnaženim prodom, zbitim v plasteh.

Če ponikanje meteornih voda ni možno, kar je treba računsko dokazati, je možno padavinske vode speljati v vodotok. Pri tem je treba ovrednotiti vpliv padavinskih voda na pretočno sposobnost vodotoka ter predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom.

Izkope, objekte in naprave je treba graditi 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Izjemoma je dovoljena gradnja, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kakor 10 %. Izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna.

Če se pri izkopih ugotovi pojav viseče podtalnice, je treba načrtovati gradnjo tako, da ne bo prišlo do vpliva na sosednje objekta ali površine.

Za dreniranje ali črpanje podzemne vode v času gradnje je treba pridobiti vodno soglasje. V času gradnje je nujno predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi. Prepovedano je izlivanje nevarnih kemikalij ali tekočih nevarnih odpadkov v tla, vode ali kanalizacijo.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objekta se izvede naravno ali prisilno, pri čemer je treba zagotoviti odvod dimnih plinov in umazanega zraka nad strehe objektov.

4. Varstvo pred hrupom

Nove stanovanjske in druge za hrup občutljive objekte je treba izvesti tako, da prebivalci ne bodo izpostavljeni čezmernemu hrupu. Poskrbeti je potrebno za pasivno zaščito, tako da ne bodo presežene mejne vrednosti v prostorih (40 dBA podnevi in 35 dBA ponoči).

Na fasade, kjer so presežene kritične vrednosti, naj se ne umeščajo za hrup občutljivi prostori. Predvidi naj se zadostna izolacija fasadnih elementov ter ustrezno zračenje.

V severozahodni del poslovno-stanovanjskega objekta se ne sme umeščati bivalnih prostorov, pri gradnji naj se uporabljajo fasadni elementi z visoko protihrupno zaščito. Stanovanja je možno locirati na jugovzhodni del objekta, vendar je nujna pasivna protihrupna zaščita.

Za vire hrupa je treba v času intenzivnih gradbenih del izvajati meritve in obratovalni monitoring hrupa. V primeru, da bi meritve pokazale preseganje dovoljenih ravni hrupa, je treba zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe.

5. Odstranjevanje odpadkov

V času gradnje naj se preprečuje razlitje, izpiranje ali izluževanje nevarnih odpadkov v tla.

Zbirno in odjemno mesto za odpadke za kompleks akademij je v južnem delu prve kleti.

Ekološki otok je v sklopu kolesarnice ob uvozno-izvozni klančini. Zbirno in odjemno mesto za odpadke srednje šole je ob razdelilni kuhinji znotraj objekta srednje šole. Zbirno mesto za odpadke za poslovno-stanovanjski objekt je v 1. kleti ob vertikalnih komunikacijah, odjemno mesto je v pritličju ob uvozno-izvozni klančini.

Zbirno mesto za odpadke mora biti zaprto, prezračevano in opremljeno s priključkom za vodo in talnim sifonom. Višina kleti in prometna ureditev mora omogočati smetarskemu vozilu dostop do kontejnerskega mesta preko uvozno-izvozne klančine iz Kapusove ulice.

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

22. člen

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

1. Splošne določbe

Prenova, rekonstrukcija in novogradnja morajo biti načrtovane varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

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.

2. Intervencijske poti in površine

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

Vse povozne površine se morajo dimenzionirati na 10 ton osnega pritiska. Širina intervencijskih poti mora biti najmanj 3 m, na mestih za delovanje intervencijskih vozil pa najmanj 3 m² utrjene površine in 2 m² površine brez zaprek, z odmikom od objektov od 3 do 9 m. Najmanjši zunanji radiji obračanja morajo biti 10,5 m, nakloni klančin morajo biti prilagojeni intervencijskim vozilom. Vse intervencijske poti morajo omogočati krožno vožnjo.

Dovoljene so zasaditve med intervencijskimi potmi in objekti z nizkimi grmovnicami ali manjšimi drevesi, na medsebojni razdalji večji od 8 m in visokimi največ 6 m.

Intervencijske poti potekajo:

- po Strupijevem nabrežju, kjer se navezuje na obstoječo intervencijsko pot ob stanovanjskih objektih vzhodno od območja OPPN in na intervencijsko pot vzhodno od objekta akademij,
- ob vzhodni in severni fasadi vzhodnega objekta akademij,
- ob severni fasadi zahodnega objekta akademij,
- po Roški cesti,
- po Kapusovi ulici.

3. Hidrantno omrežje

Zunanji hidranti so predvideni na Strupijevem nabrežju, ob vzhodni intervencijski poti ter na severnem vogalu zahodnega objekta akademij.

Rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so razvidne iz grafičnih načrtov št. 4.5. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti« in 4.6. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

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

23. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Motorni promet

Motornemu prometu je namenjena Roška cesta, ki se v južnem izteku delno razširi in preuredi za potrebe novega uvoza. Doda se ji levi zavijalni pas in uredi dodaten prehod za pešce. Uvoz na Strupijevo nabrežje se uredi do uvozno-izvozne klančine do podzemne garaže za potrebe srednjih šol in poslovno-stanovanjskega objekta.

V območje akademij se uredita dva dovoza za motorna vozila. Eden s Kapusove ulice do uvozno-izvoznih klančin v podzemno garažo akademij in v obstoječo podzemno garažo naselja večstanovanjskih objektov. Drugi uvoz se uredi v osrednjem delu z Roške ceste, izključno za občasen dovoz za večja dostavna vozila za potrebe AGRFT.

Na območju ni drugih površin za motorni promet.

2. Mirujoči promet

Na nivoju pritličja ni parkirnih površin. Vsa parkirna mesta (v nadaljevanju: PM) so predvidena v kletnih etažah.

Predvidena kapaciteta garažne hiše za potrebe akademij je minimalno 350 PM, za potrebe srednje šole minimalno 150 PM in za potrebe poslovno-stanovanjskega objekta minimalno 230 PM. Skupna kapaciteta kletnih etaž je minimalno 730 PM.

Pri dimenzioniranju površin za srednje šole in akademije je treba zagotoviti:

- srednje šole: 1,25 PM na učilnico,
- visoke šole: 1 PM na 25 m².

Pri dimenzioniranju poslovnih in stanovanjskih površin v objektu D je treba zagotoviti:

- 2 PM na stanovanje,
- 1 PM na 30 m² neto poslovnih površin,
- 1 PM na štiri sedeže ali 1 m točilnega pulta v gostinskem lokalu.

3. Kolesarski in peš promet

Peš hodniki in kolesarske steze potekajo vzdolž Roške ceste ter skrajnega severnega dela Kapusove ulice.

Podaljšek Kapusove ulice in skrajni zahodni del Strupijevega nabrežja sta mešani prometni površini, kjer se motorna vozila prilagajajo pešču.

Pešču in kolesarju je namenjena brv preko Gruberjevega kanala.

Kolesarnica je predvidena v sklopu nadstrešnice uvozno-izvozne klančine akademiji. V sklopu zunanje ureditve so možna dodatna nepokrita stojala za kolesa.

Glavni dostopi do objektov morajo biti urejen tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane osebe.

4. Javni potniški promet

Na južnem delu Roške ceste je postajališče MPP, ki se preuredi skladno s predvidenimi posegi na Roški cesti.

5. Normalni prerezi ulic

Predviden prečni prerez Roške ceste v južnem izteku je:

- min. 1,20 m širok hodnik za pešce,
- min. 2,00 m široka površina za kolesarski promet,
- 6,10 m široko vozišče,
- 2,50 m široka zelenica,
- 4,50 m široko vozišče,
- min 4,50 m široka zelenica,
- min 2,00 m širok hodnik za pešce,
- min 2,40 m široka površina za kolesarski promet.

Predviden prečni prerez severnega dela Kapusove ulice je:

- min 2,00 m širok hodnik za pešce na zahodni strani ceste,
- 1,70 m široka površina za kolesarski promet,
- 6,50 m široko vozišče,
- 3,00 m široka zelenica oziroma na delu ulice prostor za vzdolžno parkiranje taksistov,

- 1,50 m široka površina za kolesarski promet,
- 1,60 m širok hodnik za pešce.

6. Železniški promet

Pri posegih v prostorskih enotah P7 in P8 je treba upoštevati rezervat za drugi tir dolenske železnice in predpisan 8-metrski odmik ureditev od osi predvidenega tira.

Prehodi železniškega koridorja se morajo izvesti v skladu s smernicami pristojnega nosilca urejanja prostora.

Dopustno je urediti postajališče primestne železnice v skladu s smernicami pristojnega nosilca urejanja prostora.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.5. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

24. člen (pogoji za komunalno in energetska urejanje)

1. Vodovodno omrežje

Za oskrbo predvidene novogradnje s pitno in požarno vodo je treba dograditi javno vodovodno omrežje.

Vodovod v Kapusovi ulici se obnovi zaradi povečanih potreb na dimenzijo NL DN150. Predvideni vodovod za potrebe akademij se bo navezal na oba vodovoda s predpisanim številom hidrantov. Na obstoječi vodovod na Roški cesti se priključi novi vodovod NL DN150, ki bo potekal v intervencijski poti po Strupijevem nabrežju, in bo služil napajanju akademij in srednje šole in bo opremljen s predpisanim številom hidrantov. Ta vodovod se priključi na obstoječi vodovod, ki oskrbuje stanovanjske bloke na vzhodnem delu obravnavanega območja. Del tega obstoječega vodovoda, ki poteka po meji območij, se ob gradnji obnovi z vodovodom NL DN100 in se ga na severu, pred vhodno-izhodno rampo v garaže objekta, zaključi in opremi s hidrantom. Odmik novega vodovoda mora biti odmaknjen od plašča kleti minimalno 1,5 m. Objekt akademij se na severu priključi na novi vodovod, ki z linijo ob objektu preko parka poveže vodovod na Roški cesti z vodovodom na Kapusovi ulici in je dimenzije NL DN100 in se ga opremi z ustreznim številom hidrantov.

Vse javne vodovode se opremi s hidranti praviloma nadzemne izvedbe. Hidrantno omrežje se zagotovi iz internega vodovodnega omrežja in ni del javnega omrežja. Del potrebne vode za zagotavljanje požarnega varstva objektov se lahko zagotovi tudi iz požarnih bazenov v sklopu načrtovanih objektov ali iz Gruberjevega kanala.

Vodovodi potekajo v dostopnih javnih površinah in intervencijskih poteh, tako da je omogočeno vzdrževanje omrežja in priključkov.

2. Kanalizacijsko omrežje

Za ureditev odvoda odpadne vode iz območja urejanja se zgradi kanalizacijsko omrežje ločenega sistema za odvod odpadne komunalne in padavinske vode.

Tehnološke odpadne vode, ki vsebujejo mastne, strupene, vnetljive ali agresivne snovi, se pred priključkom na javno kanalizacijo očisti do dovoljene stopnje onesnaženosti.

Objekt akademij se priključi na severu na obstoječe kanalizacijsko omrežje v Kapusovi ulici

in na jugu na obstoječe omrežje kompleksa stanovanjskih blokov na vzhodnem delu območja urejanja. Objekt srednje šole se priključi z obnovitvijo obstoječega kanala, ki se naveže na zbiralnik B2 ob Gruberjevem nabrežju. Poslovno-stanovanjski objekt se priključi s kanalom na obstoječi kanal na Roški cesti, ki se naveže na zbiralnik B2 ob Gruberjevem nabrežju.

Kanalizacija poteka v dostopnih javnih prometnih površinah in intervencijskih poteh tako, da je omogočeno vzdrževanje javnih kanalov in čiščenje hišnih priključkov.

Vsa odpadna komunalna voda iz območja urejanja se na jugu preko internih črpališč odvede na zbiralnik B2 premera DN 800 ob Gruberjevem nabrežju, na severu pa v kanal v Kapusovi ulici.

Priključevanje objektov je možno z direktnim priključkom samo za odtok iz pritličij in nadstropij. Odtok iz podzemnih etaž je možen le preko črpališč.

Padavinske vode s streh in utrjenih površin iz območja predvidene gradnje je treba odvesti direktno v odvodnik. Vsa meteorna voda se zbira v meteorni kanal, ki poteka po Strupijevem nabrežju z zahodne in vzhodne strani proti sredini in se od tu preko odvodnika odvede v Gruberjev kanal.

3. Plinovodno omrežje

Za območje urejanja CI 7/21 Roška kasarna in CS 7/22 Spodnje Poljane – del velja, da se mora za potrebe kuhanja in tehnologije objekte priključiti na plinovodno omrežje. Za priključevanje obstoječih in načrtovanih objektov se dogradi glavno plinovodno omrežje in zgradi priključne plinovode.

Vsi trije načrtovani objekti se priključijo na obstoječi plinovod na Roški cesti. Za objekt akademij in srednje šole se uporabi obstoječi vod na vzhodnem delu Roške ceste. Objekt akademij ima za ta namen predvidene prostore v zahodnem delu pritličja objekta. S tega priključka se odcepi vod tudi do objekta srednje šole. Poslovno-stanovanjski objekt se priključi na plinovodno omrežje na svojem jugo-zahodnem delu, kjer fasada pritličja sega preko zidu garaže.

4. Vročevodno omrežje

Objekti na delu območja urejanja CI 7/21 Roška kasarna in delu območja urejanja CS 7/22 Spodnje Poljane se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode ter za potrebe hlajenja s centralno pripravo hladu priključijo na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje.

Za priključevanje obstoječih in novopredvidenih objektov na sistem daljinskega ogrevanja bo treba dograditi glavno vročevodno omrežje in zgraditi priključne vročevode.

Obstoječi vročevod DN 150, ki poteka po dovozu med Mesarsko in Kapusovo ulico, se podaljša do vročevoda na Kapusovi ulici. Vročevod, ki napaja Srednjo ekonomsko šolo, se ukine in nadomesti z novim, dimenzije DN 150. Novi vročevod se potegne od Kapusove ulice do objekta akademij, kjer se naredi odcep in priključek na severni zid objekta ter naprej v 2. klet, kjer sta toplotna in hladilna postaja. Od odcepa se vročevod po severni strani objekta nadaljuje proti Roški cesti, se na vogalu zlomi in se vzporedno z objektom nadaljuje proti jugu, se na lomu obstoječe trase spet zlomi proti Roški cesti in se glede na tloris akademij drži vzporedne trase fasade objekta do Srednje ekonomske šole. Pred priključkom na objekt Srednja ekonomska šola se odcepi vročevod dimenzije DN100 za objekta srednja šola in poslovno-stanovanjski objekt in sicer tako, da gre trasa vzporedno s severno steno

Srednje ekonomske šole proti vzhodu, se na vogalu zida 1. kleti zlomi proti jugu in gre po stropu 1. kleti po prostorih garaže vse do poslovno-stanovanjskega objekta, kjer je predvidena na severno-vzhodni strani toplotna postaja. V garaži se odcepi trasa proti vzhodu do objekta srednje šole in se po severni strani spelje do prostorov, namenjenih za toplotno postajo, ki se nahajajo na severnem delu stavbe v 2. kleti.

Pred pričetkom gradnje objektov je potrebna izgradnja novega vročevoda do Srednje ekonomske šole, da ne bi prišlo do večjega izpada oskrbe objekta.

Za izgradnjo vročevoda do srednje šole in poslovno-stanovanjskega objekta je nujna istočasna izgradnja kletnega dela obeh objektov.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno zasnovo vročevodnega in plinovodnega omrežja za območje urejanja CI 7/21 Roška kasarna, del območja urejanja CS 7/22 Spodnje Poljane, C8 in CR8/1 Gruberjev kanal.

5. Elektroenergetsko omrežje

Ob Roški cesti poteka obstoječe SN omrežje, na katerega se priključi predvidena novogradnja. Obstoječo transformatorsko postajo ob Roški cesti se prestavi, in sicer v servisne prostore v objektu akademij. Prostori, predvideni za novo transformatorsko postajo, ki bo obenem služila tudi za potrebe srednje šole, bodo v pritličju na zahodni strani objekta. Za potrebe akademij se postavi svojo transformatorsko postajo, za katero so prostori predvideni v pritličju na severnem delu objekta, ob uvozno-izvozni rampi.

Za potrebe poslovno-stanovanjskega objekta se postavi transformatorska postaja v 1. kleti na zahodnem delu objekta. Poslovno-stanovanjski objekt se prav tako naveže na obstoječe elektroenergetsko omrežje na Roški cesti.

6. Telekomunikacijsko omrežje

Predvidena novogradnja v območju OPPN se priključi na obstoječe javno telekomunikacijsko omrežje na Roški cesti.

Za potrebe izgradnje komunalne opreme se prestavi obstoječ telefonski kabel na Strupijevem nabrežju.

7. Alternativni viri energije

Dopušča se uporaba alternativnih virov za energetska oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje. Pri zasnovi novih objektov naj se upoštevajo principi za zmanjšanje porabe energije.

8. Javna razsvetljava

Sistem javne razsvetljave bo priključen na predvideno omrežje javne razsvetljave po cesti na Strupijevem nabrežju. Dodatno napajanje se bo izvedlo iz predvidenih transformatorskih postaj.

Za javno razsvetljavo naj se uporabljajo svetilke, ki ne sevajo navzgor, prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

Upravljalavec razsvetljave mora zagotoviti, da je v dnevnem času od jutra do večera razsvetljava ugasnjena, razen v zelo slabih vremenskih razmerah. Za izvedbo javne

razsvetljave se uporabijo tipski in odobreni elementi, kar omogoča enostavno vzdrževanje.

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

Potek komunalne in energetske infrastrukture je razviden iz grafičnega načrta številka 4.6. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

IX. PROGRAM OPREMLJANJA

25. člen (program opremljanja)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja CI 7/21 Roška kasarna, del območja urejanja CS 7/22 Spodnje Poljane, C8 in CR8/1 Gruberjev kanal (osnutek), ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6357 v juliju 2008.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni in obračunski stroški gradnje komunalne opreme so 4.049.638,93 EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so 1.633.383,13 EUR;
- skupni obračunski stroški komunalne opreme so 5.683.022,07 EUR, od tega za prostorsko enoto P1 (objekt akademij) 3.463.793,63 EUR, za prostorsko enoto P2 (objekt srednje šole) 1.122.622,02 EUR in za prostorsko enoto P3 (poslovno-stanovanjski objekt) 1.096.573,42 EUR;
- obračunski stroški, preračunani na m² parcele, so 215,82 EUR, obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne površine, so 107,38 EUR. Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;
- če 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;
- obračunska območja za gradnjo nove komunalne opreme so enaka območju OPPN;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 1. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 1 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti za akademije in srednjo šolo je 1, za poslovno-stanovanjski objekt 1,3. Za kletne etaže, namenjene parkiranju in servisnim prostorom, 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;
- v vseh stroških je vključen DDV;
- 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«. Izhodišni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja.

X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

26. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim opazovanjem stanja sosednjih objektov. Pred pričetkom gradnje je treba opraviti evidentiranje gradbeno tehničnega obstoječega stanja okoliških objektov. Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav ter zunanje ureditve, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na lastne stroške.

27. člen
(pogodba o opremljanju)

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

28. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

1. Tlorisni gabariti objektov

Tlorisni gabariti objekta smejo presegati zunanjo gabaritno linijo do + 2 %, vendar ne več kot za 2,00 m. Vzhodne gabaritne linije objekta A in gabaritne linije objekta D proti Strupijevem nabrežju ne smejo biti presežene.

2. Višinski gabariti objekta

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

Etažnost se lahko spreminja v osrednjem objektu akademiji in poslovno-stanovanjskem objektu glede na dopustne spremembe programov.

Objekti morajo biti grajeni najmanj 2,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če se transmisivnost na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %, je gradnja izjemoma dovoljena tudi pod to koto.

3. Višinska regulacija terena

Odstopanja od višinskih kot regulacije terena so dovoljena samo za potrebe odvodnjavanja in prilagoditev naklona klančin.

Kota izvennivojskega atrija se lahko prilagaja programom in je lahko nižja od predvidene v regulaciji.

4. Komunalni vodi, objekti in naprave

Odstopanja pri trasah komunalnih in energetskih vodov ter naprav so dovoljena s soglasjem upravljavcev. Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora. V skladu s pogoji upravljavcev so dopustne tudi izvedbe komunalnih vodov, ki jih v fazi priprave OPPN ni bilo mogoče predvideti.

XI. KONČNE DOLOČBE

29. člen
(usmeritve za določitev meril in pogojev po uveljavitvi veljavnosti OPPN)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CO 7/23 Klavnica, CV 8 in CR 8/1 Gruberjev prekop – del (Uradni list RS, št. 77/02), Odloka o zazidalnem načrtu za območje urejanja CS 7/22 Spodnje Poljane (Uradni list RS, št. 77/02) in Odloka o lokacijskem načrtu za območje urejanja CT 46 – Roška cesta v Ljubljani – prva etapa (Uradni list RS, št. 13/90), ki se nanašajo na območje OPPN.

30. člen
(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

Po izvedbi z OPPN predvidene prostorske ureditve so dopustna redna in investicijsko vzdrževalna dela, spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti za posamezno prostorsko enoto ter rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objektov in fasadni plašč.

31. člen
(vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled pri:

- oddelku Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojnem za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana – Izpostava Center in
- Četrtni skupnosti Center.

32. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 352-2/2003-23
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV

dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dele območij urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CS 7/22 Spodnje Poljane, CV 8 Gruberjev prekop, CR 8/1 Gruberjev prekop in CT 46 Roška cesta

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 61., 74. in 98. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/2007 in 70/08 – ZVO-1B), ki določajo, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom, da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka ter, da se postopki za sprejem občinskega lokacijskega načrta, začeti pred uveljavitvijo Zakona o prostorskem načrtovanju, v okviru katerih ta še ni bil javno razgrnjen, nadaljujejo in končajo po določbah Zakona o prostorskem načrtovanju kot občinski podrobni prostorski načrt;
- 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, 79/04, 5/06);
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Ur.l. RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet;
- Program priprave občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja CI 7/21 Roška kasarna, del območja urejanja CS 7/22 Spodnje Poljane ter delov območij urejanja CV 8 in CR 8/1 Gruberjev prekop (Uradni list RS, št. 99/04).

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

Obravnavano območje se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območja urejanja CI 7/21 Roška kasarna, CO 7/23 Klavnica, CV 8 in CR 8/1 Gruberjev prekop - del (Uradni list RS, št. 77/02), z Odlokom o zazidalnem načrtu za območje urejanja CS 7/22 Spodnje Poljane (Uradni list RS, št. 77/02) ter z Odlokom o lokacijskem načrtu za območje urejanja CT 46 - Roška cesta v Ljubljani - prva etapa (Uradni list RS, št. 13/90).

Veljavni prostorski dokumenti na obravnavanem območju predvidevajo gradnjo objektov, namenjenih šolstvu, inštitutom, poslovnim dejavnostim in stanovanjem ter gradnjo športnih objektov in športnih igrišč za potrebe šolskega programa, ureditev zunanjih površin, izgradnji cestne povezave med Poljansko cesto, Roško cesto in Strupijevim nabrežjem, ureditev urgentnega dovoza, postavitve brvi in pomolov, prestavitve zapornice, zasaditve. Dopustni posegi so smotrno razporejeni po območjih urejanja in funkcionalnih enotah.

Dovoljeni gradbeni posegi niso v skladu s potrebami in z razvojnimi namerami investitorjev. Izdelati je treba nov prostorski akt, ki bo omogočil uresničitev načrtovanih programov.

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

Investitorji želijo na območju zgraditi več objektov, namenjenih Akademiji za likovno umetnost, Akademiji za glasbo, Akademiji za gledališče, radio, film in televizijo, skupnim programom akademij ter javnemu programu, vezanemu na usmeritve akademij, Srednji šoli za oblikovanje in fotografijo s športno dvorano, poslovno – stanovanjski objekt ter urediti zunanje površine. Na levem bregu Gruberjevega prekopa se uredi športni park, ki se ga z

brvjo poveže z območjem akademij.

Zasnove prostorske ureditve

Območje OPPN je sestavljeno iz dveh programske različnih delov, ločenih z Gruberjevim prekopom. Severni del je namenjen pozidavi, južni pa ureditvi zelenih in rekreacijskih zunanjih površin. Med seboj sta dela območja OPPN povezana z brvmi, namenjenimi peš in kolesarskemu prometu.

Kompleks akademij sestavljata dva objekta, en postavljen zahodno ob naselje večstanovanjskih objektov, drug, namenjen tudi javnemu programu, pa je postavljen v osrednji del območja, namenjenega pozidavi. Objekt srednje šole je predviden v notranjosti območja, ob obstoječem objektu ob Roški cesti.

Zunanje površine v območju so v osrednjem delu urejene kot javna ploščad in atrij, na severni strani, med objektoma srednjih šol, nabrežje Gruberjevega prekopa kot zelene površine in južno ob Gruberjevem prekopu, do železnice kot zelene površine z zunanjimi igrišči.

Prometna ureditev

Parkiranje za novopredvideni program je organizirano v kletnih etažah. Predvidena sta dva uvoza – za akademije s Kapusove ulice, za srednje šole in poslovno – stanovanjski objekt pa z Roške ceste.

Pri dimenzioniranju površin za srednje šole in akademije je treba zagotoviti:

- srednje šole: 1,25 PM na učilnico,
- visoke šole: 1 PM na 25 m².

Pri dimenzioniranju poslovnih in stanovanjskih površin v objektu D je treba zagotoviti:

- 2 PM na stanovanje,
- 1 PM na 30 m² neto poslovnih površin,
- 1 PM na štiri sedeže ali 1 m točilnega pulta v gostinskem lokalu.

Komunalna ureditev

Objekti bodo za potrebe ogrevanja priključeni na plinovodno ali vročevodno omrežje, priključeni pa bodo tudi na vse ostale komunalno energetske vode.

Etapnost izvajanja

Izvajanje OPPN je možno v več etapah – eno etapo predstavlja gradnja akademij z ureditvijo zunanjih površin in dela športnih igrišč v območju CR 8/1 Gruberjev prekop, svojo fazo predstavlja gradnja srednje šole, svojo fazo gradnja poslovno-stanovanjskega objekta, ter svojo fazo izvedba ostalega dela športnih igrišč.

Program opremljanja

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

Skupni stroški gradnje komunalne opreme so:

Komunalna oprema	EUR
Ceste in javna razsvetljava	1.464.471,18
Vodovodno omrežje	188.155,13

Kanalizacijsko omrežje	131.507,86
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	345.462,73
Javne površine	1.920.042,04
Skupaj	4.049.638,93

Obračunski stroški za gradnjo komunalne opreme, ki bremenijo investitorja na območju OPPN, so enaki skupnim stroškom nove komunalne opreme in znašajo 4.049.638,93 EUR.

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 objektov v območju OPPN.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so:

Komunalna oprema	EUR
Ceste in javna razsvetljava	575.171,61
Vodovodno omrežje	193.209,96
Kanalizacijsko omrežje	293.140,88
Plinovodno omrežje	187.692,32
Vročevodno omrežje	218.710,69
Javne površine	165.457,66
Skupaj	1.633.383,13

Skupni obračunski stroški, ki so vsota obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo, so:

Komunalna oprema	EUR
Ceste in javna razsvetljava	2.039.642,79
Vodovodno omrežje	381.365,08
Kanalizacijsko omrežje	424.648,74
Plinovodno omrežje	187.692,32
Vročevodno omrežje	564.173,42
Javne površine	2.085.499,70
Skupaj	5.683.022,07

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

Komunalna oprema	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Ceste in javna razsvetljava	55,62	24,17	21,84	9,49	77,46	33,66
Vodovodno omrežje	7,15	3,10	7,34	3,19	14,48	6,29
Kanalizacijsko omrežje	4,99	2,72	11,13	6,06	16,13	8,78
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	7,13	3,88	7,13	3,88
Vročevodno omrežje	13,12	7,14	8,31	4,52	21,43	11,66
Javne površine	72,92	39,69	6,28	3,42	79,20	43,11
Skupaj	153,79	76,82	62,03	30,56	215,82	107,38

Komunalni prispevek je enak vsoti obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znaša **5.701.722,17 EUR**.

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Območje OPPN	4.049.638,93	1.633.383,13	5.683.022,07

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 **4.049.638,93** EUR, poleg tega pa bo MOL pridobila **1.633.383,13** EUR kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL.

V primeru, da bo skladno s pogodbo o opremljanju na podlagi tretjega odstavka 78. člena ZPNačrt investitor del ali celotno komunalno opremo zgradil sam, se stroški izgradnje v pogodbi o opremljanju predvidene komunalne opreme, štejejo skladno s četrtem odstavkom 78. člena ZPNačrt kot plačilo dela komunalnega prispevka v naravi. V tem primeru bo evidentiran kot prihodek proračuna komunalni prispevek plačan za obstoječo komunalno opremo, zgrajeno komunalno opremo pa bo investitor brezplačno predal MOL.

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR)	
Komunalni prispevek		5.683.022,07
Skupni stroški nove komunalne opreme		4.049.638,93
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	+	1.633.383,13

Pripravila:
Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.

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

Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh.

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