



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

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

Številka: 3505-6/2008-50
Datum: 24. 9. 2008

**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
del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice

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 del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 – ZVO-1B) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana naseji dne.....sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN) za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice, 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,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

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

Ta odlok določa odstranitve obstoječih objektov, gradnjo večstanovanjskega objekta s poslovnimi prostori, ureditev zunanjih površin, pripadajočih infrastrukturnih ureditev ter gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

3. člen (sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del, ki obsega naslednje grafične načrte:

- | | |
|--|----------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1 Izsek iz dolgoročnega plana | M 1:5000 |
| 2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:500 |

- | | |
|--|----------|
| 3. Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1 Katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:500 |
| 3.2 Geodetski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:500 |
| 3.3 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu | M 1:500 |
| 3.4 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu | M 1:500 |
| 4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev | |
| 4.1 Ureditvena situacija – odstranitve | M 1:500 |
| 4.2 Ureditvena situacija – pritličje z zunanjo ureditvijo | M 1:500 |
| 4.3 Ureditvena situacija – tipična etaža | M 1:500 |
| 4.4 Ureditvena situacija – 1. klet | M 1:500 |
| 4.5 Ureditvena situacija – strehe in prerezi | M 1:500 |
| 4.6 Zbirni načrt komunalne javne infrastrukture | M 1:1000 |
| 4.7 Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija | M 1:500 |
| 4.8 Načrt intervencijskih poti | M 1:500 |

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

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

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Akropola d.o.o., Dunajska 21, Ljubljana, pod številko projekta 101/2008 v maju 2008.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN obsega osrednji del zazidalnega bloka, omejenega z Dunajsko cesto na zahodni, z Zupanovo ulico na severni, Robičevo ulico na vzhodni in Kadilnikovo ulico na južni strani.

Površina območja OPPN znaša 3.747 m².

Območje OPPN obsega zemljišča parc. št. 322/1 del, 323/1, 323/2, 323/3, 326, 327/1, 327/2, 328/1, 328/2, 328/3, 328/4 in 336/1, vse k.o. Brinje I.

2. Meja

Vse parcele, vključno z mejnimi, se nahajajo v katastrski občini Brinje I.

Meja območja OPPN se prične na zahodnem delu območja, v točki 7440, ki se nahaja na tromeji parcel št. 325, 326 in 827/6 ter poteka skozi točke 7447, 7439, vse na meji med parcelama št. 326 in 827/6, se nadaljuje skozi točko 7438, na tromeji med parcelami št. 326, 328/4 in 827/6, se nadaljuje do točke 7437, na tromeji med parcelami št. 328/4, 336/1 in 827/6 ter se zaključi v točki 1125, na tromeji med parcelami št. 336/1, 338/1 in 827/6. Ta del parcelne meje je vzporeden z Dunajsko cesto oziroma parcelo št. 827/6. Nato se parcelna meja zalomi v smeri proti vzhodu in se nadaljuje vzporedno s Kadilnikovo ulico, kjer se iz tromeje med parcelami št. 336/1, 338/1 in 827/6 konča v točki 1241, na tromeji med parcelami št. 3361/1, 335/1 in 338/1, se ponovno zalomi v smeri proti severu (vzporedno z Dunajsko cesto) v točki 7442, do tromeje med parcelami št. 328/3, 335/1 in 336/1 ter se ponovno zalomi v smeri proti vzhodu, poteka skozi točki 7452 in 7453 (vzporedno s Kadilnikovo ulico) do točke 7441, na meji med parcelami št. 327/1, 328/2, 329 in 335/1. Meja se nadaljuje v smeri proti severovzhodu, do točke 7446 na tromeji med parcelami št. 323/1, 327/1 in 329, skozi točko 1153, na tromeji med parcelami št. 323/1, 322/1 in 329, do točke X1, na parceli št. 322/1. Od tu gre meja po Robičevi ulici, proti severozahodu do točke X2, na parceli št. 322/1. V točki X2 se meja zalomi v smeri proti severozahodu, bolj ali manj vzporedno z Zupanovo ulico in se nadaljuje do točke 12815, na tromeji med parcelami št. 322/1, 323/1 in 302 do točke 12816, na tromeji med parcelami št. 302, 325 in 323/2. V točki 12816 se zalomi v smeri proti jugu, skozi točko 573, na meji med parcelami št. 323/2, 323/3 in 325, do točke 7444, na meji med parcelami št. 323/3, 325 in 326, kjer se ponovno zalomi v smeri proti jugozahodu, vzporedno z Zupanovo ulico, do točke 7448, na meji med parcelama št. 325 in 326 in nato gre do izhodiščne točke 7440. Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.1 „Katastrski načrt s prikazom območja OPPN“ in št. 3.2 „Geodetski načrt s prikazom območja OPPN“.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN se nahaja ob Dunajski cesti, v bližini severnega priključka na mestno obvoznico.

Ob Dunajski cesti se vzpostavlja kontinuirana pozidava visokih, večinoma reprezentančnih objektov. Nova ureditev območja OPPN sledi načrtovanemu oblikovanju obrobja Dunajske ceste. Zasnova novega stanovanjsko – poslovnega objekta upošteva predvideno linijo obulične zazidave s parterjem objekta ob Dunajski cesti, pred katerim je predviden arkadni hodnik, ki bo vzpostavil nov javni prostor.

Vzhodni del Dunajske ceste je dolgoročno predviden za širitev. OPPN upošteva predviden profil rekonstruirane Dunajske ceste. Ob vzhodnem robu predvidenega voznega pasu se bo izvedla kolesarska steza, v podaljšku uredil pločnik z drevoredom in tlakovana površina pod arkadami.

Načrtovana nova ureditev območja OPPN sledi zastavljenemu urbanističnemu cilju - širitvi severne mestne vpadnice in vzpostavlja mestotvorni ambient, primeren oblikovanju prostora mestne vpadnice.

Območje OPPN oziroma predviden objekt se prometno navezuje na obodne ceste preko Robičeve ulice, s katere je urejen dovoz v garažo objekta. Iz Robičeve ulice je preko

Kadilnikove ulice urejen priključek na Dunajsko cesto, ki omogoča priključevanje na mestni promet proti centru mesta in proti mestni obvoznici.

Kolesarski promet z obravnavanega območja se navezuje na obstoječo obojestransko kolesarsko stezo, urejeno vzdolž Dunajske ceste od centra do Ruskega carja.

Ob Dunajski cesti je obstoječe obojestransko postajališče mestnega prometa. Na vseh obodnih cestah območja OPPN so urejeni obojestranski hodniki za pešce. V bližini območja OPPN je urejena POT (Pot spominov in tovarištva), dostopna preko Robičeve ulice in Štembalove ulice.

8. člen **(dopustni posegi znotraj območja OPPN)**

V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča,
- odstranitev obstoječih objektov in naprav,
- gradnja novega objekta,
- postavitve enostavnih objektov,
- urejanje utrjenih zunanjih zemljišč,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture.

9. člen **(namembnost znotraj območja OPPN)**

V območju OPPN so dopustne naslednje dejavnosti:

- pritličje in mezanin ob Dunajski cesti:
 - trgovska dejavnost,
 - gostinska dejavnost,
 - poslovna dejavnost in
 - storitvene dejavnosti;
- v delu pritličja in mezanina, obrnjenem v notranjost kareja, je dopustno urediti servisne prostore lokalov in shrambe stanovanj objekta;
- nadstropja objekta ob Dunajski cesti, vse nadzemne etaže objekta v notranjosti kareja:
 - stanovanja;
- v kletnih etažah je dopustna ureditev parkirišč, tehničnih prostorov in shramb.

10. člen **(zazidalna zasnova)**

Objekt je zasnovan v dveh krakih, ki tvorita obliko obrnjene in zalomljene črke L. Daljši krak je vzporeden z Dunajsko cesto. Parter tega dela objekta upošteva predvideno gradbeno linijo ob Dunajski cesti, pod arkadami je predvidena tlakovana zunanja površina, nadstropja segajo do zunanje meje stebrov arkad. Drug, krajši krak, je na zahodni strani pravokotno priključen na daljšega, v nadaljevanju se zalomi in se na vzhodni strani zaključi pravokotno na Robičevo ulico.

V objektu bo v nadstropjih dela objekta ob Dunajski cesti in v nadzemnih etažah dela objekta v notranjosti območja max. 150 stanovanj. V pritličju in mezaninu ob Dunajski cesti so predvideni lokali namembnosti, opredeljenih v 9. členu tega odloka. Vhodi v lokale so z Dunajske ceste, vhodi za stanovalce pa z dvoriščne strani. V podzemnem delu bodo parkirne površine, tehnične površine in shrambe.

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.2 „Ureditvena situacija – pritličje z zunanjo ureditvijo“, št. 4.3 „Ureditvena situacija – tipična etaža“, št. 4.4 „Ureditvena situacija – 1. klet“, št. 4.5 „Ureditvena situacija – strehe in prerezi“.

11. člen (pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

V območju OPPN je dovoljena postavitve naslednjih enostavnih objektov:

- začasni objekti: odprti sezonski gostinski vrtovi brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij in ograj,
- urbana oprema: skulptura ali druga prostorska instalacija, vodnjak oziroma okrasni bazen, otroško igrišče.

Pogoji za gradnjo pomožnih infrastrukturnih objektov so opredeljeni v 23. členu tega odloka.

Ostalih enostavnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

12. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

Objekt je oblikovno členjen v tri horizontalne sklope: terasne etaže, nadstropja in parterni del. Fasadni plašč ima vidno stenasto zasnovo objekta, zapolnjeno z različnimi polnili (nap. steklom, kompaktnimi fasadnimi ploščami...) in ložami.

Strehe so ravne, deloma zazelenjene, v terasnem delu pohodne. Na terasnih delih streh so dopustne ograje in parapeti.

13. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Do predvidene širitve Dunajske ceste se uredi začasna zunanja ureditev tako, da se ohrani obstoječi rob vozišča Dunajske ceste, kolesarsko stezo in pločnik, pred objektom pa se na novo tlakuje ploščad.

Zunanje površine okoli objekta, ki niso namenjene javni rabi, je treba urediti kot zelene parkovne površine ter zasaditi z grmovnicami in drevjem. Na parceli, namenjeni gradnji objekta, je treba zagotoviti vsaj 15 m² zelenih površin na stanovanje, od tega se 4 m² na stanovanje nameni za igralne površine. Izjemoma je dopustno zagotoviti do 35 % zelenih površin na stanovanjsko enoto tudi na strehah objektov, ki so urejene kot zelene površine. Na parceli, namenjeni gradnji, je treba zasaditi vsaj 25 dreves na hektar. Površine za zasaditev dreves so zagotovljene na površinah izven območja načrtovanih kleti, kjer se ohrani raščen teren. Zunanje površine okoli objekta, ki niso namenjene javni rabi, je dopustno ograditi z žičnato ograjo višine max. 1.6 m, ki jo je treba zazeleniti. Na teh površinah je treba urediti igralne površine (opremljeno igrišče: tobogan, gugalnice in plezala).

Zunanja ureditev mora omogočiti dostop funkcionalno oviranim ljudem. Ploščadi in klančine morajo biti tlakovane, ustrezno višinsko regulirane in primerno osvetljene. Tlakovanje mora biti izvedeno s kakovostnim materialom. Parkirne in manipulativne površine morajo biti asfaltirane ali drugače utrjene in obrobljene z robniki.

Vse zunanje površine je treba opremiti z mikrourbano opremo. Elementi mikrourbane ureditve morajo biti oblikovani enotno za celotno območje OPPN. V projektu zunanje ureditve je treba določiti mikrolokacije naslednjih elementov:

- klopi, korita za rože, smetnjaki ipd.,

- drogovci za zastave,
- stojala za kolesa (pokrita in nepokrita).

Prezračevanje podzemnih etaž je predvideno na nivoju terena, objekti prezračevanja morajo biti postavljeni čimbolj neopazno, oblikovno morajo biti usklajeni z zunanjo ureditvijo, oblikovani kot sestavni del celovite oblikovalske rešitve območja.

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.2 „Ureditvena situacija – pritličje z zunanjo ureditvijo“.

14. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Tlorisni gabariti

Tlorisna zasnova objekta je sestavljena iz dveh delov: obcestnega, vzporednega z Dunajsko cesto, in prečnega dela, ki sega v notranjost kareja, pravokotnega na Robičevo ulico.

Tlorisni gabariti kleti so nepravilne geometrijskem oblike: zahodna stranica meri 49.30 m, južna stranica meri 20.70 m, jugovzhodna stran je zalomljena, sestavljena iz stranic, ki si po obodu sledijo v dolžinah: 19.40 m, 13.20 m, 14.50 m, 5.00 m in 18.20 m, severovzhodna stranica meri 44.60 m, severozahodna stran je zalomljena, sestavljena iz stranic, ki si po obodu sledijo v dolžinah: 33.20 m, 6.90 m in 8.70 m.

Tlorisni gabarit pritličja je sestavljen iz štirih kubusov nepravilnih oblik, z vmesnimi pasažami: ob Dunajski cesti stranica v dolžini 9.80 m, pasaža 2.70 m, stranica 18.50 m, pasaža 2.70 m, stranica 16.50. Širina kubusov in pasaž ob Dunajski cesti je 14.10, širina arkadnega hodnika 3.50 m. Kubus v notranjosti kareja je prav tako nepravilne oblike, v dolžino meri do 20.30 m, v širino do 16.20 m.

Tloris nadstropja je oblikovan iz dveh pravokotnikov, ki ju povezuje nepravilen lik trapezne oblike. Vzhodna stranica nadstropja meri 51.80 m, južna 17.40 m, jugovzhodna stran je zalomljena, sestavljena iz stranic, ki si sledijo v dolžinah: 33.60 m, 10.50 m in 30.60 m, severovzhodna stranica meri 18.50 m, severozahodna stran je zalomljena, sestavljena iz stranic, ki si sledijo v dolžinah: 27.20 m, 3.20 m in 0.90 m ter severna stranica, ki meri 17.30 m.

2. Višinski gabariti

Krak ob Dunajski cesti bo etažnosti od 4K+P+M+9N do 4K+P+M+9N+2T, višina objekta bo od 34,60 m v najnižjem delu do 42,50 m v najvišjem. Krak v notranjosti območja se bo, od stika s krakom ob Dunajski, kjer bo etažnosti 4K+P+10N+2T, zniževal do Robičeve ulice, kjer bo etažnosti 4K+P+8N, višine 30,00 m.

Višinska omejitev velja za zgornjo koto zadnje plošče, nad to koto je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne instalacije in telekomunikacijske naprave.

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest: 302,15 do 303,27 nvm. Nulta kota objekta je 303,25 nvm.

Idejne višinske kote terena so razvidne iz grafičnih načrtov št. 4.2 „Ureditvena situacija – pritličje z zunanjo ureditvijo“ in št. 4.7 „Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija“.

3. Kapacitete območja

Površina območja OPPN: 3.747 m².

Skupna bruto površina celotnega objekta: max. 28.300 m².

Skupna bruto površina nadzemnega dela: max. 17.900 m².

Skupna bruto površina kletnih etaž: max. 10.400 m².

V objektu bo skupno urejenih max. 150 stanovanjskih enot.

15. člen (odstranitve objektov)

V območju OPPN je predvidena odstranitev štirih objektov.

Trije objekti stojijo vzporedno z Dunajsko cesto: večstanovanjski objekt na parceli št. 326, ki meri 552 m² površine; enodružinski objekt na parceli št. 336/1 in meri 240 m² površine; pomožni objekt - garaža na parceli št. 336/1, ki meri 13 m² površine. Četrti objekt – stanovanjski dvojček stoji vzporedno z Robičevo ulico, na parcelah št. 323/1 in 323/2 ter meri 565 m² površine.

Pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo predvidenega objekta je odstranitev vseh štirih obstoječih objektov v območju OPPN.

Odstranitve objektov so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.1 „Ureditvena situacija – odstranitve“.

IV. NAČRT PARCELACIJE

16. člen (načrt parcelacije)

Območje OPPN sestavljajo tri parcele, namenjene gradnji, in sicer:

P1 - parcela, namenjeni gradnji predvidenega objekta,

P2 - parcela, namenjeni gradnji javnega dobra Dunajske ceste,

P3 - parcela, namenjeni gradnji javnega dobra Robičeve ulice.

P1 obsega zemljišče parc. št. 323/1, 323/2, 323/3, 326 del, 327/1, 327/2, 328/1, 328/2, 328/3, 328/4 del in 336/1 del, vse k.o. Brinje I.

Površina P1 znaša 2.896 m².

Mejne točke so opredeljene po Gauss-Kreugerjevem koordinatnem sistemu.

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

17. člen (javne površine)

1. Površine, namenjene javnemu dobru

P2 je površina predvidene širitve Dunajske ceste - od zemljišča obstoječega cestišča Dunajske ceste (parc. št. 827/6, k.o. Brinje) do predvidenega pločnika oziroma arkadnega hodnika, in obsega zemljišče parc. št. 326 del, 328/4 del in 336/1 del, obe k.o. Brinje I.

Površina P2 znaša 710 m².

Na delu površine P2 je pod nivojem terena dopustno urediti kletne etaže.

P3 je površina dela cestišča Robičeve ulice, ki se nahaja v območju OPPN, in obsega zemljišče parc. št. 322/1 del, k.o. Brinje I.

Površina P3 znaša 141 m².

Površine, namenjene javnemu dobru, znašajo 851 m².

2. Površine, namenjene javni rabi

Površino predvidenega pločnika oziroma arkadnega hodnika na zahodnem delu P1, se na nivoju terena namenijo javni rabi. Obsega zemljišče parc. št. 326 del in 336/1 del, obe k.o. Brinje I.

Površine, namenjene javni rabi, znašajo 216 m².

Javne površine so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.3 „Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu“ in št. 3.4 „Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu“.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

18. člen (etapnost gradnje)

Gradnjo poslovno - stanovanjskega objekta s kletnimi etažami, ureditvijo dostopa in zunanjih površin se lahko izvede v dveh gradbenih etapah.

Pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za predvideni objekt je odstranitev vseh obstoječih objektov v območju OPPN.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

Varstvo nepremične arheološke kulturne dediščine

Pred posegi v prostor je treba zagotoviti predhodne arheološke raziskave, da se pridobijo informacije, potrebne za vrednotenje dediščine, natančneje se določijo ukrepi varstva ali se dediščina pred posegi nadzorovano odstrani.

Predhodna arheološka raziskava na območju OPPN, ki ni registrirano arheološko najdišče, obsega predvsem:

- izvedbo ustreznih predhodnih predizkopavalnih arheoloških raziskav na obravnavanem območju, na osnovi katerih so lahko naknadno določeni in posredovani natančnejši pogoji za varstvo,
- izvedbo zaščitnih izkopavanj arheoloških najdišč, vključno z vsemi poizkopavalnimi postopki, kjer so lahko glede na rezultate arheoloških raziskav predlagane tudi posebne tehnične rešitve ali po potrebi tudi večje spremembe prostorskih izvedbenih načrtov,

- v primeru odkritja najdb izjemnega pomena se lahko zahteva spremembo izvedbenega projekta in prezentacijo ostalin na mestu odkritja (in situ),
- stalen arheološki nadzor nad vsemi zemeljskimi deli na celotnem obravnavanem območju.

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

20. člen

(rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave)

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podtalnice

Za območje OPPN je treba upoštevati določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06).

Z gradnjo se ne sme posegati v območje nihanja podzemne vode v vodonosniku. Prav tako se z gradnjo ne sme zmanjšati krovna plast, če je ta upoštevana pri določanju zmanjšane obsega ali ukrepov ožjega vodovarstvenega območja.

Odstranitev obstoječih objektov je dopustna ob istočasni ukinitvi internega kanalizacijskega omrežja.

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

Vozne in parkirne površine je treba ustrezno vodotesno utrditi ter opremiti s peskolovi in z lovilci maščob in olj. Sprejemljivost vplivov gradnje parkirišč in garažnih stavb na vodni režim in stanje vodnega telesa ter vplivov zaščitnih ukrepov na zmanjšanje tveganja za onesnaženje je treba preveriti na podlagi rezultatov analize tveganja za onesnaženje.

Padavinske odpadne vode s streh objektov je treba ponikati, pri tem morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, možnost ponikanja predvidenih vodnih količin pa računsko dokazana. Dno ponikovalnice mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objekta pod nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka je predviden na nivoju terena.

Prezračevanje vseh delov objekta nad nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka je treba speljati tako, da ne ogroža sosednjih objektov.

4. Varstvo pred hrupom

Določi se stopnja zaščite pred hrupom ter predvidijo posegi za varovanje pred prekomernim hrupom.

Prezračevanje vseh delov objekta 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 objekta nad nivojem terena je treba speljati tako, da ne ogroža sosednjih objektov, in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Fasade objektov morajo zagotavljati ustrezno protihrupno zaščito.

5. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in odjemna mesta za gospodinjske odpadke so v sklopu predvidenih objektov, v smetarnicah, lociranih ob uvozi za dostavo.

Zagotoviti je treba ločeno zbiranje odpadkov na mestu nastanka.

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

21. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)

1. Splošno

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč in 68. členom Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami.

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

2. Intervencijske poti in površine

Do predvidenega objekta morajo biti predvideni dovozi in površine za delovanje intervencijskih vozil, skladno s standardom SIST DIN 14090.

Intervencijske poti izven vozišč morajo biti izvedene na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev.

Vse vozne intervencijske površine je treba dimenzionirati na 10 ton osnega pritiska. Širina intervencijskih poti mora biti najmanj 3,0 m. Najmanjši zunanji radij obračanja mora biti 10,50 m.

Intervencijske poti potekajo po obodnih cestah in ulicah, kjer je omogočena krožna vožnja. Na ploščadi pred objektom je predvidena intervencijska površina. Na intervencijski površini je treba zagotoviti nemoten dovoz in dostop.

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita novega objekta je predvidena z zunanjim hidrantrnim omrežjem, s talnimi hidranti.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.6 „Zbirni načrt komunalne javne infrastrukture“ in št. 4.8 „Načrt intervencijskih poti“.

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

22. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska.

Površine vozišč so asfaltirane.

Minimalni notranji radij robnika na javnih ulicah je 5.0 m, minimalni radij robnika na uvozih je 2.0 m. Z ustrezno višinsko regulacijo mora biti zagotovljen neoviran dostop do objektov. Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do objektov, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in ostale površine morajo biti urejeni tako, da bo zagotovljen neoviran dostop, vstop ter uporaba objekta in prostorov v njih za funkcionalno ovirane ljudi.

2. Motorni promet

Uvoz do podzemne garaže predvidenega objekta je predviden z Robičeve ulice. Klančina bo urejena v objektu. Pred uvozom v garažo je treba urediti prehod za pešce.

3. Mirujoči promet

Parkiranje za novopredvideni program je predvideno na površinah mirujočega prometa v podzemni garaži. Garaža v prvi kletni etaži mora biti dostopna za parkiranje obiskovalcev v času uporabe objekta. Uvoz v kletni garažni del je predviden z Robičeve ulice. Pri dimenzioniranju površin mirujočega prometa je treba zagotoviti naslednje parkirne kapacitete:

- poslovni prostori 1 parkirno mesto / 30 m² bruto poslovnih površin,
- stanovanja 2 parkirni mesti / stanovanje.

4. Kolesarski in peš promet

Kolesarski promet poteka po kolesarskih stezah ob Dunajski cesti ter vozni površinah obodnih cest.

Pešcem so namenjene peš površine na celotni površini uobmočja OPPN. Ob obodnih ulicah območja OPPN poteka peš promet po urejenih hodnikih za pešce.

5. Dovoz komunalnih in dostavnih vozil

Odvoz komunalnih odpadkov bo urejen po Robičevi ulici.

Dostava za nov objekt je predvidena z manjšimi dostavnimi – kombiniranimi vozili, v prvi kletni etaži.

6. Idejna višinska regulacija

Višine zunanje ureditve znotraj območja OPPN se navežejo na višine obstoječih utrjenih površin.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7 „Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija“.

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

1. Splošni pogoji

Širše območje predvidene gradnje je opremljeno z javno komunalno in energetska infrastrukturo, ki poteka po javnih prometnih površinah. Vse komunalne priključke na javno omrežje je treba izvesti na novo, v skladu s projektno dokumentacijo. Posebno pozornost je treba posvetiti racionalni oskrbi s pitno vodo. Kanalski sistem je zasnovan v mešanem sistemu. Območje je opremljeno s plinovodnim in toplovodnim omrežjem. Območje je oskrbovano z električno energijo iz dveh trafo postaj. Javne površine so opremljene z javno razsvetljavo.

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture v območju OPPN so:

- novi objekti v območju morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno in energetska infrastrukturno omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno in elektroenergetska omrežje. Poleg tega so objekti lahko priključeni še na plinovodno in telekomunikacijska omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo potekati tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču ter dati služnost upravljavcu posameznega komunalnega voda;
- trase komunalnih in energetska objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur;
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi racionalnejše izrabe prostora;
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;
- obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v območju OPPN je dopustno zaščititi, predstavljati, obnovljati in jim povečati zmogljivosti v skladu s prostorskimi možnostmi, ob upoštevanju veljavnih predpisov;
- dovoljena je gradnja in ureditve naslednjih pomožnih objektov:
 - pomožnih energetska objektov, razen tipskega zabojskega za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin,
 - pomožnih telekomunikacijska objektov, razen baznih postaj,
 - pomožnih komunalnih objektov, razen objekta s hidroforno postajo oziroma prečrpališčem, tipske greznice, tipske čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja;
- dopušča se uporaba alternativnih virov za energetska oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

2. Vodovod

Območje OPPN leži v ožjem vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja, z oznako VVO II B.

Oskrba objekta s pitno in sanitarno vodo se zagotavlja iz obstoječega vodovodnega omrežja, ki poteka v Dunajski cesti in Robičevi ulici.

Požarna voda se zagotavlja iz obstoječega vodovodnega omrežja, ki poteka v Kadilnikovi, Robičevi in Zupanovi ulici (DN 80 – max 5 l/s) ter Dunajski cesti (DN 150). Če kapaciteta omrežja ne bo zadostna, se bo požarna varnost objekta zagotavljala še z drugimi ukrepi.

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

Upoštevati je treba vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki ter Odlok o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 17/06, 59/07).

3. Kanalizacija

Javno kanalizacijsko omrežje na obravnavanem območju je zgrajeno v mešanem sistemu.

Komunalne odpadne vode predvidene novogradnje se priključi na kanal DN 300, ki poteka v Robičevi ulici.

Padavinske vode s streh in intervencijskih poti se odvede v podtalje preko ponikovalnic. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vplivnih območij povoznih površin.

Kanalizacijske priključke iz obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev, je treba odstraniti ali zaliti z betonom.

Priključevanje objekta se za nadzemne dele izvede z direktnim priključkom. Odtoki iz kleti se izvedejo preko črpališč.

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

Upoštevati je treba vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki ter Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 14/06, 59/07).

4. Plinovod

Območje OPPN se nahaja na območju oskrbe s plinom. Za potrebe kuhe in tehnologije se lahko nov objekt na območju OPPN priključi na plinovodno omrežje.

Glavni distribucijski nizekotlačni plinovod PE 63, N12006, preko katerega je možna oskrba objektov na obravnavanem območju OPPN, poteka po zahodnem robu Robičeve ulice. Zmogljivost obstoječega glavnega nizekotlačnega plinovoda zadošča za priključitev in oskrbo novega objekta s plinom.

Pred gradnjo novega objekta je treba odstraniti obstoječe priključne plinovode do objektov Robičeva ulica 7, 9, Dunajska cesta 142, 144, in izvesti nadomestni priključni plinovod do

objekta Kadilnikova ulica 3a. Nadomestni priključni plinovod se naveže na nizkotlačni plinovod PE 110, N12004 po Kadilnikovi ulici. Priključitev novega objekta na plinovodno omrežje ni predvidena.

Pri projektiranju in izvedbi odstranitve obstoječega plinovodnega omrežja in izgradnji nadomestnega priključnega plinovoda je treba upoštevati:

- Idejno zasnovo vročevodnega omrežja za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta na delu območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice, številka projekta R-11-D/1-2008, ki jo je izdelalo podjetje Energetika Ljubljana d.o.o. v maju 2008;
- Sistemska obratovalna navodila za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 65/07);
- Pravilnik 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); in
- interni dokument Tehnične zahteve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav, Energetika Ljubljana, d.o.o. (www.jh-lj.si).

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni tudi v skladu s sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina na območju Mestne občine Ljubljana in internim dokumentom Energetike Ljubljana d.o.o. – Tehnične rešitve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.

5. Vročevod

Območje OPPN se nahaja na območju oskrbe daljinskega ogrevanja. Za potrebe ogrevanja in pripravo tople sanitarne vode se nov objekt na območju OPPN priključi na vročevodno omrežje.

Obstoječe vročevodno omrežje, predvideno za oskrbo območja OPPN, je izvedeno po Palmejevi ulici v dimenziji DN 200. Med območjem OPPN in hotelom Domino je predvidena gradnja novega poslovno-stanovanjskega objekta. Za oskrbo omenjenega objekta je od Palmejeve ulice po Štembalovi in Zupanovi ulici predvidena gradnja vročevoda DN 100.

Za oskrbo območja OPPN s toploto je treba predviden vročevod DN 100 povečati na dimenzijo DN 150, s čimer le-ta pridobi status glavnega vročevodnega omrežja, ki se zagotovi na način komunalne ureditve novo ureditvenih območij – območja južno od hotela Domino in območja OPPN.

Za priključitev novega objekta bo treba predhodno zgraditi glavno vročevodno omrežje DN 150 od Palmejeve ulice po Štembalovi in Zupanovi ulici in v nadaljevanju priključni vročevod do območja OPPN.

Pri projektiranju in izvedbi vročevodnega omrežja, toplotnih postaj in notranjih napeljav za priključitev objekta na daljinski sistem oskrbe s toploto je treba upoštevati:

- Idejno zasnovo vročevodnega omrežja za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta na delu območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice, številka projekta R-11-D/1-2008, ki jo je izdelalo podjetje Energetika Ljubljana d.o.o. v maju 2008; in
- interni dokument Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem, Energetika Ljubljana, d.o.o. (www.jh-lj.si).

6. Elektroenergetsko omrežje

Območje OPPN se napaja z električno energijo iz dveh transformatorskih postaj, in sicer: TP 85 Plemljeva in TP 78 Brinje.

Vso elektroenergetsko infrastrukturo je treba izvesti v skladu s smernicami, podatki in pogoji upravljavca elektroenergetskega omrežja Elektro Ljubljana d.d.

Za zemljišča, na katerih bo postavljena elektroenergetska infrastruktura, mora biti omogočena pravica vpisa v zemljiško knjigo, tako da ima Elektro Ljubljana d.d. služnostne pravice gradnje in vzdrževanja infrastrukture.

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Na območju OPPN bo Telekom Slovenije d.d. gradil najsodobnejšo optično komunikacijsko omrežje, kateremu je treba prilagoditi telekomunikacijske instalacije posameznih vodov in priključek objekta.

Upoštevati je treba priporočene rešitve za zunanje TK priključke in notranje optične instalacije, na podlagi katerih Telekom Slovenije d.d. izvede priključek, preko katerega omogoča izbiro vseh telekomunikacijskih storitev, neodvisno od vrste dovodnega prenosnega medija.

Pri vseh posegih na območju OPPN je treba upoštevati trase obstoječega TK omrežja.

Pri izgradnji cestne infrastrukture je treba predvideti koridor za TK kanalizacijo.

8. Javna razsvetljava

Vse nove javne površine je treba opremiti s sistemom javne razsvetljave.

Nov sistem javne razsvetljave mora upoštevati stanje naprav obstoječega sistema javne razsvetljave in se nanj navezovati. Upoštevati je treba tipizacijo za območje Mestne občine Ljubljana.

Razsvetljava mora ustrezati zahtevam pravil za cestno razsvetljavo PR 5-2 ter smernicam glede varovanja v smislu preprečevanja vsiljene svetlobe.

Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

Komunalna in energetska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.6 „Zbirni načrt komunalne javne infrastrukture“.

X. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

24. člen (program opremljanja)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6557 v juliju 2008.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje komunalne opreme so 807.205,44 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so 1.709.835,74 EUR, od tega za novo komunalno opremo 807.205,44 EUR in za obstoječo komunalno opremo 902.630,30 EUR;
- obračunski stroški, preračunani na m² parcele, so 590,41 EUR (od tega 278,73 EUR/m² parcele za novo komunalno opremo in 311,68 EUR/m² parcele za obstoječo komunalno

opremo), obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne površine, so 104,28 EUR (od tega 55,13 EUR/m² NTP za novo komunalno opremo in 49,15 EUR/m² NTP za obstoječo komunalno opremo). Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;

- obračunska območja za posamezno novo komunalno opremo so enaka parceli, namenjeni gradnji načrtovanih objektov;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 2. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 2 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti je 1, razen za kletne etaže, namenjene parkiranju in servisnim prostorom, za katere se upošteva faktor dejavnosti 0,7, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Olajšav za zavezance ni;
- v vseh stroških je vključen DDV;
- za indeksiranje stroškov se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja;
- če bodo površine parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja;
- pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

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 energetsko infrastrukturo ter jih brezplačno predati v upravljanje Mestni občini Ljubljana.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

26. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške.

Za izvedbo načrtovane prostorske ureditve v delu kletnih in nadstropnih etaž, ki posega na površine, namenjene javnemu dobru, se zaradi prepovedi pravnega prometa grajenega javnega dobra lahko sklene pogodba o ustanovitvi stavbne pravice ali druga pogodba, ki omogoča gradnjo, investitor pa je dolžan, brez finančnih in drugih pogojev, dopustiti javno rabo površin na terenu, ki sicer pripada parceli, namenjeni gradnji objekta. V postopku pridobivanja uporabnega dovoljenja je investitor dolžan z Mestno občino Ljubljana, skladno s predpisi o graditvi objektov in urejanju prostora, skleniti potrebne pravne akte, na podlagi

katerih bo mogoče urediti pravni in zemljiškoknjižni status nepremičnin, ki so v območju predvidenih posegov in so namenjene javni rabi.

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

1. Tlorisni gabariti objektov

Odstopanja so lahko do $\pm 1,00$ m, razen linije pritličja objekta ob Dunajski cesti, ki na zahodno stran, proti Dunajski cesti, ne sme biti presežena. Širina arkad sme odstopati do $\pm 0,10$ m.

Izven predvidenih mej novih objektov lahko segajo le nadstreški nad vhodi in oblikovni poudarki posamezne fasade, ki ne presegajo 5 % tlorisne površine.

2. Višinski gabariti objektov

Odstopanja so lahko do $\pm 1,50$ m.

3. Število stanovanjskih enot

Število predvidenih stanovanjskih enot se lahko zmanjša.

4. Višinska regulacija terena

Višinska regulacija terena se lahko prilagaja projektnim rešitvam prometne in komunalne infrastrukture in rešitvam arhitekture.

Dovoljene so spremembe pozicij in število požarnih izhodov iz kletnih etaž.

4. Komunalni vodi, objekti in naprave

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

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

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so v območju OPPN dopustna redna in investicijsko – vzdrževalna dela, rekonstrukcije objektov, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objekta in konstrukcijska zasnova objekta, ter spremembe namembnosti, skladno z določbami 9. člena tega odloka. Fasade je dopustno obnoviti enotno za cel objekt.

XIII. KONČNE DOLOČBE

29. člen **(prenehanje veljavnosti)**

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje obrobja Dunajske ceste od Bežigradskega dvora do Ruskega carja (Uradni list RS, št. 45/00 in 57/08) in Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko

celoto B2 Bežigrad - vzhod (Uradni list SRS, št. 27/87, 15/89 in Uradni list RS, št. 27/92) v delih, ki se nanašajo na območje tega OPPN.

30. člen
(vpogled OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

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

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

31. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3505-6/2008
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV

PREDLOGA ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA UREJANJA BS 2/5 NOVE STOŽICE

I. UPOŠTEVANJE PRIPOMB, DANIH K DOPOLNJENEMU OSNUTKU AKTA

I. 1. PRIPOMBE, DANE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice je bil javno razgrnjen v času od 23. junija do 31. julija 2008.

V času javne razgrnitve je bilo podanih več pripomb. Pripombe se vsebinsko ponavljajo, zato so smiselno združene v sklope glede na temo, ki jo obravnavajo.

1. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA TLORISNE IN VIŠINSKE GABARITE

1.1. Andrej Jamnik, Štembalova 28, Ljubljana

Gradnja tako obsežnih in visokih objektov v že tako prenatrpani soseski nas izredno moti kot dolgoletne stanovalce in domačine. Na tako strnjeni lokaciji je gradnja 40-metrskih blokov in podobnih zgradb nezaslišana in grobo posega v intimno-zasebni življenjski standard vseh dosedanjih stanovalcev!!!

1.2. Marija Miklavčič, Robičeva 3

Podpisani Miklavčič Franc in Marija, stanujoča v Robičevi ul. 3, izjavljava, da odločno protestirava proti gradnji v naši soseski v naši bližini. Mi živimo na parceli št. 330. Nasprotujemo iz sledečih razlogov:

Pripominjava, da je to naselje eno ali dvodružinskih hiš, katere smo pred petdesetimi in več leti lastnoročno zidali, ustvarili si dom za nas in naše potomce. Predvidena gradnja bi nas vsesplošno utesnila, tesnoba bi bila podobna kot je pred glavno pošto v Centru.

1.3. nečitljiv podpis (1.)

Odločno nasprotujem gradnji megalomanskega objekta na Robičevi ulici. Z gradnjo tako visokega in velikega objekta boste uničili preko 70 let staro sosesko in posledično še njene prebivalce. Zahtevam, da se v ta prostor umesti objekt, ki se bo vklopil v sosesko (max. P+2).

1.4. Marijan Sajovic, Štembalova 22

Kot je razvidno iz fotografije je to območje pozidano z družinskimi hišami. Zakaj rušite in gradite na novo, ko pa je vendar dovolj prostora za gradnjo takih objektov drugje, na obrobju mesta.

1.5. Andreja Strle, Robičeva 6, Ljubljana

Tako visoki objekti so sicer apetit kapitala in župana, katerega »smo« volili, a nikakor ne more posegati v nek osnovni življenjski prostor dosedanjih stanovalcev in ga zmanjšati oz. na tak način razvrednotiti!

1.6. Bogo in Marija Sajovic

Sva odločno proti graditvi visokih stavb v okolišu BS 2/5 Nove Stožice, ker se s povečevanjem stanovalcev (na hektar bi jih z novim projektom bilo že ca. 2.000), občutno krnijo človeka vredni bivalni pogoji.

1.7. Janez Kržič, Kadilnikova 5

Zahodni del Dunajske ceste je 6 nadstropen – od Dimičeve, Gorenja, Auto-Commerce, AMZS. Krajan BS 2/5 bi se strinjali s tem da bi bila ta zgradba v tej višini P+5. V nasprotnem naj se poruši cela soseska in potem zgradi na novo.

1.8. nečitljiv podpis (2.)

Protestiram proti nepotrebno visoki zgradbi, katera nima mesta v mirni soseski v kateri je že sedaj pozidava nekaterih objektov proti veljavnemu urbanističnemu načrtu.

1.9. Bogdan Sajovic, Štembalova 22

- Odločno nasprotujem gradnji stolpnice v našem okolišu. S tem bi namreč prišlo do degradacije našega življenjskega okolja. Naše okolje je namreč kvart individualnih hiš z vrtovi, kjer stolpnice nimajo kaj iskati. Postavitev takšnega monstuma bi skazila celotno podobo celega kvarta, da ne govorimo o tem, da bi nam pred nos postavili zid visok 40+ metrov.
- Pripominjam, da je takšna gradnja tudi v nasprotju z vsaj še vedno veljavnim prostorskim aktom. Tako glede višine, kot tudi z odstotkom zazidave. Omenil bi tudi prenaseljenost, za področje visoke gostote se šteje cca. 500-600 ljudi na ha, pri nameravani gradnji pa bi prišlo do vsaj 2x povečanje takšne gostote.

1.10. Iniciativni odbor (1.) - POZIV KRAJANOM!

Poslabšanje življenjskih pogojev v soseski

Omenjeni objekt smatramo za degradacijo prostora in zmanjšanje kvalitete življenja v naši skupnosti v sledečih točkah:

- nepotrebna prenatrpanost mirne soseske
- zeleno luč za spremembo prostorskih načrtov in nadaljno zidavo podobnih objektov, ki bodo še dodatno obremenili že sedaj neprimerno infrastrukturo
- Razen tega sploh ne razumemo kakšno kvaliteto bivanja bo prinesel ta objekt novim stanovalcem (življenja v od prvega dne prenatrpani soseski na plinih Dunajske) in Ljubljana ima zadosti prostih površin in zato ne potrebuje visokih stavb na račun razgleda, osončenosti in prenatrpanosti, samo zato, da bi investitorji pobrali dobičke in potem odšli drugam, nam stanovalcem pa bo zaradi slabega planiranja in neustreznega urbanizma ostanejo težave, ki so praktično nerešljive. Ob tem pa opozarjamo, da so tako visoke zgradbe, kot je planirana stolpnica, v našem naselju v nasprotju s sedaj veljavnim prostorskim aktom!

1.11. Bojana Milič, Zupanova 4, in Slavka Alič, Štembalova 15 (sedem podpisov)

Sprašujeva se, zakaj je potrebno rušiti tako sosesko stanovanjskih hiš, ko je drugje še dovolj prostora.

1.12. Iniciativni odbor (2.)

Prebivalci naše četrtne skupnosti!

Ob nedavni javni razgrnitvi dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem prostorskem načrtu, ki se nanaša na naš bivalni življenjski prostor, je sedanja mestna oblast jasno pokazala svoje podre namere, kako namerava za vedno uničiti in izbrisati iz oblička zemljevida Ljubljane našo nekoč tako lepo in mirno okolico z gradnjo 40 metrske v nebo segajoče stolpnice z okoli 120 novimi stanovanji in 300 parkirišči!!!

1.13. Marjana Pavlin – Marinšek, Štembalova 20

- Predlagani zidavi (9. nadstr.) odločno nasprotujem! V najbližji soseščini individualnih hiš je sprejemljiva višina največ 3-4 nadstropja.
- Zahtevam študijo o gostoti poseljenosti tega območja

1.14. Vid Mavec (za stanovalce v Robičevi 8)

Predlagani dopolnjen osnutek Odloka o občinskem prostorskem načrtu v območju urejanja BS 2/5 Nove Stožice je za stanovalce v Robičevi 8 absolutno nesprejemljivo.

- Višinski gabarit predvidenega objekta v osnutku (cca 40m) je previsok in moteče izstopa od ostalih objektov v okolici. Upoštevajoč SKLEP št. 23. tč. 2, ki je bil objavljen v URADNEM LISTU št. 2148 z dne 7.3.2008 bi morala biti Robičeva ulica namenjena zgolj gradnji enostanovanjskih hiš. Zakaj sprememba?
- Z nameravano agresivno pozidavo, ki urbanistično ni usklajena z obstoječimi objekti, se bi nam bivalne razmere bistveno poslabšale, podoba našega prostora pa spremenila (poslabšala)

- Urbanistična razglašenost, agresivni poseg graditve predvidenega objekta v ta prostor in ad hoc rešitve je očitna namera investitorja po dobičku tudi na račun občanov, ki tu živimo tudi več kot 50 let.

Pridružujemo se ostri kritiki ostalih občanov tega naselja in tudi mi ODLOČNO NASPROTUJEMO graditvi predimenzioniranega objekta ta prostor.

Od urbanistov in načrtovalcev takih projektov pričakujemo bolj prijazno in sprejemljivo sodelovanje z občani. Škodo, ki ste jo že naredili ob gradnji nekaterih objektov v bližini pa je žal nepopravljiva. Ne delajte takih napak še vnaprej.

Soglašamo s pripombami, ki jih je dal Svet Četrtna skupnosti Bežigrad z dne 20. junija 2008.

1.15. Janko Štepec, Robičeva 6

Spodaj podpisani Janko Štepec, solastnik hiše na lokaciji Robičeva 6 s podano izjavo v vseh elementih nasprotujem podanemu in predstavljenemu predlogu investitorja Akropole in zahtevam, da se investitorjev osnutek v celoti ne upošteva in zavrne kot osnovo za nov OPPN navedenega področja in kot osnova za nov prostorski izvedbeni akt.

Pojasnila in dejstva na zahtevo o nasprotovanju in ne ugoditvi »zahtevam« investitorja:

Podani sklep v Ur.L. št. 23/2008 (str. 2148) izhaja iz opisa obstoječega stanja in strokovno pripravljenih PUP dolgoročnih načrtih in planih za navedeno območje, ki so v vseh pogledih upoštevali vse urbane in druge elemente razvoja, poselitve, zazidav in načina osebnega kot poslovnega življenja na tem področju Ljubljane. Z ARGUMENTOM, da navedeni prostorski akti ne omogočajo realizacije investitorjeve namere – gradnjo višjega poslovno-stanovanjskega objekta, je ZATO POTREBNO IZDELATI NOV PROSTORSKI IZVEDBENI AKT. (cinizem brez primere in argumentacija kapitala – če mi zakon in plani ne »ugajajo« jih bom po moji želji spremenil, ne glede na posledice in v cilju maksimizacije dobička). Če povzamem – zasnova in PUP tega področja so usmerjali investicije in naselitev velikega števila občanov in to za mnoga desetletja, kar je rezultiralo v privlačni in logični bivalni skupnosti. Nemogoče je zaradi želje po dobičku posameznega investitorja tako drastično posegati v prostor in na silo spreminjati ureditve mikro lokacij. To vodi v kaos in še večjo zlorabo in nespoštovanje zakonov (kapital se bo vedno znova pojavil skozi nove investitorje, ki jih dolgoročne posledice po končanju investicije ne zanimajo), ter posledično izrinjanje malih lastnikov sosesk, ki v osnovi dvigujejo kvaliteto, vrednost in kulturo bivanja s personifikacijo prostora.

Zaključno mnenje:

Apeliram na uradne in strokovne organe, da resno upoštevajo podano mnenje kot tudi ostala nestrinjanja prebivalcev, ki so lastniki nepremičnin v navedenem območju, saj dnevno živijo in čutijo utrip dogajanja na ulicah, ki pa mu takšne megalomanske zahteve in praksa po spreminjanju strokovnih zasnov in planov v imenu kapitala brez ozira na posameznika, jemljejo sapo in spreminjajo v postopni kaos in neosebnost bivanja, kar na dolgi rok pomeni umiranje soseske na obroke, in s tem tudi razvrednotenje vložkov posameznih kupcev novih stanovanj ali poslovnih prostorov na daljši rok ob dejstvu, da kratkoročno pridobi le investitor, obenem pa se ustvarja negativna praksa argumentov moči in kapitala, ki si lahko dovoljuje vse (spreminja zakone in plane v svoje dobro) brez posledic.

1.16. Vera Hladnik, Štefan Dimnik, Vesna Eniko, vsi Štembalova 34

Sodeč po prejetih načrtih je zgradba, ki naj bi se zidala na tem območju, absolutno previsoka in ne sodi v okolje mirnih privatnih hiš.

Soglašamo s pripombami, ki jih je dal Svet četrtna skupnosti Bežigrad dne 20.6.2008.

1.17. Metoda Gorjan, Palmejeva ulica 10

Tudi sama višina objekta je estetsko in funkcionalno popolnoma neusklajena z bližnjo okolico.

1.18. Brigita Kryžanowski, Robičeva 10

Spodaj podpisana Brigita Kryžanowski, Robičeva 10, 1000 Ljubljana nasprotujem osnutku Občinskega prostorskega načrta za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice saj menim, da je predlog pripravljen nestrokovno, je zavajajoč in sledi edinole interesom investitorja po maksimalnem profitu.

- Že v Oceni stanja, razlogih in ciljih, ki jih podaja obrazložitev predmetnega akta je navedeno, da določila obstoječih prostorskih aktov ne omogočajo realizacije investitorjeve namere – z maksimalnim profitom neupoštevajoč osnovne zakonitosti urbanizma zgraditi čim višji poslovno stanovanjski objekt. Zaskrbljujoče je, da so poročevalci županu Načelnik Oddelka za urejanje prostora, Vodja odseka za prostorske izvedbene akte in prenovo, ter Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami, ki bi upoštevali izobrazbo in naloge, ki jih opravljajo morali ob vsej podpori investitorjem skrbeti predvsem za skladen prostorski razvoj mesta Ljubljana.
- Ni sporna ureditev območja na Dunajski cesti, ki je s širitvijo predvidena visokim, reprezentančnim objektom! Popolnoma neustrezna pa je maksimalna pozidanost območja do Robičeve ceste.
- Osnovni urbanistični kazalci – odstotek zelenih površin, faktor zazidanosti, faktor izrabe zemljišča so porazni. Zgoraj navedeni razlogi kažejo na nestrokovnost pri pripravi predmetnega prostorskega akta, ki sledi le ciljem investitorja po maksimiziranju dobička. Zasnova sledi enemu samemu, sramotnemu cilju. Na čim manjšo površino stlačiti čim več lokalov in stanovanj, te prodati, nastale probleme pa prevaliti na upravljalca prometne in komunalne infrastrukture – MOL. Investitorjem in Mestni občini Ljubljana, bi morala biti ves čas pred očmi soseska Bežigrajski dvor, kjer je investitor vsaj približno uspel najti ustrezne rešitve glede odstotka zelenih površin in ostalih urbanističnih kazalcev.

Glede na navedeno predlagam umik predloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice do priprave ustrežnejše celostne rešitve tega območja.

1.19. nečitljiv podpis (3.)

- Predlog krši regulacijsko linijo, ki je zastavljena na vzhodni strani Dunajske, pločnik postane del arkadnega hodnika (glej tloris pritličja) širine 1,2 m!!! Širina pločnika ob Dunajski je predvidena 4,5 m !!! Kletne etaže presegajo regulacijsko linijo, ki velja za cel južni del Dunajske!!!
- Višina objekta 40 m je višina, ki odgovarja višinskim poudarkom v osnutku IPN-ja za Dunajsko itd., izvozi iz garaž - tehnično ne vzdrži, predlog povsem nesprejemljiv.

1.20. Jaroslava Bajc in Katarina Bajc, Robičeva ulica 10

- Gradnja stanovanjsko poslovne stavbe na Dunajski in Robičevi ulici v obsegu kot je bilo predstavljeno na razgrnitvi načrta 9.7.2008 v prostorih četrtne skupnosti Bežigrad na Vojkovi 1, bi močno znižala kvaliteto bivanja stanovalcev v okolici, ter posledično vrednost nepremičnin. Kare kjer je umeščena nova zgradba je sestavljen iz eno in večdružinskih hiš z vrtovi, ki ne presegajo gabarita P+2, temu so prilagojene širine cest, razdalje med hišami, stopnja osončenosti, zasebnosti in navsezadnje estetski značaj. Menim, da bi v takem okolju stavba gabarita P+13 delovala kot tujek, in prenašala negativne posledice pretiravanja z obsegom in višino na okolico, ki bo morala nositi stroške preobremenjenosti v prihodnosti, ko bo današnji graditelj in investitor projekta pobral svoj delež in odšel.
- Kot prebivalec hitro razvijajočega se mesta lahko razumem urbanistične trende, ki težijo k moderniziranju in širjenju mestnih vpadnic, in gradnjo novih, tudi višjih stavb podpiram. Vendar zagovarjam tezo, da se morajo vse novogradnje do določene mere prilagoditi in vtakati v obstoječe območje, kar pa za omenjeno stavbo ne velja. Na predstavitvi smo občani dobili vtis, da se v tem primeru

poiskuša predvsem čim več iztržiti iz male parcele ne glede na prometne obremenitve, pomanjkanje osončenja, zelenih površin, nedopustne presežke onesnaženja, hrupa ipd. Predvidena stavba je parazitsko prilepljena na zaledje, ki je ne bo moglo podpirati.

- Ob Dunajski cesti je morda večji gabarit smislen vendar P+13 močno izstopa iz obstoječe linije objektov, ki so največ šestetažni, kot predvideva PUP. Višji je le WTC, kar postavlja na laž trditve investitorja, da se bo prilagodil obstoječi liniji ob Dunajski cesti. Del, ki je obrnjen na Robičevo ulico pa je odločno previsok. Hkrati so glede na višino in obseg minimalni odmiki od ceste in okoliških stavb nehumani. Hiše, ki nimajo oken v dnevne prostore na vzhodu, ampak le servisne, ali nobenih (tudi moj primer) lahko pričakujejo, da ne bodo več imele sončne osvetlitve niti eno uro v dnevu, za kar investitor trdi, da ustreza standardom. Ker je stavba tudi na delu proti Robičevi osemetažna se močno tepe z zunanjo podobo kareja, tudi zato, ker je postavljena brez odmika neposredno na ulico enako kot druge štirikrat nižje stavbe. Preblizu je ostalim, da bi se dalo govoriti o kakršni koli zasebnosti v stanovanjih, ali na vrtovih. Kar spet investitor zagovarja s podatki o minimumih.
- Čudi me odnos Mestne Občine Ljubljana, ki se za projekt zavzema kljub vsem zelo očitnim pomanjklivostim. Čudi me, način kako se gradi to in druge soseske, brez celostnega načrta, ki bi bil v dobro vseh stanovalcev kareja. Ko pride nov investitor, ki ponudi več in večje se takoj spreminja načrt iz PUPa v OPPN in nove visoke stavbe se "štuka" eno za drugo.

Kako je možno, da Mestna Občina Ljubljana predvideva v podrobnem prostorskem nacrtu za BS 2/5 Nove Stožice gradnjo objektov, ki so izključno pridobitniško usmerjeni na škodo celotnega kareja? Kako je torej lahko takšno načrtovanje v korist vseh občanov Ljubljane? Verjamem, da se investitor ne počuti odgovornega za varnost in osnovne potrebe okoliških prebivalcev, vendar bi urbanisti, ki projekt podpirajo morali začeti razmišljati o spremembah načrta v smeri rešitev problemov, ki nastanejo zaradi slabega in egoističnega planiranja. Zahtevam torej konkretne odgovore na zgoraj zastavljene probleme in vprašanja, na predstvitvi namreč nismo prišli dalj od floskul v smislu "tudi v Berlinu imajo visoke stavbe" in ignorantskega "tega in onega vam pa nisem dolžna povedati".

Ker smo vsi prebivalci Ljubljane mislim, da ste nam tovrstne odločitve, ki bodo vitalno vplivale in oškodovale naša življenja absolutno dolžni pojasniti.

1.21. Četrtna skupnost Bežigrad, Vojkova 1

Svet ČS Bežigrad je na svoji 10. redni seji dne 19.6.2008 obravnaval dopolnjen osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice, ki ga bo Mestni svet MOL obravnaval na 19. seji MS 7.7.2008 – 11. točka dnevnega reda.

Svet Četrtna skupnosti Bežigrad ima v zvezi s predlaganim dopolnjenim osnutkom Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje urejanja BS 2/5 Nove Stožice naslednje pripombe:

V OPPN se predvideva na področju ob Dunajski cesti nova pozidava – poslovno-stanovanjski objekt.

- V Četrtni skupnosti Bežigrad ugotavljamo, da se zopet parcialno ponavlja zazidava, ki je omejena na posamezno parcelo investitorja in izdelovalca OPPN.

Za celotno področje ob Dunajski cesti bi moral biti izdelan OPPN, saj smo sedaj priča različni gradnji - od majhnih do srednje velikih poslovno-stanovanjskih objektov.

- Občinski podrobni prostorski načrt BS 2/5 Nove Stožice omogoča gromozansko pozidavo FSI 3.8, kar je za to področje absolutno previsoka pozidava. V zaledju, na Robičevi ulici, se nahajajo samo nizke zasebne hiše.

V Četrtni skupnosti Bežigrad menimo, da se mora pozidava znižati na znosnih FSI 2, kar še ustreza normalnemu sobivanju z obstoječimi objekti na tem

področju, predvsem se nam zdi problematičen kubus, ki se zajeda proti Robičevi ulici. Menimo, da mora Mestni svet MOL na svoji 19. seji upoštevati pripombe lokalne skupnosti in ustrezno spremeniti OPPN.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva.

Podlaga za načrtovane ureditve so usmeritve Strateškega in Izvedbenega prostorskega načrta v pripravi, ki v sklopu zasnove oblikovanja mesta, ob vpadnicah predvidevajo koncentracijo razvoja mesta. Usmeritve oblikovanja mesta predvidevajo oblikovanje mestnih vpadnic v mestne avenije, bulevarje z arkadnimi hodniki in podobnim urbanimi elementi objektov večjih gabaritov.

V postopku priprave Strateškega in Izvedbenega prostorskega načrta, je bilo na MOL odločeno, da se predvideni profil razširitve Dunajske ceste spremeni. Novo predvideni profil Dunajske ceste je širok 37 m, od tega sta na obeh straneh pločnik z drevoredom 5 m in kolesarska steza 1,5 m, vozni pasovi skupaj pa 24 m. Referenca za novo robno linijo profila na vzhodu (zunanj rob pločnika) je 4 m zahodno od gradbene linije objekta na zemljišču parc.št. 338/4, k.o. Brinje I. Objekti na vzhodni strani Dunajske morajo imeti 3 m arkade na svojem zemljišču (ne v profil ceste), višine P+1.

Regulacijska linija objektov na vzhodni strani Dunajske ceste je bila določena s sedaj veljavnim prostorskim aktom – „PUP Dunajska“. Določena je bila na podlagi tedaj predvidenega profila razširitve Dunajske ceste. OPPN v pripravi upošteva novi predvideni profil in bo določila „PUP Dunajska“ v območju OPPN nadomestil s svojimi določili. V območju izven območja OPPN pa bo sedaj veljavni „PUP Dunajska“ nadomestil Izvedbeni prostorski načrt, z istimi določili glede profila razširitve Dunajske ceste in gradbene meje, kot jih določa OPPN.

Predvideni objekt je zasnovan v dveh krakih. Daljši krak, ob Dunajski cesti je višji in sledi višinam obstoječih višjih objektov severno od predvidenega objekta. Krajši krak, ki izhaja iz daljšega pa se po višini spušča do višine 30 m na stičišču z območjem nižjih objektov – do Robičeve ulice.

2. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA PROMETNE UREDITVE

2.1. Andrej Jamnik, Štembalova 28, Ljubljana

Tisti »genialni« arhitekti, ki planirate take stavbe in s tem uničujete celotno podobo nekoč prelepe bele Ljubljane ne pomislite niti tega, da vsako novo stanovanje in poslovni objekt za seboj zahteva določeno število parkirišč. Z gradnjo takih stavb se avtomatično povečuje že tako pregost promet po zato popolnoma neprimernih ulicah ob naših stanovanjskih hišah.

2.2. Marija Miklavčič, Robičeva 3

Promet bi bil nevzdržen s priključkom na glavno cesto na Dunajsko.

2.3. Štraus Ivo in Irena, Kadilnikova 3a

Podpisana Štraus Ivo in Irena dajeva v zvezi nameravane izgradnje objektov na območju Dunajska - Kadilnikova - Rožičeva naslednjo izjavo.

Sva v popolnem nasprotju izgradnje tako visokih objektov, ker nam tukaj živčim popolnoma degradira do sedaj dokaj mirno in kvalitetno bivanje na tem območju in razvrednotenje imovine. Z nameravanim pozidanjem se bo gostota prebivalstva na tem območju povečala za 300 % kar nam bo delalo neslutene težave pri komunikaciji, prometu, parkiranju. Promet, ki s tega območja poteka je že sedaj onemogočen zaradi vstopa na avtocesto in je nujno zgraditi že od AMZ-ju do obvoznice še en pas Dunajske ceste. Izvoz na Dunajsko iz smeri Celovške je tudi potrebno proti centru razširiti, da se omogoči izvoz proti mestu brez zastojev. Dunajska cesta je že sedaj na tem območju prometno nemogoča, kaj pa lahko pričakujemo z nameravano naselitvijo, si lahko samo zamislimo. Kajti graditeljem ni mar kvaliteta bivanja in prometa občanov, temveč se grebejo samo za pozidavo in prodajo čim več zemljišča zaradi dobičkonosnosti. Predlagamo temeljit premislek in konstruktivni pristop k pozidavi tega zemljišča, ki je sedaj urbano dobro urejeno in omogoča dokaj solidno bivanje.

2.4. B. Klander, Štembalova 26

Predloženi in razgrnjeni prostorski načrt je tipičen primer, kako se urbanistično oblikuje Ljubljana v podivjanem času, ki ga diktira kapital.

Iz predloženih dokumentov je dobro vidno, da urbanističnih smernic ni dal urbanist, ampak investitor in njegov projektant.

Iz takega načina urejanja prostora sledijo vse neumnosti in zagate, ker se problemi ne rešujejo celovito niti v tako majhnih segmentih, kot je obravnavani del soseske BS-3.

Najbolj očiten (mogoče ne največji) problem je ureditev prometa in parkiranje, ker sploh ne upošteva prometa k obstoječim objektom (stari objekti in promet s parkirišč BS-3 ter promet AC), prav tako ne tistega, ki bo nastal z gradnjo še dodatnih novih objektov. Iz danih pogojev ni razvidno, kako je s parkiranjem obiskovalcev in gostov stanovalcev, saj so parkirišča v objektih praviloma dostopna le stanovalcem. Lep primer je novi objekt na križišču Kadilnikove in Dunajske ceste. Rezultat je zaparkirana Kadilnikova ul.

2.5. Tadej Cankar, Tina Puhan Cankar, Marijeta Horvat, vsi Štembalova 18

Prometna ureditev v Robičevi, Zupanovi in Štembalovi ulici že zdavnaj ni več ustrezna za take potrebe. Gre za promet od BS3, Autocommerca, AMZS-ja, cerkve, WTC-ja,...

Takšne ulice so popolnoma neprimerne za toliko prometa, stalno so zaparkirane, tako da na Robičevi (in Zupanovi) tekoč promet sploh ni mogoč. Ni potrebno posebej poudarjati, kaj bo za to situacijo pomenila novogradnja takih razsežnosti z dostopom izključno z Robičeve ulice!!

Stanovalci se že zdaj ne moremo prosto gibati ne z avtomobili, niti peš. Kaj šele z otroškimi vozički. Za mlade družine postaja, prej idealen okoliš, vsako leto bolj neprijazen, zasičen, hrupen. S tako prometno ureditvijo, ki je predvidena, se absolutno ne strinjamo! Spremeniti jo je treba tako, da bo obstajala pretočnost ali pa naj se tako velik objekt tu ne gradi.

P.S.: Tudi pod objektom na Kadilnikovi so garaže, pa stalno stojijo na pločnikih parkirani avtomobili.

2.6. Jožefa Škedelj, Robičeva 10

Podpisana Jožefa Škedelj, Robičeva 10, Lj., sem prizadeta, na to ravnanje smo ljudje davkoplačevalci ne kaznjenci nas boste okradli dobrin razvrednotili v ceni itd. Tudi Romi so imeli večje pravice kot mi občani.

P.S. uredite ulico, da ne bomo plačevali kazni za parkiranje ob naših hišah.

2.7. Janez Kržič, Kadilnikova 5

Za cel BS-3 naj se izdela prometna študija. Bivši Smelt ima parkirno hišo. To je bilo v redu. WTC in hotel sta dobila gradbeno dovoljenje na podlagi »zakupa« parkirnih mest v parkirni hiši Smelta. Posledica je, da je hotel brez parkirnih mest. Avtobus do hotela vozi po Kadilnikovi, Rožičevi - skozi celo sosesko - nepravilno dodeljena gradbena dovoljenja. Prometna študija bi morala obsegati tudi Auto-Commerce in ostale.

2.8. nečitljiv podpis (2.)

Akropolin dopolnjeni osnutek ne vsebuje prometne študije, zapisano je le da objekt s 300 parkirnimi mesti ne bo bistveno vplival na promet. Vsem je jasno, da to ni res. Takih cvetk je še precej.

2.9. Bogdan Sajović, Štembalova 22

Omenil bi tudi promet. Robičeva je že zdaj popolnoma zaparkirana in dejansko dvosmerno sploh ni prevozna. Zaparkirane so tudi druge ulice, promet pa je še povečan zaradi gostov bližnjega hotela »Domina«. Zdaj pa nam grozi še dodatek avtomobilov s 130 načrtovanih stanovanj + poslovnega dela načrtov. stolpnice. Prometna študija pa naj bi trdila, da ne bo bistvenih sprememb v prometu. Omenil bi še to, da smo želeli študijo videti, pa je Barbara Jovan, uslužbenka MOL, tj naša (!) oholo izjavila, da »... nisem dolžna razobešati študij naokoli!« Takšen je torej odnos od nas plačane uslužbenke občine.

Še enkrat odločno nasprotujem gradnji!!

2.10. Iniciativni odbor (1.) POZIV KRAJANOM!

Poslabšanje življenjskih pogojev v soseski

Omenjeni objekt smatramo za degradacijo prostora in zmanjšanje kvalitete življenja v naši skupnosti v sledečih točkah:

povečanje že tako pregostega prometa – Robičeva že sedaj ni dvosmerno prevozna, po novem pa naj bi dobila še vhod in izhod v podzemne garaže in praktično ves promet vezan na poslovne prostore

2.11. Mariana Pavlin – Marinšek, Štembalova 20

Zahtevam prometno študijo, saj je obstoječa Robičeva ulica komaj vozna za širino dveh osebnih avtomobilov

2.12. Bojana Milič, Zupanova 4, in Slavka Alič, Štembalova 15 (sedem podpisov)

Že sedaj je to okolje prenatrpano s prometom, parkirišča niso urejena, po ulicah parkirajo delavci in obiskovalci WTC-ja, delavci hotela, obiskovalci v nočnem času casino-ja.

2.13. Vid Mavec (za stanovalce v Robičevi 8)

Mirujoči promet je problem že sedaj, s pozidavo pa se bo prostor z vozili še bolj obremenil.

2.14. Janko Štepec, Robičeva 6

Trenutna dejstva, ki odražajo stanje v tem predelu naselja:

- Prevelika koncentracija prometa skozi manjše ulice, nekontrolirano parkiranje (zasičenost poslovnih dejavnosti) na pločnikih, hrup,... - od servisnega centra AC, dovoza avtobusov do hotela skozi stranske ulice, tovarnjakov... praktično onemogoča normalen bivalni promet, obenem velike probleme pri vključevanju na Dunajsko, še večji iz Dunajske (maksimalno ozko grlo v prometnih špicah)
- Velika izpostavljenost otrok (šola), starejših in ostalih, saj je popolnoma onemogočena hoja po pločnikih...

Glede na predstavljene gabarite investitorjevega zelenega projekta menim, da bi ob realizaciji le tega v nadaljevanju bistveno in nesprejemljivo padla kvaliteta bivanja v navedenem območju in sicer predvsem zaradi naslednjih razlogov:

- glede na planirano bruto stanovanjsko površino investicije in koncentracijo poslovno stanovanjskih enot, ter števila parkirišč (cca 300) to pomeni prometni kaos v Robičevi ulici (izvoz/uvoz v garaže, dostave...), ter še večje probleme vključevanja/izstopanja iz Dunajske, še večji nered s parkiranjem po pločnikih in zmanjšanje varnosti pešcem in prebivalcem...

2.15. Vera Hladnik, Štefan Dimnik, Vesna Eniko, vsi Štembalova 34

Povečanje prometa na tem območju ni mogoče, ker že obstoječi promet popolnoma presega zmožnosti majhnih ulic, ki so že trenutno vedno zaparkirane. Po pločnikih ni mogoče hoditi.

2.16. Metoda Gorjan, Palmejeva ulica 10

Posredujem Vam pisne pripombe na dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice, in sicer:

- Gibanje in varnost v cestnem prometu za pešce, kolesarje, invalide vezane na stalno uporabo invalidskega vozička po Kadilnikovi, Štembalovi, Robičevi, Zupanovi ulici, bo postalo nemogoče z predvideno izgradjo poslovno stanovanjskega objekta. Omenjene ulice niso toliko vzdrževane (pločniki so že sedaj preveč zaparkirani s priložnostnimi postanki vožnikov) in izgrajene za toliko povečano število ljudi na tem majhnem prostoru.
- Vsi predvideni parkirni prostori so za uspešnost poslovnih lokalov daleč premajhni, ker nimajo stranke kam parkirat drugam kot na pločnik. Kaj pa bo z dolgoletnimi stanovalci teh ulic oziroma okolice tega novega objekta. Mirojočega prometa ne b več? (parkiranje)

2.17. Brigita Kryžanowski, Robičeva 10

Prometna ureditev predvideva navezavo objekta preko Robičeve in Kadilnikove ulice na Dunajsko cesto. 150 stanovanj z dvema parkirnima mestoma ter ustreznimi parkirišči za lokale trgovske, gostinske, poslovne in storitvene dejavnosti zneso približno 300 avtomobilov. 300 dodatnih avtomobilov ob že danes prenapoljeni in prometno neustrezni Robičevi in Kadilnikovi ulici pomeni prometni kolaps. Parkirišča so predvidena v štirih podzemnih garažah. Zunanja parkirišča niso predvidena. Širše območje Robičeve jih ne premore. Kam bodo parkirali obiskovalci navedenih stanovanj, oziroma navedenih lokalov? To ni predmet obravnavanega akta, torej tudi ne obveznost investitorja. Investitor bo stanovanja in lokale prodal, prometni kolaps območja pa prepustil drugim.

2.18. Jaroslava Bajc in Katarina Bajc, Robičeva ulica 10

Nadaljni in morda največji problem, s katerim se bodo ubadali prebivalci nove stavbe in obstoječih hiš pa je prometna obremenitev na Robičevo in okoliške ulice. Investitor je najel podjetje Tega invest, da je z analizo (do katere dostopa navadni smrtniki seveda nimamo) ugotovil, da 150 novih stanovanj skupaj s poslovnimi površinami ne bo vplivalo na prometne obremenitve in znižanje prometne varnosti. Glede na to, da se Robičeva ulica že sedaj ubada z nenehnimi težavami zaradi prometnih in parkirnih pomanjklivosti, taka analiza zveni kot šala. Robičeva ulica je enosmerna, ker je preozka, da bi normalno delovala v obe smeri in ker bi dvosmerna ulica pomenila še večje prometne zamaške kot so prisotni že sedaj. Robičeva ulica generira promet iz ulic v zaledju, služi kot dostop do hrbtni strani blokov ob Smeltu, WTC-ja, in hotela Austra Trend, kot bližnjica ob zamaških na Dunajski cesti in parkirna površina za vse, ki pridejo na zabavo v hotelski kazino, ter delavce in obiskovalce lokalov WTC-Smelt kompleksa. Ker je ulica zaparkirana na obeh pločnikih je nevarna za pešce, predvsem otroke. Vozniki ob vstopu ne zmanjšajo hitrosti, pešec pa se ne more umakniti na pločnik. Za umiritev prometa so bili postavljeni ležeči policaji in poslani pozivi na občino za ureditev prometne situacije. Od gospodične, predstavnice urbanističnega oddelka Mol, ki se je udeležila razgrnitve načrta 9.7.2008 v prostorih četrtne skupnosti Bežigrad smo lahko izvedeli, da so tudi oni naredili analizo prometne mreže na tem območju, ki pa nam je ni dolžna pokazati. Za rešitev stanja pa tudi ne predvideva nobenih izboljšav. Na obstoječo situacijo bi tako investitor rad pripel še en (in edini) izhod iz garaže za več kot 300 avtomobilov, Robičevo bi spremenil v dvosmerno ulico čeprav je široka malo manj kot pet metrov, kar ni dovolj niti za normalen promet 300 avtomobilov dnevno kaj šele radij obračanja (5-6m) teh, ki pridejo iz garaže. Zastoji pa ne zadevajo le Robičeve ampak se bodo vlekli do Dunajske in tako upočasnili promet širšega območja. Minimum za dvosmerno ulico v naselju naj bi bil 7metrov plus pripadajoča hodnika za pešce, čemur Robičeva ne ustreza. Garaža nove poslovno stanovanjske stavbe je postavljena direktno na cesto, brez pločnika!!! in vse ostale stanovalce prikrajša še za tisti ozki pločnik. Kar na načrtu in na 3D predstavitvi ni dovolj jasno prikazano (verjetno z razlogom). Ker lahko pričakujemo, da bo Robičeva še naprej zaparkirana in ob sforsiranem dvosmernem prometu nenehno v zastojih, o varnosti v prometu verjetno ne moremo govoriti. Parkirišč za novo stavbo na prostem ni, kar pomeni, da bodo tudi obiskovalci lokalov nove poslovno stanovanjske stavbe parkirali zunaj na Robičevi in okoliških ulicah. Odvoz smeti za 150 stanovanj je v takih razmerah močno omejen, saj se že danes tovornjak Snage s težavo prebija čez zaparkirano ulico. Investitorja pa ne zanima niti osnovna varnost ob nezgodah ali požarih, ko do omenjene in okoliških stavb dostop urgentnih vozil praktično ne bo mogoč.

2.19. Četrtna skupnost Bežigrad, Vojkova 1

150 stanovanj s poslovnimi prostori ter garažami v štirih etažah z nemogočim parkiranjem obiskovalcev pomeni enormno obremenitev prostora na tem predelu Dunajske ceste. V bližini so trenutno v izgradnji trije poslovni objekti (vsi nižji), ki bodo še dodatno zgostili promet in število ljudi na tem področju.

STALIŠČE:

Pripomba se delno upošteva.

V postopku priprave OPPN je bila, z namenom preveritve obstoječega prometa in priklopa novo predvidenega objekta nanj, izdelana strokovna študija – Analiza prometa na območju Dunajske, Kadilnikove, Robičeve in Zupanove ulice. Na podlagi dejanskega stanja v prostoru (štetje prometa) je narejen izračun prometnih obremenitev generacije in atrakcije prometa in preverbe le-teh v času prometnih konic. Iz predloženih izračunov je ugotovljeno, da uporaba predvidenega objekta ne bo bistveno vplivala na povišanje prometnih obremenitev ne na Kadilnikovi, ne na Robičevi in celo ne na Zupanovi ulici, razen v času jutranje konice. Prav tako ne bo vplivala na znižanje prometne varnosti, niti na ostale parametre v prometu oziroma na splošni nivo odvijanja prometa na tem delu Dunajske ceste, kjer so obremenitve sicer že danes visoke.

Študije, ki so podlaga za pripravo prostorskih aktov, po veljavni zakonodaji ni potrebno razgrinjati. V obrazložitvi prostorskega akta se navede izsledke študij. Prometna študija in ostale študije so bile, so še in bodo ves čas veljavnosti akta (če bo sprejet) dostopne na Oddelku za urejanje prostora, Poljanska 28, kar je bilo na javni razpravi tudi povedano.

Za izgradnjo in uporabo vsakega objekta je treba na parceli, namenjeni gradnji objekta (gradbeni parceli) zagotoviti zadostno oziroma s predpisi zahtevano število parkirnih mest za vse uporabnike objekta: stanovalce, zaposlene in obiskovalce. Če v projektni dokumentaciji ni predvidenih vsaj toliko parkirnih mest, kot so predpisani z normativi, za gradnjo ni mogoče pridobiti gradbenega dovoljenja.

Že v dopolnjenem osnutku OPPN so določeni normativi glede na uporabo objekta:

- poslovni prostori 1 parkirno mesto / 30 m² bruto poslovnih površin,
- stanovanja 2 parkirni mesti / stanovanje.

Parkiranje za novopredvideni program je predvideno v podzemni garaži. V prvi kletni etaži so predvidene parkirne površine za obiskovalce predvidenega objekta, za lastnike objekta pa v ostalih treh kletnih etažah. V tekstu dopolnjenega osnutka OPPN to ni bilo določeno, pripomba se upošteva, v predlog OPPN se v 22. člen, v poglavje mirujoči promet doda določilo: „Garaža v prvi kletni etaži mora biti dostopna za parkiranje obiskovalcev v času uporabe objekta.“

Klančina za uvoz v podzemne garaže bo urejena v objektu, pred uvozom v garažo bo urejen prehod za pešce. Pešcem so namenjene peš površine na celotni površini ureditvenega območja, po obodnih ulicah območja OPPN poteka peš promet po urejenih hodnikih za pešce.

3. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA OBREMENITEV OKOLJA

3.1. Andrej Jamnik, Štembalova 28, Ljubljana

S takimi gradnjami se povzroča hrup, ki ga sedanji stanovalci zelo težko prenašamo, obenem se s tem povečuje onesnaževanje naše okolice in daje možnost širitve kriminala in vandalizma v naši okolici! Staroselci se s tako grobim poseganjem v naš življenjski prostor absolutno ne strinjamo!

Vse načrtovalce in arhitekta takih absurdnih projektov pa pozivamo: Pojdite s svojimi zasnovami uničevati kakšno drugo okolico, najbolje da tisto, v kateri sami prebivate, da boste končno lahko sad vaših idej okusili na lastni koži, nas in našo okolico pa pustite v miru in v idili, ki je trajala več kot 70 let!

3.2. Marija Miklavčič, Robičeva 3

Z načrtovano gradnjo se nam bi bistveno poslabšal življenjski in stanovanjski status.

3.3. Tanja in Pavle Bajec, Štembalova 13

Podpisana sva proti gradnji tako visokih objektov v naši soseski, saj bi gradnja močno vplivala na kvaliteto našega življenja (promet, hrup, onesnaženost, senca, itd.)

3.4. nečitljiv podpis (2.)

Za nas krajane pomeni takšen poseg degradacijo okolja, poslabšanje življenjskih pogojev in povišanje gostote prebivalstva čez vse razumne meje.

3.5. Stanovalci BS 2/5 Nove Stožice – Zupanove, Kadilnikove, Štembalove in Ulice Aktivistov

Stanovalci BS 2/5 Nove Stožice – Zupanove, Kadilnikove, Štembalove in ulice Aktivistov vam sporočamo, da se s trenutno gradnjo in grobim poseganjem v naš življenjski prostor ter z nadaljnimi poskusi in dobičkarskimi arhitekturnimi idejami na račun naše kvalitete bivanja in zdravja NE STRINJAMO in da se bomo vsem nadaljnim poseganjem in poskusom poseganja v naš življenjski prostor z vsemi pravnimi in legalnimi sredstvi ODLOČNO UPRLI!

Iniciativni odbor bo svoje nadaljne naloge izvrševal v skladu z zakonom DOSLEDNO IN ENERGIČNO!

3.6. Iniciativni odbor (2.)

Zaradi takih načrtov in zaradi podobnih zgradb, ki se trenutno že gradijo v naši okolici je resno ogrožen naš že tako prenatrpan življenjski prostor!!! Grobo je kršena naša demokratična in individualna kvaliteta življenjskega bivanja in naše zdravje! Povzročiteljem tega izrednega stanja ni mar, da se bomo stanovalci zaradi tega posledično zadušili v prometnem kaosu, dolga leta zbujali v hrupu gradbene mehanizacije in borili z zaparkiranimi vozili pred našimi domačimi pragovi, nekaterim bo za vedno zastrt pogled na popoldansko sonce. Namesto miru se bo v našo okolico priselilo več sto novih avtomobilov in priseljencev, rožce po katerih so včasih slovele naše Stožce, pa bodo zamenjali odpadki in kriminal! Mestnim oblastem in njihovim »genialnim arhitektom« ni mar za nas in za naše domove, ki smo si jih v desetletjih zgradili z žulji ampak samo kapitala in dobiček!!!

ZATO se bomo VSI prebivalci naše četrtne skupnosti vsem takim dejanjem in poskusom gradnje ter grobega kršenja človekovih pravic in poseganja v naš življenjski prostor z vsemi pravnimi in legalnimi sredstvi ODLOČNO UPRLI!!!

Iniciativni odbor bo svoje nadaljne naloge izvrševal v skladu z zakonom DOSLEDNO IN ENERGIČNO!!!

3.7. Mariana Pavlin – Marinšek, Štembalova 20

Predlagam tudi meritev zemeljskih sevanj za »bodočo« stavbo, saj je znano, da so »jame ali luknje« kot se kaže zemljišče za ta novi objekt zelo slabe kvalitete in bodo bodoči stanovalci hitro zbolevali zaradi škodljivih sevanj. Zahtevam da na to opozorite nove »bodoče uporabnike nove stavbe«

3.8. Vid Mavec (za stanovalce v Robičevi 8)

Onesnaževanje in hrup se bo povečal namesto, da bi storili vse, da bi le tega omilili.

3.9. Vera Hladnik, Štefan Dimnik, Vesna Eniko, vsi Štembalova 34

Seveda bo tudi ozračje bolj onesnaženo.

3.10. Metoda Gorjan, Palmejeva ulica 10

O zelenem okolju, ohranjanju "poti spominov", o povečanem onesnaževanju okolja in preveliki obremenitvi okolja pa bi le morali odgovorno razmisliti.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva.

V postopku priprave prostorskega akta je Ministrstvo za okolje in prostor presodilo, da v postopku ni potrebno pripraviti celovite presoje vplivov predvidenih posegov na okolje iz česar lahko sklepamo, da predlagana gradnja ne bo bistveno vplivala na obstoječe bivalno okolje. Zato tudi ni bila opravljena meritev zemeljskih sevanj niti druge dodatne študije, kamor sodijo meritve hrupa in podobne študije, ki jih je potrebno izdelati, če je potrebna izdelava celovite presoje vplivov na okolje. Območje OPPN se nahaja v območju varovanja podtalnice: IIB Podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom, zato je bila v smernicah Agencije RS za okolje, zahtevana izdelava Analize tveganja za onesnaženje vodnega telesa podzemne vode. Izdelana analiza je pokazala, da je tveganje za onesnaženje vodnega telesa pri gradnji in delovanju predvidenega objekta v obravnavanem območju sprejemljivo.

Vse strokovne študije, ki so bile pripravljene v sklopu priprave OPPN, kot so Analiza prometa na območju Dunajske, Kadilnikove, Robičeve in Zupanove ulice, Analiza tveganja

za onesnaženje vodnega telesa podzemne vode, Študija osončenja, so pokazale, da predvideni objekt na nobeni ravni ne bo obremenjeval prostora preko dovoljenih meja.

4. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA ZMANJŠANO OSVETLJENOST

4.1. Rožanc, Robičeva 11

Že vse življenje živimo v soseski in smo proti visoki gradnji, ker to ne spada v naše okolje. S tem boste zasenčili našo hišo in celo sosesko in ogrožali naše dolgoletno bivanje.

Zato smo proti visoki gradnji!!!

4.2. Pripomba 13: Iniciativni odbor (1.) POZIV KRAJANOM!

Poslabšanje življenjskih pogojev v soseski

Omenjeni objekt smatramo za degradacijo prostora in zmanjšanje kvalitete življenja v naši skupnosti v sledečih točkah:

zmanjšanje osončenosti (predvidena gradnja naj bi imela višino hotela Domina)

4.3. Janko Štepec, Robičeva 6

Glede na predstavljene gabarite investitorjevega zelenega projekta menim, da bi ob realizaciji le tega v nadaljevanju bistveno in nesprejemljivo padla kvaliteta bivanja v navedenem območju in sicer predvsem zaradi naslednjih razlogov:

- naravni pogoji bivanja in svetloba – bistven odvzem popoldanske sončne svetlobe za stanovanjsko sosesko individualnih hiš (Robičeva, Zupanova, Štembalova,...)

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva.

V sklopu priprave osnutka OPPN je bila izdelana študija osončenja. Študija preverja osončenost novega objekta in posledično osončenost sosednjih objektov, v štirih obdobjih leta, v času obeh ekvinokcijev, jesenskega in spomladanskega ter v času obeh solsticijev, poletnega in zimskega. Slovenska zakonodaja nima predpisa, ki bi določal zahtevano osončenost, obstaja le priporočilo, ki priporoča osončenost za poletni solsticij 5 ur/dan, ob ekvinokcijah 3 ure/dan in ob zimskem solsticiju 1 uro/dan. Rezultat študije je pokazal, da imajo vsi obravnavani objekti, tako obstoječi kot novo predvideni, dovolj sonca oziroma zadoščajo priporočenim kriterijem osončenja.

5. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA ZELENE POVRŠINE

5.1. Marijan Sajovic, Štembalova 22

Kot občan, ki že vse življenje živi v tej soseski, se absolutno ne strinjam z zidavo takšnih objektov v njeni bližini. Za razliko od nekaterih drugih predelov Ljubljane je pri nas relativen mir in precej več zelenja kot drugod. S takim posegom (verjetno mu sledijo še kakšni drugi) bi spremenil ta del Ljubljane v še eno betonsko džunglo, prenatrpano z avtomobili, smetmi in kriminalom!

5.2. nečitljiv podpis (4.)

Pozidava območja med Dunajsko cesto in Robičevo

Gre za degradacijo cele soseske. Medtem, ko se ostala mesta trudijo preskrbeti prebivalcem čim več zelenja, čim več svežega zraka, se očitno pri nas dogaja prav nasprotno – obdati nas hočejo z betonom, vzeti svetlobo, povzročati neznosen hrup, natlačiti ljudi v kletke in jim pri tem seveda zaračunati prispevke za uporabo mestnega zemljišča. Pomislite! Za degradacijo bi morali prebivalci nekoč mirne vilske četrti, zahtevati odškodnino – zase, za otroke in vnuke. Protestiram proti nameravani pozidavi.

5.3. Vid Mavec (za stanovalce v Robičevi 8)

Kje so parki, zelenica in otroška igrišča itd, da ne omenjam problem mirojočega prometa. Ob povečani gostoti osebnih vozil se bo tudi varnost na tej ulici poslabšala.

5.4. Vera Hladnik, Štefan Dimnik, Vesna Eniko, vsi Štembalova 34

Nova stavba nima igrišč za otroke in bo neprijazna za bivanje.

5.5. Janko Štepec, Robičeva 6

Glede na predstavljene gabarite investitorjevega zelenega projekta menim, da bi ob realizaciji le tega v nadaljevanju bistveno in nesprejemljivo padla kvaliteta bivanja v navedenem območju in sicer predvsem zaradi naslednjih razlogov: indeks zazidanosti – ob navedeni površini objektov je nemogoče na investitorjevem prostoru zadostiti normalnim in priporočenim parametrom velikosti zelenic (npr. po stanovanju cca 15m²)

5.6. Brigita Kryžanowski, Robičeva 10

Predlog akta je neuresničljiv! V 13. členu predloga je navedeno, da je treba zagotoviti vsaj 15 m² zelenih površin na stanovanje. To znese ob predvidenih 150 stanovanjih 2.250 m² zelenih površin na površini območja OPPN, ki znaša 3.747 m²! Navedeno je le eden od niza nestrokovnih, oziroma zavajajočih navedb v predlogu akta! Pri tem je treba upoštevati, da se pri izračunu faktorja pozidanosti oziroma zazidane površine upoštevajoč SIST ISO 9836 upošteva navpična projekcija zunanjih dimenzij stavbe na zemljišče. V istem členu je nadalje navedeno, da je potrebno na gradbeni parceli zasaditi vsaj 25 dreves na hektar. Zakon o graditvi objektov pojma gradbene parcele ne pozna več oziroma ga istoveti z zemljiščem namenjenim gradnji. Navedeno pomeni, da mora biti na površini območja OPPN zasajeno cca 93 dreves. Kje so?

STALIŠČE:

Pripomba se delno upošteva.

Za predvideno gradnjo objekta je treba urediti tudi zelene površine, zasajene z grmovnicami in drevjem ter urediti otroško igrišče oziroma igralne površine z nameščenimi igrali (tobogan, gugalnice in plezala), ki niso namenjene javni rabi. Iz grafičnega dela odloka je razvidno, da so igralne površine predvidene na vzhodni strani, na zelenih površinah.

V dopolnjenem osnutku OPPN je zahtevana ureditev minimalno 15 m² zelenih površin na stanovanje, od tega se 4 m² na stanovanje nameni za igralne površine. V skladu z določili Izvedbenega prostorskega načrta je ob mestnih vpadnicah znotraj avtocestnega obroča v pasu 100 m, merjeno od roba regulacijske linije mestne vpadnice, izjemoma dopustno zagotoviti do 35 % zelenih površin na stanovanjsko enoto v večstanovanjskih objektih tudi na strehah objektov, ki so urejene kot odprte terase, pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100 m² in mora biti urejena kot zelena ureditev, namenjena stanovalcem v objektu in igri otrok, ter ustrezno zavarovana. V predlogu OPPN se 13. člen dopolni z določilom: „Izjemoma je dopustno zagotoviti do 35 % zelenih površin na stanovanjsko enoto tudi na strehah objektov, ki so urejene kot zelene površine.“

V dopolnjenem osnutku OPPN je določeno, da je treba na gradbeni parceli objekta zasaditi 25 dreves na hektar. Pripomba, glede naziva gradbene parcele se upošteva, v predlogu OPPN se naziv „gradbena parcela“ zamenja z nazivom „parcela, namenjena gradnji“.

Na parceli, namenjeni gradnji objekta je treba zasaditi 25 dreves na hektar. Parcela, namenjena gradnji, meri 2896 m², iz česar sledi, da je na parceli, namenjeni gradnji, treba zasaditi 7,24 dreves (8 dreves). Površine za zasaditev dreves so zagotovljene na površinah izven območja načrtovanih kleti, kjer se ohrani raščen teren. Na parceli, namenjeni gradnji, je mogoče zasaditi 9 dreves.

6. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA KOMUNALNE UREDITVE

6.1. Jaroslava Bajc in Katarina Bajc, Robičeva ulica 10

Vsakič se na novo odpira rove za nadgradnjo ali postavljanje novih ustreznih komunalnih vodov. Vse komunalne priključke na javno omrežje je potrebno izvesti na novo samo za to stavbo.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva.

Določila glede komunalnih ureditev se pripravijo na podlagi smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora. Le-ti pri novih ureditvah upoštevajo širše območje od območja OPPN. Ravno zato so se na Energetiki Ljubljana odločili, da je treba pri izvedbi predvidenih posegov vročevod povečati toliko, da bo nanj v prihodnosti mogoče priklopiti še morebitne

druge nove objekte. Ostali komunalni vodi so že sedaj dovolj zmogljivi. Seveda pa je potrebno za vsak nov objekt izvesti nov prikllop.

7. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA ENOSTAVNE OBJEKTE

7.1. Brigita Kryžanowski, Robičeva 10

Popolno nepoznavanje ustrezne zakonodaje pripravljalec predmetnega akta kaže tudi 11. člen predloga. V členu so navedeni pogoji za gradnjo enostavnih objektov. Skladno z določbami Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov je bila sprejeta Uredba o vrstah objektov glede na zahtevnost (Uradni list RS, št. 37/08), ki velja od 15.05.2008. V tej Uredbi je podrobno naštet, pod katerimi pogoji, predvsem velikostjo so gostinski objekti nezahtevni objekti, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, kdaj pa so taki začasni objekti res enostavni objekti. Navedene določbe bi predlog akta vsekakor moral upoštevati!

STALIŠČE:

Pojasnilo.

OPPN določa katere enostavne objekte od navedenih v Uredbi o vrstah objektov glede na zahtevnost, je dopustno postavljati v območju OPPN. Od enostavnih objektov je dopustno postaviti odprte sezonske gostinske vrtove (17. člen Uredbe: Začasni objekti, ki so enostavni objekti) ter skulpturo ali drugo prostorsko instalacijo, vodnjak oziroma okrasni bazen in otroško igrišče, od urbane opreme (20. člen Uredbe: Urbana oprema, ki je enostavni objekt).

8. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA PREZRAČEVALNE NAPRAVE

8.1. Metoda Gorjan, Palmejeva ulica 10

Posredujem Vam pisne pripombe na dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice, in sicer:

Tudi hrup, ki ga bodo povzročale prezračevalne naprave ni zanemarljiv, čeprav vsi rečejo, da bo v mejah standardov. Dokaz je hrup, ki ga povzročajo v casino in hotelu Ljubljana (mejijo na stanovanja v bloku na Palmejevi), ki v vseh urah stresajo steklenice v kontejnerje. Prezračevanje pa je absolutno preglasno, sploh za nočni počitek.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva.

Določila OPPN glede varstva pred hrupom določajo, da je treba prezračevanje vseh delov objekta pod nivojem terena ustrezno speljati na zunanje površine – na mesta, kjer se ljudje ne zadržujejo in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka. Prezračevanje vseh delov objekta nad nivojem terena je treba speljati tako, da ne ogroža sosednjih objektov in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

9. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA UPOŠTEVANJE DOLOČIL PRAVILNIKA O ZAHTEVAH ZA ZAGOTAVLJANJE NEOVIRANEGA DOSTOPA, VSTOPA IN UPORABE OBJEKTOV V JAVNI RABI TER VEČSTANOVANJSKIH STAVB

9.1. Metoda Gorjan, Palmejeva ulica 10

Kako je pa urbanistično poskrbljeno, da bodo dejansko upoštevani vsi elementi iz Pravilnika o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list št. 97/2003), ki je v veljavi?

STALIŠČE:

Pojasnilo.

Določila Pravilnika o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb morajo biti upoštevana pri izdelavi prostorskih aktov in pri izdelavi projektne dokumentacije (za izdajo gradbenega dovoljenja). Pravilnik glede priprave prostorskega akta določa: „Neoviran dostop do objektov, ki morajo biti brez ovir, mora biti zagotovljen z izdelavo in sprejemanjem vseh vrst izvedbenih prostorskih aktov, in sicer tistih njihovih sestavin, ki se nanašajo na prostorske ureditve

prometne infrastrukture. Rešitve prostorskih ureditev prometne infrastrukture morajo biti takšne, da se lahko na njihovi podlagi gradijo takšne javne površine, namenjene pešcem, ki so brez grajenih in komunikacijskih ovir.“ V 13. členu zato OPPN določa, da mora zunanja ureditev omogočiti dostop funkcionalno oviranim ljudem.

Neoviran dostop, vstop in uporaba objektov, ki morajo biti brez ovir, pa morajo biti zagotovljeni z izdelavo projektne dokumentacije, z izdajo gradbenih dovoljenj za takšne objekte, z gradnjo oziroma izvajanjem del ter vzdrževanjem takšnih objektov.

10. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

10.1. Iniciativni odbor (1.) POZIV KRAJANOM!

Poslabšanje življenjskih pogojev v soseski

Omenjeni objekt smatramo za degradacijo prostora in zmanjšanje kvalitete življenja v naši skupnosti v sledečih točkah:

gradnja bo potekala nekaj let in ves ta čas bomo praktično živeli na gradbišču

10.2. Bojana Milič, Zupanova 4, in Slavka Alič, Štembalova 15 (sedem podpisov)

– Že sedaj, ko gradi Vegrad objekt med Dunajsko in Zupanovo, občutimo vso stresno situacijo gradnje, zato bomo storili vse, da bi preprečili take posege v naš miren prostor.

– Tudi naša infrastruktura ne prenese takih posegov. Naše hiše so stare od 50 do 80 let, zato so še bolj občutljive! Pri vsakem posegu se hiše tresejo in pokajo, to občutimo najbližji sosedje.

10.3. Janko Štepec, Robičeva 6

Trenutna dejstva, ki odražajo stanje v tem predelu naselja:

– že vidne posledice intenzivnih gradenj v zadnjih nekaj letih na objektih in individualnih hišah (vibracije – težki tovornjaki, razpoke na fasadah, onesnaženje, prah, hrup,...)

10.4. Brigita Kryžanowski, Robičeva 10

V 26. členu predloga akta je neustrezno določeno, da mora investitor šele v postopku pridobivanja uporabnega dovoljenja z Mestno občino Ljubljana skleniti pogodbo o pravni ureditvi nepremičnin, ki so v območju namenjeni javni rabi. V postopku izdaje uporabnega dovoljenja se skladno z zakonom, ki ureja graditev prvenstveno preverja skladnost gradnje z izdanim gradbenim dovoljenjem. Navedene obveznosti morajo biti urejene pred izdajo gradbenega dovoljenja.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva.

OPPN v poglavju Obveznosti investitorjev in izvajalcev (26. člen) določa, da mora investitor morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, sanirati na svoje stroške. Časovnih rokov za izvedbo gradnje pa v OPPN ni mogoče opredeljevati.

V OPPN je določeno, da mora investitor urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetsko infrastrukturo ter jih brezplačno predati v upravljanje Mestni občini Ljubljana (25. člen OPPN – pogodba o opremljanju). Šele po končani gradnji se izkaže točno stanje v prostoru, ki se prikaže v geodetskem načrtu. Zahtevi za izdajo uporabnega dovoljenja mora biti (med drugim) priložen geodetski načrt novega stanja zemljišča po končani gradnji. Ker se pravne ureditve nepremičnin lahko urejajo le na podlagi dejanskega stanja, ne pa predvidenega, je določeno, da se pogodba sklene v postopku pridobivanja upravnega dovoljenja.

11. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA REŠITVE IN UKREPE ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

11.1. Janko Štepec, Robičeva 6

Glede na predstavljene gabarite investitorjevega zelenega projekta menim, da bi ob realizaciji le tega v nadaljevanju bistveno in nesprejemljivo padla kvaliteta bivanja v navedenem območju in sicer predvsem zaradi naslednjih razlogov:

– problem širin intervencijskih poti...

11.2. Brigita Kryžanowski, Robičeva 10

Sramotno je navajanje Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč v 21. členu predloga akta! Navedena uredba je prenehala veljati 03.11.1996 (http://zakonodaja.gov.si/rpsi/r09/predpis_URED929.html). Sramotno je navajanje 68. člena Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami! Navedeni člen določa financiranje graditve zaklonišč (<http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?urlid=200651&stevilka=2182>).

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva.

OPPN določa kakšne morajo biti intervencijske poti. Do novo predvidenega objekta so predvideni dovozi in površine za delovanje intervencijskih vozil, skladno s standardom SIST DIN 14090. Intervencijske poti izven vozišč morajo biti ustrezno tlakovane in ozelenjene, dimenzionirane na 10 ton osnega pritiska. Širina intervencijskih poti je minimalno 3,0 m, najmanjši zunanji radij obračanja 10,50 m. Intervencijske poti potekajo po odbodnih cestah in ulicah ter na ploščadi pred objektom tako, da je omogočena krožna vožnja. Na ploščadi bo zagotovljen nemoten dovoz in dostop. Ustreznost določil preverja Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, ki na predlog OPPN tudi poda mnenje o skladnosti OPPN s smernicami.

Uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč navedena v 21. členu OPPN, je bila objavljena 19.10.1996 v Uradnem listu RS št. 57/96. Navedena uredba v svojem 13. členu določa: „Z dnem uveljavitve te uredbe prenehajo veljati: uredba o graditvi in vzdrževanju zaklonišč (Uradni list RS, št. 33/92 in 18/93)“. Uredba, objavljena v Uradnem listu RS, št. 57/96 je začela veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu, to je 3.11.1996, kar pomeni, da je ta dan prenehala veljati uredba, objavljena v Uradnem listu RS št. 33/92 in 18/93.

V smernicah Ministrstva za obrambo, Uprave RS za zaščito in reševanje, je podana zahteva, da je (poleg Uredbe o graditvi in vzdrževanju zaklonišč - Uradni list RS, št. 57/96), pri gradnji objektov treba upoštevati tudi 68.člen Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami.

12.PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA SLIKOVNO GRADIVO JAVNE RAZGRNITVE

12.1. Andreja Strle, Robičeva 6, Ljubljana

Glede na časovno stisko bi rada samo opozorila arhitekta in drugo javnost, da je načrt, ki nam ga prikazujete, zavajajoč v smislu 3D projekcije.

Hotel Ljubljana, na primer, je visok 7 nadstropij, na skici pa je prikazan celo višji kot 9-nadstropna zgradba, katera je predmet razgovora.

STALIŠČE:

Pojasnilo.

Hotel Ljubljana-Domino je v trodimenzionalnih prikazih zrisan kot kubus, katerega višina je sestavljena iz dveh pritličnih servisnih etaž, ki so precej višje od običajnih v stanovanjski gradnji in osmih nadstropij hotela, ki so zaradi razvoda instalacij oziroma instalacijskih koridorjev v nam nevidnih medetažah, tudi višje od tistih v stanovanjski gradnji. Po višini je teh deset etaž enakih enajstim „stanovanjskim“ etažam, kar je upoštevano v prikazu.

13.PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

13.2. nečitljiv podpis (1.)

Prav tako zahtevam ponovno javno obravnavo, kjer bomo dobili krajanje odgovore na zastavljena vprašanja in kjer bomo z predstavnikom MOL-a in investitorjem normalno komunicirali.

13.3. nečitljiv podpis (2.)

- Pričakujem sklic ponovnega sestanka po dopustu.
- P.S.: Knjiga pripomb ima le 10 listov!

13.4. Iniciativni odbor (1.) POZIV KRAJANOM!

Nekaj uvodnih besed

Na sestanku 9.7.08 nam je bila s strani MOL-a (zastopnik ga. Jovan Barbara), investitorja (Akropola d.o.o. zastopnik direktor g. Erjavec) in predstavnika četrtne

skupnosti (zastopnik g. Grebenc) na aroganten način in brez argumentov predstavljena iniciativa investitorja (Akropola d.o.o.) o pozidavi območja med Dunajsko cesto in Robičevo. Investitor Akropola d.o.o. želi zgraditi na omenjenem zemljišču več kot 40 m visoko stolpnico, z cca 130 stanovanji, 300 parkirnimi mesti v kletih z izvozom na Robičevo in za nameček še cel kup poslovnih prostorov.

- Na vprašanje našega krajana, ki se je odzval na v dokumentaciji zapisan nonsens, da omenjeni objekt ne bo bistveno vplival na povečanje prometa, smo od gospe Jovan dobili odgovor, da je bila o tem izdelana prometna študija. Potem, ko jo je krajan vprašal, ali lahko vidi prometno študijo, pa smo dobili od nje odgovor, da ni dolžna razobešati naokoli študij. Napisano govori samo zase, pripomnili bi edino, da take ljudi plačujemo občani, ne vemo pa v službi koga se pojavljajo. Verjetno ob svojih hišah ne bodo dobili stolpnice. Sestanek je bil sklican v času dopustov, pri tem pa vsi krajani niso prejeli vabil.

Zato pozivamo občane, da se v čim večjem številu odzovejo in do 31.07.08 protestirajo z vpisom v knjigo pripomb na Vojkovi 1 v prostorih Četrtna skupnosti Bežigrad.

- In zahtevajo nov sestanek katerega bodo vabljeni vsi prizadeti krajani, bo ustrezno voden z potrebno dokumentacijo in ne bo sklican v času dopustov.

Na nas je, da povzdignemo svoj glas, kajti namesto nas ga ne bo nihče!

13.5. Bojana Milič, Zupanova 4, in Slavka Alič, Štembalova 15 (sedem podpisov)

Podpisani zgoraj (Bojana Milič, Zupanova 4, in Slavka Alič, Štembalova 15) se v prvi vrsti ne strinjajo z načinom te javne razgrnitve osnutka, ki poteka v času dopustov, z namenom, da bi se javne obravnave udeležilo čim manj prebivalcev naše soseske. Zato zahtevamo ponovno javno obravnavo gradiva.

Lahko bi popisala še veliko listov papirja z argumenti proti tej gradnji v naši soseski, torej, že kot na začetku omenjeno zahtevamo ponovno javno obravnavo osnutka odloka, ki ne bo v času letnih dopustov.

Bilo bi spodobno, kar sedaj ni, če bi vso razpravo »tempirali« drugače! Vsiljenih (političnih) rešitev je že doslej preveč!

13.6. Marjana Pavlin – Marinšek, Štembalova 20

Velik poseg v okolje, kar omenjena gradnja je, ne sme biti narejena brez soglasja sosedov. Naša pravica, ki je ustavna pravica, ne sme biti kršena, zaradi pravice nekoga drugega.

13.7. Janko Štepec, Robičeva 6

- Zakaj je bila izdelana le ena varianta kot osnova za pripravo OPPN? Predvidene so najmanj tri različne rešitve na osnovi katerih se lahko potem MOL ob upoštevanju vseh vidikov in mnenja prebivalcev sosesk odloči za podlago in izdelavo novega OPPN. Ta pogoj ni bil izveden in ne omogoča strokovne in pravilne ocene in izbora optimalne različice rešitve.
- Predstavljene niso bile nobene podrobne študije o vplivu objekta in infrastrukture na okolico (PROMETNA in SVETLOBNA študija, protipotresna in požarna varnostna med objekti..., ker bi (so) bile ugotovitve porazne.

13.8. Brigita Kryžanowski, Robičeva 10

- Že predlog urejanja le določenega območja z OPPN – zemljišč, ki jih je investitor uspel pridobiti, je zaskrbljujoč. Širše območje ostaja pokrito z istimi prostorskimi akti – obstoječimi prostorskimi ureditvenimi pogoji med katere se popolnoma nekompatibilno umešča nova ureditev.
- In v poduk pripravljalcem in poročevalcem. Ne obstajajo predpisi o graditvi objektov in urejanju prostora! Obstaja Zakon o graditvi objektov ter Zakon o prostorskem načrtovanju!
- Zahtevam tudi ponovni sestanek s predstavniki MOL-a in investitorja na katerega bodo vabljeni vsi prizadeti krajani in ne bo sklican v času poletnih počitnic.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva.

Prostorske akte se javno razgrinja z namenom, da se javnosti predstavi predvidene posege - namembnost ter način in obseg gradnje. Javna razgrnitev dopolnjenega osnutka OPPN za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice je bila izpeljana skladno z veljavnim Zakonom o prostorskem načrtovanju, ki določa način objave in trajanje javne razgrnitve. Ker je bila javna razgrnitev predvidena v času dopustov, je bilo odločeno, da bo trajala dlje (39 dni), kot pa je predpisano (30 dni). Javna obravnava je del javne razgrnitve. V času javne razgrnitve in na javni obravnavi se sprejemajo pripombe na razgrnjeni prostorski akt. Kdor se ne more udeležiti javne obravnave, lahko svoje pripombe poda pisno z zapisom v knjigo pripomb ali po pošti, tudi po elektronski pošti. Ko se je izkazalo, da je to potrebno, je bila knjiga pripomb dopolnjena z dodatnimi listi.

Za pripravo OPPN so bile izdelane tri variantne rešitve. Dopolnjeni osnutek OPPN je izdelan na podlagi na MOL izbrane rešitve. Študije, ki so podlaga za pripravo prostorskih aktov, ni potrebno razgrinjati. V obrazložitvi prostorskega akta se navede izsledke študij. Variantne rešitve in študije, ki so bile izdelane v postopku priprave OPPN so bile v času javne razgrnitve, so še in bodo ves čas veljavnosti akta (če bo sprejet) dostopne na Oddelku za urejanje prostora, Poljanska 28.

Podlaga za načrtovane ureditve je dopolnjeni osnutek Strateškega in Izvedbenega prostorskega načrta, ki v sklopu zasnove oblikovanja mesta, podaja določila za posege v prostor na območju MOL in usmeritve za pripravo OPPN-jev, kjer so ti predvideni. OPPN za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice bo določila sedaj veljavnega prostorskega akta (PUP) v območju OPPN nadomestil s svojimi določili. V območju izven območja OPPN pa bo določila PUP nadomestil Izvedbeni prostorski načrt.

Soglasja k nameravani gradnji dajejo pristojni soglasodajalci in stranke v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Zakon o graditvi objektov določa, da je stranka v postopku izdaje gradbenega dovoljenja za objekt na območju, ki se ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom (OPPN), samo investitor.

Slovar slovenskega knjižnega jezika opisuje „predpis“ kot „pravno veljavno določilo o posamezni stvari, zadevi“, „zakon“ pa kot splošno veljaven pravni predpis z najvišjo pravno močjo, podrejen ustavi.

14. PRIPOMBE, KI SE NANAŠAJO NA ZMANJŠANJE VREDNOSTI OKOLIŠKIH OBJEKTOV PREDVIDENEGA OBJEKTA

14.1. Iniciativni odbor (1.) POZIV KRAJANOM!

Poslabšanje življenjskih pogojev v soseski

Omenjeni objekt smatramo za degradacijo prostora in zmanjšanje kvalitete življenja v naši skupnosti v sledečih točkah:

- zmanjšanja vrednosti naših nepremičnin

14.2. Vid Mavec (za stanovalce v Robičevi 8)

Upoštevati je treba tudi, da se nam bo vrednost nepremičnin bistveno zmanjšala. ZAKAJ?

14.3. Janko Štepec, Robičeva 6

Glede na predstavljene gabarite investitorjevega zelenega projekta menim, da bi ob realizaciji le tega v nadaljevanju bistveno in nesprejemljivo padla kvaliteta bivanja v navedenem območju in sicer predvsem zaradi naslednjih razlogov:

de facto posledično veliko zmanjšanje same vrednosti nepremičnin in razvrednotenje celotnega kompleksa stanovanjskih hiš (Robičeva, Zupanova, Štembalova...), kar izničuje napore in dolgoletna vlaganja individualnih lastnikov za ohranjanje kvalitete in videza soseske (v skladu in okviru PUP). To dodatno pomeni realno oškodovanje in bi bilo predmet posameznih ali skupinskih odškodninskih tožb do investitorja ob neupoštevanju izražene volje in mnenje, oz. nasprotovanj.

14.4. Bogo in Marija Sajovic

Hkrati pa močno upada vrednost naših zemljišč.

14.5. Bogdan Sajovic, Štembalova 22

Posledično bi s tem tudi zmanjšali vrednost naših parcel, kdo pa bi kupil parcelo z nekaj desetmetrskim zidom pred očmi. Morda pa je tudi to namen investitorja, da bi na tak načina poceni prišel še do ostalih parcel, potem, ko bi nam zagrenil življenje, najprej z ropotom gradnje, nato pa z zidom pred očmi.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva.

Zmanjšanje (ali povečanje) vrednosti sosednjih zemljišč, kot posledica izvedbe z OPPN predvidenih posegov, prostorski akt ne more določati.

Med pripombami, prispelimi v času javne razgrnitve, je bilo pripombam ge. Brigitte Kryžanowski priloženo tudi izvedeniško mnenje, ki ga je izdelal Alojzij Boh, univ.dipl.ing., Sodni izvedenec in cenilec za gradbeno stroko ter Cenilec nepremičnin s certifikatom Agencije RS za privatizacijo, Celovška c. 300, 1210 Ljubljana – Šentvid. V izvedeniškem mnenju je navedeno, da lastnik poročila – izvedeniškega mnenja ali njegove kopije nima pravice javne objave dela ali celote poročila, niti ga ne sme uporabljati za noben drug namen brez pisne privolitve cenilca. Ker poročilu pisna privolitev cenilca ni bila priložena, mnenja ne navajamo. Zaključno mnenje cenilca se nanaša na vpliv gradnje predvidenega objekta na objekt Robičeva 10 ter na zmanjšanje vrednosti objekta Robičeva 10, kot posledico teh vplivov.

STALIŠČE:

Pojasnilo.

OPPN v poglavju Obveznosti investitorjev in izvajalcev (26. člen) določa, da mora investitor morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, sanirati na svoje stroške.

Zmanjšanje (ali povečanje) vrednosti sosednjih zemljišč, kot posledica izvedbe z OPPN predvidenih posegov, prostorski akt ne more določati.

I.II. PRIPOMBE, DANE V ČASU JAVNE OBRAVNAVE

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice je bil predstavljen na javni obravnavi dne 9.7.2008, v sejni sobi MOL, MU, Službe za lokalno samoupravo, Vojkova 1. Na njej so sodelujoči izpostavili naslednje pripombe, mnenja in pomisleke:

1. Občan je imel vprašanje glede hiš, ki se nahajajo ob objektu in niso bile prikazane pri grafičnem prikazu, ter vprašanje glede prometne navezave, ki pri grafični projekciji ni bila vidna.

STALIŠČE:

Pojasnilo

Hiše, ki sedaj stojijo na območju OPPN, so v celoti predvidene za rušenje. Vsi ostali sosednji objekti ostajajo takšni kot so in so zato upoštevani v celotnem grafičnem delu dopolnjenega osnutka OPPN. V tlorisnih projekcijah so vidni na katasterskem in geodetskem prikazu, v trodimenzionalnih prikazih pa so prikazani kot kubusi, takšnih dimenzij kot so v naravi.

2. Mene pa zanima sledeče... Sedaj je še veljaven PUP iz leta 2000. Objekt na vogalu Kadilnikove in Dunajske je bil zgrajen po spremembi tega prostorskega načrta in objekt je grajen v višini P+2 ob Dunajski cesti, v notranjost – ob Kadilnikovi ulici, pa je zgradba 5-nadstropna, kar ni v skladu s tem, kar pravite, da naj bi bile ob Dunajski – aveniji zasnovane visoke zgradbe. Kar je zelo velika sprememba iz prostorskega akta ki je še včeraj veljal na planiranje 13 nadstropne stavbe, ki je celo višja od hotela Domina. Cilj tega je torej spremeniti prostorske ureditvene pogoje zato, da boste lahko tako visoko stavbo notri zgradili. Po veljavnem PUP-u lahko ob Dunajski zidate samo P+2. Že ko se je delala sprememba prostorskega akta na P+6 za objekt na Kadilnikovi, bi pričakoval da bo tak tudi objekt ob Dunajski, sedaj pa je le-ta

planiran 1x višji – 13 nadstropij. Saj razumem, da naj bi bila Dunajska avenija, ampak če urbanistično gledano od Srednje gradbene šole, mimo Gorenja, AMZS in Avtocommerca – to je vse 6 nadstropno. In tako bi pričakovali, da lahko zgradite max. 6 nadstropij in nato naj se dviga višina stavb proti špici ob obvoznici. Tako bi se celotna panorama zaključila na tej višini.

3. Da dokončam svojo misel. Saj nam je jasno, da če so se začele graditi visoke stavbe ob Dunajski cesti in da naj bi bila Dunajska avenija. Vendar mi občani iz BS 2/5 pristajamo, da je to 6-nadstropna stavba.
4. Kako je lahko občina dala soglasje na tako višino?
5. Ali se prostorski akt prilagaja investitorju, ali investitor PUP-u?
6. Mene pa zanima, kako ste investitor prišli na idejo da iz veljavnega PUP P+2 projektirate 13-nadstropno zgradbo?
7. Še enkrat bom vprašal, kar sem že prej: Če je celotna Dunajska od Stadiona gor šestnadstropna, špica ob obvoznici - WTC, pa višja, kako ste vi prišli do 13 nadstropij, kar je več kot hotel? Tak urbanizem je čisto neurejen. Če naj bi bila Dunajska z višjimi stavbami (p+5), kako so lahko tik ob Dunajski c. za transformatorjem pred kratkim zgradili enonadstropno hišo, v bližini pa bi vi gradili 13 nadstropno hišo. Naš predlog je da zgradite objekt do 6 nadstropij. Tako bo rešeno tudi vse osončenje. Potem pa bi se objekti dvigali do špice pri WTC. Naj se da v zapisnik in v pripombe, da se krajani strinjamo z objektom P+6.
8. Usmeritve so eno in to tam kjer so možnosti. Če pa je že celotna Dunajska 6-nadstropna. Ne morete pa skočit iz 2 nadstropij na 13 nadstropij. Tudi nove stavbe na drugi strani Dunajske so 5 - 6 nadstropne. Naj zaključim, stavba naj bo P+6 nadstropij.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva

Podlaga za načrtovane ureditve so usmeritve Strateškega in Izvedbenega prostorskega načrta v pripravi, ki v sklopu zasnove oblikovanja mesta, ob vpadnicah predvidevajo koncentracijo razvoja mesta z višjimi objekti in večjo gostoto pozidave. Sedaj veljavni prostorski akt - „PUP Dunajska“, ki je bil izdelan pred novimi usmeritvami, takih posegov ne omogoča, zato je treba pripraviti nov prostorski akt – OPPN (občinski podroben prostorski načrt). OPPN se začne pripravljati ko je znana investicijska namera, ki bo nameravano gradnjo tudi uresničila. Predvideni posegi se morajo prilagajati usmeritvam oblikovanja mesta, ki jih določi MOL (Strateški in Izvedbeni prostorski načrt). OPPN bo določila „PUP Dunajska“ v območju OPPN nadomestil s svojimi določili.

9. Osebnost mene senca nove hiše ne bo motila, vse tiste, ki pa imajo hiše za novo stavbo, bodo pa v senci.
10. Mene osebno te visoke stavbe ne motijo. Odvisno je le, na kaj se navezujejo, saj je čisto drugače če se na individualne hiše in mečejo senco na njih.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva

V sklopu priprave osnutka OPPN je bila izdelana študija osončenja. Študija preverja osončenost novega objekta in posledično osončenost sosednjih objektov, v štirih obdobjih leta, v času obeh ekvinokcijev, jesenskega in spomladanskega ter v času obeh solsticijev, poletnega in zimskega. Slovenska zakonodaja nima predpisa, ki bi določal zahtevano osončenost, obstaja le priporočilo („Raymondov diagram“), ki priporoča osončenost za poletni solsticij 5 ur/dan, ob ekvinokcijah 3 ure/dan in ob zimskem solsticiju 1 uro/dan. Rezultat študije je pokazal, da imajo vsi obravnavani objekti, tako obstoječi kot novo predvideni, dovolj sonca oziroma zadoščajo priporočenim kriterijem osončenja.

11. Ali je Akropola investitor ali samo papirje urejajo?

STALIŠČE:

Pojasnilo

Akropola d.o.o. je investitor in izdelovalec dokumentacije.

12. Imam še pripombo glede prometa. Že od leta 2003 imamo na tem območju probleme z mirujočim prometom, ki smo jih na občini tudi poskusili rešiti. Na podlagi pomoči šole, so se na teh ulicah tudi naredili »ležeči policaji«, vendar problem parkirišč na Kadilnikovi, Zupanovi in Robičevi še zmeraj ni rešen. Hiše na tem območju so grajene večinoma tako, da nimajo garaž. Marsikdo si je potem na dovozu naredil garažo.
13. Meni se zdi zelo problematično, da je iz Robičeve ulice dovoz v garažo za 300 avtomobilov. To pomeni veliko obremenitev za ulico, ki v obe smeri sploh ni prevozna in je zaparkirana. Že zdaj je promet po tej ulici nemogoč, kako bo ko bo še dodatnih 300 avtomobilov. Že zdaj čakamo po 10 min, da pridemo na glavno cesto, saj se po teh ulicah napajajo tudi podjetja v bližini, marsikdo pa jo izkorišča za bližnjico. Predlagam da se zagotovijo dodatna parkirišča, da ne bo Robičeva še bolj zaparkirana in zagotovi še dodaten izvoz. Po vaših načrtih je ulica prevozna v obe smeri, v realnosti pa fizično ni prevozna.
14. S tem, da se spreminjajo prostorski akti zaradi potreb posameznih objektov, pade cel koncept urejanja Dunajske ceste. Rad bi se osredotočil le na promet, saj se mi zdi ta pri načrtovanju zapostavljen. V gradivu piše: Promet se ne bo bistveno povečal. Kje je ta izračun? Koliko bo prometa v tisti hiši ki se zdaj gradi in koliko ga bo še, v teh ki se načrtujejo? Tak način načrtovanja je »okrog prinašanje ljudi«, saj vsak gleda le svojo hišo in danes, kaj bo pa iz vsega tega nastalo...? Vi ne morete na tak prometni sistem kot je, obesit karkoli. Lahko da imate narejen izračun, vendar ga tukaj niste pokazali.
15. Potem pa pokažite prometno študijo.
16. Najprej je Smelt naredil garaže, potem je prišel WTC, ki je načrtoval zakup garaž od Smelta, nato so zgradili hotel, kateri sploh ne bi smel imeti dovoljenja, saj za dostop z avtobusom do hotela uporabljajo Kadilnikovo, *Rožičevo** in Zupanovo ulico. Dovoljenje za hotel so dobili na osnovi zakupa garaže v Smetlu, ki je bila že 3 x zakupljena. Zdaj pa se gradi še objekt na vogalu Zupanove/Dunajske. Največji problem na tem območju je promet in na ta problem že leta in leta opozarjamo – že odkar so Avtocommercu dovolili dostop po Štembalovi in ne le mimo AMZS. Četrtni skupnosti predlagam, da zahteva da se celotno območje reši – predpišejo naj se višine in kako bo to šlo... Gradnja bloka na Kadilnikovi je potekala 3 leta, potem se še dve leti vseljujejo in tako 5 let poslušamo kamione... Enako je sedaj za nov objekt na Zupanovi. Pojdite pogledat: po 30 kamionov stoji na *Rožičevi**, tako da sploh ne moreš z dvorišča.
17. Sedaj je izkop, nato bo sledil dovoz materiala, hruške z betonom... vsi ti preobremenjeni kamioni bodo stali na tej ulici... Že od gradbišča, ki bo še nekaj let je območje preobremenjeno s prometom. Potrebno je narediti študijo celega območja... ampak promet bi morali rešiti na celemu BS ... od Smelta do Vojkove, Palmejeve in Avtomcommerca. Ves ta promet so nam obesili, na edino semaforizirano križišče, vse ostale so pa zaprli.
18. Prosim za vašo razlago ali predloge za izboljšanje prometne situacije.
19. Občanka je opozorila, da je Robičeva ulica preozka, da bi se srečala dva avtomobila. Če pa je parkiran še kakšen avtomobil, pa je še toliko težje.
20. Če pogledamo to območje (Dunajska / Robičeva), se bo gostota povečala za 300 %. Prometno je situacija na tem območju že zdaj nemogoča. Ob prometnih konicah zjutraj-popoldan, je nemogoče sploh zaviti na ulico.
21. Občani se v tem območju soočamo s problemom parkiranja – saj so naše ulice postale parkirišča za okoliške poslovne prostore.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva

V postopku priprave OPPN je bila, z namenom preveritve obstoječega prometa in priklopa novo predvidenega objekta nanj, izdelana strokovna študija – Analiza prometa na območju Dunajske, Kadilnikove, Robičeve in Zupanove ulice. Na podlagi dejanskega stanja

v prostoru (štetje prometa) je narejen izračun prometnih obremenitev generacije in atrakcije prometa in preverbe le-teh v času prometnih konic. Iz predloženih izračunov je ugotovljeno, da uporaba predvidenega objekta ne bo bistveno vplivala na povišanje prometnih obremenitev ne na Kadilnikovi, ne na Robičevi in celo ne na Zupanovi ulici, razen v času jutranje konice. Prav tako ne bo vplivala na znižanje prometne varnosti, niti na ostale parametre v prometu oziroma na splošni nivo odvijanja prometa na tem delu Dunajske ceste, kjer so obremenitve sicer že danes visoke.

Študije, ki so podlaga za pripravo prostorskih aktov ni potrebno razgrinjati. V obrazložitvi prostorskega akta se navede izsledke študij. Prometna študija in ostale študije so bile, so še in bodo ves čas veljavnosti akta (če bo sprejet) dostopne na Oddelku za urejanje prostora, Poljanska 28.

Za izgradnjo in uporabo vsakega objekta je treba na parceli, namenjeni gradnji objekta zagotoviti zadostno oziroma s predpisi zahtevano število parkirnih mest za vse uporabnike objekta: stanovalce, zaposlene in obiskovalce.

22. Na prikazu ki smo ga prej videli, ni prometne povezave na Dunajsko, širitve in tramvaja.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva

Povezovanje z Dunajsko in predvidena širitev Dunajske je prikazana na karti 2 – Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora.

23. V gradivu je napisano, da bo potrebno zamenjati vodovod, vročevod....V projektu je omenjeno da iz 100 na 150, pa na 200... pa vse zaradi te hiše. Kje pa so druge? Zdaj bo pa jutri, ko bo še ena hiša, stare napeljave spet zamenjevali? Kompletно območje mora biti projektirano tako kot se spodobi. Vse ostalo so finte za posamezne primere. Potem pa investitor gre, pobere kar je za pobrat...

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva

Določila glede komunalnih ureditev se pripravijo na podlagi smernic pristojnih nosilcev urejanja prostora. Le-ti pri novih ureditvah upoštevajo širše območje od območja OPPN. Ravno zato so se na Energetiki Ljubljana odločili, da je treba pri izvedbi predvidenih posegov vročevod povečati toliko, da bo nanj v prihodnosti mogoče priklopiti še morebitne druge nove objekte. Ostali komunalni vodi so že sedaj dovolj zmogljivi. Seveda pa je potrebno za vsak nov objekt izvesti nov priklop.

24. Sedaj se zida stavba do pločnika. Kaj je z zelenico, ki je med pločnikom in parcelo. Ali ni to javna površina?

STALIŠČE:

Pojasnilo.

Predvideni objekt na vzhodni strani sega do roba parcele, ki je v investitorjevi lasti. Zelenica, ki je med pločnikom in parcelo je javna površina - del parcele Robičeve ulice, bo tlakovana in bo ostala površina, namenjena javnemu dobru.

25. Vprašanje glede zelenih površin: osnutek odloka predvideva 15 m² zelenih površin na stanovanje (od tega 6 m² za otroško igrišče). Če upoštevamo velikost parcele, zmanjšano za javne površine in stavbišče, ob predpostavljenih 150-tih stanovanjih, pogoj 15m² zelenih površin na stanovanje ne more biti izpolnjen. V gradivu navajate, da se boste širili na sosednja območja. Kaj ste s tem mislili?

STALIŠČE:

Pripomba se delno upošteva.

Dopolnjeni osnutek OPPN določa, da je treba urediti minimalno 15 m² zelenih površin na stanovanje. V predlogu OPPN se stavek preoblikuje tako, da se glasi: „Na gradbeni parceli objekta je treba zagotoviti vsaj 15 m² zelenih površin na stanovanje, od tega se 4 m² na stanovanje nameni za igralne površine.“

V skladu z določili Izvedbenega prostorskega načrta je ob mestnih vpadnicah znotraj avtocestnega obroča v pasu 100 m, merjeno od roba regulacijske linije mestne vpadnice, izjemoma dopustno zagotoviti do 35 % zelenih površin na stanovanjsko enoto v večstanovanjskih objektih tudi na strehah objektov, ki so urejene kot odprte terase, pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100 m² in mora biti urejena kot zelena ureditev, namenjena stanovalcem v objektu in igri otrok, ter ustrezno zavarovana. V predlogu OPPN se 13. člen dopolni z določilom: „Izjemoma je dopustno zagotoviti do 35 % zelenih površin na stanovanjsko enoto tudi na strehah objektov, ki so urejene kot zelene površine.“.

I. III. PRIPOMBE, DANE OB OBRAVNAVI DOPOLNJENEGA OSNUTKA AKTA NA ODBORU ZA UREJANJE PROSTORA IN URBANIZEM

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice je Odbor za urejanje prostora in urbanizem obravnaval na 19. seji, ki je bila 1.7.2008 in ga, skupaj s pripombami odbora, sprejel. Pred sejo je odbor prejel še dodatno gradivo, mnenje Sveta Četrtna skupnosti Bežigrad.

PRIPOMBE:

1. Predlagatelj naj na seji Mestnega sveta MOL predstavi regulacijske elemente Dunajske ceste in upoštevanje teh na predelu predmetnega akta;
2. Predlagatelj naj predstavi možne spremembe in pomike objekta v notranjost območja urejanja, pod previsom stavbe brez arkad.
3. Odbor podpira usmeritev za možno izvedbo pločnika ustrezne širine ob Dunajski cesti, tudi do 4.00 m širokega peščevega hodnika ob Dunajski cesti;

STALIŠČE:

Pripombe se delno upoštevajo.

V postopku priprave Strateškega in Izvedbenega prostorskega načrta, po na seji podanih pripombah Odbora, je bilo na MOL odločeno, da se predvideni profil razširitve Dunajske ceste spremeni. Novo predvideni profil Dunajske ceste je širok 37 m, od tega sta na obeh straneh pločnik z drevoredom 5 m in kolesarska steza 1,5 m, vozni pasovi skupaj pa 24 m. Referenca za novo robno linijo profila na vzhodu (zunani rob pločnika) je 4 m zahodno od gradbene linije objekta na zemljišču parc.št. 338/4, k.o. Brinje I. Objekti na vzhodni strani Dunajske morajo imeti 3 m arkade na svojem zemljišču (ne v profil ceste), višine P+1. Predlog OPPN se je spremenil, prilagodil novo predvidenemu profilu Dunajske ceste.

I. IV. PRIPOMBE, DANE OB OBRAVNAVI DOPOLNJENEGA OSNUTKA AKTA NA MESTNEM SVETU

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval na 19. seji, ki je bila 7.7.2008 in ga, skupaj s pripombami iz razprave ter predlogi Odbora za urejanje prostora in urbanizem, sprejel.

1. PRIPOMBA: g. Miha Jazbinšek

Profil Dunajske je definiran od Masarykove pa do Ruskega carja in naprej. Zdaj se nam dogaja prvič, da posega neka arhitektura, kot smo slišali, 2,5 m v ta koridor. Dogaja se tudi to, da je ob glavni mestni vpadnici, ki naj bi imela šest prometnih pasov, pred tako dominantno hišo, pod arkadami, predvidena samo 2,5 m široka peščeva površina. Pri upoštevanju debeline stebrov arkad dobimo pločnik širok samo 1,5 m.

Na seji Odbora za urejanje prostora in urbanizem je bilo sklenjeno, da mora biti pločnik širok 4 m. Kar pomeni, da je treba predvideni objekt za cca. 2,5 m umakniti navznoter!? Zato, da se ne posega v vpadnico, katere širina je določena s planom in

s PUP-om. Ne nasprotujem temu, da se garaže gradi pod javnim dobrom. Nesprejemljivo pa je, da se cel pas širine 2,5 m ukrade javnemu dobru. Danes veljavni PUP določa nezazidljiv koridor širine 46 m, od fasad na zahodni strani Dunajske do fasad na vzhodni strani Dunajske. OPPN pa predvideva le pritlično fasado na meji koridorja, nadstropne etaže pa segajo v koridor. Sramota je, da je v OPPN načrtovan le 1 m širok pločnik.

STALIŠČE:

Pripomba se delno upošteva.

V postopku priprave Strateškega in Izvedbenega prostorskega načrta, je bilo na MOL odločeno, da se predvideni profil razširitve Dunajske ceste spremeni. Novo predvideni profil Dunajske ceste je širok 37 m, od tega sta na obeh straneh pločnik z drevoredom 5 m in kolesarska steza 1,5 m, vozni pasovi skupaj pa 24 m. Referenca za novo robno linijo profila na vzhodu (zunani rob pločnika) je 4 m zahodno od gradbene linije objekta na zemljišču parc.št. 338/4, k.o. Brinje I. Objekti na vzhodni strani Dunajske morajo imeti 3 m arkade na svojem zemljišču (ne v profil ceste), višine P+1.

2. PRIPOMBA: g. Slavko Slak

Gospod podžupan Koželj je v poročilu Odbora za urejanje prostora in urbanizem rekel, da Odbor podpira ta akt, skupaj s pripombami. Jaz računam, da ste s tem mislili tudi na pripombe četrtne skupnosti in da bodo v fazi do priprave predloga seveda maksimalno upoštevane. Seveda, tudi sam osebno menim, da je FSI 3,87 res zelo velik, glede na to območje. In bi morda zahtevo ali pa pričakovanja po enormnih zaslužkih investitorja bilo potrebno na nek način omejiti.

STALIŠČE:

Pripomba se ne upošteva.

Na seji Odbora je bilo sklenjeno, da Odbor podpira akt skupaj s pripombami, podanimi na seji. Četrtna skupnost ima, v skladu s Statutom MOL, možnost svoje pripombe oz. mnenje podati na seji Mestnega sveta, lahko pa jih podajo tudi v času javne razgrnitve.

Podlaga za načrtovane ureditve so usmeritve Strateškega in Izvedbenega prostorskega načrta v pripravi, ki v sklopu zasnove oblikovanja mesta, ob vpadnicah predvidevajo koncentracijo razvoja mesta.

3. PRIPOMBA: g. Roman Kolar

Jaz pa pogrešam, glede na grafični del OPPN, parkirišča, oziroma prostor za mirujoči promet obiskovalcev stanovanj. Ne lastnikov oziroma stanovalcev, ampak obiskovalcev stanovanj in obiskovalcev gostinskih lokalov. Slišali smo, da je predviden normativ dve parkirni mesti na stanovanje in eno parkirno mesto na 30 m² poslovnih površin. V OPPN so vse površine za mirujoči promet predvidene le v kletnih etažah? Plačljive seveda?

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva.

V z OPPN določenem normativu (dve parkirni mesti na stanovanje in eno parkirno mesto na 30 m² bruto poslovnih površin) so že upoštevane tudi potrebe za obiskovalce predvidenega objekta, vendar pa v dopolnjenem osnutku ni bilo podane obveze, da je potrebno predvideti dostopne parkirne površine za obiskovalce. Predlog OPPN se dopolni, v 22. člen, v poglavje mirujoči promet se doda določilo: „Garaža v prvi kletni etaži mora biti dostopna za parkiranje obiskovalcev v času uporabe objekta.“

II. MNENJA IN SOGLASJA, PRIDOBLEJENA K PREDLOGU AKTA

Na predlog akta so bila pridobljena vsa pozitivna mnenja in soglasja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

Osnutek akta je prejelo tudi Ministrstvo, pristojno za varstvo okolja, ki je z odločbo št. 35409-90/2008 z dne 15. 5. 2008 odločilo, da v postopku priprave OPPN, celovite presoje vplivov na okolje ni treba izvesti.

III. DOPOLNITEV AKTA OD DOPOLNJENEGA OSNUTKA DO PREDLOGA

Na podlagi pripomb in mnenj oziroma soglasij je dopolnjeni osnutek akta dopolnjen, spremenjeno je besedilo odloka, usklajene so vse grafične priloge.

V predlogu programa opremljanja so bili dodatno upoštevani stroški za ureditev javnih površin ob Dunajski cesti v višini 744.477,23 EUR, zaradi česar so se povečali skupni in obračunski stroški za gradnjo nove komunalne opreme. V predlogu programa opremljanja so upoštevane korigirane neto tlorisne površine načrtovanega objekta, povzete iz predloga OPPN, zaradi česar se povečajo obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo. Zaradi povečanja obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo, se povečajo skupni obračunski stroški, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka.

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

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

Novo besedilo v predlogu je krepko, besedilo, ki je črtano, je prečrtano:

Na podlagi 61., ~~74.~~ in ~~98.~~**74.** člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in **70/08 – ZVO-1B**) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana naseji dne.....sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt (v nadaljevanju OPPN) za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice, 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,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen

(prostorske ureditve, ki se sprejemajo z OPPN)

Ta odlok določa odstranitve obstoječih objektov, gradnjo večstanovanjskega objekta s poslovnimi prostori, ureditev zunanjih površin, pripadajočih infrastrukturnih ureditev ter gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

3. člen

(sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del, ki obsega naslednje grafične načrte:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1 Izsek iz dolgoročnega plana | M 1:5000 |
| 2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:500 |
| 3. Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1 Katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:500 |
| 3.2 Geodetski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:500 |
| 3.3 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu | M 1:500
M 1:500 |
| 3.4 Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu | M 1:500
M 1:500 |
| 4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev | |
| 4.1 Ureditvena situacija – odstranitve | M 1:500 |
| 4.2 Ureditvena situacija – pritličje z zunanjo ureditvijo | M 1:500 |
| 4.3 Ureditvena situacija – tipična etaža | M 1:500 |
| 4.4 Ureditvena situacija – 1. klet | M 1:500 |
| 4.5 Ureditvena situacija – strehe in prerezi | —M |
| 1:500 | |
| 4.6 Fasade | M 1:500 |
| 4.7 Zbirni načrt komunalne javne infrastrukture | M 1:1000 |
| 4.8-7 Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija | M 1:500 |
| 4.9-8 Načrt intervencijskih poti | M 1:500 |

4. člen

(priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz strateškega prostorskega akta,
- ~~2. prikaz stanja v prostoru,~~

2. **obrazložitev in utemeljitev OPPN,**
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- ~~5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,~~
5. **prikaz stanja v prostoru,**
6. program opremljanja,
7. povzetek za javnost.

5. člen
(izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Akropola d.o.o., Dunajska 21, Ljubljana, pod številko projekta 101/2008 v maju 2008.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen
(območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN obsega osrednji del zazidalnega bloka, omejenega z Dunajsko cesto na zahodni, z Zupanovo ulico na severni, Robičevo ulico na vzhodni in Kadilnikovo ulico na južni strani.

Površina območja OPPN znaša 3.747 m².

Območje OPPN obsega zemljišča parc. št. **322/1 del**, 323/1, 323/2, 323/3, 326, 327/1, 327/2, 328/1, 328/2, 328/3, 328/4 in 336/1, vse k.o. Brinje I.

2. Meja

Vse parcele, vključno z mejnimi, se nahajajo v katastrski občini Brinje I.

Meja območja OPPN se prične na zahodnem delu območja, v točki ~~št.~~ 7440, ki se nahaja na tromeji parcel ~~pare.~~ št. 325, 326 in 827/6 ter poteka skozi točke 7447, 7439, vse na meji med parcelama ~~pare.~~ št. 326 in 827/6, se nadaljuje skozi točko 7438, na tromeji med parcelami ~~pare.~~ št. 326, 328/4 in 827/6, se nadaljuje do točke 7437, na tromeji med parcelami ~~pare.~~ št. 328/4, 336/1 in 827/6 ter se zaključi v točki 1125, na tromeji med parcelami ~~pare.~~ št. 336/1, 338/1 in 827/6. Ta del parcelne meje je vzporeden z Dunajsko cesto oziroma parcelo št. 827/6. Nato se parcelna meja zalomi v smeri proti vzhodu in se nadaljuje vzporedno s Kadilnikovo ulico, kjer se iz tromeje med parcelami ~~pare.~~ št. 336/1, 338/1 in 827/6 konča v točki ~~št.~~ 1241, na tromeji med parcelami ~~pare.~~ št. 336/1, 335/1 in 338/1, se ponovno zalomi v smeri proti severu (vzporedno z Dunajsko cesto) v točki ~~št.~~ 7442, do tromeje med parcelami ~~pare.~~ št. 328/3, 335/1 in 336/1 ter se ponovno zalomi v smeri proti vzhodu, poteka skozi točki 7452 in 7453 (vzporedno s Kadilnikovo ulico) do točke ~~št.~~ 7441, na meji med parcelami ~~pare.~~ št. 327/1, 328/2, 329 in 335/1. Meja se nadaljuje v smeri proti severovzhodu, do točke ~~št.~~ 7446 na tromeji med parcelami ~~pare.~~ št. 323/1, 327/1 in 329, skozi točko ~~št.~~ 1153, na tromeji med parcelami ~~pare.~~ št. 323/1, 322/1 in 329, do točke X1, na parceli ~~pare.~~ št. 322/1. Od tu gre meja po Robičevi ulici, proti severozahodu do točke X2, na parceli ~~pare.~~ št. 322/1. V točki ~~322/1 X2~~ se meja zalomi v smeri proti severozahodu, **bolj ali manj** vzporedno z ~~Robičevo~~ **Zupanovo** ulico in se nadaljuje ~~v točki št. 12828~~ **do točke 12815**, na tromeji med parcelami ~~pare.~~ št. 322/1, 323/1 in ~~323/302~~ **do točke št. 12817** **12816**, na tromeji med parcelami ~~pare.~~ št. 302, ~~322/1325~~ in 323/2. V točki ~~št. 12817~~ **se meja zalomi v smeri proti jugozahodu (bolj ali manj vzporedno z Zupanovo ulico), v smeri proti točki 12815 do**

~~točke št. 12816, na meji med parcelama parc. št. 302 in 323/2,~~ se zalomi v smeri proti jugu, ~~do točke št. 12829~~**skozi točko 573**, na meji med parcelami ~~parc. št. 323/2, 323/3 in 325,~~ do točke 7444, na meji med parcelami **št. 323/3, 325 in 326**, kjer se ponovno zalomi v smer proti ~~juzahodu~~**jugozahodu**, vzporedno z Zupanovo ulico, do točke 7448, na meji med parcelama ~~parc. št. 325 in 326 in nato gre do izhodiščne točke št. 7440.~~ Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

Meja ~~poteka~~ območja OPPN je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.1 „Katastrski načrt s prikazom območja OPPN“ in št. 3.2 „Geodetski načrt s prikazom območja OPPN“.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN se nahaja ob Dunajski cesti, v bližini severnega priključka na mestno obvoznico.

Ob Dunajski cesti se vzpostavlja kontinuirana pozidava visokih, večinoma reprezentančnih objektov. Nova ureditev območja OPPN sledi načrtanemu oblikovanju obrobja Dunajske ceste. Zasnova novega stanovanjsko – poslovnega objekta upošteva predvideno linijo obulične zazidave s parterjem objekta ob Dunajski cesti, pred katerim je predviden arkadni hodnik, ki bo vzpostavil nov javni prostor.

Vzhodni del Dunajske ceste je dolgoročno predviden za širitev. OPPN upošteva predviden profil rekonstruirane Dunajske ceste. Ob vzhodnem robu predvidenega voznega pasu se bo ~~zasadil dreved, v podaljšku~~ izvedla kolesarska steza ~~in~~, **v podaljšku uredil** pločnik **z drevedom in tlakovana površina** pod arkadami.

Načrtovana nova ureditev območja OPPN sledi ~~zastavljenem urbanističnem~~**zastavljenemu urbanističnemu** cilju - širitvi severne mestne vpadnice in vzpostavlja mestotvorni ambient, primeren oblikovanju prostora mestne vpadnice.

Območje OPPN oziroma predviden objekt se prometno navezuje na obodne ceste preko Robičeve ulice, s katere je urejen dovoz v garažo objekta. Iz Robičeve ulice je preko Kadilnikove ulice urejen priključek na Dunajsko cesto, ki omogoča priključevanje na mestni promet proti centru mesta in proti mestni obvoznici.

Kolesarski promet z obravnavanega območja se navezuje na obstoječo obojestransko kolesarsko stezo, urejeno vzdolž Dunajske ceste od centra do Ruskega carja.

Ob Dunajski cesti je obstoječe obojestransko postajališče mestnega prometa. Na vseh obodnih cestah območja OPPN so urejeni obojestranski hodniki za pešce. V bližini območja OPPN je urejena **POT** (Pot spominov in tovarištva), dostopna preko Robičeve ulice in Štembalove ulice.

8. člen

(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

V območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča,
- odstranitev obstoječih objektov in naprav,
- gradnja novega objekta,
- postavitve enostavnih objektov,

- urejanje utrjenih zunanjih zemljišč,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture.

9. člen
(namembnost znotraj območja OPPN)

V območju OPPN so dopustne naslednje dejavnosti:

- pritličje in mezanin ob Dunajski cesti:
 - trgovska dejavnost,
 - gostinska dejavnost,
 - poslovna dejavnost in
 - storitvene dejavnosti;
- **v delu pritličja in mezanina, obrnjenem v notranjost kareja, je dopustno urediti servisne prostore lokalov in shrambe stanovanj objekta;**
- nadstropja objekta ob Dunajski cesti, vse nadzemne etaže objekta v notranjosti kareja:
 - stanovanja;
- v kletnih etažah je dopustna ureditev parkirišč, tehničnih prostorov in shramb.

10. člen
(zazidalna zasnova)

~~Objekt je zasnovan v dveh krakih, ki tvorita obliko obrnjene in zalomljene črke L. Daljši krak je vzporeden z Dunajsko cesto. Parter tega dela objekta upošteva predvideno gradbeno linijo ob Dunajski cesti, pločnik pred parterjem pod arkadami je predviden pod arkadami. predvidena tlakovana zunanja površina, nadstropja segajo do zunanje meje med pločnikom in kolesarsko stezo. stebrov arkad.~~ Drug, krajši krak, je na zahodni strani pravokotno priključen na daljšega, v nadaljevanju se zalomi in se na vzhodni strani zaključí pravokotno na Robičevo ulico.

V objektu bo v nadstropjih dela objekta ob Dunajski cesti in v nadzemnih etažah dela objekta v notranjosti območja max. 150 stanovanj. V pritličju in mezaninu ob Dunajski cesti so predvideni lokali namembnosti, opredeljenih v 9. členu tega odloka. Vhodi v lokale so z Dunajske ceste, vhodi za stanovalce pa z dvoriščne strani. V podzemnem delu bodo parkirne površine, tehnične površine in shrambe.

Zazidalna zasnova je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.2- „Ureditvena situacija – pritličje z zunanjo ureditvijo“, št. 4.3- „Ureditvena situacija – tipična etaža“, št. 4.4- „Ureditvena situacija – 1. klet“, št. 4.5- „Ureditvena situacija – strehe in prerezi, št. 4.6 „Fasade“.

11. člen
(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

V območju OPPN je dovoljena postavitev naslednjih enostavnih objektov:

- začasni objekti: odprti sezonski gostinski vrtovi brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij in ograj,
- urbana oprema: skulptura ali druga prostorska instalacija, vodnjak oziroma okrasni bazen, otroško igrišče.

Pogoji za gradnjo pomožnih infrastrukturnih objektov so opredeljeni v 23. členu tega odloka.

Ostalih enostavnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati.

12. člen
(pogoji za oblikovanje objektov)

Objekt je oblikovno členjen v tri horizontalne sklope: terasne etaže, nadstropja in parterni del. Fasadni plašč ima vidno ~~skeletno~~ **stenasto** zasnovo objekta, zapolnjeno z različnimi polnili (nap. steklom, kompaktnimi fasadnimi ploščami...) in ložami.

Strehe so ravne, deloma zazelenjene, v terasnem delu pohodne. Na terasnih delih streh so dopustne ograje in parapeti.

13. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Do predvidene širitve Dunajske ceste se uredi začasna zunanja ureditev tako, da se ohrani obstoječi rob vozišča Dunajske ceste, kolesarsko stezo in pločnik, pred objektom pa se na novo tlakuje ploščad.

Zunanje površine okoli objekta, ki niso namenjene javni rabi, je treba urediti kot zelene parkovne površine ter zasaditi z grmovnicami in drevjem. ~~Treba~~ **Na parceli, namenjeni gradnji objekta, je treba** zagotoviti vsaj 15 m² zelenih površin na stanovanje, od tega se 4 m² na stanovanje nameni za igralne površine. **Izjemoma je dopustno zagotoviti do 35 % zelenih površin na stanovanjsko enoto tudi na strehah objektov, ki so urejene kot zelene površine.** Na ~~gradbeni~~ **parceli, namenjeni gradnji,** je treba zasaditi vsaj 25 dreves na hektar. Površine za saditev dreves so zagotovljene na površinah izven območja načrtovanih kleti, kjer se ohrani raščen teren. Zunanje površine okoli objekta, ki niso namenjene javni rabi, je dopustno ograditi z žičnato ograjo višine max. 1.6 m, ki jo je treba zazeleniti. Na teh površinah je treba urediti igralne površine (opremljeno igrišče: tobogan, gugalnice in plezala).

Zunanja ureditev mora omogočiti dostop funkcionalno oviranim ljudem. Ploščadi in klančine morajo biti tlakovane, ustrezno višinsko regulirane in primerno osvetljene. Tlakanje mora biti izvedeno s kakovostnim materialom. Parkirne in manipulativne površine morajo biti asfaltirane ali drugače utrjene in obrobljene z robniki.

Vse zunanje površine je treba opremiti z mikrourbano opremo. Elementi mikrourbane ureditve morajo biti oblikovani enotno za celotno območje OPPN. V projektu zunanje ureditve je treba določiti mikrolokacije naslednjih elementov:

- klopi, korita za rože, smetnjaki ipd.,
- drogovi za zastave,
- stojala za kolesa (pokrita in nepokrita).

Prezračevanje podzemnih etaž je predvideno na nivoju terena, objekti prezračevanja morajo biti postavljeni čimbolj neopazno, oblikovno morajo biti usklajeni z zunanjo ureditvijo, oblikovani kot sestavni del celovite oblikovalske rešitve območja.

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.2 „Ureditvena situacija – pritličje z zunanjo ureditvijo“.

14. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Tlorisni gabariti

Tlorisna zasnova objekta je sestavljena iz dveh delov: obcestnega, vzporednega z Dunajsko cesto, in prečnega dela, ki sega v notranjost kareja, pravokotnega na Robičevo ulico.

Tlorisni gabariti kleti so nepravilne geometrijskem oblike: zahodna stranica meri 49.2630 m, južna stranica meri 20.6970 m, jugovzhodna stran je zalomljena, sestavljena iz stranic, ki si po obodu sledijo v dolžinah: 19.3540 m, 13.1820 m, 14.4750 m, 5.00 m in 18.20 m, severovzhodna stranica meri 44.6260 m, severozahodna stran je zalomljena, sestavljena iz stranic, ki si po obodu sledijo v dolžinah: 33.1820 m, 6.9390 m in 8.6870 m.

Tlorisni gabarit pritličja je sestavljen iz štirih kubusov nepravilnih oblik, z vmesnimi pasažami: ob Dunajski cesti stranica v dolžini 9.7780 m, pasaža 2.6570 m, stranica 18.4850 m, pasaža 2.7470 m, stranica 16.47.50. Širina ~~kubusev~~kubusov in pasaž ob Dunajski cesti je 14.0710, širina arkadnega hodnika 2.493.50 m. Kubus v notranjosti kareja je prav tako nepravilne oblike, v dolžino meri do 20.30 m, v širino do 16.2420 m.

~~Tloris nadstropja je oblikovan iz dveh pravokotnikov, ki ju povezuje~~ nepravilen lik trapezne oblike. Vzhodna stranica nadstropja meri 51.7880 m, južna 17.3840 m, jugovzhodna stran je zalomljena, sestavljena iz stranic, ki si sledijo v dolžinah: 33.60 m, 9.5210.50 m in 30.5860 m, severovzhodna stranica meri 18.4850 m, severozahodna stran je zalomljena, sestavljena iz stranic, ki si sledijo v dolžinah: 27.1720 m, 2.153.20 m in 0.9190 m ter severna stranica, ki meri 17.3330 m.

2. Višinski gabariti

Krak ob Dunajski cesti bo etažnosti od 4K+P+M+99N do 4K+P+M+9N+2T, višina objekta bo od 3334,60 m v najnižjem delu do 4142,50 m v najvišjem. Krak v notranjosti območja se bo, od stika s krakom ob Dunajski, kjer bo etažnosti 4K+P+10N+2T, zniževal do Robičeve ulice, kjer bo etažnosti 4K+P+8N, višine 2930,00 m.

Višinska omejitev velja za zgornjo koto zadnje plošče, nad to koto je dovoljena le izvedba prostorov za tehnične naprave, strojne instalacije in telekomunikacijske naprave.

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest: 302,15 do 303,27 nvm. Nulta kota objekta je 303,25 nvm.

Idejne višinske kote terena so razvidne iz grafičnih načrtov št. 4.2 „Ureditvena situacija – ~~prtličje~~pritičje z zunanjo ureditvijo“ in št. 4.87 „Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija“.

3. Kapacitete območja

Površina območja OPPN: 3.747 m².

Skupna bruto površina celotnega objekta: max. 23.62628.300 m².

Skupna bruto površina nadzemnega dela: max. 14.32117.900 m².

Skupna bruto površina kletnih etaž: max. 9.30510.400 m².

V objektu bo skupno urejenih max. 150 stanovanjskih enot.

15. člen
(odstranitve objektov)

V območju OPPN je predvidena odstranitev štirih objektov.

Trije objekti stojijo vzporedno z Dunajsko cesto: večstanovanjski objekt na parceli ~~pare~~–št. 326, ki meri 552 m² površine; enodružinski objekt na parceli ~~pare~~–št. 336/1 in meri 240 m² površine; pomožni objekt - garaža na parceli ~~pare~~–št. 336/1, ki meri 13 m² površine. Četrtri

objekt – stanovanjski dvojček stoji vzporedno z Robičevo ulico, na parcelah ~~parc.~~ št. 323/1 in 323/2 ter meri 565 m² površine.

Pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo predvidenega objekta je odstranitev vseh štirih obstoječih objektov v območju OPPN.

Odstranitve objektov so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.1 „Ureditvena situacija – odstranitve“.

IV. NAČRT PARCELACIJE

16. člen (načrt parcelacije)

Območje OPPN ~~sestavljajo~~**sestavljajo** tri ~~gradbene~~ parcele, **namenjene gradnji**, in sicer:
P1 - ~~gradbena~~ parcela, **namenjeni gradnji** predvidenega objekta,
P2 - ~~gradbena~~ parcela, **namenjeni gradnji** javnega dobra Dunajske ceste,
P3 - ~~gradbena~~ parcela, **namenjeni gradnji** javnega dobra Robičeve ulice.

Gradbena parcela predvidenega objekta - P1 obsega zemljišče parc. št. 323/1, 323/2, 323/3, 326 del, 327/1, 327/2, 328/1, 328/2, 328/3, 328/4 del in 336/1 del, vse k.o. Brinje I.

Površina ~~gradbene parcele~~ P1 znaša 2.896 m².

Mejne točke so opredeljene po Gauss-Kreugerjevem ~~kordinatnem~~**kordinatnem** sistemu.

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.3 „Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na ~~katasterskem~~**katastrskem** načrtu“ in št. 3.4 „Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu“.

17. člen (javne površine)

1. Površine, namenjene javnemu dobru

Gradbena parcela javnega dobra Dunajske ceste – P2 je površina predvidene širitve Dunajske ceste - od zemljišča obstoječega cestišča Dunajske ceste (parc. št. 827/6, k.o. Brinje) do predvidenega pločnika oziroma arkadnega hodnika, in obsega zemljišče parc. št. 326 del, **328/4 del** in 336/1 del, obe k.o. Brinje I.

Površina P2 znaša 710,15 m².

Na delu površine P2, je pod nivojem terena dopustno urediti kletne etaže.

Gradbena parcela javnega dobra Robičeve ulice – P3 je površina dela cestišča Robičeve ulice, ki se nahaja v območju OPPN, in obsega zemljišče parc. št. 322/1 del, k.o. Brinje I.

Površina P3 znaša ~~140,45~~**141** m².

Površina namenjena **Površine, namenjene** javnemu dobru, ~~znaša 850,60~~**znašajo 851** m².

2. Površine, namenjene javni rabi

Površino predvidenega pločnika oziroma arkadnega hodnika na zahodnem delu ~~gradbene parcele objekta (P1)~~, se na nivoju terena nameni javni rabi. Obsega zemljišče parc. št. 326 del in 336/1 del, obe k.o. Brinje I.

Površina, namenjena **Površine, namenjene** javni rabi ~~znaša, znašajo~~ 216,10 m².

Javne površine ~~in površine, namenjene javnemu dobru~~, so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.3 „Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na ~~katasterskem~~ **katastrskem** načrtu“ in št. 3.4 „Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu“.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

18. člen (etapnost gradnje)

Gradnjo poslovno - stanovanjskega objekta s kletnimi etažami, ureditvijo dostopa in zunanjih površin ~~je treba izvesti~~ **se lahko izvede** v ~~eni gradbeni etapi~~ **dveh gradbenih etapah**.

Pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za predvideni objekt je odstranitev vseh obstoječih objektov v območju OPPN.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

Varstvo nepremične arheološke kulturne dediščine

Pred posegi v prostor je treba zagotoviti predhodne arheološke raziskave, da se pridobijo informacije, potrebne za vrednotenje dediščine, natančneje se določijo ukrepi varstva ali se dediščina pred posegi nadzorovano odstrani.

Predhodna arheološka raziskava na območju OPPN, ki ni registrirano arheološko najdišče, obsega predvsem:

- izvedbo ustreznih predhodnih predizkopavalnih arheoloških raziskav na obravnavanem območju, na osnovi katerih so lahko naknadno določeni in posredovani natančnejši pogoji za varstvo,
- izvedbo zaščitnih izkopavanj arheoloških najdišč, vključno z vsemi ~~podizkopavalnimi~~ **poizkopavalnimi** postopki, kjer so lahko glede na rezultate arheoloških raziskav predlagane tudi posebne tehnične rešitve ali po potrebi tudi večje spremembe prostorskih izvedbenih načrtov,
- v primeru odkritja najdb izjemnega pomena se lahko zahteva sprememba izvedbenega projekta in prezentacijo ostalin na mestu odkritja (in situ),
- stalen arheološki nadzor nad vsemi zemeljskimi deli na celotnem obravnavanem območju.

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

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

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podtalnice

Za območje OPPN je treba upoštevati določila Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04, 7/06).

Z gradnjo se ne sme posegati v območje nihanja podzemne vode v vodonosniku. Prav tako se z gradnjo ne sme zmanjšati krovna plast, če je ta upoštevana pri določanju zmanjšane obsega ali ukrepov ožjega vodovarstvenega območja.

Rušitev **Odstranitev** obstoječih objektov je dopustna ob istočasni ukinitvi internega kanalizacijskega omrežja.

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

Vozne in parkirne površine je treba ustrezno vodotesno utrditi ter opremiti s peskolovi in z lovilci maščob in olj. Sprejemljivost vplivov gradnje parkirišč in garažnih stavb na vodni režim in stanje vodnega telesa ter vplivov zaščitnih ukrepov na zmanjšanje tveganja za onesnaženje je treba preveriti na podlagi rezultatov analize tveganja za onesnaženje.

~~Padavinske odpadne vode s streh objektov je potrebno~~**treba** ponikati, pri tem morajo biti ~~ponikvalnice~~**ponikovalnice** locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin, možnost ponikanja predvidenih vodnih količin pa računsko dokazana. Dno ~~ponikvalnice~~**ponikovalnice** mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objekta pod nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka je predviden na nivoju terena.

Prezračevanje vseh delov ~~objekta~~**objekta** nad nivojem terena se bo izvedlo naravno ali prisilno, odvod zraka je treba speljati tako, da ne ogroža sosednjih objektov.

4. Varstvo pred hrupom

Določi se stopnja zaščite pred hrupom ter predvidijo posegi za varovanje pred prekomernim hrupom.

Prezračevanje vseh delov objekta 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 objekta nad nivojem terena je treba speljati tako, da ne ogroža sosednjih objektov, in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

Fasade objektov morajo zagotavljati ustrezno protihrupno zaščito.

5. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in odjemna mesta za gospodinjske odpadke so v sklopu predvidenih objektov, v smetarnicah, lociranih ob uvozi za dostavo.

Zagotoviti je ~~potrebno~~**treba** ločeno zbiranje odpadkov na mestu nastanka.

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

21. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)

1. Splošno

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z Uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč in 68. členom Zakona o varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami.

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

2. Intervencijske poti in površine

Do predvidenega objekta morajo biti predvideni dovozi in površine za delovanje intervencijskih vozil, skladno s standardom SIST DIN 14090.

Intervencijske poti izven vozišč morajo biti izvedene na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev.

~~Vse vozne intervencijske površine je potrebno dimenzionirati~~**treba dimenzionirati** na 10 ton osnega pritiska. Širina intervencijskih poti mora biti najmanj 3,0 m. Najmanjši zunanji radij obračanja mora biti 10,50 m. ~~Na intervencijskih poteh mora biti zagotovljena krožna vožnja.~~

Intervencijske poti potekajo po ~~edbednih~~**obodnih** cestah in ulicah ~~ter na, kjer je omogočena krožna vožnja. Na~~ ploščadi pred objektom **je predvidena intervencijska površina**. Na ~~ploščadi~~**intervencijski površini** je treba zagotoviti nemoten dovoz in dostop.

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita novega objekta je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem, s talnimi hidranti.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.~~7-6~~ „Zbirni načrt komunalne javne infrastrukture–“ in št. 4.~~9-8~~ „Načrt intervencijskih poti“.

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

22. člen

(pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska.

Površine vozišč so asfaltirane.

Minimalni notranji radij robnika na javnih ulicah je 5.0 m, minimalni radij robnika na uvozih je 2.0 m. Z ustrezno višinsko regulacijo mora biti zagotovljen neoviran dostop do objektov. Utrjene površine za pešce, glavni dostopi do objektov, primarne peš in kolesarske površine, parkirni prostori in ostale površine morajo biti urejeni tako, da bo zagotovljen neoviran dostop, vstop ter uporaba objekta in prostorov v njih za funkcionalno ovirane ljudi.

2. Motorni promet

Uvoz do podzemne garaže predvidenega objekta je predviden z Robičeve ulice. Klančina bo urejena v objektu. Pred uvozom v garažo je ~~potrebno~~**treba** urediti prehod za pešce.

3. Mirujoči promet

Parkiranje za novopredvideni program je predvideno na površinah mirujočega prometa v podzemni garaži. **Garaža v prvi kletni etaži mora biti dostopna za parkiranje obiskovalcev v času uporabe objekta.** Uvoz v kletni garažni del je predviden z Robičeve ulice. Pri dimenzioniranju površin mirujočega prometa je treba zagotoviti naslednje parkirne kapacitete:

- poslovni prostori 1 parkirno mesto / 30 m² bruto poslovnih površin,
- stanovanja 2 parkirni mesti / stanovanje.

4. Kolesarski in peš promet

Kolesarski promet poteka po kolesarskih stezah ob Dunajski cesti ter vozni površinah obodnih cest.

Pešcem so namenjene peš površine na celotni površini ~~ureditvenega območja~~**uobmočja OPPN**. Ob obodnih ulicah območja OPPN poteka peš promet po urejenih hodnikih za pešce.

5. Dovoz komunalnih in dostavnih vozil

Odvoz komunalnih odpadkov bo urejen po Robičevi ulici.

Dostava za nov objekt je predvidena z manjšimi dostavnimi – kombiniranimi vozili, v prvi kletni etaži.

6. Idejna višinska regulacija

Višine zunanje ureditve znotraj območja OPPN se navežejo na višine obstoječih utrjenih površin.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.**87** „Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija“.

23. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

1. Splošni pogoji

Širše območje predvidene gradnje je opremljeno z javno komunalno in energetsko infrastrukturo, ki poteka po javnih prometnih površinah. Vse komunalne priključke na javno omrežje je ~~potrebno~~**treba** izvesti na novo, v skladu s projektno dokumentacijo. Posebno pozornost je ~~potrebno~~**treba** posvetiti racionalni oskrbi s pitno vodo. Kanalski sistem je zasnovan v mešanem sistemu. Območje je opremljeno s plinovodnim in toplovodnim omrežjem. Območje je oskrbovano z električno energijo iz dveh trafo postaj. Javne površine so opremljene z javno razsvetljavo.

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture v območju OPPN so:

- novi objekti v območju morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano komunalno in energetsko infrastrukturno omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so objekti lahko priključeni še na plinovodno in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih ~~upravljalcev~~**upravljavcev** komunalnih vodov;**;**
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo potekati tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov in naprav;**;**
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču ter dati služnost upravljavcu posameznega komunalnega voda;**;**
- trase komunalnih in energetskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur;**;**
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno;**;**
- dopustne so naknadne in usklajene spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi racionalnejše izrabe prostora;**;**
- ~~dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljalcev komunalnih vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno fazo ureditve posameznega komunalnega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;~~**;**
- obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v ~~ureditvenem~~ območju **OPPN** je dopustno zaščititi, predstavljati, obnavljati in jim povečati zmogljivosti v skladu s prostorskimi možnostmi, ob upoštevanju veljavnih predpisov;**;**
- dovoljena je gradnja in ureditve naslednjih pomožnih objektov:
 - pomožnih energetskih objektov, razen tipskega zabojnika za skladiščenje jeklenk za utekočinjen naftni plin,
 - pomožnih telekomunikacijskih objektov, razen baznih postaj,
 - pomožnih komunalnih objektov, razen objekta s hidroforno postajo oziroma prečrpališčem, tipske greznice, tipske čistilne naprave, zbiralnice ločenih frakcij in vodnega zajetja;**;**
- dopušča se uporaba alternativnih virov za energetsko oskrbo objektov (geotermalna, sončna ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

2. Vodovod

Območje OPPN leži v ožjem ~~območju~~**vodovarstveno območje** z manj strogim ~~vodovarstvenim~~ režimom **varovanja**, z oznako VVO II B.

Oskrba objekta s pitno in sanitarno vodo se zagotavlja iz obstoječega vodovodnega omrežja, ki poteka v Dunajski cesti in Robičevi ulici.

~~Požarna voda se zagotavlja iz obstoječega vodovodnega omrežja, kjer potekajo~~**ki poteka** v Kadilnikovi, Robičevi in Zupanovi ulici ~~vodi LŽ (DN 80, ki ne zagotavljajo požarne varnosti, kot je to predvideno v Pravilniku o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje~~

~~požarov~~ – max 5 l/s) ter Dunajski cesti (DN 150). Če kapaciteta omrežja ne bo zadostna, se bo požarna varnost objekta zagotavljala še z drugimi ukrepi.

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

Upoštevati je treba vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki ter Odlok o oskrbi s pitno vodo (Uradni list RS, št. 17/06, 59/07).

3. Kanalizacija

Javno kanalizacijsko omrežje na obravnavanem območju je zgrajeno v mešanem sistemu.

Komunalne odpadne vode predvidene novogradnje se priključi na kanal DN 300, ki poteka ~~po~~ Robičevi ulici.

Padavinske vode s streh in intervencijskih poti se odvede v podtalje preko ponikovalnic. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vplivnih območij povoznih površin.

Kanalizacijske priključke iz obstoječih objektov, ki so predvideni za ~~rušenje~~**odstranitev**, je ~~potrebno~~**treba** odstraniti ali zaliti z betonom.

Priključevanje objekta se za nadzemne dele izvede z direktnim priključkom. Odtoki iz kleti se izvedejo preko črpališč.

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

Upoštevati je treba vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki ter Odlok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 14/06, 59/07).

4. Plinovod

Območje OPPN se nahaja na območju oskrbe s plinom. Za potrebe kuhe in tehnologije se lahko nov objekt na območju OPPN priključi na plinovodno omrežje.

Glavni distribucijski nizekotlačni plinovod PE 63, N12006, preko katerega je možna oskrba objektov na obravnavanem območju OPPN, poteka po zahodnem robu Robičeve ulice. Zmogljivost obstoječega glavnega nizekotlačnega plinovoda zadošča za priključitev in oskrbo novega objekta s plinom.

~~Pred gradnjo novega objekta je potrebno~~**treba** odstraniti obstoječe priključne plinovode do objektov Robičeva ulica 7, 9, Dunajska cesta 142, 144, in ~~ohraniti~~**izvesti nadomestni** priključni plinovod do objekta Kadilnikova ulica 3a. ~~Za priključitev novega objekta je potrebno zgraditi priključni plinovod do glavnega plinovoda PE 63, N12006, po Robičevi ulici~~**Nadomestni priključni plinovod se naveže na nizekotlačni plinovod PE 110, N12004 po Kadilnikovi ulici. Priključitev novega objekta na plinovodno omrežje ni predvidena.**

Idejno zasnovo plinovodnega omrežja je potrebno naročiti pri Energetiki Ljubljana d.o.o. Pri projektiranju in izvedbi odstranitve obstoječega plinovodnega omrežja in izgradnji nadomestnega priključnega plinovoda je treba upoštevati:

- **Idejno zasnovo vročevodnega omrežja za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta na delu območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice, številka projekta R-11-D/1-2008, ki jo je izdelalo podjetje Energetika Ljubljana d.o.o. v maju 2008;**
- **Sistemska obratovalna navodila za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 65/07);**
- **Pravilnik 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); in**
- **interni dokument Tehnične zahteve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav, Energetika Ljubljana, d.o.o. (www.jh-lj.si).**

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni tudi v skladu s sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina na območju Mestne občine Ljubljana in ~~in internim~~ **internim** dokumentom Energetike Ljubljana d.o.o. – Tehnične rešitve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.

5. Vročevod

Območje OPPN se nahaja na območju oskrbe daljinskega ogrevanja. Za potrebe ogrevanja in pripravo tople sanitarne vode se nov objekt na območju OPPN priključi na vročevodno omrežje.

Obstoječe vročevodno omrežje, predvideno za oskrbo območja OPPN, je izvedeno po Palmejevi ulici v dimenziji DN 200. ~~Severno od obravnavanega območja je pod Med območjem OPPN in hotelom Domino je~~ predvidena gradnja novega poslovno–stanovanjskega objekta. Za oskrbo omenjenega objekta je od Palmejeve ulice po Štembalovi in Zupanovi ulici predvidena gradnja vročevoda DN 100.

~~Za oskrbo obravnavanega območja OPPN s toploto je treba predviden vročevod DN 100 povečati na dimenzijo DN 150, s čimer le-ta pridobi status glavnega vročevodnega omrežja, ki se zagotovi na način komunalne ureditve novo ureditvenih območij – območja pod hotelom južno od hotela Domino in obravnavanega območja OPPN za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice.~~

Za priključitev novega objekta bo treba predhodno zgraditi glavno vročevodno omrežje DN 150 od Palmejeve ulice, po Štembalovi in Zupanovi ulici in v nadaljevanju priključni vročevod do ~~obravnavanega območja OPPN.~~

Naročiti je potrebno Pri projektiranju in izvedbi vročevodnega omrežja, toplotnih postaj in notranjih napeljav za priključitev objekta na daljinski sistem oskrbe s toploto je treba upoštevati:

- **Idejno zasnovo vročevodnega omrežja pri Energetiki za izdelavo Občinskega podrobnega prostorskega načrta na delu območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice, številka projekta R-11-D/1-2008, ki jo je izdelalo podjetje Energetika Ljubljana d.o.o. v maju 2008; in**

~~Vročevodno omrežje, toplotna postaja in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu z internim dokumentom Energetike Ljubljana d.o.o. – tehničnimi zahtevami dobavitelja daljinskega sistema oskrbe s toploto na območju Mestne občine Ljubljana.~~

- **interni dokument Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem, Energetika Ljubljana, d.o.o. (www.jh-lj.si).**

6. Elektroenergetsko omrežje

Obravnavano območje **Območje** OPPN se napaja z električno energijo iz dveh transformatorskih postaj, in sicer: TP 85 Plemljeva in TP 78 Brinje.

Vso elektroenergetsko infrastrukturo je ~~potrebno~~**treba** izvesti v skladu s smernicami, podatki in pogoji ~~upravljalca~~**upravljavca** elektroenergetskega omrežja Elektro Ljubljana d.d.:-

Za zemljišča, na katerih bo postavljena elektroenergetska infrastruktura, mora biti omogočena pravica vpisa v zemljiško knjigo, tako da ima Elektro Ljubljana d.d. služnostne pravice gradnje in vzdrževanja infrastrukture.

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Na ~~obravnavanem~~ območju OPPN bo Telekom Slovenije d.d. gradil najsodobnejšo optično komunikacijsko omrežje, kateremu je ~~potrebno prilagoditi~~**treba prilagoditi** telekomunikacijske instalacije posameznih vodov in priključek objekta.

Upoštevati je ~~potrebno~~**treba** priporočene rešitve za zunanje TK priključke in notranje optične instalacije, na podlagi katerih Telekom Slovenije d.d. izvede priključek, preko katerega omogoča izbiro vseh telekomunikacijskih storitev, neodvisno od vrste dovodnega prenosnega medija.

Pri vseh posegih na ~~obravnavanem~~ območju OPPN je ~~potrebno~~**treba** upoštevati trase obstoječega TK omrežja.

Pri izgradnji cestne infrastrukture je ~~potrebno~~**treba** predvideti koridor za TK kanalizacijo.

8. Javna razsvetljava

Vse nove javne površine ~~se razsvetli~~**je treba opremiti** s sistemom javne razsvetljave.

Nov sistem javne razsvetljave mora upoštevati stanje naprav obstoječega sistema javne razsvetljave in se nanj navezovati. Upoštevati je ~~potrebno~~**treba** tipizacijo za območje Mestne občine Ljubljana.

Razsvetljava mora ustrezati zahtevam pravil za cestno razsvetljavo PR 5-2 ter smernicam glede varovanja v smislu preprečevanja vsiljene svetlobe.

Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

Komunalna in energetska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.~~76~~ „Zbirni načrt komunalne javne infrastrukture“.

X. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

24. člen (program opremljanja)

~~Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 101/2008~~**6557** v maju**juliju** 2008.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje komunalne opreme so ~~52.273,51~~**807.205,44** EUR ~~brez DDV~~;

- obračunski stroški komunalne opreme so 1.709.835,74 EUR, od tega za novo komunalno opremo 807.205,44 EUR in za obstoječo komunalno opremo 902.630,30 EUR;
- obračunski stroški, preračunani na m² parcele, so 590,41 EUR (od tega 278,73 EUR/m² parcele za novo komunalno opremo in 311,68 EUR/m² parcele za obstoječo komunalno opremo), obračunski stroški, preračunani na m² neto tlorisne površine, so 104,28 EUR (od tega 55,13 EUR/m² NTP za novo komunalno opremo in 49,15 EUR/m² NTP za obstoječo komunalno opremo). Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;
- obračunska območja za posamezno novo komunalno opremo so enaka **gradbeni** parceli, **namenjeni gradnji** načrtovanih objektov;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 2. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 2 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno **infrastrukture opremo**: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za **gospodarjenje z zemljiščiravnanje 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;
- ~~— skupni obračunski komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo (52.273,51 EUR brez DDV) in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo (813.135,47 EUR brez DDV) in znašajo 865.408,98 EUR brez DDV;~~
- ~~— obračunski stroški na m² parcele so 298,83 EUR brez DDV, obračunski stroški na m² neto tlorisne površine so 49,75 EUR brez DDV. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na m² parcele in m² neto tlorisne površine po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;~~
- **kolikorv 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«. Izhodišni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja;**
- če bodo površine parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja-;

Izračun komunalnega prispevka:

- ~~— komunalni prispevek za načrtovane objekte na območju občinskega podrobnega prostorskega je 865.408,98 EUR brez DDV;~~
- ~~— pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje **komunalnega prispevka** zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje. **odstranitev**.~~

~~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«. Izhodišni datum za indeksiranje je 30. 4. 2008.~~

(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 Ljubljana.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

26. člen

(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale zaradi gradnje, mora investitor sanirati na svoje stroške.

Za izvedbo načrtovane prostorske ureditve v delu kletnih in nadstropnih etaž, ki posega na površine ~~javnega dobra~~, **namenjene javnemu dobru**, se zaradi prepovedi pravnega prometa grajenega javnega dobra lahko sklene pogodba o ustanovitvi stavbne pravice ali druga pogodba, ki omogoča gradnjo, investitor pa je dolžan, brez finančnih in drugih pogojev, dopustiti javno rabo površin na terenu, ki sicer pripada ~~gradbeni~~ parceli, **namenjeni gradnji** objekta. V postopku pridobivanja uporabnega dovoljenja je investitor dolžan z Mestno občino Ljubljana, skladno s predpisi o graditvi objektov in urejanju prostora, skleniti potrebne pravne akte, na podlagi katerih bo mogoče urediti pravni in zemljiškoknjižni status nepremičnin, ki so v območju predvidenih posegov in so namenjene javni rabi.

27. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

1. Tlorisni gabariti objektov

Odstopanja so lahko do $\pm 1,00$ m, **razen linije pritličja objekta ob Dunajski cesti, ki na zahodno stran, proti Dunajski cesti, ne sme biti presežena. Širina arkad sme odstopati do $\pm 0,10$ m.**

Izven predvidenih mej novih objektov lahko segajo le nadstreški nad vhodi in oblikovni poudarki posamezne fasade, ki ne presegajo 5 % tlorisne površine.

2. Višinski gabariti **objektov**

Odstopanja so lahko **do** $\pm 1,50$ m.

3. Število stanovanjskih enot

Število predvidenih stanovanjskih enot se lahko zmanjša.

4. Višinska regulacija terena

Višinska regulacija terena se lahko prilagaja projektnim rešitvam prometne in komunalne infrastrukture in rešitvam arhitekture.

Dovoljene so spremembe pozicij in število požarnih izhodov iz kletnih etaž.

4. Komunalni vodi, objekti in naprave

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 ~~upravljaleci~~ **upravljavci** in skladne z njihovimi programi.

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

28. člen

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

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so v območju OPPN dopustna redna in investicijsko – vzdrževalna dela, rekonstrukcije objektov, s katerimi se ne spreminja zunanji gabarit objekta in konstrukcijska zasnova objekta, ter spremembe namembnosti, skladno z določbami 9. člena tega odloka. Fasade je dopustno obnoviti enotno za cel objekt.

XIII. KONČNE DOLOČBE

29. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje obrobja Dunajske ceste od Bežigradskega dvora do Ruskega carja (Uradni list RS, št. 45/00 **in 57/08**) in Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto B2 Bežigrad - vzhod (Uradni list SRS, št. 27/87, 15/89 in Uradni list RS, št. 27/92) v delih, ki se nanašajo na območje tega OPPN.

30. člen

(vpogled OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

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

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

31. člen

(uveljavitev)

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

Številka: ~~LN~~-3505-6/2008-
Ljubljana, dne

V. OCENA FINANČNIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA

S sprejemom akta, ki vključuje tudi določila v zvezi z obveznostmi investitorjev glede plačila komunalnega prispevka, bo po plačanem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti 807.205,44 EUR, poleg tega pa bo MOL pridobila še 835.137,33 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

komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi upoštevanja že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

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

Pripravila:
Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.

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.