

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA**  
**ŽUPANJA**  
Mestni trg 1, Ljubljana

Štev.: 3521-27/2004-5

Datum: 23. 5. 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 ŠS 3/5 Podutik (vzhodni 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 lokacijske načrte in prenovu  
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 ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del).

ŽUPANJA  
Danica SIMŠIČ

**PRILOGE:**

- osnutek odloka z obrazložitvijo
- grafični prikaz

Na podlagi 12., 23. in 73. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03), Odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 - 2000 - za območje Mestne občine Ljubljana (za območje urejanja ŠR 3/3 Kamna gorica) (Uradni list RS, št. 64/04) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) je Mestni svet občine Ljubljana na ..... seji dne ..... sprejel

## ODLOK

### o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del)

#### I. UVODNE DOLOČBE

##### 1. člen

*(predmet odloka)*

S tem odlokom se sprejme občinski lokacijski načrt za del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (v nadaljevanju: občinski lokacijski načrt), ki vsebuje:

- ureditveno območje 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,
- 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 gradnja dveh večstanovanjskih objektov, gradnja podzemne garaže, ureditev zelenih in utrjenih površin v skupni rabi in se določi pogoje glede posegov v obstoječe objekte.

##### 3. člen

*(sestavni deli občinskega lokacijskega načrta)*

#### I. Besedilo odloka

#### II. Kartografski del, ki obsega naslednje grafične načrte:

- |     |   |          |
|-----|---|----------|
| 1.  | Načrt namenske rabe prostora:                               |          |
| 1.1 | Lega prostorske ureditve v širšem območju                   | M 1:5000 |
| 1.2 | Načrt namenske rabe prostora (prikaz v katastru)            | M 1:1000 |
| 1.3 | Načrt namenske rabe prostora (prikaz v geodetskem posnetku) | M 1:500  |
| 2.  | Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije            |          |

2.1 Načrt ureditvenega območja	M 1:500
2.2 Vplivno območje	M 1:500
2.3 Vplivno območje – prikaz v katastru	M 1:1000
2.4 Načrt parcelacije	M 1:500
2.5 Načrt parcelacije – prikaz v katastru	M 1:1000
3. Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji	
3.1 Arhitekturna zazidalna situacija - nivo terena	M 1:500
3.2 Arhitekturna zazidalna situacija - nivo 1. kleti	M 1:500
3.3. Arhitekturna zazidalna situacija - nivo 2. kleti	M 1:500
3.4 Idejna višinska regulacija	M 1:500
3.5 Zbirni načrt komunalnih vodov	M 1:500
3.6 Požarno varstvo	M 1:500.

#### 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 sprejetih aktov o zavarovanju in seznam sektorskih aktov in predpisov,
- spis postopka priprave in sprejemanja lokacijskega načrta,
- program opremljanja zemljišč za gradnjo.

#### 5. člen

Občinski lokacijski načrt je izdelal Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana, v januarju 2005 pod številko projekta UP 052-04.

## II. UREDITVENO OBMOČJE LOKACIJSKEGA NAČRTA:

#### 6. člen

*(ureditveno območje lokacijskega načrta)*

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta zajema vzhodni del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik. Ureditveno območje lokacijskega načrta obsega površine, na katerih so načrtovani trajni objekti, vključno s površinami, potrebnimi za njihovo nemoteno rabo, površine potrebne v času gradnje in vplivno območje pričakovanih vplivov načrtovanih objektov na okolico.

Meja območja občinskega lokacijskega načrta se začne v severozahodnem vogalu zemljišča s p.št. 573/6 k.o. Glince in poteka na severu po parcelni meji zemljišča s p.št. 573/6 k.o. Glince, nato se v ravni črti nadaljuje do parcelne meje zemljišča s p.št. 1136/1 k.o. Šentvid nad Ljubljano, kjer se obrne proti jugu in poteka ob parcelni meji zemljišč s p.št. 1136/1 k.o. Šentvid nad Ljubljano in 573/6 k.o. Glince do Pilonove ulice. Tam se meja območja obrne proti zahodu in poteka ob parcelni meji zemljišča s p.št. 573/6 k.o. Glince na južni in zahodni strani ter se zaključi v severozahodnem vogalu zemljišča s p.št. 573/6 k.o. Glince. Meja ureditvenega območja je razvidna v karti Načrt namenske rabe prostora.

Seznam parcel v obravnavanem območju: 1136/1 (del) k.o. Šentvid nad Ljubljano, 573/6 k.o. Glince in 574/2 k.o. Glince.

Površina ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta znaša skupaj 6229 m<sup>2</sup>.

7. člen:  
*(vplivno območje)*

Vplivno območje občinskega lokacijskega načrta bo v času gradnje zajemalo vsa zemljišča znotraj ureditvenega območja (zemljišča s parcelnimi številkami 573/6 k.o. Glince in 574/2 k.o. Glince ter 1137 k.o. Šentvid nad Ljubljano).

Po izgradnji prostorske ureditve bo vplivno območje občinskega lokacijskega načrta obsegalo ista zemljišča.

### III. UMEŠTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

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

Obravnavana gradnja ne bo predstavljala bistvene dodatne obremenitve na že vzpostavljeno prometno in komunalno infrastrukturo v širšem območju. V bližini se nahajajo vse dejavnosti, potrebne za normalno oskrbo obravnavane lokacije.

Obravnavana gradnja ne bo imela negativnih vplivov na varnost pred požarom, na higiensko in zdravstveno zaščito okolice. Za preprečitev nevarnosti pri uporabi bo potrebno ustrezno trajno zavarovati brežino kamnoloma.

Predvidena gradnja bo vplivala na podobo krajine, zato so v občinskem lokacijskem načrtu natančno določeni pogoji za maksimalne gabarite objektov.

Na obravnavane objekte bo vplival hrup predvidene avtocestne povezave Šentvid – Koseze.

9. člen  
*(opis rešitev načrtovanih objektov)*

Na zemljiščih s p.št. 573/6 in 574/2 k. o. Glince je predvidena gradnja dveh večstanovanjskih objektov. Nova zazidava bo predstavljala manjši zazidalni otok s samosvojo zazidalno strukturo, ki bo zasnovana tako, da bo navzven vizualno sanirala degradirano območje, navznoter pa lokacijo zaščitila pred negativnimi vplivi avtoceste.

#### Kleti (K)

Pod objektoma sta predvideni dve skupni podzemni etaži, namenjeni parkiriščem in servisnim prostorom objektov.

#### Pritličje (P), nadstropja (N) in terasne etaže (T)

V obeh objektih je skupaj predvidena ureditev okvirno 120 stanovanjskih enot. V pritličju in nadstropjih so predvidena manjša stanovanja, v terasnih etažah pa večje stanovanjske enote.

Stanovanja bodo dostopna prek notranjih stopnišč. Stanovanja je mogoče med seboj združevati in razdruževati. Stanovanja v terasnih etažah 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 140.

#### Zmogljivosti

Skupaj je v objektih predvidenih cca. 10.930 m<sup>2</sup> brutoetažnih površin nad terenom in 7.085 m<sup>2</sup> brutoetažnih površin pod terenom.

Predvideni maksimalni faktor izrabe FSI = 1,95. (Faktor izrabe je količnik med bruto etažno površino objekta in površino gradbene parcele objekta. V bruto etažno površino se šteje površina objekta nad terenom, brez kleti.)

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

#### 10. člen

*(opis načrtovane ureditve zunanjih površin)*

Proste površine na območju gradbene parcele ob večstanovanjskih objektih bodo urejene kot skupna ozelenjena površina, namenjena stanovalcem večstanovanjskih objektov. Površina bo opremljena s parkovno in urbano opremo in igrali za igro otrok. Ob objektih bodo urejene tlakovane pešpoti, ki bodo omogočale dostop tudi funkcionalno oviranim osebam. Zelenice in pešpoti v območju intervencijske poti, ki je prikazana v karti Požarno varstvo, morajo biti utrjene na osni pritisk 10 ton.

Za potrebe stanovanj v pritličju je na terenu pred stanovanji dovoljena ureditev tlakovanih površin v pasu širine maksimalno 4 m. Ograjevanje »atrijev« ob objektu ni dovoljeno.

V sklopu zunanje ureditve bosta izvedena tudi preoblikovanje in sanacija brežine kamnoloma. Brežina kamnoloma je lahko oblikovana pod kotom največ 70 stopinj. Brežino je treba stabilizirati in zaščititi v skladu z navodili iz geološkega poročila. Zgornji rob brežine se zaščiti s trajno varovalno mrežo.

Na jugovzhodni strani bosta s Pilonove ulice urejena uvoz v podzemno garažo in dostop do prostora za zbiranje odpadkov, ki bo v objektu v nivoju 1. kleti.

Ob apnenici bo tlakovan obhodni pas, širok 1,5 m – 3 m, ki bo omogočal njen ogled in vzdrževanje. Višinska razlika med koto tlaka ob apnenici in koto terena zunanje ureditve ob stanovanjskih objektih bo premoščena z opornim zidom.

Del zemljišča s parcelno številko 1136/1 k.o. Šentvid nad Ljubljano, ki sega v ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta, je predviden za ureditev zelene rekreacijske površine. Dovoljene so nasaditve, ureditev pešpoti, namestitev klopi in igral za igro otrok.

#### 11. člen

*(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)*

Vodoravni gabariti

Tlorisna kompozicija stanovanjske soseske bo sestavljena iz dveh objektov v obliki črke U s skupnima kletnima etažama. Objekta bosta z vhodnima deloma obrnjena drug proti drugemu. Vodoravni gabariti objektov se bo spreminjal po etažah. Spodnje štiri etaže in pritličje bodo imeli enake mere. Linije fasad zgornjih treh etaž bodo odmaknjene v notranjost glede na linijo fasade spodnjega dela objekta, deloma pa se bodo z linijo fasade spodnjega dela objekta ujemale.

Zunanje tlorisne mere obeh nadzemnih delov bodo znašale 28,00 m x 32,80 m. Zunanja mera kleti bo znašala 49,60 m x 70,40 m.

Pri zunanjih merah objekta je dopustno odstopanje  $\pm 5\%$ .

Terasne etaže bodo zavzemale največ 70 % površine pritlične etaže objekta.

Navpični gabariti

Etažnost objekta bo največ 2K+P+4N+3T (terasne etaže).

Najmanjša dopustna svetla višina za kletne etaže je 2,30 m. Brutoetažna višina stanovanjskih etaž bo do 3,00 m.

Višina venca bo 16 m (z odstopanjem  $\pm 1,00$  m). Višino venca predstavlja višina ograje terase prve terasne etaže, merjena od kote zunanjega tlaka ob objektu.

Objekt bo visok 24,50 m (z odstopanjem  $\pm 1,00$  m). Višino objekta predstavlja najvišja točka objekta, merjena od kote zunanjega tlaka ob objektu.

#### Idejna višinska regulacija

Zunanja ureditev bo prilagojena terenu in višinskim potekom Pilonove ceste. Kota finalnega tlaka v pritličju stanovanjskih objektov je 321,00 m. Odstopanje pri določeni višinski koti objektov je  $\pm 0,50$  m.

Pri višinski regulaciji zunanje ureditve in objekta je treba upoštevati neovirano dostopnost do objekta za vse uporabnike.

#### Oblikovanje objektov

Zunanost mora imeti jasno vodoravno členitev med glavno stavbno maso (pritličje in 4 nadstropja) in terasnimi etažami. Členitev naj se doseže z oblikovanjem stavbne mase in fasade ter z izborom barv in materialov. Objekt bo obložen s trajnimi materiali. Obloga zgornjih treh etaž se razlikuje od obloge spodnjih etaž po teksturi in barvi.

Dimenzije objektov ter idejno višinska regulacija so podrobneje razvidni iz grafičnih prilog Arhitekturna zazidalna situacija - nivo terena, Arhitekturna zazidalna situacija - nivo 1. kleti, Arhitekturna zazidalna situacija - nivo 2. kleti in Idejna višinska regulacija.

#### 12. člen

*(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)*

#### Rušitve

Objekt, ki stoji v območju na zemljišču s p.št. 574/2 k.o.Glince, je predviden za odstranitev.

#### Obstoječi objekt - apnenica

Na objektu apnenice so dovoljena investicijsko-vzdrževalna dela in posegi v zvezi s predstavitvijo apnenice v prostoru. Vsi posegi na objektu apnenice in pripadajoča zunanja ureditev morajo biti izvedeni v skladu s pogoji pristojnega Zavoda za kulturno dediščino.

#### 13. člen

*(pogoji za gradnje enostavnih objektov)*

Na obravnavanem območju je dovoljena postavitve naslednjih enostavnih objektov:

- pomožni objekti za lastne potrebe (nadstrešek za zaščito koles, uta - senčnica, varovalna ograja kamnoloma, igriščna ograja, oporni zidovi za premostitev višinskih razlik med terenom ob objektih in terenom ob apnenici), ki so prikazani v karti Arhitekturna zazidalna situacija
- vsi tisti pomožni infrastrukturni objekti, ki so potrebni za priključitev stanovanj in drugih prostorov v objektu na javno komunalno infrastrukturo
- urbana oprema: skulptura ali druga prostorska inšalacija, ureditev otroškega igrišča

#### IV. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, VODOVODNE IN DRUGE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOST PRIKLJUČEVANJA NANJO

14. člen  
*(pogoji za prometno urejanje)*

Dovozna cesta in navezava na javno cestno omrežje:

Dovozna cesta do obravnavanega območja je Pilonova ulica, ki se prek Kamnogoriške ceste navezuje na širše mestno cestno omrežje. Za navezavo na javno cestno omrežje je predviden nov priključek iz Pilonove ulice. Nov priključek z dvosmernim prometom se bo uporabljal kot uvoz v kletne etaže za osebna vozila. Na skrajnem severnem in južnem robu parcele se na Pilonovo ulico izvede tudi priključek za intervencijsko pot.

Občinski lokacijski načrt obravnava priključke na Pilonovo ulico do meje ureditvenega območja. Razmejitev je razvidna v karti Zbirni načrt komunalnih vodov.

Dostop do objektov

Uvoz v garažo je predviden iz Pilonove ulice. Stanovanjska objekta bosta dostopna peš, iz garaže po navpičnih komunikacijskih jedrih in s terena po pešpoti ob objektih. Proste površine ob objektih bodo namenjene izključno pešcem. Za potrebe gašenja v primeru požara je okoli objektov predvidena intervencijska pot.

Mirujoči promet

Za ureditev mirujočega prometa je treba predvideti po 2 parkirni mesti na stanovanje. Garažni objekt mora imeti 5 % parkirnih mest rezerviranih za vozila oseb z invalidskimi vozički. Za načrtovani program je potrebnih skupaj 240 parkirnih. Če se zaradi združevanja ali razdruževanja stanovanjskih enot spremeni število stanovanj, je treba zagotoviti ustrezno število parkirnih mest. Potrebna parkirna mesta se delno lahko zagotovijo s parkirnimi napravami za parkiranje dveh vozil.

15. člen  
*(pogoji za komunalno in energetska urejanje)*

Obravnavani objekt se bo priključili na obstoječe in projektirano komunalno energetska omrežje. Občinski lokacijski načrt obravnava komunalne vode in priključke do meje ureditvenega območja. Razmejitev je razvidna v karti Zbirni načrt komunalnih vodov.

Kanalizacija

Za odvajanje odpadnih komunalnih vod iz objekta se izvede priključek na predvideno javno kanalizacijo za odvod odpadne vode na Pilonovi ulici.

Čiste padavinske vode s streh, nepovoznih utrjenih površin in zelenic nad streho garaže bodo speljane v odprti jarek ob Pilonovi ulici. Vode z utrjenih površin za motorni promet se preko lovilcev olj odvajajo v odprti jarek ob Pilonovi ulici.

Na južnem vogalu območja, ob Pilonovi ulici, se izvede črpališče za javno kanalizacijo.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati projektno nalogo št. 2926K: Izgradnja vodovoda in kanalizacije zaradi novogradnje ob Pilonovi ulici na območju bivšega kamnoloma (Območje urejanja ŠS 3/5 – Podutik), ki jo je izdelal JP Vodovod – Kanalizacija, d.o.o., v decembru 2004.

Vodovod

Vzdolž severozahodnega roba ureditvenega območja se izvede del novopredvidenega sekundarnega vodovoda premera NL DN 100 z nadzemnim hidrantom.

Za oskrbo z vodo se predvidi priključek na predvideno javno vodovodno omrežje na Pilonovi ulici.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati projektno nalogo št. 2259V: Izgradnja vodovoda in kanalizacije zaradi novogradnje ob Pilonovi ulici na območju bivšega kamnoloma (Območje urejanja ŠS 3/5 – Podutik), ki jo je izdelal JP Vodovod – Kanalizacija, d.o.o., v decembru 2004.

#### Plinovod

Za oskrbo s plinom se predvidi priključni plinovod premera DN 110 z navezavo na predvideni plinovod na Pilonovi ulici.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno zasnovo št. R-45-P/15: Plinovodno omrežje za del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del), ki jo je izdelala Energetika Ljubljana v novembru 2004.

#### Elektroenergetski vodi

Za priključitev objektov na električno omrežje je treba zgraditi novo transformatorsko postajo (TP). Transformatorska postaja bo izvedena na zahodni strani objekta. Za vključitev transformatorske postaje v SN-omrežje je treba zgraditi novo kabelsko kanalizacijo. Iz nove transformatorske postaje je predvideno NN-kabelsko omrežje do novo predvidenih objektov.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno rešitev št. ELR2 485/04: Elektrifikacija območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del), ki jo je izdelal Elektro Ljubljana v decembru 2004.

#### Telekomunikacijski vodi

Objekti se bodo priključili na telekom in CA-TV omrežje preko predvidene kabelske kanalizacije, ki bo potekala po Pilonovi ulici.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno rešitev št. 40122041: Načrt telekomunikacij, ki jo je izdelal TK projekt, d.o.o., v decembru 2004.

#### Zunanja razsvetljava

Zunanje površine ob objektih bodo osvetljene z interno razsvetljavo, ki se jo predvidi v načrtu zunanje ureditve.

#### Odpadki

Za zbiranje gospodinjskih odpadkov je predvideno zbirno mesto v prvi kletni etaži objekta. Pri projektiranju je treba upoštevati Pravilnik o minimalnih pogojih za določitev zbirnega in odjemnega mesta ter o načinu določanja velikosti posod za zbiranje komunalnih odpadkov. Dostop za komunalna vozila bo po Pilonovi ulici. Prostor za zbiranje odpadkov bo s Pilonovo ulico povezan s potjo, katere dolžina ne sme presežati 14 m.



## Odstopanja

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

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

### 16. člen (varovanje okolja)

#### Zaščita pred hrupom

Po Uredbi o hrupu v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 45/95, 66/96) za območje velja III. stopnja varstva pred hrupom. Zaradi bodoče avtocestne povezave Šentvid–Koseze bo na območju novogradnje obremenitev s hrupom v nočnem času presegala mejno raven za vir hrupa na izpostavljenih krilih novogradnje v višjih bivalnih etažah, na zelenih in funkcionalnih površinah ob objektu pa obremenitev s hrupom ne bo presežena.

V DLN in projektu PGD za avtocestni odsek Šentvid–Koseze je za obravnavano območje predvidena izvedba protihrupnega zemeljskega nasipa, visokega do 6 m nad niveleto avtoceste. S samo izvedbo 6-metrskega zemeljskega nasipa bi bila novogradnja zaščitena do višine druge etaže.

Za novogradnjo je treba izvesti potrebne zaščitne ukrepe pred hrupom bodoče avtocestne povezave Šentvid–Koseze. Pri projektiranju se upošteva strokovna ocena obremenitve s hrupom (Epi spektrum, d.o.o., december 2004). Predvidi se pasivna zaščita z ustreznimi zvočnoizolativnimi okni. V bivalnih enotah med pritličjem in četrto etažo objekta je potrebno pri vgradnji oken predvideti hrupno rezistenčne zračnike. V zadnjih treh etažah glede na potrebno visoko zvočno izolirnost oken vgradnja pasivnih zračnikov ni dovoljena, zato je smiselno predvideti prisilno prezračevanje prostorov. Stanovanja je potrebno zaščititi pred hrupom iz transformatorske postaje s pravilno izbiro lokacije (ne v neposredni bližini stanovanj) in zapiranje transformatorja v akustični oklep, ki preprečuje širjenje zvoka.

#### Zaščita ozračja

Odvod zraka iz stanovanj je treba speljati nad streho predvidenega objekta. Prezračevanje garaže se spelje v okolje. Predvidena mesta za izpuh odpadnega zraka so označena v karti Arhitekturna zazidalna situacija.

#### Osončenje

Pri projektiranju je treba upoštevati določila Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj. Naravna osvetlitev delov stanovanj z več kot 4 ležišči ne sme biti zagotovljena izključno skozi odprtine, ki so usmerjene v območju od severovzhodne do severozahodne smeri.

#### Zaščita vodnih virov

Obravnavano območje leži v širšem vodovarstvenem območju z oznako VVOIII. vodnih virov centralnega sistema mesta Ljubljane. Pri projektiranju je treba upoštevati Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja in naslednje pogoje:

- kanalizacijski sistemi morajo biti izvedeni neprepustno za vodo, neprepustnost se potrdi s tlačnim preskusom;

- tla in stene v kletnih etažah morajo zagotoviti vodotesnost, tako da bodo le-te v celoti predstavljale lovilno skledo;
- kletne etaže objekta in izkopi v času gradnje lahko segajo le do globine 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih;
- v času izkopa gradbene jame je treba izvajati strog nadzor nad morebitnim vnosom nevarnih snovi v podtalje;
- v projektu je treba predvideti možnost prečrpavanja zaledne vode iz gradbene jame, za kar je treba pridobiti vodno soglasje;
- prostor za uporabo in čiščenje naprav za izdelavo betona ipd., strojev za geotehnično vrtanje in rezkalnikov na gradbišču je treba izvesti vodotesno, z dvignjenim obodnim robom, odvodnjavanje vode pa je treba speljati iz vodovarstvenega območja (v kanalizacijo).

#### 17. člen

*(varstvo kulturne dediščine)*

Vse posege na območju gradbene parcele apnenice, ki je zavarovana kot kulturni spomenik lokalnega pomena, se izvaja v soglasju s pristojno službo za varstvo kulturne dediščine.

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

#### 18. člen

*(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)*

Za območje lokacijskega načrta ni predvidenih ukrepov za obrambo.

V okviru zaščite pred požarom se izvedejo naslednji ukrepi:

- intervencijske poti in površine,
- zunanje hidrantno omrežje,
- ustrezna zaščita pred požarom na posameznih delih objekta (notranja hidrantna mreža, druga 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

Do predvidenega objekta je treba zagotoviti dostop in površine za delovanje intervencijskih gasilskih vozil in tehnike v skladu z določili SIST DIN 14090. Utrjene intervencijske poti in dostopi morajo biti široki najmanj 3 m, na mestu, kjer je predvideno delovanje vozil, pa še dodatna 2 m. Intervencijske poti morajo biti oddaljene od objekta 3 do 9 m. Intervencijska pot mora omogočati krožno vožnjo.

Vse povozne površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti dimenzionirane na osni pritisk 10 t.

Plošča nad kletjo mora biti dimenzionirana na dodaten pritisk, ki ga zahtevata uporaba intervencijskih vozil in morebitna rušitev objekta nanjo.

### Hidrantna mreža

V primeru požara se bo za gašenje uporabljala voda iz javnega hidrantnega omrežja. Skladno z izdelano projektno nalogo za gradnjo javnega vodovoda so ob robu obravnavanega območja predvideni trije nadzemni hidranti.

V fazi projektiranja je treba preveriti zadostnost količine vode in po potrebi predvideti še dodatne zunanje hidrante. V objektih se predvidi tudi notranjo hidrantno mrežo ali drug način zagotavljanja požarne varnosti.

## VII. NAČRT PARCELACIJE

### 19. člen

*(načrt parcelacije)*

Parcelacija zemljišča je določena na karti št. Načrt parcelacije.

Zemljišče sestavljajo parcele:

P1, gradbena parcela večstanovanjskih objektov. Površina 5.888 m<sup>2</sup>.

P2, gradbena parcela apnenice. Površina 100 m<sup>2</sup>.

P3, zelenica. Površina 241 m<sup>2</sup>.

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

### 20. člen

*(javno dobro)*

V območju ki se ureja z občinskim lokacijskim načrtom, ni zemljišč, ki bi bila opredeljena kot javno dobro.

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

### 21. člen

*(etapnost izvedbe prostorske ureditve)*

Vsi posegi znotraj gradbene parcele stanovanjskih objektov (parcels P1) se izvajajo kot ena zaključena faza.

### 22. člen

*(drugi pogoji in zahteve za izvajanje lokacijskega načrta)*

V času gradnje je treba zagotoviti geotehnični nadzor in redni nadzor stanja objektov zaradi gradbenih posegov v njihovi bližini.

Gradnjo je treba 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 in Sporazumom o ukrepih za potrebe stanovanjske soseske ŠS 3/5 Podutik, vzhodni del (DARS, št. 423/2005).

## IX. ROKI ZA IZVEDBO PROSTORSKE UREDITVE IN ZA PRIDOBITEV ZEMLJIŠČ

### 23. člen

*(roki za izvedbo prostorske ureditve in za pridobitev zemljišč)*

Do dograditve objektov je treba zgraditi prometno ter komunalno in energetska infrastrukturo, ki ni v ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta. Pogoj za izdajo uporabnega dovoljenja je:

- izvedba rekonstrukcije vozišča Pilonove ulice
- izgradnja dela sekundarnega vodovoda in kanalizacije v skladu s projektno nalogo št. 2259V: Izgradnja vodovoda in kanalizacije zaradi novogradnje ob Pilonovi ulici na območju bivšega kamnoloma (Območje urejanja ŠS 3/5 – Podutik), ki jo je izdelal JP Vodovod – Kanalizacija, d.o.o., v decembru 2004
- izgradnja plinovoda v skladu z idejno zasnovo št. R-45-P/15: Plinovodno omrežje za del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del), ki jo je izdelala Energetika Ljubljana v novembru 2004
- izgradnja elektroenergetskega omrežja v skladu z idejno rešitvijo št. ELR2 485/04: Elektrifikacija območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del), ki jo je izdelal Elektro Ljubljana v decembru 2004.
- izgradnja telekomunikacijskega omrežja v skladu z idejno rešitvijo št. 40122041: Načrt telekomunikacij, ki jo je izdelal TK projekt, d.o.o., v decembru 2004.
- izgradnja javne razsvetljave v skladu s projektno dokumentacijo za rekonstrukcijo Pilonove ulice

Zemljišča, potrebna za posege v ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta, je investitor že pridobil.

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

### 24. člen

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

Na objektu apnenice so dovoljena investicijsko vzdrževalna dela.

Po dograditvi novega stanovanjskega kompleksa so na njem dovoljena investicijsko-vzdrževalna dela. Dovoljena so tudi združevanja in razdruževanja stanovanj, pri čemer se ne sme spreminjati zunanji izgled objekta. Pri tem je treba zagotoviti predpisano število parkirnih mest za vsako stanovanje v objektu. Največje dopustno število stanovanj za celotno ureditveno območje je 140.

## XI. KONČNE DOLOČBE

## 25. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati tista določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š3 – Podutik (Uradni list SRS, št. 20/89, in Uradni list RS, št. 58/92, 17/97, 37/98, 63/99, 44/02), ki se nanašajo na ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta.

## 26. člen

Občinski lokacijski načrt za del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del) je stalno na vpogled pri:

- Mestni občini Ljubljana, MU, Oddelek za urbanizem,
- Upravni enoti Ljubljana, Izpostava Šiška in
- Četrtni skupnosti Dravlje.

## 27. člen

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

Št. 3521-27/2004-5  
Ljubljana, dne

Županja  
Mestne občine Ljubljana  
Danica SIMŠIČ

**OBRAZLOŽITEV**  
**osnutka Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za vzhodni del**  
**območja urejanja ŠS 3/5 Podutik**

**1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelj za sprejem odloka so:

- 23. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 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 ŠR 3/3 Kamna gorica);
- 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;
- Program priprave občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja ŠS 3/5 Podutik (vzhodni del) (Uradni list RS, št. 89/04).

**2. Ocena stanja in razlogi za pripravo novega prostorskega akta**

Ureditveno območje se nahaja v vzhodnem delu območja urejanja ŠS 3/5 Podutik. Na zahodnem delu poteka meja ureditvenega območja po meji parcel št. 1138/1 k.o. Šentvid in 573/6 k.o. Glince, na ostalih straneh pa ureditveno območje meji na območje, ki je obdelano v lokacijskem načrtu za avtocestni odsek Brod - Koseze.

V naravi je ureditveno območje opuščen kamnolom, ki se nahaja med območjem urejanja ŠS 3/5 in avtocestnim odsekom, ki je v izgradnji. Zemljišče je delno ravno, del območja pa je skalnata stena, visoka ca 25 m. Območje, ki je obdano z visokim mešanim gozdom, se neposredno navezuje na Pilonovo ulico. V ureditvenem območju je opuščena apnenica, ki je zaščitena z odlokom kot kulturna dediščina.

Z realizacijo avtoceste, ki se nahaja v neposredni bližini, se bo v celoti spremenilo naravno okolje v urbanizirano.

**3. Razlogi in cilji, zakaj je akt potreben**

Namen spremembe in dopolnitve dolgoročnega plana je bil, da se izkoristi sedaj neuporabno zemljišče in sočasno sanira opuščeni kamnolom. Z izdelavo in sprejemom lokacijskega načrta za ureditveno območje se omogoči komunalna ureditev in gradnja manjšega stanovanjskega kompleksa.

**4. Poglavitne rešitve**

**4.1. Zazidalna zasnova**

V ureditvenem območju je predvidena gradnja dveh stanovanjskih objektov s cca 120 stanovanji. Možna je delitev stanovanj na manjša, vendar skupno število stanovanj ne sme presegati 140.

Stanovanjska objekta sta tlorisne dimenzije cca 33 x 28 m, etažnost je pritličje, 4 etaže in terasni del, ki je troetažen. Terasni del je zamaknjen navznoter glede na tipično stanovanjsko etažo.

Predvideni sta dve podzemni garaži, na vsako stanovanje sta po dve parkirni

mesti. Zunanje površine so namenjene peš dostopom do objektov, večji del pa je skupna zelenica z otroškimi igrišči.

Uvoz v garažo in dostop do nivoja pritličja, kjer so vhodi, je neposredno s Pilonove ulice. Urgentni dostop je predviden po utrjenih ozelenjenih površinah v nivoju pritličja. Zbiranje smeti je v prvi kletni etaži, do koder je tudi omogočen dostop vozil za odvoz.

Del ureditvenega območja zaseda apnenica, ki je zaščitena kot kulturna dediščina. Območje apnenice je vključeno v območje kot del zelenih površin, vendar z ločenim režimom urejanja po pogojih Zavoda za kulturno dediščino.

Na zahodnem delu ureditvenega območja je stena opuščene kamnoloma. Stena bo sanirana tako, da se kamenje ne bo porušilo, na vrhnjem robu stene bo varovalna ograja.

Širše območje je ozelenjeno, v smeri proti severozahodu je gozd s posebnim namenom, kjer posegi niso dovoljeni. Tudi v samem ureditvenem območju je predvidena izdatna ozelenitev, delno kot trata z grmovnicami, delno drevjem ob robovih, kjer je raščen teren.

#### 4.2. Šolstvo in otroško varstvo

Otroci z novega stanovanjskega kompleksa bodo obiskovali obstoječe vzgojnovarstvene ustanove in šole. Najbližji vrtci in šole so v stanovanjskem območju ŠS 4/1, ki je vzhodno od nove avtoceste. Preko avtoceste je predviden most za pešce, ki bo pot do šole skrajšal. Celotno območje bo zgrajeno v eni gradbeni fazi.

#### 4.3. Promet

Ureditveno območje se preko Pilonove ulice proti zahodu navezuje na stanovanjsko območje v Podutiku. V smeri proti zahodu se Pilonova ulica priključi na Kamnogoriško cesto, ki bo tudi glavna napajalna smer območja.

#### 4.4. Oskrba

Dnevna oskrba je predvidena v peš razdalji iz lokalov na Podutiku.

#### 4.5. Okolje

Predvideni so ukrepi za zaščito okolja v skladu s pogoji soglasodajalcev. Predvidena je tretja stopnja zaščite pred hrupom. Potrebna je tako aktivna kot pasivna zaščita pred hrupom z avtoceste.

#### 4.6. Komunalna ureditev

Območje ni komunalno urejeno. Predvidena je kompletna komunalna, energetska in prometna infrastruktura. Komunalni vodi so delno v ureditvenem območju, delno pa v območju, ki se ureja z lokacijskim načrtom za avtocesto, kjer investitor prav tako nosi stroške opremljanja.

#### 4.7. Številčni podatki

površina ureditvenega območja	6229 m <sup>2</sup>
površina gradbene parcele stanovanjskega dela	5888 m <sup>2</sup>
površina apnenice	100 m <sup>2</sup>
površina zelenega območja	244 m <sup>2</sup>
zazidalna površina v pritličju	1801 m <sup>2</sup>
površina pešpoti, zelenic in igrišč v sklopu zazidalnega dela	4087 m <sup>2</sup>

površina nadzemnega dela objektov	10930 m <sup>2</sup> BT
površina podzemnega dela	7085 m <sup>2</sup> BT
faktor izrabe FSI	1,95
število stanovanj	120 (max 140)
število parkirnih mest na stanovanje	2
skupno število parkirnih mest	240 (max 280)

**5. 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.  
višji svetovalec

**NAČELNIK**

Igor Jurančič, univ.dipl.inž.arh.

**PRILOGA:**

- izvleček iz dolgoročnega plana
- zazidalna situacija - nivo pritličja
- aerofoto posnetek