



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

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

Številka: 3501-1/2005-39  
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 BS 1/2 Bežigrad

**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 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 BS 1/2 Bežigrad.

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

**Priloga:**  
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 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 BS 1/2 Bežigrad**

#### **I. UVODNE DOLOČBE**

##### **1. člen (predmet odloka)**

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja urejanja BS 1/2 Bežigrad (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,
- program opremljanja zemljišč za gradnjo,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

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

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

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

Sestavni deli OPPN so:

#### **I. Besedilo odloka**

#### **II. Grafični del, ki obsega naslednje grafične načrte:**

- |                                                                                                 |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora                                                                 |          |
| 1.1. Izsek iz dolgoročnega plana                                                                | M 1:5000 |
| 2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora                                    | M 1:1000 |
| 3. Načrt območja z načrtom parcelacije                                                          |          |
| 3.1. Katastrski načrt s prikazom območja OPPN                                                   | M 1:1000 |
| 3.2. Geodetski načrt s prikazom območja OPPN                                                    | M 1:500  |
| 3.3. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu | M 1:1000 |
| 3.4. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov                       |          |

|                                                                                                                           |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| na geodetskem načrtu                                                                                                      | M 1:500  |
| 3.5. Površine, namenjene javnemu dobru na katastrskem načrtu                                                              | M 1:1000 |
| 3.6. Površine, namenjene javnemu dobru na geodetskem načrtu                                                               | M 1:500  |
| 4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev                                          |          |
| 4.1. Ureditvena situacija – nivo pritličja                                                                                | M 1:500  |
| 4.2. Ureditvena situacija – nivo nadstropja                                                                               | M 1:500  |
| 4.3. Ureditvena situacija – nivo terase in prerezi                                                                        | M 1:500  |
| 4.4. Ureditvena situacija – nivo kleti 1                                                                                  | M 1:500  |
| 4.5. Ureditvena situacija – nivo kleti 2–5                                                                                | M 1:500  |
| 4.6. Načrt odstranitve objektov                                                                                           | M 1:500  |
| 4.7. Prikaz priključevanja na komunalno javno infrastrukturo                                                              | M 1:500  |
| 4.8. Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija – nivo terena                                              | M 1:500  |
| 4.9. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ter načrt intervencijskih poti | M 1:500  |

#### **4. člen (priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

- izvleček iz strateškega prostorskega akta,
- prikaz stanja prostora,
- strokovne podlage,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- obrazložitve in utemeljitve OPPN,
- program opremljanja zemljišč za gradnjo,
- povzetek za javnost.

#### **5. člen (izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelal City studio, d.o.o., Vurnikova 2, Ljubljana, pod številko projekta CS694 v marcu 2009.

## **II. OBMOČJE OPPN**

#### **6. člen (območje OPPN)**

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

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

1936, 1937/1, 1937/2, 1937/3, 1937/4, 1938/2, 1938/3, 1940/1, 1940/2, 1940/3, 1940/4, 1943, 1945/1, 1946/1, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952/1, 1952/2, 1952/3, 1952/4, 1952/5, 1952/6, 1952/7, 1952/8, 1952/9, 1952/10, 1952/11, 1952/12, 1952/13, 1952/14, 1953/1, 1953/2, 1953/3, 1953/4, 1953/5, 1953/6, 1953/7, 1953/8, 1953/9, 1953/10, 1953/11, 1953/12, 1953/13, 1953/14, 1953/15, 1953/16, 1953/17, 1953/18, 1953/19, 1953/20, 1953/21, 1953/22, 1953/23, 1953/24, 1953/25, 1953/26, 1953/27, 1953/28, 1953/29, 1953/30, 1953/31, 1953/32, 1953/33, 1953/34, 1953/35, 1953/36, 1953/37, 1953/38, 1953/39, 1953/40, 1953/41, 2043/1 del, vse k. o. Bežigrad.

Velikost območja OPPN je 1 ha 99 a 5 m<sup>2</sup>.

## 2. Meja

Meja območja OPPN poteka v k.o. Bežigrad in poteka od točke št. 1, ki se nahaja na severozahodnem robu parcele št. 1952/1, proti vzhodu po južni strani južnega pločnika ob Einspielerjevi ulici, po severnem robu parcel št. 1952/1, 1953/2, 1936 in 1937/4 do točke št. 5. V točki št. 5 zavije proti jugozahodu in poteka po zahodnem robu zahodnega pločnika ob Dunajski cesti, po vzhodnem robu parcel št. 1937/4, 1937/1, 1937/3, 1938/3, 1940/3, 1945/1 in 2043/1 del do točke št. 7. V točki št. 7 zavije proti zahodu in poteka po severnem robu cestišča ulice Bežigrad po parceli št. 2043/1 do točke št. 11. Tu zavije proti severu in poteka po vzhodnem robu vzhodnega pločnika ob Hranilniški ulici, po vzhodnem robu parcele št. 1954 do izhodiščne točke št. 1.

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

Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

## III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

### 7. člen

#### (vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN se nahaja za Bežigradom, v ožjem zaledju mestnega središča. Na vzhodni strani meji na Dunajsko cesto, mestno magistralo, ki ima značaj mestnega poslovnega središča, ter na območje Plave lagune, ki s programsko ponudbo oblikuje oskrbno središče četrti. Na zahodni strani meji na stanovanjsko območje.

Večji del območja OPPN je intenzivno pozidan, manjši del je zapuščen in neurejen. Na pretežnem delu območja bodo ohranjene obstoječe ureditve. Na južnem degradiranem delu je predvidena nova pozidava, s katero bo sanirano okoljsko in prostorsko stanje območja.

V območju OPPN so ob Dunajski cesti umeščene poslovne, trgovske in družbene dejavnosti. V novem objektu sta prva klet in pritličje namenjena javnim programom, ki bodo dopolnili ponudbo mestnega poslovnega in četrtnega oskrbnega središča. Obstoječa pozidava v notranjosti območja OPPN in na zahodni strani kareja je stanovanjska, stanovanja so predvidena tudi v nadstropjih novogradnje. V neposredni bližini območja OPPN se nahajajo družbene dejavnosti (osnovni šoli, vrtci, gimnazija in zdravstveni dom).

Obstoječa pozidava na vzhodnem delu območja OPPN ob Dunajski cesti sooblikuje značilen stavbni rob mestne magistrale s srednje visoko vzdolžno lamelo in dvema stolpnicama. Na zahodnem robu območja OPPN ob Hranilniški ulici je obstoječa pozidava nižja in se navezuje na prevladujoče višine objektov v zaledju. Višinski gabariti novogradnje se prilagajajo višinam stolpnic kompleksa Astra ob Dunajski cesti, v tem delu je nov objekt višji 10 m, v notranjosti kareja je od ostalih stolpnic višji 6 m.

Notranjost kareja ostaja prehodna in namenjena pešcem. Na območju novogradnje je na nivoju pritličja in 1. kleti predvidena ureditev javno dostopnih tlakovanih in parkovno urejenih zunanjih površin. Predvidene ureditve bodo izboljšale pogoje bivanja tudi stanovalcem v območju OPPN, saj so obstoječe zunanje površine namenjene predvsem dovozom in dostopom. Načrtovane ureditve se navezujejo na obstoječe prehode skozi območje, na podhod Plava laguna, na sistem peš površin v širši okolici ter na trge in ploščadi ob Dunajski cesti.

Območje OPPN se prometno navezuje na primarno mestno cestno omrežje – Dunajsko cesto, ki povezuje mestno središče z državnim avtocestnim omrežjem. Na jugu meji na ulico Bežigrad, ki se bo predvidoma podaljšala in s podvozom pod železnico povežala cestno omrežje Bežigrada in Šiške. Vse obodne ulice območja OPPN bodo ohranjene v obstoječih gabaritih z obstoječim prometnim režimom, razen ulice Bežigrad, kjer sta predvideni rekonstrukcija površin za pešce in ureditev nove kolesarske steze. Priključki za motorni promet v območje OPPN so urejeni z ulice Bežigrad ter Hranilniške in Einspielerjeve ulice.

Na vzhodnem in južnem robu območja OPPN, ob Dunajski cesti in ulici Bežigrad, so urejena postajališča mestnega linijskega prevoza potnikov.

Območje je opremljeno z javno gospodarsko infrastrukturo. Kapacitete javne gospodarske infrastrukture zadoščajo za predvideno novogradnjo.

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:

- odstranitev objektov in naprav,
- gradnja novih objektov,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- urejanje zelenih in utrjenih zunanjih površin,
- redna in investicijska vzdrževalna dela,
- spremembe namembnosti, skladno z 9. členom tega odloka,
- rekonstrukcije obstoječih objektov, ki se ohranjajo.

## **9. člen**

### **(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)**

#### **1. Prostorske enote**

Območje OPPN je razdeljeno na šest prostorskih enot:

- P1 – površine z ohranjeno obstoječo pozidavo,
- P2 – površine z ohranjeno obstoječo pozidavo,
- P3 – površine z ohranjeno obstoječo pozidavo,
- P4 – površine z ohranjeno obstoječo pozidavo,
- P5 – površine, namenjene gradnji poslovno-stanovanjskega objekta in pripadajočim ureditvam,
- C1 – površine, namenjene rekonstrukciji dela ulice Bežigrad.

Prostorske enote so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in št. 3.2. »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«.

#### **2. Namembnost**

Na območju OPPN so dopustne naslednje dejavnosti:

- prostorska enota P1:
  - 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe,
  - 1220 Druge upravne in pisarniške dejavnosti, razen konferenčnih in kongresnih stavb,

- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, ki so v skladu z lastnostmi kulturne dediščine in je ne ogrožajo, razen kemičnih čistilnic, pralnic, avtopralnic in stavb za oskrbo in nego hišnih živali;
- prostorska enota P2:
  - 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe,
  - 12420 Garažne stavbe;
- prostorska enota P3:
  - 12620 Muzeji in knjižnice, razen stavb za hrambo arhivskih gradiv,
  - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice do 20 % bruto tlorisne površine objekta nad terenom;
- prostorska enota P4:
  - 1220 Upravne in pisarniške stavbe, razen konferenčnih in kongresnih stavb,
  - 12301 Trgovske stavbe, razen nakupovalnih centrov in pokritih tržnic,
  - 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, razen avtopralnic,
  - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
  - v pritličju in 1. kleti prostorske enote P4 ni dovoljena sprememba namembnosti iz 12301 Trgovske stavbe v 1220 Upravne in pisarniške stavbe;
- prostorska enota P5:
  - 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe,
  - 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
  - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
  - 1220 Upravne in pisarniške stavbe, razen konferenčnih in kongresnih stavb,
  - 12301 Trgovske stavbe, razen nakupovalnih centrov in pokritih tržnic,
  - 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti,
  - 12620 Muzeji in knjižnice, razen stavb za hrambo arhivskih gradiv,
  - 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, vendar le za predšolsko vzgojo,
  - 12420 Garažne stavbe, vendar le v 2.–5. kleti,
  - v prostorski enoti P5 sta del pritličja, ki je orientiran proti Dunajski cesti in ulici Bežigrad, ter del 1. kleti, ki je orientiran na atrij, obvezno namenjena javnim programom. Stanovanjska namembnost je dopustna v nadstropjih.

### 3. Zazidalna zasnova

Prostorske enote P1, P2, P3 in P4:

Ohranjena je obstoječa zazidalna zasnova.

Prostorska enota P5:

Predvidena je gradnja objekta v obliki črke L z dvema med seboj povezanimi lamelama A in B. Lamela A leži vzporedno z ulico Bežigrad, lamela B je pravokotna nanjo in leži vzporedno z objekti ob Hranilniški ulici. Lameli sta višinsko členjeni in oblikujeta srednje visoko pozidavo z nižjim osrednjim delom ob ulici Bežigrad ter višinski poudarek v notranjosti kareja. Pod lamelo A je zasnovan dvoetažni podhod med ulico Bežigrad in notranjostjo kareja. Višje etaže so pri obeh lamelah umaknjene proti notranjosti. Po obodu 1.–13. etaže so urejeni zunanji prostori stanovanj – balkoni, terase ali lože, razen v pasaži pod lamelo A. Lameli sta v podzemnem delu povezani s skupnimi kletnimi etažami. V 1. kleti je na dvoriščni strani urejen atrij, ki je povezan s podhodom Plava laguna in s 1. kletjo blagovnice Astra. Vhodi v stanovanjski del so orientirani na dvoriščno stran objekta. Iz vsakega stanovanjskega stopnišča so urejeni dostopi do kletnih parkirnih prostorov in shramb. Vhodi v javni in poslovni del v pritličju in v 1. kleti so predvideni neposredno z javno dostopnih zunanjih površin.

#### **4. Zasnova zunanje ureditve**

Prostorske enote P1, P2, P3 in P4:

Ohranjena je obstoječa zasnova zunanje ureditve. Dopustne so spremembe zunanje ureditve, pri čemer se ne smeta zmanjšati obseg zelenih površin in število dreves.

Prostorska enota P5:

Del parterja in del 1. kleti objekta sta zasnovana kot prehodni in javno dostopni odprti površini. Osrednja pešpot poteka po vzhodnem in severnem robu prostorske enote ter povezuje križišče ulice Bežigrad in Dunajske ceste ter obstoječe stopnišče v podhod Plava laguna s Hranilniško ulico. Peš povezava poteka tudi po sredini območja ob atriju in pod lamelo A ter povezuje postajališče mestnega avtobusa ob ulici Bežigrad z notranjostjo kareja. Neposredno ob objektu v pritličju ali na zeleni strehi objekta je predvidena ograjena površina vrtca za igro otrok. Na dvorišni strani objekta je del parterja parkovno urejen in opremljen z igrali, del je zasnovan kot atrij v 1. kletni etaži. Dostopi v atrij so urejeni preko stopnišč na severnem in južnem robu atrija, preko dvigal ob atriju in v objektu ter preko povezav s 1. kletno etažo blagovnice Astra in s podhodom Plava laguna. Dovož v kletne parkirne etaže novega objekta je predviden z ulice Bežigrad. Površine za dostavo in komunalna vozila so urejene na severnem robu prostorske enote s priključkom na Hranilniško ulico. Obstoječa drevesa bodo odstranjena in nadomeščena z novimi v skladu z 12. členom tega odloka.

Prostorska enota C1:

Ob ulici Bežigrad so predvideni razširjen pločnik, kolesarska steza, zeleni pas z drevoredom in postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov. Dopustno je odstraniti obstoječa drevesa v zelenem pasu in jih nadomestiti z odraslim visokoraslim drevjem.

Dodatni pogoji za prostorski enoti P5 in C1:

Zunanja ureditev območja prostorskih enot mora biti izvedena skladno z načrtom krajinske ureditve, ki mora biti izdelan v postopku priprave projektne dokumentacije.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

#### **10. člen**

##### **(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)**

V območju OPPN je dovoljena postavitve naslednjih enostavnih in nezahtevnih objektov:

- spominska obeležja,
- skulpture ali druge inštalacije,
- vodnjaki in okrasni bazeni,
- otroška igrišča,
- sezonski gostinski vrt brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij in ograj, vendar le v prostorskih enotah P5 in P3.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov v skladu z določili, ki so opredeljeni v 23. in 24. členu tega odloka.

#### **11. člen**

##### **(pogoji za oblikovanje objektov)**

Prostorske enote P1, P2, P3 in P4:

Oblikovni princip ter izbor materialov in barv morata biti za vse objekte v posamezni prostorski enoti usklajena. Posege v fasadni plašč posameznih objektov je treba izvajati

celovito. Vse posege na objektih je treba izvesti v skladu z izvirno oblikovno zasnovo. Sprememba gabaritov objektov ni dovoljena. V prostorski enoti P1 je treba nove okenske odprtine v strešini objektov izvesti v naklonu strešine. V prostorski enoti P2 je dopustna zasteklitev balkonov skladno s projektom zasteklitve, ki ga je treba izdelati za posamezen objekt. Posege na objektih v prostorskih enotah P1 in P4 je treba izvajati skladno z 19. členom tega odloka. V prostorski enoti P1 je treba po odstranitvi transformatorske postaje sanirati fasado objekta na Hranilniški ulici 2, ki stoji na zemljišču s parcelno številko 1947, k.o. Bežigrad.

Prostorska enota P5:

Oblikovni princip ter izbor materialov in barv morata biti usklajena. Fasade morajo biti zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali. Strehe so ravne ali pod blagim naklonom, zaključene s parapetnim vencem. Izvedba vseh sistemov odvodnjavanja meteornih voda ni dovoljena na fasadah. Ograje balkonov morajo biti enotno oblikovane. Ograje na strehah, kjer so urejene zelene površine, morajo biti transparentne in umaknjene v notranjost objekta vsaj za eno višino ograje. Zunanji prostori stanovanj (balkoni, lože, terase) morajo biti v nižjih nadstropjih zasnovani kontinuirano vzdolž fasade, v višjih nadstropjih se lahko pojavljajo posamično. Višine, do katere morajo zunanji prostori stanovanj oblikovati enotno fasadno linijo, so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo terase in prerezi«.

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

Prostorske enote P1, P2, P3, P4 in P5:

Zunanje površine je treba opremiti z elementi mikrourbane opreme (klopi, koši za smeti ipd.) in primerno osvetliti. Vse ureditve zunanjih površin morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem. Prostore za druženje stanovalcev, za igro otrok in elemente urbane opreme je treba oblikovno uskladiti. Ob novih ureditvah je treba pešpoti in ploščadi tlakovati, zelene površine parkovno urediti in zasaditi z visoko in nizko vegetacijo.

Dodatni pogoji za prostorsko enoto P5:

Na zahodni strani prostorske enote je v raščenem terenu treba zasaditi visokorasla drevesa. Na zeleni površini na dvoriščni strani objekta je treba urediti otroško igrišče za igro mlajših otrok. Višina nasutja zemljine nad kletjo mora omogočiti zasaditev travnatih površin, nizkih grmovnic in visokoraslih dreves. Za zasaditev grmovnic je treba zagotoviti najmanj 0,60 m, za zasaditev dreves najmanj 1,00 m zemljine z drenažno plastjo nad kletno etažo. V prostorski enoti je treba zasaditi vsaj 15 visokoraslih dreves z debelnim obsegom 18 cm do 20 cm. V atriju je treba urediti tlakovane in zelene površine. Streha 5. nadstropja lamele A in 7. nadstropja lamele B je pohodna, dostopna vsem stanovalcem objekta, tlakovana ali zatravljena in opremljena vsaj z enim igriščem za igro mlajših otrok. Zagotoviti je treba najmanj 15,00 m<sup>2</sup> zelenih površin na stanovanje na nivoju terena in na strehah predvidenega objekta, od tega najmanj 7,50 m<sup>2</sup> površin, opremljenih vsaj s petimi igrali za igro manjših otrok.. Če v prostorski enoti P5 ni možno zagotoviti zadostnih zelenih površin, razen površin za manjše otroke (7.50 m<sup>2</sup> na stanovanje), ki jih je v prostorski enoti P5 treba zagotoviti, mora investitor za neizveden delež zelenih površin plačati Mestni občini Ljubljana odškodnino, kot prispevek za prenovalo ali izgradnjo javnih zelenih površin. Investitorju se odmeri odškodnina v postopku izdaje odločbe o plačilu komunalnega prispevka.

Za potrebe vrtca je treba zagotoviti najmanj 160 m<sup>2</sup> zunanjih površin za igro otrok, ki morajo biti ograjene.

Pogoji za prostorsko enoto C1:

Ob ulici Bežigrad je treba zasaditi drevored v zelenem pasu, širokem najmanj 2,00 m. Po odstranitvi transformatorske postaje ob ulici Bežigrad je treba prostor delno zatraviti.



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

#### Prostorska enota P5

##### 1. Tlorisni gabariti

Lamela A: pritličje: 26,00 m x 18,50 m  
 1. nadstropje: 27,50 m x 22,00 m  
 2.–5. nadstropje: 37,00 m x 22,00 m  
 6.–8. nadstropje: 24,50 m x 22,00 m  
 pasaža pod objektom: 11,00 m x 18,50 m

Lamela B: pritličje: 18,50 m x 46,00 m  
 izsek pritličja na jugozahodnem vogalu: 4,00 m x 17,00 m  
 1.–7. nadstropje: 22,00 m x 49,50 m  
 8.–13. nadstropje: 22,00 m x 29,50 m

V predpisanih dimenzijah 1.–13. nadstropja je treba na zunanjih straneh lamel A in B v širini 1,80 m urediti balkone, terase ali lože, razen v pasaži pod lamelo A.

Objekt tovornih dvigal: 9,50 m x 5,50 m

Klet: 1.–5. klet: 76,50 m x 61,00 m  
 atrij v 1. kleti: nepravilne oblike z dimenzijama 17,50 m x 22,00 m  
 navezava na podhod Plava laguna v 1. kleti: 19,00 m x 19,00 m  
 prehod iz 1. kleti novogradnje v podhod Plava laguna: najmanjša širina 3,00 m

##### 2. Višinski gabariti

Lamela A: del P+8, 29,00 m, del P+5, 20,00 m  
 Lamela B: del P+7, 26,00 m, del P+13, 44,00 m  
 Objekt tovornih dvigal: P  
 Pod nivojem terena: do 5K, -16,00 m  
 Višina pasaže pod lamelo A: najmanj višina pritličja in 1. nadstropja

Višina objekta je določena z najvišjo točko venca najvišje etaže. Nad njo je dopustno postaviti tehnične naprave za obratovanje objekta, ograje in izhode na streho.

##### 3. Višinske kote terena in vhodov v objekt

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest.

Kota terena: 300,20 m. n. v.  
 Kota vhodov v objekt: 300,20 m. n. v.  
 Kota tal atrija v 1. kleti: 296,20 m. n. v.

##### 4. Kapacitete

|                                                              |                          |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Površina parcele za gradnjo objekta:                         | 5.100,00 m <sup>2</sup>  |
| Bruto tlorisna površina objekta nad nivojem terena – največ: | 15.000,00 m <sup>2</sup> |
| Bruto tlorisna površina objekta pod nivojem terena – največ: | 24.600,00 m <sup>2</sup> |
| Bruto tlorisna površina stanovanj – največ:                  | 13.100,00 m <sup>2</sup> |
| Bruto tlorisna površina javnih programov – najmanj:          | 3.000,00 m <sup>2</sup>  |

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Število oddelkov vrtca - najmanj     | 1   |
| Število stanovanjskih enot – največ: | 164 |

Bruto tlorisna površina objekta nad nivojem terena je skupna površina vseh tlorisnih etaž objekta nad nivojem terena brez tlorisnih površin, ki so obdane z elementi, kot so npr. parapeti, venci, ograje in niso pokrite, tako kot odprti balkoni.

Dimenzije objekta in višinske kote terena so razvidne iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – nadstropja«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo terase in prerezi«, št. 4.4. »Ureditvena situacija – nivo kleti 1« in št. 4.5. »Ureditvena situacija – nivo kleti 2–5«.

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

Prostorske enote P1, P2, P3 in P4:

Novogradnje niso dovoljene. Dovoljena so vzdrževalna dela in rekonstrukcije obstoječih objektov, postavitve ter odstranitve enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z 10. členom tega odloka ter spremembe namembnosti v skladu z 9. členom

Dodatni pogoji za prostorske enote P1 in P4:

V prostorski enoti P1 je dovoljena sprememba namembnosti podstrešij v okviru obstoječih gabaritov pod pogojem, da se ne poveča število stanovanjskih enot. Posegi v prostorskih enotah P1 in P4 morajo biti v skladu z 19. členom tega odloka.

Dodatni pogoji za prostorsko enoto P2:

V prostorski enoti P2 je dovoljena zasteklitev balkonov v skladu z 11. členom tega odloka.

#### **15. člen** **(objekti, predvideni za odstranitev)**

V območju OPPN je predvidena odstranitev naslednjih objektov:

- transformatorska postaja na zemljišču s parcelno številko 2043/1 k. o. Bežigrad,
- objekt na zemljišču s parcelno številko 1953/11 k. o. Bežigrad,
- poslovni objekt na zemljišču s parcelno številko 1946/1 k. o. Bežigrad,
- parkirna površina na zemljišču s parcelno številko 1953/1 k. o. Bežigrad

Dopustna je odstranitev garaž in prizidkov v prostorskih enotah P1 in P2.

Objekti, ki jih je treba odstraniti, so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.6. »Načrt odstranitve objektov«.

## **IV. NAČRT PARCELACIJE**

#### **16. člen** **(načrt parcelacije)**

Območje OPPN je razdeljeno na:

- površino prostorske enote P1, ki meri 3.101 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1951, 1952/1, 1952/5, 1952/6, 1952/7, 1952/9, 1950, 1952/11, 1952/3, 1952/10, 1952/2, 1952/12, 1949, 1952/13, 1948, 1952/4, 1952/8, 1947, 1952/14 del, vse k.o. Bežigrad;
- površino prostorske enote P2, ki meri 5.677 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1953/2, 1953/3, 1953/4, 1953/5, 1953/6, 1953/7, 1953/8, 1953/9, 1953/10,

- 1953/11, 1953/12, 1953/13, 1953/14, 1953/15, 1953/16, 1953/17, 1953/18, 1953/19, 1953/20, 1953/21, 1953/22, 1953/23, 1953/24, 1953/25, 1953/26, 1953/27, 1953/28, 1953/29, 1953/30, 1953/31, 1953/32, 1953/33, 1953/34, 1953/35, 1953/36, 1953/37, 1953/38, 1953/39, 1953/40, 1938/2, 1940/4, 1940/2 del, vse k. o. Bežigrad;
- površino prostorske enote P3, ki meri 1.848 m<sup>2</sup> in obsega zemljišče s parcelno številko 1936 k.o. Bežigrad;
  - površino prostorske enote P4, ki meri 3.548 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1937/4, 1937/1, 1937/3, 1937/2, 1938/3 del, 1940/2 del, 1943, 1940/3 del, 1945/1 del, vse k.o. Bežigrad;
  - površino parcele, namenjene gradnji objekta v prostorski enoti P5, ki meri 5.100 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1953/41, 1953/1 del, 1940/1, 1940/2 del, 1938/3 del, 1940/3 del, 1946/1 del, 1945/1 del, vse k.o. Bežigrad;
  - površino parcele, namenjene rekonstrukciji dela ulice Bežigrad, ki meri 631 m<sup>2</sup> in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 2043/1 del, 1945/1 del, 1946/1 del, 1953/1 del, 1952/14 del, vse k.o. Bežigrad.

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so sestavni del obrazložitve in utemeljitve OPPN.

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

#### **17. člen** **(površine, namenjene javnemu dobru)**

Površine, namenjene javnemu dobru, so površine prostorske enote C1, merijo 631 m<sup>2</sup> in obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami 2043/1 del, 1945/1 del, 1946/1 del, 1953/1 del, 1952/14 del, vse k.o. Bežigrad.

Površine, namenjene javnemu dobru, so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.5. »Površine, namenjene javnemu dobru na katastrskem načrtu« in 3.6. »Površine, namenjene javnemu dobru na geodetskem načrtu«.

### **V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

#### **18. člen** **(etapnost gradnje)**

Načrtovano gradnjo objektov, ureditve zunanjih in prometnih površin v prostorski enoti P5 ter pripadajoče komunalno-energetske in druge infrastrukturne ureditve je treba izvesti v eni etapi. Delitev na več etap ni dopustna.

Posege v prostorski enoti C1 je treba izvesti pred izvedbo del v prostorski enoti P5 ali sočasno z njimi.

Posegi v prostorskih enotah P1, P2, P3 in P4 so časovno neodvisni.

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

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

V območju OPPN se nahajajo naslednje enote kulturne dediščine:

- EŠD 329 Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana,
- EŠD 20039 Ljubljana – Mestna četrt Južni Bežigrad,
- EŠD 13692 Ljubljana – Hranilniška kolonija,
- EŠD 14297 Ljubljana – Astra Commerce.

Za vse posege pod nivojem terena v območju OPPN je treba zagotoviti predhodne arheološke raziskave.

V prostorskih enotah P1 in P4 je treba pred vsakim posegom v objekt pridobiti kulturnovarstvene pogoje in na njihovi podlagi kulturnovarstveno soglasje pristojnega zavoda.

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

### **20. člen (rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave)**

#### **1. Splošno**

V času gradnje in uporabe je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjšo obremenitev okolja.

#### **2. Varstvo vode in podzemne vode**

Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju vodonosnika Ljubljanskega polja, na širšem vodovarstvenem območju z oznako VVO III.

Objekte in naprave je treba graditi najmanj 2,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih. Če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 %, je gradnja objektov izjemoma dovoljena tudi pod tem nivojem, za kar je treba pridobiti vodno soglasje. Izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih površin mora biti vodotesna. Vozne in parkirne površine morajo imeti na robovih robnike in biti opremljene z lovilniki olj.

V času gradnje je treba upoštevati naslednje ukrepe:

- pri gradnji je treba vse odpadne tehnološke vode zbrati in preprečiti izpust v tla;
- za delavce na gradbišču je treba postaviti kemična stranišča oziroma jim omogočiti uporabo obstoječih sanitarij v obstoječih objektih. V primeru postavitve kemičnih stranišč je treba poskrbeti za njihovo praznjenje preko pooblaščenega podjetja;
- izkopi so dovoljeni, če so izdelani več kot 2,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih;
- uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena;
- gradnja tesnilnih zaves (razen za zaščito vodnega vira) in vrtanje z izplako nista dovoljena;
- injektiranje je dovoljeno le za stabilizacijo nestabilnega terena;

- za dreniranje ali črpanje podzemne vode je treba pridobiti vodno soglasje.

### **3. Varstvo zraka**

Prezračevanje novogradnje mora biti izvedeno naravno ali prisilno. Zajem zraka za prisilno prezračevanje mora biti predviden stran od obodnih cest. Vse izpuste iz objekta (klimatski, ostali zračniki) je treba namestiti na strehe objekta.

Med odstranitvijo objektov in gradnjo je treba preprečiti prašenje z vlaženjem sipkih materialov in nezaščitenih površin ter preprečiti raznos materiala z gradbišča.

### **4. Varstvo pred hrupom**

Petindvajsetmetrski obrobni pas ob Dunajski cesti in petnajstmetrski obrobni pas ob ulici Bežigrad sta v območju III. stopnje varstva pred hrupom, dovoljena mejna raven hrupa je 55 dBA ponoči in 65 dBA podnevi. Preostali del območja je v območju II. stopnje varstva pred hrupom, dovoljena mejna raven hrupa je 50 dBA ponoči in 60 dBA podnevi.

Predpisane ravni hrupa je treba zagotoviti na objektih z gradbeno-tehničnimi ukrepi ter z boljšo zvočno izolativnostjo fasad in fasadnih odprtín.

### **5. Odstranjevanje odpadkov**

V območju OPPN je treba odjemna mesta za komunalne odpadke umestiti izven površin, namenjenih javnemu dobru. Vsa odjemna mesta je treba urediti na tlakovani površini in omogočiti neoviran dostop komunalnih vozil.

V prostorski enoti P5 so zbirna mesta za komunalne odpadke locirana v objektu, odjemno mesto in zbiralnica ločenih odpadkov sta urejena na severnem robu prostorske enote ob mešani površini za pešce, dostavo in intervencijo.

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

Razmestitev zbirnih in odjemnih mest za komunalne odpadke za novogradnjo in zbiralnice ločenih odpadkov je razvidna iz grafičnega načrta št. »4.1. Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

## **21. člen (energetska oskrba z obnovljivimi viri)**

V predvidenih objektih je treba zagotoviti najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo vodo z aktivno uporabo enega ali več virov obnovljive energije. Za zalivanje zelenic in uporabo sanitarne vode je treba predvideti tudi možnost uporabe deževnice, ki naj se zbira v ustreznem zadrževalniku.

## **VIII. 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 za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)**

Novogradnjo je treba načrtovati potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja. Vse objekte je treba projektirati v skladu z veljavnimi predpisi o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

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

Do vseh načrtovanih objektov je treba zagotoviti dostop intervencijskih gasilskih vozil skladno z določili SIST DIN 14090. Intervencijske poti izven vozišč je treba urediti kot tlakovane ali zelene površine, utrjene za osni pritisk 10 t. Najmanjši zunanji radij obračanja je 10,50 m. Intervencijska pot mora omogočati krožno vožnjo.

Poti za pešce, po katerih poteka intervencijska pot, so od vozišč lahko ločene s povoznimi stebrički.

Priključke za intervencijska vozila z območja OPPN na javno cestno omrežje je treba urediti z Einspielerjeve in Hranilniške ulice ter ulice Bežigrad.

Požarno zaščito objektov je treba zagotoviti z zunanjim hidrantsnim omrežjem in ustreznim številom hidrantov. Dovod vode naj zagotavlja pretok vsaj 40 l/s.

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

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.9. »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ter načrt intervencijskih poti«.

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

### **23. člen**

**(pogoji za prometno urejanje)**

#### **1. Splošni pogoji**

Glavne dostope do objektov, primarne površine za pešce, parkirne prostore v kletnih etažah ter druge površine in objekte je treba urediti tako, da so uporabni tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

Vse vozne površine je treba utrditi za vožnjo motornih vozil do 10 t osnega pritiska. Površine vozišč je treba asfaltirati in omejiti z betonskim ali kamnitim robnikom. Najmanjši notranji polmer robnika je 5,00 m.

Na mestih predvidenih prehodov za pešce ter dovozov gasilskih in komunalnih vozil morajo biti robniki poglobljeni. Površine, namenjene le intervencijskim vozilom, so lahko tlakovane ali zatravljene.

## **2. Motorni promet**

Prostorske enote P1, P2, P3 in P4:  
Ohranjeno je obstoječe stanje.

Prostorska enota P5:

Dovoz do parkirnih prostorov v kleti novogradnje je treba urediti z ulice Bežigrad. Dovoz za komunalna in dostavna vozila je treba urediti s Hranilniške ulice, dovoz za intervencijska vozila z ulice Bežigrad in Hranilniške ulice. Do transformatorske postaje je treba urediti najmanj 4,00 m širok dovoz preko poglobljenih robnikov s priključka garaže novogradnje na ulici Bežigrad.

Prostorska enota C1:

V prostorski enoti C1 je treba izvesti desno-desni priključek s širino 7,00 m za predvideno garažo v kleti novogradnje.

## **3. Mirujoči promet**

Prostorske enote P1, P2, P3 in P4:  
Ohranjeno je obstoječe število parkirnih mest.

Prostorska enota P5:

Za mirujoči promet je treba zagotoviti najmanj:

- 2 parkirni mesti na eno stanovanje,
- 1 parkirno mesto na eno oskrbovano stanovanje,
- 1 parkirno mesto na 30 m<sup>2</sup> bruto površine za druge storitvene dejavnosti, za upravne in pisarniške stavbe ter trgovske stavbe,
- 1 parkirno mesto na 80 m<sup>2</sup> bruto površine za muzeje in knjižnice,
- 1 parkirno mesto na 4 sedeže ali 1 m točilnega pulta v gostilnah, restavracijah in točilnicah,
- 1 parkirno mesto na 10 otrok za otroške vrtce,
- 98 nadomestnih parkirnih mest za potrebe obstoječih stanovalcev in zaposlenih.

Zagotoviti je treba zadostno število parkirnih mest za invalide.

Parkirna mesta na nivoju terena niso predvidena. Obstoječih 98 parkirnih mest na terenu na območju predvidene novogradnje je treba nadomestiti v kletnih etažah novogradnje.

Na območju prostorske enote je treba od predpisanega števila parkirnih mest zagotoviti še najmanj 20 % dodatnih parkirnih mest za kolesa.

## **4. Kolesarski promet**

Ob ulici Bežigrad je treba od Dunajske ceste do Hranilniške ulice urediti novo kolesarsko stezo, široko najmanj 1,20 m.

## **5. Peš promet**

Ob ulici Bežigrad je treba rekonstruirati hodnik za pešce s širino 1,60 m med predvideno kolesarsko stezo in novogradnjo. Dostop v notranjost območja je treba zagotoviti z ulice

Bežigrad s podhodom pod lamelo A. Med kolesarsko stezo in cestiščem je treba urediti zeleni pas z drevoredom, širok 2,00 m.

## **6. Mestni potniški promet**

V prostorski enoti C1 je treba v območju drevoreda urediti avtobusno čakališče s tipsko nadstrešnico.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.8. »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija – nivo terena«.

### **24. člen**

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

##### **1. Splošni pogoji**

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

- objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo omrežje. Priključitev bo izvedena po pogojih posameznih upravljavcev vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po površinah, namenjenih javnemu dobru oziroma po javno dostopnih površinah tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav. Pri tem je treba posebno pozornost nameniti zadostnim in ustreznim odklomom od obstoječih komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov in naprav;
- kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- gradnja naprav in objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve v skladu s programi upravljavcev vodov, ki morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe vode v območju je dopustno obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov.

Potek komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih vodov in naprav je razviden iz grafičnega načrta št. 4.7. »Prikaz priključevanja na komunalno javno infrastrukturo«.

##### **2. Kanalizacijsko omrežje**

Na območju OPPN je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje v mešanem sistemu za odvod komunalne odpadne in padavinske vode.

Priključki za obstoječe objekte v prostorskih enotah P1, P2, P3 in P4, razen internega kanala, ki poteka po zahodni strani Astre, bodo ohranjeni. Interni kanal je treba v območju prostorske enote P5 odstraniti, izvesti v kleti novogradnje in priključiti na kanal z dimenzijo DN400, ki poteka v ulici Bežigrad.

Komunalne odpadne vode novogradnje je treba priključiti na kanal z dimenzijo DN400, ki poteka v ulici Bežigrad. Padavinske vode z utrjenih površin novogradnje se lahko priključijo na kanal z dimenzijo DN400, ki poteka v ulici Bežigrad, ali ponikajo v podtalje, skladno z veljavnimi predpisi o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in utrjenih površin.



Padavinske vode s strehe novogradnje je treba odvesti v ponikovalnice. Dno ponikovalnice mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih.

Priključevanje novih objektov je mogoče z direktnim priključkom samo za odtoke iz pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je mogoč le preko črpališč.

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

### **3. Vodovodno omrežje**

Novogradnjo je treba priključiti na nov vodovod DN100, ki poteka po ulici Bežigrad.

Trasa predvidenega vodovoda DN100 poteka od Parmove ulice do Dunajske ceste. Na križišču ulice Bežigrad in Hranilniške ulice je treba izvesti nov zasun in nov vodovod priključiti na obstoječi vodovod DN80, ki poteka po Hranilniški ulici. Navezavo na vodovod LŽ DN400 v Dunajski cesti je treba izvesti v obstoječem priključku. Obstoječi zasun je treba zamenjati. Obstoječe priključke za objekte na južni strani ulice Bežigrad je treba zamenjati in navezati na nov vodovod.

Obstoječi vodovod DN80, ki poteka po zahodni strani kompleksa Astra, je treba odstraniti.

Za napajanje objektov Dunajska cesta 51 in 53 ter Einspielerjeva ulica 3 je treba izvesti nov vodovod DN100. Za napajanje objektov Dunajska cesta 47 in 49 je treba izvesti nov priključni vodovod PEd50. Priključke na obstoječe vodovode je treba izvesti z zasuni.

Po trasah novo zgrajenih vodovodov je treba namestiti vso potrebno vodovodno armaturo in hidrante.

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

### **4. Plinovodno omrežje**

Novogradnjo je treba za potrebe kuhe in tehnologije priključiti na plinovodno omrežje.

Na severozahodnem vogalu kleti novogradnje potekata obstoječi glavni plinovod (PE110, N11140) in priključni plinovod za oskrbo objekta Einspielerjeva 5–5c (JE50), ki ju je treba prestaviti izven vplivnega območja kleti novega objekta.

Oskrbo novega objekta je treba zagotoviti z navezavo na prestavljeni glavni plinovod (PE110, N11140).

Za izdelavo projektne dokumentacije za prestavitev plinovodnega omrežja ter priključitev na plinovodni sistem je treba na podlagi idejne zasnove (idejnega projekta) ureditve predhodno pridobiti projektne pogoje JP Energetika Ljubljana, d.o.o.

### **5. Vročevodno omrežje**

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

Prestavitve in povečave vročevodnega omrežja je treba izvesti pred začetkom gradnje predvidenega objekta in v obdobju izven ogrevalne sezone.

V območju novogradnje v prostorski enoti P5 je treba odstraniti del glavnega vročevoda JE150 T302, del glavnega vročevoda JE125 T302, del glavnega vročevoda JE100 T302, del glavnega vročevoda JE100 T306 in priključni vročevod P492 JE50.

Glavno vročevodno omrežje je treba prestaviti v zahodni pločnik Dunajske ceste. Na zahodni strani Dunajske ceste je treba urediti nov glavni vročevod DN150 T302 in ga navezati na obstoječi vročevod JE150 pri stolpnici Astra. Na novem vročevodu DN150 je treba zgraditi nov vročevodni jašek JA681 z odcepom za nov vročevod DN150 T306, ki poteka do novega priključnega vročevoda za kompleks Astra. Od tu ga je treba nadaljevati v dimenziji DN100 v spuščnem stropu podhoda Plava laguna ter po cestišču ulice Bežigrad do priključka na obstoječi vročevod DN100.

Za oskrbo objekta na Einspielerjevi 3 je treba izvesti nov priključni vročevod DN80 po obstoječi ali novi trasi. Za odcepom priključnega vročevoda je treba na glavnem vročevodu T302 DN150 izvesti odcep DN100 z zaporo.

Za oskrbo novogradnje je treba izvesti priključni vročevod DN100 od novega glavnega vročevoda DN150 T302 pri objektu Einspielerjeva 3 do druge kleti novega objekta. Za vodenje priključnega vročevoda DN100 pod stropom kleti je treba zagotoviti najmanj 0,50 m višine, kar je treba upoštevati pri določitvi svetle višine druge kleti. V drugi kleti je treba zagotoviti zaščitne ukrepe in preprečiti nalet vozil v vročevodno napeljavo.

Za oskrbo kompleksa Astra je treba zgraditi nov priključni vročevod DN150. Nova severna stena kleti navezave na pasažo Plava laguna mora biti odmaknjena od priključnega vročevoda najmanj 1,00 m.

Za izdelavo projektne dokumentacije za prestavitev vročevodnega omrežja in vročevodnega jaška ter priključitve na vročevodni sistem je treba na podlagi idejne zasnove (idejnega projekta) ureditve območja predhodno pridobiti projektne pogoje JP Energetika Ljubljana d.o.o..

## **6. Elektroenergetsko omrežje**

Transformatorsko postajo TP113 Bežigrad, ki se nahaja na križišču ulice Bežigrad in Hranilniške ulice, je treba ukiniti in prestaviti v prostorsko enoto P5, v pritličje predvidenega objekta.

Za potrebe napajanja nove transformatorske postaje je treba zamenjati SN KB od obstoječe TP0366 Einspielerjeva 5c do nove transformatorske postaje in nato do obstoječe TP0487 Astra Dunajska.

Za potrebe napajanja novogradnje in obstoječih objektov je treba zgraditi novo kabelsko kanalizacijo, ki poteka po cestnih in dovoznih površinah na severni strani novogradnje, po vzhodnem robu Hranilniške ulice, po severni strani ulice Bežigrad in po zahodnem robu Dunajske ceste.

Zaradi novogradnje in odstranitve obstoječe TP0113 Bežigrad je treba zamenjati oziroma odstraniti del NN kabelskega omrežja in del prosto zračnega NN omrežja. Odstraniti je treba prostozračno omrežje in NN KB, ki je napajal objekt, predviden za odstranitev. Na novo NN omrežje je treba navezati NN KB, ki napaja objekte na Einspielerjevi ulici 13, na ulici Bežigrad 7 in 13, objekte kompleksa Astra in Dunajsko cesto 45.

Odmiki elektroenergetskih vodov in naprav od obstoječih objektov morajo biti skladni z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

V predvidenem objektu je treba merilno-priključne omarice postaviti na stalno dostopnem mestu.

## **7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje**

Novogradnjo je treba priključiti na telekomunikacijsko omrežje preko hišnih priključkov.

Obstoječi kabelski objekt in kabelsko kanalizacijo na območju novogradnje v prostorski enoti P5 je treba odstraniti. Obstoječo kabelsko kanalizacijo in kabelski objekt na zahodnem robu predvidenega objekta je treba ohraniti in ustrezno zaščititi.

Priključek za novogradnjo je treba izvesti z novo kabelsko kanalizacijo, ki poteka od obstoječega kabelskega jaška št.1 na ulici Bežigrad do kletnih prostorov novogradnje. V kleti predvidenega objekta je treba predvideti montažo kabelskih polic do lokacije kabelske omare. Predvideni objekt je mogoče priključiti na optično omrežje F2 Telekoma Slovenije telefonske centrale Savsko naselje.

Objekte v območju OPPN je mogoče priključiti na omrežja drugih komercialnih ponudnikov telekomunikacijskih storitev.

## **8. Javna razsvetljava**

Obstoječa javna razsvetljava poteka po obodnih ulicah in cestah območja OPPN in jo je treba ohraniti.

Zaradi novogradnje je treba v notranjosti območja OPPN odstraniti obstoječi vod javne razsvetljave.

V prostorski enoti P5 je treba predvideti novo razsvetljava v sklopu interne razsvetljave objekta. Upoštevati je treba usmeritve glede varovanja okolja pred vsiljeno svetlobo.

## **X. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO**

### **25. člen (program opremljanja)**

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja BS 1/2 - Bežigrad, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6670 v januarju 2009.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so **408.802,75 EUR**;
- obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme in so **408.802,75 EUR**;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so **1.130.145,43 EUR**;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo ter so **1.538.948,18 EUR**;
- obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> parcele, so **301,75 EUR/m<sup>2</sup>** (od tega 80,15 EUR/m<sup>2</sup> za novo komunalno opremo in 221,60 EUR/m<sup>2</sup> za obstoječo

komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine, so **83,41 EUR/m<sup>2</sup>** (od tega 24,38 EUR/m<sup>2</sup> za novo komunalno opremo in 59,03 EUR/m<sup>2</sup> za obstoječo komunalno opremo). Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;

- obračunska območja za novo komunalno opremo so enaka prostorski enoti P5;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 2. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 2 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti je 1, razen za kletne etaže, namenjene parkiranju in servisnim prostorom, za katere se upošteva faktor dejavnosti 0,7, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Olajšav za zavezance ni;
- 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;
- 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;
- pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

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

Posamezni investitor načrtovane prostorske ureditve v prostorski enoti P5 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. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

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

V prostorski enoti P5 so dopustna odstopanja:

- tlorisnih gabaritov pritličja in nadstropij –3,00 m;
- tlorisnih gabaritov kleti –6,00 m;
- višinske kote terena ±0,30 m, razen na delih parkovnih površin, kjer je predvidena zasaditev grmovnic in visokoraslega drevja, kjer so dopustna odstopanja kote terena do +1,00 m;
- višinskih kot vhodov objektov ±0,30 m, skladno z odstopanji višinske regulacije terena ali tehničnimi rešitvami odvodnjavanja meteornih voda z zunanjih površin;
- višinskih gabaritov objekta ±1,00 m; nad predpisano višino je dopustno postaviti tehnične naprave za obratovanje objekta, ograje in izhode na streho.

V prostorski enoti P5 so dopustna odstopanja lokacij vhodov v objekt, komunikacijskih jeder in ureditev zunanjih površin v pritličju in 1. kleti.

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

## **28. člen**

### **(obveznosti investitorja in izvajalcev)**

Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo ter zaradi zagotavljanja kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- promet med gradnjo morajo organizirati tako, da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala in da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode morajo takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
- v času gradnje novega objekta v prostorski enoti P5 morajo zagotoviti nemoteno delovanje sosednjih objektov in so dolžni sočasno z gradnjo novega objekta zagotoviti gradnjo oziroma prestavitev vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje sosednjih objektov;
- v času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za II. in III. stopnjo varovanja pred hrupom;
- zagotoviti morajo sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav; izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja;
- v času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov, ki so glede na projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja lahko prizadeti.

V primeru, da novega glavnega vročevoda DN100 ne bo mogoče urediti preko podhoda Plava laguna v javnih površinah, mora investitor predhodno z lastniki lokalov skleniti pogodbo o služnosti gradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora vročevoda za vsakokratnega lastnika ali upravljavca vročevodnega omrežja. V pogodbi je treba opredeliti potrebne varnostne ukrepe za varno obratovanje vročevoda ter omogočiti upravljavcu omrežja dostop do vročevoda za obratovalne in vzdrževalne namene.

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

### **29. člen**

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

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev oziroma po prenehanju veljavnosti OPPN so dopustni naslednji posegi:

- redna in investicijsko-vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit objekta in konstrukcijska zasnova stavb;
- obnove fasadnega plašča objektov pod pogojem, da se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad objektov, zgrajenih v prostorski enoti;
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z 10. členom tega odloka;
- spremembe namembnosti v skladu z 9. členom tega odloka;
- za vse posege pod nivojem terena v območju OPPN je treba zagotoviti predhodne arheološke raziskave;

- v prostorskih enotah P1 in P4 je treba pred vsakim posegom v objekt pridobiti kulturnovarstvene pogoje in na njihovi podlagi kulturnovarstveno soglasje pristojnega zavoda.

### **XIII. KONČNE DOLOČBE**

#### **30. člen (prenehanje veljavnosti)**

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Prostorskih ureditvenih pogojev za plansko celoto B1 Bežigrad-zahod (Uradni list SRS, št. 26/1987, 15/1989, in Uradni list RS, št. 27/92, 63/99, 18/02, 118/03, 123/04), ki se nanašajo na območje OPPN.

#### **31. člen (vpogled OPPN)**

Občinski podrobni prostorski načrt je stalno na vpogled pri:

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

#### **32. člen (uveljavitev)**

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

Številka: 3501-1/2005-  
Ljubljana, dne

**Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Janković**

**OBRAZLOŽITEV**  
**dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del**  
**območja urejanja BS 1/2 Bežigrad**

### **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), ki določata, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom ter da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka;
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte;
- 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 občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja urejanja BS 1/2 Bežigrad (Uradni list RS, št. 107/07).

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

Ureditveno območje občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja urejanja BS 1/2 Bežigrad (v nadaljevanju: OPPN) obsega površine med Dunajsko cesto na vzhodni strani, ulico Bežigrad na južni, Hranilniško ulico na zahodni strani in Einspillerjevo ulico na severni strani. Obravnavano območje je pretežno pozidano z večstanovanjskimi objekti, objekti z javnim programom ob Dunajski cesti (Astra) in nekvalitetnimi objekti ob Ulici Bežigrad.

Območje se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto B1 Bežigrad - zahod (Uradni list SRS, št. 26/87, 15/89 in Uradni list RS, št. 27/92, 63/99, 18/02, 118/03, 123/04). Določila navedenega dokumenta obravnavajo celotno območje urejanja kot zaključen kompleks, kjer se smejo z dopustnimi novogradnjami pridobiti le nove površine centralnih dejavnosti, ki služijo uporabnikom širšega mestnega prostora: trgovina, kultura, poslovne dejavnosti. Poleg tega prostorski ureditveni pogoji določajo, da se izraba območja (FSI) ne sme bistveno povečati. Zaradi nizke izrabe gradbene parcele, manjšega obsega dovoljenih dejavnosti in visokih stroškov gradnje podzemnih garaž dopustni posegi niso bili realizirani.

Investitorji želijo na lokaciji odstranjenih Učnih delavnic, poslovnega objekta Bežigrad 8 in pomožnega objekta, zgraditi nov poslovno stanovanjski objekt večjih višin tako, da bi zaokrožil programsko in prostorsko jedro osrednjega dela Bežigrada. Glede na to, da določila navedenega dokumenta ne omogočajo uresničitve načrtovanih programov investitorja, je treba izdelati nov prostorski akt.

### **3. Poglavitne rešitve**

V OPPN so določeni pogoji za posege na obstoječih objektih, objekti, ki so predvideni za odstranitev, pogoji gradnje stanovanjsko poslovnega objekta in podzemne garaže, pogoji za ureditev pripadajočih zunanjih površin, ureditev površin, namenjenih javnemu dobru ter pogoji za gradnjo ustrezne prometne, komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture.

## Variantne rešitve

Pred izdelavo OPPN je bilo izdelanih pet variantnih rešitev različnih avtorjev, ki so jih izdelali:

- Biro 71 d.o.o., Mestni trg 19, 1000 Ljubljana,
- Selan arhitekti, Bežigrad 6, 1000 Ljubljana
- NAP - Nova arhitekturna produkcija, Nande Korpnik s.p., Krekov trg 8, 3000 Celje,
- A. Biro, Igriška 3, 1000 Ljubljana,
- Groleger arhitekti, d.o.o., Resljeva 16, 1000 Ljubljana.

Kot najprimernejša rešitev je bila ocenjena variantna rešitev, ki jo je pripravil Biro 71 d.o.o., Mestni trg 19, 1000 Ljubljana. Avtor je rešitev dopolnil glede na sprejete zaključke in usmeritve strokovnih podlag.

## Zasnova prostorske ureditve

Območje OPPN je razdeljeno na 5 prostorskih enot:

- P1 - območje stanovanjskih blokov ob Hranilniški ulici,
- P2 - območje stanovanjskega bloka in stolpnice v osrednjem delu,
- P3 - območje knjižnice
- P4 - območje pozidave ob Dunajski cesti (Astra)
- P5 - območje predvidene pozidave

Prostorske enote P1, P2, P3 in P4

V območjih prostorskih enot P1, P2, P3 in P4 novogradnje niso predvidene, ohranjena je obstoječa zazidalna zasnova. Dopustne so rekonstrukcije obstoječih objektov pod pogojem, da se ne spreminjajo gabariti objektov ter spremembe namembnosti objektov v okviru obstoječe namembnosti v posameznih prostorskih enotah.

Prostorska enota P5:

V prostorski enoti P5 je v gradbeni liniji obstoječih objektov načrtovan nov objekt v obliki črke "L" ki ga tvorita dve višinsko razgibani in v posameznih etažah povezani lameli A in B. Lamela A je vzporedna z Ulico Bežigrad in je visoka 20 m ter 29 m, lamela B je vzporedna z Hranilniško ulico in je visoka 26 m ter 44 m. Obe lameli sta ločeni s pasažo, ki se navezuje na postajališče javnega prometa. Postavitev objekta v prostoru, namembnost in njegovo oblikovanje izhajajo iz obstoječe in načrtovane pozidave obrobja Dunajske ceste.

Objekt in načrtovane ureditve so zasnovane kot nov center v sistemu centra Plave lagune oziroma centrov ob Dunajski cesti. Prostorska zasnova objekta oblikuje v notranjosti kareja večji odprt trg preko katerega se javni program v pritličju povezuje z javnim programom v atriju, ki je v kletni etaži, in s podhodom pod Dunajsko cesto. Notranji trg je preko pasaže povezan tudi z Ulico Bežigrad.

Del pritličja objekta, ki je orientiran proti Dunajski cesti in ulici Bežigrad ter del 1. kleti, ki je orientiran na atrij, morata biti namenjena javnemu programu. V delu pritličja objekta ali v zadnji etaži je predviden vrtec z enim oddelkom. V ostalih delih oziroma etažah objekta so dopustne poslovne dejavnosti ali stanovanja.

## Kapacitete

Prostorska enota P5

|                                                              |                          |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Površina parcele za gradnjo objekta:                         | 5.100,00 m <sup>2</sup>  |
| Bruto tlorisna površina objekta nad nivojem terena – največ: | 15.000,00 m <sup>2</sup> |



|                                                              |                          |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Bruto tlorisna površina objekta pod nivojem terena – največ: | 24.600,00 m <sup>2</sup> |
| Bruto tlorisna površina stanovanj – največ:                  | 13.100,00 m <sup>2</sup> |
| število oddelkov vrtca - najmanj                             | 1                        |
| Bruto tlorisna površina javnih programov – najmanj:          | 3.000,00 m <sup>2</sup>  |
| Število stanovanjskih enot – največ:                         | 164                      |
| Število oddelkov vrtca - najmanj                             | 1                        |
| Faktor izrabe gradbene parcele (FI):                         | 2.94                     |

## Zasnova zunanje ureditve

Prostorske enote P1, P2, P3 in P4

V prostorskih enotah P1, P2, P3 in P4 so dopustne spremembe zunanje ureditve pod pogojem, da se ne zmanjšata obseg zelenih površin in število dreves.

Prostorska enota P5

Del parterja je zasnovan kot atrij 1. kletne etaže. Dostopi v atrij so urejeni preko stopnišč na severnem in južnem robu atrija, preko dvigal ter preko povezav s 1. kletno etažo blagovnice Astra in s podhodom Plava laguna.

Na nivoju terena poteka osrednja pešpot po vzhodnem in severnem robu prostorske enote ter povezuje križišče ulice Bežigrad in Dunajske ceste ter obstoječe stopnišče v podhod Plava laguna s Hranilniško ulico. Peš povezava poteka tudi po sredini območja, ob atriju in pod lamelo A ter povezuje postajališče mestnega avtobusa ob ulici Bežigrad z notranjostjo kareja.

Neposredno ob objektu ali na njegovi strehi je predvidena ograjena površina vrtca za igro otrok. Na dvoriščni strani objekta je del parterja parkovno urejen in opremljen z igrali. Otroško igrišče je predvideno tudi na strehi 5. nadstropja lamele A in 7. nadstropja lamele B. Zagotoviti je treba najmanj 15,00 m<sup>2</sup> zelenih površin na stanovanje na nivoju terena in na strehah predvidenega objekta, od tega najmanj 7,50 m<sup>2</sup> površin, opremljenih vsaj s petimi igrali za igro manjših otrok. Če v prostorski enoti P5 ni možno zagotoviti zadostnih zelenih površin, razen površin za manjše otroke (7.50 m<sup>2</sup> na stanovanje), ki jih je v prostorski enoti P5 treba zagotoviti, mora investitor za neizveden delež zelenih površin plačati Mestni občini Ljubljana odškodnino, kot prispevek za prenovo ali izgradnjo javnih zelenih površin. Investitorju se odmeri odškodnina v postopku izdaje odločbe o plačilu komunalnega prispevka.

Za potrebe vrtca je treba zagotoviti najmanj 160 m<sup>2</sup> zunanjih površin za igro otrok, ki morajo biti ograjene. Manjkajoče površine so zagotovljene v neposredni bližini, kjer je predvidena igralna površina za igro predšolskih otrok v obsegu 350 m<sup>2</sup>, ki bo služila tudi potrebam vrtca.

Ob ulici Bežigrad je treba zasaditi drevored v zelenem pasu zasaditi drevored.

## Prometna ureditev

Območje se prometno navezuje na Ulico Bežigrad, kjer je predviden priključek podzemne garaže in na Hranilniško ulico, kjer je predviden dovoz za dostavna vozila ter intervencijo. Ob ulici Bežigrad je na odseku med Dunajsko cesto in Hranilniško ulico načrtovana ureditev nove kolesarske steze minimalne širine 1,20m, rekonstrukcija pločnika v širini 1.6.m in ureditev zelenega pasu z drevoredom širine 2 m. V območju drevoreda je načrtovano avtobusno postajališče s tipsko nadstrešnico.

Parkirna mesta za potrebe novogradnje in so predvidena v 2., 3., 4. in 5. kletni etaži in so določena na podlagi naslednjih izhodišč:

- 2 parkirni mesti na eno stanovanje;
- 1 parkirno mesto na eno oskrbovano stanovanje;
- 1 parkirno mesto na 30m<sup>2</sup> bruto površine za druge storitvene dejavnosti, za upravne in pisarniške stavbe ter trgovske stavbe;
- 1 parkirno mesto na 80m<sup>2</sup> bruto površine za muzeje in knjižnice;
- 1 parkirno mesto na 4 sedeže ali 1m točilnega pulta v gostilnah, restavracijah in točilnicah;
- 1 parkirno mesto na 10 otrok za otroške vrtce.

Poleg tega je treba v kletnih etažah objekta zagotoviti še 98 nadomestnih parkirnih mest za potrebe obstoječih stanovalcev in zaposlenih.

### **Komunalna ureditev**

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

Komunalne odpadne vode objektov bodo preko internih priključkov speljane v obstoječi mešan sistem kanalizacije. Vse padavinske vode s streh novogradnje bodo ponikane.

Za oskrbo objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo bo zgrajen nov javni vodovod po Ulici Bežigrad.

Za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode bo treba objekte priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje.

Zaradi gradnje novih objektov bo treba odstraniti obstoječo trafo postajo in jo nadomestiti v pritličju predvidenega objekta.

### **Varovanje okolja**

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

Zaradi obremenjenosti območja s hrupom prometa z Dunajske ceste in Ulice Bežigrad je v posameznih prostorih objektov potrebna pasivna zaščita objektov.

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

### **Varovanje kulturne dediščine**

V območju OPPN se nahajajo naslednje enote kulturne dediščine:

- EŠD 329 Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana;
- EŠD 20039 Ljubljana – Mestna četrt Južni Bežigrad;
- EŠD 13692 Ljubljana – Hranilniška kolonija;
- EŠD 14297 Ljubljana – Astra Commerce.

Za vse posege pod nivojem terena v območju OPPN je treba zagotoviti predhodne arheološke raziskave.

V prostorskih enotah P1 in P4 je treba pred vsakim posegom v objekt pridobiti kulturnovarstvene pogoje in na njihovi podlagi kulturnovarstveno soglasje pristojnega zavoda.

#### 4. Program opremljanja

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

Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so:

| Komunalna oprema            | (EUR)             |
|-----------------------------|-------------------|
| Ceste in javna razsvetljava | 89.807,97         |
| Vodovodno omrežje           | 67.142,67         |
| Plinovodno omrežje          | 6.843,08          |
| Vročevodno omrežje          | 245.009,03        |
| <b>Skupaj</b>               | <b>408.802,75</b> |

Obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme in so **408.802,75 EUR**.

Na širšem območju OPPN je zgrajeno obstoječe cestno, vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno, vročevodno omrežje in javne površine, na katere se priključuje nove objekte direktno oziroma se objekti nanje priključujejo preko nove komunalne opreme, zato so jim določeni obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo za vsa naštetá 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:

|                             | ( EUR)              |
|-----------------------------|---------------------|
| Ceste in javna razsvetljava | 512.844,77          |
| Vodovodno omrežje           | 154.003,63          |
| Kanalizacijsko omrežje      | 147.497,65          |
| Plinovodno omrežje          | 61.179,14           |
| Vročevodno omrežje          | 109.352,05          |
| Javne površine              | 145.268,19          |
| <b>Skupaj</b>               | <b>1.130.145,43</b> |

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:

|                             | EUR                 |
|-----------------------------|---------------------|
| Ceste in javna razsvetljava | 602.652,74          |
| Vodovodno omrežje           | 221.146,30          |
| Kanalizacijsko omrežje      | 147.497,65          |
| Plinovodno omrežje          | 68.022,22           |
| Vročevodno omrežje          | 354.361,08          |
| Javne površine              | 145.268,19          |
| <b>Skupaj</b>               | <b>1.538.948,18</b> |

Obračunski stroški komunalne opreme 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 | 17,61                 | 3,37  | 100,56                     | 19,22 | <b>118,17</b> | <b>22,58</b> |
| Vodovodno omrežje           | 13,17                 | 2,52  | 30,20                      | 5,77  | <b>43,36</b>  | <b>8,29</b>  |
| Kanalizacijsko omrežje      | 0,00                  | 0,00  | 28,92                      | 10,84 | <b>28,92</b>  | <b>10,84</b> |
| Plinovodno omrežje          | 1,34                  | 0,50  | 12,00                      | 4,49  | <b>13,34</b>  | <b>5,00</b>  |
| Vročevodno omrežje          | 48,04                 | 18,00 | 21,44                      | 8,03  | <b>69,48</b>  | <b>26,03</b> |
| Javne površine              | 0,00                  | 0,00  | 28,48                      | 10,67 | <b>28,48</b>  | <b>10,67</b> |
| Skupaj                      | 80,16                 | 24,38 | 221,60                     | 59,03 | <b>301,75</b> | <b>83,41</b> |

*Vsi stroški so v EUR/m<sup>2</sup>!*

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 zavezance.

| KOMUNALNI PRISPEVEK | obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR) | obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR) | skupaj komunalni prispevek (EUR) |
|---------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
|                     | 408.802,75                                       | 1.130.145,43                                          | <b>1.538.948,18</b>              |

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) |
|---------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
|                     | 408.802,75                                       | 1.080.298,35                                          | <b>1.489.101,10</b>              |

## 5. 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 **408.802,75 EUR**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **1.080.298,35 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 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.

| <b>Finančne posledice sprejema odloka:</b>                                                                                                                                                                                        | <b>EUR</b>          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Komunalni prispevek                                                                                                                                                                                                               | <b>1.538.948,18</b> |
| Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme                                                                                                                                                                                      | <b>408.802,75</b>   |
| Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme                                                                                                                                      | <b>1.130.145,43</b> |
| 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 | <b>1.080.298,35</b> |

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

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 BS 1/2 - BEŽIGRAD

## Podlage za izdelavo programa opremljanja:

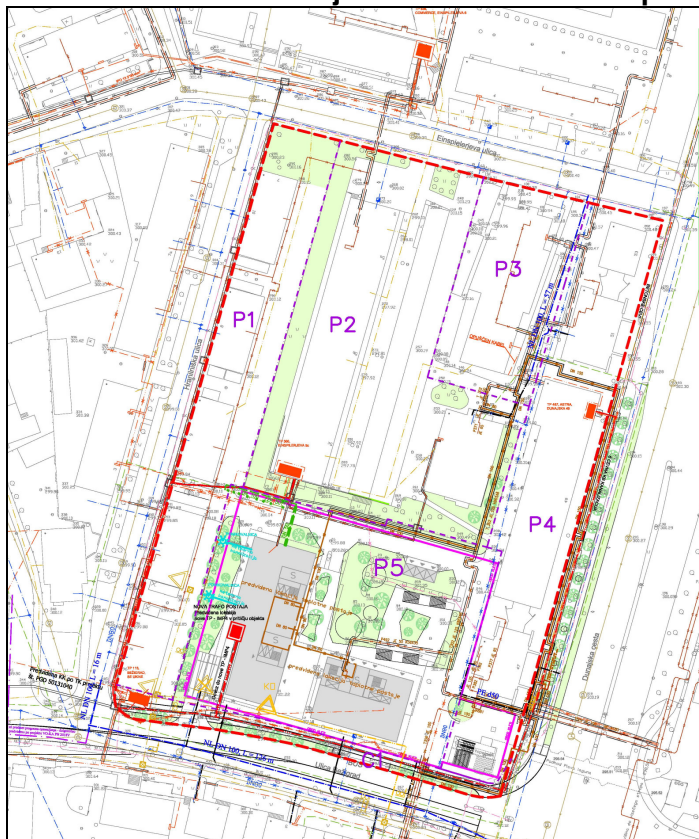
### Prostorski akt:

Občinski podroben prostorski načrt za del območja urejanja BS 1/2 Bežigrad (dopolnjeni osnutek), City studio d.o.o., št. projekta CS694, januar 2009.

### Projektna dokumentacija:

Ureditev oskrbe z vodo na delu območja BS 1/2 Bežigrad, Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. projekta: 2479 V, maj 2008.  
Idejna zasnova vročevodnega in plinovodnega omrežja, Energetika Ljubljana d.o.o., št. projekta R-5-D/2008, januar 2008.  
EE napajanje območja urejanja BS-2 Učne delavnice ob ulici Bežigrad, Elektro Ljubljana d.d., št. projekta: 66/07, nov. 2007.  
TK priklop poslovnostanovanjskega objekta Učne delavnice BS-2, Novera d.o.o., št. načrta 07-171-011, december 2007.

## Načrtovane ureditve objektov in komunalne opreme:



| Skupni in obračunski stroški gradnje nove komunalne opreme | (EUR)             |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| Ceste in javna razsvetljava                                | 89.807,97         |
| Vodovodno omrežje                                          | 67.142,67         |
| Kanalizacijsko omrežje                                     | 0,00              |
| Plinovodno omrežje                                         | 6.843,08          |
| Vročevodno omrežje                                         | 245.009,03        |
| Javne površine                                             | 0,00              |
| <b>Skupaj</b>                                              | <b>408.802,75</b> |

| KOMUNALNI PRISPEVEK                                                                                                                                                                         | obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR) | obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR) | skupaj komunalni prispevek (EUR) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Prostorska enota P5                                                                                                                                                                         | 408.802,75                                       | 1.130.145,43                                          | <b>1.538.948,18</b>              |
| Prostorska enota P5 - pri odmeri komunalnega prispevka je upoštevano zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev. | 408.802,75                                       | 1.080.298,35                                          | <b>1.489.101,10</b>              |

| Finančne posledice sprejema odloka:                                                                                                                                                                                               | (EUR)               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Komunalni prispevek                                                                                                                                                                                                               | <b>1.538.948,18</b> |
| Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme                                                                                                                                                                                      | <b>408.802,75</b>   |
| Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme                                                                                                                                      | <b>1.130.145,43</b> |
| 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 | <b>1.080.298,35</b> |

Pobudnik: **RP Razvoj projektov d.o.o.**

Tržaška 2, 1000 Ljubljana

Pripravljaivec: **MU MOL, Oddelek za urejanje prostora**

Poljanska 28, 1000 Ljubljana

Izdellovalec: **City studio d.o.o.**

Vurnikova 2, 1000 Ljubljana

Idejni projekt: **Biro 71 d.o.o.**

Mestni trg 19, Ljubljana

julij 2007



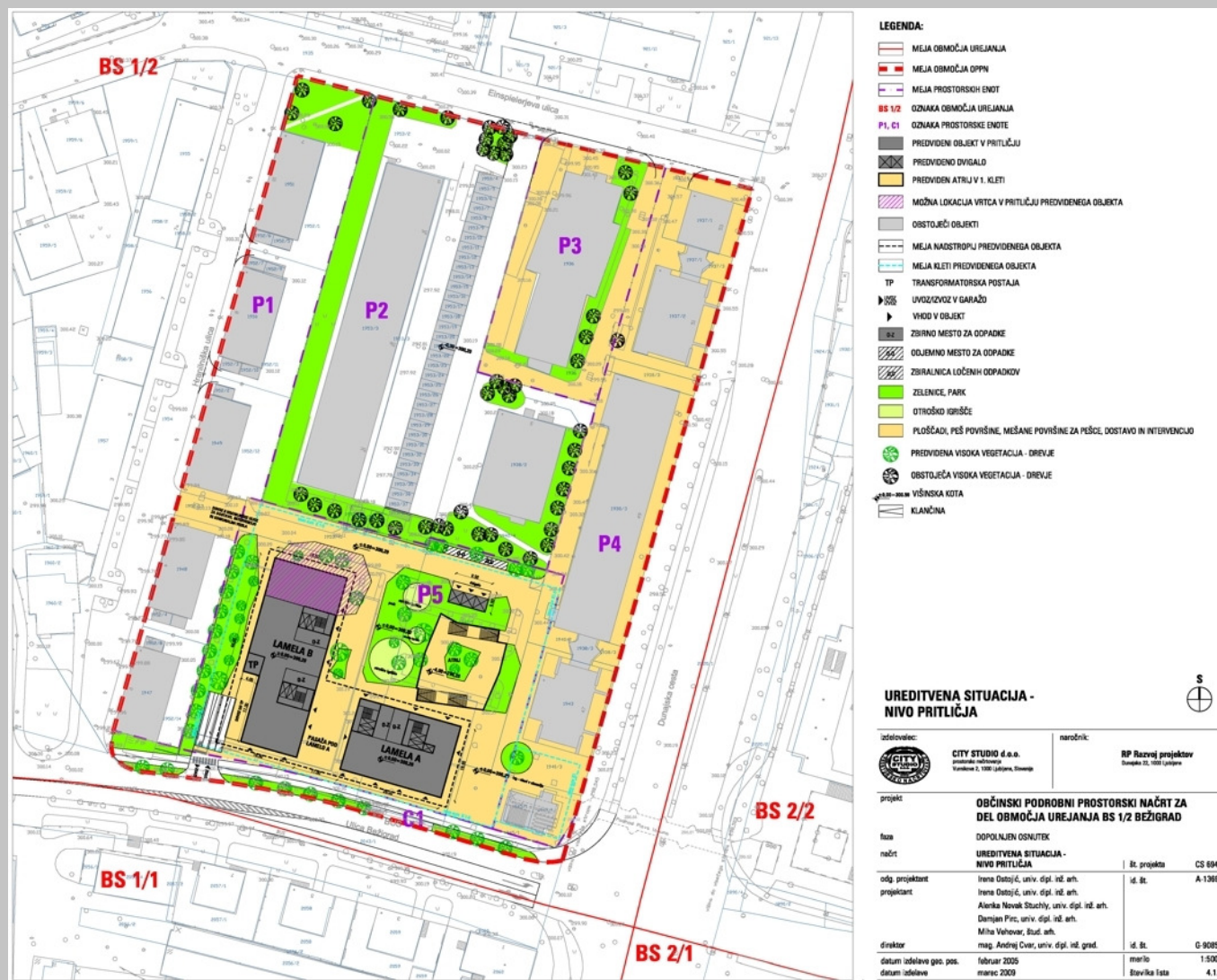
Območje OPPN



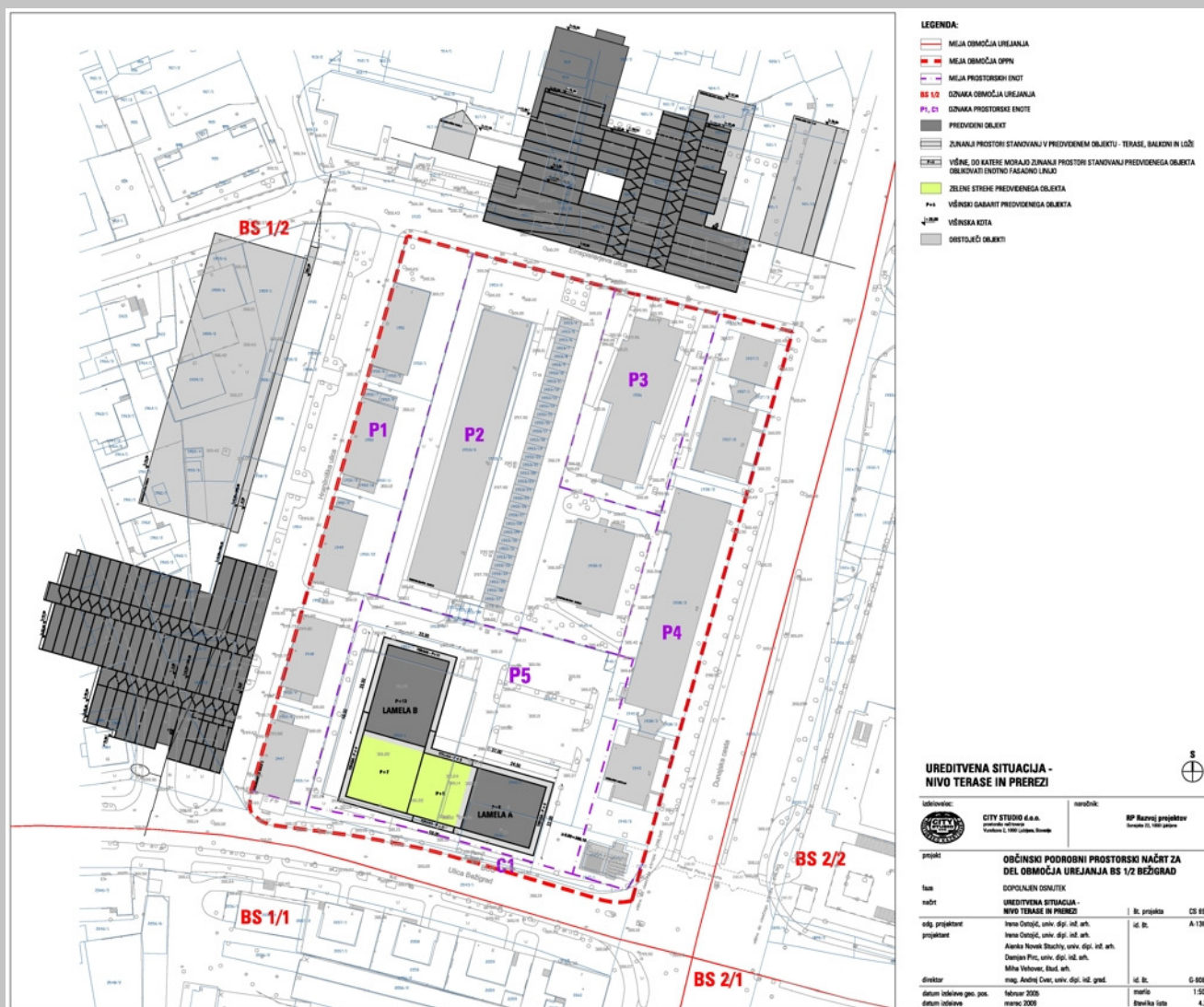
Območje novogradnje  
(prostorska enota P5)





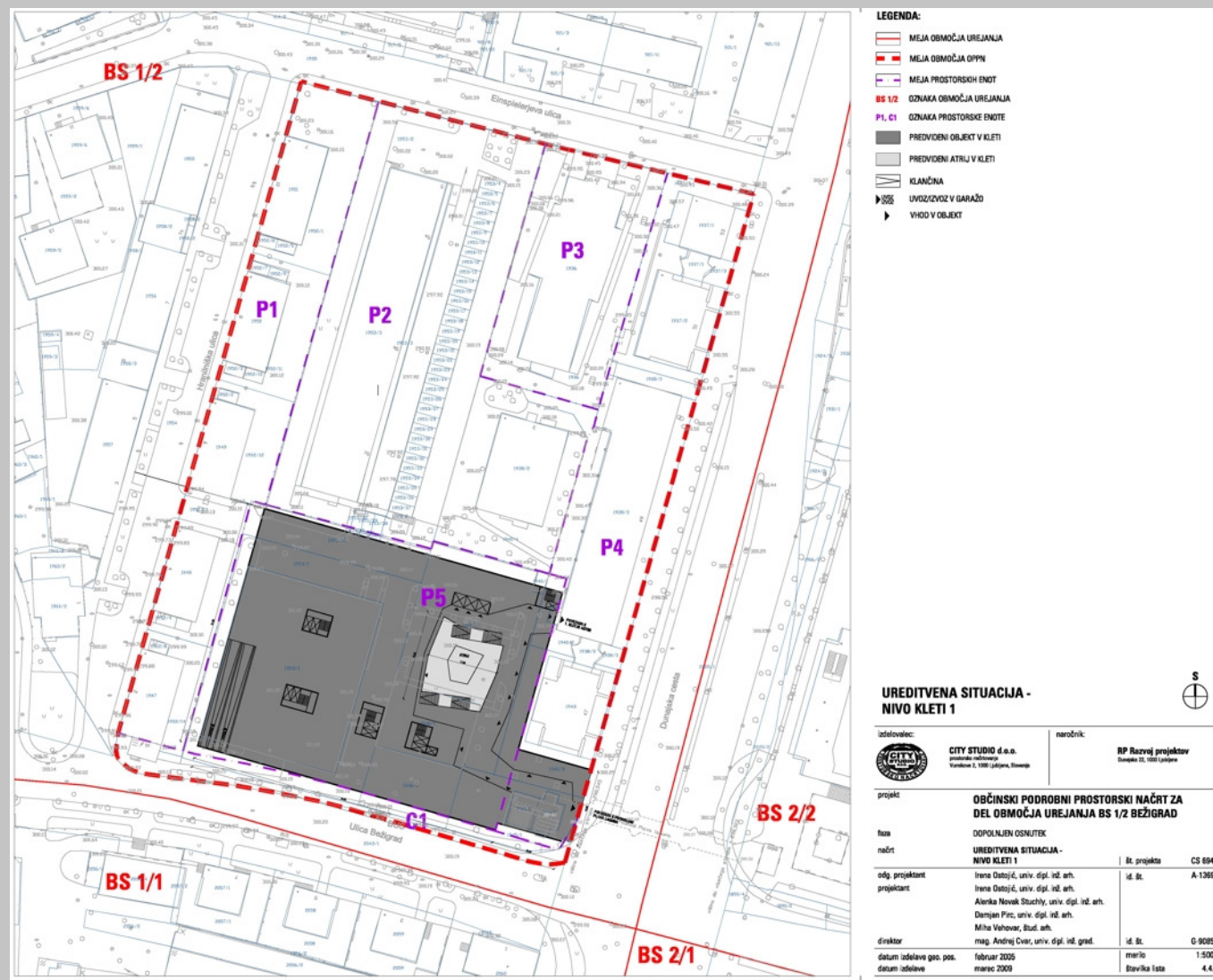


OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA UREJANJA BS 1/2 BEŽIGRAD,  
(UČNE DELAVNICE), dopolnjeni osnutek



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA UREJANJA BS 1/2 BEŽIGRAD,  
(UČNE DELAVNICE), dopolnjeni osnutek





OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT ZA DEL OBMOČJA UREJANJA BS 1/2 BEŽIGRAD,  
(UČNE DELAVNICE), dopolnjeni osnutek