



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana

☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14

Številka: 3505-21/2008-36

Datum: 24. 3. 2009

**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 del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara
Šiška

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

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

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem
podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. 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

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja ŠS 1/1-2
Stara Šiška

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (v nadaljevanju: OPPN), 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,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
- program opremljanja zemljišč za gradnjo,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN ter
- usmeritve za določitev meril in pogojev po izvedbi OPPN.

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

Z OPPN se predvidi prostorska ureditev v delu območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška, ki vključuje odstranitev obstoječih objektov, gradnjo novih objektov, prenovu in rekonstrukcijo objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin, ureditev površin za igro otrok in športnih površin ter gradnjo prometne, energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture.

3. člen
(sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Kartografski del

1. Izsek iz dolgoročnega plana

M 1:5.000

2.	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1:1.000
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
3.5	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na situaciji	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Ureditvena situacija	M 1:500
4.2	Ureditvena situacija – pritličje	M 1:500
4.3	Ureditvena situacija – 1. klet	M 1:500
4.4	Ureditvena situacija – 2. in 3. klet	M 1:500
4.5	Značilni prerezi	M 1:500
4.6	Značilni pogledi	M 1:500
4.7	Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija	M 1:500
4.8	Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1:500
4.9	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500
4.10	Načrt odstranitve objektov	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. Izvleček iz strateškega prostorskega načrta
2. Prikaz stanja v prostoru
3. Strokovne podlage
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
6. Program opremljanja zemljišč
7. Povzetek za javnost

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelal Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o., Ljubljana, pod številko projekta 303-08 v februarju 2009.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg območja OPPN

Območje OPPN obsega naslednja zemljišča ali dele zemljišč v katastrski občini Spodnja Šiška:

1131/1, 1131/3, 1131/5, 1133/1, 1133/2, 1133/3, 1133/4, 1133/5, 1133/6, 1133/7, 1133/8, 1130/1, 1130/2, 1130/3, 1129/1, 1129/2, 1249/1-del, 1119/4-del, 1119/5, 1172-del in 1128-del.

Površina območja OPPN znaša 9.800 m².

2. Meja

Meja območja OPPN poteka v k.o. Spodnja Šiška. Prične se na jugozahodnem delu območja v točki št. 1, ki se nahaja v jugozahodnem oglišču parcele št. 1249/1, od koder poteka po jugovzhodnem robu Frankopanske ulice in parcele št. 1249/1 do točke št. 4. Tu se obrne in poteka proti vzhodu do točke št. 5, nato pa naprej po jugovzhodnem robu cestišča Frankopanske ulice do točke št. 6. Tu se obrne in poteka po severovzhodnem robu cestišča Gubčeve ulice do točke št. 9. Tu se obrne in poteka po severozahodnem robu cestišča Žibertove ulice do parcele št. 1119/5 in nato po njenem severozahodnem robu ter naprej v ravnem poteku do točke št. 17 na robu parcele št. 1446/1. Tu se obrne in poteka po jugozahodnem robu zazidave ob Celovski cesti in severovzhodnem robu parcele št. 1446/1 do izhodiščne točke št. 1.

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije po horizontalnem državnem koordinatnem sistemu D48/GK.

Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnega načrta 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN leži v težišču radikalno prenavljajočega se območja in obsežnega novega stanovanjskega predela mesta v pasu med Celovško cesto in železnico od Ruske do Gasilske ceste, obenem pa na strateški točki križanja glavnih pešpoti z avtobusno postajo in prehodom za pešce na Celovski cesti ter na vstopu v območje Hale Tivoli in parka Tivoli. Strateška centralna lega in programske potrebe širšega prostora so narekovale, da se industrijski obrat na tej lokaciji odstrani in nadomesti z izgradnjo novega lokalnega centra, ki bo pomenil obogatitev trenutno nezadovoljive programske slike širšega območja. Lokalni center je zaradi boljše čitljivosti prostora in doseganja mestne gostote označen z vertikalnim poudarkom dveh stanovanjskih stolpnic.

Nova zazidava bo v skladu z rekonstrukcijo celotnega območja prispevala k posodobitvi prometne ureditve z novimi parkirnimi mesti ob obodnih ulicah in v kletih novih objektov.

Predvidena je sanacija komunalne infrastrukture.

8. člen

(dopustni posegi)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- odstranitve obstoječih naprav in objektov,
- gradnja novih objektov,

- rekonstrukcija, dozidava in sprememba namembnosti obstoječih objektov Frankopanska ulica 5 in 9,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin.

9. člen **(načrtovani objekti in površine)**

1. Namembnost objektov

V kletnih etažah so predvidena parkirišča in servisni ter tehnični prostori:
12420 Garažne stavbe

V pritličju in medetaži novega objekta ter v prenovljenih objektih Frankopanska ulica 5 in 9 je predviden javni program:

12112 Gostilne, restavracije in točilnice
12201 Stavbe javne uprave
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
12301 Trgovske stavbe
12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti

V nadstropjih novega objekta je predvidena izključno stanovanjska namembnost:
11221 Tri- in večstanovanjske stavbe

V nadstropjih novega objekta ob Celovski cesti je predviden javni program:
12203 Druge upravne in pisarniške stavbe

2. Zazidalna zasnova

V območju OPPN je predviden nizek parterni del, na katerega sta postavljena dva vertikalna in horizontalen stavbni volumen.

Parterni del nove zazidave ima pritličje in medetažo. Sledi značilni karejski zazidavi širšega območja in definira urbane prostore ulic. V njem je nakupovalna galerija, ki deluje kot lokalni oskrbni center, ob Celovski cesti pa je razstavni salon. V nakupovalni galeriji je pokrita nakupovalna ulica, ki poteka diagonalno od piazzette ob križišču Celovška-Frankopanska do vhoda v stanovanjski stolpnici ob križišču Gubčeva-Žibertova. Ob njej so nanizani večja trgovina z živili, manjše specializirane trgovine in lokali za storitvene dejavnosti, gostinski lokali, agencije in manjši poslovni prostori. V prečni smeri je med Frankopansko in Žibertovo ulico predvidena ožja pasaža. Na križanju obeh komunikacij je manjša razširitev, kjer se lahko postavijo gostinske mize in prirejajo manjši dogodki.

Trije stanovanjski volumni nad parternim delom so namenjeni za stanovanja višjega standarda in večjih kvadratur. Dve stanovanjski vertikali sta postavljeni v severovzhodni del kareja, tako da sta odmaknjeni od hrupne Celovške ceste in da ne zastirata pogledov stanovanjski stolpnici ob Žibertovi ulici, med njima pa so nepravilno razporejene več etažne terase. Na južni strani je vzdolž Frankopanske ulice na parterni del postavljena stanovanjska horizontala, ki se na Gubčevi ulici in proti Celovski konča z manjšim previsom. V delu horizontale proti Celovski cesti so, zaradi večje izpostavljenosti proti hrupu, pisarniški prostori.

Ob Frankopanski ulici sta ohranjeni obe obstoječi poslovni stavbi Frankopanska ulica 5 in 9. Med njima je kot del parternega stavbnega volumna dodana še nova modernistično

oblikovana poslovna stavba, ki skriva uvoz v kleti s parkirnimi mesti. Tri arhitekturno zanimive in raznolike stavbe ustvarjajo prijetno in humano atmosfero Frankopanske ulice. Obe ohranjeni stavbi obogatita prostor s historičnim spominom na obdobje pred rekonstrukcijo. V stavbi Frankopanska ulica 5, ki je bila zgrajena kot gostinski objekt, se lahko ponovno uredi gostinski lokal in nadomesti tradicionalno gostilno Keršič, ki bo zaradi predvidene razširitve Celovške ceste porušena. Na zahodni, slabo oblikovani fasadi, se prizida steklenjak 10 x 10 m, ki ima enak prečni profil kot obstoječa stavba z dvokapno streho. V steklenjaku se uredi zimski gostinski vrt, pred njim pa se lahko uredi letni gostinski vrt kot del vstopne piazzette v nakupovalno galerijo.

3. Zasnova zunanje ureditve

Ob obodnih ulicah so predvideni pločniki z drevesi in parkirna mesta.

Celovška cesta se bo predvidoma razširila, zato se poruši objekte ob Celovski cesti. Razširitveni rezervat je do realizacije razširitve Celovške ceste urejen kot zelena površina z drevjem. Vzdolž predvidene kolesarske steze in pločnika razširjene Celovške ceste so v novem objektu predvidene javne arkade.

Na strehi parternega dela je predvidena ureditev internega parka za stanovalce z igriščem za najmlajše otroke.

Na vstopu v nakupovalno galerijo s Celovške ceste je piazzetta z drevjem in letnim gostinskim vrtom.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – pritličje«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – 1. klet«, št. 4.4. »Ureditvena situacija – 2. in 3. klet«, št. 4.5. »Značilni prerezi« in št. 4.6. »Značilni pogledi«.

10. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

V območju OPPN je dopustna postavitve naslednjih nezahtevnih objektov:

- senčnica ali steklenjak v sklopu gostinskega vrta ob Frankopanski ulici ali v sklopu parkovne ureditve na strehi parternega dela.

V območju OPPN je dopustna postavitve naslednjih začasnih objektov:

- odprt sezonski gostinski vrt.

V območju OPPN je dopustna postavitve naslednje urbane opreme:

- skulptura, otroško igrišče, vodnjak oziroma okrasni bazen.

Nezahtevni in enostavni objekti ne smejo biti nameščeni na intervencijskih površinah in morajo biti oblikovani skladno z novimi objekti.

11. člen

(pogoji za oblikovanje novih objektov)

Parterni del z javnim programom, ki definira prostore obodnih ulic in predstavlja podstavek stanovanjskih volumnov, ima fasadne stene in sipe finalno obložene z masivnejšimi materiali (kamen, vidni beton,...), vmes pa so večje zastekljene odprtine vhodov in izloži. Lokali, ki ne zahtevajo večje svetle višine, imajo lahko medetažo.

Stanovanjski volumni nad parternim delom imajo prezračevano fasado iz lažjih fasadnih plošč. Stanovanja so velika in so s panoramskimi okni po celi višini in s prostornimi ložami orientirana proti jugovzhodu. Lože in druga okna se po trenutni želji stanovalcev zastirajo s perforiranimi drsnimi paneli, ki so iz enakega materiala in enake barve, kot fasade.

Med obema vertikalama so v nepravilnem redu razporejene velike terase z dvojno višino, ki so intenzivno ozelenjene, tudi z višjo vegetacijo in popenjkami, ograje pa so popolnoma transparentne, tako da je ustvarjen vtis visečih vrtov. Teraso so obdelane v betonu in grobo obdelanem kamnu.

Na strehah je dopustna postavitve oblikovno ustrezno zastrti tehničnih naprav. Klimatske naprave se lahko postavljajo samo na posebej pripravljena zakrita mesta.

Postavitve in oblikovanje napisov na objektu morata biti določena v arhitekturnih načrtih fasad.

Stavbe morajo biti izvedene s skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03 in 33/07 – ZPN-ačrt).

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

Pešpoti, ploščadi in klančine so tlakovane in opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene. Na novo zasajena drevesa morajo imeti minimalni prsni obseg 20 cm.

Na stanovanjsko enoto je potrebno na ozelenjeni strehi parternega dela urediti najmanj 15 m² zelenih površin s prostorom za igro mlajših otrok do 12 let v velikosti 400 m². Del igral mora biti primeren za igro otrok na invalidskih vozičkih. Debelina sloja zemlje naj bo 0,60 m, na mestih, kjer so zasajena drevesa, pa najmanj 1,5 m.

Zunanje ureditve morajo biti izvedene s skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija« in št. 4.2. »Ureditvena situacija – pritličje«.

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

1. Tlorisni gabariti

Tlorisni gabariti so:

- kletni del: 97 X 49 m, ob Frankopanski ulici razširitev za rampo 3 m v dolžini 24 m in v 1. kleti razširitev pod poslovni objekt 14 m v dolžini 17 m,
- parterni del (pritličje in medetaža): 97 x 45 m, ob Frankopanski ulici razširitev za rampo 3 m v dolžini 24 m in razširitev za poslovni objekt z uvozom v kleti 14 m v dolžini 17 m, ob zahodni fasadi objekta Frankopanska ulica 5 steklenjak 10 x 10 m, ob Celovski cesti arkade širine 3 m po celotni višini,
- horizontalni del (nad parternim delom): 13 x 105 m (od tega previs proti Celovski cesti 3 m in proti Gubčevi ulici 5 m),
- vertikalni del: 17 x 17 m, viseči vrtovi med njima 8 x 14 m.

2. Višinski gabariti

Višinski gabariti so:

- kletni del: 3 etaže, globina kletnih etaž je največ 10 m pod terenom,
- parterni del (pritličje in medetaža): višina venca je največ 8 m, višina steklenjaka je enaka kot dvokapnica objekta Frankopanska ulica 5,
- horizontalni del (nad parternim delom): 2 nadstropji, višina venca je največ 7 m nad parternim delom,
- vertikalni del: 18 nadstropij, višina venca je največ 55 m nad parternim delom.

3. Višinske kote terena in pritličja

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest:

- Gubčeva ulica je na 300,00 m n.v.,
- Žibertova ulica se proti Celovski cesti najprej rahlo dvigne na 300,30 m n.v., nato pa po stopnicah oziroma klančini preide na nivo pločnika ob Celovski cesti na 301,50 m n.v.,
- Frankopanska ulica se proti Celovski cesti najprej rahlo dvigne na 300,30 m n.v., nato pa v strmejšem naklonu na nivo Celovške ceste na 301,20 m n.v.,
- arkade ob Celovski cesti so na 301,50 m n.v.

Kota pritličja objekta je 300,30 m n.v. Kota pritličja objekta ob Celovski cesti je 301,50 m n.v.

Višinska regulacija je razvidna iz grafičnega načrta št.: 4.7. »Pometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija«.

4. Kapacitete

Površina ureditvenega območja:	9.800 m ²
Površina objektov:	33.800 m ² BTP maksimalno
Novi objekt	33.000 m ² BTP maksimalno
nad nivojem terena	18.000 m ² BTP maksimalno
pod nivojem terena	15.000 m ² BTP maksimalno
Obstoječi objekt Frankopanska ulica 5	
pisarne (restavracija)	300 m ² BTP
steklenjak	100 m ² BTP maksimalno
Obstoječi objekt Frankopanska ulica 9	400 m ² BTP
Maksimalno število stanovanj:	78

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – pritličje«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – 1. klet«, št. 4.4. »Ureditvena situacija – 2. in 3. klet«, št. 4.5. »Značilni prerezi« in št. 4.6. »Značilni pogledi«.

14. člen **(posegi na obstoječih objektih)**

Objekta Frankopanska ulica 5 in 9 se ohranita. Možna je sprememba namembnosti objekta Frankopanska ulica 5 za gostinsko dejavnost. Na zahodni strani objekta Frankopanska ulica 5 se lahko prizida steklenjak z zimskim gostinskim vrtom velikosti 10x10 m in enakega profila kot obstoječa stavba z dvokapno streho.

15. člen **(odstranitve objektov)**

V območju OPPN je predvidena odstranitev vseh objektov, razen objektov Frankopanska ulica 5 in 9. Skupna površina odstranjenih objektov je 8.920 m² BTP:

- objekt Celovška cesta 38: 1.315 m² BTP (parceli v k.o. Spodnja Šiška št.: 1129/1 in 1129/2),
- objekt Frankopanska ulica 1: 705 m² BTP (parcele v k.o. Spodnja Šiška št.: 1130/1, 1130/2 in 1130/3),
- objekt Frankopanska ulica 5a: 6.900 m² BTP (parcele v k.o. Spodnja Šiška št.: 1133/1, 1133/3, 1133/7 in 1131/3).

Odstranitev vseh objektov se mora izvesti v eni fazi.

Odstranitev objektov je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.10. »Načrt odstranitve objektov«.

IV. NAČRT PARCELACIJE

16. člen **(načrt parcelacije)**

Zemljišče, namenjeno za gradnjo meri 5.786 m² in obsega zemljišča v k.o. Spodnja Šiška parc. št.: 1131/3, 1133/1-del, 1133/3, 1133/4, 1133/5, 1133/7-del in 1133/8 (P1, P1a, P1b, P1d, P1e, P4 in P8a).

Zemljišče obstoječega objekta Frankopanska 5 meri 426 m² in obsega zemljišča v k.o. Spodnja Šiška parc. št.: 1131/1-del in 1133/1-del (P2, P2a in P2b).

Zemljišče obstoječega objekta Frankopanska 9 meri 264 m² in obsega zemljišča v k.o. Spodnja Šiška parc. št.: 1133/1-del, 1133/2, 1133/5, 1133/6 in 1133/7-del (P3 in P3a).

Zemljišče, namenjeno za gradnjo transformatorske postaje, meri 87 m² in obsega zemljišče v k.o. Spodnja Šiška parc. št.: 1119/5 (P9 in P9a).

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu«, 3.4. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu« in 3.5. »Načrt obodne parcelacije, parcelacija zemljišč na situaciji«. Mejne točke parcel so opredeljene po horizontalnem državnem koordinacijskem sistemu D48/GK.

17. člen **(površine javnega dobra in javne rabe)**

1. Površine javnega dobra

Parcela za širitev Celovške ceste (P5) meri 742 m² in obsega zemljišča v k.o. Spodnja Šiška parc. št.: 1130/1-del, 1130/2-del, 1130/3-del, 1129/1-del, 1129/2-del in 1119/4-del.

Parcela za ureditev Frankopanske ulice (P6) meri 1178 m² in obsega zemljišče v k.o. Spodnja Šiška parc. št.: 1249/1-del.

Parcela za ureditev Žibertove ulice (P7) meri 815 m² in obsega zemljišče v k.o. Spodnja Šiška parc. št.: 1128-del.

Parcela za ureditev pločnika in dela parkirišča ob Žibertovi ulici nad kletnimi garažami (P1a) meri 405 m² in obsega zemljišča v k.o. Spodnja Šiška parc. št.: 1133/1-del, 1133/3-del in 1129/1-del.

Parcela za ureditev Gubčeve ulice (P8) meri 502 m² in obsega zemljišča v k.o. Spodnja Šiška parc. št.: 1172-del.

Parcela za ureditev pločnika in dela parkirišča ob Gubčevi ulici (P8a) meri 285 m² in obsega zemljišča v k.o. Spodnja Šiška parc. št.: 1133/1-del in 1133/4-del.

2. Površine javne rabe

Parcela prehoda za intervencijska vozila s klančino nad poglobljeno trafo postajo na koncu Žibertove (P9a) meri 35 m² in obsega zemljišče v k.o. Spodnja Šiška parc. št.: 1119/5, k.o. Spodnja Šiška

Površine, namenjene javnemu dobru in javni rabi, so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu«, 3.4. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu« in 3.5. »Načrt obodne parcelacije, parcelacija zemljišč na situaciji«.

V. ETAPNOST IZVEDBE

18. člen **(etapnost gradnje)**

Načrtovana gradnja objektov, ureditve zunanjih in prometnih površin ter ureditev pripadajoče komunalne infrastrukture se izvede v eni etapi. Pred gradnjo novega objekta je obvezna odstranitev vseh za odstranitev predvidenih objektov v območju OPPN.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen **(ohranjanje kulturne dediščine)**

Ohrani se objekt Hiša Frankopanska ulica 5 (EŠD 25501).

Ker ureditev posega na registrirano arheološko najdišče Ljubljana – Antični vodovod pod Šišenskim hribom (EŠD 14891) je potrebno v fazi priprave PGD dokumentacije zemljišče

predhodno arheološko raziskati v smislu vrednotenja arheološkega potenciala in rezultate upoštevati v PGD dokumentaciji. Na podlagi rezultatov teh raziskav se lahko opredelijo nadaljnje morebitne potrebne raziskave, ki morajo biti izvedene pred gradnjo.

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

20. člen

(varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave)

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podzemne vode

Območje OPPN je na vodovarstvenem območju in sicer na širšem območju vodnega telesa vodonosnika Ljubljanskega polja z oznako VVO III, zato je potrebno dosledno upoštevati vse pogoje iz Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04 in 7/06).

Izkope, objekte ali naprave je treba graditi 2 m nad srednjo gladino podzemne vode, povprečje zadnjih 10 let. Izjemoma je dovoljena gradnja, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kakor 10 odstotkov. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje.

Potrebno je upoštevati Pravilnik o gradnjah na vodovarstvenih območjih, ki se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja in po dokumentaciji, ki je potrebna za pridobitev vodnega soglasja (Uradni list RS, št. 62/04).

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07 in 33/08) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vodo in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05 in 45/07).

Odvajanje očiščene padavinske vode iz utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin objektov s ponikanjem preko lovilcev olj in odvajanje padavinske vode s strešnih površin s ponikanjem vode skozi tla je dovoljeno ob pogoju, da je dno ponikalnice vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode, glede na povprečje zadnjih 10 let. Ponikalnice morajo biti locirane izven vpliva vozni in manipulativnih površin.

Za vrtanja in izvedbo vodnjakov za geomehanske preiskave je potrebno na podlagi analize tveganja, načrtovati zaščitne ukrepe tako, da je tveganje za onesnaževanje vodnega telesa sprejemljivo.

Sanitarije na gradbišču morajo biti priključene na javno kanalizacijsko omrežje. Dovoljena je uporaba kemičnih stranišč.

Parkirišča morajo biti urejena z dvignjenimi betonskimi robniki, odvajanje voda mora potekati preko standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

Skladiščenje okolju nevarnih snovi je na vodovarstvenih območjih prepovedano. Snovi, ki se v objektu skladiščijo morajo biti opredeljene v skladu z veljavnimi predpisi kot potencialno nevarne ali nenevarne.

Uporaba gradbenih materialov, iz katerih se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena.

Odvajanje padavinskih vod z urbanih površin je potrebno urediti v skladu z 92. členom Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 110/02 – ZGO-1, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZV-1, 57/08) in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z območja urejenih površin.

Vse padavinske vode z javnih cest morajo biti speljane in očiščene na način kot to predvideva Uredba o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05).

Vse komunalne odpadne vode in morebitne tehnološke odpadne vode se mora odvajati v kanalizacijske odvodne sisteme, ki morajo poleg zbirnega in prenosnega omrežja obsegati tudi naprave za ustrezno čiščenje voda pred izlitjem v odvodnike. Zaradi zagotavljanja potrebnih pogojev za nemoteno delovanje teh naprav, morajo biti posebej onesnažene torej tehnološke odpadne vode pred izpustom v sistem nevtralizirane oziroma predčiščene do tiste mere, ki jih sistem dopušča.

Za garažne stavbe je potrebno pridobiti vodno soglasje.

Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je potrebno v skladu s 150. členom Zakona o vodah pridobiti vodno soglasje.

3. Varstvo zraka

Odvod zraka iz podzemnih delov bo izveden na nivoju terena ob obodnih cestah.

Med gradnjo je potrebno preprečevati nekontrolirano prašenje.

4. Varstvo pred hrupom

Pri načrtovanju objektov je potrebno upoštevati Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05 in 34/08). Okna v stanovanjskem in poslovnem delu morajo imeti zvočno izolacijo $R_w=35$ dBA.

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

5. Racionalna raba energije in naravnih virov

V predvidenih objektih je treba zagotoviti najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo pitno vodo z aktivno uporabo enega ali več virov obnovljive energije oziroma v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 93/08).

Za zalivanje zelenic in uporabo sanitarne vode je treba predvideti tudi možnost uporabe deževnice, ki naj se zbira v ustreznem zadrževalniku.

6. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in prevzemna mesta za odpadke so ločena in so urejena na nivoju terena ob Frankopanski in Žibertovi ulici. Zbirna mesta so urejena v objektu, prevzemna pa na javni površini ob ulici. Zbirna mesta so urejena tako, da je možno ločeno zbiranje odpadkov. Pri načrtovanju zbirnih in prevzemnih mest je potrebno upoštevati Odlok o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov (Uradni list RS, št. 102/04 in 72/08).

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

Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za odpadke je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija«

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

21. člen

(obramba ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in varstvo pred požarom)

1. Varstvo pred potresi

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja 8c.

2. Varstvo pred požari

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti in pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam.

Do ohranjenih in novih objektov morajo biti urejeni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu s standardom SIST DIN 14090.

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s talnimi hidranti. Začetnemu gašenju požara je namenjeno notranje hidrantno omrežje.

Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.8. »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom«.

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

22. člen (prometno urejanje)

1. Prometne ureditve

Predvidena prometna ureditev obsega ureditve v ožjem območju gradnje in na obodnih javnih cestah.

V ožjem območju je predviden uvoz v podzemno parkirno hišo s Frankopanske ulice ter uvoz v skladišče trgovine z Žibertove ulice.

Ob Celovski cesti je predviden koridor za razširitev ceste, ki se do celovite rekonstrukcije uredi kot zelenica.

Frankopanska ulica je dvosmerna od Gubčeve ulice do uvoza v podzemno parkirno hišo, od tu naprej pa je enosmerna. Široka je 6 m. Severozahodna stran ulice ima pločnik širine 2 m, v dvosmernem delu pa je ob njem še vzdolžno parkiranje širine 2,5 m z vmesnimi drevesi.

Gubčeva ulica je dvosmerna in je široka 6 m. Jugozahodna stran Gubčeve ulice ima pločnik širine 2 m, zelenico z drevoredom širine 2 m in vzdolžno parkiranje širine 2,5m.

Žibertova ulica je dvosmerna in je slepa. Široka je 5,6 m. Na koncu ulice je v sklopu dovoza v trgovino obračališče za vozila za odvoz smeti. Na Celovško cesto se preko klančine z 10 % naklonom priključi samo intervencijska pot širine 3 m za gasilska vozila. Na jugovzhodni strani ima ulica pločnik širine 2 m ter pravokotno parkiranje z vmesnimi drevesi v koritih. Ob jugovzhodni strani Žibertove ulice je nad kletjo novega objekta predvidena razširitev za pločnik in parkirišča.

2. Mirujoči promet

V OPPN je predvidenih 395 parkirnih in garažnih mest (v nadaljevanju PM). Od tega je 30 PM na nivoju terena in so namenjena za kratkotrajno parkiranje.

V okviru OPPN je potrebno zagotoviti zadostno število PM, pri čemer je potrebno upoštevati naslednje normative:

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe: 2PM / stanovanje + 10% na terenu za obiskovalce
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice: 1PM / 6 sedežev + 1PM / tekoči meter točilnega pulta
- 12201 Stavbe javne uprave: 1PM / 50 m² BTP
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic: 1PM / 50 m² BTP
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe: 1PM / 50 m² BTP
- 12301 Trgovske stavbe: 1PM / 50 m² BTP
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti: 1PM / 50 m² BTP

Predvideti je potrebno 50 PM za zmanjšanje primanjkljaja parkirnih mest za prebivalce iz sosednjih območij.

Najmanjša velikost parkirnega mesta pri pravokotnem parkiranju je 2,5 x 5 m, pri vzdolžnem parkiranju pa 2,3 x 6 m.

Parkirna mesta rezervirana za vozila oseb z invalidskimi vozički morajo biti urejena v skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavbah.

3. Idejna višinska regulacija

Višine zunanje ureditve in pritličij objektov se navezujejo na višine obodnih cest in pločnikov.

Višinska razlika do Celovške ceste je izvedena na koncu Žibertove ulice s stopnicami in klančino, na koncu Frankopanske ulice pa s klančino.

Višinska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija«.

23. člen (komunalno in energetska urejanje)

1. Splošni pogoji

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

- novi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov,
- komunalni, energetska in telekomunikacijski vodi morajo praviloma potekati v javnih površinah in površinah v javni rabi,
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- trase komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- dopustne so spremembe tras posameznih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustreznejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora,
- glede na veliko gostoto vodov je na krajših odsekih možen potek vodov v isti trasi samo z vertikalnim odmikom po pogojih posameznih upravljavcev,
- obstoječe vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov,
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetska ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov,
- dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

2. Vodovod

Obravnavano območje se z vodo oskrbuje iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana.

Načrtovane objekte je potrebno priključiti na obstoječe in novo vodovodno omrežje in zagotoviti požarno varnost.

Samostojni objekti bodo na javni vodovod priključeni preko priključne cevi in vodomernega jaška. Objekti nad skupno podzemno garažo bodo na javni vodovod priključeni preko več priključnih cevi in vodomernih jaškov. namesto vodomernega jaška lahko za vgraditev vodomera služi tudi poseben prostor v objektu, če izpolnjuje zahteve po internem pravilniku JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o.: TIDD01 Projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema.

V vsakem vodomernem jašku ali posebnem prostoru objekta bo nameščen en vodomerni ali en kombiniran vodomerni, ki bo zagotavljal tudi obratovanje internega hidrantnega omrežja.

Poslovni deli objektov morajo imeti od stanovanjskega dela ločeno interno inštalacijo in ločen obračunski vodomerni.

Nove vodovode je potrebno opremiti s sektorskimi zasuni, zračniki, blatniki ter z nadtalnimi hidranti, če to ni mogoče pa s talnimi hidranti v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91 in Uradni list RS, št. 1/95 – Zsta, 95/99 – ZTPUS, 52/00 – ZGPro in 83/05). Kjer je to potrebno se vgradijo hidranti tipa »hidrant-blatnik«, ki omogočajo prost iztok vode iz omrežja brez vmesnih zapiralnih elementov.

Prikazani vodovodni priključki so informativni. Izvedeni morajo biti po navodilu upravljalca in morajo biti vrisani v situaciji PGD in PZI.

V južnem robu Frankopanske ulice poteka NL DN100 iz leta 2005, ki se navezuje na primarni vodovod v vzhodnem robu Celovške ceste LŽ DN 400. Vzhodno od primarnega vodovoda poteka ob Celovski cesti še sekundarni vodovod LŽ DN 100. V južnem robu Žibertove ulice poteka vodovod LŽ DN 80 iz leta 1969, ki se navezuje na vodovod LŽ DN 80 v zahodnem robu Gubčeve ulice, ki je delno obnovljen z vodovodom NL DN 100.

Obnovi se odsek vodovoda v Gubčevi ulici po PN št. 2474 V, JP Vodovod- Kanalizacija, d.o.o., april 1999. Vodovod v Žibertovi ulici se obnovi z NL DN 100 in prestavi v severni rob voznega pasu ter na zahodu priključi na vodovod LŽ DN 100 ob Celovski cesti in na vzhodu na obnovljeni vodovod NL DN 100 v Gubčevi ulici. Nanj se ob objektu Žibertova 1 naveže obstoječi vodovod LŽ DN 80.

3. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je obstoječa kanalizacija izvedena v mešanem sistemu. Padavinske vode s streh se odvajajo v javno kanalizacijo.

Po Žibertovi ulici poteka kanal DN 400, ki se obnovi na isti poziciji in v isti dimenziji. V severnem delu Gubčeve ulice poteka kanal DN 300, ki se prenove po projektni nalogi VO-KA št. 3150K.

V južnem delu Gubčeve ulice poteka kanal DN 300, ki se priključi na kanal DN 500-600 v Frankopanski ulici. Kanala sta bila obnovljena leta 2005.

Priključevanje objektov je možno z direktnim priključkom za odtoke s pritličij in nadstropij. Odvajanje iz kleti je možno le preko črpališč.

Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno iz atestiranih materialov. Pred zasipom novozgrajenih kanalov mora biti izvršen preizkus vodotesnosti. Kanalizacija mora biti zgrajena v skladu z geotehničnimi pogoji. Dimenzije kanalov se določi na podlagi podatkov o obremenitvah v posameznem objektu.

4. Plinovod

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključijo na sistem zemeljskega plina - nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z obratovalnim tlakom 100 mbar. Priključitev objektov na sistem oskrbe s plinom ni predvidena.

Na območju urejanja sta izvedena priključna plinovoda za objekt Frankopanska ulica 1 in Frankopanska ulica 5. Priključna plinovoda se navezuje na glavni distribucijski plinovod N10000 s potekom po Celovski cesti. Priključni plinovod za objekt Frankopanska ulica 1, ki je predviden za rušitev, se odstrani. Objekt Frankopanska ulica 5, ki ni predviden za rušitev, ohrani obstoječ priključni plinovod. Po obnovi se objekt Frankopanska ulica 5 za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključi na sistem daljinskega ogrevanja.

Pri projektiranju plinovodnega omrežja je potrebno upoštevati Idejno zasnovo vročevodnega in plinovodnega omrežja za izdelavo OPPN za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška - Center Bellevue, št. R-35-D/6-2008, ki jo je novembra 2008 izdelal Energetika Ljubljana, d.o.o. Idejna zasnova je v tekstualnem in grafičnem delu sestavni del odloka o OPPN za obravnavano ureditveno območje. Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 65/07), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 25/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.

5. Vročevod

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja - vročevodno omrežje. Objekte je možno priključiti na vročevodno omrežje tudi za potrebe hlajenja.

Obstoječe glavno vročevodno omrežje, preko katerega se bo vršila oskrba objektov na obravnavanem območju, poteka po Gubčevi ulici v dimenziji DN250. Zmogljivost obstoječega glavnega vročevodnega omrežja zadošča za priključitev in oskrbo objektov s toploto. Na območju urejanja je izveden priključni vročevod za objekt Frankopanska ulica 9. Za priključitev predvidenih objektov na vročevodno omrežje bo treba izvesti priključne vročevode in glavno vročevodno omrežje po območju urejanja do obstoječega glavnega vročevodnega omrežja po Gubčevi ulici. Priključni vročevod za objekt Frankopanska ulica 9, ki ni predviden za rušitev, se ohrani.

Pri projektiranju vročevodnega omrežja in priključnih vročevodov za priključitev objektov na območju OPPN na vročevodno omrežje je potrebno upoštevati Idejno zasnovo vročevodnega in plinovodnega omrežja za izdelavo OPPN za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška - Center Bellevue, št. R-35-D/6-2008, ki jo je novembra 2008 izdelala

Energetika Ljubljana, d.o.o. Idejna zasnova je v tekstualnem in grafičnem delu sestavni del odloka o OPPN za obravnavano ureditveno območje. Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu z internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem.

6. Elektroenergetsko omrežje

Območje se z električno energijo oskrbuje iz transformatorske postaje TP539 Alko, ki se nahaja na začetku Žibertove ulice ob Celovski cesti in je poglobljena na nivo Celovške ceste.

Obstoječa transformatorska postaja se zaradi dotrajanosti poruši.

Nova zazidava se bo napajala iz nove transformatorske postaje TP Bellevue, ki bo zgrajena na istem mestu in bo zaradi izpeljave pešpoti in intervencijske poti po Žibertovi ulici na Celovško cesto ustrezno poglobljena. Vgrajen bo transformator moči 2×1000 kVA. Dostop do nove TP Bellevue bo z Žibertove ulice in mora biti omogočen 24 ur na dan.

Potrebna je tudi položitev novih SN elektroenergetskih kablov, ki se bodo uvelikli v cevi novo zgrajene in obstoječe kabelske kanalizacije. Za položitev novih kablov je potrebno izgraditi novo kabelsko kanalizacijo od RP25 Tržna do TP 0494 na Jami 5 in od nove TP Bellevue po Žibertovi ulici, z izvodom na nov objekt Center Bellevue, na Gubčevo ulico do obstoječega jaška KJ452.

Pri projektiranju elektro omrežja je potrebno upoštevati idejno rešitev EE napajanje za OU ŠS 1/1-2 Stara Šiška, Bellevue, št. 52/08-DE LM, ki jo je decembra 2008 izdelal Elektro Ljubljana d.d.

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Objekte se priključi na telekomunikacijsko omrežje z Gubčeve ulice.

8. Javna razsvetljava

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

Ob Celovski cesti poteka obstoječa javna razsvetljava v liniji med kolesarsko stezo in pločnikom. Ob razširitvi Celovške ceste bo prestavljena na novo linijo pločnika.

Ob Gubčevi ulici poteka obstoječa linija javne razsvetljave v severovzhodnem pločniku. Nekaj svetilk je tudi na objektu na drugi strani ulice, ki pa se ruši. Nadomestne svetilke so predvidene v novi zelenici ob pločniku.

Ob Žibertovi ulici so svetilke javne razsvetljave na obstoječem objektu na jugozahodni strani ulice, ki pa se ruši. Predvidena je nova linija svetilk ob robu pločnika.

Ob Frankopanski ulici je nekaj svetilk javne razsvetljave na objektih, ki pa se rušijo. Predvidena je nova linija svetilk na severovzhodni strani ulice.

Za izvedbo javne razsvetljave se uporabijo tipski elementi. Razsvetljava mora ustrezati zahtevam, podanim v priporočilih SDR PR 5/2, ter smernicam glede varovanja okolja v

smislu preprečevanja vsiljene svetlobe.

Komunalna in energetska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta 4.9. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

X. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

24. člen (program opremljanja)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6768, v februarju 2009.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so 1.202.777,11 EUR;
- obračunski stroški za novo komunalno opremo so skupni stroški gradnje nove komunalne opreme (1.202.777,11 EUR), zmanjšani za druge vire financiranja (177.047,87 EUR). Drugi vir financiranja je komunalni prispevek iz dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue. Obračunski stroški za novo komunalno opremo so 1.025.729,24 EUR, od tega za novi objekt 1.022.417,24 EUR in za obstoječi objekt Frankopanska ulica 5, vključno s predvidenim prizidkom, 3.312,00 EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so 622.962,92 EUR, od tega za novi objekt 612.610,37 EUR in za obstoječi objekt Frankopanska ulica 5 vključno s predvidenim prizidkom 10.352,55 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so 1.648.692,16 EUR, od tega za novi objekt 1.635.027,61 EUR in za obstoječi objekt Frankopanska ulica 5, vključno s predvidenim prizidkom, 13.664,55 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme za novi objekt, preračunani na m² parcele, so 282,18 EUR/m² (od tega 176,30 EUR/m² za novo komunalno opremo in 105,88 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za novi objekt, preračunani na m² neto tlorisne površine, so 80,88 EUR/m² (od tega 46,81 EUR/m² za novo komunalno opremo in 34,07 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo);
- obračunski stroški komunalne opreme za obstoječi objekt Frankopanska ulica 5, preračunani na m² parcele, so 19,86 EUR/m² (od tega 13,25 EUR/m² za novo komunalno opremo in 6,61 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za obstoječi objekt Frankopanska ulica 5, preračunani na m² neto tlorisne površine, so 12,30 EUR/m² (od tega 5,36 EUR/m² za novo komunalno opremo in 6,94 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo);
- obračunski stroški komunalne opreme za prizidek k obstoječemu objektu Frankopanska ulica 5, preračunani na m² parcele, so 113,83 EUR/m² (od tega 13,25 EUR/m² za novo komunalno opremo in 100,58 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za prizidek k obstoječemu objektu Frankopanska ulica 5, preračunani na m² neto tlorisne površine, so 78,32 EUR/m² (od tega 5,35 EUR/m² za novo komunalno opremo in 72,97 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo);
- preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;
- obračunska območja za vso novo komunalno opremo razen za vročevodno omrežje so enaka parcelam P1, P1a, P1b, P1d, P1e, P4 in P8a. Obračunska območja za novo

vročevodno omrežje so enaka parcelam P1, P1a, P1b, P1d, P1e, P4, P8a, P2, P2a in P2b;

- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 9. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 9 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 novi objekt 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. Faktor dejavnosti za obstoječi objekt Frankopanska ulica 5 vključno s predvidenim prizidkom je 1,3. 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«. Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja;
- kolikor se bo novi objekt priključil na plinovodno omrežje, je strošek opremljanja kvadratnega metra parcele 8,84 EUR/m² in strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta 5,99 EUR/m²;
- 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;
- pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

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 energetske infrastrukturo ter zgrajeno komunalno opremo s pripadajočimi zemljišči neodplačno prenesti na Mestno občino Ljubljana.

XI. DRUGE POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

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

Investitor in izvajalci morajo med gradnjo zagotoviti prometno varnost ter kakovost bivalnega okolja, zato morajo:

- organizirati promet tako, da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala in da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav ter infrastrukturne vode takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
- paziti, da niso prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za III. stopnjo varovanja

- pred hrupom,
- sanirati zaradi gradnje poškodovane objekte ter pripadajoče ureditve in naprave, kar je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja,
- zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov v vplivnem območju,
- investitor mora zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela.

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

1. Tlorisni gabariti

Pri horizontalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m, vendar objekt ne sme segati izven parcele za gradnjo. Odstopanje navznoter je lahko tudi večje, če je utemeljeno z arhitekturno zasnovo stavb in zunanje ureditve.

2. Vertikalni gabariti

Pri vertikalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m.

3. Prometne, komunalne, energetske, telekomunikacijske ureditve

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

4. Tlorisna ureditev, oblikovanje fasad, prerezov

Ureditev tlorisov, prerezov in pročelij objektov vidna na grafičnih kartah OPPN je samo orientacijsko prikazana.

XII. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO IZVEDBI OPPN

28. člen **(usmeritve za določitev meril in pogojev po izvedbi OPPN)**

Po izvedbi z OPPN predvidene ureditve so dopustna redna in investicijska vzdrževalna dela ter spremembe namembnosti znotraj obstoječih gabaritov in v skladu z določili OPPN.

Posamezni posegi v fasado po izgradnji niso dovoljeni. Možne so spremembe in dopolnitve na osnovi celovitih arhitekturnih načrtov fasad.

XIII. KONČNE DOLOČBE

29. člen **(prenehanje veljavnosti)**

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo, v delih, ki se nanašajo na območje tega OPPN, veljati določila Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠŠ 1/1-2 Stara Šiška (Uradni list RS, št. 70/95 in 67/05 - odločba US) in Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š1 – Šiška (Uradni list SRS, št. 28/89 in Uradni list RS, št. 24/91-II., 58/92, 5/94, 24/96, 40/97, 43/00, 18/02, 55/04 in 28/05).

30. člen
(vpogled v OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

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

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: 3505-21/2008-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV
dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 61. in 74. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 - ZVO-1B), ki določata, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom in 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 (Uradni list SRS št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04, 69/04, 79/04 – 3477, 5/06 - 155).
- Sklep o začetku priprave Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (Uradni list RS, št. 68/08)
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet;

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

Funkcionalna enota D10, prostor med Celovško cesto, Frankopansko ulico, Gubčevo ulico in Žibertovo ulico, je po Odloku o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (Uradni list RS, št. 70/95 in 67/05 – odločba US) namenjena stanovanjem ter spremljajočim dejavnostim, v podrobnejši namenski rabi pa pretežno osrednji mestnim poslovnim dejavnostim ob Celovski cesti, v notranjosti enote pa stanovanjem. Ob novogradnjah je dopustna rušitev večjega dela objektov v enoti, nove zgradbe pa morajo imeti enotno višino (pritličje in še štiri nadstropja). V funkcionalni enoti je obvezna tudi izgradnja parkirno garažne hiše.

Pobudo za izdelavo OPPN je preko strokovne organizacije podal lastnik industrijskih objektov Fructal, ki zavzemajo večji del območja OPPN. Predvideva rekonstrukcijo sedaj pretežno industrijskega kareja v stanovanjsko zazidavo z javnim programom v pritličju in ob Celovski cesti, kar je v skladu z veljavnim dolgoročnim planom.

Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) je izdelan za rekonstrukcijo dela območja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in sicer za mestni kare med Celovško cesto ter Frankopansko, Gubčevo in Žibertovo ulico, v velikosti 6.800m².

Izdelava OPPN je bila potrebna, ker do sedaj veljavni ureditveni načrt iz leta 1995 na tem območju ne predvideva rekonstrukcije, ki bi dovolj izkoristila njene prostorske potencialne za boljšo urbanistično ureditev širšega predela. Namen OPPN je, da se na območju urejanja zagotovi možnosti za celovito in tudi investicijsko privlačno stavbno prenovu, ki bo ob upoštevanju obstoječih vrednot ponudila ožjemu in širšemu prostoru večjo programsko in oblikovno kakovost ter zvišala nivo bivanja.

3. Poglavitne rešitve

Izhodišča in programska zasnova:

Ureditveni načrt predvideva rekonstrukcijo območja v običajen stavbni kare s pritličjem in štirimi nadstropji ter z dvokapnimi strehami in frčadami. V času od sprejetja ureditvenega načrta se je širše območje že precej rekonstruiralo, industrija se umika stanovanjem, število stanovalcev narašča. Vedno bolj jasno se kaže, da je potrebno poleg reševanja mirujočega prometa in urejanja manjših lokalov po pritličjih stavb v območju urediti tudi ustrezen lokalni oskrbni center, ki bo omogočil stanovalcem današnjemu času primerno oskrbo in tudi v prostorskem in pomenskem smislu ustvaril središče tega novega mestnega predela. Za ta namen je obravnavani kare najprimernejši, saj leži v težišču širšega zaokroženega območja in obenem na križišču poti ob Celovski cesti z močnim koridorjem javnega in osebne prometa.

Bolj ambiciozna rekonstrukcija obrobja Celovške ceste je skladna z dopolnjenim osnutkom Strateškega prostorskega načrta, ki v smislu racionalnega in trajnostnega razvoja predvideva, da se ob glavnih mestnih vpadnicah razvija mestni program, pozidava pa zgosti v okvirih srednjih do visokih gabaritov.

Variantne rešitve:

Strokovna rešitev, ki je bila podlaga za pripravo OPPN, je bila pridobljena na osnovi izdelave dveh variantnih rešitev in izbora na podlagi prostorskih, okoljskih, funkcionalnih in ekonomskih vidikov.

Strokovne podlage:

Poleg variantnih rešitev so izdelane še strokovne podlage, ki obsegajo analizo naravnih danosti, analizo ustvarjenih razmer in kulturne dediščine, strokovne študije kot so prometna študija, geomehansko in hidrološko poročilo, meritve hrupa, študija požarne varnosti ter študija osončenja. Pridobljene so smernice in mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora za izdelavo občinskega lokacijskega načrta. Izdelane so idejne zasnove za potrebno dopolnitev komunalne in energetske infrastrukture ter program opremljanja zemljišč.

Zasnova ureditve:

Na območju OPPN bodo odstranjeni vsi objekti razen dveh manjših poslovnih stavb Frankopanska 5 in 9, ki se ohranita in prenovita ter popestrita novo zazidavo z zgodovinskim spominom na arhitekturo prejšnjega obdobja. Dotrajani objekti ob Celovski cesti, vključno z gostilno Keršič, bodo odstranjeni zaradi predvidene širitve Celovške ceste. Dopuščena je možnost, da se tradicionalna gostilna Keršič preseli v objekt Frankopanska 5, ki je bil prvotno zgrajen kot gostinski objekt, pred njim pa se na piazzetti z drevjem predviden zimski in letni gostinski vrt.

Na skoraj celotni površini kareja bo v obliki sodobne nakupovalne galerije zgrajen lokalni oskrbni center z večjo živilsko trgovino ter drugimi uslužnostnimi, gostinskimi, poslovnimi in kulturnimi dejavnostmi, ki bodo grupirane okoli diagonalno postavljene pokrite nakupovalne ulice. Ob Celovski cesti je predviden razstavo prodajni salon s pisarnami v nadstropju.

Na strehi lokalnega centra, ki bo prostorsko definiral obodne ulice in jih obogatil z javnim programom, bo urejen interni park z otroškim igriščem za stanovalce v nadstropjih. Pogledi s sosednje stanovanjske stolpnice bodo namesto na streho industrijskega objekta usmerjeni na zeleno površino, ki bo zagotavljala tudi boljšo mikroklimo.

V nadstropjih bo 78 velikih stanovanj. Grupirana bodo v dve vertikali, s 17 nadstropji in skupno terasno etažo, v severovzhodnem delu kareja in v horizontalo z dvema nadstropji ob njegovem jugovzhodnem robu. Stanovanja bodo tako odmaknjena od Celovške ceste in ne bodo zastirala pogledov obstoječi stanovanjski stolpnici ob Žibertovi ulici. Stanovanja v obeh vertikalah bodo z velikimi ložami orientirana proti jugovzhodu, med vertikalama pa bodo večetažni odprti ozelenjeni vrtovi. Stanovanja v horizontali bodo organizirana kot enoetažne vrstne hiše, orientirane proti jugovzhodu, del ob Celovski cesti pa bo posloven.

Na začetku Frankopanske ulice pred vhodom v nakupovalno ulico in pred predvidenim gostinskim lokalom z zimskim in letnim vrtom je predvidena piazzetta z drevjem, ki predstavlja žariščno točko urbanega življenja in »genius loci« širšega območja.

Promet, ceste, intervencija:

Pod celotnim lokalnim centrom bodo tri kletne etaže s 365 parkirnimi mesti (PM) in servisnimi prostori. Uvozno izvozna klančina bo skrita v novem poslovnem objektu med ohranjenima objektoma Frankopanska 5 in 9. Skupaj s 30 nivojskimi PM bo imela nova zazidava 395 PM.

V območju OPPN je trenutno le 16 legalnih PM, kar je daleč od 116 PM, kolikor bi jih bilo potrebnih po normativih. Z rušitvijo večine objektov in izgradnjo nove zazidave, ki bo imela zagotovljeno potrebno število PM, se bo torej trenutni primanjkljaj v širšem območju zmanjšal za 100 PM. Ker bo nova zazidava poleg tega zagotovila 50 PM za kritje primanjkljaja sosednjih območij, bo skupni primanjkljaj v širšem območju po izgradnji manjši za 150 PM.

V neposredni soseščini se nahaja park Tivoli, skozi katerega vodi prijetna pešpot neposredno v slab kilometer oddaljeni ožji center mesta in kjer so številni športni objekti ter izhodišča za daljše sprehode v zelenju. V bližini je tudi vrtec in osnovna šola.

Za pešce so ob vseh obodnih ulicah kareja predvideni pločniki širine 2m, ob Celovski cesti tudi arkade. Diagonalno preko kareja poteka pokrita nakupovalna ulica, v prečni smeri pa ožja pasaža.

V območju OPPN ni predvidenih ločenih kolesarskih stez, razen kolesarske steze ob Celovski cesti. Na obeh koncih nakupovalne ulice je pod pokritim delom prostor s stojali za kolesa.

Ob novem semaforiziranem križišču z dvema prehodoma za pešce na Celovski cesti je postaja mestnega avtobusa s številnimi linijami. V bodočnosti obstaja možnost ureditve postajališča regionalne železnice na vzhodnem koncu Frankopanske ulice ob Železniškem muzeju, ki bi vključevala tudi prehod za pešce in kolesarje proti Bežigradu.

Urejen bo nov enosmerni priključek Frankopanske ulice na Celovško cesto preko semaforiziranega križišča in dvojnega prehoda za pešce.

Na novo bodo urejene vse obodne ceste. Ob Celovski cesti se nova zazidava umakne nazaj na novo gradbeno linijo, ki dopušča kasnejšo razširitev ceste. Rezervat se ozeleni, ob novem objektu pa so predvidene javne arkade. Frankopanska ulica dobi pločnik in na dvosmernem delu do uvoza v podzemna parkirišča tudi nekaj parkirnih mest z vmesnimi drevesi. Žibertova ulica se razširi za 4m na račun nove zazidave, kar omogoča ureditev pločnika in pravokotnega parkiranja z vmesnimi drevesi. Gubčeva ulica dobi pločnik, nov drevored v zelenici in vzdolžno parkiranje.

Dovoz intervencijskih in komunalnih vozil je po obodnih ulicah. Na izteku Žibertove ulice se uredi klančina za izvoz gasilskih vozil na Celovško cesto, ki obenem služi tudi za prehod pešcev z vozički in kolesarjev.

Odpadki:

Zbirna mesta za ločeno zbiranje odpadkov so predvidena v pritličju nove zazidave ob Frankopanski in Žibertovi ulici. Pred njimi so v nizu javnih parkirišč ob ulicah rezervirana prevzemna mesta.

Varstvo okolja:

Območje OPPN leži na vodovarstvenem območju in sicer na širšem območju vodnega telesa vodonosnika Ljubljanskega polja z oznako VVO III. Pri načrtovanju bodo upoštevani pogoji Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06).

Infrastruktura:

Komunalna ureditev deloma ustreza, deloma pa jo bo potrebno dopolniti in obnoviti. Obnovljen bo vodovod v Žibertovi ulici in del vodovoda v Gubčevi ulici. Obnovljen bo kanal v Žibertovi ulici in v severnem delu Gubčeve ulice. Priklučitev objektov na sistem oskrbe s plinom ni predvidena. Objekti bodo priklučeni na obstoječe vročevodno omrežje v Gubčevi ulici. Nova zazidava se bo napajala z elektriko iz rekonstruirane transformatorske postaje na koncu Žibertove ulice. Objekti bodo priklučeni na telekomunikacijsko omrežje preko Gubčeve ulice. Predvidena je nova javna razsvetljava ob obodnih ulicah.

Faznost:

Celotna zazidava se bo izvedla v eni fazi, predhodno pa je treba odstraniti vse za odstranitev predvidene objekte v območju OPPN, vključno z objekti na območju predvidene širitve Celovške ceste.

4. Obrazložitev programa opremljanja in ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta

4.1. Program opremljanja

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

Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so:

Komunalna oprema	stroški (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	1.024.535,05
Vodovodno omrežje	32.256,39
Kanalizacijsko omrežje	39.179,98
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	82.331,62
Javne površine	24.474,07
Skupaj	1.202.777,11

Obračunski stroški za novo komunalno opremo so skupni stroški gradnje nove komunalne opreme (**1.202.777,11 EUR**) zmanjšani za druge vire financiranja (**177.047,87 EUR**).

Drugi vir financiranja je namenjen ureditvi Frankopanske ulice in predstavlja del komunalnega prispevka dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue.

Obračunski stroški za novo komunalno opremo so:

Komunalna oprema	Novi objekt (EUR)	Obstoječi objekt Frankopanska 5 vključno s predvidenim prizidkom (EUR)	Skupaj (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	847.487,18	0,00	847.487,18
Vodovodno omrežje	32.256,39	0,00	32.256,39
Kanalizacijsko omrežje	39.179,98	0,00	39.179,98
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	79.019,62	3.312,00	82.331,62
Javne površine	24.474,07	0,00	24.474,07
Skupaj	1.022.417,24	3.312,00	1.025.729,24

Na širšem območju OPPN je zgrajena obstoječa komunalna oprema in sicer cestno, vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno, vročevodno omrežje in javne površine. Objekti se priključujejo na obstoječo komunalno opremo direktno oziroma preko nove komunalne opreme, zato so jim določeni obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo za vsa našteta omrežja komunalne opreme. Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so določeni glede na površine gradbenih parcel in neto tlorisnih površin v posameznem obračunskem območju.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so:

Komunalna oprema	Novi objekt (EUR)	Obstoječi objekt Frankopanska 5 vključno s predvidenim prizidkom (EUR)	Skupaj (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	155.922,27	3.004,32	158.926,59
Vodovodno omrežje	125.178,35	919,64	126.097,99
Kanalizacijsko omrežje	137.776,28	1.562,75	139.339,03
Plinovodno omrežje	0,00	680,84	680,84
Vročevodno omrežje	70.191,18	2.902,85	73.094,03
Javne površine	123.542,29	1.282,15	124.824,44
Skupaj	612.610,37	10.352,55	622.962,92

Obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

Obračunski stroški komunalne opreme so:

Komunalna oprema	Novi objekt (EUR)	Obstoječi objekt Frankopanska 5 vključno s predvidenim prizidkom (EUR)	Skupaj (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	1.003.409,45	3.004,32	1.006.413,77
Vodovodno omrežje	157.434,74	919,64	158.354,39
Kanalizacijsko omrežje	176.956,26	1.562,75	178.519,01
Plinovodno omrežje	0,00	680,84	680,84
Vročevodno omrežje	149.210,80	6.214,85	155.425,65
Javne površine	148.016,35	1.282,15	149.298,51
Skupaj	1.635.027,61	13.664,55	1.648.692,16

Obračunski stroški komunalne opreme za novi objekt, preračunani na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine, so:

	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Komunalna oprema						
Ceste in javna razsvetljava	146,47	35,83	26,95	6,59	173,42	42,42
Vodovodno omrežje	5,57	1,36	21,63	5,29	27,21	6,66
Kanalizacijsko omrežje	6,77	2,62	23,81	9,22	30,58	11,84
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	13,25	5,36	12,13	4,70	25,38	10,05
Javne površine	4,23	1,64	21,35	8,27	25,58	9,91
Skupaj	176,30	46,81	105,88	34,07	282,18	80,88

Vsi stroški so v EUR/m²!

Obračunski stroški komunalne opreme za obstoječi objekt Frankopanska 5, preračunani na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine, so:

	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Komunalna oprema						
Ceste in javna razsvetljava	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vodovodno omrežje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kanalizacijsko omrežje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	13,25	5,36	6,61	6,94	19,86	12,30
Javne površine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Skupaj	13,25	5,36	6,61	6,94	19,86	12,30

Vsi stroški so v EUR/m²!

Obračunski stroški komunalne opreme za prizidek k obstoječemu objektu Frankopanska 5, preračunani na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine, so:

	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Komunalna oprema						
Ceste in javna razsvetljava	0,00	0,00	35,30	27,72	35,30	27,72
Vodovodno omrežje	0,00	0,00	11,27	8,33	11,27	8,33
Kanalizacijsko omrežje	0,00	0,00	21,47	13,36	21,47	13,36
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	8,84	5,99	8,84	5,99
Vročevodno omrežje	13,25	5,36	7,63	6,08	20,89	11,44
Javne površine	0,00	0,00	16,07	11,49	16,07	11,49
Skupaj	13,25	5,36	100,58	72,97	113,83	78,32

Vsi stroški so v EUR/m²!

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je višina obračunskih stroškov komunalne opreme. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezanke.

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Novi objekt	1.022.417,24	612.610,37	1.635.027,61
Obstoječi objekt Frankopanska 5 vključno s predvidenim prizidkom	3.312,00	10.352,55	13.664,55
Skupaj	1.025.729,24	622.962,92	1.648.692,16

Komunalni prispevek ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev:

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Novi objekt	1.022.417,24	268.600,72	1.291.017,96
Obstoječi objekt Frankopanska 5 vključno s predvidenim prizidkom	3.312,00	10.352,55	13.664,55
Skupaj	1.025.729,24	278.953,27	1.304.682,51

4.2. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **1.202.777,11 EUR**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **278.953,27 EUR** 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.

V primeru, da bo na podlagi pogodbe o opremljanju, skladno s tretjim odstavkom 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 - območje OPPN	1.648.692,16
Komunalni prispevek dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue	177.047,87
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme	1.202.777,11
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme	622.962,92
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.	278.953,27

Pripravili:

Tomaž Levičar, univ. dipl. inž. arh.
višji svetovalec

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.

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA DEL OBMOČJA UREJANJA ŠS 1/1-2 STARA ŠIŠKA

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

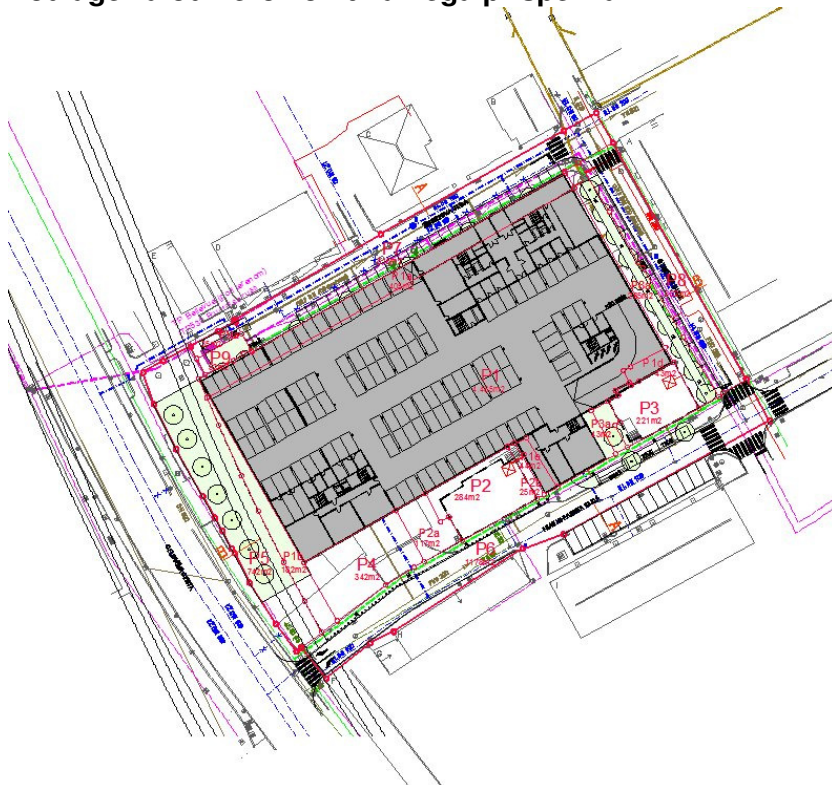
Prostorski akt:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (dopolnjeni osnutek), Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o., št. projekta: 303-08, februar 2009.

Projektna dokumentacija:

- Obnova vodovoda in kanalizacije po Žibertovi ulici, JP VO-KA d.o.o., št. projekta: 2510 V in 3180 K, oktober 2008.
- IDZ plinovodnega in vročevodnega omrežja za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška – Center Bellevue, Energetika Ljubljana d.o.o., št. projekta R-35-D/6-2008 in R-124-P/3-2008, december 2008.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:



Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme	(EUR)
Ceste in javna razsvetljava	1.024.535,05
Vodovodno omrežje	32.256,39
Kanalizacijsko omrežje	39.179,98
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	82.331,62
Javne površine	24.474,07
Skupaj	1.202.777,11

Razdelitev stroškov	(EUR)
Območje OPPN	1.025.729,24
Drugi viri - komunalni prispevek iz dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue	177.047,87
Skupaj	1.202.777,11

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Novi objekt	1.022.417,24	612.610,37	1.635.027,61
Obstoječi objekt Frankopanska 5 vključno s predvidenim prizidkom	3.312,00	10.352,55	13.664,55
Skupaj	1.025.729,24	622.962,92	1.648.692,16

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR)
Komunalni prispevek - območje OPPN	1.648.692,16
Komunalni prispevek dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue	177.047,87
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme	1.202.777,11
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme	622.962,92
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.	278.953,27

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA DEL OBMOČJA UREJANJA ŠS1/1-2 Stara
Šiška

CENTER BELLEVUE

dopolnjeni osnutek

NAROČNIK:

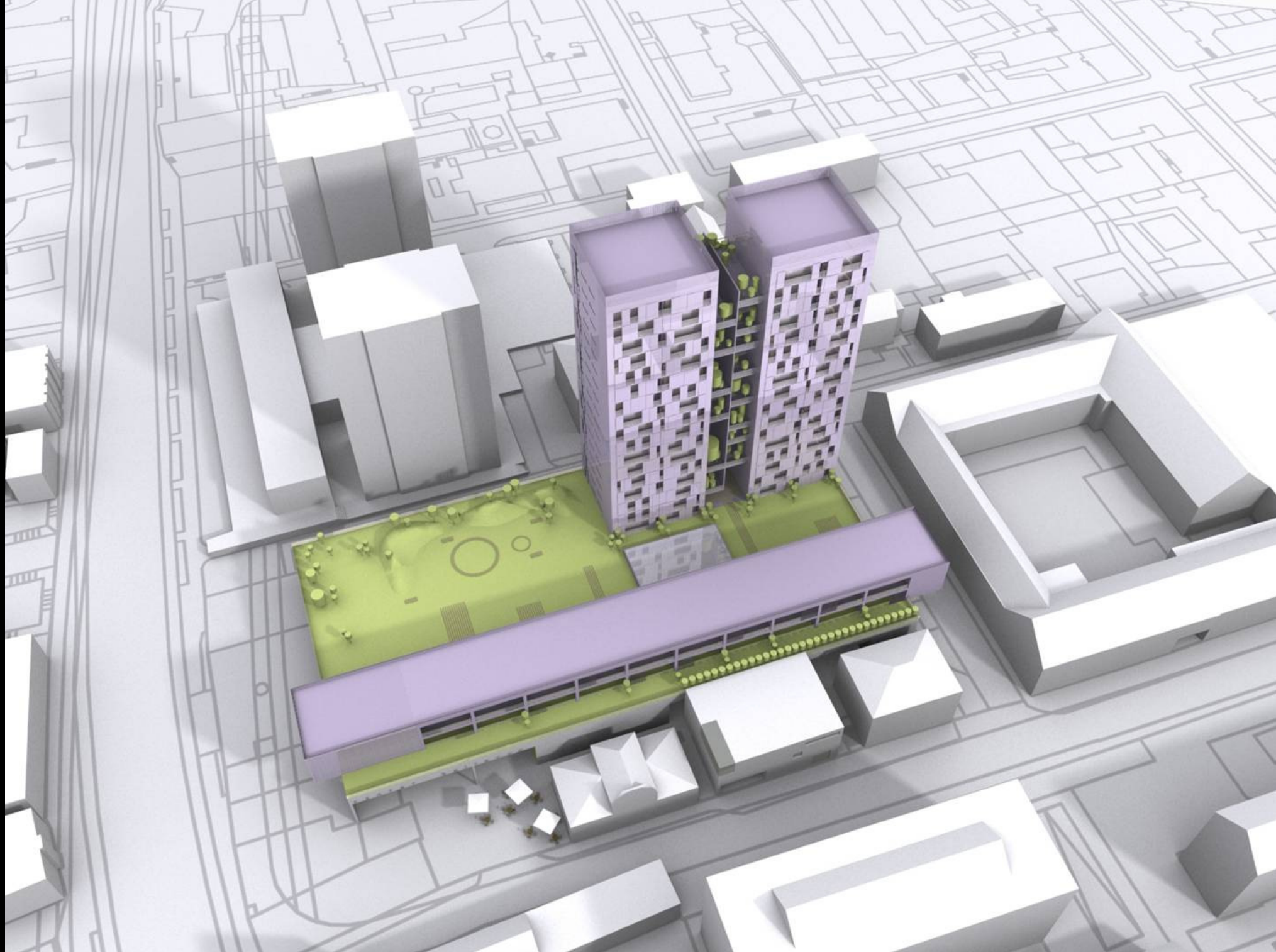
A1, investicijsko upravljanje, d.d.

PRIPRAVLJAVEC:

MOL, Oddelek za urejanje prostora

IZDELOVALEC:

GENIUS LOCI, Inštitut za arhitekturo in urbanizem
mag. Andrej Černigoj, univ.dipl.ing.arh.



center Bellevue . . . genius loci . . . februar 2009

prikaz lokacije v Ljubljani



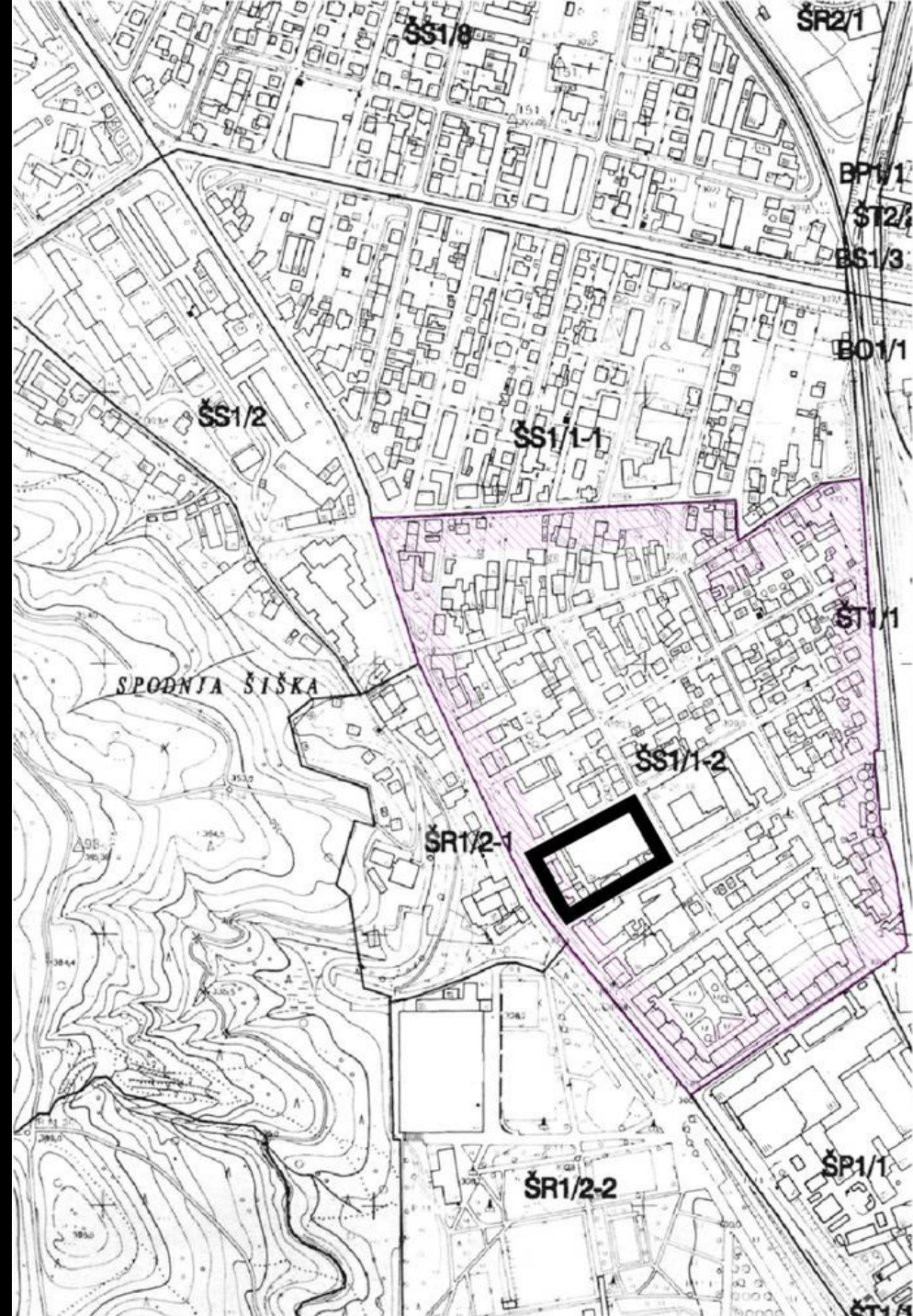
center Bellevue . . . genius loci . . . februar 2009

izsek iz dolgoročnega načrta



1. DOLGOROČNI PLAN - IZSEK (STANOVANJA - RUMENO)

- območje OPPN



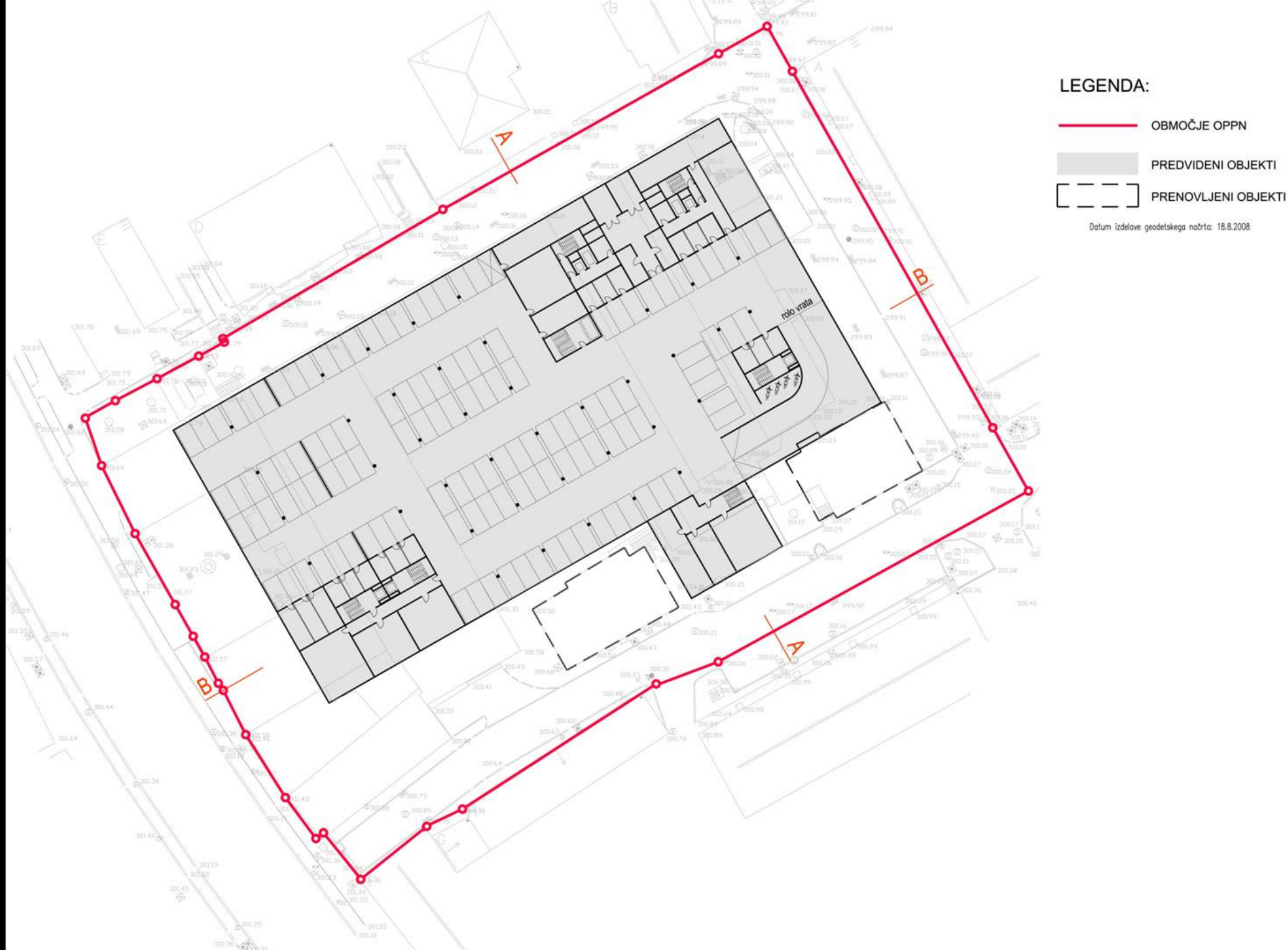
1. DOLGOROČNI PLAN

- območje OPPN

prometna ureditev



ureditvena situacija nivo kleti



prerezi
s prikazom nivoja
podtalnice
in sosednjimi objekti
(višine obstoječi,
predvideni)

