

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPANJA
Mestni trg 1, Ljubljana

Štev.: 3521-25/2004-6

Datum: 6. 6. 2005

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

- ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta
Mestne občine Ljubljana
- NASLOV:** Osnutek Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu
za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška (osrednji
del)
- GRADIVO PRIPRAVILA:** Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava,
Oddelek za urbanizem
- POROČEVALCI:** Igor Jurančič, univ. dipl. inž. arh., načelnik
Oddelka za urbanizem
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh., vodja Službe
za področje lokacijskih načrtov in prenov
Matija Stupica, univ. dipl. inž. arh., višji svetovalec
- PRISTOJNO DELOVNO
TELO:** Odbor za urejanje prostora in urbanizem
- PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme
osnutek Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu
za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška (osrednji
del).

ŽUPANJA
Danica SIMŠIČ

PRILOGE:

- osnutek odloka z obrazložitvijo
- grafični prikaz

Na podlagi 23., 73. in 171. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji, dne sprejel

ODLOK
o Občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška
(osrednji del)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski lokacijski načrt za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška (osrednji del) (v nadaljevanju: občinski lokacijski načrt), ki vsebuje:

- ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji,
- zasnove projektnih rešitev prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznost priključevanja nanjo,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- načrt parcelacije,
- načrt rušitev,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve ter druge pogoje in zahteve za izvajanje lokacijskega načrta,
- roke za izvedbo prostorske ureditve in za pridobitev zemljišč.

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

Z občinskim lokacijskim načrtom se znotraj ureditvenega območja predvidi rušitev obstoječih objektov Avtomontaže, gradnja večstanovanjskih objektov s poslovno-trgovsko-storitvenimi površinami, gradnja poslovno-trgovskega objekta ob Celovški cesti, gradnja podzemnih garaž, gradnja povezovalne ceste med Celovško cesto in Cesto Ljubljanske brigade, ureditev zelenih in utrjenih površin, otroških in športnih igrišč ter komunalne opreme.

3. člen
(sestavni deli občinskega lokacijskega načrta)

I. Besedilo odloka

II. Kartografski del, ki obsega naslednje načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora
 - 1.1. Izsek iz grafičnega načrta dolgoročnega plana občine (PKN) s prikazom ureditvenega območja OLN M 1:5000
 - 1.2. Prikaz členitve prostora na funkcionalne enote (na katastrskem načrtu) M 1:1000
2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije
 - 2.1. Načrt ureditvenega in vplivnega območja (na katastrskem načrtu) M 1:1000
 - 2.2. Načrt ureditvenega in vplivnega območja (na geodetskem posnetku) M 1:1000

2.3. Načrt gradbenih parcel (na katastrskem načrtu)	M 1:1000
2.4. Načrt gradbenih parcel (na geodetskem posnetku)	M 1:1000
3. Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji	
3.1. Arhitektonsko zazidalna situacija - rušenje	M 1:1000
3.2. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja	M 1:1000
3.3. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 4. in 3. kleti	M 1:1000
3.4. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2. kleti	M 1:1000
3.5. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1. kleti	M 1:1000
3.6. Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo streh	M 1:1000
3.7. Arhitektonsko zazidalna situacija – prerezi in pogledi	M 1:1000
3.8. Prometnotehnična situacija z idejno višinsko regulacijo	M 1:1000
3.9. Zbirni načrt komunalnih vodov in priključkov	M 1:1000
3.10. Arhitektonsko zazidalna situacija –intervencijske poti	M 1:1000
3.11. Faznost izvedbe prostorske ureditve – nivo pritličja	M 1:1000
3.12. Faznost izvedbe prostorske ureditve – nivo 4. in 3. kleti	M 1:1000
3.13. Faznost izvedbe prostorske ureditve – nivo 2. kleti	M 1:1000
3.14. Faznost izvedbe prostorske ureditve – nivo 1. kleti	M 1:1000
3.15. Faznost izvedbe prostorske ureditve – nivo streh	M 1:1000.

4. člen

(priloge občinskega lokacijskega načrta)

Priloge občinskega lokacijskega načrta so:

- povzetek za javnost,
- izvleček iz strateškega prostorskega akta,
- obrazložitev in utemeljitev lokacijskega načrta,
- strokovne podlage,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- seznam sektorskih aktov in predpisov,
- spis postopka priprave in sprejemanja lokacijskega načrta,
- program opremljanja zemljišč za gradnjo.

5. člen

Posebne strokovne podlage je izdelal City studio prostorsko načrtovanje d.o.o., v maju 2005 pod številko projekta CS674. Občinski lokacijski načrt je izdelal Akropola d.o.o., v maju 2005 pod številko projekta 102/2005.

II. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA

6. člen

(ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta)

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta zajema osrednji del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška. Ureditveno območje lokacijskega načrta obsega površine, na katerih so načrtovani trajni objekti, vključno s površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno rabo, in površine, potrebne v času gradnje, ter vplivno območje pričakovanih vplivov načrtovanih objektov na okolico.

Območje občinskega lokacijskega načrta je v katastrski občini Zgornja Šiška in v katastrski občini Dravlje.

Na severovzhodnem delu poteka meja ureditvenega območja po severozahodni meji parcele št. 223/10 k.o. Zgornja Šiška, se v vzhodni točki parcele obrne in poteka ob jugovzhodni meji parc. št. 2207, 227/9, 2206, vse k.o. Zgornja Šiška. V južni točki parcele št. 2206 se meja obrne proti jugozahodu, kjer dalje poteka po jugozahodni meji parc. št. 2206. Ureditveno območje se razširi na križišče na Celovski cesti, seka parc. št. 1873/3 k.o. Zgornja Šiška in parc. št. 809/259, 1658/1 in 1658/3, vse k.o. Dravlje. Na severozahodnem delu poteka meja območja po robu cestnega telesa povezovalne ceste med Celovško cesto in Cesto Ljubljanske brigade, seka parcele št. 228/4, 228/19, 228/20, 228/21, 228/6, 228/10, 227/5, 227/6, vse k.o. Zgornja Šiška, parcele 1758 in 1756/1 obe k.o. Dravlje, parcele 223/10 in 223/2 obe k.o. Zgornja Šiška. Na severnem delu ureditveno območje vključuje križišče s Cesto Ljubljanske brigade, seka parcele št. 800/3 in 1653/20 obe k.o. Dravlje, in parcele 1870/1, 1900/8, 1870/4, 227/4 in 227/8 vse k.o. Zgornja Šiška.

Meja ureditvenega območja je razvidna na karti št. 1.2. - Prikaz členitve prostora na funkcionalne enote, na kartah št. 2.1. in 2.2. - Načrt ureditvenega in vplivnega območja.

Območje občinskega lokacijskega načrta je analitično obdelano s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije. Površina ureditvenega območja znaša skupaj 53.657 m².

7. člen (vplivno območje)

Vplivno območje občinskega lokacijskega načrta bo v času gradnje zajemalo vsa zemljišča in dele zemljišč znotraj ureditvenega območja OLN (zemljišča s parc. številkami k.o. Zgornja Šiška: 223/10, 2207, 2194, 227/2, 227/9, 2206, 1873/3, 1873/5, 225/1, 228/4, 228/16, 228/19, 228/20, 228/21, 228/6, 228/10, 227/5, 227/6, 223/2, 1870/1, 1900/8, 1870/4, 227/4, 227/8 in zemljišča s parc. številkami k.o. Dravlje: 809/259, 1658/1, 1658/3, 1758, 1756/1, 800/3, 1653/20, 1759, 1756/3, 1756/2).

Vplivno območje je prikazano na kartah 2.1. in 2.2 - Načrt ureditvenega in vplivnega območja.

III. UMEŠTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

8. člen (opis vplivov in povezav s sosednjimi območji)

S predvideno zasnovo se prične programsko in oblikovno preoblikovanje industrijskega območja v območje mešanih dejavnosti.

Programske spremembe v območju urejanja ŠO 1/2 razbremenijo sosednja stanovanjska območja negativnih vplivov na okolje, ki jih je imela industrija, predvsem kar se tiče varstva zraka in varstva vodnih virov.

Novi stanovanjski poslovni in trgovski programi bodo območje odprli in vključili v obstoječe bivalno okolje z vsemi pozitivnimi posledicami. Nosilka komunikacij bo nova povezovalna cesta, ki bo povezovala centralne dejavnosti v območju že zgrajene soseske ŠS 1/6 z dvema nastajajočima stanovanjskima območjema v obravnavanem območju in v območju ŠS 2/2-1 Korotansko naselje, ki je vzhodno od železniške proge.

Oblikovna preobrazba bo napravila mesto v tem delu privlačnejše in prijetnejše za bivanje.

9. člen (opis rešitev načrtovanih objektov)

V ureditvenem območju je predvidena gradnja večstanovanjskih objektov in poslovno-trgovske stolpnice. Nova stanovanjska zazidava bo predstavljala dva sklopa medsebojno povezanih večstanovanjskih objektov, ki bo zasnovana tako, da bo navznoter lokacijo zaščitila pred negativnimi vplivi okoliških cest.

Ob Celovski cesti je predvidena trgovsko-poslovna stolpnica. V spodnjih etažah objekta, ki je v florisnem gabaritu večji od zgornjega, je predvideno cca 9.800 m² trgovskih površin, v zgornjem delu pa cca 13.480 m² poslovnih površin. Bruto površina celotne stolpnice bo cca 23.280 m².

Stanovanjski del je v osrednjem delu zasnovan v dveh sklopih objektov. Vsak sklop bo sestavljen iz nižjega dela vzdolžno ob povezovalni cesti in pravokotno nanj postavljenih višjih objektov. V objektih je skupaj predvidena ureditev cca. 865 stanovanjskih enot. Stanovanja, ki bodo dostopna preko notranjih stopnišč, je mogoče med seboj združevati in razdruževati. Stanovanja v terasah je mogoče povezovati tudi v navpični smeri skozi dve etaži. Dopustno je odstopanje od predvidenega števila stanovanj znotraj predvidenih gabaritov objektov, če se zagotovi ustrezno število parkirnih mest. Največje dopustno število stanovanj je 900. V pritličju in prvem nadstropju so v stanovanjskih objektih ob povezovalni cesti predvideni poslovni, trgovski in gostinski lokali, dopustne so tudi storitvene dejavnosti, ki ne povzročajo motenj v bivalnem okolju. Skupna bruto površina je cca 3.972 m², skupna bruto površina stanovanjskega dela pa cca 75.766 m².

Kletne etaže so organizirane v štirih med seboj ločenih sklopih, ki se preko dovoznih ramp navezujejo na povezovalno cesto. Prvi sklop oz. garaža ob Celovski cesti je namenjen poslovno-trgovskemu objektu, preostali trije pa stanovanjskemu delu. Poslovno-trgovski objekt ima ločen uvoz. Parkirne površine za obiskovalce so predvidene v delu druge kleti stanovanjskega garažnega dela.

Skupaj je v objektih predvidenih cca. 103.780 m² bruto etažnih površin nad terenom in 103.710 m² bruto etažnih površin pod terenom.

Maksimalni faktor izrabe FSI = 2,8 in je opredeljen na površino zemljišča parcel št. 227/1, 227/9, 228/16, 2194, 2206 in 2207, vse k.o. Zgornja Šiška, skladno z veljavno spremembno dolgoročnega plana za obravnavano območje.

Dopustno odstopanje pri bruto površinah je $\pm 5\%$.

10. člen (opis načrtovane ureditve zunanjih površin)

Proste površine na območju med stanovanjskimi objekti bodo urejene kot skupne ozelenjene površine, namenjene stanovalcem. Površine bodo opremljene s parkovno in urbano opremo ter otroškimi igrali. Ob objektih bodo urejene tlakovane pešpoti, ki bodo omogočale dostop tudi funkcionalno oviranim osebam. Zelenice in pešpoti v območju intervencijskih poti morajo biti ustrezno urejene.

Športne površine bodo urejene v podaljšku trga med dvema stanovanjskima sklopoma, kjer je predvidena večja nezazidana površina.

Ob poslovno-trgovskem objektu, vzdolž lokalov ob povezovalni cesti in na trgu med obema stanovanjskima deloma, so predvidene ozelenjene in tlakovane površine, kjer bo možna tudi zunanja trgovska in gostinska ponudba.

Ob povezovalni cesti je predviden obojestranski drevored ter posamezne skupine dreves. Obvezen je drevored ob Celovski cesti. Ob jugovzhodni meji območja je predvidena grajena in ozelenjena protihrupna pregrada, ki bo ščitila območje pred vplivi iz območja LPP. Ob pregradi bo zelenica z visoko ozelenitvijo v raščenem terenu.

V sklopu projekta zunanje ureditve za gradbeno dovoljenje morajo biti kot sestavni del ureditev prikazani tudi elementi urbane opreme, kot so: klopi, smetnjaki, avtobusna postajališča, nadstrešnice pritličnih stanovanj, telefonske govornice, otroška igrišča, skulpture in prostorske instalacije, fontane, ograje, oporni zidovi, ekološki otok, kolesarnice, spominske in turistične table in oznake, protihrupne pregrade in pergole.

11. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Vodoravni gabariti

Zunanje tlorisne mere nadzemnih delov objektov so:

Stanovanjski del:

Objekt št. 1:

Osnovni gabarit objekta je 81.10 m x 13.90 m. Terasne etaže previsevajo največ do 3 m v smeri proti povezovalni cesti, etaži pritličja in 1. nadstropja sta lahko pomaknjeni navznoter, vetrolovi pa izven linije osnovnega gabarita objekta. V smeri proti severovzhodu je previsni del objekta, ki sega izven osnovnega gabarita dim. 17.10 m x 9 m (maksimalno). Gabarit terasnih etaž se na jugovzhodni strani objekta stopničasto zmanjšuje.

Objekt št. 3 in 5:

Osnovni gabarit objekta je 81.10 m x 13.90 m. Terasne etaže previsevajo največ do 3 m v smeri proti povezovalni cesti, etaži pritličja in 1. nadstropja sta lahko pomaknjeni navznoter, vetrolovi pa izven linije osnovnega gabarita objekta. Gabarit terasnih etaž se na jugovzhodni strani objekta stopničasto zmanjšuje.

Objekt št. 1A, 2A, 3A, 5A, 6A:

Osnovni gabarit objekta je 25.10 m x 17,10 m. Etaži pritličja in 1. nadstropja sta lahko pomaknjeni navznoter, vetrolovi pa izven linije osnovnega gabarita objekta.

Objekt št. 2 in 6:

Osnovni gabarit objekta je 81.10 m x 13.90 m. Terasne etaže imajo previs v smeri proti povezovalni cesti za največ 3 m, etaži pritličja in 1. nadstropja sta lahko pomanjeni navznoter, vetrolovi pa izven linije osnovnega gabarita objekta. Objekt je na jugovzhodu v delu pritličja in prvega nadstropja v dolžini 40 m na stebrih. Gabarit terasnih etaž se na jugovzhodni strani objekta stopničasto zmanjšuje.

Objekt št. 4:

Osnovni gabarit objekta je 51.80 m x 13.90 m. Terasne etaže imajo previs v smeri proti povezovalni cesti za največ 3 m, etaži pritličja in 1. nadstropja sta lahko pomanjeni navznoter, vetrolovi pa izven linije osnovnega gabarita objekta. V smeri

proti jugozahodu je previsni del objekta dimenzij 17.10 x 9 m maksimalno, ki sega izven osnovnega gabarita objekta. Gabarit terasnih etaž se na jugovzhodni strani objekta stopničasto zmanjšuje.

Objekt št. 7:

Osnovni gabarit objekta je 81.10 m x 13.90 m. Terasne etaže imajo previs v smeri proti povezovalni cesti za največ 3 m, etaži pritličja in 1. nadstropja sta lahko pomanjeni navznoter, vetrolovi pa izven linije osnovnega gabarita objekta. V smeri proti jugozahodu je previsni del objekta dim. 17.10 m x 9 m maksimalno, ki sega izven osnovnega gabarita objekta. Gabarit terasnih etaž se na jugovzhodni strani objekta stopničasto zmanjšuje.

Poslovno-trgovska stolpnica:

Objekt št. 8:

Gabariti trgovskega dela so: 48.50 m x 80.80 m v širšem delu, del ulične fasade ob Celovski cesti se pod kotom zoži tako, da je najmanjša širina objekta 42.00 m. Pritlični del je lahko manjši oz. pomaknjen od ulične fasade navznoter.

Gabariti poslovnega dela: 17.50 m x 74.00 m. Poslovni del ima lahko previs do 3.00 m v delu proti povezovalni cesti. Površina terasne etaže je lahko največ 30 % od površine tipične etaže objekta.

Kletni del (poslovno-trgovska stolpnica in stanovanjski del):

Zunanje dimenzije kletnih etaž bodo 321.70 m x 81.60 m v najširšem in 319.30 m x 81.60 m v najožjem delu.

Tolerance pri horizontalnih gabaritih so $\pm 5\%$, razen previsnih delov, ki imajo določene maksimalne dimenzije, lahko pa so krajši.

Zakoličbene točke osnovni gabaritov objektov so prikazane na kartah 2.3 Načrt gradbenih parcel (katastrski načrt), 2.4 Načrt gradbenih parcel (geodetski načrt), 3.2 Arhitektonsko-zazidalna situacija - nivo pritličja, 3.5 Arhitektonsko-zazidalna situacija - nivo prve kleti, 3.6 Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo streh.

Navpični gabariti

Stanovanski objekti

Etažnost stanovanjskih objektov bo največ 4K+P+11N.

Najmanjša dopustna svetla višina kletnih etaž je 2.30 m. Bruto etažna višina stanovanjskih etaž bo do 3 m.

Višina venca blokov je 19.45 m glede na koto tlaka. Višino venca bloka predstavlja višina polne ograje terase šeste etaže, merjene od kote zunanjega tlaka ob delu objekta ob povezovalni cesti. Atriji v notranjem delu sklopov so dvignjeni preko klančin za 1.45 m nad koto uličnega tlaka.

Nižji del objektov bo visok 19.45 m, merjeno od kote zunanjega tlaka ob delu objekta ob povezovalni cesti. Enajstnadstropni stanovanjski objekti bodo visoki 37.65 m, desetnadstropni 34.70 m in devetnadstropni 31.75 m, merjeno od kote zunanjega tlaka ob delu objekta ob povezovalni cesti. Višine objektov lahko odstopajo ± 1 m.

Strehe so ravne ali v naklonu največ 10 %.

Previsi na objektih št. 1, 4 in 7 so od druge do pete etaže, terasne etaže pa imajo previs od 7. do 11. etaže.

Podzemne etaže stanovanjskega dela segajo 13.25 m pod koto terena, merjeno od kote zunanjega tlaka ob objektu, temelji morajo biti vsaj 2 m nad najvišjih znanim nivojem podtalnice.

Poslovno-trgovska stolpnica ob Celovski cesti

Etažnost poslovno-trgovske stolpnice bo največ 4K+P+10 N+T.

Najmanjša dopustna svetla višina kletnih etaž je 2.30 m, bruto višina trgovskih etaž do 6.50 m, bruto višina poslovnih etaž pa do 4 m. Posamezni prostori imajo lahko večje višine.

Višina venca trgovskega dela objekta je 19.50 m (dopustno odstopanje višine je ± 1 m). Višina venca predstavlja višino polne ograje strešne terase trgovskega dela, merjeno od kote zunanjega tlaka ob objektu. Višina poslovno-trgovskega objekta bo 50 m, merjeno od kote zunanjega tlaka ob objektu, pri čemer je dopusten višinski poudarek do višine 60 m manjših tlorskih dimenzij.

Strehe so ravne ali z naklonom največ 10 %.

Podzemne etaže poslovno-trgovskega objekta segajo 16.25 m pod koto terena merjeno od kote zunanjega tlaka ob objektu, temelji morajo biti vsaj 2 m nad najvišjih znanim nivojem podtalnice.

Dopustna odstopanja navpičnih gabaritov so ± 1 m.

Idejna višinska regulacija

Zunanja ureditev bo prilagojena terenu in višinskim kotam povezovalne ceste. Kota finalnega tlaka v pritličju stanovanjskih objektov je 308,20 m. Odstopanje pri določeni višinski koti objektov je ± 1 m. Pri višinski regulaciji zunanje ureditve in objektov je potrebno upoštevati neoviran dostop do objektov za vse uporabnike.

Oblikovanje objektov

Fasade naj bodo iz kvalitetnih, trajnih materialov. Strukturno se mora ločiti trgovski del objekta od poslovnega dela. Parterni del ob Celovski cesti mora biti transparenten.

V stanovanjskem delu naj bodo vhodi v objekte poudarjeni. Zunanost mora imeti jasno vodoravno členitev. Členitev naj se doseže z oblikovanjem stavbne mase in fasade ter z izborom barv in materialov. Objekt naj bo obložen s trajnimi materiali.

Dimenzije objektov ter idejna višinska regulacija so podrobneje razvidni na kartah št. 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 in 3.7 - Arhitektonsko-zazidalna situacija.

12. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Obstoječi objekti Avtomontaže znotraj ureditvenega območja se odstranijo. Prav tako se delno odstrani obstoječa komunalna infrastruktura, ki se nadomesti z novo. Potrebno je izdelati načrt ravnanja z gradbenimi odpadki.

13. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

V območju urejanja so dovoljeni samo pomožni komunalni in energetske objekti, ki so v skladu z določili občinskega lokacijskega načrta. Postavljanje baznih postaj mobilne telefonije ni dovoljeno.

Dovoljeno je tudi postavljanje naslednjih objektov urbane opreme in ureditev:

- gostinski vrtovi (brez nadstreškov),
- spominske in turistične table,
- table z imeni lokalov in podjetij, ki so lahko pritrjene na fasado nad lokali v vzdolžni smeri ali konzolno,
- dodatna svetila za objekte, pod pogojem, da ne motijo stanovalcev,

- tipski oglasni stebri za plakiranje v obliki valja,
- tipski svetilni reklamni panoji (Citylight), drugi oglaševalski objekti niso dovoljeni,
- svetilke ob peš poteh in za osvetlitev zelenih površin, pod pogojem, da ne motijo stanovalcev,
- reklamni napisi na stanovanjskih objektih, razen za potrebe pritličnih lokalov, niso dovoljeni,
- na poslovno-trgovski stolpnici so dovoljene trajne table ali drugače oblikovani objekti, ki so lahko osvetljeni z oznakami firm ali z reklamnimi vsebinami. Barvanje reklam po fasadnih površinah ali postavitve reklamnih provizorijev (kot so platna in podobno) ni dovoljeno.

IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, VODOVODNE IN DRUGE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE TER OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NANJO

14. člen (pogoji za prometno urejanje)

Povezovalna cesta in navezava na javno cestno omrežje

Prometni režim se preuredi. Namesto obstoječe interne ceste bo vzpostavljena nova javna povezovalna cesta med Celovško cesto in Cesto Ljubljanske brigade. Povezovalna cesta bo tropasovna z dodatnimi razvrstilnimi pasovi v območju križišč. Vozni pasovi tropasovnice so razporejeni tako, da stranska dva potekata zvezno med križiščema na Celovski cesti in na Cesti Ljubljanske brigade, srednji pas je zavijalni. Dostop do objektov stanovanjskega dela bo potekal preko uvoznih in izvoznih klančin, ki so ob robu cestišča povezovalne ceste in vodijo v kletni del.

Preuredi se križišče Celovška cesta - povezovalna cesta, ki bo imelo naslednje elemente:

1. Povezovalna cesta

smer proti Celovski cesti:

- hodnik za pešce,
- kolesarska steza,
- desni zavijalni pas,
- pas za naravnost in zavijanje v levo,
- levi zavijalni pas,
- prometni otok,

smer s Celovške ceste:

- dva vozna pasova za naravnost,
- kolesarska steza,
- hodnik za pešce.

2. Celovška cesta

smer iz mesta (severni del križišča):

- desni zavijalni pas,
- dva pasova za naravnost,
- levi zavijalni pas,
- prometni otok.

smer v mesto (severni del križišča):

- hodnik za pešce,
- kolesarska steza,
- desni zavijalni pas,

- dva pasova za naravnost,
 - levi zavijalni pas.
- smer iz mesta (južni del križišča):
- desni zavijalni pas,
 - dva pasova za naravnost,
 - levi zavijalni pas.
- smer v mesto (južni del križišča):
- prometni otok,
 - dva pasova za naravnost,
 - desni zavijalni pas,
 - kolesarska steza,
 - hodnik za pešce.

3. Cesta v območje ŠS 1/6

- smer proti Celovški cesti:
- levi zavijalni pas,
 - desni zavijalni pas in smer za naravnost,
- smer s Celovške ceste:
- pas za naravnost.

Križišče bo semaforizirano s prehodi za pešce in kolesarje na vseh štirih krakih.

Preuredi se križišče Cesta Ljubljanske brigade - povezovalna cesta, ki bo imelo naslednje elemente:

1. Povezovalna cesta

- smer proti vzhodu:
- levi zavijalni pas,
 - desni zavijalni pas,
 - kolesarska steza,
 - hodnik za pešce.
- smer proti zahodu:
- vozni pas za naravnost,
 - kolesarska steza,
 - hodnik za pešce.

2. Cesta Ljubljanske brigade

- smer iz mesta (južni del križišča):
- pas za naravnost,
 - levi zavijalni pas,
- smer v mesto (južni del križišča):
- hodnik za pešce,
 - dvosmerna kolesarska steza,
 - avtobusno postajališče,
 - avtobusno postajališče (odstavni pas),
 - pas za naravnost,
- smer iz mesta (severni del križišča):
- pas za naravnost,
- smer v mesto (severni del križišča):
- dvosmerna kolesarska steza,
 - hodnik za pešce,
 - pas za naravnost,
 - prometni otok.

Križišče bo semaforizirano.

Profili povezovalne ceste

Odsek A (navezava na Celovško cesto):

- hodnik za pešce	1.20 m
- kolesarska steza	1.80 m
- pas za zavijanje desno	3.25 m
- pas za zavijanje desno in vožnjo naravnost	3.25 m
- pas za zavijanje levo	3.25 m
- ločilni pas	0.60 m
- vozišče	3.25 m
- vozišče	3.25 m
- kolesarska steza	1.80 m
- hodnik za pešce	3.80 m
Skupaj	25.45 m

Odsek B (klančini):

- hodnik za pešce	1.20 m
- kolesarska steza	1.60 m
- ločilni pas	0.75 m
- izvozna klančina	3.50 m
- ločilni pas	1.50 m
- vozišče	3.50 m
- zavijalni pas	3.50 m
- vozišče	3.50 m
- ločilni pas	1.50 m
- uvozna klančina	3.50 m
- ločilni pas	1.50 m
- kolesarska steza	1.60 m
- zelenica	3.60 m
- hodnik za pešce	4.40 m
Skupaj	35.15 m

Odsek C:

- hodnik za pešce	1.20 m
- kolesarska steza	1.80 m
- vozišče	3.50 m
- zavijalni pas	3.50 m
- vozišče	3.50 m
- pas za vzdolžno parkiranje	2.50 m
- hodnik za pešce	0.60 m
- zelenica	3.40 m
- kolesarska steza	1.60 m
- zelenica	4.30 m
- hodnik za pešce	4.40 m
Skupaj	30.30 m

Odsek D (klančini):

- hodnik za pešce	1.20 m
- kolesarska steza	1.60 m
- ločilni pas	0.75 m
- uvozna klančina	3.50 m
- ločilni pas	1.50 m
- vozišče	3.50 m

- zavijalni pas	3.50 m
- vozišče	3.50 m
- ločilni pas	1.50 m
- izvozna klančina	3.50 m
- ločilni pas	1.50 m
- kolesarska steza	1.60 m
- zelenica	5.40 m
- hodnik za pešce	4.40 m
Skupaj	36.95 m

Odsek E (navezava na Cesto Ljubljanske brigade):

- hodnik za pešce	1.20 m
- kolesarska steza	1.80 m
- vozišče	3.50 m
- zavijalni pas levo	3.00 m
- zavijalni pas desno	3.00 m
- kolesarska steza	1.75 m
- hodnik za pešce	1.60 m
Skupaj	15.85 m

Kolesarski in peš promet

Ob vozišču povezovalne ceste bo ob južni in severni strani potekala enosmerna kolesarska steza in hodnik za pešce. Kolesarska steza in hodnik za pešce se navezujeta na kolesarsko stezo in pločnik na Celovski cesti in Cesti Ljubljanske brigade.

Mirujoči promet

Za načrtovani program je potrebnih skupaj cca 2455 parkirnih mest. Če se spremeni število stanovanj, je potrebno zagotoviti ustrezno število parkirnih mest. Potrebna parkirna mesta se delno lahko zagotovijo v kletnih etažah s parkirnimi napravami za parkiranje dveh vozil na enem parkirnem mestu.

Izračun števila potrebnih parkirnih mest se izdela na podlagi naslednjih izhodišč:

- stanovanja: 2 PM na stanovanje,
- večje trgovine: 1 PM na 50 m² (neto prodajne površine),
- manjše trgovine: 1 PM na 30 m² (neto prodajne površine) oziroma najmanj 2 PM na trgovino,
- poslovni prostori: 1 PM na 40 m² (neto poslovne površine),
- gostinstvo: 1 PM na 10 sedežev,
- skladišča: 1 PM na 100 m² (neto skladiščnih površin).

5 % parkirnih mest mora biti namenjeno za invalide.

Prometna ureditev je razvidna na karti 3.8 Prometnotehnična situacija z idejno višinsko regulacijo.

15. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

Komunalne odpadne vode

Prestaviti je treba kanal za odvajanje komunalne odpadne vode (v nadaljevanju: kanal) na odseku od severnega roba obravnavanega območja do obstoječega kanala med profiloma „C“ in „B“. Obstoječi kanal DN 1100-900 se na omenjenem odseku

ukine in nadomesti s kanalom DN 1000-700, ki bo potekal vzporedno z povezovalno cesto.

Predvidene objekte se preko sekundarnega kanala DN 500-250 priključuje na kanal DN 1000-700.

Interne kanale iz predvidenih objektov se lahko na javni kanal priključuje samo na enem mestu. Mesto priključitve je potrebno uskladiti s projektom interne kanalizacije. Priključevanje komunalnih odpadnih voda iz kletnih prostorov objektov je dopustno le preko kletnega črpališča. Komunalne odpadne vode iz pritličja in višje ležečih etaž se lahko priključujejo gravitacijsko. Kvaliteta komunalnih odpadnih voda mora biti v skladu z veljavno zakonodajo.

Čiste padavinske vode streh iz objektov in ploščadi je treba ponikovati v ponikalnicah, ki bodo situirane v zelenih površinah na obeh straneh objektov.

Padavinske odpadne vode iz povezovalne ceste, parkirišč ob cesti in izvozne ter uvozne rampe v podzemna parkirišča je treba odvajati v javne kanale preko lovilcev olj.

Vodovodno omrežje

Zaradi novogradnje in rekonstrukcije servisne ceste je treba rekonstruirati obstoječi vodovod PVC d 225 in LŽ DN 150.

V območju Celovške ceste je treba obnoviti obstoječi vodovod DN 200 od obstoječega jaška, v katerem je zračnik, ter v območju rekonstruirane ceste do obstoječega hidranta pri podhodu pod Celovško cesto, z vodovodom NL DN 200.

Obnoviti je treba tudi vodovoda PVC Ø 200 in Ø 400 v območju križišča rekonstruirane ceste in Ceste Ljubljanske brigade z nodularno litino istih dimenzij.

Med predvidenimi objekti na funkcionalni enoti F2 in F3 je treba v območju rekonstruirane ceste obnoviti del obstoječega vodovoda LŽ DN 80 z vodovodom NL DN 100.

V času gradnje vodovoda je treba za obstoječe porabnike izdelati začasno povezavo. Vodomerne niše objektov oz. prostori so predvideni v kletih objektov tako, da omogočajo daljinsko odčitavanje vodomeroev.

Vročevodno omrežje

Obstoječe vročevodno omrežje DN 200 oz. 150 poteka v cestišču ob severni strani obravnavanega območja in se z dimenzijo DN 175 nadaljuje ob zahodni strani predvidene pozidave.

Na obravnavanem območju je vir energije za ogrevanje, hlajenje in pripravo tople sanitarne vode predvideno vročevodno omrežje. Zaradi gradnje povezovalne poglobljene ceste je potrebno obstoječe vročevodno omrežje v dolžini cca. 400 m prestaviti.

Novo vročevodno omrežje bo potekalo od odcepa na Cesti Ljubljanske brigade proti območju Avtomontaže pod cestiščem, delno pa pod stropom v celotni dolžini poglobljene ceste ter se bo ob Celovski cesti priključilo nazaj na obstoječe omrežje.

Za napajanje obstoječih in predvidenih objektov na območju severno od povezovalne ceste bo potrebno izvesti odcep v dimenziji DN 200.

Prestavitev trase je potrebno izvesti tako, da se položi novo vročevodno omrežje v zgrajen koridor in nato izvede prevezavo na obstoječi vročevod in to tako, da se oskrba objektov prekine le za čas prevezave vročevodnega omrežja iz obstoječe na novo traso. Prevezavo je možno izvesti le izven ogrevalne sezone.

Plinovod

Obstoječi plinovod DN 150 poteka po Cesti Ljubljanske brigade in DN 200 po zahodni strani Celovške ceste.

Predvideni plin na območju Avtomontaže se bo uporabljal samo v gostinskih lokalih oz. kuhinjah restavracij za potrebe kuhe.

Predvideni plinovod dimenzije DN 100 se bo odcepil od obstoječega plinovoda po Cesti Ljubljanske brigade in bo potekal v smeri JZ ob obstoječem vročevodu in nato po severni strani obravnavanega območja.

Pri odcepu vročevoda za oskrbo severno od predvidenih objektov se predvidi tudi za oskrbo tega območja z zemeljskim plinom v dimenziji DN100. Dimenzije trase, ki poteka od odcepa do novo predvidenega poslovnega objekta ob Celovski cesti, se zmanjša na DN 50.

Elektroenergetsko omrežje

Zaradi gradnje je treba odstraniti tri obstoječe transformatorske postaje in prestaviti srednje in nizkonapetostno omrežje. Odjemalce, ki se oskrbujejo z električno energijo iz teh transformatorskih postaj, bo treba vključiti v novozgrajene TP.

Obvezno je treba zagotoviti nemoteno dobavo električne energije vsem odjemalcem, ki so z električno energijo oskrbovani preko NN omrežja vseh transformatorskih postaj, vključenih v srednjenapetostne kabelske veje, ki potekajo preko ureditvenega območja. Faznost gradnje je treba uskladiti tako, da bo v prvi fazi zgrajena vsa nova kabelska kanalizacija, prestavljeni vsi srednjenapetostni in nizkonapetostni kabli ter priključeni vsi odjemalci, ki bodo zaradi rušitvenih del izključeni iz obstoječih virov električnega napajanja.

Zgraditi je treba tri nove transformatorske postaje s po dvema transformatorjema instaliranih moči 1000 kVA. Dve transformatorski postaji bosta locirani v koridorju pod cesto, ki povezuje Celovsko cesto in Cesto Ljubljanske brigade ob uvozu v kleti stanovanjskih objektov, TP 3 pa v prvi kleti predvidenega novega poslovnega objekta ob Celovski cesti. Pri postavitvi transformatorskih postaj je treba upoštevati zakonska določila. Poleg novih objektov se na transformatorske postaje priključi tudi del obstoječega nizkonapetostnega omrežja v bližnji okolici.

Pri postavitvi transformatorske postaje in vodenju visokonapetostnih kabelskih tras je treba upoštevati določila Uredbe o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96).

Zgraditi je treba novo srednje in nizko napetostno omrežje.

Telekomunikacijsko omrežje

Območje se opremi z javnim TK sistemom in KKS sistemom. Priključke na obstoječe objekte se zaradi rušenja opusti. Predvideni objekti se prek kabelskih priključkov vključijo na LC Šiška. Predvidenih je 3300 priključnih parov. Za potrebe celotnega območja ŠO 1/2 je treba zgraditi nov lokalni komunikacijski center v objektih, ki bodo grajeni v 1. fazi. Celotno omrežje se opremi s kabelsko kanalizacijo, na posameznih relacijah poteka v kletni etaži objekta, tudi po kabelskih policah. Predvidi se ustrezne priključne omare na posameznih objektih vsake od funkcionalnih enot.

Javna razsvetljava

Javno razsvetljavo se predvidi na celotnem ureditvenem območju. Predvidi se standardne tipske elemente razsvetljave, kar omogoča enostavno ekonomično in hitro vzdrževanje naprav in inštalacij. Javna razsvetljava se bo napajala iz obstoječega in novega prižigališča. Lokacije prižigališč se predvidi na krajih, kjer se lahko napajanje razsvetljave izvede optimalno, glede na moč in razporeditev porabnikov razsvetljave, ki se napajajo iz tega prižigališča.

Odstranjevanje odpadkov

Za vse odpadke na lokaciji je potrebno zagotoviti ekološko varen način zbiranja in odstranjevanja. Odpadki se zbirajo ločeno. Odvoz smeti bo iz podzemnega dela

povezovalne ceste med Celovško cesto in Cesto Ljubljanske brigade. Zagotoviti je potrebno reden odvoz vseh odpadnih snovi.

Odstopanja

Odstopanja pri trasah komunalnih in energetskih vodov ter naprav so dovoljena s soglasjem upravljalcev. Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih in energetskih vodov in objektov zaradi ustrežnejše oskrbe ali racionalnejše izrabe prostora.

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

16. člen (varstvo okolja)

Zaščita pred hrupom

Hrup v območju ne sme presegati mejne ravni hrupa 50 (dB(A)) ponoči in 60 (dB(A)) podnevi. Za zmanjšanje obremenitev okolja s hrupom se uporabi aktivne in pasivne protihrupne ukrepe. V postopku izdelave izvedbene dokumentacije je treba izdelati strokovno oceno, s katero je treba dokazati, da dovoljene ravni hrupa niso presežene.

Zaščita ozračja

Odvod zraka iz stanovanj, prezračevanje delovnih in pomožnih prostorov ter gostinskih lokalov je potrebno speljati nad strehe predvidenih objektov. Odpadni zrak mora iz garaž odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj. Stanovanjsko območje je treba ločiti od območja LPP na jugovzhodni strani z zasaditvijo drevesnega pasu.

V času gradnje je potrebno upoštevati okoljevarstvene ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov med gradnjo.

Osončenje

Pri projektiranju objektov je treba upoštevati predpise, ki urejajo to področje. Naravna osvetlitev delov stanovanj z več kot štirimi ležišči ne sme biti zagotovljena izključno skozi odprtine, ki so usmerjene v območju od severozahodne do severovzhodne smeri.

Zaščita vodnih virov

Ureditveno območje leži v tretjem varstvenem pasu vodnih virov centralnega sistema mesta Ljubljane, za katerega velja blažji režim varovanja. Pri projektiranju je treba upoštevati predpise za to področje, zlasti pa naslednje pogoje:

- temelji novozgrajenih objektov in izkopi v času gradnje morajo biti najmanj 2 m nad najvišjim znanim nivojem podtalnice,
- javno in interno kanalizacijsko omrežje mora biti grajeno neprepustno, vodotesnost mora izvajalec dokazati z atestom,
- v kletnih prostorih objektov in garažah ne sme biti talnih odtokov oziroma povezave z javnim kanalizacijskim sistemom. Čiščenje kletnih etaž je lahko strojno oziroma suho,
- parkirne in manipulativne površine morajo biti asfaltirane ali kako drugače utrjene in obrobljene z robniki,
- meteorne vode iz parkirnih in manipulativnih površin morajo odtekat preko lovilca olj v javno kanalizacijo,

- meteorne vode s streh objektov morajo odtekati v ponikovalnice, ki morajo biti locirane izven vplivnih območij povoznih površin,
- trafo postaje morajo biti opremljene z lovilnimi skledami, ki omogočajo zajem transformatorskega olja pri razlitju, variantno se predlaga postavitve suhih transformatorjev,
- prostor za morebitni dieselski agregat mora biti izveden v obliki lovilne sklede,
- pri namestitvi hidravličnih dvigal, morajo biti stene in dna jaškov oljetesni,
- potrebno je pripraviti poseben projekt varovanja podtalnice pri izvajanju izkopnih in gradbenih del.

17. člen
(varstvo kulturne dediščine)

Po vzhodnem delu ureditvenega območja poteka POT (Pot spominov in tovarštva), ki je zaščiten z odlokom, ki ga je treba upoštevati pri vseh posegih v prostor. Morebitni posegi v območje POT-i so možni le s privolitvijo nosilca urejanja prostora.

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

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

Za območje občinskega lokacijskega načrta ni predvidenih ukrepov za obrambo.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami se zagotovi s pogoji za varen umik ljudi in premoženja, ustreznimi odmiki med objekti in dostopnostjo za vse vrste intervencijskih vozil po intervencijskih poteh.

V okviru zaščite pred požarom se predvidijo naslednji ukrepi:

- razdelitev kompleksa na več samostojnih požarno ločenih celot,
- intervencijske poti in površine,
- zunanje hidrantno omrežje,
- ustrezna zaščita pred požarom na posameznih delih objekta (sredstva za gašenje požara, požarni zidovi in drugi ukrepi za preprečevanje prenosa požara med deli objekta, ki so med seboj povezani),
- poti za evakuacijo.

Intervencijske poti in površine

Ob vsakem objektu mora biti zagotovljena ploščad, na kateri je mogoča uporaba lestev in dvižnih ploščadi za gašenje in reševanje. Vozne površine in ploščadi za intervencije morajo biti dimenzionirane na nosilnost 10 ton osnega pritiska.

VII. NAČRT PARCELACIJE

19. člen
(načrt parcelacije)

Gradbene parcele in njihova velikost so na kartah št. 2.3. in 2.4 Načrt gradbenih parcel.

Površine smejo odstopati do 5%.

Parcelacija zemljišč se lahko izjemoma, na podlagi strokovno utemeljenega predloga, ki izhaja iz dovoljenih toleranc, navedenih v 11. členu, izvede tudi drugače, kot določa načrt gradbenih parcel, pri čemer se ne sme spreminjati površin v javni rabi.

20. člen
(javno dobro)

Nova povezovalna cesta med Celovško cesto in Cesto Ljubljanske brigade, določena z oznako C, je javno dobro. Območje ceste je razvidno na kartah št. 2.3 in 2.4 - Načrt gradbenih parcel.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE TER DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE LOKACIJSKEGA NAČRTA

21. člen
(etapnost izvedbe prostorske ureditve)

Izvedba prostorske ureditve je možna v petih ločenih fazah. Prvo fazo predstavlja izgradnja povezovalne ceste s pripadajočo infrastrukturo. Gradnjo infrastrukture je potrebno načrtovati tako, da se zagotovi oskrba predvidene naslednje faze gradnje in vseh obstoječih uporabnikov v prostoru. Naslednje tri faze se predvidijo za izgradnjo stanovanjskega dela, izgradnja poslovno-trgovskega objekta ob Celovski cesti je peta faza. Vsaka faza gradnje mora biti zaključena celota, kjer je začasno zgrajena tudi komunalna oprema in zunanja ureditev. Faznost gradnje je prikazana na kartah št. od 3.11 do 3.15 Faznost izvedbe prostorske ureditve.

22. člen
(drugi pogoji in zahteve za izvajanje lokacijskega načrta)

Gradnjo je potrebno načrtovati tako, da območje gradbišča in njegove ureditve ne bo posegalo na zemljišča zunaj ureditvenega območja.

Investitor sodeluje pri izvedbi tiste javne infrastrukture, ki je potrebna za realizacijo objektov v ureditvenem območju v skladu s programom opremljanja zemljišča.

Do dograditve objektov je potrebno zgraditi prometno ter komunalno in energetska infrastrukturo v ureditvenem območju lokacijskega načrta. Pogoji za izdajo uporabnega dovoljenja je:

- izvedba povezovalne ceste med Celovško cesto in Cesto Ljubljanske brigade v skladu z idejno zasnovo 103/2005, ki jo je izdelal Akropola d.o.o., v maju 2005;
- izgradnja dela vodovoda v skladu z idejno zasnovo 2280 V in izgradnja dela kanalizacije v skladu z idejno zasnovo 2961 K, ki jo je izdelal JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o. v maju 2005;
- izgradnja plinovoda v skladu z idejno zasnovo R-151-P/2005/2 in izgradnja vročevoda v skladu z idejno zasnovo R-76-D/2005/2, ki jo je izdelala Energetika Ljubljana d.o.o., v maju 2005;
- izgradnja elektroenergetskega omrežja v skladu z idejno zasnovo 13/05, ki jo je izdelal Elektro Ljubljana d.d. v maju 2005;
- izgradnja telekomunikacijskega omrežja v skladu z idejno zasnovo 0803 509/2, ki jo je izdelal Dekatel d.o.o., v maju 2005;
- izgradnja javne razsvetljave v skladu z idejno zasnovo 04-30-1849/1920, ki jo je izdelal JRS d.d., v maju 2005.

IX. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI LOKACIJSKEGA NAČRTA

23. člen

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

Po prenehanju veljavnosti občinskega lokacijskega načrta se ureditveno območje za potrebe izdelave pogojev prostorskega reda razdeli na osem območij podrobnejše namenske rabe.

V območjih C – povezovalna cesta, K1 - križišče Celovška, K2 - križišče Cesta Ljubljanske brigade - se dovolijo rekonstrukcijska in vzdrževalna dela v zvezi s cestami in komunalno opremo.

V območjih A1, A2, A3 in A4 - gradnja stanovanjskih in poslovno-trgovskih objektov - so dovoljena le investicijsko-vzdrževalna dela.

V območju AD1 je dovoljeno urejanje zunanjih površin.

X. KONČNE DOLOČBE

24. člen

(vpogled občinskega lokacijskega načrta)

Občinski lokacijski načrt je stalno na vpogled pri:

- Mestni občini Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urbanizem,
- Upravni enoti Ljubljana – Izpostava Šiška,
- Četrtni skupnosti Šiška.

Priloga Spis postopka priprave in sprejemanja akta je stalno na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urbanizem.

25. člen

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

Štev.: 3521-25/2004-6

Ljubljana, dne

Županja
Mestne občine Ljubljana
Danica SIMŠIČ

OBRAZLOŽITEV
osnutka Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja
ŠO 1/2 Šiška (osrednji del)

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelj za sprejem akta so:

- 23. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110702, 8/03), ki določa, da se prostorski akt sprejme z odlokom;
- določila Dolgoročnega plana 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, 26/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, **64/04**, 69/04) (za območje urejanja ŠP 1/3 Viator);
- določila 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01), ki določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema prostorske akte po dvofaznem postopku;
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag (Uradni list RS, št. 86/04);
- Program priprave občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška (osrednji del) (Uradni list RS, št. 89/04).

2. Ocena stanja in razlogi za pripravo novega prostorskega akta

Območje urejanja ŠO 1/2 Šiška (osrednji del) se nahaja v severovzhodnem delu Ljubljane, na območju industrijskega objekta Avtomontaža, ki leži v strnjem poselitvenem območju Šiške, ob mestni vpadnici – Celovški cesti, v bližini priključkov na avtocestno obvoznico.

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta zajema del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška – osrednji del (PUP ŠP 1/3, funkcionalna enota F6).

Pobuda za izdelavo OLN je prišla s strani AM S.P.C. d.o.o., ki želi na območju porušiti obstoječe objekte bivše Avtomontaže in zgraditi stanovanjsko-poslovno-trgovski kompleks. S predvideno zasnovo se prične programsko in oblikovno preoblikovanje industrijskega območja v območje mešanih dejavnosti.

3. Razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

V skladu s spremembami in dopolnitvami prostorskih sestavin dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986-2000 za območje Mestne občine Ljubljana (za območje urejanja ŠP 1/3 Viator) je potrebno izdelati nov prostorski akt, ki bo omogočil uresničitev novonačrtovanih programov.

S sprejemom OLN bo omogočeno:

- rušitev obstoječih objektov Avtomontaže,
- gradnja večstanovanjskih objektov s poslovno-trgovsko-storitvenimi površinami v delu pritličij in prvih nadstropij,
- gradnja poslovno-trgovskega objekta ob Celovški cesti,
- gradnja podzemne garaže,
- gradnja povezovalne ceste med Celovško cesto in Cesto Ljubljanske brigade,
- ureditev zelenih in utrjenih površin.

4. Poglavitne rešitve

4.1. Funkcionalne enote, programi, površine

Ureditveno območje je razdeljeno na funkcionalne enote, povezovalne ceste, križišča povezovalne ceste s Celovško cesto, križišča povezovalne ceste s Cesto Ljubljanske brigade in območja gradnje objektov.

V ureditvenem območju je predvidena gradnja večstanovanjskih objektov in poslovno-trgovske stolpnice. Nova stanovanjska zazidava bo predstavljala dva sklopa medsebojno povezanih večstanovanjskih objektov, ki bo zasnovana tako, da bo navznoter lokacijo zaščitila pred negativnimi vplivi okoliških cest. Neposredno ob Celovski cesti bo poslovno-trgovska stolpnica.

Klet bo organizirana v štirih med seboj ločenih sklopih, ki se preko dovoznih ramp navezujejo na povezovalno cesto. Prvi sklop oz. garaža ob Celovski cesti bo namenjen poslovno-trgovskemu objektu, preostali trije pa stanovanjskemu delu. Poslovno-trgovski objekt ima ločen uvoz. Parkirne površine za obiskovalce bodo v drugi kleti stanovanjskega garažnega dela.

V objektih je skupaj predvidena ureditev cca. 865 stanovanjskih enot.

Skupaj je v objektih predvidenih cca. 103.780 m² bruto etažnih površin nad terenom in 103.710 m² bruto etažnih površin pod terenom.

Bruto etažne površine poslovno-trgovskega objekta ob Celovski cesti (brez kletnega dela):

Trgovske površine	9.800 m ²
Poslovne površine	13.480 m ²
<i>Skupaj</i>	<i>23.280 m²</i>

Bruto etažne površine stanovanjskega dela (brez kletnega dela):

Stanovanjske površine	75.766 m ²
Pomožni prostori (kolesarnice)	762 m ²
Javni program	3.972 m ²
<i>Skupaj</i>	<i>80.500 m²</i>

4.2. Parkiranje

Parkiranje bo v podzemnih garažah. Za ureditev mirujočega prometa bo potrebno predvideti po 2 parkirni mesti na stanovanje, od tega bo 10% namenjenih obiskovalcem, število parkirnih mest za poslovno-trgovski del pa se določi po normativu 1 PM na 30 - 50 m² površin. Proste površine ob objektih bodo namenjene izključno pešcem. Za načrtovani program je potrebnih skupaj 2455 parkirnih mest. Če se bo zaradi združevanja ali razdruževanja stanovanjskih enot spremenilo število stanovanj, bo potrebno zagotoviti ustrezno število parkirnih mest.

4.3. Oblikovanje

Stanovanjski del je v osrednjem delu zasnovan v dveh sklopih v obliki črke E. Vsak sklop bo sestavljen iz nižjega dela vzdolžno ob povezovalni cesti in pravokotno nanj postavljenih višjih objektov. Ob Celovski cesti bo postavljena poslovno-trgovska stolpnica.

Etažnost stanovanjskih objektov bo od 4K+P+9N do največ 4K+P+11N.

Etažnost poslovno-trgovskega objekta bo največ 4K+P+10 N+T.

Največja višina v ureditvenem območju bo višina poslovno-trgovskega objekta, ki bo 50 m. Najvišji stanovanjski objekti bodo višine 38 m.

4.4. Zunanje površine

Proste površine na območju med stanovanjskimi objekti bodo urejene kot skupne ozelenjene površine, namenjene stanovalcem. Površine bodo opremljene s parkovno in urbano opremo ter otroškimi igrali. Ob objektih bodo urejene tlakovane pešpoti, ki bodo omogočale dostop tudi funkcionalno oviranim osebam.

Športne površine bodo urejene v podaljšku trga med dvema stanovanjskima sklopoma, kjer je predvidena večja prosta površina.

Ob poslovno-trgovskem objektu, vzdolž lokalov ob povezovalni cesti in na trgu med obema stanovanjskima deloma, so predvidene ozelenjene in tlakovane površine, kjer bo možna tudi zunanja trgovska in gostinska ponudba.

Ob povezovalni cesti je predviden obojestranski drevored ter posamezne skupine dreves. Drevored bo tudi ob Celovski cesti. Ob jugovzhodni meji območja je predvidena ozelenjena protihrupna pregrada, ob kateri bo zelenica z visoko ozelenitvijo v raščenem terenu.

4.5. Promet

Prometni režim se preuredi. Namesto obstoječe interne ceste bo vzpostavljena nova javna povezovalna cesta med Celovsko cesto in Cesto Ljubljanske brigade. Povezovalna cesta bo tropasovna z dodatnimi razvrstilnimi pasovi v območju križišč. Vozni pasovi povezovalne ceste so razporejeni tako, da stranska dva potekata zvezno med obema križiščema, srednji pas je zavijalni. Dovoz do objektov stanovanjskega dela bo potekal preko uvoznih in izvoznih klančin, ki so postavljene ob rob cestišča povezovalne ceste in vodijo v kletni del, pešpoti, kolesarske steze in urgentni dovozi pa so na nivoju terena.

Prometna rešitev OLN obsega tudi rekonstrukcijo križišč na Celovski cesti in Cesti Ljubljanske brigade, kjer bodo dodani razvrstilni pasovi.

Kot podlaga za prometno ureditev je bila izdelana posebna strokovna podlaga, s katero je bila opredeljena prometna prognoza in raziskani prometni tokovi. Ugotovljeno je bilo, da promet na obodnih cestah lahko sprejme dodatno povečanje prometa.

4.6. Komunalna ureditev

V območju ŠO 1/2 Šiška, v okviru katerega se nahaja tudi območje obravnave, je že zgrajena komunalna in energetska infrastruktura.

V okviru OLN so predvidena dodatna dela na posameznih vodih, gradnja novih, kjer so kapacitete premajhne, in prestavitve posameznih vodov.

4.7. Številčni podatki

površina ureditvenega območja	53.657 m ²
površina zemljišč A1, A2, A3, A4 (območje gradnje)	32.645 m ²
površina pritličij	10.535 m ²
bruto etažna površina (nad terenom)	103.780 m ²
število stanovanj cca.	865
faktor pozidanosti (pritličje)	0.28
faktor izrabe (FSI)	2.79

5. Varovanje okolja

Skladno s predpisi je bilo treba glede na kapaciteto in vsebino OLN izdelati študijo obremenitve stanovanjskih območij s hrupom in kakovostjo zraka, geomehansko in hidrogeološko poročilo, pridobiti mnenje Inštituta za varovanje zdravja (IVZ) glede

varovanja vodnih virov, izdelati študijo elektromagnetnega valovanja oziroma drugih možnih vplivov s strani trafo postaje, s katerimi so dodatno obdelani potrebni ukrepi.

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

Sprejem akta ne bo imel finančnih posledic za MOL.

PRIPRAVIL:

Matija Stupica, univ.dipl.inž.arh.

NAČELNIK:

Igor Jurančič, univ.dipl.inž.arh.

PRILOGE:

- Izvleček iz dolgoročnega plana
- OLN zazidalna situacija pritličje
- OLN zazidalna situacija strehe
- OLN prerezi, fasade