



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

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

Številka: 3501-13/2005-41
Datum: 4. 2. 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: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem
načrtu za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR
1/2-1 Bellevue

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

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

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61., 74. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 – ZVO1B) 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 dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue (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 prostorske ureditve območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin ter gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

3. člen (sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del OPPN, 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 1:2000 |
| 3. | Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1 | Katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1: 1000 |

3.2	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1: 500
3.3	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.4	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu	M 1:500
3.5	Načrt površin na katastrskem 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 tipične etaže	M 1:500
4.3	Ureditvena situacija – nivo strehe	M 1:500
4.4	Ureditvena situacija – nivo kleti	M 1:500
4.5	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.6	Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture	M 1:500
4.7	Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti	M 1:500
4.8	Načrt odstranitve objektov	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega akta,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. program opremljanja zemljišč za gradnjo,
7. povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelal Linear d.o.o., Resljeva 4, Ljubljana, pod številko projekta A-70-06 v aprilu 2008.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: del 1128, del 1172, 1173, 1174/1, 1174/2, 1174/3, 1174/4, 1174/5, 1174/6, del 1249/1, del 1446/1, del 1447, vse v katastrski občini Spodnja Šiška (v nadaljevanju: k.o. Spodnja Šiška).

Območje OPPN zajema 10.611 m².

2. Meja

Meja območja OPPN poteka v k.o. Spodnja Šiška. Prične se na jugovzhodnem delu območja, v točki št. 1, ki se nahaja na parceli št. 1447, od koder poteka po južnem robu Frankopanske ulice v loku do točke št. 5 in naprej po južnem robu cestišča proti jugozahodu do točke št. 11. Od tu se nadaljuje po meji parcel št. 1255/2 in 1255/1 do Celovške ceste. Od

točke št. 14 poteka meja območja OPPN po parceli 1446/1 po robu hodnika za pešce proti jugovzhodu, se v točki št. 15 obrne proti jugozahodu in prečka Celovško cesto. V točki št. 16 se obrne proti severozahodu, kjer poteka po robu hodnika za pešce in v točki št. 17 spremeni smer proti severovzhodu in ponovno prečka Celovško cesto. V točki št. 18 ponovno sledi poteku hodnika za pešce po Celovski cesti proti jugovzhodu do točke št. 19, kjer se obrne proti severovzhodu in poteka po severni meji parcele št. 1249/1 do točke št. 30. V točki št. 30 meja območja OPPN obrne smer proti severu in v nadaljevanju poteka po parceli št. 1172 po vzhodnem robu Gubčeve ulice do točke št. 31, kjer se v loku obrne proti severovzhodu. V nadaljevanju poteka po južnem robu Žibertove ulice po parceli št. 1128 do točke št. 35. Tu sledi poteku roba cestišča Medvedove ceste po parceli št. 1447 proti jugovzhodu do izhodiščne točke št. 1.

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

Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnega načrta 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in grafičnega načrta 3.3 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu«.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosodnjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN leži v osrednjem delu pretežno stanovanjskega območja ŠS 1/1-2 Stara Šiška. Notranji komunikaciji v območju sta po Medvedovi in Celovski cesti, ob katerih je tudi javni in oskrbni program. Zaradi neugodnega vpliva prometa s sosodnjega proizvodnega območja Union in iz območja Hale Tivoli se bo prometna zasnova v širšem območju spremenila, tako da bo prometna povezava s Celovško cesto predvidena na več mestih. Prometni režim na cestah v notranjosti se bo spremenil, ceste se bodo preuredile, tako da se bodo pridobila nova parkirna mesta. Preureditev Frankopanske ulice, ki je predvidena s tem OPPN, je prva faza celovite prometne prenove območja.

Območje OPPN se navezuje na sosodnja območja po obstoječih obodnih cestah, peš komunikacijah in kolesarskih poteh. Ob načrtovanih ureditvah je predvidena rekonstrukcija Frankopanske ulice z novim križiščem Frankopanske ulice in Celovške ceste.

Predvidena je sanacija komunalne infrastrukture.

8. člen

(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča;
- odstranitve obstoječih naprav in objektov;
- gradnja novih objektov;
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture;
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin.

9. člen (opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

1. Namembnost

Namembnost objektov v območju OPPN je stanovanjska. Dopustni so naslednji posegi:

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
- 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- 11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene

V pritličju objektov je dopusten javni program. Dopustne dejavnosti javnega programa so:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12201 Stavbe javne uprave
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- 12301 Trgovske stavbe
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe)
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
- 12620 Muzeji in knjižnice
- 12640 Stavbe za zdravstvo

V kletnem delu so:

- 12420 Garažne stavbe

V kletnih etažah so urejeni tudi servisni prostori.

2. Zazidalna zasnova

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote P1, C1 in C2:

- prostorska enota P1 je osrednja prostorska enota, ki obsega vse načrtovane objekte, parkirne površine v podzemnih etažah ter zunanjo ureditev,
- prostorska enota C1 je cestni odsek - javna prometna površina na Frankopanski ulici,
- prostorska enota C2 je cestni odsek - javna prometna površina na Celovski cesti.

V prostorski enoti P1 je predvidena gradnja objekta z atrijem.

Lamele objekta so nanizane ob obodnih cestah: na jugu ob Frankopanski ulici, na vzhodu ob Medvedovi ulici, na severu ob Žibertovi ulici in na zahodu na Gubčevi ulici. V sredini med objekti je urejen atrij.

Vhodi v objekt so orientirani na obodne ceste. V podzemnem delu so skupne kletne etaže. Nad pritličjem proti Medvedovi ulici bodo nadstropja delno previsevala. V nadstropnih etažah je dopustno graditi konzolne balkone, lože in poudarke na vogalih. Posamezni deli objekta (previsni balkoni itd) lahko segajo najdalj do meje lastninske parcele investitorja. Na strehi so urejene ozelenjene terase in izhodi na streho.

V jugozahodnem delu atrija je predvidena ureditev dovoza do klančine v podzemno garažo.

3. Zasnova zunanje ureditve

V prostorski enoti P1 je predvidena ureditev atrija v notranjosti kompleksa z ozelenitvami, peš potmi in igralnimi površinami. Ob vseh obodnih cestah so predvideni pločniki. V prostorski enoti C1 je predvidena ureditev Frankopanske ulice, ob enoti P1 je predvideno

vzporedno parkiranje. Na delu Frankopanske ulice je povzet sedanji gabarit ceste, ob priključku na Celovško cesto pa je na novo predvidena ureditev enosmerne dvopasovne ceste s pločniki. V območju C2 je predvidena ureditev semaforiziranega križišča in preureditev ceste ter prehodov za pešce.

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – nivo tipične etaže«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo strehe«, št. 4.4. »Ureditvena situacija – nivo kleti« in št. 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

10. člen (pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

Dopustna je postavitev skulptur in drugih prostorskih inštalacij, vodnjakov, otroških igrišč.

V ureditvenem območju OPPN je dopustna tudi postavitev mikrourbane opreme (klopi, koši za odpadke, igrala itd.). Vsa mikrourbana oprema bo opredeljena v projektu zunanje ureditve v okviru projekta za gradbeno dovoljenje.

11. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

Arhitekturno oblikovanje sledi konceptu karejske zazidave ter poudarja predvsem horizontalno členjenost gradbene mase. Z namenom, da se objekt prilagodi obstoječi gradnji na obodnih ulicah kompleksa, je predvideno več fasadnih ravnin, ki se razlikujejo po različnih finalnih materialih ali barvnih tonih. Na tipologijo okoliških stanovanjskih zgradb z velikimi masami streh – mansard se novi objekt odziva tako, da se s horizontalnim zamikom na višini venca obstoječih objektov prekine fasadna ploskev, obstoječe strehe pa so v masi novih objektov terasne etaže. Teraso oziroma balkoni bodo intenzivno ozelenjeni.

Na strehah je dopustna postavitev grupiranih, oblikovno ustrezno zastrtih tehničnih naprav. Klimatske naprave se urejajo kot skupni posegi na strehah ali na terenu ali pa po etažah v vnaprej pripravljenih mestih (skrito za balkonsko ograjo in skrito v zamikih objektov, prekrito s perforiranimi elementi kot del fasadne obloge).

12. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

V prostorski enoti P1 so pešpoti, ploščadi in klančine, tlakovane in opremljene z osnovno mikrourbano opremo in primerno osvetljene.

Vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem.

Zagotoviti je treba vsaj 15,00 m² zelenih površin na stanovanje. Urejena so lahko na nivoju terena (atrij), delno pa v okviru ozelenjenih streh.

Teren nad kletjo bo v večjem delu atrija urejen kot zelena površina. Od skupne površine atrija mora biti 20 % površin namenjenih visoki ozelenitvi. Debelina sloja zemlje mora zadostovati vrsti zasaditve. Igralne površine, ki se jih uredi v atriju, naj bodo urejene za igro mlajših otrok (do 12 let).

Dopustno je zapiranje atrija z namenom, da se prepreči motenje stanovalcev in vandalizem v nočnem času.

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

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

1. Tlorisni gabariti

Tloris celotnega kareja je pravilen pravokotnik, ki ga tvorijo posamezni objekti ob obodnih ulicah.

Tlorisne dimenzije kareja:

- pritličje: 58,80 m x 108,50 m,
- tipična etaža: 63,00 m x 108,50 m do 112,00 m.

Površina terasne etaže je lahko največ 70 % od površine tipične etaže. Tlorisne dimenzije objektov se spreminjajo po etažah.

2. Višinski gabariti

Etažnost objektov je 3K+P+3E+2T (tri kleti + pritličje + tri etaže + dve terasni etaži).

Maksimalna višina objekta je določena z najvišjo točko venca 19,40 m. Nad njo lahko segajo tehnične naprave za obratovanje objekta in izhodi na streho.

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest, ki je okvirno 300 metrov nadmorske višine.

3. Kapacitete območja

Površina ureditvenega območja: 10.611m².

Prostorska enota P1

Površina prostorske enote P1: 6.921 m².

BTP nad nivojem terena (brez teras, lož in balkonov): max. 21.700 m²,
BTP poslovnega programa: min. 500 m²,
BTP stanovanj: max. 21.150 m².

Število stanovanjskih enot: max. 240.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – nivo tipične etaže«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo strehe«, št. 4.4.» Ureditvena situacija – nivo kleti« ter št. 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

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

V območju OPPN je predvidena odstranitev vseh objektov na zemljiščih s parcelnimi št.: 1173, 1174/1, 1174/2, 1174/3, 1174/4, 1174/5, 1174/6 del, vse v k.o. Spodnja Šiška. Del obstoječih podzemnih objektov lahko ostane kot zaščita gradbene jame.

Površine obstoječih objektov:

- proizvodne površine: cca 15.000 m²,
- poslovni prostori: cca 400 m²,
- stanovanja: cca 1.000 m².

IV. NAČRT PARCELACIJE

15. člen (načrt parcelacije)

Gradbena parcela objektov v prostorski enoti P1 obsega zemljišča s parcelnimi št.: 1173, 1174/1, 1174/2, del 1174/3, 1174/4, 1174/5, vse v k.o. Spodnja Šiška. Površina znaša 6921 m².

Gradbena parcela v prostorski enoti C1 obsega zemljišča s parcelnimi št.: del 1128, del 1172, del 1174/3, 1174/6, del 1249/1, del 1447, vse v k.o. Spodnja Šiška. Površina znaša 2.992 m².

Gradbena parcela v prostorski enoti C2 obsega zemljišče s parcelno št.: del 1146/1, v k.o. Spodnja Šiška. Površina znaša 698 m².

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so del obrazložitve tega OPPN.

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu« in 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu«.

16. člen (površine, namenjene javnemu dobru)

1. Površine, namenjene javnemu dobru

Površine, namenjene javnemu dobru so površine prostorskih enot C1 in C2 in obsegajo zemljišča s parcelnimi št.: del 1128, del 1172, del 1174/3, del 1174/4, del 1174/5, 1174/6, del 1249/1, del 1446/1, del 1447, vse v k.o. Spodnja Šiška.

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 3.691 m².

2. Površine, namenjene javni rabi

Površine, namenjene javni rabi, so površine v prostorski enoti P1 in obsegajo zemljišča s parcelnimi št.: del 1173, del 1174/2, del 1174/3, vse v k.o. Spodnja Šiška.

Površine, namenjene javni rabi, merijo 204 m².

Površine, namenjene javnemu dobru in javni rabi, so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.5. »Načrt površin na katastrskem načrtu«.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

17. člen (etapnost gradnje)

Načrtovana gradnja objektov, ureditve zunanjih in prometnih površin ter ureditev pripadajoče komunalne in energetske infrastrukture se izvede v eni ali več etapah.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

18. člen (rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

Skladno z usmeritvami Zavoda za varstvo kulturne dediščine pa je potrebno pred odstranitvijo objekta Frankopanska ulica 21 izdelati dokumentacijo za arhivsko varstvo za potrebe Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

19. člen (rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave)

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podzemne vode

Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju za vodno telo Ljubljanskega polja, in sicer v širšem območju z manj strogim vodovarstvenim režimom z oznako VVO III. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04 in 7/06).

Objekti morajo biti grajeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če se transmisivnost na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10% je gradnja izjemoma dovoljena tudi pod to koto.

V času gradnje je nujno predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi.

Vozne in parkirne površine se ustrezno vodotesno utrdijo in opremijo z lovilci olj. Na robovih se postaviijo betonski ali kamniti robniki.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka bo izveden na nivoju terena ob obodnih cestah. Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka bo izveden nad

nivojem pritličja. Med gradnjo je potrebno preprečevati nekontrolirano prašenje.

4. Varstvo pred hrupom

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena je treba ustrezno speljati na zunanje površine, na mesta, kjer se ljudje ne zadržujejo, in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena je treba speljati nad strehe objektov ali v tehnično etažo objekta in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Fasade objekta morajo zagotavljati ustrezno protihrupno zaščito.

5. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke so urejena na nivoju terena. Zbirna in odjemna mesta morajo biti urejena v skladu s predpisi.

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

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

20. člen

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

1. Splošno

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelati študijo požarne varnosti.

2. Intervencijske poti in površine

Do obstoječih in novih objektov je potrebno dostope in površine za delovanje intervencijskih vozil projektirati v skladu z veljavnimi standardi.

Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča).

Intervencijske poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti projektirane na 10 ton osne obremenitve.

Za reševalna, policijska in vozila varnostnih služb bo zagotovljen dostop do posameznega vhoda v objekt preko obodnih cest in peščevih površin.

Dostop intervencijskih vozil do prostorske enote P1 je predviden z Medvedove ceste, Frankopanske ulice, Žibertove ulice in Gubčeve ulice.

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s talnimi hidranti. Za zagotavljanje požarne varnosti je predvidena obstoječa hidrantna mreža. Če iz požarnih elaboratov izhaja, da je za zagotavljanje požarne varnosti potrebno namestiti na javno vodovodno omrežje dodatne hidrante, se le te izvede skladno s pogoji upravljavca javnega vodovodnega omrežja.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.6. »Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture« in št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti«.

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

21. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Prometne ureditve

Prostorska enota P1

V prostorski enoti so zajeti obstoječi pločniki, na novo je predviden dvopasovni uvoz v podzemno parkirno hišo ter uvoz za oskrbo atrija, odvoz smeti in urgenco. Vse prometne površine se utrdijo za vožnjo motornih vozil do osne obremenitve 10 ton.

Prostorska enota C1

Odsek Frankopanske ulice med uvozom v Fructal in Medvedovo cesto je predviden za dvosmerni promet s kolesarji na vozišču. Ob prostorski enoti P1 se predvidi enostransko parkiranje. Pločniki v tem delu Frankopanske ulice so obstoječi.

Na odseku od uvoza v Fructal in Celovško cesto je promet enosmeren s kolesarji na vozišču. Vozišče je širine 2 x 2,75 m, širina pločnikov je 1,00 - 1,50 m.

Prostorska enota C2

Območje križišča Frankopanske ulice in Celovške ceste obsega ureditev zavijalnih (na Frankopanski ulici) pasov za motorni promet, ureditev prehodov za pešce in kolesarje ter semaforizacijo križišča. Priključni radiji so 4,00 m.

Obstoječi prehod za pešce, ki je v osi Frankopanske ulice, se ukine, predvidita se dva prehoda ob novem cestnem priključku.

2. Mirujoči promet

Izračun potrebnih parkirnih mest (v nadaljevanju: PM) se izdela na podlagi naslednjih izhodišč:

- za stanovanja se uredi min. 2 PM na stanovanje ali bivalno enoto,
- za trgovine se uredi 1 PM na 30 m² neto površine,
- za poslovne površine (pisarne) se uredi 1 PM na 30 m² neto površine,
- za gostinstvo se uredi 1 PM na 4 sedeže in 1 PM na tekoči meter točilnega pulta.

Za trgovine, storitvene dejavnosti in poslovne dejavnosti je treba zagotoviti dodatnih 10 % parkirnih mest za obiskovalce. Parkirna mesta za obiskovalce se predvidijo na parkirišču ob Frankopanski ulici in v prvi kleti neposredno ob uvozu v garažo.

Za invalide je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabo objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03 in 33/07 – ZPNačrt).

Predvidi se 75 PM za zmanjšanje primanjkljaja parkirnih mest za obstoječe prebivalce.

3. Idejna višinska regulacija

Višine zunanje ureditve v prostorski enoti P1 se navezujejo na višine obstoječih utrjenih površin hodnikov za pešce.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti«.

22. člen

(pogoji za komunalno, energetske in telekomunikacijsko urejanje)

1. Splošni pogoji

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

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

2. Vodovod

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

Načrtovani objekti se priključijo na obstoječe in novo vodovodno omrežje.

Vodomerne jaške oziroma niše se izvede v objektih ali na funkcionalnem zemljišču posameznega objekta. Priključki so lahko maksimalne dolžine 50 m. Priključek se izvede praviloma za vse objekte hkrati, lahko pa ima objekt tudi več priključkov. Vsak lastnik oziroma upravljavec objekta ali dela objekta mora imeti svoj priključek, pri čemer se lahko priključki ločujejo tudi po dejavnostih. Ostale pogoje priključevanja določi upravljavec vodovodnega omrežja.

Na Gubčevi ulici je treba pred izvedbo novih priključkov del vodovoda DN 80 med Frankopansko in Žibertovo ulico obnoviti. Za objekt ob Medvedovi cesti bodo vodovodni priključki izvedeni na vodovodu NL DN 100 v severnem robu Žibertove ulice in vodovodu NL DN 100 Frankopanski ulici.

Vodovodi morajo biti zgrajeni iz atestiranih materialov. Pred zasipom novo zgrajenih vodovodov mora biti izveden tlačni preizkus. Vodovodi morajo biti zgrajeni v skladu z geotehničnimi pogoji. Obstoječe vodovode, katerim je potekla amortizacijska doba, se obnovi.

3. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je obstoječa kanalizacija izvedena v mešanem sistemu.

Odpadne komunalne vode iz ureditvenega območja se prek hišnih priključkov priključi na obstoječe kanale po obodnih cestah.

Del obstoječega kanala na Gubčevi ulici, ki se priključuje na kanalizacijo ø500 mm na Žibertovi ulici, je potrebno obnoviti.

Padavinske vode s strešnih površin in padavinsko vodo z utrjenih funkcionalnih površin objektov je potrebno speljati v javno kanalizacijo.

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

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

4. Oskrba s plinom

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključijo na sistem zemeljskega plina – distribucijsko nizkotlačno plinovodno omrežje. Obstoječe glavno distribucijsko plinovodno omrežje, preko katerega je možna oskrba objektov na obravnavanem območju, je izvedeno po Medvedovi cesti v dimenziji PE 225 N10300. Zmogljivost obstoječega glavnega plinovodnega omrežja zadošča za priključitev in oskrbo objektov s plinom.

Za priključitev predvidenih objektov na sistem zemeljskega plina bo treba izvesti priključni plinovod do obstoječega glavnega plinovoda N10300 po Medvedovi cesti. Priključni plinovod se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi objekta.

Po Medvedovi ulici poteka srednjetačni plinovod JE 200 v lasti in upravljanju Geoplin

plinovodov d.o.o., ki ni namenjen oskrbi območja OPPN s plinom. Nanj sta navezana srednjetačni plinovod PE 110 S1301 po Žibertovi ulici in priključek JE 100 za obstoječ objekt Slovenijavina v lasti in upravljanju Energetike Ljubljana, d.o.o., ki sta predvidena za ukinitve.

Pri projektiranju plinovodnega omrežja je treba upoštevati Idejno zasnovo plinovodnega omrežja št. R-35-D/5-2008, avgust 2008, Energetika Ljubljana, d.o.o.

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 65/07), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 25/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.

5. Daljinski sistem oskrbe s toploto

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja - vročevodno omrežje. Možna je tudi priključitev objektov za potrebe hlajenja. Obstoječe glavno vročevodno omrežje predvideno za oskrbo območja je izvedeno po Gubčevi ulici v dimenziji DN 250. Zmogljivost glavnega vročevodnega omrežja zadošča za priključitev in oskrbo predvidenih objektov s toploto.

Za priključitev novih objektov bo treba od glavnega vročevoda po Gubčevi ulici izvesti nov glavni vročevod DN 125 po Žibertovi ulici in priključne vročevode do posameznih objektov v obravnavanem območju OPPN.

Pri projektiranju vročevodnega omrežja in priključnih vročevodov za priključitev objektov na območju OPPN na obstoječe vročevodno omrežje je treba upoštevati Idejno zasnovo vročevodnega omrežja št. R-35-D/5-2008, avgust 2008, Energetika Ljubljana, d.o.o.

Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 98/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem.

6. Elektroenergetsko omrežje

Območje se z električno energijo oskrbuje iz transformatorske postaje TP0688 Slovenija vino, ki se nahaja v kleti objekta Frankopanska ulica 18a. V transformatorski postaji obratujeta dva energetska transformatorja: eden moči 630 kVA napaja distribucijsko omrežje, drugi 1000 kVA pa napaja obstoječi objekt Slovenijavino.

Elektrifikacija predvidene novogradnje in preureditev obstoječih elektroenergetskih naprav zaradi novogradnje bo upoštevala Idejne rešitve št. 15/08, »EE Napajanje za stanovanjski kompleks na območju urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška – Slovenijavino«, ki jo je v mesecu juliju 2008 izdelal Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto.

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Objekte se priključi na telekomunikacijsko omrežje Telekom Slovenije prek obstoječega telekomunikacijskega omrežja, ki poteka po Žibertovi ulici.

8. Javna razsvetljava

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

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

Komunalna in energetska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta 4.6. »Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture«.

X. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

23. člen (program opremljanja)

(1) Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6546 v januarju 2009.

(2) Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so **451.146,69 EUR**;
- obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme in so **451.146,69 EUR**;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so **1.138.420,38 EUR**;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so **1.589.567,07 EUR**;
- obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele, so **229,67 EUR/m²** (od tega 65,18 EUR/m² za novo komunalno opremo in 164,49 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, so **68,51 EUR/m²** (od tega 17,58 EUR/m² za novo komunalno opremo in 50,93 EUR/m² 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 P1;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 9. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 9 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti 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;
- v kolikor bodo površine parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja;
- pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

24. člen **(pogodba o opremljanju)**

Investitor in Mestna občina Ljubljana v skladu s programom opremljanja skleneta pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor mora, skladno s pogodbo, urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetsko infrastrukturo ter zgrajeno komunalno opremo s pripadajočimi zemljišči neodplačno prenesti na Mestno občino Ljubljana.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

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

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

Investitor mora v času gradnje zagotoviti nemoteno delovanje sosednjih objektov in je sočasno z izgradnjo objektov dolžan zagotoviti gradnjo oziroma prestavitev vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje sosednjih objektov v času med in po gradnji.

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov. Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale v času gradnje, mora investitor sanirati. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

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

Pri horizontalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m, vendar nadzemni del objekta ne sme segati izven investitorjeve parcele. Odstopanje navznoter je dopustno tudi večje, če je utemeljeno z arhitekturno zasnovo stavb in zunanje ureditve.

Pri vertikalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m. Dovoljena je sprememba gabaritov in števila kletnih etaž pod pogojem, da ne vpliva na podtalnico in da ne posega v trase komunalnih vodov.

Števila stanovanj se ne sme povečevati. Število stanovanj se lahko zmanjša z združevanjem manjših stanovanjskih enot.

Stanovanjske površine se lahko zmanjšujejo s povečanjem površin za nestanovanjske dejavnosti. Pri tem je potrebno upoštevati izhodišča za določitev potrebnih parkirnih mest iz 21. člena tega odloka. Površine iz 13. in 16. člena tega odloka lahko odstopajo do ± 2 %.

Mejne točke gradbene parcele objektov lahko odstopajo za 1 % od koordinatnih točk navedenih v prilogi odloka, vendar ne smejo segati preko meja parcel, ki so v lasti investitorja.

Izjemoma so dopustne spremembe tras posameznih 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.

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

27. člen

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

Po izvedbi z OPPN predvidene ureditve so v območju OPPN dopustna redna in investicijsko-vzdrževalna dela, spremembe namembnosti objektov (skladno z določbami 9. člena tega odloka) ter rekonstrukcije za potrebe spremembe namembnosti znotraj obstoječih tlorisnih gabaritov objekta, s tem, da niso dovoljeni posegi v fasado in konstrukcijo objekta.

XIII. KONČNE DOLOČBE

28. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo, v delih, ki se nanašajo na območje tega OPPN, veljati določila Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (Uradni list RS, št. 70/95, 67/05 - odločba US), Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š1 – Šiška (Uradni list SRS, št. 28/89 in Uradni list RS, št. 24/91-II., 58/92, 5/94, 24/96, 40/97, 43/00, 18/02, 55/04 in 28/05) in Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območji urejanja ŠR 1/2-1 Bellevue – del in ŠR 1/2-2 Tivoli (Uradni list RS 76/00).

29. člen

(vpogled OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

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

Spis postopka priprave in sprejemanja občinskega podrobnega prostorskega načrta je na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora.

30. člen

(uveljavitev)

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

Številka: 3501-13/2005-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV

predloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue

I. UPOŠTEVANJE PRIPOMB, DANIH K DOPOLNJENEMU OSNUTKU AKTA

I.I. PRIPOMBE, DANE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

Javna razgrnitev dopolnjenega Osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dela v območju urejanja ŠS1/1-2 Stara Šiška in ŠR1/2-1 Bellevue (v nadaljevanju OPPN) je bila od 20. avgusta 2008 do 22. septembra 2008 v prostorih Oddelka za urejanje prostora Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, Poljanska 28, Ljubljana ter na sedežu Četrtna skupnosti Šiška, Kebetova 1, Ljubljana. Javna obravnava dopolnjenega osnutka je bila 17. septembra 2008 na sedežu Četrtna skupnosti Šiška.

I. I. I. Na dopolnjen osnutek odloka so bile v času javne razgrnitve podane pripombe, ki ne vplivajo na oblikovanje odloka in za katere v nadaljevanju posredujemo nadaljnja pojasnila.

PRIPOMBE sveta Četrtna skupnosti Šiška

1. Predvidena izraba prostora je prevelika, doseženi faktor FSI=3 je za to območje prevelik.
2. Novi objekti na gradbeni liniji Žibertove ulice in na višini 21 m ne bo omogočil osončenja obstoječih objektov. Študija o osončenju ni bila prikazana.
3. Ulice v naselju so šir. 6 m, le Žibertova ulica je široka 4 m, kar je iz varnostnih razlogov premalo (urgenca, gasilci).
4. Na nivoju terena je samo 12 pm, normativ zahteva 10 %, t. j. 50 pm na nivoju terena.
5. Ker so novi objekti predvideni na gradbeni liniji obstoječih cest, niso možne ozelenitve ob cestah.
6. Sočasno s sprejetjem tega dokumenta je treba določiti prostor za garažno hišo s 500 pm ob železniški progi.

Stališče

1. Zasnova prostora je pogojena z obstoječo tipologijo zazidave, ki je bila v obravnavanem primeru v skladu s karejsko zasnovo širšega območja določena vnaprej. Karejska zazidava kot racionalna zasnova omogoča dober izkoristek, v danem primeru še toliko večji, ker je rob gradbene parcele že obvezna gradbena linija objektov. Pomembno je, da je dosežena skladnost v prostoru in da zazidalni vzorec ne odstopa od obstoječe zazidave.
2. Že pri obstoječi zazidavi objekti Slovenijavino senčijo objekte ob Žibertovi. Nova zazidava zadrži obstoječi tlorsni gabarit, višinski gabarit pa se poveča do višine venca obstoječih objektov ob Medvedovi. Terasne etaže, ki so nad vencem, zasedejo lahko le 70 % tipične etaže, zato je fasadna linija pomaknjena navznoter, kar delno izboljša osončenje ob Žibertovi ulici. Izdelana je bila študija osončenja, ki je na vpogled pri Mestni občini Ljubljana – Oddelek za urejanje prostora.
3. OPPN ne posega v območje Žibertove ulice. Po prometni študiji se Žibertova uredi kot enosmerna ulica z vzporednim enostranskim parkiranjem in se ustrezno temu določi prečni profil cestišča, ki znaša 6 m (4 m vozišče, 2 m parkiranje). Ta pripomba bo upoštevana ob izdelavi IPN. Širina ceste zadošča za motorni promet s kolesarji na vozišču ter za urgenco.
4. Načeloma se priporoča, da se za obiskovalce uredi 10 % pm na terenu. Če to ni možno zaradi specifične zasnove, ali drugih okoliščin, je dovoljeno, da so parkirišča za

obiskovalce v podzemni garaži pod pogojem, da prometni režim omogoča enostaven dostop.

5. Gradnja do zunanjega roba pločnika je tipična v vsem območju ŠS1/1-2, pa naj gre za karejsko ali prostostoječo gradnjo. Ta princip je ohranjen tudi pri predvideni zazidavi. Ozelenitve ob cestah je možno predvideti le tako, da se na posameznih mestih parkirna mesta nadomesti z zelenico s skupino dreves. Vsa ozelenitev je v obravnavanem primeru predvidena v notranjem atriju, dimenzije 70 x 30 m. Ozelenitev je predvidena z grmovnicami in drevjem in bo po površini in po intenzivnosti večja kot na katerikoli gradbeni parceli v širšem okolju.
6. Prostor ob železniški progi, kjer bi bilo možno predvideti dodatne parkirne površine, ni v sklopu obravnavanega OPPN.

PRIPOMBE Društva za urbano okolje – odbor za Staro Šiško

1. Kdaj je predvidena celovita obnova cest v območju ŠS1/1-2 Stara Šiška?
2. Po Ruski ulici naj se predvidi uvoz, po Frankopanski pa izvoz, kar bo zmanjšalo prometno gnečo na Ruski ulici.
3. V tekstualnem delu je naveden podhod za pešce pod Celovško, v načrtih pa je nivojski podhod.
4. Po prometni študiji je bilo predvideno 200 javnih parkirnih mest ter 440 pm za potrebe objekta, v osnutku OPPN pa je le 50 pm za obstoječe stanovalce.
5. V gradivu je predvideno, da bo za 240 stanovanj po 2 pm na stanovanje, za poslovni prostor po 1 pm na 30 m² ter dodatno 50 pm za stanovalce, skupaj 542 pm. Iz grafičnih prilog ni razvidno, da je možno zgraditi toliko parkirnih mest. Predvideti bi bilo treba vsaj tri kletne etaže.
6. V pritličju objekta je predvideno 350 m² poslovno-trgovskih prostorov, kar ne zadošča za manjšo samopostrežno trgovino, ki bi bila na tej osrednji lokaciji potrebna. Predvideti je treba vsaj 600 m² trgovskih prostorov.
7. Neusklajena je določitev višinske kote terena: v tekstu 292.00 m, v grafiki 300.00 m.
8. Poljavni značaj atrija (možno zapiranje v nočnem času) je potrebno jasno opredeliti v odloku. V javni rabi bi moral biti tudi prehod med Frankopansko in Žibertovo, kjer naj MOL pridobi služnostno pravico.
9. Najprej naj se zgradi križišče Frankopanska Celovška in tako omili promet v času gradnje.
10. V odlok naj se vnese obveznost investitorja, da izvede posnetek stanja obstoječih objektov pred začetkom gradnje.
11. Na prometni situaciji Žibertove so vrisana parkirišča na obstoječih uvozih.
12. Ob Žibertovi in Frankopanski naj se predvidijo zasaditve na račun parkirnih mest.

Stališča

1. Preureditev Frankopanske ulice in ureditev križišča na Celovški cesti je treba obvezno izvesti sočasno z zaključkom gradnje v obravnavanem območju. Ostale ureditve se bodo izvajale postopoma po planu, ki ga pripravi Mestna uprava, Oddelek za javne službe in promet v skladu s finančnimi možnostmi in prioriteto del.
2. Prometna študija je pokazala, da je glede prometne obremenitve območja najbolje, če ostane uvoz in izvoz iz tovarne Union po Ruski ulici. Uvoz po Ruski in izvoz po Frankopanski ulici, kot ga predlaga društvo DUO, bi le delno razbremenil Rusko ulico, zato pa bi predvsem s hrupom močno spremenil bivalno okolje na Frankopanski ulici. Po prepričanju prometnih strokovnjakov – avtorjev prometne študije – bi predlog DUA povečal interni promet v območju in tako poslabšal bivalne pogoje, zato tak predlog ni bil sprejet.
3. V tekstualnem delu omenjeni podhod za pešce na Celovški cesti je pomota, saj so vsi prehodi za pešce predvideni v nivoju.

4. Prometna študija je strokovna podlaga, ki služi pri pripravi prostorskega akta. Ni nujno, da se vsi zaključki študije uporabljajo neposredno, saj imajo različne strokovne vrednosti. Tako je verjetnost prometnih rešitev cest, dimenzioniranje cest itd. velika, je verjetnost glede načrtovanja parkirnih površin le okvirna in dovoljuje različne interpretacije pri pripravi akta. Kot izhodišče za bodoče načrtovanje se upošteva, da je treba v končni fazi predvideti cca. 900 pm v območju ŠS1/1-2, vendar se posamezna parkirna mesta načrtujejo v okviru možnosti. Po prometni rešitvi je treba na obravnavani lokaciji predvideti dodatnih 200 pm za stanovalce. Na lokaciji Slovenijavino poleg potrebnih parkirnih mest za novogradnjo ni možno predvideti še dodatnih 200 pm za obstoječe stanovalce, saj bi bila v tem primeru poleg tretje potrebna še gradnja četrte parkirne kleti. Predvideti je možno dodatnih 75 pm, ostala parkirna mesta pa se bodo predvidela na drugih lokacijah (npr. ob železniški progi itd.). Število dodatnih parkirnih mest se od osnutka do predloga poveča za 50 %.
5. Za zagotovitev potrebnega števila parkirnih mest (po 2 pm na stanovanje, 1 pm na 30 m² za poslovne prostore in 75 pm za obstoječe stanovalce širšega območja) je predvidena gradnja treh kletnih etaž.
6. Površina trgovsko-poslovnih lokalov ob Medvedovi se poveča na 500 m².
7. Kota terena je v besedilu in grafiki predloga usklajena.
8. Dostop do atrija je podnevi možen vsem, v nočnem času pa se za zaščito lastnine stanovalcev atrij lahko zapre. Znano je, da si razne skupine mladih prisvojijo zunanje površine ob novogradnjah in da je pri tem vedno prisoten vandalizem, ki ga policija ne sankcionira.
9. Pogoje za prometni režim v času gradnje opredeli pristojni organ za urejanje prometa, ki lahko pogojuje gradnjo priključka Frankopanske na Celovško v začetni fazi gradnje objektov.
10. Določilo o kontroliranju vpliva gradnje na sosednje obstoječe objekte je v Odloku o OPPN.
- 11., 12. Žibertova ulica ni v območju urejanja OPPN. Na prometni situaciji je bila prikazana predvidena ureditev Žibertove zgolj informativno za boljše razumevanje celotnega posega.

PRIPOMBE g. Šeme, g. Cibic, g. Butković, g. Logar, prebivalci Stare Šiške

1. Parkirna mesta, ki so predvidena na severozahodni strani Žibertove ulice ovirajo legalne izvoze iz objektov. Parkiranje naj se prestavi na drugo stran Žibertove ulice.
2. V dokumentaciji ni podatkov o vplivu novogradnje na obstoječe stavbe. Želim pojasnilo, kakšni bodo vplivi novogradnje glede osončenja.
3. Novopredvideni objekti ob Žibertovi so previsoki in se ne prilagajajo višini obstoječih objektov. Objekti naj bodo visoki P+3 in P+5.
4. Predvideti je treba ozelenitev Medvedove in Frankopanske ulice in dostopnost notranjega atrija.
5. Za trgovino je primernejša lokacija v območju Fructala, ker je tam več prostora.

Stališče

1. Žibertova ulica ni v območju urejanja OPPN. Prometna ureditev za območje celotne Stare Šiške bo opredeljena v Izvedbenem prostorskem načrtu MOL.
2. Predpisa o osončenju sedanja zakonodaja nima. Študija osončenja za OPPN je narejena po Reymondovem diagramu ter priporočilih o osončenju na podlagi prejšnjega zakona. Priporočila so poleg Reymondovega diagrama upoštevala tudi 45-stopinjski vpadni kot sonca in v zahtevnejših pogojih (ko osončenja ni bilo možno doseči) tudi mnenje eksperta zdravstvene stroke. V primerih, ko je bila novogradnja v strnjenih mestnih jedrih z ustaljenim zazidalnim redom, kjer že pri obstoječih objektih ni bilo možno osončenje po Reymondovem diagramu, so se izjeme upoštevale tudi pri novogradnjah.

Študija osončenja za območje Slovenijavino je bila izdelana za obstoječe in predvideno stanje. Analizirano je bilo stanje v času zimskega solsticija (21. 12.), spomladanskega in jesenskega ekvinokcija (21. 3. in 23. 9.) ter poletnega solsticija (21. 6.). Predvidena višina venca novogradnje je bila 16 m. Študija je pokazala, da bi se v primeru, da se ob Žibertovi predvidi novogradnja v višini 16 m, osončenje glede na današnje stanje poslabšalo v zimskem solsticiju in delno v pomladnem in jesenskem ekvinokciju na objektih Žibertova 13, 17 in 19, Medvedova 20 in 15 ter Frankopanska 23 (fasada ob Medvedovi).

Glede na zgornje ugotovitve je bila višina venca predvidene novogradnje v obravnavanem OPPN znižana na 14 m in se je izenačila z višino venca obstoječih stanovanjskih karejev ob Medvedovi. Osončenje najbolj prizadetih objektov Žibertova 13, 17 in 19 se je izboljšalo tako, da okna v prvem nadstropju dosežejo osončenje eno uro na dan v zimskem solsticiju in 3 ure v spomladanskem in jesenskem ekvinokciju ter 5 ur v poletnem solsticiju, kar ustreza nekdanjemu normativu. Pritličja Žibertova 13 in 17 so že sedaj nezadostno osončena, po novogradnji pa se osončenje še nebiestveno poslabša. Osončenje se bo poslabšalo tudi v pritličjih na Medvedovi 15 in 20 ter na Frankopanski 23 (fasada ob Medvedovi), vendar so v teh prostorih lokali in ne stanovanja.

3. Žibertova in Ruska ulica imata konstantni gabarit uličnega prostora, ki se ohranja tudi pri novi zazidavi. Medsebojni vpliv objektov glede osončenja je prisoten že pri obstoječih objektih Slovenijavina. Pri novi zazidavi se vpliv glede osončenja v jutranjih urah poveča, vendar ne bistveno, saj so zgornje etaže zamaknjene navznoter.
4. Obodne ceste ob obravnavanem kompleksu niso v ureditvenem območju OPPN.
5. Glede lokalov v pritličju novopredvidenega objekta so krajani različnih mnenj. Nekateri podpirajo, da se predvidi trgovina, drugi so mnenja, da je za trgovino primernejša lokacija na območju Fructala ob Celovski. Res je, da je lokacija ob Celovski z nekaterih ozirov primernejša (boljša dostopnost, bližina avtobusne postaje, vidnejša lokacija). Pripomba se bo upoštevala tako, da se poveča površina, ki je namenjena za trgovsko-poslovne prostore, kar bo omogočilo v prihodnje fleksibilno umestitev lokalov, tako glede namembnosti kot glede velikosti.

I.I.II. Na dopolnjen osnutek so bile v času javne razgrnitve podane pripombe, ki so v predlogu odloka upoštevane.

PRIPOMBE Četrtna skupnost Šiška

1. Za staroselce je potrebno predvideti vsaj 100 pm na račun zmanjšanja števila stanovanj.
2. Povečati je treba površino za poslovne prostore v pritličju iz 350 na 600 m², kar zadošča za samopostrežno trgovino.

Stališče

1. Da se omogoči parkiranje po normativu 2 pm na stanovanje in parkirna mesta za lokale, je treba zgraditi tri podzemne etaže. Za staroselce je možno predvideti 75 pm, kar je 50 % več, kot je bilo predvideno v osnutku OPPN.
2. Večje število trgovskih lokalov bo predvideno v sosednjem območju Fructala. Ti lokali bodo ob Celovski cesti ob avtobusni postaji in so s stališča trgovcev na atraktivnejši lokaciji, saj jih bo obiskovalo več kupcev kot lokale znotraj območja. Kljub temu se pripomba upošteva in se poslovno-trgovske površine ob Medvedovi ulici povečajo do 500 m².

I.II PRIPOMBE, DANE OB OBRAVNAVI DOPOLNJENEGA OSNUTKA AKTA NA MESTNEM SVETU NA 19. SEJI 7. 7. 2008

PRIPOMBE g. Polajnar, g. Jazbinšek, g. Sušnik, g. Pavlica, g. Istenič

Za potrebe obstoječih stanovalcev se je predvidelo 50 pm. Število parkirnih mest bi bilo treba podvojiti.

Glede pripomb bi bilo treba na pogovore s krajani poslati ekipo, ki bi pripombe pazljivo poslušala.

Promet in parkiranje, ki je zelo gosto, bi olajšalo še več enosmernih ulic.

Z uvedbo enosmernih ulic se bodo ukinila parkirna mesta, zato bi bilo treba pripraviti študijo, koliko mest bo izgubljenih. Imamo obvezo, da se do l. 2016 zgradijo tri parkirne hiše, ki so zlasti potrebne, če se ukinejo parkirna mesta.

Stališče

Število parkirnih mest, ki se jih v okviru novogradnje predvidi za obstoječe staroselce v širšem območju, se je povečalo na 75 pm. Več parkirišč v okviru predvidenih kletnih etaž ni možno zagotoviti.

Prometne in druge rešitve v zvezi z novogradnjo smo s predstavniki krajanov v času izdelave OPPN večkrat obravnavali. Zlasti prometne rešitve, ki so bile podprte s prometno študijo so bile večkrat obrazložene in argumentirane. Usmeritve študije so bile uporabljene pri izdelavi OPPN.

II. DOPOLNITEV AKTA OD DOPOLNJENEGA OSNUTKA DO PREDLOGA

V predlogu OPPN so na podlagi podanih pripomb in pridobljenih mnenj od pristojnih urejevalcev prostora dopolnjena in spremenjena določila:

- v grafičnih predlogah je popravljena etažnost kleti, namesto dveh do predvidene tri kletne etaže,
- v grafičnem in tekstualnem delu OPPN je usklajena višina terena ob objektu,
- površina poslovno-trgovskih prostorov ob Medvedovi se poveča na 500 m²,
- poveča se število dodatnih parkirnih mest za obstoječe prebivalce,
- v odloku so dodane zahteve iz mnenj soglasodajalcev.

III. BESEDILO TISTIH DOLOČB DOPOLNJENEGA OSNUTKA ODLOKA, ZA KATERE SE PREDLAGAJO SPREMEMBE ALI DOPOLNITVE V PREDLOGU ODLOKA

Besedilo, ki je novo, je označeno **krepko rdeče**, besedilo, ki se črta, je označeno ~~prečrtano~~ ~~modro~~.

"Na podlagi 61., 74. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 **in 70/08 – ZVO1B**) 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 dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue (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**,
- drugi pogoji- **druge pogoje** in zahteve za izvajanje OPPN.

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

Ta odlok določa prostorske ureditve območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin ter gradnjo prometne, energetske ~~in~~, komunalne **in telekomunikacijske** infrastrukture.

3. člen (sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del OPPN, 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 1:2000
3.	Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1	Katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M 1: 1000
3.2	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1: 500
3.3	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.4	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu	M 1:500
3.5	Načrt javnih površin na katastrskem 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 tipične etaže	M 1:500
4.3	Ureditvena situacija – nivo strehe	M 1:500
4.4	Ureditvena situacija – nivo kleti	M 1:500
4.5	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.6	Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture	M 1:500
4.7	Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti	M 1:500
4.8	Načrt odstranitve objektov	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

8. izvleček iz strateškega prostorskega akta,
9. prikaz stanja v prostoru,
10. strokovne podlage,
11. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
12. obrazložitve in utemeljitve OPPN,
13. program opremljanja zemljišč za gradnjo,
14. povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelal Linear d.o.o., Resljeva 4, Ljubljana, pod številko projekta A-70-06 v aprilu 2008.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN obsega zemljišča s ~~parcelno številko~~ **parcelnimi številkami**: del 1128, del 1172, 1173, 1174/1, 1174/2, 1174/3, 1174/4, 1174/5, 1174/6, ~~del~~ 1249/1, del 1446/1, del 1447, vse v katastrski občini Spodnja Šiška (v nadaljevanju: k.o. Spodnja Šiška).

Območje OPPN zajema 10.611 m².

2. Meja

Meja območja OPPN poteka v k.o. Spodnja Šiška. Prične se na jugovzhodnem delu območja, v točki št. 1, ki se nahaja na parceli št. 1447, od koder poteka po južnem robu Frankopanske ulice v loku do točke št. 5 in naprej po južnem robu cestišča proti jugozahodu do točke št. 11. Od tu se nadaljuje po ~~parcelni~~ meji ~~s-parcele~~ parcel št. 1255/2 in 1255/1 do Celovške ceste. Od točke št. 14 poteka meja območja OPPN po parceli 1446/1 po robu hodnika za pešce proti jugovzhodu, se v točki št. 15 obrne proti jugozahodu in prečka Celovško cesto. V točki št. 16 se obrne proti severozahodu, kjer poteka po robu hodnika za pešce in v točki št. 17 spremeni smer proti severovzhodu in ponovno prečka Celovško cesto. V točki št. 18 ponovno sledi poteku hodnika za pešce po Celovski cesti proti jugovzhodu do točke št. 19, kjer se obrne proti severovzhodu in poteka po severni ~~parcelni~~ meji ~~parcelne~~ parcele št. 1249/1 do točke št. 30. V točki št. 30 meja območja OPPN obrne smer proti severu in v nadaljevanju poteka po parceli št. 1172 po vzhodnem robu Gubčeve ulice do točke št. 31, kjer se v loku obrne proti severovzhodu. V nadaljevanju poteka po južnem robu Žibertove ulice po parceli št. 1128 do točke št. 35. Tu sledi poteku roba cestišča Medvedove ceste po parceli št. 1447 proti jugovzhodu do izhodiščne točke št. 1.

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

Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnega načrta 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in grafičnega načrta 3.3 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu«.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN leži v osrednjem delu pretežno stanovanjskega območja ŠS 1/1-2 Stara Šiška. Notranji komunikaciji v območju sta po Medvedovi in Celovski cesti, ob katerih je tudi javni in oskrbni program. Zaradi neugodnega vpliva prometa s sosednjega proizvodnega območja Union in iz območja Hale Tivoli se bo prometna zasnova v širšem območju spremenila, tako da bo prometna povezava s Celovško cesto predvidena na več mestih. Prometni režim na cestah v notranjosti se bo spremenil, ceste se bodo preuredile, tako da se bodo pridobila nova parkirna mesta. Preureditev Frankopanske ulice, ki je predvidena s tem OPPN, je prva faza celovite prometne prenove območja.

Območje OPPN se navezuje na sosednja območja po obstoječih obodnih cestah, peš komunikacijah in kolesarskih poteh. Ob načrtovanih ureditvah je predvidena rekonstrukcija Frankopanske ulice z novim križiščem Frankopanske ulice in Celovške ceste.

Predvidena je sanacija komunalne infrastrukture. ~~Trafo postaja, ki služi tudi sosednjim enotam urejanja prostora, se prestavi na južno stran območja.~~

8. člen

(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča;
- odstranitve obstoječih naprav in objektov;
- gradnja novih objektov;
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture;
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin.

9. člen
(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

1. Namembnost

Namembnost objektov v območju OPPN je stanovanjska. Dopustni so naslednji posegi:

~~112 Večstanovanjske stavbe~~

~~1122 Tri- in večstanovanjske stavbe~~

– 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe

– 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji

~~113 Stanovanjske stavbe za posebne namene~~

– 113011300 Stanovanjske stavbe za posebne namene

V pritličju objektov je dopusten javni program. Dopustne dejavnosti javnega programa so:

~~121 Gostinske stavbe:~~

~~1211 Hotelske in podobne gostinske stavbe~~

– 12112 Gostilne, restavracije in točilnice

~~122 Upravne in pisarniške stavbe:~~

~~1220 Upravne in pisarniške stavbe~~

– 12201 Stavbe javne uprave

– 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic

– 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe

~~123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti~~

– 12301 Trgovske stavbe

– 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe)-

~~126 Stavbe splošnega družbenega pomena:~~

– 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo

– 12620 Muzeji in knjižnice,

– 12640 Stavbe za zdravstvo,

~~124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij~~

V kletnem delu so:

– 12420 Garažne stavbe

Servisni prostori ter parkiranje so urejeni v **V** kletnih etažah ~~objektov~~ **so urejeni tudi servisni prostori.**

2. Zazidalna zasnova

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote P1, C1 in C2:

- prostorska enota P1 je osrednja prostorska enota, ki obsega vse načrtovane objekte, parkirne površine v podzemnih etažah ter zunanjo ureditev,
- prostorska enota C1 je cestni odsek - javna prometna površina na Frankopanski ulici,
- prostorska enota C2 je cestni odsek - javna prometna površina na Celovski cesti.

V prostorski enoti P1 je predvidena gradnja objekta z ~~notranjim~~ atrijem.

Lamele objekta so nanizane ob obodnih cestah: na jugu ob Frankopanski ulici, na ~~zahodu~~ **vzhodu** ob Medvedovi ulici, na severu ob Žibertovi ulici in na zahodu na Gubčevi ulici. V sredini med objekti je urejen ~~notranji~~ atrij.

Vhodi v objekt so orientirani na obodne ceste. V podzemnem delu so skupne kletne etaže.

Nad pritličjem proti Medvedovi ulici bodo nadstropja delno previsevala. V nadstropnih etažah je dopustno graditi konzolne balkone, lože in poudarke na vogalih. Posamezni deli objekta (previsni balkoni, itd.) lahko segajo najdalj do meje lastninske parcele investitorja. Na strehi so ~~lahko~~ urejene ozelenjene terase in izhodi na streho.

V jugozahodnem delu ~~notranjega~~ atrija je predvidena ureditev dovoza do klančine v podzemno garažo.

3. Zasnova zunanje ureditve

V prostorski enoti P1 je predvidena ureditev atrija v notranjosti kompleksa z ozelenitvami, peš potmi in igralnimi površinami. Ob vseh obodnih cestah so ~~v okviru OPPN~~ predvideni pločniki. V prostorski enoti C1 je predvidena ureditev Frankopanske ulice, ob enoti P1 je predvideno vzporedno parkiranje. Na delu Frankopanske ulice je povzet sedanji gabarit ceste, ob priključku na Celovško cesto pa je na novo predvidena ureditev enosmerne dvopasovne ceste s pločniki. V območju C2 je predvidena ureditev semaforiziranega križišča in preureditev ceste ter ~~prehodov~~ **prehodov** za pešce.

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – nivo tipične etaže«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo strehe«, št. 4.4. »Ureditvena situacija – nivo kleti« in št. 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

10. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

Postavitev enostavnih objektov ni dopustna **Dopustna je postavitev skulptur in drugih prostorskih inštalacij, vodnjakov, otroških igrišč.**

V ureditvenem območju OPPN je dopustna **tudi** postavitev mikrourbane opreme (klopi, koši za odpadke, igrala itd.). Vsa mikrourbana oprema bo ~~zajeta~~ **opredeljena** v projektu zunanje ureditve v okviru projekta za gradbeno dovoljenje.

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

Arhitekturno oblikovanje sledi konceptu karejske zazidave ter poudarja predvsem horizontalno členjenost gradbene mase. Z namenom, da se objekt prilagodi obstoječi gradnji na obodnih ulicah kompleksa, je predvideno več fasadnih ravnin, ki se razlikujejo po različnih finalnih materialih ali barvnih tonih. Na tipologijo okoliških stanovanjskih zgradb z velikimi masami streh – mansard se novi objekt odziva tako, da se s horizontalnim zamikom na višini venca obstoječih objektov prekine fasadna ploskev, obstoječe strehe pa so v masi novih objektov terasne etaže. Terasa oziroma balkoni bodo ~~v čim večji meri~~ intenzivno ozelenjeni ~~s skupnimi, pa tudi z individualnimi ozelenitvami.~~

Na strehah je dopustna postavitev grupiranih, oblikovno ustrezno zastrtih tehničnih naprav. Klimatske naprave se urejajo kot skupni posegi na strehah ali na terenu ali pa po etažah. ~~V vsakem primeru le~~ v vnaprej pripravljenih mestih (skrito za balkonsko ograjo in skrito v zamikih objektov, prekrito s perforiranimi elementi kot del fasadne obloge).

12. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

V prostorski enoti P1 so pešpoti, ploščadi in klančine, tlakovane in opremljene z osnovno

mikrourbano opremo in primerno osvetljene.

Vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem.

Pri urejanju ~~zunanjih površin mora biti zagotovljeno~~ **Zagotoviti je treba** vsaj 15,00 m² ~~zelenie zelenih površin~~ na stanovanje, ~~ki~~. **Urejena** so lahko na nivoju terena (**atrij**), delno pa v okviru ozelenjenih streh.

Teren nad kletjo bo v večjem delu atrija urejen kot zelena površina. ~~Debelina sloja zemlje naj bo 0,60 m, na mestih, kjer so zasajene skupine dreves, naj se zagotovi debelina zemljine min. 1,5 m.~~ Od skupne površine atrija mora biti 20 % površin namenjenih visoki ozelenitvi. **Debelina sloja zemlje mora zadostovati vrsti zasaditve.** Igralne površine, **ki se jih uredi v atriju**, naj bodo urejene za igro mlajših otrok. ~~Igrišča ter vse ostale zunanje ureditve, vključno z mobilno opremo, morajo biti v sklopu PGD.~~
(do 12 let).

Dopustna je ureditev zapiranja

Dopustno **je zapiranje** atrija ~~s kovinsko rešetko~~, z namenom, da se prepreči motenje stanovalcev in vandalizem v nočnem času.

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

13. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Tlorisni gabariti

Tloris celotnega kareja je pravilen pravokotnik, ki ga tvorijo posamezni objekti ob obodnih ulicah.

Tlorisne dimenzije kareja:

- pritličje: 58,80 m x 108,50 m,
- tipična ~~etaza~~ **etaža**: 63,00 m x 108,50 m do 112,00 m.

Površina terasne etaže je lahko največ 70 % od površine tipične etaže. Tlorisne dimenzije objektov se spreminjajo po etažah.

2. Višinski gabariti

Etažnost objektov je 3K+P+3E+2T (tri kleti + pritličje + tri etaže + dve terasni etaži).

Maksimalna višina objekta je določena z najvišjo točko venca 19,40 m. Nad njo **lahko** segajo ~~lahko~~ tehnične naprave za obratovanje objekta in izhodi na streho.

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest, ki je okvirno ~~291,00 mnv do 292,00 mnv~~ **300 metrov nadmorske višine.**

3. Kapacitete območja

Površina ureditvenega območja: 10.611m².

Prostorska enota P1

Površina prostorske enote P1: ~~7076~~ **6.921** m^{2,2}.

BTP nad nivojem terena: ~~—~~ **(brez teras, lož in balkonov):** max. 21.700 m²,

BTP poslovnega programa: ~~—~~ min. ~~350~~ **500** m²,

BTP stanovanj: ~~—~~ max. 21.150 m².

Število stanovanjskih enot: ~~—~~ max. 240.

~~Predvideni faktor izrabe FI: do 3.~~

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve ~~sosa~~ razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – nivo tipične etaže«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo strehe« ~~ter~~, št. 4.4. »Ureditvena situacija – nivo kleti« ~~ter~~ št. 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

14. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

V območju OPPN je predvidena odstranitev vseh objektov na zemljiščih s parcelnimi št.: 1173, 1174/1, 1174/2, 1174/3, 1174/4, 1174/5, 1174/6 del, vse v k.o. Spodnja Šiška. **Del obstoječih podzemnih objektov lahko ostane kot zaščita gradbene jame.**

Površine obstoječih objektov:

- - proizvodne površine: ~~—~~ **cca** 15.000 m²,
- - poslovni prostori: ~~—~~ **cca** 400 m²,
- - stanovanja: ~~—~~ **cca** 1.000 m².

IV. NAČRT PARCELACIJE

15. člen

(načrt parcelacije)

Gradbena parcela objektov v prostorski enoti P1 obsega zemljišča s parcelnimi št.: 1173, 1174/1, 1174/2, del 1174/3, 1174/4, 1174/5, ~~del 1174/6~~, vse v k.o. Spodnja Šiška. Površina znaša ~~7.076~~ **6.921** m².

Gradbena parcela v prostorski enoti C1 obsega zemljišča s parcelnimi št.: del 1128, del 1172, del 1174/3, ~~del 1174/6~~, del 1249/1, del 1447, vse v k.o. Spodnja Šiška. Površina znaša ~~2.836~~ **992** m².

Gradbena parcela v prostorski enoti C2 obsega zemljišče s parcelno št.: del 1146/1, v k.o. Spodnja Šiška. Površina znaša 698 m².

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so del obrazložitve tega OPPN.

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu« in 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu«.

16. člen

(površine, namenjene javnemu dobru)

1. Površine, namenjene javnemu dobru

Površine, namenjene javnemu dobru so površine prostorskih enot C1 in C2 in obsegajo zemljišča s parcelnimi št.: del 1128, del 1172, del 1174/3, del 1174/4, **del 1174/5, 1174/6**, del 1249/1, del 1446/1, del 1447, vse v k.o. Spodnja Šiška.

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo ~~3534~~**.691** m².

2. Površine, namenjene javni rabi

Površine, namenjene javni rabi, so površine v prostorski enoti P1 in obsegajo zemljišča s parcelnimi št.: del 1173, del 1174/1, ~~del 1174/2~~, del 1174/3, ~~del 1174/4, del 1174/5, del 1174/6~~, vse v k.o. Spodnja Šiška.

Površine, namenjene javni rabi, merijo ~~723~~**204** m².

Površine, namenjene javnemu dobru in javni rabi, so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.5. »Načrt ~~javnih~~ površin na katastrskem načrtu«.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

17. člen (etapnost gradnje)

Načrtovana gradnja objektov, ureditve zunanjih in prometnih površin ter ureditev pripadajoče ~~komunalne~~**komunalne** in energetske infrastrukture se izvede v eni ~~etapi~~**ali več etapah**.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

18. člen (rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

V območju je objekt Frankopanska ulica 21, ki je evidentiran v zasnovi varstva kulturne dediščine ter evidenca in kategorizacija enot kulturne dediščine za prostorski plan MOL, november 2001. Po smernicah **Skladno z usmeritvami** Zavoda za varstvo kulturne dediščine ~~Slovenije je dovoljena odstranitev objekta. Predpa je potrebno pred~~ odstranitvijo objekta ~~je treba~~**Frankopanska ulica 21** izdelati dokumentacijo za arhivsko varstvo za potrebe ~~ZVKDS OE~~**Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana**.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

19. člen (rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave)

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podzemne vode

Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju za vodno telo Ljubljanskega polja, in sicer v širšem območju z manj strogim vodovarstvenim režimom z oznako VVO III. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, in 7/06).

Objekti morajo biti grajeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če se transmisivnost na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10% je gradnja izjemoma dovoljena tudi pod to koto.

V času gradnje je nujno predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi.

Vozne in parkirne površine se ustrezno vodotesno utrdijo in opremijo z lovilci olj. Na robovih se postavijo betonski ali kamniti robniki.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka bo izveden na nivoju terena ob obodnih cestah. Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka bo izveden nad nivojem pritličja. Med gradnjo je potrebno preprečevati nekontrolirano prašenje.

4. Varstvo pred hrupom

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena je treba speljati na zunanje površine, na mesta, kjer se ljudje ne zadržujejo, in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena je treba speljati nad strehe objektov ali v tehnično etažo objekta in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Fasade objekta morajo zagotavljati ustrezno protihrupno zaščito.

5. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in ~~odjemna~~**prevzemna** mesta za **komunalne** odpadke so urejena na nivoju terena. ~~Urejenost zbirnih in odjemnih mest mora~~**Zbirna in odjemna mesta morajo** biti ~~urejena~~**urejena** v skladu s predpisi.

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

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

20. člen

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

1. Splošno

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelati študijo požarne varnosti.

2. Intervencijske poti in površine

Do obstoječih in novih objektov je potrebno dostope in površine za delovanje intervencijskih vozil projektirati v skladu z veljavnimi standardi.

Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča).

Intervencijske poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti projektirane na 10 ton osne obremenitve.

Za reševalna, policijska in vozila varnostnih služb bo zagotovljen dostop do posameznega vhoda v objekt preko obodnih cest in peščevih površin.

Dostop intervencijskih vozil do prostorske enote P1 je predviden z Medvedove ceste, Frankopanske ulice, Žibertove ulice in Gubčeve ulice.

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s talnimi hidranti. Za zagotavljanje požarne varnosti je predvidena obstoječa hidrantna mreža. Če iz požarnih elaboratov izhaja, da je za zagotavljanje požarne varnosti potrebno namestiti na javno vodovodno omrežje dodatne hidrante, se le te izvede skladno s pogoji upravljavca javnega vodovodnega omrežja.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.6. »Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture« in št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti«.

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

21. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Prometne ureditve

Splošno

~~Predvidena prometna ureditev obsega ureditev v ožjem območju gradnje P1 in ureditve, ki so potrebne na javnih cestah, da se gradnja lahko realizira.~~

Prostorska enota P1

V prostorski enoti so zajeti obstoječi pločniki, na novo je predviden dvopasovni uvoz v podzemno ~~parkiranje~~ **parkirno hišo** ter uvoz za oskrbo atrija, odvoz smeti in urgenco. Vse prometne površine se utrdijo za vožnjo motornih vozil do osne obremenitve 10 ton.

Prostorska enota C1

Odsek Frankopanske ulice med uvozom v Fructal in Medvedovo cesto je predviden za dvosmerni promet s kolesarji na vozišču. Ob **prostorski** enoti P1 se predvidi enostransko parkiranje. Pločniki v tem delu Frankopanske ulice so obstoječi.

Na odseku od uvoza v Fructal in Celovško cesto je promet enosmeren s kolesarji na vozišču. Vozišče je širine 2 x 2,75 m, širina pločnikov je 1,00 - 1,50 m.

Prostorska enota C2

Območje križišča Frankopanske ulice in Celovške ceste obsega ureditev zavijalnih (na Frankopanski ulici) pasov za motorni promet, ureditev prehodov za pešce in kolesarje ter semaforizacijo križišča. Priključni radiji so 4,00 m.

Obstoječi prehod za pešce, ki je v osi Frankopanske ulice, se ukine, predvidita se dva prehoda ob novem cestnem priključku.

2. Mirujoči promet

Izračun potrebnih parkirnih mest (v nadaljevanju: PM) se izdela na podlagi naslednjih izhodišč:

- za stanovanja se uredi min. 2 PM na stanovanje ali bivalno enoto,
- za trgovine se uredi **+1** PM na 30 m² neto površine,
- za poslovne površine (-pisarne-) se uredi **+1** PM na 30 m² neto površine,
- za gostinstvo se uredi **+1** PM na 4 sedeže in **+1** PM na tekoči meter točilnega pulta.

Za trgovine, storitvene dejavnosti in poslovne dejavnosti je treba zagotoviti dodatnih 10 % parkirnih mest za obiskovalce. Parkirna mesta za obiskovalce se predvidijo na parkirišču ob Frankopanski ulici in v prvi kleti neposredno ob uvozu v garažo.

Za invalide je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest skladno s **Pravilnikom** o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabo objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (**Uradni list RS, št. 97/03 in 33/07 – ZPNačrt**).

Predvidi se ~~okoli 50~~**75** PM za zmanjšanje primanjkljaja parkirnih mest za obstoječe prebivalce.

3. Idejna višinska regulacija

Višine zunanje ureditve v prostorski enoti P1 se navezujejo na višine obstoječih utrjenih površin hodnikov za pešce.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti«.

22. člen

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

1. Splošni pogoji

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

- novi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturno omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno,

vročevodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev ~~komunalnih~~ vodov;

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

2. Vodovod

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

Načrtovani objekti se priključijo na obstoječe in novo vodovodno omrežje.

Vodomerne jaške oz. ~~iroma~~ niše se izvede v objektih ali na funkcionalnem zemljišču posameznega objekta. Priključki so lahko maksimalne dolžine 50 m. Priključek se izvede praviloma za vse objekte hkrati, lahko pa ima objekt tudi več priključkov. Vsak lastnik oziroma upravljavec objekta ali dela objekta mora imeti svoj priključek, pri čemer se lahko priključki ločujejo tudi po dejavnostih. Ostale pogoje priključevanja določi upravljavec vodovodnega omrežja.

Na Gubčevi ulici je treba pred izvedbo novih priključkov del vodovoda DN 80 med Frankopansko in Žibertovo ulico obnoviti. Za objekt ob Medvedovi cesti bodo vodovodni priključki izvedeni na vodovodu NL DN 100 v severnem robu Žibertove ulice in vodovodu NL DN 100 Frankopanski ulici.

~~———— Za vse prestavitve javnega vodovodnega omrežja je treba pri upravljavcu vodovoda naročiti izdelavo projektne naloge.~~

Vodovodi morajo biti zgrajeni iz atestiranih materialov. Pred zasipom novo zgrajenih vodovodov mora biti izveden tlačni preizkus. Vodovodi morajo biti zgrajeni v skladu z geotehničnimi pogoji. Obstoječe vodovode, katerim je potekla amortizacijska doba, se obnovi.

3. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je obstoječa kanalizacija izvedena v mešanem sistemu.

Odpadne komunalne vode iz ureditvenega območja se prek hišnih priključkov priključi na obstoječe kanale po obodnih cestah.

Del obstoječega kanala na Gubčevi ulici, ki se priključuje na kanalizacijo ø500 mm na Žibertovi ulici, je potrebno obnoviti.

~~Padavinske vode s strešnih površin se bodo deloma ponikale deloma pa bodo speljane v javno kanalizacijo. Padavinske~~ **in padavinske** vodo z utrjenih funkcionalnih površin objektov v tem območju, je treba ponikati v podtalje ob predhodnem ustreznem čiščenju in upoštevanju vseh relevantnih zakonskih določil. **potrebno speljati v javno kanalizacijo.**

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

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

4. Plinovod

~~Skozi severni del obravnavanega območja poteka srednjetačni plinovod PE 110 S 1301, ki ga je treba v celoti odstraniti.~~

~~Objekte se lahko priključi na plinovodno omrežje za zemeljski plin – glavni plinovod PE 225 N 10300, ki poteka v zahodnem pločniku Medvedove ceste samo za potrebe kuhanja in eventualne tehnološke potrebe, ki jih ne bi bilo možno zagotoviti iz vročevodnega omrežja.~~

5. Vročevod

~~Objekte na obravnavanem območju je treba za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje. Načrtovani objekti se priključijo na obstoječe vročevodno omrežje dimenzije DN 250, ki poteka zahodno od obravnavanega območja po Gubčevi ulici, prek priključnega vročevoda.~~

~~Za izdelavo projektne dokumentacije za gradnjo navedenega vročevodnega omrežja, bo treba na osnovi idejne zasnove (idejnega projekta) ureditve območja predhodno pridobiti projektne pogoje s strani Energetika Ljubljana d.o.o.~~

4. Oskrba s plinom

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključijo na sistem zemeljskega plina – distribucijsko nizkotlačno plinovodno omrežje. Obstoječe glavno distribucijsko plinovodno omrežje, preko katerega je možna oskrba objektov na obravnavanem območju, je izvedeno po Medvedovi cesti v dimenziji PE 225 N10300. Zmogljivost obstoječega glavnega plinovodnega omrežja zadošča za priključitev in oskrbo objektov s plinom.

Za priključitev predvidenih objektov na sistem zemeljskega plina bo treba izvesti priključni plinovod do obstoječega glavnega plinovoda N10300 po Medvedovi cesti. Priključni plinovod se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi objekta.

Po Medvedovi ulici poteka srednjetačni plinovod JE 200 v lasti in upravljanju Geoplin plinovodov d.o.o., ki ni namenjen oskrbi območja OPPN s plinom. Nanj sta navezana

srednjetačni plinovod PE 110 S1301 po Žibertovi ulici in priključek JE 100 za obstoječ objekt Slovenijavina v lasti in upravljanju Energetike Ljubljana, d.o.o., ki sta predvidena za ukinitve.

Pri projektiranju plinovodnega omrežja je treba upoštevati Idejno zasnovo plinovodnega omrežja št. R-35-D/5-2008, avgust 2008, Energetika Ljubljana, d.o.o.

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 65/07), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 25/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.

5. Daljinski sistem oskrbe s toploto

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja - vročevodno omrežje. Možna je tudi priključitev objektov za potrebe hlajenja. Obstoječe glavno vročevodno omrežje predvideno za oskrbo območja je izvedeno po Gubčevi ulici v dimenziji DN 250. Zmogljivost glavnega vročevodnega omrežja zadošča za priključitev in oskrbo predvidenih objektov s toploto.

Za priključitev novih objektov bo treba od glavnega vročevoda po Gubčevi ulici izvesti nov glavni vročevod DN 125 po Žibertovi ulici in priključne vročevode do posameznih objektov v obravnavanem območju OPPN.

Pri projektiranju vročevodnega omrežja in priključnih vročevodov za priključitev objektov na območju OPPN na obstoječe vročevodno omrežje je treba upoštevati Idejno zasnovo vročevodnega omrežja št. R-35-D/5-2008, avgust 2008, Energetika Ljubljana, d.o.o.

Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 98/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem.

6. Elektroenergetsko omrežje

Območje se z električno energijo oskrbuje iz transformatorske postaje TP0688 Slovenija vino, ki se nahaja v kleti objekta Frankopanska ulica 18a. V transformatorski postaji obratujeta dva energetska transformatorja: eden moči 630 kVA napaja distribucijsko omrežje, drugi 1000 kVA pa napaja obstoječi objekt Slovenijavino.

~~Nova soseska se bo napajala iz transformatorske postaje, ki naj bi zagotavljala moč 1150 kVA. Predvideno električno moč je možno zagotoviti delno iz obstoječe transformatorske postaje TP0688 Slovenija vino, delno iz nove, ki bo postavljena znotraj nove gradnje.~~

~~Vse nove trase elektroenergetskih povezav se izvedejo kot kabelske kanalizacije z obbetoniranimi cevmi in vlečnimi jaški ustreznih dimenzij.~~

~~Za vse prestativte elektroenergetskega omrežja je treba pri upravljavcu elektroenergetskega distribucijskega omrežja naročiti izdelavo idejne zasnove.~~

Elektrifikacija predvidene novogradnje in preureditev obstoječih elektroenergetskih naprav zaradi novogradnje bo upoštevala Idejne rešitve št. 15/08, »EE Napajanje za stanovanjski kompleks na območju urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška – Slovenijavino », ki jo je v mesecu juliju 2008 izdelal Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto.

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Objekte se priključi na telekomunikacijsko omrežje Telekom Slovenije prek obstoječega telekomunikacijskega omrežja, ki poteka po Žibertovi ulici.

8. Javna razsvetljava

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

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

Komunalna in energetska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta 4.6. »Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture«.

X. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

23. člen (program opremljanja)

(1) Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za ~~območje Slovenije~~ **območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue**, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6546 v ~~maju 2008~~ **januarju 2009**.

(2) Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje **nove** komunalne opreme so ~~694.823,06~~ **451.146,69** EUR ~~brez DDV;~~
- obračunska območja ~~za gradnjo~~ **obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje** nove komunalne opreme ~~so enaka območju OPPN, in so~~ **451.146,69 EUR;**
- **obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so 1.138.420,38 EUR;**
- **obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so 1.589.567,07 EUR;**
- **obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele, so 229,67 EUR/m² (od tega 65,18 EUR/m² za novo komunalno opremo in 164,49 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, so 68,51 EUR/m² (od tega 17,58 EUR/m² za novo komunalno opremo in 50,93 EUR/m² 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 P1;**

- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 9. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 9 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana;
- - podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti 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;
- ~~— obračunski stroški komunalne opreme so 1.614.559,35 EUR brez DDV,~~
- ~~— obračunski stroški na m² parcele so 228,17 EUR brez DDV, obračunski stroški na m² neto tlorisne površine so 66,15 EUR brez DDV. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na m² parcele in m² neto tlorisne površine po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja,~~
- **- 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;**
- v kolikor bodo površine parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja;
- - pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za **rušenje odstranitvev.**

24. člen Izračun komunalnega prispevka:

~~— komunalni prispevek za nove objekte na območju OPPN je 1.614.559,35 EUR brez DDV.~~

~~25. člen~~

(pogodba o opremljanju)

Investitor in Mestna občina Ljubljana v skladu s programom opremljanja skleneta pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor mora, skladno s pogodbo, urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetske infrastrukturo ter ~~jih brezplačno predati v upravljanje Mestni občini~~ **zgrajeno komunalno opremo s pripadajočimi zemljišči neodplačno prenesti na Mestno občino** Ljubljana.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

25. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

Investitor mora v času gradnje zagotoviti nemoteno delovanje sosednjih objektov in je

sočasno z izgradnjo objektov dolžan zagotoviti gradnjo oz-**iroma** prestavitev vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje sosednjih objektov v času med in po gradnji.

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov. Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale v času gradnje, mora investitor sanirati. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

26. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Pri horizontalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m, vendar nadzemni del objekta ne sme segati izven investitorjeve parcele. Odstopanje navznoter je dopustno tudi večje, če je utemeljeno z arhitekturno zasnovo stavb in zunanje ureditve.

Pri vertikalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m.

Dovoljena je sprememba gabaritov in števila kletnih etaž pod pogojem, da ne vpliva na podtalnico in da ne posega v trase komunalnih vodov.

Števila stanovanj se ne sme povečevati. Število stanovanj se lahko zmanjša z združevanjem manjših stanovanjskih enot.

Stanovanjske površine se lahko zmanjšujejo s povečanjem površin za nestanovanjske dejavnosti. Pri tem je potrebno upoštevati izhodišča za določitev potrebnih parkirnih mest iz 21. člena tega odloka. Površine iz ~~14.~~, ~~15~~**13.** in 16. člena tega odloka lahko odstopajo do ± 2 %.

Mejne točke gradbene parcele objektov lahko odstopajo za 1 % od koordinatnih točk navedenih v prilogi odloka, vendar ne smejo segati preko meja parcel, ki so v lasti investitorja.

Izjemoma so dopustne spremembe tras posameznih 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.

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

27. člen

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

Po izvedbi z OPPN predvidene ureditve so v območju OPPN dopustna redna in investicijsko-vzdrževalna dela ~~ter~~, spremembe namembnosti objektov (skladno z določbami 9. člena tega odloka), ~~)~~ **ter** rekonstrukcije za potrebe spremembe namembnosti znotraj obstoječih tlorskih gabaritov objekta ~~in brez posegov~~, **s tem, da niso dovoljeni posegi** v fasado ~~ali v~~ **in** konstrukcijo objekta.

XIII. KONČNE DOLOČBE

28. člen

(prenehanje veljavnosti)

~~Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo, v delih, ki se nanašajo na območje tega OPPN,~~ veljati določila Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (Uradni list RS, št. 70/95, 67/05 - odločba US) ~~v delih, ki se nanašajo na območje tega OPPN),~~ **Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š1 – Šiška (Uradni list SRS, št. 28/89 in Uradni list RS, št. 24/91-II., 58/92, 5/94, 24/96, 40/97, 43/00, 18/02, 55/04 in 28/05) in Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območji urejanja ŠR 1/2-1 Bellevue – del in ŠR 1/2-2 Tivoli (Uradni list RS 76/00).**

29. člen
(vpogled OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

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

Spis postopka priprave in sprejemanja občinskega podrobnega prostorskega načrta je na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora.

30. člen
(uveljavitev)

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

IV. OBRAZLOŽITEV PROGRAMA OPREMLJANJA TER OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA

1. Program opremljanja

V predlogu programa opremljanja so stroški gradnje komunalne opreme usklajeni z idejnimi zasnovami komunalne opreme, s spremembami rešitev v OPPN in s spremembami izvedbenega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana (namesto podvoza pod železniško progo v podaljšku Frankopanske ulice je načrtovan podhod za pešce in kolesarje v podaljšku Ruske ulice). V vseh stroških je dodatno vključen DDV. Posledično je prišlo do zmanjšanja skupnih in obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme in povečanja obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Območje OPPN	451.146,69	1.138.420,38	1.589.567,07
Območje OPPN - pri odmeri komunalnega prispevka je upoštevano zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.	451.146,69	397.732,77	848.879,46

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

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **451.146,69 EUR**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **397.732,77 EUR** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL, pri čemer je upoštevano zmanjšanje prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi upoštevanja že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

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

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR)	
Komunalni prispevek		1.589.567,07
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme		451.146,69
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme	+	1.138.420,38
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	+	397.732,77

Pripravili:

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

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

Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh.

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

**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA DELA OBMOČIJ UREJANJA ŠS
1/1-2 STARA ŠIŠKA IN ŠR 1/2-1 BELLEVUE**

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

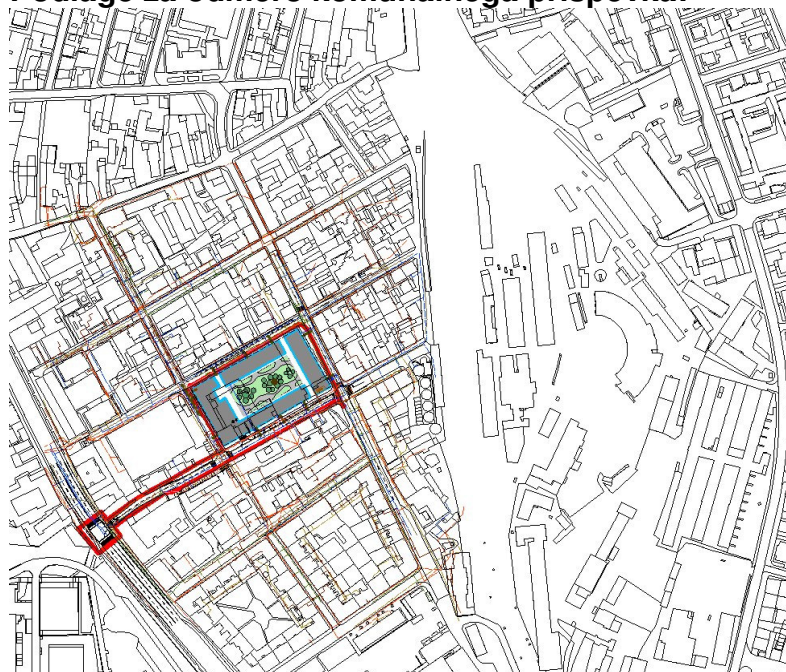
Prostorski akt:

- OPPN za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue – predlog, Linear d.o.o., št. projekta A-70-06, april 2008.

Projektna dokumentacija:

- PN za PGD in PZI, Obnova vodovoda in kanalizacije po Gubčevi ulici (območje urejanja ŠS 1/1-2), JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. projekta: 2474V in 3150K, april 2008.
- IDZ vročevodnega in plinovodnega omrežja, Energetika Ljubljana d.o.o., št. načrta: R-35-D/5-2008, avgust 2008.
- IDZ EE napajanje za stanovanjski kompleks na območju urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška – Slovenijavino, Elektro Ljubljana d.d, št. projekta 15/08, julij 2008.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:



Skupni in obračunski stroški gradnje nove komunalne opreme	(EUR)
Ceste in javna razsvetljava	342.985,80
Vodovodno omrežje	10.264,62
Kanalizacijsko omrežje	11.753,99
Plinovodno omrežje	7.111,43
Vročevodno omrežje	79.030,84
Javne površine	0,00
Skupaj	451.146,69

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Območje OPPN	451.146,69	1.138.420,38	1.589.567,07
Območje OPPN - pri odmeri komunalnega prispevka je upoštevano zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstojećih objektov, ki so predvideni za odstranitev.	451.146,69	397.732,77	848.879,46

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR)	
Komunalni prispevek		1.589.567,07
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme		451.146,69
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	+	1.138.420,38
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstojećih objektov, ki so predvideni za odstranitev	+	397.732,77



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

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

Številka: 3501-13/2005-41
Datum: 4. 2. 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: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem
načrtu za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR
1/2-1 Bellevue

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

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

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61., 74. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 – ZVO1B) 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 dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue (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 prostorske ureditve območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin ter gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

3. člen (sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del OPPN, 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 1:2000 |
| 3. | Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1 | Katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1: 1000 |

3.2	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1: 500
3.3	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.4	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu	M 1:500
3.5	Načrt površin na katastrskem 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 tipične etaže	M 1:500
4.3	Ureditvena situacija – nivo strehe	M 1:500
4.4	Ureditvena situacija – nivo kleti	M 1:500
4.5	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.6	Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture	M 1:500
4.7	Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti	M 1:500
4.8	Načrt odstranitve objektov	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega akta,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. program opremljanja zemljišč za gradnjo,
7. povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelal Linear d.o.o., Resljeva 4, Ljubljana, pod številko projekta A-70-06 v aprilu 2008.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: del 1128, del 1172, 1173, 1174/1, 1174/2, 1174/3, 1174/4, 1174/5, 1174/6, del 1249/1, del 1446/1, del 1447, vse v katastrski občini Spodnja Šiška (v nadaljevanju: k.o. Spodnja Šiška).

Območje OPPN zajema 10.611 m².

2. Meja

Meja območja OPPN poteka v k.o. Spodnja Šiška. Prične se na jugovzhodnem delu območja, v točki št. 1, ki se nahaja na parceli št. 1447, od koder poteka po južnem robu Frankopanske ulice v loku do točke št. 5 in naprej po južnem robu cestišča proti jugozahodu do točke št. 11. Od tu se nadaljuje po meji parcel št. 1255/2 in 1255/1 do Celovške ceste. Od

točke št. 14 poteka meja območja OPPN po parceli 1446/1 po robu hodnika za pešce proti jugovzhodu, se v točki št. 15 obrne proti jugozahodu in prečka Celovško cesto. V točki št. 16 se obrne proti severozahodu, kjer poteka po robu hodnika za pešce in v točki št. 17 spremeni smer proti severovzhodu in ponovno prečka Celovško cesto. V točki št. 18 ponovno sledi poteku hodnika za pešce po Celovski cesti proti jugovzhodu do točke št. 19, kjer se obrne proti severovzhodu in poteka po severni meji parcele št. 1249/1 do točke št. 30. V točki št. 30 meja območja OPPN obrne smer proti severu in v nadaljevanju poteka po parceli št. 1172 po vzhodnem robu Gubčeve ulice do točke št. 31, kjer se v loku obrne proti severovzhodu. V nadaljevanju poteka po južnem robu Žibertove ulice po parceli št. 1128 do točke št. 35. Tu sledi poteku roba cestišča Medvedove ceste po parceli št. 1447 proti jugovzhodu do izhodiščne točke št. 1.

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

Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnega načrta 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in grafičnega načrta 3.3 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu«.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN leži v osrednjem delu pretežno stanovanjskega območja ŠS 1/1-2 Stara Šiška. Notranji komunikaciji v območju sta po Medvedovi in Celovski cesti, ob katerih je tudi javni in oskrbni program. Zaradi neugodnega vpliva prometa s soslednjega proizvodnega območja Union in iz območja Hale Tivoli se bo prometna zasnova v širšem območju spremenila, tako da bo prometna povezava s Celovško cesto predvidena na več mestih. Prometni režim na cestah v notranjosti se bo spremenil, ceste se bodo preuredile, tako da se bodo pridobila nova parkirna mesta. Preureditev Frankopanske ulice, ki je predvidena s tem OPPN, je prva faza celovite prometne prenove območja.

Območje OPPN se navezuje na soslednja območja po obstoječih obodnih cestah, peš komunikacijah in kolesarskih poteh. Ob načrtovanih ureditvah je predvidena rekonstrukcija Frankopanske ulice z novim križiščem Frankopanske ulice in Celovške ceste.

Predvidena je sanacija komunalne infrastrukture.

8. člen

(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča;
- odstranitve obstoječih naprav in objektov;
- gradnja novih objektov;
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture;
- urejanje utrjenih in zelenih zunanijh površin.

9. člen **(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)**

1. Namembnost

Namembnost objektov v območju OPPN je stanovanjska. Dopustni so naslednji posegi:

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
- 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- 11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene

V pritličju objektov je dopusten javni program. Dopustne dejavnosti javnega programa so:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12201 Stavbe javne uprave
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- 12301 Trgovske stavbe
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe)
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
- 12620 Muzeji in knjižnice
- 12640 Stavbe za zdravstvo

V kletnem delu so:

- 12420 Garažne stavbe

V kletnih etažah so urejeni tudi servisni prostori.

2. Zazidalna zasnova

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote P1, C1 in C2:

- prostorska enota P1 je osrednja prostorska enota, ki obsega vse načrtovane objekte, parkirne površine v podzemnih etažah ter zunanjo ureditev,
- prostorska enota C1 je cestni odsek - javna prometna površina na Frankopanski ulici,
- prostorska enota C2 je cestni odsek - javna prometna površina na Celovski cesti.

V prostorski enoti P1 je predvidena gradnja objekta z atrijem.

Lamele objekta so nanizane ob obodnih cestah: na jugu ob Frankopanski ulici, na vzhodu ob Medvedovi ulici, na severu ob Žibertovi ulici in na zahodu na Gubčevi ulici. V sredini med objekti je urejen atrij.

Vhodi v objekt so orientirani na obodne ceste. V podzemnem delu so skupne kletne etaže. Nad pritličjem proti Medvedovi ulici bodo nadstropja delno previsevala. V nadstropnih etažah je dopustno graditi konzolne balkone, lože in poudarke na vogalih. Posamezni deli objekta (previsni balkoni itd) lahko segajo najdalj do meje lastninske parcele investitorja. Na strehi so urejene ozelenjene terase in izhodi na streho.

V jugozahodnem delu atrija je predvidena ureditev dovoza do klančine v podzemno garažo.

3. Zasnova zunanje ureditve

V prostorski enoti P1 je predvidena ureditev atrija v notranjosti kompleksa z ozelenitvami, peš potmi in igralnimi površinami. Ob vseh obodnih cestah so predvideni pločniki. V prostorski enoti C1 je predvidena ureditev Frankopanske ulice, ob enoti P1 je predvideno

vzporedno parkiranje. Na delu Frankopanske ulice je povzet sedanji gabarit ceste, ob priključku na Celovško cesto pa je na novo predvidena ureditev enosmerne dvopasovne ceste s pločniki. V območju C2 je predvidena ureditev semaforiziranega križišča in preureditev ceste ter prehodov za pešce.

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – nivo tipične etaže«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo strehe«, št. 4.4. »Ureditvena situacija – nivo kleti« in št. 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

10. člen (pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

Dopustna je postavitev skulptur in drugih prostorskih inštalacij, vodnjakov, otroških igrišč.

V ureditvenem območju OPPN je dopustna tudi postavitev mikrourbane opreme (klopi, koši za odpadke, igrala itd.). Vsa mikrourbana oprema bo opredeljena v projektu zunanje ureditve v okviru projekta za gradbeno dovoljenje.

11. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

Arhitekturno oblikovanje sledi konceptu karejske zazidave ter poudarja predvsem horizontalno členjenost gradbene mase. Z namenom, da se objekt prilagodi obstoječi gradnji na obodnih ulicah kompleksa, je predvideno več fasadnih ravnin, ki se razlikujejo po različnih finalnih materialih ali barvnih tonih. Na tipologijo okoliških stanovanjskih zgradb z velikimi masami streh – mansard se novi objekt odziva tako, da se s horizontalnim zamikom na višini venca obstoječih objektov prekine fasadna ploskev, obstoječe strehe pa so v masi novih objektov terasne etaže. Teraso oziroma balkoni bodo intenzivno ozelenjeni.

Na strehah je dopustna postavitev grupiranih, oblikovno ustrezno zastrtih tehničnih naprav. Klimatske naprave se urejajo kot skupni posegi na strehah ali na terenu ali pa po etažah v vnaprej pripravljenih mestih (skrito za balkonsko ograjo in skrito v zamikih objektov, prekrito s perforiranimi elementi kot del fasadne obloge).

12. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

V prostorski enoti P1 so pešpoti, ploščadi in klančine, tlakovane in opremljene z osnovno mikrourbano opremo in primerno osvetljene.

Vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem.

Zagotoviti je treba vsaj 15,00 m² zelenih površin na stanovanje. Urejena so lahko na nivoju terena (atrij), delno pa v okviru ozelenjenih streh.

Teren nad kletjo bo v večjem delu atrija urejen kot zelena površina. Od skupne površine atrija mora biti 20 % površin namenjenih visoki ozelenitvi. Debelina sloja zemlje mora zadostovati vrsti zasaditve. Igralne površine, ki se jih uredi v atriju, naj bodo urejene za igro mlajših otrok (do 12 let).

Dopustno je zapiranje atrija z namenom, da se prepreči motenje stanovalcev in vandalizem v nočnem času.

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

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

1. Tlorisni gabariti

Tloris celotnega kareja je pravilen pravokotnik, ki ga tvorijo posamezni objekti ob obodnih ulicah.

Tlorisne dimenzije kareja:

- pritličje: 58,80 m x 108,50 m,
- tipična etaža: 63,00 m x 108,50 m do 112,00 m.

Površina terasne etaže je lahko največ 70 % od površine tipične etaže. Tlorisne dimenzije objektov se spreminjajo po etažah.

2. Višinski gabariti

Etažnost objektov je 3K+P+3E+2T (tri kleti + pritličje + tri etaže + dve terasni etaži).

Maksimalna višina objekta je določena z najvišjo točko venca 19,40 m. Nad njo lahko segajo tehnične naprave za obratovanje objekta in izhodi na streho.

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest, ki je okvirno 300 metrov nadmorske višine.

3. Kapacitete območja

Površina ureditvenega območja: 10.611m².

Prostorska enota P1

Površina prostorske enote P1: 6.921 m².

BTP nad nivojem terena (brez teras, lož in balkonov): max. 21.700 m²,
BTP poslovnega programa: min. 500 m²,
BTP stanovanj: max. 21.150 m².

Število stanovanjskih enot: max. 240.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – nivo tipične etaže«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo strehe«, št. 4.4.» Ureditvena situacija – nivo kleti« ter št. 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

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

V območju OPPN je predvidena odstranitev vseh objektov na zemljiščih s parcelnimi št.: 1173, 1174/1, 1174/2, 1174/3, 1174/4, 1174/5, 1174/6 del, vse v k.o. Spodnja Šiška. Del obstoječih podzemnih objektov lahko ostane kot zaščita gradbene jame.

Površine obstoječih objektov:

- proizvodne površine: cca 15.000 m²,
- poslovni prostori: cca 400 m²,
- stanovanja: cca 1.000 m².

IV. NAČRT PARCELACIJE

15. člen (načrt parcelacije)

Gradbena parcela objektov v prostorski enoti P1 obsega zemljišča s parcelnimi št.: 1173, 1174/1, 1174/2, del 1174/3, 1174/4, 1174/5, vse v k.o. Spodnja Šiška. Površina znaša 6921 m².

Gradbena parcela v prostorski enoti C1 obsega zemljišča s parcelnimi št.: del 1128, del 1172, del 1174/3, 1174/6, del 1249/1, del 1447, vse v k.o. Spodnja Šiška. Površina znaša 2.992 m².

Gradbena parcela v prostorski enoti C2 obsega zemljišče s parcelno št.: del 1146/1, v k.o. Spodnja Šiška. Površina znaša 698 m².

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so del obrazložitve tega OPPN.

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu« in 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu«.

16. člen (površine, namenjene javnemu dobru)

1. Površine, namenjene javnemu dobru

Površine, namenjene javnemu dobru so površine prostorskih enot C1 in C2 in obsegajo zemljišča s parcelnimi št.: del 1128, del 1172, del 1174/3, del 1174/4, del 1174/5, 1174/6, del 1249/1, del 1446/1, del 1447, vse v k.o. Spodnja Šiška.

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 3.691 m².

2. Površine, namenjene javni rabi

Površine, namenjene javni rabi, so površine v prostorski enoti P1 in obsegajo zemljišča s parcelnimi št.: del 1173, del 1174/2, del 1174/3, vse v k.o. Spodnja Šiška.

Površine, namenjene javni rabi, merijo 204 m².

Površine, namenjene javnemu dobru in javni rabi, so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.5. »Načrt površin na katastrskem načrtu«.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

17. člen (etapnost gradnje)

Načrtovana gradnja objektov, ureditve zunanjih in prometnih površin ter ureditev pripadajoče komunalne in energetske infrastrukture se izvede v eni ali več etapah.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

18. člen (rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

Skladno z usmeritvami Zavoda za varstvo kulturne dediščine pa je potrebno pred odstranitvijo objekta Frankopanska ulica 21 izdelati dokumentacijo za arhivsko varstvo za potrebe Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

19. člen (rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave)

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podzemne vode

Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju za vodno telo Ljubljanskega polja, in sicer v širšem območju z manj strogim vodovarstvenim režimom z oznako VVO III. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04 in 7/06).

Objekti morajo biti grajeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če se transmisivnost na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10% je gradnja izjemoma dovoljena tudi pod to koto.

V času gradnje je nujno predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi.

Vozne in parkirne površine se ustrezno vodotesno utrdijo in opremijo z lovilci olj. Na robovih se postaviijo betonski ali kamniti robniki.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka bo izveden na nivoju terena ob obodnih cestah. Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka bo izveden nad

nivojem pritličja. Med gradnjo je potrebno preprečevati nekontrolirano prašenje.

4. Varstvo pred hrupom

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena je treba ustrezno speljati na zunanje površine, na mesta, kjer se ljudje ne zadržujejo, in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena je treba speljati nad strehe objektov ali v tehnično etažo objekta in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Fasade objekta morajo zagotavljati ustrezno protihrupno zaščito.

5. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke so urejena na nivoju terena. Zbirna in odjemna mesta morajo biti urejena v skladu s predpisi.

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

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

20. člen

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

1. Splošno

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelati študijo požarne varnosti.

2. Intervencijske poti in površine

Do obstoječih in novih objektov je potrebno dostope in površine za delovanje intervencijskih vozil projektirati v skladu z veljavnimi standardi.

Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča).

Intervencijske poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti projektirane na 10 ton osne obremenitve.

Za reševalna, policijska in vozila varnostnih služb bo zagotovljen dostop do posameznega vhoda v objekt preko obodnih cest in peščevih površin.

Dostop intervencijskih vozil do prostorske enote P1 je predviden z Medvedove ceste, Frankopanske ulice, Žibertove ulice in Gubčeve ulice.

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s talnimi hidranti. Za zagotavljanje požarne varnosti je predvidena obstoječa hidrantna mreža. Če iz požarnih elaboratov izhaja, da je za zagotavljanje požarne varnosti potrebno namestiti na javno vodovodno omrežje dodatne hidrante, se le te izvede skladno s pogoji upravljavca javnega vodovodnega omrežja.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.6. »Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture« in št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti«.

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

21. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Prometne ureditve

Prostorska enota P1

V prostorski enoti so zajeti obstoječi pločniki, na novo je predviden dvopasovni uvoz v podzemno parkirno hišo ter uvoz za oskrbo atrija, odvoz smeti in urgenco. Vse prometne površine se utrdijo za vožnjo motornih vozil do osne obremenitve 10 ton.

Prostorska enota C1

Odsek Frankopanske ulice med uvozom v Fructal in Medvedovo cesto je predviden za dvosmerni promet s kolesarji na vozišču. Ob prostorski enoti P1 se predvidi enostransko parkiranje. Pločniki v tem delu Frankopanske ulice so obstoječi.

Na odseku od uvoza v Fructal in Celovško cesto je promet enosmeren s kolesarji na vozišču. Vozišče je širine 2 x 2,75 m, širina pločnikov je 1,00 - 1,50 m.

Prostorska enota C2

Območje križišča Frankopanske ulice in Celovške ceste obsega ureditev zavijalnih (na Frankopanski ulici) pasov za motorni promet, ureditev prehodov za pešce in kolesarje ter semaforizacijo križišča. Priključni radiji so 4,00 m.

Obstoječi prehod za pešce, ki je v osi Frankopanske ulice, se ukine, predvidita se dva prehoda ob novem cestnem priključku.

2. Mirujoči promet

Izračun potrebnih parkirnih mest (v nadaljevanju: PM) se izdela na podlagi naslednjih izhodišč:

- za stanovanja se uredi min. 2 PM na stanovanje ali bivalno enoto,
- za trgovine se uredi 1 PM na 30 m² neto površine,
- za poslovne površine (pisarne) se uredi 1 PM na 30 m² neto površine,
- za gostinstvo se uredi 1 PM na 4 sedeže in 1 PM na tekoči meter točilnega pulta.

Za trgovine, storitvene dejavnosti in poslovne dejavnosti je treba zagotoviti dodatnih 10 % parkirnih mest za obiskovalce. Parkirna mesta za obiskovalce se predvidijo na parkirišču ob Frankopanski ulici in v prvi kleti neposredno ob uvozu v garažo.

Za invalide je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabo objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03 in 33/07 – ZPNačrt).

Predvidi se 75 PM za zmanjšanje primanjkljaja parkirnih mest za obstoječe prebivalce.

3. Idejna višinska regulacija

Višine zunanje ureditve v prostorski enoti P1 se navezujejo na višine obstoječih utrjenih površin hodnikov za pešce.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti«.

22. člen

(pogoji za komunalno, energetske in telekomunikacijsko urejanje)

1. Splošni pogoji

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

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

2. Vodovod

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

Načrtovani objekti se priključijo na obstoječe in novo vodovodno omrežje.

Vodomerne jaške oziroma niše se izvede v objektih ali na funkcionalnem zemljišču posameznega objekta. Priključki so lahko maksimalne dolžine 50 m. Priključek se izvede praviloma za vse objekte hkrati, lahko pa ima objekt tudi več priključkov. Vsak lastnik oziroma upravljavec objekta ali dela objekta mora imeti svoj priključek, pri čemer se lahko priključki ločujejo tudi po dejavnostih. Ostale pogoje priključevanja določi upravljavec vodovodnega omrežja.

Na Gubčevi ulici je treba pred izvedbo novih priključkov del vodovoda DN 80 med Frankopansko in Žibertovo ulico obnoviti. Za objekt ob Medvedovi cesti bodo vodovodni priključki izvedeni na vodovodu NL DN 100 v severnem robu Žibertove ulice in vodovodu NL DN 100 Frankopanski ulici.

Vodovodi morajo biti zgrajeni iz atestiranih materialov. Pred zasipom novo zgrajenih vodovodov mora biti izveden tlačni preizkus. Vodovodi morajo biti zgrajeni v skladu z geotehničnimi pogoji. Obstoječe vodovode, katerim je potekla amortizacijska doba, se obnovi.

3. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je obstoječa kanalizacija izvedena v mešanem sistemu.

Odpadne komunalne vode iz ureditvenega območja se prek hišnih priključkov priključi na obstoječe kanale po obodnih cestah.

Del obstoječega kanala na Gubčevi ulici, ki se priključuje na kanalizacijo ø500 mm na Žibertovi ulici, je potrebno obnoviti.

Padavinske vode s strešnih površin in padavinsko vodo z utrjenih funkcionalnih površin objektov je potrebno speljati v javno kanalizacijo.

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

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

4. Oskrba s plinom

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključijo na sistem zemeljskega plina – distribucijsko nizkotlačno plinovodno omrežje. Obstoječe glavno distribucijsko plinovodno omrežje, preko katerega je možna oskrba objektov na obravnavanem območju, je izvedeno po Medvedovi cesti v dimenziji PE 225 N10300. Zmogljivost obstoječega glavnega plinovodnega omrežja zadošča za priključitev in oskrbo objektov s plinom.

Za priključitev predvidenih objektov na sistem zemeljskega plina bo treba izvesti priključni plinovod do obstoječega glavnega plinovoda N10300 po Medvedovi cesti. Priključni plinovod se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi objekta.

Po Medvedovi ulici poteka srednjetačni plinovod JE 200 v lasti in upravljanju Geoplin

plinovodov d.o.o., ki ni namenjen oskrbi območja OPPN s plinom. Nanj sta navezana srednjetačni plinovod PE 110 S1301 po Žibertovi ulici in priključek JE 100 za obstoječ objekt Slovenijavina v lasti in upravljanju Energetike Ljubljana, d.o.o., ki sta predvidena za ukinitve.

Pri projektiranju plinovodnega omrežja je treba upoštevati Idejno zasnovo plinovodnega omrežja št. R-35-D/5-2008, avgust 2008, Energetika Ljubljana, d.o.o.

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 65/07), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 25/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.

5. Daljinski sistem oskrbe s toploto

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja - vročevodno omrežje. Možna je tudi priključitev objektov za potrebe hlajenja. Obstoječe glavno vročevodno omrežje predvideno za oskrbo območja je izvedeno po Gubčevi ulici v dimenziji DN 250. Zmogljivost glavnega vročevodnega omrežja zadošča za priključitev in oskrbo predvidenih objektov s toploto.

Za priključitev novih objektov bo treba od glavnega vročevoda po Gubčevi ulici izvesti nov glavni vročevod DN 125 po Žibertovi ulici in priključne vročevode do posameznih objektov v obravnavanem območju OPPN.

Pri projektiranju vročevodnega omrežja in priključnih vročevodov za priključitev objektov na območju OPPN na obstoječe vročevodno omrežje je treba upoštevati Idejno zasnovo vročevodnega omrežja št. R-35-D/5-2008, avgust 2008, Energetika Ljubljana, d.o.o.

Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 98/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem.

6. Elektroenergetsko omrežje

Območje se z električno energijo oskrbuje iz transformatorske postaje TP0688 Slovenija vino, ki se nahaja v kleti objekta Frankopanska ulica 18a. V transformatorski postaji obratujeta dva energetska transformatorja: eden moči 630 kVA napaja distribucijsko omrežje, drugi 1000 kVA pa napaja obstoječi objekt Slovenijavino.

Elektrifikacija predvidene novogradnje in preureditev obstoječih elektroenergetskih naprav zaradi novogradnje bo upoštevala Idejne rešitve št. 15/08, »EE Napajanje za stanovanjski kompleks na območju urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška – Slovenijavino«, ki jo je v mesecu juliju 2008 izdelal Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto.

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Objekte se priključi na telekomunikacijsko omrežje Telekom Slovenije prek obstoječega telekomunikacijskega omrežja, ki poteka po Žibertovi ulici.

8. Javna razsvetljava

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

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

Komunalna in energetska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta 4.6. »Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture«.

X. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

23. člen (program opremljanja)

(1) Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6546 v januarju 2009.

(2) Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so **451.146,69 EUR**;
- obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme in so **451.146,69 EUR**;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so **1.138.420,38 EUR**;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so **1.589.567,07 EUR**;
- obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele, so **229,67 EUR/m²** (od tega 65,18 EUR/m² za novo komunalno opremo in 164,49 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, so **68,51 EUR/m²** (od tega 17,58 EUR/m² za novo komunalno opremo in 50,93 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opreми je v programu opremljanja;
- obračunska območja za novo komunalno opremo so enaka prostorski enoti P1;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 9. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 9 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti 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;
- v kolikor bodo površine parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja;
- pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

24. člen **(pogodba o opremljanju)**

Investitor in Mestna občina Ljubljana v skladu s programom opremljanja skleneta pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor mora, skladno s pogodbo, urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetsko infrastrukturo ter zgrajeno komunalno opremo s pripadajočimi zemljišči neodplačno prenesti na Mestno občino Ljubljana.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

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

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

Investitor mora v času gradnje zagotoviti nemoteno delovanje sosednjih objektov in je sočasno z izgradnjo objektov dolžan zagotoviti gradnjo oziroma prestavitev vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje sosednjih objektov v času med in po gradnji.

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov. Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale v času gradnje, mora investitor sanirati. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

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

Pri horizontalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m, vendar nadzemni del objekta ne sme segati izven investitorjeve parcele. Odstopanje navznoter je dopustno tudi večje, če je utemeljeno z arhitekturno zasnovo stavb in zunanje ureditve.

Pri vertikalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m. Dovoljena je sprememba gabaritov in števila kletnih etaž pod pogojem, da ne vpliva na podtalnico in da ne posega v trase komunalnih vodov.

Števila stanovanj se ne sme povečevati. Število stanovanj se lahko zmanjša z združevanjem manjših stanovanjskih enot.

Stanovanjske površine se lahko zmanjšujejo s povečanjem površin za nestanovanjske dejavnosti. Pri tem je potrebno upoštevati izhodišča za določitev potrebnih parkirnih mest iz 21. člena tega odloka. Površine iz 13. in 16. člena tega odloka lahko odstopajo do ± 2 %.

Mejne točke gradbene parcele objektov lahko odstopajo za 1 % od koordinatnih točk navedenih v prilogi odloka, vendar ne smejo segati preko meja parcel, ki so v lasti investitorja.

Izjemoma so dopustne spremembe tras posameznih 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.

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

27. člen

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

Po izvedbi z OPPN predvidene ureditve so v območju OPPN dopustna redna in investicijsko-vzdrževalna dela, spremembe namembnosti objektov (skladno z določbami 9. člena tega odloka) ter rekonstrukcije za potrebe spremembe namembnosti znotraj obstoječih tlorisnih gabaritov objekta, s tem, da niso dovoljeni posegi v fasado in konstrukcijo objekta.

XIII. KONČNE DOLOČBE

28. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo, v delih, ki se nanašajo na območje tega OPPN, veljati določila Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (Uradni list RS, št. 70/95, 67/05 - odločba US), Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š1 – Šiška (Uradni list SRS, št. 28/89 in Uradni list RS, št. 24/91-II., 58/92, 5/94, 24/96, 40/97, 43/00, 18/02, 55/04 in 28/05) in Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območji urejanja ŠR 1/2-1 Bellevue – del in ŠR 1/2-2 Tivoli (Uradni list RS 76/00).

29. člen

(vpogled OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

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

Spis postopka priprave in sprejemanja občinskega podrobnega prostorskega načrta je na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora.

30. člen

(uveljavitev)

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

Številka: 3501-13/2005-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV

predloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue

I. UPOŠTEVANJE PRIPOMB, DANIH K DOPOLNJENEMU OSNUTKU AKTA

I.I. PRIPOMBE, DANE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

Javna razgrnitev dopolnjenega Osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dela v območju urejanja ŠS1/1-2 Stara Šiška in ŠR1/2-1 Bellevue (v nadaljevanju OPPN) je bila od 20. avgusta 2008 do 22. septembra 2008 v prostorih Oddelka za urejanje prostora Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, Poljanska 28, Ljubljana ter na sedežu Četrtna skupnosti Šiška, Kebetova 1, Ljubljana. Javna obravnava dopolnjenega osnutka je bila 17. septembra 2008 na sedežu Četrtna skupnosti Šiška.

I. I. I. Na dopolnjen osnutek odloka so bile v času javne razgrnitve podane pripombe, ki ne vplivajo na oblikovanje odloka in za katere v nadaljevanju posredujemo nadaljnja pojasnila.

PRIPOMBE sveta Četrtna skupnosti Šiška

1. Predvidena izraba prostora je prevelika, doseženi faktor FSI=3 je za to območje prevelik.
2. Novi objekti na gradbeni liniji Žibertove ulice in na višini 21 m ne bo omogočil osončenja obstoječih objektov. Študija o osončenju ni bila prikazana.
3. Ulice v naselju so šir. 6 m, le Žibertova ulica je široka 4 m, kar je iz varnostnih razlogov premalo (urgenca, gasilci).
4. Na nivoju terena je samo 12 pm, normativ zahteva 10 %, t. j. 50 pm na nivoju terena.
5. Ker so novi objekti predvideni na gradbeni liniji obstoječih cest, niso možne ozelenitve ob cestah.
6. Sočasno s sprejetjem tega dokumenta je treba določiti prostor za garažno hišo s 500 pm ob železniški progi.

Stališče

1. Zasnova prostora je pogojena z obstoječo tipologijo zazidave, ki je bila v obravnavanem primeru v skladu s karejsko zasnovo širšega območja določena vnaprej. Karejska zazidava kot racionalna zasnova omogoča dober izkoristek, v danem primeru še toliko večji, ker je rob gradbene parcele že obvezna gradbena linija objektov. Pomembno je, da je dosežena skladnost v prostoru in da zazidalni vzorec ne odstopa od obstoječe zazidave.
2. Že pri obstoječi zazidavi objekti Slovenijavino senčijo objekte ob Žibertovi. Nova zazidava zadrži obstoječi tlorsni gabarit, višinski gabarit pa se poveča do višine venca obstoječih objektov ob Medvedovi. Terasne etaže, ki so nad vencem, zasedejo lahko le 70 % tipične etaže, zato je fasadna linija pomaknjena navznoter, kar delno izboljša osončenje ob Žibertovi ulici. Izdelana je bila študija osončenja, ki je na vpogled pri Mestni občini Ljubljana – Oddelek za urejanje prostora.
3. OPPN ne posega v območje Žibertove ulice. Po prometni študiji se Žibertova uredi kot enosmerna ulica z vzporednim enostranskim parkiranjem in se ustrezno temu določi prečni profil cestišča, ki znaša 6 m (4 m vozišče, 2 m parkiranje). Ta pripomba bo upoštevana ob izdelavi IPN. Širina ceste zadošča za motorni promet s kolesarji na vozišču ter za urgenco.
4. Načeloma se priporoča, da se za obiskovalce uredi 10 % pm na terenu. Če to ni možno zaradi specifične zasnove, ali drugih okoliščin, je dovoljeno, da so parkirišča za

obiskovalce v podzemni garaži pod pogojem, da prometni režim omogoča enostaven dostop.

5. Gradnja do zunanjega roba pločnika je tipična v vsem območju ŠS1/1-2, pa naj gre za karejsko ali prostostoječo gradnjo. Ta princip je ohranjen tudi pri predvideni zazidavi. Ozelenitve ob cestah je možno predvideti le tako, da se na posameznih mestih parkirna mesta nadomesti z zelenico s skupino dreves. Vsa ozelenitev je v obravnavanem primeru predvidena v notranjem atriju, dimenzije 70 x 30 m. Ozelenitev je predvidena z grmovnicami in drevjem in bo po površini in po intenzivnosti večja kot na katerikoli gradbeni parceli v širšem okolju.
6. Prostor ob železniški progi, kjer bi bilo možno predvideti dodatne parkirne površine, ni v sklopu obravnavanega OPPN.

PRIPOMBE Društva za urbano okolje – odbor za Staro Šiško

1. Kdaj je predvidena celovita obnova cest v območju ŠS1/1-2 Stara Šiška?
2. Po Ruski ulici naj se predvidi uvoz, po Frankopanski pa izvoz, kar bo zmanjšalo prometno gnečo na Ruski ulici.
3. V tekstualnem delu je naveden podhod za pešce pod Celovško, v načrtih pa je nivojski podhod.
4. Po prometni študiji je bilo predvideno 200 javnih parkirnih mest ter 440 pm za potrebe objekta, v osnutku OPPN pa je le 50 pm za obstoječe stanovalce.
5. V gradivu je predvideno, da bo za 240 stanovanj po 2 pm na stanovanje, za poslovni prostor po 1 pm na 30 m² ter dodatno 50 pm za stanovalce, skupaj 542 pm. Iz grafičnih prilog ni razvidno, da je možno zgraditi toliko parkirnih mest. Predvideti bi bilo treba vsaj tri kletne etaže.
6. V pritličju objekta je predvideno 350 m² poslovno-trgovskih prostorov, kar ne zadošča za manjšo samopostrežno trgovino, ki bi bila na tej osrednji lokaciji potrebna. Predvideti je treba vsaj 600 m² trgovskih prostorov.
7. Neusklajena je določitev višinske kote terena: v tekstu 292.00 m, v grafiki 300.00 m.
8. Poljavni značaj atrija (možno zapiranje v nočnem času) je potrebno jasno opredeliti v odloku. V javni rabi bi moral biti tudi prehod med Frankopansko in Žibertovo, kjer naj MOL pridobi služnostno pravico.
9. Najprej naj se zgradi križišče Frankopanska Celovška in tako omili promet v času gradnje.
10. V odlok naj se vnese obveznost investitorja, da izvede posnetek stanja obstoječih objektov pred začetkom gradnje.
11. Na prometni situaciji Žibertove so vrisana parkirišča na obstoječih uvozih.
12. Ob Žibertovi in Frankopanski naj se predvidijo zasaditve na račun parkirnih mest.

Stališča

1. Preureditev Frankopanske ulice in ureditev križišča na Celovski cesti je treba obvezno izvesti sočasno z zaključkom gradnje v obravnavanem območju. Ostale ureditve se bodo izvajale postopoma po planu, ki ga pripravi Mestna uprava, Oddelek za javne službe in promet v skladu s finančnimi možnostmi in prioriteto del.
2. Prometna študija je pokazala, da je glede prometne obremenitve območja najbolje, če ostane uvoz in izvoz iz tovarne Union po Ruski ulici. Uvoz po Ruski in izvoz po Frankopanski ulici, kot ga predlaga društvo DUO, bi le delno razbremenil Rusko ulico, zato pa bi predvsem s hrupom močno spremenil bivalno okolje na Frankopanski ulici. Po prepričanju prometnih strokovnjakov – avtorjev prometne študije – bi predlog DUA povečal interni promet v območju in tako poslabšal bivalne pogoje, zato tak predlog ni bil sprejet.
3. V tekstualnem delu omenjeni podhod za pešce na Celovski cesti je pomota, saj so vsi prehodi za pešce predvideni v nivoju.

4. Prometna študija je strokovna podlaga, ki služi pri pripravi prostorskega akta. Ni nujno, da se vsi zaključki študije uporabljajo neposredno, saj imajo različne strokovne vrednosti. Tako je verjetnost prometnih rešitev cest, dimenzioniranje cest itd. velika, je verjetnost glede načrtovanja parkirnih površin le okvirna in dovoljuje različne interpretacije pri pripravi akta. Kot izhodišče za bodoče načrtovanje se upošteva, da je treba v končni fazi predvideti cca. 900 pm v območju ŠS1/1-2, vendar se posamezna parkirna mesta načrtujejo v okviru možnosti. Po prometni rešitvi je treba na obravnavani lokaciji predvideti dodatnih 200 pm za stanovalce. Na lokaciji Slovenijavino poleg potrebnih parkirnih mest za novogradnjo ni možno predvideti še dodatnih 200 pm za obstoječe stanovalce, saj bi bila v tem primeru poleg tretje potrebna še gradnja četrte parkirne kleti. Predvideti je možno dodatnih 75 pm, ostala parkirna mesta pa se bodo predvidela na drugih lokacijah (npr. ob železniški progi itd.). Število dodatnih parkirnih mest se od osnutka do predloga poveča za 50 %.
5. Za zagotovitev potrebnega števila parkirnih mest (po 2 pm na stanovanje, 1 pm na 30 m² za poslovne prostore in 75 pm za obstoječe stanovalce širšega območja) je predvidena gradnja treh kletnih etaž.
6. Površina trgovsko-poslovnih lokalov ob Medvedovi se poveča na 500 m².
7. Kota terena je v besedilu in grafiki predloga usklajena.
8. Dostop do atrija je podnevi možen vsem, v nočnem času pa se za zaščito lastnine stanovalcev atrij lahko zapre. Znano je, da si razne skupine mladih prisvojijo zunanje površine ob novogradnjah in da je pri tem vedno prisoten vandalizem, ki ga policija ne sankcionira.
9. Pogoje za prometni režim v času gradnje opredeli pristojni organ za urejanje prometa, ki lahko pogojuje gradnjo priključka Frankopanske na Celovško v začetni fazi gradnje objektov.
10. Določilo o kontroliranju vpliva gradnje na sosednje obstoječe objekte je v Odloku o OPPN.
- 11., 12. Žibertova ulica ni v območju urejanja OPPN. Na prometni situaciji je bila prikazana predvidena ureditev Žibertove zgolj informativno za boljše razumevanje celotnega posega.

PRIPOMBE g. Šeme, g. Cibic, g. Butković, g. Logar, prebivalci Stare Šiške

1. Parkirna mesta, ki so predvidena na severozahodni strani Žibertove ulice ovirajo legalne izvoze iz objektov. Parkiranje naj se prestavi na drugo stran Žibertove ulice.
2. V dokumentaciji ni podatkov o vplivu novogradnje na obstoječe stavbe. Želim pojasnilo, kakšni bodo vplivi novogradnje glede osončenja.
3. Novopredvideni objekti ob Žibertovi so previsoki in se ne prilagajajo višini obstoječih objektov. Objekti naj bodo visoki P+3 in P+5.
4. Predvideti je treba ozelenitev Medvedove in Frankopanske ulice in dostopnost notranjega atrija.
5. Za trgovino je primernejša lokacija v območju Fructala, ker je tam več prostora.

Stališče

1. Žibertova ulica ni v območju urejanja OPPN. Prometna ureditev za območje celotne Stare Šiške bo opredeljena v Izvedbenem prostorskem načrtu MOL.
2. Predpisa o osončenju sedanja zakonodaja nima. Študija osončenja za OPPN je narejena po Reymondovem diagramu ter priporočilih o osončenju na podlagi prejšnjega zakona. Priporočila so poleg Reymondovega diagrama upoštevala tudi 45-stopinjski vpadni kot sonca in v zahtevnejših pogojih (ko osončenja ni bilo možno doseči) tudi mnenje eksperta zdravstvene stroke. V primerih, ko je bila novogradnja v strnjenih mestnih jedrih z ustaljenim zazidalnim redom, kjer že pri obstoječih objektih ni bilo možno osončenje po Reymondovem diagramu, so se izjeme upoštevale tudi pri novogradnjah.

Študija osončenja za območje Slovenijavino je bila izdelana za obstoječe in predvideno stanje. Analizirano je bilo stanje v času zimskega solsticija (21. 12.), spomladanskega in jesenskega ekvinokcija (21. 3. in 23. 9.) ter poletnega solsticija (21. 6.). Predvidena višina venca novogradnje je bila 16 m. Študija je pokazala, da bi se v primeru, da se ob Žibertovi predvidi novogradnja v višini 16 m, osončenje glede na današnje stanje poslabšalo v zimskem solsticiju in delno v pomladnem in jesenskem ekvinokciju na objektih Žibertova 13, 17 in 19, Medvedova 20 in 15 ter Frankopanska 23 (fasada ob Medvedovi).

Glede na zgornje ugotovitve je bila višina venca predvidene novogradnje v obravnavanem OPPN znižana na 14 m in se je izenačila z višino venca obstoječih stanovanjskih karejev ob Medvedovi. Osončenje najbolj prizadetih objektov Žibertova 13, 17 in 19 se je izboljšalo tako, da okna v prvem nadstropju dosežejo osončenje eno uro na dan v zimskem solsticiju in 3 ure v spomladanskem in jesenskem ekvinokciju ter 5 ur v poletnem solsticiju, kar ustreza nekdanjemu normativu. Pritličja Žibertova 13 in 17 so že sedaj nezadostno osončena, po novogradnji pa se osončenje še nebičveno poslabša. Osončenje se bo poslabšalo tudi v pritličjih na Medvedovi 15 in 20 ter na Frankopanski 23 (fasada ob Medvedovi), vendar so v teh prostorih lokali in ne stanovanja.

3. Žibertova in Ruska ulica imata konstantni gabarit uličnega prostora, ki se ohranja tudi pri novi zazidavi. Medsebojni vpliv objektov glede osončenja je prisoten že pri obstoječih objektih Slovenijavina. Pri novi zazidavi se vpliv glede osončenja v jutranjih urah poveča, vendar ne bistveno, saj so zgornje etaže zamaknjene navznoter.
4. Obodne ceste ob obravnavanem kompleksu niso v ureditvenem območju OPPN.
5. Glede lokalov v pritličju novopredvidenega objekta so krajani različnih mnenj. Nekateri podpirajo, da se predvidi trgovina, drugi so mnenja, da je za trgovino primernejša lokacija na območju Fructala ob Celovski. Res je, da je lokacija ob Celovski z nekaterih ozirov primernejša (boljša dostopnost, bližina avtobusne postaje, vidnejša lokacija). Pripomba se bo upoštevala tako, da se poveča površina, ki je namenjena za trgovsko-poslovne prostore, kar bo omogočilo v prihodnje fleksibilno umestitev lokalov, tako glede namembnosti kot glede velikosti.

I.I.II. Na dopolnjen osnutek so bile v času javne razgrnitve podane pripombe, ki so v predlogu odloka upoštevane.

PRIPOMBE Četrtna skupnost Šiška

1. Za staroselce je potrebno predvideti vsaj 100 pm na račun zmanjšanja števila stanovanj.
2. Povečati je treba površino za poslovne prostore v pritličju iz 350 na 600 m², kar zadošča za samopostrežno trgovino.

Stališče

1. Da se omogoči parkiranje po normativu 2 pm na stanovanje in parkirna mesta za lokale, je treba zgraditi tri podzemne etaže. Za staroselce je možno predvideti 75 pm, kar je 50 % več, kot je bilo predvideno v osnutku OPPN.
2. Večje število trgovskih lokalov bo predvideno v sosednjem območju Fructala. Ti lokali bodo ob Celovski cesti ob avtobusni postaji in so s stališča trgovcev na atraktivnejši lokaciji, saj jih bo obiskovalo več kupcev kot lokale znotraj območja. Kljub temu se pripomba upošteva in se poslovno-trgovske površine ob Medvedovi ulici povečajo do 500 m².

I.II PRIPOMBE, DANE OB OBRAVNAVI DOPOLNJENEGA OSNUTKA AKTA NA MESTNEM SVETU NA 19. SEJI 7. 7. 2008

PRIPOMBE g. Polajnar, g. Jazbinšek, g. Sušnik, g. Pavlica, g. Istenič

Za potrebe obstoječih stanovalcev se je predvidelo 50 pm. Število parkirnih mest bi bilo treba podvojiti.

Glede pripomb bi bilo treba na pogovore s krajanji poslati ekipo, ki bi pripombe pazljivo poslušala.

Promet in parkiranje, ki je zelo gosto, bi olajšalo še več enosmernih ulic.

Z uvedbo enosmernih ulic se bodo ukinila parkirna mesta, zato bi bilo treba pripraviti študijo, koliko mest bo izgubljenih. Imamo obvezo, da se do l. 2016 zgradijo tri parkirne hiše, ki so zlasti potrebne, če se ukinejo parkirna mesta.

Stališče

Število parkirnih mest, ki se jih v okviru novogradnje predvidi za obstoječe staroselce v širšem območju, se je povečalo na 75 pm. Več parkirišč v okviru predvidenih kletnih etaž ni možno zagotoviti.

Prometne in druge rešitve v zvezi z novogradnjo smo s predstavniki krajanov v času izdelave OPPN večkrat obravnavali. Zlasti prometne rešitve, ki so bile podprte s prometno študijo so bile večkrat obrazložene in argumentirane. Usmeritve študije so bile uporabljene pri izdelavi OPPN.

II. DOPOLNITEV AKTA OD DOPOLNJENEGA OSNUTKA DO PREDLOGA

V predlogu OPPN so na podlagi podanih pripomb in pridobljenih mnenj od pristojnih urejevalcev prostora dopolnjena in spremenjena določila:

- v grafičnih predlogah je popravljena etažnost kleti, namesto dveh do predvidene tri kletne etaže,
- v grafičnem in tekstualnem delu OPPN je usklajena višina terena ob objektu,
- površina poslovno-trgovskih prostorov ob Medvedovi se poveča na 500 m²,
- poveča se število dodatnih parkirnih mest za obstoječe prebivalce,
- v odloku so dodane zahteve iz mnenj soglasodajalcev.

III. BESEDILO TISTIH DOLOČB DOPOLNJENEGA OSNUTKA ODLOKA, ZA KATERE SE PREDLAGAJO SPREMEMBE ALI DOPOLNITVE V PREDLOGU ODLOKA

Besedilo, ki je novo, je označeno **krepko rdeče**, besedilo, ki se črta, je označeno ~~prečrtano~~ ~~modro~~.

"Na podlagi 61., 74. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 **in 70/08 – ZVO1B**) 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 dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue (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**,
- drugi pogoji- **druge pogoje** in zahteve za izvajanje OPPN.

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

Ta odlok določa prostorske ureditve območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin ter gradnjo prometne, energetske ~~in~~, komunalne **in telekomunikacijske** infrastrukture.

3. člen (sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del OPPN, 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 1:2000
3.	Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1	Katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M 1: 1000
3.2	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1: 500
3.3	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.4	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu	M 1:500
3.5	Načrt javnih -površin na katastrskem 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 tipične etaže	M 1:500
4.3	Ureditvena situacija – nivo strehe	M 1:500
4.4	Ureditvena situacija – nivo kleti	M 1:500
4.5	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.6	Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture	M 1:500
4.7	Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti	M 1:500
4.8	Načrt odstranitve objektov	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

8. izvleček iz strateškega prostorskega akta,
9. prikaz stanja v prostoru,
10. strokovne podlage,
11. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
12. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
13. program opremljanja zemljišč za gradnjo,
14. povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelal Linear d.o.o., Resljeva 4, Ljubljana, pod številko projekta A-70-06 v aprilu 2008.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN obsega zemljišča s ~~parcelno številko~~**parcelnimi številkami**: del 1128, del 1172, 1173, 1174/1, 1174/2, 1174/3, 1174/4, 1174/5, 1174/6, ~~del~~**del** 1249/1, del 1446/1, del 1447, vse v katastrski občini Spodnja Šiška (v nadaljevanju: k.o. Spodnja Šiška).

Območje OPPN zajema 10.611 m².

2. Meja

Meja območja OPPN poteka v k.o. Spodnja Šiška. Prične se na jugovzhodnem delu območja, v točki št. 1, ki se nahaja na parceli št. 1447, od koder poteka po južnem robu Frankopanske ulice v loku do točke št. 5 in naprej po južnem robu cestišča proti jugozahodu do točke št. 11. Od tu se nadaljuje po ~~parcelni~~ meji ~~s-parcele~~ parcel št. 1255/2 in 1255/1 do Celovške ceste. Od točke št. 14 poteka meja območja OPPN po parceli 1446/1 po robu hodnika za pešce proti jugovzhodu, se v točki št. 15 obrne proti jugozahodu in prečka Celovško cesto. V točki št. 16 se obrne proti severozahodu, kjer poteka po robu hodnika za pešce in v točki št. 17 spremeni smer proti severovzhodu in ponovno prečka Celovško cesto. V točki št. 18 ponovno sledi poteku hodnika za pešce po Celovski cesti proti jugovzhodu do točke št. 19, kjer se obrne proti severovzhodu in poteka po severni ~~parcelni~~ meji ~~parcelne~~ parcele št. 1249/1 do točke št. 30. V točki št. 30 meja območja OPPN obrne smer proti severu in v nadaljevanju poteka po parceli št. 1172 po vzhodnem robu Gubčeve ulice do točke št. 31, kjer se v loku obrne proti severovzhodu. V nadaljevanju poteka po južnem robu Žibertove ulice po parceli št. 1128 do točke št. 35. Tu sledi poteku roba cestišča Medvedove ceste po parceli št. 1447 proti jugovzhodu do izhodiščne točke št. 1.

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

Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnega načrta 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in grafičnega načrta 3.3 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu«.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN leži v osrednjem delu pretežno stanovanjskega območja ŠS 1/1-2 Stara Šiška. Notranji komunikaciji v območju sta po Medvedovi in Celovski cesti, ob katerih je tudi javni in oskrbni program. Zaradi neugodnega vpliva prometa s sosednjega proizvodnega območja Union in iz območja Hale Tivoli se bo prometna zasnova v širšem območju spremenila, tako da bo prometna povezava s Celovško cesto predvidena na več mestih. Prometni režim na cestah v notranjosti se bo spremenil, ceste se bodo preuredile, tako da se bodo pridobila nova parkirna mesta. Preureditev Frankopanske ulice, ki je predvidena s tem OPPN, je prva faza celovite prometne prenove območja.

Območje OPPN se navezuje na sosednja območja po obstoječih obodnih cestah, peš komunikacijah in kolesarskih poteh. Ob načrtovanih ureditvah je predvidena rekonstrukcija Frankopanske ulice z novim križiščem Frankopanske ulice in Celovške ceste.

Predvidena je sanacija komunalne infrastrukture. ~~Trafo postaja, ki služi tudi sosednjim enotam urejanja prostora, se prestavi na južno stran območja.~~

8. člen

(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča;
- odstranitve obstoječih naprav in objektov;
- gradnja novih objektov;
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture;
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin.

9. člen
(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

1. Namembnost

Namembnost objektov v območju OPPN je stanovanjska. Dopustni so naslednji posegi:

~~112 Večstanovanjske stavbe~~

~~1122 Tri- in večstanovanjske stavbe~~

– 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe

– 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji

~~113 Stanovanjske stavbe za posebne namene~~

– 1130**11300** Stanovanjske stavbe za posebne namene

V pritličju objektov je dopusten javni program. Dopustne dejavnosti javnega programa so:

~~121 Gostinske stavbe:~~

~~1211 Hotelske in podobne gostinske stavbe~~

– 12112 Gostilne, restavracije in točilnice

~~122 Upravne in pisarniške stavbe:~~

~~1220 Upravne in pisarniške stavbe~~

– 12201 Stavbe javne uprave

– 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic

– 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe

~~123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti~~

– 12301 Trgovske stavbe

– 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe)-

~~126 Stavbe splošnega družbenega pomena:~~

– 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo

– 12620 Muzeji in knjižnice,

– 12640 Stavbe za zdravstvo,

~~124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij~~

V kletnem delu so:

– 12420 Garažne stavbe

Servisni prostori ter parkiranje so urejeni v **V** kletnih etažah ~~objektov~~ **so urejeni tudi servisni prostori.**

2. Zazidalna zasnova

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote P1, C1 in C2:

- prostorska enota P1 je osrednja prostorska enota, ki obsega vse načrtovane objekte, parkirne površine v podzemnih etažah ter zunanjo ureditev,
- prostorska enota C1 je cestni odsek - javna prometna površina na Frankopanski ulici,
- prostorska enota C2 je cestni odsek - javna prometna površina na Celovski cesti.

V prostorski enoti P1 je predvidena gradnja objekta z ~~notranjim~~ atrijem.

Lamele objekta so nanizane ob obodnih cestah: na jugu ob Frankopanski ulici, na ~~zahodu~~**vzhodu** ob Medvedovi ulici, na severu ob Žibertovi ulici in na zahodu na Gubčevi ulici. V sredini med objekti je urejen ~~notranji~~ atrij.

Vhodi v objekt so orientirani na obodne ceste. V podzemnem delu so skupne kletne etaže.

Nad pritličjem proti Medvedovi ulici bodo nadstropja delno previsevala. V nadstropnih etažah je dopustno graditi konzolne balkone, lože in poudarke na vogalih. Posamezni deli objekta (previsni balkoni, itd.) lahko segajo najdalj do meje lastninske parcele investitorja. Na strehi so ~~lahko~~ urejene ozelenjene terase in izhodi na streho.

V jugozahodnem delu ~~notranjega~~ atrija je predvidena ureditev dovoza do klančine v podzemno garažo.

3. Zasnova zunanje ureditve

V prostorski enoti P1 je predvidena ureditev atrija v notranjosti kompleksa z ozelenitvami, peš potmi in igralnimi površinami. Ob vseh obodnih cestah so ~~v okviru OPPN~~ predvideni pločniki. V prostorski enoti C1 je predvidena ureditev Frankopanske ulice, ob enoti P1 je predvideno vzporedno parkiranje. Na delu Frankopanske ulice je povzet sedanji gabarit ceste, ob priključku na Celovško cesto pa je na novo predvidena ureditev enosmerne dvopasovne ceste s pločniki. V območju C2 je predvidena ureditev semaforiziranega križišča in preureditev ceste ter ~~prehodov~~ **prehodov** za pešce.

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – nivo tipične etaže«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo strehe«, št. 4.4. »Ureditvena situacija – nivo kleti« in št. 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

10. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

Postavitev enostavnih objektov ni dopustna **Dopustna je postavitev skulptur in drugih prostorskih inštalacij, vodnjakov, otroških igrišč.**

V ureditvenem območju OPPN je dopustna **tudi** postavitev mikrourbane opreme (klopi, koši za odpadke, igrala itd.). Vsa mikrourbana oprema bo ~~zajeta~~ **opredeljena** v projektu zunanje ureditve v okviru projekta za gradbeno dovoljenje.

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

Arhitekturno oblikovanje sledi konceptu karejske zazidave ter poudarja predvsem horizontalno členjenost gradbene mase. Z namenom, da se objekt prilagodi obstoječi gradnji na obodnih ulicah kompleksa, je predvideno več fasadnih ravnin, ki se razlikujejo po različnih finalnih materialih ali barvnih tonih. Na tipologijo okoliških stanovanjskih zgradb z velikimi masami streh – mansard se novi objekt odziva tako, da se s horizontalnim zamikom na višini venca obstoječih objektov prekine fasadna ploskev, obstoječe strehe pa so v masi novih objektov terasne etaže. Terasa oziroma balkoni bodo ~~v čim večji meri~~ intenzivno ozelenjeni ~~s skupnimi, pa tudi z individualnimi ozelenitvami.~~

Na strehah je dopustna postavitev grupiranih, oblikovno ustrezno zastrtih tehničnih naprav. Klimatske naprave se urejajo kot skupni posegi na strehah ali na terenu ali pa po etažah. ~~V vsakem primeru le~~ vnaprej pripravljenih mestih (skrito za balkonsko ograjo in skrito v zamikih objektov, prekrito s perforiranimi elementi kot del fasadne obloge).

12. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

V prostorski enoti P1 so pešpoti, ploščadi in klančine, tlakovane in opremljene z osnovno

mikrourbano opremo in primerno osvetljene.

Vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem.

Pri urejanju ~~zunanjih površin mora biti zagotovljeno~~ **Zagotoviti je treba** vsaj 15,00 m² **zelenie zelenih površin** na stanovanje, ~~ki~~. **Urejena** so lahko na nivoju terena (**atrij**), delno pa v okviru ozelenjenih streh.

Teren nad kletjo bo v večjem delu atrija urejen kot zelena površina. ~~Debelina sloja zemlje naj bo 0,60 m, na mestih, kjer so zasajene skupine dreves, naj se zagotovi debelina zemljine min. 1,5 m.~~ Od skupne površine atrija mora biti 20 % površin namenjenih visoki ozelenitvi. **Debelina sloja zemlje mora zadostovati vrsti zasaditve.** Igralne površine, **ki se jih uredi v atriju**, naj bodo urejene za igro mlajših otrok. ~~Igrišča ter vse ostale zunanje ureditve, vključno z mobilno opremo, morajo biti v sklopu PGD.~~
(do 12 let).

Dopustna je ureditev zapiranja

Dopustno **je zapiranje** atrija ~~s kovinsko rešetko~~, z namenom, da se prepreči motenje stanovalcev in vandalizem v nočnem času.

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

13. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Tlorisni gabariti

Tloris celotnega kareja je pravilen pravokotnik, ki ga tvorijo posamezni objekti ob obodnih ulicah.

Tlorisne dimenzije kareja:

- pritličje: 58,80 m x 108,50 m,
- tipična ~~etaza~~ **etaža**: 63,00 m x 108,50 m do 112,00 m.

Površina terasne etaže je lahko največ 70 % od površine tipične etaže. Tlorisne dimenzije objektov se spreminjajo po etažah.

2. Višinski gabariti

Etažnost objektov je 3K+P+3E+2T (tri kleti + pritličje + tri etaže + dve terasni etaži).

Maksimalna višina objekta je določena z najvišjo točko venca 19,40 m. Nad njo **lahko** segajo ~~lahko~~ tehnične naprave za obratovanje objekta in izhodi na streho.

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest, ki je okvirno ~~291,00 mnv do 292,00 mnv~~ **300 metrov nadmorske višine.**

3. Kapacitete območja

Površina ureditvenega območja: 10.611m².

Prostorska enota P1

Površina prostorske enote P1: ~~7076~~ **6.921** m^{2,2}.

BTP nad nivojem terena: ~~—~~ **(brez teras, lož in balkonov):** max. 21.700 m²,

BTP poslovnega programa: ~~—~~ min. ~~350~~ **500** m²,

BTP stanovanj: ~~—~~ max. 21.150 m².

Število stanovanjskih enot: ~~—~~ max. 240.

~~Predvideni faktor izrabe FI: do 3.~~

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve ~~sosa~~ razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – nivo tipične etaže«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo strehe« ~~ter~~, št. 4.4. »Ureditvena situacija – nivo kleti« ~~ter~~ št. 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

14. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

V območju OPPN je predvidena odstranitev vseh objektov na zemljiščih s parcelnimi št.: 1173, 1174/1, 1174/2, 1174/3, 1174/4, 1174/5, 1174/6 del, vse v k.o. Spodnja Šiška. **Del obstoječih podzemnih objektov lahko ostane kot zaščita gradbene jame.**

Površine obstoječih objektov:

- - proizvodne površine: ~~—~~ **cca** 15.000 m²,
- - poslovni prostori: ~~—~~ **cca** 400 m²,
- - stanovanja: ~~—~~ **cca** 1.000 m².

IV. NAČRT PARCELACIJE

15. člen

(načrt parcelacije)

Gradbena parcela objektov v prostorski enoti P1 obsega zemljišča s parcelnimi št.: 1173, 1174/1, 1174/2, del 1174/3, 1174/4, 1174/5, ~~del 1174/6~~, vse v k.o. Spodnja Šiška. Površina znaša ~~7.076~~ **6.921** m².

Gradbena parcela v prostorski enoti C1 obsega zemljišča s parcelnimi št.: del 1128, del 1172, del 1174/3, ~~del 1174/6~~, del 1249/1, del 1447, vse v k.o. Spodnja Šiška. Površina znaša ~~2.836~~ **992** m².

Gradbena parcela v prostorski enoti C2 obsega zemljišče s parcelno št.: del 1146/1, v k.o. Spodnja Šiška. Površina znaša 698 m².

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so del obrazložitve tega OPPN.

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu« in 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu«.

16. člen

(površine, namenjene javnemu dobru)

1. Površine, namenjene javnemu dobru

Površine, namenjene javnemu dobru so površine prostorskih enot C1 in C2 in obsegajo zemljišča s parcelnimi št.: del 1128, del 1172, del 1174/3, del 1174/4, **del 1174/5, 1174/6**, del 1249/1, del 1446/1, del 1447, vse v k.o. Spodnja Šiška.

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo ~~3534~~**.691** m².

2. Površine, namenjene javni rabi

Površine, namenjene javni rabi, so površine v prostorski enoti P1 in obsegajo zemljišča s parcelnimi št.: del 1173, del 1174/1, ~~del 1174/2~~, del 1174/3, ~~del 1174/4, del 1174/5, del 1174/6~~, vse v k.o. Spodnja Šiška.

Površine, namenjene javni rabi, merijo ~~723~~**204** m².

Površine, namenjene javnemu dobru in javni rabi, so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.5. »Načrt ~~javnih~~ površin na katastrskem načrtu«.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

17. člen (etapnost gradnje)

Načrtovana gradnja objektov, ureditve zunanjih in prometnih površin ter ureditev pripadajoče ~~komunalne~~**komunalne** in energetske infrastrukture se izvede v eni ~~etapi~~**ali več etapah**.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

18. člen (rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

V območju je objekt Frankopanska ulica 21, ki je evidentiran v zasnovi varstva kulturne dediščine ter evidenca in kategorizacija enot kulturne dediščine za prostorski plan MOL, november 2001. Po smernicah **Skladno z usmeritvami** Zavoda za varstvo kulturne dediščine ~~Slovenije je dovoljena odstranitev objekta. Predpa je potrebno pred~~ odstranitvijo objekta ~~je treba~~**Frankopanska ulica 21** izdelati dokumentacijo za arhivsko varstvo za potrebe ~~ZVKDS OE~~**Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana**.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

19. člen (rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave)

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podzemne vode

Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju za vodno telo Ljubljanskega polja, in sicer v širšem območju z manj strogim vodovarstvenim režimom z oznako VVO III. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, in 7/06).

Objekti morajo biti grajeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če se transmisivnost na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10% je gradnja izjemoma dovoljena tudi pod to koto.

V času gradnje je nujno predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi.

Vozne in parkirne površine se ustrezno vodotesno utrdijo in opremijo z lovilci olj. Na robovih se postavijo betonski ali kamniti robniki.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka bo izveden na nivoju terena ob obodnih cestah. Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka bo izveden nad nivojem pritličja. Med gradnjo je potrebno preprečevati nekontrolirano prašenje.

4. Varstvo pred hrupom

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena je treba ustrezno speljati na zunanje površine, na mesta, kjer se ljudje ne zadržujejo, in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena je treba speljati nad strehe objektov ali v tehnično etažo objekta in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Fasade objekta morajo zagotavljati ustrezno protihrupno zaščito.

5. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in ~~odjemna~~**prevzemna** mesta za **komunalne** odpadke so urejena na nivoju terena. ~~Urejenost zbirnih in odjemnih mest mora~~**Zbirna in odjemna mesta morajo** biti ~~urejena~~**urejena** v skladu s predpisi.

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

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

20. člen

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

1. Splošno

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelati študijo požarne varnosti.

2. Intervencijske poti in površine

Do obstoječih in novih objektov je potrebno dostope in površine za delovanje intervencijskih vozil projektirati v skladu z veljavnimi standardi.

Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča).

Intervencijske poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti projektirane na 10 ton osne obremenitve.

Za reševalna, policijska in vozila varnostnih služb bo zagotovljen dostop do posameznega vhoda v objekt preko obodnih cest in peščevih površin.

Dostop intervencijskih vozil do prostorske enote P1 je predviden z Medvedove ceste, Frankopanske ulice, Žibertove ulice in Gubčeve ulice.

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s talnimi hidranti. Za zagotavljanje požarne varnosti je predvidena obstoječa hidrantna mreža. Če iz požarnih elaboratov izhaja, da je za zagotavljanje požarne varnosti potrebno namestiti na javno vodovodno omrežje dodatne hidrante, se le te izvede skladno s pogoji upravljavca javnega vodovodnega omrežja.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.6. »Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture« in št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti«.

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

21. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Prometne ureditve

Splošno

~~Predvidena prometna ureditev obsega ureditev v ožjem območju gradnje P1 in ureditve, ki so potrebne na javnih cestah, da se gradnja lahko realizira.~~

Prostorska enota P1

V prostorski enoti so zajeti obstoječi pločniki, na novo je predviden dvopasovni uvoz v podzemno ~~parkiranje~~ **parkirno hišo** ter uvoz za oskrbo atrija, odvoz smeti in urgenco. Vse prometne površine se utrdijo za vožnjo motornih vozil do osne obremenitve 10 ton.

Prostorska enota C1

Odsek Frankopanske ulice med uvozom v Fructal in Medvedovo cesto je predviden za dvosmerni promet s kolesarji na vozišču. Ob **prostorski** enoti P1 se predvidi enostransko parkiranje. Pločniki v tem delu Frankopanske ulice so obstoječi.

Na odseku od uvoza v Fructal in Celovško cesto je promet enosmeren s kolesarji na vozišču. Vozišče je širine 2 x 2,75 m, širina pločnikov je 1,00 - 1,50 m.

Prostorska enota C2

Območje križišča Frankopanske ulice in Celovške ceste obsega ureditev zavijalnih (na Frankopanski ulici) pasov za motorni promet, ureditev prehodov za pešce in kolesarje ter semaforizacijo križišča. Priključni radiji so 4,00 m.

Obstoječi prehod za pešce, ki je v osi Frankopanske ulice, se ukine, predvidita se dva prehoda ob novem cestnem priključku.

2. Mirujoči promet

Izračun potrebnih parkirnih mest (v nadaljevanju: PM) se izdela na podlagi naslednjih izhodišč:

- za stanovanja se uredi min. 2 PM na stanovanje ali bivalno enoto,
- za trgovine se uredi **+1** PM na 30 m² neto površine,
- za poslovne površine (-pisarne-) se uredi **+1** PM na 30 m² neto površine,
- za gostinstvo se uredi **+1** PM na 4 sedeže in **+1** PM na tekoči meter točilnega pulta.

Za trgovine, storitvene dejavnosti in poslovne dejavnosti je treba zagotoviti dodatnih 10 % parkirnih mest za obiskovalce. Parkirna mesta za obiskovalce se predvidijo na parkirišču ob Frankopanski ulici in v prvi kleti neposredno ob uvozu v garažo.

Za invalide je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest skladno s **Pravilnikom** o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabo objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (**Uradni list RS, št. 97/03 in 33/07 – ZPNačrt**).

Predvidi se ~~okoli 50~~**75** PM za zmanjšanje primanjkljaja parkirnih mest za obstoječe prebivalce.

3. Idejna višinska regulacija

Višine zunanje ureditve v prostorski enoti P1 se navezujejo na višine obstoječih utrjenih površin hodnikov za pešce.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti«.

22. člen

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

1. Splošni pogoji

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

- novi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturno omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno,

vročevodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev ~~komunalnih~~ vodov;

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

2. Vodovod

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

Načrtovani objekti se priključijo na obstoječe in novo vodovodno omrežje.

Vodomerne jaške oz. ~~iroma~~ niše se izvede v objektih ali na funkcionalnem zemljišču posameznega objekta. Priključki so lahko maksimalne dolžine 50 m. Prikluček se izvede praviloma za vse objekte hkrati, lahko pa ima objekt tudi več priključkov. Vsak lastnik oziroma upravljavec objekta ali dela objekta mora imeti svoj priključek, pri čemer se lahko priključki ločujejo tudi po dejavnostih. Ostale pogoje priključevanja določi upravljavec vodovodnega omrežja.

Na Gubčevi ulici je treba pred izvedbo novih priključkov del vodovoda DN 80 med Frankopansko in Žibertovo ulico obnoviti. Za objekt ob Medvedovi cesti bodo vodovodni priključki izvedeni na vodovodu NL DN 100 v severnem robu Žibertove ulice in vodovodu NL DN 100 Frankopanski ulici.

~~———— Za vse prestavitve javnega vodovodnega omrežja je treba pri upravljavcu vodovoda naročiti izdelavo projektne naloge.~~

Vodovodi morajo biti zgrajeni iz atestiranih materialov. Pred zasipom novo zgrajenih vodovodov mora biti izveden tlačni preizkus. Vodovodi morajo biti zgrajeni v skladu z geotehničnimi pogoji. Obstoječe vodovode, katerim je potekla amortizacijska doba, se obnovi.

3. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je obstoječa kanalizacija izvedena v mešanem sistemu.

Odpadne komunalne vode iz ureditvenega območja se prek hišnih priključkov priključi na obstoječe kanale po obodnih cestah.

Del obstoječega kanala na Gubčevi ulici, ki se priključuje na kanalizacijo ø500 mm na Žibertovi ulici, je potrebno obnoviti.

~~Padavinske vode s strešnih površin se bodo deloma ponikale deloma pa bodo speljane v javno kanalizacijo. Padavinske~~ **in padavinske** vodo z utrjenih funkcionalnih površin objektov v tem območju, je treba ponikati v podtalje ob predhodnem ustreznem čiščenju in upoštevanju vseh relevantnih zakonskih določil. **potrebno speljati v javno kanalizacijo.**

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

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

4. Plinovod

~~Skozi severni del obravnavanega območja poteka srednjetačni plinovod PE 110 S 1301, ki ga je treba v celoti odstraniti.~~

~~Objekte se lahko priključi na plinovodno omrežje za zemeljski plin – glavni plinovod PE 225 N 10300, ki poteka v zahodnem pločniku Medvedove ceste samo za potrebe kuhanja in eventualne tehnološke potrebe, ki jih ne bi bilo možno zagotoviti iz vročevodnega omrežja.~~

5. Vročevod

~~Objekte na obravnavanem območju je treba za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje. Načrtovani objekti se priključijo na obstoječe vročevodno omrežje dimenzije DN 250, ki poteka zahodno od obravnavanega območja po Gubčevi ulici, prek priključnega vročevoda.~~

~~Za izdelavo projektne dokumentacije za gradnjo navedenega vročevodnega omrežja, bo treba na osnovi idejne zasnove (idejnega projekta) ureditve območja predhodno pridobiti projektne pogoje s strani Energetika Ljubljana d.o.o.~~

4. Oskrba s plinom

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključijo na sistem zemeljskega plina – distribucijsko nizkotlačno plinovodno omrežje. Obstoječe glavno distribucijsko plinovodno omrežje, preko katerega je možna oskrba objektov na obravnavanem območju, je izvedeno po Medvedovi cesti v dimenziji PE 225 N10300. Zmogljivost obstoječega glavnega plinovodnega omrežja zadošča za priključitev in oskrbo objektov s plinom.

Za priključitev predvidenih objektov na sistem zemeljskega plina bo treba izvesti priključni plinovod do obstoječega glavnega plinovoda N10300 po Medvedovi cesti. Priključni plinovod se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi objekta.

Po Medvedovi ulici poteka srednjetačni plinovod JE 200 v lasti in upravljanju Geoplin plinovodov d.o.o., ki ni namenjen oskrbi območja OPPN s plinom. Nanj sta navezana

srednjetačni plinovod PE 110 S1301 po Žibertovi ulici in priključek JE 100 za obstoječ objekt Slovenijavina v lasti in upravljanju Energetike Ljubljana, d.o.o., ki sta predvidena za ukinitve.

Pri projektiranju plinovodnega omrežja je treba upoštevati Idejno zasnovo plinovodnega omrežja št. R-35-D/5-2008, avgust 2008, Energetika Ljubljana, d.o.o.

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 65/07), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 25/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.

5. Daljinski sistem oskrbe s toploto

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja - vročevodno omrežje. Možna je tudi priključitev objektov za potrebe hlajenja. Obstoječe glavno vročevodno omrežje predvideno za oskrbo območja je izvedeno po Gubčevi ulici v dimenziji DN 250. Zmogljivost glavnega vročevodnega omrežja zadošča za priključitev in oskrbo predvidenih objektov s toploto.

Za priključitev novih objektov bo treba od glavnega vročevoda po Gubčevi ulici izvesti nov glavni vročevod DN 125 po Žibertovi ulici in priključne vročevode do posameznih objektov v obravnavanem območju OPPN.

Pri projektiranju vročevodnega omrežja in priključnih vročevodov za priključitev objektov na območju OPPN na obstoječe vročevodno omrežje je treba upoštevati Idejno zasnovo vročevodnega omrežja št. R-35-D/5-2008, avgust 2008, Energetika Ljubljana, d.o.o.

Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 98/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem.

6. Elektroenergetsko omrežje

Območje se z električno energijo oskrbuje iz transformatorske postaje TP0688 Slovenija vino, ki se nahaja v kleti objekta Frankopanska ulica 18a. V transformatorski postaji obratujeta dva energetska transformatorja: eden moči 630 kVA napaja distribucijsko omrežje, drugi 1000 kVA pa napaja obstoječi objekt Slovenijavino.

~~Nova soseska se bo napajala iz transformatorske postaje, ki naj bi zagotavljala moč 1150 kVA. Predvideno električno moč je možno zagotoviti delno iz obstoječe transformatorske postaje TP0688 Slovenija vino, delno iz nove, ki bo postavljena znotraj nove gradnje.~~

~~Vse nove trase elektroenergetskih povezav se izvedejo kot kabelske kanalizacije z obbetoniranimi cevmi in vlečnimi jaški ustreznih dimenzij.~~

~~Za vse prestativte elektroenergetskega omrežja je treba pri upravljavcu elektroenergetskega distribucijskega omrežja naročiti izdelavo idejne zasnove.~~

Elektrifikacija predvidene novogradnje in preureditev obstoječih elektroenergetskih naprav zaradi novogradnje bo upoštevala Idejne rešitve št. 15/08, »EE Napajanje za stanovanjski kompleks na območju urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška – Slovenijavino », ki jo je v mesecu juliju 2008 izdelal Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto.

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Objekte se priključi na telekomunikacijsko omrežje Telekom Slovenije prek obstoječega telekomunikacijskega omrežja, ki poteka po Žibertovi ulici.

8. Javna razsvetljava

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

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

Komunalna in energetska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta 4.6. »Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture«.

X. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

23. člen (program opremljanja)

(1) Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za ~~območje Slovenije~~ **območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue**, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6546 v ~~maju 2008~~ **januarju 2009**.

(2) Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje **nove** komunalne opreme so ~~694.823,06~~ **451.146,69** EUR ~~brez DDV;~~
- obračunska območja ~~za gradnjo~~ **obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje** nove komunalne opreme ~~so enaka območju OPPN, in so~~ **451.146,69 EUR;**
- **obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so 1.138.420,38 EUR;**
- **obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so 1.589.567,07 EUR;**
- **obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele, so 229,67 EUR/m² (od tega 65,18 EUR/m² za novo komunalno opremo in 164,49 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, so 68,51 EUR/m² (od tega 17,58 EUR/m² za novo komunalno opremo in 50,93 EUR/m² 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 P1;**

- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 9. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 9 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana;
- - podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti 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;
- ~~— obračunski stroški komunalne opreme so 1.614.559,35 EUR brez DDV,~~
- ~~— obračunski stroški na m² parcele so 228,17 EUR brez DDV, obračunski stroški na m² neto tlorisne površine so 66,15 EUR brez DDV. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na m² parcele in m² neto tlorisne površine po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja,~~
- **- 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;**
- v kolikor bodo površine parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja;
- - pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za **rušenje odstranitvev.**

24. člen Izračun komunalnega prispevka:

~~— komunalni prispevek za nove objekte na območju OPPN je 1.614.559,35 EUR brez DDV.~~

~~25. člen~~

(pogodba o opremljanju)

Investitor in Mestna občina Ljubljana v skladu s programom opremljanja skleneta pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor mora, skladno s pogodbo, urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetske infrastrukturo ter ~~jih brezplačno predati v upravljanje Mestni občini~~ **zgrajeno komunalno opremo s pripadajočimi zemljišči neodplačno prenesti na Mestno občino** Ljubljana.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

25. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

Investitor mora v času gradnje zagotoviti nemoteno delovanje sosednjih objektov in je

sočasno z izgradnjo objektov dolžan zagotoviti gradnjo oz-**iroma** prestavitev vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje sosednjih objektov v času med in po gradnji.

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov. Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale v času gradnje, mora investitor sanirati. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

26. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Pri horizontalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m, vendar nadzemni del objekta ne sme segati izven investitorjeve parcele. Odstopanje navznoter je dopustno tudi večje, če je utemeljeno z arhitekturno zasnovo stavb in zunanje ureditve.

Pri vertikalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m.

Dovoljena je sprememba gabaritov in števila kletnih etaž pod pogojem, da ne vpliva na podtalnico in da ne posega v trase komunalnih vodov.

Števila stanovanj se ne sme povečevati. Število stanovanj se lahko zmanjša z združevanjem manjših stanovanjskih enot.

Stanovanjske površine se lahko zmanjšujejo s povečanjem površin za nestanovanjske dejavnosti. Pri tem je potrebno upoštevati izhodišča za določitev potrebnih parkirnih mest iz 21. člena tega odloka. Površine iz ~~14.~~ **15** in 16. člena tega odloka lahko odstopajo do ± 2 %.

Mejne točke gradbene parcele objektov lahko odstopajo za 1 % od koordinatnih točk navedenih v prilogi odloka, vendar ne smejo segati preko meja parcel, ki so v lasti investitorja.

Izjemoma so dopustne spremembe tras posameznih 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.

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

27. člen

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

Po izvedbi z OPPN predvidene ureditve so v območju OPPN dopustna redna in investicijsko-vzdrževalna dela ~~ter~~, spremembe namembnosti objektov (skladno z določbami 9. člena tega odloka), ~~ter~~ rekonstrukcije za potrebe spremembe namembnosti znotraj obstoječih tlorskih gabaritov objekta ~~in brez posegov~~, **s tem, da niso dovoljeni posegi** v fasado ~~ali v~~ in konstrukcijo objekta.

XIII. KONČNE DOLOČBE

28. člen

(prenehanje veljavnosti)

~~Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo, v delih, ki se nanašajo na območje tega OPPN,~~ veljati določila Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (Uradni list RS, št. 70/95, 67/05 - odločba US) ~~v delih, ki se nanašajo na območje tega OPPN),~~ **Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š1 – Šiška (Uradni list SRS, št. 28/89 in Uradni list RS, št. 24/91-II., 58/92, 5/94, 24/96, 40/97, 43/00, 18/02, 55/04 in 28/05) in Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območji urejanja ŠR 1/2-1 Bellevue – del in ŠR 1/2-2 Tivoli (Uradni list RS 76/00).**

29. člen
(vpogled OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

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

Spis postopka priprave in sprejemanja občinskega podrobnega prostorskega načrta je na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora.

30. člen
(uveljavitev)

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

IV. OBRAZLOŽITEV PROGRAMA OPREMLJANJA TER OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA

1. Program opremljanja

V predlogu programa opremljanja so stroški gradnje komunalne opreme usklajeni z idejnimi zasnovami komunalne opreme, s spremembami rešitev v OPPN in s spremembami izvedbenega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana (namesto podvoza pod železniško progo v podaljšku Frankopanske ulice je načrtovan podhod za pešce in kolesarje v podaljšku Ruske ulice). V vseh stroških je dodatno vključen DDV. Posledično je prišlo do zmanjšanja skupnih in obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme in povečanja obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Območje OPPN	451.146,69	1.138.420,38	1.589.567,07
Območje OPPN - pri odmeri komunalnega prispevka je upoštevano zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.	451.146,69	397.732,77	848.879,46

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

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **451.146,69 EUR**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **397.732,77 EUR** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL, pri čemer je upoštevano zmanjšanje prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi upoštevanja že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

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

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR)	
Komunalni prispevek		1.589.567,07
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme		451.146,69
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme	+	1.138.420,38
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	+	397.732,77

Pripravili:

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

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

Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh.

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

**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA DELA OBMOČIJ UREJANJA ŠS
1/1-2 STARA ŠIŠKA IN ŠR 1/2-1 BELLEVUE**

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

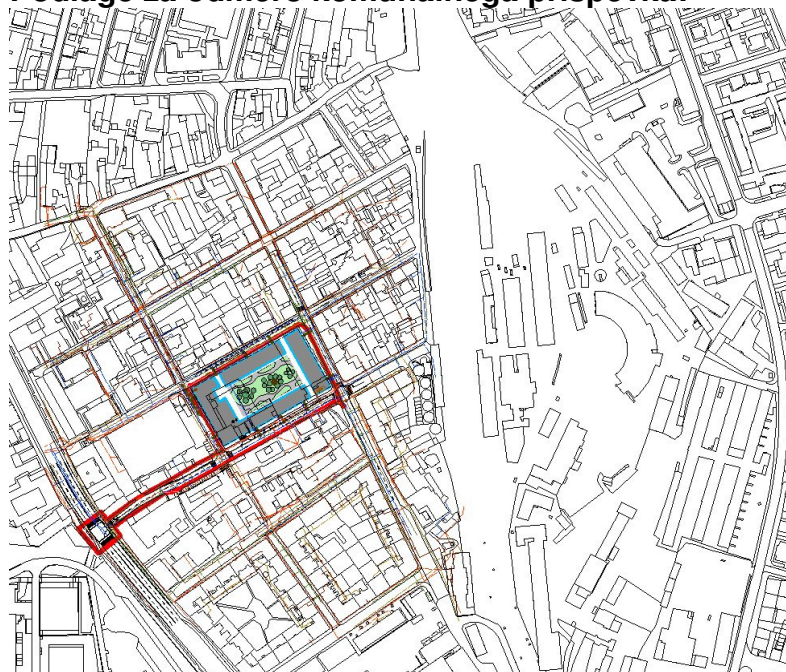
Prostorski akt:

- OPPN za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue – predlog, Linear d.o.o., št. projekta A-70-06, april 2008.

Projektna dokumentacija:

- PN za PGD in PZI, Obnova vodovoda in kanalizacije po Gubčevi ulici (območje urejanja ŠS 1/1-2), JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. projekta: 2474V in 3150K, april 2008.
- IDZ vročevodnega in plinovodnega omrežja, Energetika Ljubljana d.o.o., št. načrta: R-35-D/5-2008, avgust 2008.
- IDZ EE napajanje za stanovanjski kompleks na območju urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška – Slovenijavino, Elektro Ljubljana d.d, št. projekta 15/08, julij 2008.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:



Skupni in obračunski stroški gradnje nove komunalne opreme	(EUR)
Ceste in javna razsvetljava	342.985,80
Vodovodno omrežje	10.264,62
Kanalizacijsko omrežje	11.753,99
Plinovodno omrežje	7.111,43
Vročevodno omrežje	79.030,84
Javne površine	0,00
Skupaj	451.146,69

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Območje OPPN	451.146,69	1.138.420,38	1.589.567,07
Območje OPPN - pri odmeri komunalnega prispevka je upoštevano zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.	451.146,69	397.732,77	848.879,46

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR)	
Komunalni prispevek		1.589.567,07
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme		451.146,69
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	+	1.138.420,38
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	+	397.732,77



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

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

Številka: 3501-13/2005-41
Datum: 4. 2. 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: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem
načrtu za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR
1/2-1 Bellevue

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

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

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61., 74. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 – ZVO1B) 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 dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue (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 prostorske ureditve območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin ter gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

3. člen (sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del OPPN, 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 1:2000 |
| 3. | Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1 | Katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1: 1000 |

3.2	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1: 500
3.3	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.4	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu	M 1:500
3.5	Načrt površin na katastrskem 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 tipične etaže	M 1:500
4.3	Ureditvena situacija – nivo strehe	M 1:500
4.4	Ureditvena situacija – nivo kleti	M 1:500
4.5	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.6	Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture	M 1:500
4.7	Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti	M 1:500
4.8	Načrt odstranitve objektov	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega akta,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. program opremljanja zemljišč za gradnjo,
7. povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelal Linear d.o.o., Resljeva 4, Ljubljana, pod številko projekta A-70-06 v aprilu 2008.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: del 1128, del 1172, 1173, 1174/1, 1174/2, 1174/3, 1174/4, 1174/5, 1174/6, del 1249/1, del 1446/1, del 1447, vse v katastrski občini Spodnja Šiška (v nadaljevanju: k.o. Spodnja Šiška).

Območje OPPN zajema 10.611 m².

2. Meja

Meja območja OPPN poteka v k.o. Spodnja Šiška. Prične se na jugovzhodnem delu območja, v točki št. 1, ki se nahaja na parceli št. 1447, od koder poteka po južnem robu Frankopanske ulice v loku do točke št. 5 in naprej po južnem robu cestišča proti jugozahodu do točke št. 11. Od tu se nadaljuje po meji parcel št. 1255/2 in 1255/1 do Celovške ceste. Od

točke št. 14 poteka meja območja OPPN po parceli 1446/1 po robu hodnika za pešce proti jugovzhodu, se v točki št. 15 obrne proti jugozahodu in prečka Celovško cesto. V točki št. 16 se obrne proti severozahodu, kjer poteka po robu hodnika za pešce in v točki št. 17 spremeni smer proti severovzhodu in ponovno prečka Celovško cesto. V točki št. 18 ponovno sledi poteku hodnika za pešce po Celovski cesti proti jugovzhodu do točke št. 19, kjer se obrne proti severovzhodu in poteka po severni meji parcele št. 1249/1 do točke št. 30. V točki št. 30 meja območja OPPN obrne smer proti severu in v nadaljevanju poteka po parceli št. 1172 po vzhodnem robu Gubčeve ulice do točke št. 31, kjer se v loku obrne proti severovzhodu. V nadaljevanju poteka po južnem robu Žibertove ulice po parceli št. 1128 do točke št. 35. Tu sledi poteku roba cestišča Medvedove ceste po parceli št. 1447 proti jugovzhodu do izhodiščne točke št. 1.

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

Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnega načrta 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in grafičnega načrta 3.3 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu«.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN leži v osrednjem delu pretežno stanovanjskega območja ŠŠ 1/1-2 Stara Šiška. Notranji komunikaciji v območju sta po Medvedovi in Celovski cesti, ob katerih je tudi javni in oskrbni program. Zaradi neugodnega vpliva prometa s soslednjega proizvodnega območja Union in iz območja Hale Tivoli se bo prometna zasnova v širšem območju spremenila, tako da bo prometna povezava s Celovško cesto predvidena na več mestih. Prometni režim na cestah v notranjosti se bo spremenil, ceste se bodo preuredile, tako da se bodo pridobila nova parkirna mesta. Preureditev Frankopanske ulice, ki je predvidena s tem OPPN, je prva faza celovite prometne prenove območja.

Območje OPPN se navezuje na soslednja območja po obstoječih obodnih cestah, peš komunikacijah in kolesarskih poteh. Ob načrtovanih ureditvah je predvidena rekonstrukcija Frankopanske ulice z novim križiščem Frankopanske ulice in Celovške ceste.

Predvidena je sanacija komunalne infrastrukture.

8. člen

(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča;
- odstranitve obstoječih naprav in objektov;
- gradnja novih objektov;
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture;
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin.

9. člen **(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)**

1. Namembnost

Namembnost objektov v območju OPPN je stanovanjska. Dopustni so naslednji posegi:

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
- 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- 11300 Stanovanjske stavbe za posebne namene

V pritličju objektov je dopusten javni program. Dopustne dejavnosti javnega programa so:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12201 Stavbe javne uprave
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- 12301 Trgovske stavbe
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe)
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
- 12620 Muzeji in knjižnice
- 12640 Stavbe za zdravstvo

V kletnem delu so:

- 12420 Garažne stavbe

V kletnih etažah so urejeni tudi servisni prostori.

2. Zazidalna zasnova

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote P1, C1 in C2:

- prostorska enota P1 je osrednja prostorska enota, ki obsega vse načrtovane objekte, parkirne površine v podzemnih etažah ter zunanjo ureditev,
- prostorska enota C1 je cestni odsek - javna prometna površina na Frankopanski ulici,
- prostorska enota C2 je cestni odsek - javna prometna površina na Celovski cesti.

V prostorski enoti P1 je predvidena gradnja objekta z atrijem.

Lamele objekta so nanizane ob obodnih cestah: na jugu ob Frankopanski ulici, na vzhodu ob Medvedovi ulici, na severu ob Žibertovi ulici in na zahodu na Gubčevi ulici. V sredini med objekti je urejen atrij.

Vhodi v objekt so orientirani na obodne ceste. V podzemnem delu so skupne kletne etaže. Nad pritličjem proti Medvedovi ulici bodo nadstropja delno previsevala. V nadstropnih etažah je dopustno graditi konzolne balkone, lože in poudarke na vogalih. Posamezni deli objekta (previsni balkoni itd) lahko segajo najdalj do meje lastninske parcele investitorja. Na strehi so urejene ozelenjene terase in izhodi na streho.

V jugozahodnem delu atrija je predvidena ureditev dovoza do klančine v podzemno garažo.

3. Zasnova zunanje ureditve

V prostorski enoti P1 je predvidena ureditev atrija v notranjosti kompleksa z ozelenitvami, peš potmi in igralnimi površinami. Ob vseh obodnih cestah so predvideni pločniki. V prostorski enoti C1 je predvidena ureditev Frankopanske ulice, ob enoti P1 je predvideno

vzporedno parkiranje. Na delu Frankopanske ulice je povzet sedanji gabarit ceste, ob priključku na Celovško cesto pa je na novo predvidena ureditev enosmerne dvopasovne ceste s pločniki. V območju C2 je predvidena ureditev semaforiziranega križišča in preureditev ceste ter prehodov za pešce.

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – nivo tipične etaže«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo strehe«, št. 4.4. »Ureditvena situacija – nivo kleti« in št. 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

10. člen (pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

Dopustna je postavitev skulptur in drugih prostorskih inštalacij, vodnjakov, otroških igrišč.

V ureditvenem območju OPPN je dopustna tudi postavitev mikrourbane opreme (klopi, koši za odpadke, igrala itd.). Vsa mikrourbana oprema bo opredeljena v projektu zunanje ureditve v okviru projekta za gradbeno dovoljenje.

11. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

Arhitekturno oblikovanje sledi konceptu karejske zazidave ter poudarja predvsem horizontalno členjenost gradbene mase. Z namenom, da se objekt prilagodi obstoječi gradnji na obodnih ulicah kompleksa, je predvideno več fasadnih ravnin, ki se razlikujejo po različnih finalnih materialih ali barvnih tonih. Na tipologijo okoliških stanovanjskih zgradb z velikimi masami streh – mansard se novi objekt odziva tako, da se s horizontalnim zamikom na višini venca obstoječih objektov prekine fasadna ploskev, obstoječe strehe pa so v masi novih objektov terasne etaže. Teraso oziroma balkoni bodo intenzivno ozelenjeni.

Na strehah je dopustna postavitev grupiranih, oblikovno ustrezno zastrtih tehničnih naprav. Klimatske naprave se urejajo kot skupni posegi na strehah ali na terenu ali pa po etažah v vnaprej pripravljenih mestih (skrito za balkonsko ograjo in skrito v zamikih objektov, prekrito s perforiranimi elementi kot del fasadne obloge).

12. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

V prostorski enoti P1 so pešpoti, ploščadi in klančine, tlakovane in opremljene z osnovno mikrourbano opremo in primerno osvetljene.

Vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem.

Zagotoviti je treba vsaj 15,00 m² zelenih površin na stanovanje. Urejena so lahko na nivoju terena (atrij), delno pa v okviru ozelenjenih streh.

Teren nad kletjo bo v večjem delu atrija urejen kot zelena površina. Od skupne površine atrija mora biti 20 % površin namenjenih visoki ozelenitvi. Debelina sloja zemlje mora zadostovati vrsti zasaditve. Igralne površine, ki se jih uredi v atriju, naj bodo urejene za igro mlajših otrok (do 12 let).

Dopustno je zapiranje atrija z namenom, da se prepreči motenje stanovalcev in vandalizem v nočnem času.

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

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

1. Tlorisni gabariti

Tloris celotnega kareja je pravilen pravokotnik, ki ga tvorijo posamezni objekti ob obodnih ulicah.

Tlorisne dimenzije kareja:

- pritličje: 58,80 m x 108,50 m,
- tipična etaža: 63,00 m x 108,50 m do 112,00 m.

Površina terasne etaže je lahko največ 70 % od površine tipične etaže. Tlorisne dimenzije objektov se spreminjajo po etažah.

2. Višinski gabariti

Etažnost objektov je 3K+P+3E+2T (tri kleti + pritličje + tri etaže + dve terasni etaži).

Maksimalna višina objekta je določena z najvišjo točko venca 19,40 m. Nad njo lahko segajo tehnične naprave za obratovanje objekta in izhodi na streho.

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest, ki je okvirno 300 metrov nadmorske višine.

3. Kapacitete območja

Površina ureditvenega območja: 10.611m².

Prostorska enota P1

Površina prostorske enote P1: 6.921 m².

BTP nad nivojem terena (brez teras, lož in balkonov): max. 21.700 m²,

BTP poslovnega programa: min. 500 m²,

BTP stanovanj: max. 21.150 m².

Število stanovanjskih enot: max. 240.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – nivo tipične etaže«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo strehe«, št. 4.4.» Ureditvena situacija – nivo kleti« ter št. 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

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

V območju OPPN je predvidena odstranitev vseh objektov na zemljiščih s parcelnimi št.: 1173, 1174/1, 1174/2, 1174/3, 1174/4, 1174/5, 1174/6 del, vse v k.o. Spodnja Šiška. Del obstoječih podzemnih objektov lahko ostane kot zaščita gradbene jame.

Površine obstoječih objektov:

- proizvodne površine: cca 15.000 m²,
- poslovni prostori: cca 400 m²,
- stanovanja: cca 1.000 m².

IV. NAČRT PARCELACIJE

15. člen (načrt parcelacije)

Gradbena parcela objektov v prostorski enoti P1 obsega zemljišča s parcelnimi št.: 1173, 1174/1, 1174/2, del 1174/3, 1174/4, 1174/5, vse v k.o. Spodnja Šiška. Površina znaša 6921 m².

Gradbena parcela v prostorski enoti C1 obsega zemljišča s parcelnimi št.: del 1128, del 1172, del 1174/3, 1174/6, del 1249/1, del 1447, vse v k.o. Spodnja Šiška. Površina znaša 2.992 m².

Gradbena parcela v prostorski enoti C2 obsega zemljišče s parcelno št.: del 1146/1, v k.o. Spodnja Šiška. Površina znaša 698 m².

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so del obrazložitve tega OPPN.

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu« in 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu«.

16. člen (površine, namenjene javnemu dobru)

1. Površine, namenjene javnemu dobru

Površine, namenjene javnemu dobru so površine prostorskih enot C1 in C2 in obsegajo zemljišča s parcelnimi št.: del 1128, del 1172, del 1174/3, del 1174/4, del 1174/5, 1174/6, del 1249/1, del 1446/1, del 1447, vse v k.o. Spodnja Šiška.

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 3.691 m².

2. Površine, namenjene javni rabi

Površine, namenjene javni rabi, so površine v prostorski enoti P1 in obsegajo zemljišča s parcelnimi št.: del 1173, del 1174/2, del 1174/3, vse v k.o. Spodnja Šiška.

Površine, namenjene javni rabi, merijo 204 m².

Površine, namenjene javnemu dobru in javni rabi, so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.5. »Načrt površin na katastrskem načrtu«.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

17. člen (etapnost gradnje)

Načrtovana gradnja objektov, ureditve zunanjih in prometnih površin ter ureditev pripadajoče komunalne in energetske infrastrukture se izvede v eni ali več etapah.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

18. člen (rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

Skladno z usmeritvami Zavoda za varstvo kulturne dediščine pa je potrebno pred odstranitvijo objekta Frankopanska ulica 21 izdelati dokumentacijo za arhivsko varstvo za potrebe Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

19. člen (rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave)

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podzemne vode

Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju za vodno telo Ljubljanskega polja, in sicer v širšem območju z manj strogim vodovarstvenim režimom z oznako VVO III. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04 in 7/06).

Objekti morajo biti grajeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če se transmisivnost na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10% je gradnja izjemoma dovoljena tudi pod to koto.

V času gradnje je nujno predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi.

Vozne in parkirne površine se ustrezno vodotesno utrdijo in opremijo z lovilci olj. Na robovih se postaviijo betonski ali kamniti robniki.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka bo izveden na nivoju terena ob obodnih cestah. Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka bo izveden nad

nivojem pritličja. Med gradnjo je potrebno preprečevati nekontrolirano prašenje.

4. Varstvo pred hrupom

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena je treba ustrezno speljati na zunanje površine, na mesta, kjer se ljudje ne zadržujejo, in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena je treba speljati nad strehe objektov ali v tehnično etažo objekta in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Fasade objekta morajo zagotavljati ustrezno protihrupno zaščito.

5. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke so urejena na nivoju terena. Zbirna in odjemna mesta morajo biti urejena v skladu s predpisi.

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

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

20. člen

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

1. Splošno

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelati študijo požarne varnosti.

2. Intervencijske poti in površine

Do obstoječih in novih objektov je potrebno dostope in površine za delovanje intervencijskih vozil projektirati v skladu z veljavnimi standardi.

Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča).

Intervencijske poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti projektirane na 10 ton osne obremenitve.

Za reševalna, policijska in vozila varnostnih služb bo zagotovljen dostop do posameznega vhoda v objekt preko obodnih cest in peščevih površin.

Dostop intervencijskih vozil do prostorske enote P1 je predviden z Medvedove ceste, Frankopanske ulice, Žibertove ulice in Gubčeve ulice.

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s talnimi hidranti. Za zagotavljanje požarne varnosti je predvidena obstoječa hidrantna mreža. Če iz požarnih elaboratov izhaja, da je za zagotavljanje požarne varnosti potrebno namestiti na javno vodovodno omrežje dodatne hidrante, se le te izvede skladno s pogoji upravljavca javnega vodovodnega omrežja.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.6. »Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture« in št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti«.

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

21. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Prometne ureditve

Prostorska enota P1

V prostorski enoti so zajeti obstoječi pločniki, na novo je predviden dvopasovni uvoz v podzemno parkirno hišo ter uvoz za oskrbo atrija, odvoz smeti in urgenco. Vse prometne površine se utrdijo za vožnjo motornih vozil do osne obremenitve 10 ton.

Prostorska enota C1

Odsek Frankopanske ulice med uvozom v Fructal in Medvedovo cesto je predviden za dvosmerni promet s kolesarji na vozišču. Ob prostorski enoti P1 se predvidi enostransko parkiranje. Pločniki v tem delu Frankopanske ulice so obstoječi.

Na odseku od uvoza v Fructal in Celovško cesto je promet enosmeren s kolesarji na vozišču. Vozišče je širine 2 x 2,75 m, širina pločnikov je 1,00 - 1,50 m.

Prostorska enota C2

Območje križišča Frankopanske ulice in Celovške ceste obsega ureditev zavijalnih (na Frankopanski ulici) pasov za motorni promet, ureditev prehodov za pešce in kolesarje ter semaforizacijo križišča. Priključni radiji so 4,00 m.

Obstoječi prehod za pešce, ki je v osi Frankopanske ulice, se ukine, predvidita se dva prehoda ob novem cestnem priključku.

2. Mirujoči promet

Izračun potrebnih parkirnih mest (v nadaljevanju: PM) se izdela na podlagi naslednjih izhodišč:

- za stanovanja se uredi min. 2 PM na stanovanje ali bivalno enoto,
- za trgovine se uredi 1 PM na 30 m² neto površine,
- za poslovne površine (pisarne) se uredi 1 PM na 30 m² neto površine,
- za gostinstvo se uredi 1 PM na 4 sedeže in 1 PM na tekoči meter točilnega pulta.

Za trgovine, storitvene dejavnosti in poslovne dejavnosti je treba zagotoviti dodatnih 10 % parkirnih mest za obiskovalce. Parkirna mesta za obiskovalce se predvidijo na parkirišču ob Frankopanski ulici in v prvi kleti neposredno ob uvozu v garažo.

Za invalide je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest skladno s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabo objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03 in 33/07 – ZPNačrt).

Predvidi se 75 PM za zmanjšanje primanjkljaja parkirnih mest za obstoječe prebivalce.

3. Idejna višinska regulacija

Višine zunanje ureditve v prostorski enoti P1 se navezujejo na višine obstoječih utrjenih površin hodnikov za pešce.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti«.

22. člen

(pogoji za komunalno, energetske in telekomunikacijsko urejanje)

1. Splošni pogoji

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

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

2. Vodovod

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

Načrtovani objekti se priključijo na obstoječe in novo vodovodno omrežje.

Vodomerne jaške oziroma niše se izvede v objektih ali na funkcionalnem zemljišču posameznega objekta. Priključki so lahko maksimalne dolžine 50 m. Priključek se izvede praviloma za vse objekte hkrati, lahko pa ima objekt tudi več priključkov. Vsak lastnik oziroma upravljavec objekta ali dela objekta mora imeti svoj priključek, pri čemer se lahko priključki ločujejo tudi po dejavnostih. Ostale pogoje priključevanja določi upravljavec vodovodnega omrežja.

Na Gubčevi ulici je treba pred izvedbo novih priključkov del vodovoda DN 80 med Frankopansko in Žibertovo ulico obnoviti. Za objekt ob Medvedovi cesti bodo vodovodni priključki izvedeni na vodovodu NL DN 100 v severnem robu Žibertove ulice in vodovodu NL DN 100 Frankopanski ulici.

Vodovodi morajo biti zgrajeni iz atestiranih materialov. Pred zasipom novo zgrajenih vodovodov mora biti izveden tlačni preizkus. Vodovodi morajo biti zgrajeni v skladu z geotehničnimi pogoji. Obstoječe vodovode, katerim je potekla amortizacijska doba, se obnovi.

3. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je obstoječa kanalizacija izvedena v mešanem sistemu.

Odpadne komunalne vode iz ureditvenega območja se prek hišnih priključkov priključi na obstoječe kanale po obodnih cestah.

Del obstoječega kanala na Gubčevi ulici, ki se priključuje na kanalizacijo ø500 mm na Žibertovi ulici, je potrebno obnoviti.

Padavinske vode s strešnih površin in padavinsko vodo z utrjenih funkcionalnih površin objektov je potrebno speljati v javno kanalizacijo.

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

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

4. Oskrba s plinom

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključijo na sistem zemeljskega plina – distribucijsko nizkotlačno plinovodno omrežje. Obstoječe glavno distribucijsko plinovodno omrežje, preko katerega je možna oskrba objektov na obravnavanem območju, je izvedeno po Medvedovi cesti v dimenziji PE 225 N10300. Zmogljivost obstoječega glavnega plinovodnega omrežja zadošča za priključitev in oskrbo objektov s plinom.

Za priključitev predvidenih objektov na sistem zemeljskega plina bo treba izvesti priključni plinovod do obstoječega glavnega plinovoda N10300 po Medvedovi cesti. Priključni plinovod se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi objekta.

Po Medvedovi ulici poteka srednjetačni plinovod JE 200 v lasti in upravljanju Geoplin

plinovodov d.o.o., ki ni namenjen oskrbi območja OPPN s plinom. Nanj sta navezana srednjetačni plinovod PE 110 S1301 po Žibertovi ulici in priključek JE 100 za obstoječ objekt Slovenijavina v lasti in upravljanju Energetike Ljubljana, d.o.o., ki sta predvidena za ukinitve.

Pri projektiranju plinovodnega omrežja je treba upoštevati Idejno zasnovo plinovodnega omrežja št. R-35-D/5-2008, avgust 2008, Energetika Ljubljana, d.o.o.

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 65/07), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 25/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.

5. Daljinski sistem oskrbe s toploto

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja - vročevodno omrežje. Možna je tudi priključitev objektov za potrebe hlajenja. Obstoječe glavno vročevodno omrežje predvideno za oskrbo območja je izvedeno po Gubčevi ulici v dimenziji DN 250. Zmogljivost glavnega vročevodnega omrežja zadošča za priključitev in oskrbo predvidenih objektov s toploto.

Za priključitev novih objektov bo treba od glavnega vročevoda po Gubčevi ulici izvesti nov glavni vročevod DN 125 po Žibertovi ulici in priključne vročevode do posameznih objektov v obravnavanem območju OPPN.

Pri projektiranju vročevodnega omrežja in priključnih vročevodov za priključitev objektov na območju OPPN na obstoječe vročevodno omrežje je treba upoštevati Idejno zasnovo vročevodnega omrežja št. R-35-D/5-2008, avgust 2008, Energetika Ljubljana, d.o.o.

Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 98/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem.

6. Elektroenergetsko omrežje

Območje se z električno energijo oskrbuje iz transformatorske postaje TP0688 Slovenija vino, ki se nahaja v kleti objekta Frankopanska ulica 18a. V transformatorski postaji obratujeta dva energetska transformatorja: eden moči 630 kVA napaja distribucijsko omrežje, drugi 1000 kVA pa napaja obstoječi objekt Slovenijavino.

Elektrifikacija predvidene novogradnje in preureditev obstoječih elektroenergetskih naprav zaradi novogradnje bo upoštevala Idejne rešitve št. 15/08, »EE Napajanje za stanovanjski kompleks na območju urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška – Slovenijavino«, ki jo je v mesecu juliju 2008 izdelal Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto.

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Objekte se priključi na telekomunikacijsko omrežje Telekom Slovenije prek obstoječega telekomunikacijskega omrežja, ki poteka po Žibertovi ulici.

8. Javna razsvetljava

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

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

Komunalna in energetska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta 4.6. »Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture«.

X. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

23. člen (program opremljanja)

(1) Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6546 v januarju 2009.

(2) Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so **451.146,69 EUR**;
- obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme in so **451.146,69 EUR**;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so **1.138.420,38 EUR**;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so **1.589.567,07 EUR**;
- obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele, so **229,67 EUR/m²** (od tega 65,18 EUR/m² za novo komunalno opremo in 164,49 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, so **68,51 EUR/m²** (od tega 17,58 EUR/m² za novo komunalno opremo in 50,93 EUR/m² 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 P1;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 9. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 9 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti 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;
- v kolikor bodo površine parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja;
- pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

24. člen **(pogodba o opremljanju)**

Investitor in Mestna občina Ljubljana v skladu s programom opremljanja skleneta pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor mora, skladno s pogodbo, urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetske infrastrukturo ter zgrajeno komunalno opremo s pripadajočimi zemljišči neodplačno prenesti na Mestno občino Ljubljana.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

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

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

Investitor mora v času gradnje zagotoviti nemoteno delovanje sosednjih objektov in je sočasno z izgradnjo objektov dolžan zagotoviti gradnjo oziroma prestavitev vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje sosednjih objektov v času med in po gradnji.

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov. Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale v času gradnje, mora investitor sanirati. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

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

Pri horizontalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m, vendar nadzemni del objekta ne sme segati izven investitorjeve parcele. Odstopanje navznoter je dopustno tudi večje, če je utemeljeno z arhitekturno zasnovo stavb in zunanje ureditve.

Pri vertikalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m. Dovoljena je sprememba gabaritov in števila kletnih etaž pod pogojem, da ne vpliva na podtalnico in da ne posega v trase komunalnih vodov.

Števila stanovanj se ne sme povečevati. Število stanovanj se lahko zmanjša z združevanjem manjših stanovanjskih enot.

Stanovanjske površine se lahko zmanjšujejo s povečanjem površin za nestanovanjske dejavnosti. Pri tem je potrebno upoštevati izhodišča za določitev potrebnih parkirnih mest iz 21. člena tega odloka. Površine iz 13. in 16. člena tega odloka lahko odstopajo do ± 2 %.

Mejne točke gradbene parcele objektov lahko odstopajo za 1 % od koordinatnih točk navedenih v prilogi odloka, vendar ne smejo segati preko meja parcel, ki so v lasti investitorja.

Izjemoma so dopustne spremembe tras posameznih 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.

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

27. člen

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

Po izvedbi z OPPN predvidene ureditve so v območju OPPN dopustna redna in investicijsko-vzdrževalna dela, spremembe namembnosti objektov (skladno z določbami 9. člena tega odloka) ter rekonstrukcije za potrebe spremembe namembnosti znotraj obstoječih tlorisnih gabaritov objekta, s tem, da niso dovoljeni posegi v fasado in konstrukcijo objekta.

XIII. KONČNE DOLOČBE

28. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo, v delih, ki se nanašajo na območje tega OPPN, veljati določila Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (Uradni list RS, št. 70/95, 67/05 - odločba US), Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š1 – Šiška (Uradni list SRS, št. 28/89 in Uradni list RS, št. 24/91-II., 58/92, 5/94, 24/96, 40/97, 43/00, 18/02, 55/04 in 28/05) in Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območji urejanja ŠR 1/2-1 Bellevue – del in ŠR 1/2-2 Tivoli (Uradni list RS 76/00).

29. člen

(vpogled OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

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

Spis postopka priprave in sprejemanja občinskega podrobnega prostorskega načrta je na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora.

30. člen

(uveljavitev)

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

Številka: 3501-13/2005-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV

predloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue

I. UPOŠTEVANJE PRIPOMB, DANIH K DOPOLNJENEMU OSNUTKU AKTA

I.I. PRIPOMBE, DANE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

Javna razgrnitev dopolnjenega Osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dela v območju urejanja ŠS1/1-2 Stara Šiška in ŠR1/2-1 Bellevue (v nadaljevanju OPPN) je bila od 20. avgusta 2008 do 22. septembra 2008 v prostorih Oddelka za urejanje prostora Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, Poljanska 28, Ljubljana ter na sedežu Četrtna skupnosti Šiška, Kebetova 1, Ljubljana. Javna obravnava dopolnjenega osnutka je bila 17. septembra 2008 na sedežu Četrtna skupnosti Šiška.

I. I. I. Na dopolnjen osnutek odloka so bile v času javne razgrnitve podane pripombe, ki ne vplivajo na oblikovanje odloka in za katere v nadaljevanju posredujemo nadaljnja pojasnila.

PRIPOMBE sveta Četrtna skupnosti Šiška

1. Predvidena izraba prostora je prevelika, doseženi faktor FSI=3 je za to območje prevelik.
2. Novi objekti na gradbeni liniji Žibertove ulice in na višini 21 m ne bo omogočil osončenja obstoječih objektov. Študija o osončenju ni bila prikazana.
3. Ulice v naselju so šir. 6 m, le Žibertova ulica je široka 4 m, kar je iz varnostnih razlogov premalo (urgenca, gasilci).
4. Na nivoju terena je samo 12 pm, normativ zahteva 10 %, t. j. 50 pm na nivoju terena.
5. Ker so novi objekti predvideni na gradbeni liniji obstoječih cest, niso možne ozelenitve ob cestah.
6. Sočasno s sprejetjem tega dokumenta je treba določiti prostor za garažno hišo s 500 pm ob železniški progi.

Stališče

1. Zasnova prostora je pogojena z obstoječo tipologijo zazidave, ki je bila v obravnavanem primeru v skladu s karejsko zasnovo širšega območja določena vnaprej. Karejska zazidava kot racionalna zasnova omogoča dober izkoristek, v danem primeru še toliko večji, ker je rob gradbene parcele že obvezna gradbena linija objektov. Pomembno je, da je dosežena skladnost v prostoru in da zazidalni vzorec ne odstopa od obstoječe zazidave.
2. Že pri obstoječi zazidavi objekti Slovenijavino senčijo objekte ob Žibertovi. Nova zazidava zadrži obstoječi tlorsni gabarit, višinski gabarit pa se poveča do višine venca obstoječih objektov ob Medvedovi. Terasne etaže, ki so nad vencem, zasedejo lahko le 70 % tipične etaže, zato je fasadna linija pomaknjena navznoter, kar delno izboljša osončenje ob Žibertovi ulici. Izdelana je bila študija osončenja, ki je na vpogled pri Mestni občini Ljubljana – Oddelek za urejanje prostora.
3. OPPN ne posega v območje Žibertove ulice. Po prometni študiji se Žibertova uredi kot enosmerna ulica z vzporednim enostranskim parkiranjem in se ustrezno temu določi prečni profil cestišča, ki znaša 6 m (4 m vozišče, 2 m parkiranje). Ta pripomba bo upoštevana ob izdelavi IPN. Širina ceste zadošča za motorni promet s kolesarji na vozišču ter za urgenco.
4. Načeloma se priporoča, da se za obiskovalce uredi 10 % pm na terenu. Če to ni možno zaradi specifične zasnove, ali drugih okoliščin, je dovoljeno, da so parkirišča za

obiskovalce v podzemni garaži pod pogojem, da prometni režim omogoča enostaven dostop.

5. Gradnja do zunanjega roba pločnika je tipična v vsem območju ŠS1/1-2, pa naj gre za karejsko ali prostostoječo gradnjo. Ta princip je ohranjen tudi pri predvideni zazidavi. Ozelenitve ob cestah je možno predvideti le tako, da se na posameznih mestih parkirna mesta nadomesti z zelenico s skupino dreves. Vsa ozelenitev je v obravnavanem primeru predvidena v notranjem atriju, dimenzije 70 x 30 m. Ozelenitev je predvidena z grmovnicami in drevjem in bo po površini in po intenzivnosti večja kot na katerikoli gradbeni parceli v širšem okolju.
6. Prostor ob železniški progi, kjer bi bilo možno predvideti dodatne parkirne površine, ni v sklopu obravnavanega OPPN.

PRIPOMBE Društva za urbano okolje – odbor za Staro Šiško

1. Kdaj je predvidena celovita obnova cest v območju ŠS1/1-2 Stara Šiška?
2. Po Ruski ulici naj se predvidi uvoz, po Frankopanski pa izvoz, kar bo zmanjšalo prometno gnečo na Ruski ulici.
3. V tekstualnem delu je naveden podhod za pešce pod Celovško, v načrtih pa je nivojski podhod.
4. Po prometni študiji je bilo predvideno 200 javnih parkirnih mest ter 440 pm za potrebe objekta, v osnutku OPPN pa je le 50 pm za obstoječe stanovalce.
5. V gradivu je predvideno, da bo za 240 stanovanj po 2 pm na stanovanje, za poslovni prostor po 1 pm na 30 m² ter dodatno 50 pm za stanovalce, skupaj 542 pm. Iz grafičnih prilog ni razvidno, da je možno zgraditi toliko parkirnih mest. Predvideti bi bilo treba vsaj tri kletne etaže.
6. V pritličju objekta je predvideno 350 m² poslovno-trgovskih prostorov, kar ne zadošča za manjšo samopostrežno trgovino, ki bi bila na tej osrednji lokaciji potrebna. Predvideti je treba vsaj 600 m² trgovskih prostorov.
7. Neusklajena je določitev višinske kote terena: v tekstu 292.00 m, v grafiki 300.00 m.
8. Poljavni značaj atrija (možno zapiranje v nočnem času) je potrebno jasno opredeliti v odloku. V javni rabi bi moral biti tudi prehod med Frankopansko in Žibertovo, kjer naj MOL pridobi služnostno pravico.
9. Najprej naj se zgradi križišče Frankopanska Celovška in tako omili promet v času gradnje.
10. V odlok naj se vnese obveznost investitorja, da izvede posnetek stanja obstoječih objektov pred začetkom gradnje.
11. Na prometni situaciji Žibertove so vrisana parkirišča na obstoječih uvozih.
12. Ob Žibertovi in Frankopanski naj se predvidijo zasaditve na račun parkirnih mest.

Stališča

1. Preureditev Frankopanske ulice in ureditev križišča na Celovški cesti je treba obvezno izvesti sočasno z zaključkom gradnje v obravnavanem območju. Ostale ureditve se bodo izvajale postopoma po planu, ki ga pripravi Mestna uprava, Oddelek za javne službe in promet v skladu s finančnimi možnostmi in prioriteto del.
2. Prometna študija je pokazala, da je glede prometne obremenitve območja najbolje, če ostane uvoz in izvoz iz tovarne Union po Ruski ulici. Uvoz po Ruski in izvoz po Frankopanski ulici, kot ga predlaga društvo DUO, bi le delno razbremenil Rusko ulico, zato pa bi predvsem s hrupom močno spremenil bivalno okolje na Frankopanski ulici. Po prepričanju prometnih strokovnjakov – avtorjev prometne študije – bi predlog DUA povečal interni promet v območju in tako poslabšal bivalne pogoje, zato tak predlog ni bil sprejet.
3. V tekstualnem delu omenjeni podhod za pešce na Celovški cesti je pomota, saj so vsi prehodi za pešce predvideni v nivoju.

4. Prometna študija je strokovna podlaga, ki služi pri pripravi prostorskega akta. Ni nujno, da se vsi zaključki študije uporabljajo neposredno, saj imajo različne strokovne vrednosti. Tako je verjetnost prometnih rešitev cest, dimenzioniranje cest itd. velika, je verjetnost glede načrtovanja parkirnih površin le okvirna in dovoljuje različne interpretacije pri pripravi akta. Kot izhodišče za bodoče načrtovanje se upošteva, da je treba v končni fazi predvideti cca. 900 pm v območju ŠS1/1-2, vendar se posamezna parkirna mesta načrtujejo v okviru možnosti. Po prometni rešitvi je treba na obravnavani lokaciji predvideti dodatnih 200 pm za stanovalce. Na lokaciji Slovenijavino poleg potrebnih parkirnih mest za novogradnjo ni možno predvideti še dodatnih 200 pm za obstoječe stanovalce, saj bi bila v tem primeru poleg tretje potrebna še gradnja četrte parkirne kleti. Predvideti je možno dodatnih 75 pm, ostala parkirna mesta pa se bodo predvidela na drugih lokacijah (npr. ob železniški progi itd.). Število dodatnih parkirnih mest se od osnutka do predloga poveča za 50 %.
5. Za zagotovitev potrebnega števila parkirnih mest (po 2 pm na stanovanje, 1 pm na 30 m² za poslovne prostore in 75 pm za obstoječe stanovalce širšega območja) je predvidena gradnja treh kletnih etaž.
6. Površina trgovsko-poslovnih lokalov ob Medvedovi se poveča na 500 m².
7. Kota terena je v besedilu in grafiki predloga usklajena.
8. Dostop do atrija je podnevi možen vsem, v nočnem času pa se za zaščito lastnine stanovalcev atrij lahko zapre. Znano je, da si razne skupine mladih prisvojijo zunanje površine ob novogradnjah in da je pri tem vedno prisoten vandalizem, ki ga policija ne sankcionira.
9. Pogoje za prometni režim v času gradnje opredeli pristojni organ za urejanje prometa, ki lahko pogojuje gradnjo priključka Frankopanske na Celovško v začetni fazi gradnje objektov.
10. Določilo o kontroliranju vpliva gradnje na sosednje obstoječe objekte je v Odloku o OPPN.
- 11., 12. Žibertova ulica ni v območju urejanja OPPN. Na prometni situaciji je bila prikazana predvidena ureditev Žibertove zgolj informativno za boljše razumevanje celotnega posega.

PRIPOMBE g. Šeme, g. Cibic, g. Butković, g. Logar, prebivalci Stare Šiške

1. Parkirna mesta, ki so predvidena na severozahodni strani Žibertove ulice ovirajo legalne izvoze iz objektov. Parkiranje naj se prestavi na drugo stran Žibertove ulice.
2. V dokumentaciji ni podatkov o vplivu novogradnje na obstoječe stavbe. Želim pojasnilo, kakšni bodo vplivi novogradnje glede osončenja.
3. Novopredvideni objekti ob Žibertovi so previsoki in se ne prilagajajo višini obstoječih objektov. Objekti naj bodo visoki P+3 in P+5.
4. Predvideti je treba ozelenitev Medvedove in Frankopanske ulice in dostopnost notranjega atrija.
5. Za trgovino je primernejša lokacija v območju Fructala, ker je tam več prostora.

Stališče

1. Žibertova ulica ni v območju urejanja OPPN. Prometna ureditev za območje celotne Stare Šiške bo opredeljena v Izvedbenem prostorskem načrtu MOL.
2. Predpisa o osončenju sedanja zakonodaja nima. Študija osončenja za OPPN je narejena po Reymondovem diagramu ter priporočilih o osončenju na podlagi prejšnjega zakona. Priporočila so poleg Reymondovega diagrama upoštevala tudi 45-stopinjski vpadni kot sonca in v zahtevnejših pogojih (ko osončenja ni bilo možno doseči) tudi mnenje eksperta zdravstvene stroke. V primerih, ko je bila novogradnja v strnjenih mestnih jedrih z ustaljenim zazidalnim redom, kjer že pri obstoječih objektih ni bilo možno osončenje po Reymondovem diagramu, so se izjeme upoštevale tudi pri novogradnjah.

Študija osončenja za območje Slovenijavino je bila izdelana za obstoječe in predvideno stanje. Analizirano je bilo stanje v času zimskega solsticija (21. 12.), spomladanskega in jesenskega ekvinokcija (21. 3. in 23. 9.) ter poletnega solsticija (21. 6.). Predvidena višina venca novogradnje je bila 16 m. Študija je pokazala, da bi se v primeru, da se ob Žibertovi predvidi novogradnja v višini 16 m, osončenje glede na današnje stanje poslabšalo v zimskem solsticiju in delno v pomladnem in jesenskem ekvinokciju na objektih Žibertova 13, 17 in 19, Medvedova 20 in 15 ter Frankopanska 23 (fasada ob Medvedovi).

Glede na zgornje ugotovitve je bila višina venca predvidene novogradnje v obravnavanem OPPN znižana na 14 m in se je izenačila z višino venca obstoječih stanovanjskih karejev ob Medvedovi. Osončenje najbolj prizadetih objektov Žibertova 13, 17 in 19 se je izboljšalo tako, da okna v prvem nadstropju dosežejo osončenje eno uro na dan v zimskem solsticiju in 3 ure v spomladanskem in jesenskem ekvinokciju ter 5 ur v poletnem solsticiju, kar ustreza nekdanjemu normativu. Pritličja Žibertova 13 in 17 so že sedaj nezadostno osončena, po novogradnji pa se osončenje še nebiestveno poslabša. Osončenje se bo poslabšalo tudi v pritličjih na Medvedovi 15 in 20 ter na Frankopanski 23 (fasada ob Medvedovi), vendar so v teh prostorih lokali in ne stanovanja.

3. Žibertova in Ruska ulica imata konstantni gabarit uličnega prostora, ki se ohranja tudi pri novi zazidavi. Medsebojni vpliv objektov glede osončenja je prisoten že pri obstoječih objektih Slovenijavina. Pri novi zazidavi se vpliv glede osončenja v jutranjih urah poveča, vendar ne bistveno, saj so zgornje etaže zamaknjene navznoter.
4. Obodne ceste ob obravnavanem kompleksu niso v ureditvenem območju OPPN.
5. Glede lokalov v pritličju novopredvidenega objekta so krajani različnih mnenj. Nekateri podpirajo, da se predvidi trgovina, drugi so mnenja, da je za trgovino primernejša lokacija na območju Fructala ob Celovski. Res je, da je lokacija ob Celovski z nekaterih ozirov primernejša (boljša dostopnost, bližina avtobusne postaje, vidnejša lokacija). Pripomba se bo upoštevala tako, da se poveča površina, ki je namenjena za trgovsko-poslovne prostore, kar bo omogočilo v prihodnje fleksibilno umestitev lokalov, tako glede namembnosti kot glede velikosti.

I.I.II. Na dopolnjen osnutek so bile v času javne razgrnitve podane pripombe, ki so v predlogu odloka upoštevane.

PRIPOMBE Četrtna skupnost Šiška

1. Za staroselce je potrebno predvideti vsaj 100 pm na račun zmanjšanja števila stanovanj.
2. Povečati je treba površino za poslovne prostore v pritličju iz 350 na 600 m², kar zadošča za samopostrežno trgovino.

Stališče

1. Da se omogoči parkiranje po normativu 2 pm na stanovanje in parkirna mesta za lokale, je treba zgraditi tri podzemne etaže. Za staroselce je možno predvideti 75 pm, kar je 50 % več, kot je bilo predvideno v osnutku OPPN.
2. Večje število trgovskih lokalov bo predvideno v sosednjem območju Fructala. Ti lokali bodo ob Celovski cesti ob avtobusni postaji in so s stališča trgovcev na atraktivnejši lokaciji, saj jih bo obiskovalo več kupcev kot lokale znotraj območja. Kljub temu se pripomba upošteva in se poslovno-trgovske površine ob Medvedovi ulici povečajo do 500 m².

I.II PRIPOMBE, DANE OB OBRAVNAVI DOPOLNJENEGA OSNUTKA AKTA NA MESTNEM SVETU NA 19. SEJI 7. 7. 2008

PRIPOMBE g. Polajnar, g. Jazbinšek, g. Sušnik, g. Pavlica, g. Istenič

Za potrebe obstoječih stanovalcev se je predvidelo 50 pm. Število parkirnih mest bi bilo treba podvojiti.

Glede pripomb bi bilo treba na pogovore s krajanji poslati ekipo, ki bi pripombe pazljivo poslušala.

Promet in parkiranje, ki je zelo gosto, bi olajšalo še več enosmernih ulic.

Z uvedbo enosmernih ulic se bodo ukinila parkirna mesta, zato bi bilo treba pripraviti študijo, koliko mest bo izgubljenih. Imamo obvezo, da se do l. 2016 zgradijo tri parkirne hiše, ki so zlasti potrebne, če se ukinejo parkirna mesta.

Stališče

Število parkirnih mest, ki se jih v okviru novogradnje predvidi za obstoječe staroselce v širšem območju, se je povečalo na 75 pm. Več parkirišč v okviru predvidenih kletnih etaž ni možno zagotoviti.

Prometne in druge rešitve v zvezi z novogradnjo smo s predstavniki krajanov v času izdelave OPPN večkrat obravnavali. Zlasti prometne rešitve, ki so bile podprte s prometno študijo so bile večkrat obrazložene in argumentirane. Usmeritve študije so bile uporabljene pri izdelavi OPPN.

II. DOPOLNITEV AKTA OD DOPOLNJENEGA OSNUTKA DO PREDLOGA

V predlogu OPPN so na podlagi podanih pripomb in pridobljenih mnenj od pristojnih urejevalcev prostora dopolnjena in spremenjena določila:

- v grafičnih predlogah je popravljena etažnost kleti, namesto dveh do predvidene tri kletne etaže,
- v grafičnem in tekstualnem delu OPPN je usklajena višina terena ob objektu,
- površina poslovno-trgovskih prostorov ob Medvedovi se poveča na 500 m²,
- poveča se število dodatnih parkirnih mest za obstoječe prebivalce,
- v odloku so dodane zahteve iz mnenj soglasodajalcev.

III. BESEDILO TISTIH DOLOČB DOPOLNJENEGA OSNUTKA ODLOKA, ZA KATERE SE PREDLAGAJO SPREMEMBE ALI DOPOLNITVE V PREDLOGU ODLOKA

Besedilo, ki je novo, je označeno **krepko rdeče**, besedilo, ki se črta, je označeno ~~prečrtano~~ ~~modro~~.

"Na podlagi 61., 74. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 **in 70/08 – ZVO1B**) 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 dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue (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**,
- drugi pogoji- **druge pogoje** in zahteve za izvajanje OPPN.

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

Ta odlok določa prostorske ureditve območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin ter gradnjo prometne, energetske ~~in~~, komunalne **in telekomunikacijske** infrastrukture.

3. člen (sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del OPPN, 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 1:2000
3.	Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1	Katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M 1: 1000
3.2	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1: 500
3.3	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.4	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu	M 1:500
3.5	Načrt javnih -površin na katastrskem 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 tipične etaže	M 1:500
4.3	Ureditvena situacija – nivo strehe	M 1:500
4.4	Ureditvena situacija – nivo kleti	M 1:500
4.5	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.6	Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture	M 1:500
4.7	Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti	M 1:500
4.8	Načrt odstranitve objektov	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

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

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelal Linear d.o.o., Resljeva 4, Ljubljana, pod številko projekta A-70-06 v aprilu 2008.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN obsega zemljišča s ~~parcelno številko~~**parcelnimi številkami**: del 1128, del 1172, 1173, 1174/1, 1174/2, 1174/3, 1174/4, 1174/5, 1174/6, ~~del~~**del** 1249/1, del 1446/1, del 1447, vse v katastrski občini Spodnja Šiška (v nadaljevanju: k.o. Spodnja Šiška).

Območje OPPN zajema 10.611 m².

2. Meja

Meja območja OPPN poteka v k.o. Spodnja Šiška. Prične se na jugovzhodnem delu območja, v točki št. 1, ki se nahaja na parceli št. 1447, od koder poteka po južnem robu Frankopanske ulice v loku do točke št. 5 in naprej po južnem robu cestišča proti jugozahodu do točke št. 11. Od tu se nadaljuje po ~~parcelni~~ meji ~~s-parcele~~ parcel št. 1255/2 in 1255/1 do Celovške ceste. Od točke št. 14 poteka meja območja OPPN po parceli 1446/1 po robu hodnika za pešce proti jugovzhodu, se v točki št. 15 obrne proti jugozahodu in prečka Celovško cesto. V točki št. 16 se obrne proti severozahodu, kjer poteka po robu hodnika za pešce in v točki št. 17 spremeni smer proti severovzhodu in ponovno prečka Celovško cesto. V točki št. 18 ponovno sledi poteku hodnika za pešce po Celovski cesti proti jugovzhodu do točke št. 19, kjer se obrne proti severovzhodu in poteka po severni ~~parcelni~~ meji ~~parcelne~~ parcele št. 1249/1 do točke št. 30. V točki št. 30 meja območja OPPN obrne smer proti severu in v nadaljevanju poteka po parceli št. 1172 po vzhodnem robu Gubčeve ulice do točke št. 31, kjer se v loku obrne proti severovzhodu. V nadaljevanju poteka po južnem robu Žibertove ulice po parceli št. 1128 do točke št. 35. Tu sledi poteku roba cestišča Medvedove ceste po parceli št. 1447 proti jugovzhodu do izhodiščne točke št. 1.

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

Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnega načrta 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in grafičnega načrta 3.3 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu«.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN leži v osrednjem delu pretežno stanovanjskega območja ŠS 1/1-2 Stara Šiška. Notranji komunikaciji v območju sta po Medvedovi in Celovski cesti, ob katerih je tudi javni in oskrbni program. Zaradi neugodnega vpliva prometa s sosednjega proizvodnega območja Union in iz območja Hale Tivoli se bo prometna zasnova v širšem območju spremenila, tako da bo prometna povezava s Celovško cesto predvidena na več mestih. Prometni režim na cestah v notranjosti se bo spremenil, ceste se bodo preuredile, tako da se bodo pridobila nova parkirna mesta. Preureditev Frankopanske ulice, ki je predvidena s tem OPPN, je prva faza celovite prometne prenove območja.

Območje OPPN se navezuje na sosednja območja po obstoječih obodnih cestah, peš komunikacijah in kolesarskih poteh. Ob načrtovanih ureditvah je predvidena rekonstrukcija Frankopanske ulice z novim križiščem Frankopanske ulice in Celovške ceste.

Predvidena je sanacija komunalne infrastrukture. ~~Trafo postaja, ki služi tudi sosednjim enotam urejanja prostora, se prestavi na južno stran območja.~~

8. člen

(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča;
- odstranitve obstoječih naprav in objektov;
- gradnja novih objektov;
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture;
- urejanje utrjenih in zelenih zunanijh površin.

9. člen
(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

1. Namembnost

Namembnost objektov v območju OPPN je stanovanjska. Dopustni so naslednji posegi:

~~112 Večstanovanjske stavbe~~

~~1122 Tri- in večstanovanjske stavbe~~

– 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe

– 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji

~~113 Stanovanjske stavbe za posebne namene~~

– 113011300 Stanovanjske stavbe za posebne namene

V pritličju objektov je dopusten javni program. Dopustne dejavnosti javnega programa so:

~~121 Gostinske stavbe:~~

~~1211 Hotelske in podobne gostinske stavbe~~

– 12112 Gostilne, restavracije in točilnice

~~122 Upravne in pisarniške stavbe:~~

~~1220 Upravne in pisarniške stavbe~~

– 12201 Stavbe javne uprave

– 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic

– 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe

~~123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti~~

– 12301 Trgovske stavbe

– 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe)-

~~126 Stavbe splošnega družbenega pomena:~~

– 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo

– 12620 Muzeji in knjižnice,

– 12640 Stavbe za zdravstvo,

~~124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij~~

V kletnem delu so:

– 12420 Garažne stavbe

Servisni prostori ter parkiranje so urejeni v **V** kletnih etažah ~~objektov~~ **so urejeni tudi servisni prostori.**

2. Zazidalna zasnova

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote P1, C1 in C2:

- prostorska enota P1 je osrednja prostorska enota, ki obsega vse načrtovane objekte, parkirne površine v podzemnih etažah ter zunanjo ureditev,
- prostorska enota C1 je cestni odsek - javna prometna površina na Frankopanski ulici,
- prostorska enota C2 je cestni odsek - javna prometna površina na Celovski cesti.

V prostorski enoti P1 je predvidena gradnja objekta z ~~notranjim~~ atrijem.

Lamele objekta so nanizane ob obodnih cestah: na jugu ob Frankopanski ulici, na ~~zahodu~~ **vzhodu** ob Medvedovi ulici, na severu ob Žibertovi ulici in na zahodu na Gubčevi ulici. V sredini med objekti je urejen ~~notranji~~ atrij.

Vhodi v objekt so orientirani na obodne ceste. V podzemnem delu so skupne kletne etaže.

Nad pritličjem proti Medvedovi ulici bodo nadstropja delno previsevala. V nadstropnih etažah je dopustno graditi konzolne balkone, lože in poudarke na vogalih. Posamezni deli objekta (previsni balkoni, itd.) lahko segajo najdalj do meje lastninske parcele investitorja. Na strehi so ~~lahko~~ urejene ozelenjene terase in izhodi na streho.

V jugozahodnem delu ~~notranjega~~ atrija je predvidena ureditev dovoza do klančine v podzemno garažo.

3. Zasnova zunanje ureditve

V prostorski enoti P1 je predvidena ureditev atrija v notranjosti kompleksa z ozelenitvami, peš potmi in igralnimi površinami. Ob vseh obodnih cestah so ~~v okviru OPPN~~ predvideni pločniki. V prostorski enoti C1 je predvidena ureditev Frankopanske ulice, ob enoti P1 je predvideno vzporedno parkiranje. Na delu Frankopanske ulice je povzet sedanji gabarit ceste, ob priključku na Celovško cesto pa je na novo predvidena ureditev enosmerne dvopasovne ceste s pločniki. V območju C2 je predvidena ureditev semaforiziranega križišča in preureditev ceste ter ~~prehodov~~ **prehodov** za pešce.

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – nivo tipične etaže«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo strehe«, št. 4.4. »Ureditvena situacija – nivo kleti« in št. 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

10. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

Postavitev enostavnih objektov ni dopustna **Dopustna je postavitev skulptur in drugih prostorskih inštalacij, vodnjakov, otroških igrišč.**

V ureditvenem območju OPPN je dopustna **tudi** postavitev mikrourbane opreme (klopi, koši za odpadke, igrala itd.). Vsa mikrourbana oprema bo ~~zajeta~~ **opredeljena** v projektu zunanje ureditve v okviru projekta za gradbeno dovoljenje.

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

Arhitekturno oblikovanje sledi konceptu karejske zazidave ter poudarja predvsem horizontalno členjenost gradbene mase. Z namenom, da se objekt prilagodi obstoječi gradnji na obodnih ulicah kompleksa, je predvideno več fasadnih ravnin, ki se razlikujejo po različnih finalnih materialih ali barvnih tonih. Na tipologijo okoliških stanovanjskih zgradb z velikimi masami streh – mansard se novi objekt odziva tako, da se s horizontalnim zamikom na višini venca obstoječih objektov prekine fasadna ploskev, obstoječe strehe pa so v masi novih objektov terasne etaže. Terasa oziroma balkoni bodo ~~v čim večji meri~~ intenzivno ozelenjeni ~~s skupnimi, pa tudi z individualnimi ozelenitvami.~~

Na strehah je dopustna postavitev grupiranih, oblikovno ustrezno zastrtih tehničnih naprav. Klimatske naprave se urejajo kot skupni posegi na strehah ali na terenu ali pa po etažah. ~~V vsakem primeru le~~ v vnaprej pripravljenih mestih (skrito za balkonsko ograjo in skrito v zamikih objektov, prekrito s perforiranimi elementi kot del fasadne obloge).

12. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

V prostorski enoti P1 so pešpoti, ploščadi in klančine, tlakovane in opremljene z osnovno

mikrourbano opremo in primerno osvetljene.

Vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem.

Pri urejanju ~~zunanjih površin mora biti zagotovljeno~~ **Zagotoviti je treba** vsaj 15,00 m² **zelenie zelenih površin** na stanovanje, ~~ki~~. **Urejena** so lahko na nivoju terena (**atrij**), delno pa v okviru ozelenjenih streh.

Teren nad kletjo bo v večjem delu atrija urejen kot zelena površina. ~~Debelina sloja zemlje naj bo 0,60 m, na mestih, kjer so zasajene skupine dreves, naj se zagotovi debelina zemljine min. 1,5 m.~~ Od skupne površine atrija mora biti 20 % površin namenjenih visoki ozelenitvi. **Debelina sloja zemlje mora zadostovati vrsti zasaditve.** Igralne površine, **ki se jih uredi v atriju**, naj bodo urejene za igro mlajših otrok. ~~Igrišča ter vse ostale zunanje ureditve, vključno z mobilno opremo, morajo biti v sklopu PGD.~~
(do 12 let).

Dopustna je ureditev zapiranja

Dopustno **je zapiranje** atrija ~~s kovinsko rešetko~~, z namenom, da se prepreči motenje stanovalcev in vandalizem v nočnem času.

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

13. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Tlorisni gabariti

Tloris celotnega kareja je pravilen pravokotnik, ki ga tvorijo posamezni objekti ob obodnih ulicah.

Tlorisne dimenzije kareja:

- pritličje: 58,80 m x 108,50 m,
- tipična ~~etaza~~ **etaža**: 63,00 m x 108,50 m do 112,00 m.

Površina terasne etaže je lahko največ 70 % od površine tipične etaže. Tlorisne dimenzije objektov se spreminjajo po etažah.

2. Višinski gabariti

Etažnost objektov je 3K+P+3E+2T (tri kleti + pritličje + tri etaže + dve terasni etaži).

Maksimalna višina objekta je določena z najvišjo točko venca 19,40 m. Nad njo **lahko** segajo ~~lahko~~ tehnične naprave za obratovanje objekta in izhodi na streho.

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest, ki je okvirno ~~291,00 mnv do 292,00 mnv~~ **300 metrov nadmorske višine.**

3. Kapacitete območja

Površina ureditvenega območja: 10.611m².

Prostorska enota P1

Površina prostorske enote P1: ~~7076~~ **6.921** m^{2,2}.

BTP nad nivojem terena: ~~—~~ **(brez teras, lož in balkonov):** max. 21.700 m²,

BTP poslovnega programa: ~~—~~ min. ~~350~~ **500** m²,

BTP stanovanj: ~~—~~ max. 21.150 m².

Število stanovanjskih enot: ~~—~~ max. 240.

~~Predvideni faktor izrabe FI: do 3.~~

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve ~~sosa~~ razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – nivo tipične etaže«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo strehe« ~~ter~~, št. 4.4. »Ureditvena situacija – nivo kleti« ~~ter~~ št. 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

14. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

V območju OPPN je predvidena odstranitev vseh objektov na zemljiščih s parcelnimi št.: 1173, 1174/1, 1174/2, 1174/3, 1174/4, 1174/5, 1174/6 del, vse v k.o. Spodnja Šiška. **Del obstoječih podzemnih objektov lahko ostane kot zaščita gradbene jame.**

Površine obstoječih objektov:

- - proizvodne površine: ~~—~~ **cca** 15.000 m²,
- - poslovni prostori: ~~—~~ **cca** 400 m²,
- - stanovanja: ~~—~~ **cca** 1.000 m².

IV. NAČRT PARCELACIJE

15. člen

(načrt parcelacije)

Gradbena parcela objektov v prostorski enoti P1 obsega zemljišča s parcelnimi št.: 1173, 1174/1, 1174/2, del 1174/3, 1174/4, 1174/5, ~~del 1174/6~~, vse v k.o. Spodnja Šiška. Površina znaša ~~7.076~~ **6.921** m².

Gradbena parcela v prostorski enoti C1 obsega zemljišča s parcelnimi št.: del 1128, del 1172, del 1174/3, ~~del 1174/6~~, del 1249/1, del 1447, vse v k.o. Spodnja Šiška. Površina znaša ~~2.836~~ **992** m².

Gradbena parcela v prostorski enoti C2 obsega zemljišče s parcelno št.: del 1146/1, v k.o. Spodnja Šiška. Površina znaša 698 m².

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so del obrazložitve tega OPPN.

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu« in 3.4 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu«.

16. člen

(površine, namenjene javnemu dobru)

1. Površine, namenjene javnemu dobru

Površine, namenjene javnemu dobru so površine prostorskih enot C1 in C2 in obsegajo zemljišča s parcelnimi št.: del 1128, del 1172, del 1174/3, del 1174/4, **del 1174/5, 1174/6**, del 1249/1, del 1446/1, del 1447, vse v k.o. Spodnja Šiška.

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo ~~3534~~**.691** m².

2. Površine, namenjene javni rabi

Površine, namenjene javni rabi, so površine v prostorski enoti P1 in obsegajo zemljišča s parcelnimi št.: del 1173, del 1174/1, ~~del 1174/2~~, del 1174/3, ~~del 1174/4, del 1174/5, del 1174/6~~, vse v k.o. Spodnja Šiška.

Površine, namenjene javni rabi, merijo ~~723~~**204** m².

Površine, namenjene javnemu dobru in javni rabi, so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.5. »Načrt ~~javnih~~ površin na katastrskem načrtu«.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

17. člen (etapnost gradnje)

Načrtovana gradnja objektov, ureditve zunanjih in prometnih površin ter ureditev pripadajoče ~~komunalne~~**komunalne** in energetske infrastrukture se izvede v eni ~~etapi~~**ali več etapah**.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

18. člen (rešitve in ukrepi za celostno ohranjanje kulturne dediščine)

V območju je objekt Frankopanska ulica 21, ki je evidentiran v zasnovi varstva kulturne dediščine ter evidenca in kategorizacija enot kulturne dediščine za prostorski plan MOL, november 2001. Po smernicah **Skladno z usmeritvami** Zavoda za varstvo kulturne dediščine ~~Slovenije je dovoljena odstranitev objekta. Predpa je potrebno pred~~ odstranitvijo objekta ~~je treba~~**Frankopanska ulica 21** izdelati dokumentacijo za arhivsko varstvo za potrebe ~~ZVKDS OE~~**Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana**.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, NARAVNIH VIROV IN OHRANJANJE NARAVE

19. člen (rešitve in ukrepi za varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave)

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podzemne vode

Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju za vodno telo Ljubljanskega polja, in sicer v širšem območju z manj strogim vodovarstvenim režimom z oznako VVO III. Pri načrtovanju je potrebno upoštevati omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, in 7/06).

Objekti morajo biti grajeni najmanj 2,0 m nad najvišjo gladino podzemne vode. Če se transmisivnost na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10% je gradnja izjemoma dovoljena tudi pod to koto.

V času gradnje je nujno predvideti vse potrebne varnostne ukrepe in tako organizacijo na gradbiščih, da bo preprečeno onesnaževanje voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja ali uporabe tekočih goriv ali drugih nevarnih snovi.

Vozne in parkirne površine se ustrezno vodotesno utrdijo in opremijo z lovilci olj. Na robovih se postavijo betonski ali kamniti robniki.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka bo izveden na nivoju terena ob obodnih cestah. Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka bo izveden nad nivojem pritličja. Med gradnjo je potrebno preprečevati nekontrolirano prašenje.

4. Varstvo pred hrupom

Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena je treba speljati na zunanje površine, na mesta, kjer se ljudje ne zadržujejo, in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena je treba speljati nad strehe objektov ali v tehnično etažo objekta in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Fasade objekta morajo zagotavljati ustrezno protihrupno zaščito.

5. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in ~~odjemna~~**prevzemna** mesta za **komunalne** odpadke so urejena na nivoju terena. ~~Urejenost zbirnih in odjemnih mest mora~~**Zbirna in odjemna mesta morajo** biti ~~urejena~~**urejena** v skladu s predpisi.

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

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

20. člen

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

1. Splošno

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je potrebno v fazi izdelave projektne dokumentacije izdelati študijo požarne varnosti.

2. Intervencijske poti in površine

Do obstoječih in novih objektov je potrebno dostope in površine za delovanje intervencijskih vozil projektirati v skladu z veljavnimi standardi.

Intervencijske poti morajo biti izvedene tako, da gasilskim vozilom ni potrebna vzvratna vožnja (krožne poti in krožna obračališča).

Intervencijske poti ter delovne površine za gasilska vozila morajo biti projektirane na 10 ton osne obremenitve.

Za reševalna, policijska in vozila varnostnih služb bo zagotovljen dostop do posameznega vhoda v objekt preko obodnih cest in peščevih površin.

Dostop intervencijskih vozil do prostorske enote P1 je predviden z Medvedove ceste, Frankopanske ulice, Žibertove ulice in Gubčeve ulice.

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s talnimi hidranti. Za zagotavljanje požarne varnosti je predvidena obstoječa hidrantna mreža. Če iz požarnih elaboratov izhaja, da je za zagotavljanje požarne varnosti potrebno namestiti na javno vodovodno omrežje dodatne hidrante, se le te izvede skladno s pogoji upravljavca javnega vodovodnega omrežja.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.6. »Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture« in št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti«.

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

21. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Prometne ureditve

Splošno

~~Predvidena prometna ureditev obsega ureditev v ožjem območju gradnje P1 in ureditve, ki so potrebne na javnih cestah, da se gradnja lahko realizira.~~

Prostorska enota P1

V prostorski enoti so zajeti obstoječi pločniki, na novo je predviden dvopasovni uvoz v podzemno ~~parkiranje~~ **parkirno hišo** ter uvoz za oskrbo atrija, odvoz smeti in urgenco. Vse prometne površine se utrdijo za vožnjo motornih vozil do osne obremenitve 10 ton.

Prostorska enota C1

Odsek Frankopanske ulice med uvozom v Fructal in Medvedovo cesto je predviden za dvosmerni promet s kolesarji na vozišču. Ob **prostorski** enoti P1 se predvidi enostransko parkiranje. Pločniki v tem delu Frankopanske ulice so obstoječi.

Na odseku od uvoza v Fructal in Celovško cesto je promet enosmeren s kolesarji na vozišču. Vozišče je širine 2 x 2,75 m, širina pločnikov je 1,00 - 1,50 m.

Prostorska enota C2

Območje križišča Frankopanske ulice in Celovške ceste obsega ureditev zavijalnih (na Frankopanski ulici) pasov za motorni promet, ureditev prehodov za pešce in kolesarje ter semaforizacijo križišča. Priključni radiji so 4,00 m.

Obstoječi prehod za pešce, ki je v osi Frankopanske ulice, se ukine, predvidita se dva prehoda ob novem cestnem priključku.

2. Mirujoči promet

Izračun potrebnih parkirnih mest (v nadaljevanju: PM) se izdela na podlagi naslednjih izhodišč:

- za stanovanja se uredi min. 2 PM na stanovanje ali bivalno enoto,
- za trgovine se uredi **+1** PM na 30 m² neto površine,
- za poslovne površine (-pisarne-) se uredi **+1** PM na 30 m² neto površine,
- za gostinstvo se uredi **+1** PM na 4 sedeže in **+1** PM na tekoči meter točilnega pulta.

Za trgovine, storitvene dejavnosti in poslovne dejavnosti je treba zagotoviti dodatnih 10 % parkirnih mest za obiskovalce. Parkirna mesta za obiskovalce se predvidijo na parkirišču ob Frankopanski ulici in v prvi kleti neposredno ob uvozu v garažo.

Za invalide je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest skladno s **Pravilnikom** o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabo objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (**Uradni list RS, št. 97/03 in 33/07 – ZPNačrt**).

Predvidi se ~~okoli 50~~**75** PM za zmanjšanje primanjkljaja parkirnih mest za obstoječe prebivalce.

3. Idejna višinska regulacija

Višine zunanje ureditve v prostorski enoti P1 se navezujejo na višine obstoječih utrjenih površin hodnikov za pešce.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti«.

22. člen

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

1. Splošni pogoji

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

- novi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturno omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno,

vročevodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev ~~komunalnih~~ vodov;

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

2. Vodovod

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

Načrtovani objekti se priključijo na obstoječe in novo vodovodno omrežje.

Vodomerne jaške oz. ~~iroma~~ niše se izvede v objektih ali na funkcionalnem zemljišču posameznega objekta. Priključki so lahko maksimalne dolžine 50 m. Priključek se izvede praviloma za vse objekte hkrati, lahko pa ima objekt tudi več priključkov. Vsak lastnik oziroma upravljavec objekta ali dela objekta mora imeti svoj priključek, pri čemer se lahko priključki ločujejo tudi po dejavnostih. Ostale pogoje priključevanja določi upravljavec vodovodnega omrežja.

Na Gubčevi ulici je treba pred izvedbo novih priključkov del vodovoda DN 80 med Frankopansko in Žibertovo ulico obnoviti. Za objekt ob Medvedovi cesti bodo vodovodni priključki izvedeni na vodovodu NL DN 100 v severnem robu Žibertove ulice in vodovodu NL DN 100 Frankopanski ulici.

~~———— Za vse prestavitve javnega vodovodnega omrežja je treba pri upravljavcu vodovoda naročiti izdelavo projektne naloge.~~

Vodovodi morajo biti zgrajeni iz atestiranih materialov. Pred zasipom novo zgrajenih vodovodov mora biti izveden tlačni preizkus. Vodovodi morajo biti zgrajeni v skladu z geotehničnimi pogoji. Obstoječe vodovode, katerim je potekla amortizacijska doba, se obnovi.

3. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je obstoječa kanalizacija izvedena v mešanem sistemu.

Odpadne komunalne vode iz ureditvenega območja se prek hišnih priključkov priključi na obstoječe kanale po obodnih cestah.

Del obstoječega kanala na Gubčevi ulici, ki se priključuje na kanalizacijo ø500 mm na Žibertovi ulici, je potrebno obnoviti.

~~Padavinske vode s strešnih površin se bodo deloma ponikale deloma pa bodo speljane v javno kanalizacijo. Padavinske~~ **in padavinske** vodo z utrjenih funkcionalnih površin objektov v tem območju, je treba ponikati v podtalje ob predhodnem ustreznem čiščenju in upoštevanju vseh relevantnih zakonskih določil. **potrebno speljati v javno kanalizacijo.**

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

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

4. Plinovod

~~Skozi severni del obravnavanega območja poteka srednjetačni plinovod PE 110 S 1301, ki ga je treba v celoti odstraniti.~~

~~Objekte se lahko priključi na plinovodno omrežje za zemeljski plin – glavni plinovod PE 225 N 10300, ki poteka v zahodnem pločniku Medvedove ceste samo za potrebe kuhanja in eventualne tehnološke potrebe, ki jih ne bi bilo možno zagotoviti iz vročevodnega omrežja.~~

5. Vročevod

~~Objekte na obravnavanem območju je treba za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje. Načrtovani objekti se priključijo na obstoječe vročevodno omrežje dimenzije DN 250, ki poteka zahodno od obravnavanega območja po Gubčevi ulici, prek priključnega vročevoda.~~

~~Za izdelavo projektne dokumentacije za gradnjo navedenega vročevodnega omrežja, bo treba na osnovi idejne zasnove (idejnega projekta) ureditve območja predhodno pridobiti projektne pogoje s strani Energetika Ljubljana d.o.o.~~

4. Oskrba s plinom

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključijo na sistem zemeljskega plina – distribucijsko nizkotlačno plinovodno omrežje. Obstoječe glavno distribucijsko plinovodno omrežje, preko katerega je možna oskrba objektov na obravnavanem območju, je izvedeno po Medvedovi cesti v dimenziji PE 225 N10300. Zmogljivost obstoječega glavnega plinovodnega omrežja zadošča za priključitev in oskrbo objektov s plinom.

Za priključitev predvidenih objektov na sistem zemeljskega plina bo treba izvesti priključni plinovod do obstoječega glavnega plinovoda N10300 po Medvedovi cesti. Priključni plinovod se zaključi z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi objekta.

Po Medvedovi ulici poteka srednjetačni plinovod JE 200 v lasti in upravljanju Geoplin plinovodov d.o.o., ki ni namenjen oskrbi območja OPPN s plinom. Nanj sta navezana

srednjetačni plinovod PE 110 S1301 po Žibertovi ulici in priključek JE 100 za obstoječ objekt Slovenijavina v lasti in upravljanju Energetike Ljubljana, d.o.o., ki sta predvidena za ukinitve.

Pri projektiranju plinovodnega omrežja je treba upoštevati Idejno zasnovo plinovodnega omrežja št. R-35-D/5-2008, avgust 2008, Energetika Ljubljana, d.o.o.

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 65/07), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 25/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.

5. Daljinski sistem oskrbe s toploto

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja - vročevodno omrežje. Možna je tudi priključitev objektov za potrebe hlajenja. Obstoječe glavno vročevodno omrežje predvideno za oskrbo območja je izvedeno po Gubčevi ulici v dimenziji DN 250. Zmogljivost glavnega vročevodnega omrežja zadošča za priključitev in oskrbo predvidenih objektov s toploto.

Za priključitev novih objektov bo treba od glavnega vročevoda po Gubčevi ulici izvesti nov glavni vročevod DN 125 po Žibertovi ulici in priključne vročevode do posameznih objektov v obravnavanem območju OPPN.

Pri projektiranju vročevodnega omrežja in priključnih vročevodov za priključitev objektov na območju OPPN na obstoječe vročevodno omrežje je treba upoštevati Idejno zasnovo vročevodnega omrežja št. R-35-D/5-2008, avgust 2008, Energetika Ljubljana, d.o.o.

Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 98/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem.

6. Elektroenergetsko omrežje

Območje se z električno energijo oskrbuje iz transformatorske postaje TP0688 Slovenija vino, ki se nahaja v kleti objekta Frankopanska ulica 18a. V transformatorski postaji obratujeta dva energetska transformatorja: eden moči 630 kVA napaja distribucijsko omrežje, drugi 1000 kVA pa napaja obstoječi objekt Slovenijavino.

~~Nova soseska se bo napajala iz transformatorske postaje, ki naj bi zagotavljala moč 1150 kVA. Predvideno električno moč je možno zagotoviti delno iz obstoječe transformatorske postaje TP0688 Slovenija vino, delno iz nove, ki bo postavljena znotraj nove gradnje.~~

~~Vse nove trase elektroenergetskih povezav se izvedejo kot kabelske kanalizacije z obbetoniranimi cevmi in vlečnimi jaški ustreznih dimenzij.~~

~~Za vse prestativte elektroenergetskega omrežja je treba pri upravljavcu elektroenergetskega distribucijskega omrežja naročiti izdelavo idejne zasnove.~~

Elektrifikacija predvidene novogradnje in preureditev obstoječih elektroenergetskih naprav zaradi novogradnje bo upoštevala Idejne rešitve št. 15/08, »EE Napajanje za stanovanjski kompleks na območju urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška – Slovenijavino », ki jo je v mesecu juliju 2008 izdelal Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto.

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Objekte se priključi na telekomunikacijsko omrežje Telekom Slovenije prek obstoječega telekomunikacijskega omrežja, ki poteka po Žibertovi ulici.

8. Javna razsvetljava

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

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

Komunalna in energetska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta 4.6. »Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture«.

X. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

23. člen (program opremljanja)

(1) Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za ~~območje Slovina~~ **območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue**, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6546 v ~~maju 2008~~ **januarju 2009**.

(2) Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje **nove** komunalne opreme so ~~694.823,06~~**451.146,69** EUR ~~brez DDV;~~
- obračunska območja ~~za gradnjo~~ **obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje** nove komunalne opreme ~~so enaka območju OPPN, in so~~ **451.146,69 EUR;**
- **obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so 1.138.420,38 EUR;**
- **obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so 1.589.567,07 EUR;**
- **obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele, so 229,67 EUR/m² (od tega 65,18 EUR/m² za novo komunalno opremo in 164,49 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, so 68,51 EUR/m² (od tega 17,58 EUR/m² za novo komunalno opremo in 50,93 EUR/m² 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 P1;**

- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 9. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 9 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana;
- - podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti 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;
- ~~— obračunski stroški komunalne opreme so 1.614.559,35 EUR brez DDV,~~
- ~~— obračunski stroški na m² parcele so 228,17 EUR brez DDV, obračunski stroški na m² neto tlorisne površine so 66,15 EUR brez DDV. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na m² parcele in m² neto tlorisne površine po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja,~~
- **- 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;**
- v kolikor bodo površine parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja;
- - pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za **rušenje odstranitvev.**

24. člen Izračun komunalnega prispevka:

~~— komunalni prispevek za nove objekte na območju OPPN je 1.614.559,35 EUR brez DDV.~~

~~25. člen~~

(pogodba o opremljanju)

Investitor in Mestna občina Ljubljana v skladu s programom opremljanja skleneta pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor mora, skladno s pogodbo, urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetske infrastrukturo ter ~~jih brezplačno predati v upravljanje Mestni občini~~ **zgrajeno komunalno opremo s pripadajočimi zemljišči neodplačno prenesti na Mestno občino** Ljubljana.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

25. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

Investitor mora v času gradnje zagotoviti nemoteno delovanje sosednjih objektov in je

sočasno z izgradnjo objektov dolžan zagotoviti gradnjo oz-**iroma** prestavitev vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje sosednjih objektov v času med in po gradnji.

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov. Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale v času gradnje, mora investitor sanirati. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

26. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Pri horizontalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m, vendar nadzemni del objekta ne sme segati izven investitorjeve parcele. Odstopanje navznoter je dopustno tudi večje, če je utemeljeno z arhitekturno zasnovo stavb in zunanje ureditve.

Pri vertikalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m.

Dovoljena je sprememba gabaritov in števila kletnih etaž pod pogojem, da ne vpliva na podtalnico in da ne posega v trase komunalnih vodov.

Števila stanovanj se ne sme povečevati. Število stanovanj se lahko zmanjša z združevanjem manjših stanovanjskih enot.

Stanovanjske površine se lahko zmanjšujejo s povečanjem površin za nestanovanjske dejavnosti. Pri tem je potrebno upoštevati izhodišča za določitev potrebnih parkirnih mest iz 21. člena tega odloka. Površine iz ~~14.~~ **15** in 16. člena tega odloka lahko odstopajo do ± 2 %.

Mejne točke gradbene parcele objektov lahko odstopajo za 1 % od koordinatnih točk navedenih v prilogi odloka, vendar ne smejo segati preko meja parcel, ki so v lasti investitorja.

Izjemoma so dopustne spremembe tras posameznih 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.

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

27. člen

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

Po izvedbi z OPPN predvidene ureditve so v območju OPPN dopustna redna in investicijsko-vzdrževalna dela ~~ter~~, spremembe namembnosti objektov (skladno z določbami 9. člena tega odloka), ~~ter~~ rekonstrukcije za potrebe spremembe namembnosti znotraj obstoječih tlorskih gabaritov objekta ~~in brez posegov~~, **s tem, da niso dovoljeni posegi** v fasado ~~ali v~~ in konstrukcijo objekta.

XIII. KONČNE DOLOČBE

28. člen

(prenehanje veljavnosti)

~~Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo, v delih, ki se nanašajo na območje tega OPPN,~~ veljati določila Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (Uradni list RS, št. 70/95, 67/05 - odločba US) ~~v delih, ki se nanašajo na območje tega OPPN),~~ **Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto Š1 – Šiška (Uradni list SRS, št. 28/89 in Uradni list RS, št. 24/91-II., 58/92, 5/94, 24/96, 40/97, 43/00, 18/02, 55/04 in 28/05) in Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območji urejanja ŠR 1/2-1 Bellevue – del in ŠR 1/2-2 Tivoli (Uradni list RS 76/00).**

29. člen
(vpogled OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

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

Spis postopka priprave in sprejemanja občinskega podrobnega prostorskega načrta je na vpogled pri Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora.

30. člen
(uveljavitev)

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

IV. OBRAZLOŽITEV PROGRAMA OPREMLJANJA TER OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA

1. Program opremljanja

V predlogu programa opremljanja so stroški gradnje komunalne opreme usklajeni z idejnimi zasnovami komunalne opreme, s spremembami rešitev v OPPN in s spremembami izvedbenega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana (namesto podvoza pod železniško progo v podaljšku Frankopanske ulice je načrtovan podhod za pešce in kolesarje v podaljšku Ruske ulice). V vseh stroških je dodatno vključen DDV. Posledično je prišlo do zmanjšanja skupnih in obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme in povečanja obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Območje OPPN	451.146,69	1.138.420,38	1.589.567,07
Območje OPPN - pri odmeri komunalnega prispevka je upoštevano zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.	451.146,69	397.732,77	848.879,46

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

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **451.146,69 EUR**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **397.732,77 EUR** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL, pri čemer je upoštevano zmanjšanje prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi upoštevanja že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

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

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR)	
Komunalni prispevek		1.589.567,07
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme		451.146,69
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme	+	1.138.420,38
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	+	397.732,77

Pripravili:

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

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

Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh.

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

**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA DELA OBMOČIJ UREJANJA ŠS
1/1-2 STARA ŠIŠKA IN ŠR 1/2-1 BELLEVUE**

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

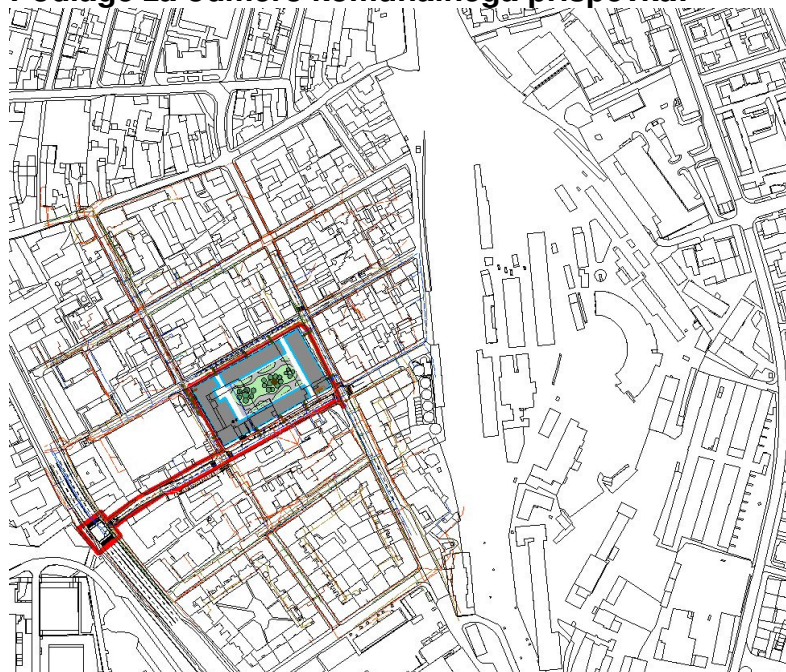
Prostorski akt:

- OPPN za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue – predlog, Linear d.o.o., št. projekta A-70-06, april 2008.

Projektna dokumentacija:

- PN za PGD in PZI, Obnova vodovoda in kanalizacije po Gubčevi ulici (območje urejanja ŠS 1/1-2), JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. projekta: 2474V in 3150K, april 2008.
- IDZ vročevodnega in plinovodnega omrežja, Energetika Ljubljana d.o.o., št. načrta: R-35-D/5-2008, avgust 2008.
- IDZ EE napajanje za stanovanjski kompleks na območju urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška – Slovenijavino, Elektro Ljubljana d.d, št. projekta 15/08, julij 2008.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:



Skupni in obračunski stroški gradnje nove komunalne opreme	(EUR)
Ceste in javna razsvetljava	342.985,80
Vodovodno omrežje	10.264,62
Kanalizacijsko omrežje	11.753,99
Plinovodno omrežje	7.111,43
Vročevodno omrežje	79.030,84
Javne površine	0,00
Skupaj	451.146,69

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Območje OPPN	451.146,69	1.138.420,38	1.589.567,07
Območje OPPN - pri odmeri komunalnega prispevka je upoštevano zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstojećih objektov, ki so predvideni za odstranitev.	451.146,69	397.732,77	848.879,46

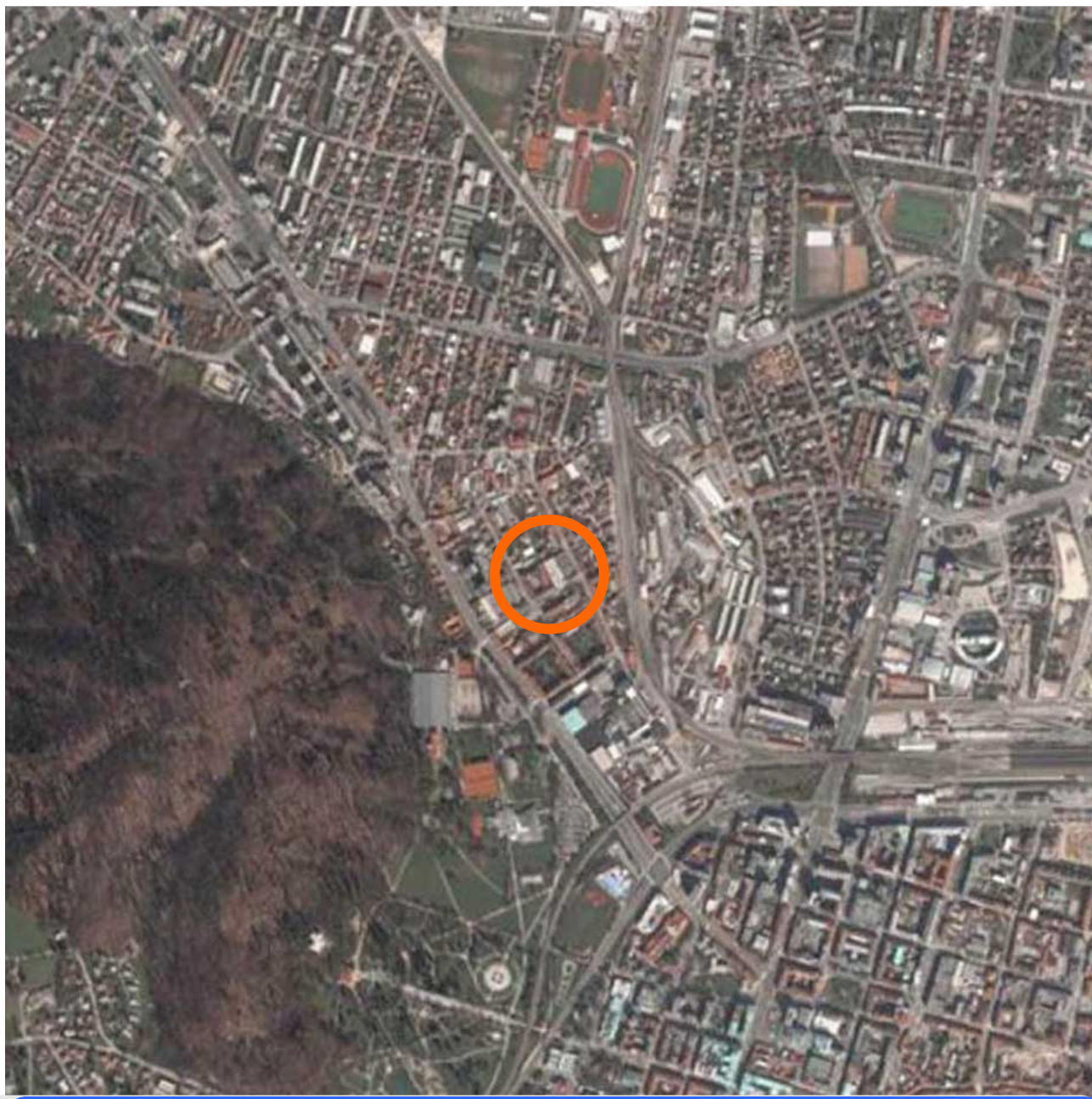
Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR)	
Komunalni prispevek		1.589.567,07
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme		451.146,69
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	+	1.138.420,38
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstojećih objektov, ki so predvideni za odstranitev	+	397.732,77

**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA DELA OBMOČIJ UREJANJA
ŠŠ 1/1-2 STARA ŠIŠKA IN ŠR 1/2-1 BELLEVUE**

PREDLOG

Izdelovalec prostorske dokumentacije:

Linear d.o.o., Resljeva 4, Ljubljana

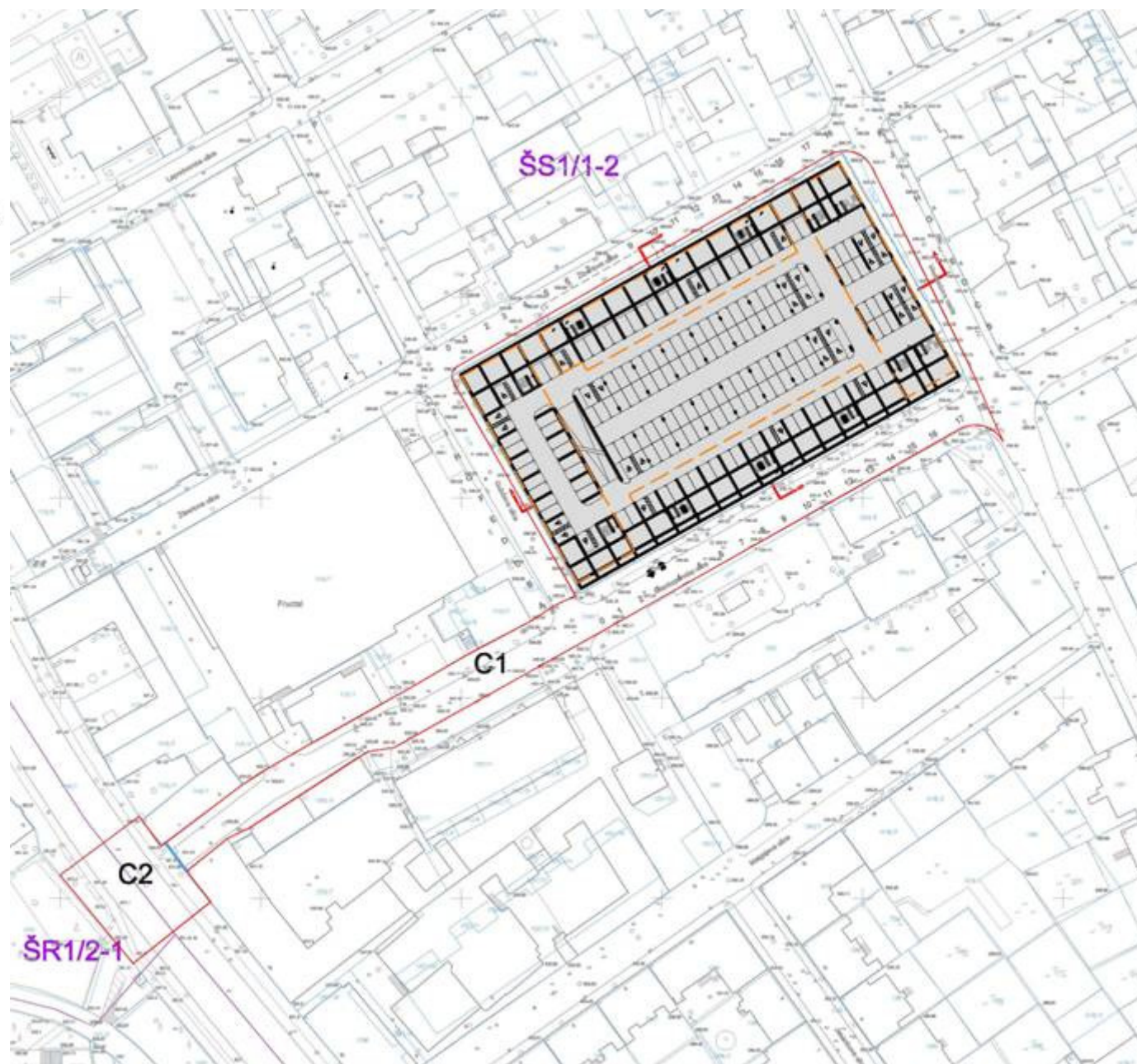


Izdelovalec prostorske dokumentacije:
Linear d.o.o.

OPPN ZA DELA OBMOČIJ UREJANJA ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue
ORTOFOTO PRIKAZ ŠIRŠEGA OBMOČJA

LEGENDA

	MEJA OBMOČJA OPPN
	PARCELNE MEJE
	OBMOČJE UREJANJA
	OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
	PREDVIDENI OBJEKTI
	MEJA PRITLIČIJ
	UVOZ / IZVOZ IZ GARAŽE
	PARKIRNA MESTA
	KLANČINA



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
Linear d.o.o.

OPPN ZA DELA OBMOČIJ UREJANJA ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue

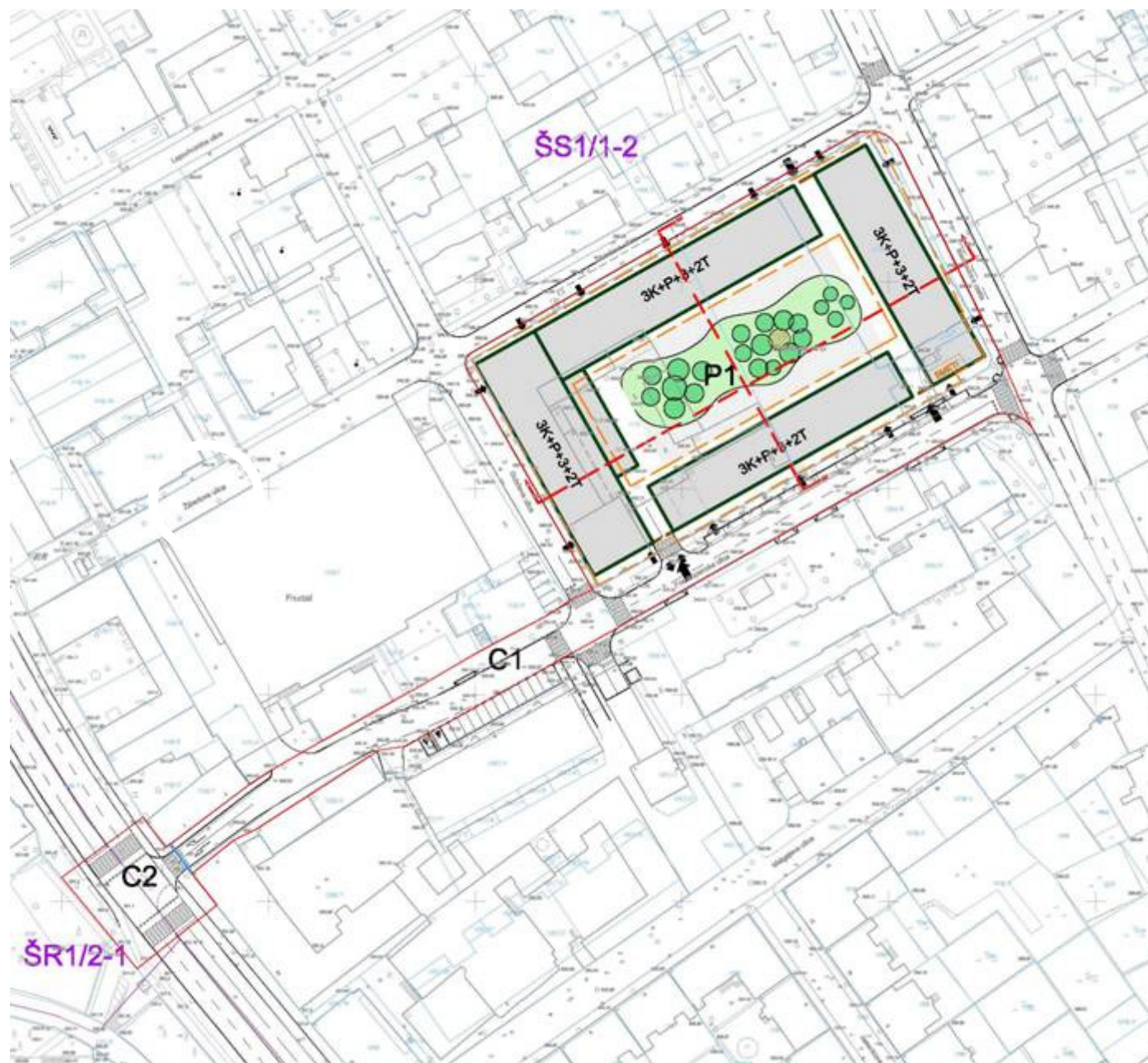
ZAZIDALNA SITUACIJA _NIVO PRVE KLETNE ETAŽE

LEGENDA

- MEJA OBMOČJA OPPN
- PARCELNE MEJE
- OBMOČJE UREJANJA
- ŠS1/1-2 OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
- PREDVIDENI OBJEKTI
- ZELENE POVRŠINE
- TLAKOVANE POVRŠINE
- - - MEJA NADSTROPIJ

- ➔ VHODI V OBJEKT
- ↕ UVOZ / IZVOZ IZ GARAŽE
- ➔ DOSTOPI V ATIJ
- SKUPINE NIZKORASLEGA ZELENJA
- UREDITVE ZA IGRO OTROK

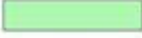
sever
↑



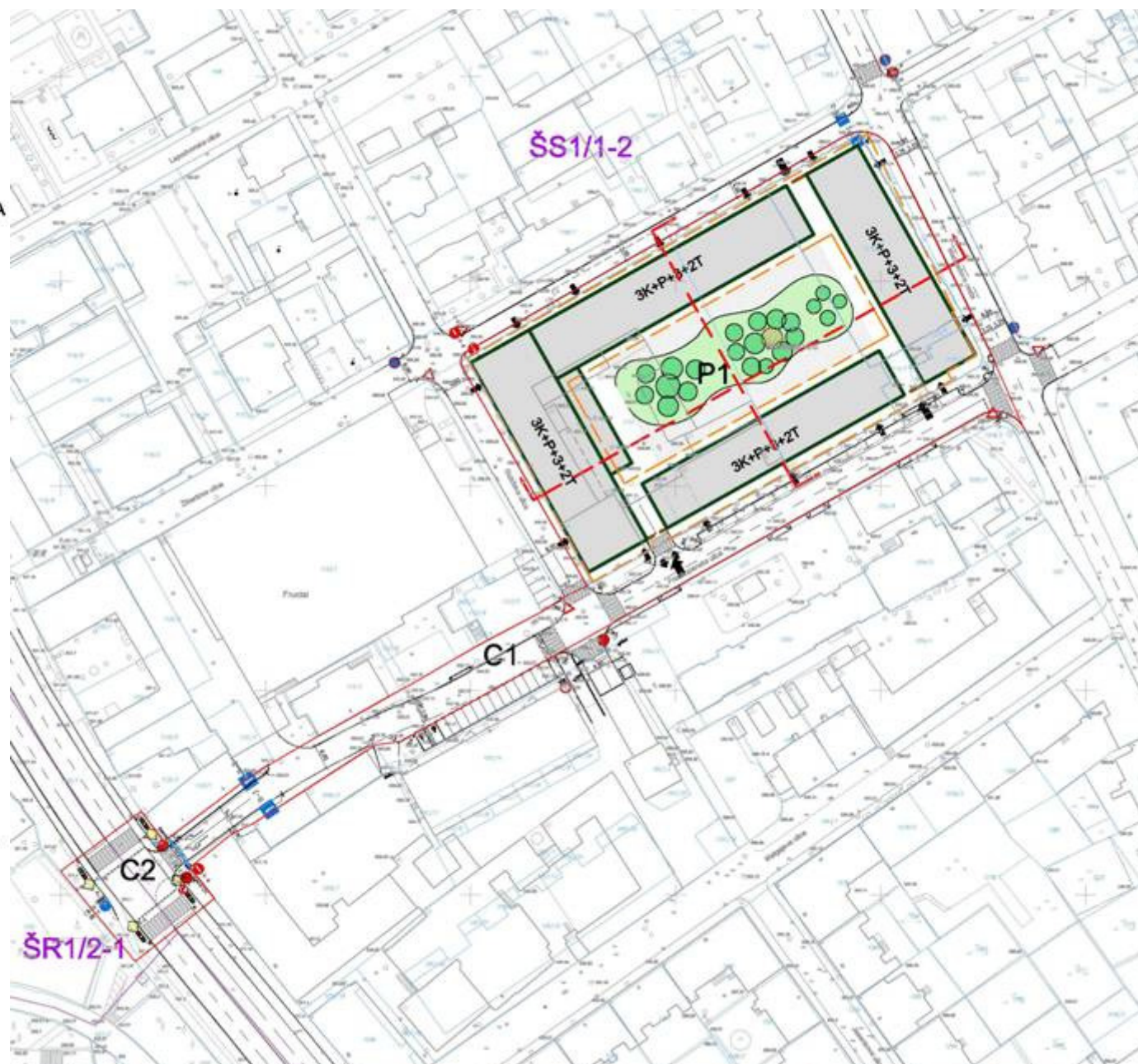
Izdelaalec prostorske dokumentacije:
Linear d.o.o.

OPPN ZA DELA OBMOČIJ UREJANJA ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue
ŽAZIDALNA SITUACIJA _PRITLIČJE

LEGENDA

	MEJA OBMOČJA OPPN
	PARCELNE MEJE
	OBMOČJE UREJANJA
ŠS1/1-2	OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
	PREDVIDENI OBJEKTI
	ZELENE POVRŠINE
	MEJA NADSTROPIJ
	VHODI V OBJEKT
	UVOZ / IZVOZ IZ GARAŽE
	DOSTOPI V ATIJ
	PROMETNI ZNAKI

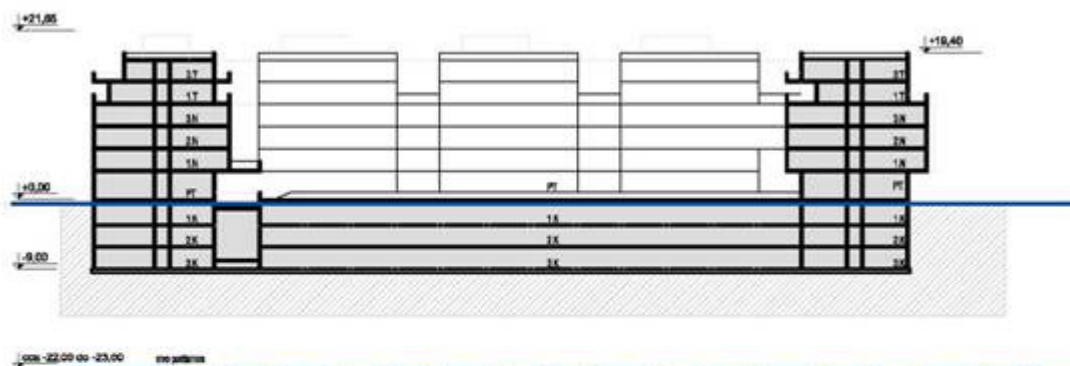
sever
↑



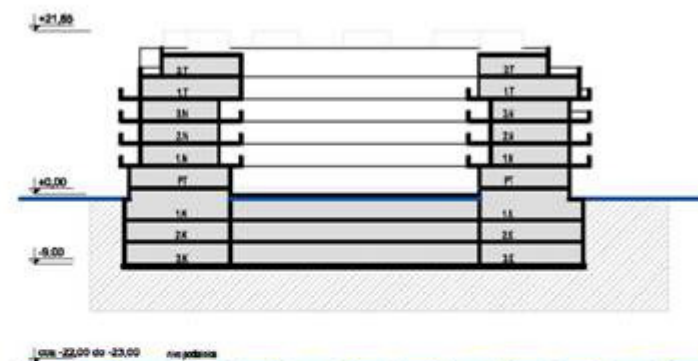
Izdelovalec prostorske dokumentacije:
Linear d.o.o.

OPPN ZA DELA OBMOČIJ UREJANJA ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue
PROMETNO TEHNIČNA SITUACIJA

PREREZ A-A



PREREZ B-B



POGLEDI

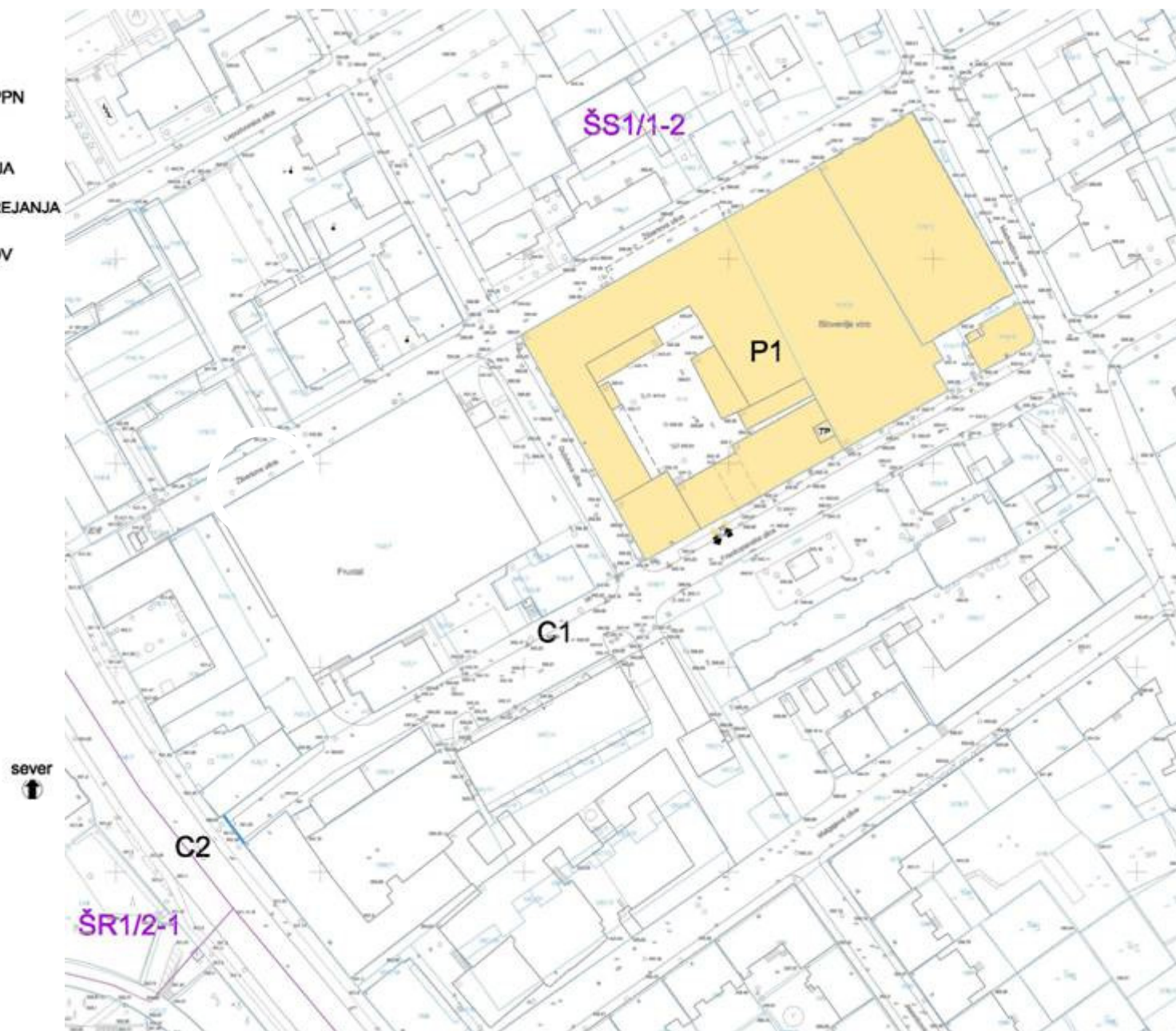


Izdelovalec prostorske dokumentacije:
Linear d.o.o.

OPPN ZA DELA OBMOČIJ UREJANJA ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue
PREREZI IN POGLEDI

LEGENDA

	MEJA OBMOČJA OPPN
	PARCELNE MEJE
	OBMOČJE UREJANJA
ŠS1/1-2	OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
	RUŠENJE OBJEKTOV



Izdelovalec prostorske dokumentacije:
Linear d.o.o.

OPPN ZA DELA OBMOČIJ UREJANJA ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue
NAČRT ODSTRANITVE OBJEKTOV