



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana

☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14

Številka: 3501-13/2005-12

Datum: 12. 6. 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: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za dela območij urejanja ŠS 1/1-2
Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue

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

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

PREDLOG SKLEPA:

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

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61., 74. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

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

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

- območje OPPN,
- arhitekturne krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- program opremljanja,
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.

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

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

3. člen (sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del OPPN, ki obsega naslednje grafične načrte:

- | | | |
|-----|---|-----------|
| 1. | Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1 | Izsek iz dolgoročnega plana | M 1:5000 |
| 2. | Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:2000 |
| 3. | Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1 | Katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1: 1000 |
| 3.2 | Geodetski načrt s prikazom območja OPPN | M 1: 500 |

3.3	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.4	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu	M 1:500
3.5	Načrt javnih površin na katastrskem načrtu	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Ureditvena situacija – nivo pritličja	M 1:500
4.2	Ureditvena situacija – nivo tipične etaže	M 1:500
4.3	Ureditvena situacija – nivo strehe	M 1:500
4.4	Ureditvena situacija – nivo kleti	M 1:500
4.5	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.6	Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture	M 1:500
4.7	Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti	M 1:500
4.8	Načrt odstranitve objektov	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

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

5. člen (izdelovalec OPPN)

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

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

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

Območje OPPN zajema 10.611 m².

2. Meja

Meja območja OPPN poteka v k.o. Spodnja Šiška. Prične se na jugovzhodnem delu območja, v točki št. 1, ki se nahaja na parceli št. 1447, od koder poteka po južnem robu Frankopanske ulice v loku do točke št. 5 in naprej po južnem robu cestišča proti jugozahodu do točke št. 11. Od tu se nadaljuje po parcelni meji s parcelo št. 1255/2 in 1255/1 do Celovške ceste. Od točke št. 14 poteka meja območja OPPN po parceli 1446/1 po robu

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

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

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

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora)

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

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

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

8. člen

(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

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

9. člen (opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

1. Namembnost

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

- 112 *Večstanovanjske stavbe*
 - 1122 Tri- in večstanovanjske stavbe
 - 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
 - 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- 113 *Stanovanjske stavbe za posebne namene*
 - 1130 Stanovanjske stavbe za posebne namene

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

- 121 *Gostinske stavbe:*
 - 1211 Hotelske in podobne gostinske stavbe
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 122 *Upravne in pisarniške stavbe:*
 - 1220 Upravne in pisarniške stavbe
 - 12201 Stavbe javne uprave
 - 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
 - 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- 123 *Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti*
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe).
- 126 *Stavbe splošnega družbenega pomena:*
 - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
 - 12620 Muzeji in knjižnice,
 - 12640 Stavbe za zdravstvo,
- 124 *Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij*
 - 12420 Garažne stavbe

Servisni prostori ter parkiranje so urejeni v kletnih etažah objektov.

2. Zazidalna zasnova

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

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

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

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

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

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

3. Zasnova zunanje ureditve

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

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

10. člen (pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

Postavitev enostavnih objektov ni dopustna.

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

11. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

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

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

12. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

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

Vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem.

Pri urejanju zunanjih površin mora biti zagotovljeno vsaj 15,00 m² zelenic na stanovanje, ki

so lahko na nivoju terena, delno pa v okviru ozelenjenih streh.

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

Dopustna je ureditev zapiranja atrija s kovinsko rešetko, z namenom, da se prepreči motenje stanovalcev in vandalizem v nočnem času.

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

13. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Tlorisni gabariti

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

Tlorisne dimenzije kareja:

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

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

2. Višinski gabariti

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

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

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest, ki je okvirno 291,00 mnv do 292,00 mnv.

3. Kapacitete območja

Površina ureditvenega območja: 10.611m²

Prostorska enota P1

Površina prostorske enote P1:	7076 m ² ,
- BTP nad nivojem terena:	max. 21.700 m ² ,
- BTP poslovnega programa:	min. 350 m ² ,
- BTP stanovanj:	max. 21.150 m ² .

Število stanovanjskih enot: max. 240.

Predvideni faktor izrabe FI: do 3.

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

14. člen
(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

V območju OPPN je predvidena odstranitev vseh objektov na zemljiščih s parcelnimi št.: 1173, 1174/1, 1174/2, 1174/3, 1174/4, 1174/5, 1174/6 del, vse v k.o. Spodnja Šiška.

Površine obstoječih objektov:

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

IV. NAČRT PARCELACIJE

15. člen
(načrt parcelacije)

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

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

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

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

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

16. člen
(površine, namenjene javnemu dobru)

1. Površine, namenjene javnemu dobru

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

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 3534 m².

2. Površine, namenjene javni rabi

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

Površine, namenjene javni rabi, merijo 723 m².

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

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

17. člen (etapnost gradnje)

Načrtovana gradnja objektov, ureditve zunanjih in prometnih površin ter ureditev pripadajoče komunalno energetske infrastrukture se izvede v eni etapi.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

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

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

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

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

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podzemne vode

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

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

tudi pod to koto.

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

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

3. Varstvo zraka

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

4. Varstvo pred hrupom

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

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

Fasade objekta morajo zagotavljati ustrezno protihrupno zaščito.

5. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in odjemna mesta za odpadke so urejena na nivoju terena. Urejenost zbirnih in odjemnih mest mora biti urejeno v skladu s predpisi.

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

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

20. člen

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

1. Splošno

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno.

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

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

2. Intervencijske poti in površine

Do obstoječih in novih objektov je potrebno dostope in površine za delovanje intervencijskih

vozil projektirati v skladu z veljavnimi standardi.

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

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

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

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

3. Hidrantno omrežje

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

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

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

21. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Prometne ureditve

Splošno

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

Prostorska enota P1

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

Prostorska enota C1

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

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

Prostorska enota C2

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

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

2. Mirujoči promet

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

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

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

Za invalide je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest skladno s pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabo objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.

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

3. Idejna višinska regulacija

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

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

22. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

1. Splošni pogoji

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

- novi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- komunalni, energetska in telekomunikacijski vodi morajo praviloma potekati v javnih površinah in površinah v javni rabi;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;

- trase komunalnih in energetskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur;
- dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- glede na veliko gostoto komunalnih vodov je na krajših odsekih možen potek komunalnih vodov v isti trasi samo z vertikalnim odmikom po pogojih posameznih upravljavcev;
- obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmožljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov;
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetsko ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov;
- dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

2. Vodovod

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

Načrtovani objekti se priključijo na obstoječe in novo vodovodno omrežje.

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

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

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

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

3. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je obstoječa kanalizacija izvedena v mešanem sistemu.

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

Del obstoječega kanala na Gubčevi ulici, ki se priključuje na kanalizacijo $\varnothing 500$ mm na Žibertovi ulici je potrebno obnoviti.

Padavinske vode s strešnih površin se bodo deloma ponikale deloma pa bodo speljane v javno kanalizacijo. Padavinsko vodo z utrjenih funkcionalnih površin objektov v tem območju, je treba ponikati v podtalje ob predhodnem ustreznem čiščenju in upoštevanju vseh

relevantnih zakonskih določil.

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

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

4. Plinovod

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

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

5. Vročevod

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

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

6. Elektroenergetsko omrežje

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

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

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

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

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

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

8. Javna razsvetljava

Vse javne povozne, parkirne, pohodne in manipulativne površine je treba opremiti z javno

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

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

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

X. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

23. člen (program opremljanja)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Slovina, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6546 v maju 2008.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje komunalne opreme so 694.823,06 EUR brez DDV,
- obračunska območja za gradnjo nove komunalne opreme so enaka območju OPPN,
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 9. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 9 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti je 1, razen za kletne etaže namenjene parkiranju in servisnim prostorom, za katere se upošteva faktor dejavnosti 0,7, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Olajšav za zavezance ni,
- obračunski stroški komunalne opreme so 1.614.559,35 EUR brez DDV,
- obračunski stroški na m² parcele so 228,17 EUR brez DDV, obračunski stroški na m² neto tlorisne površine so 66,15 EUR brez DDV. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na m² parcele in m² neto tlorisne površine po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja,
- v kolikor bodo površine parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja,
- pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje.

Izračun komunalnega prispevka:

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

24. člen
(pogodba o opremljanju)

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

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

25. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

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

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

26. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

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

Pri vertikalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m.

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

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

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

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

Izjemoma so dopustne spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da so

ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

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

27. člen

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

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

XIII. KONČNE DOLOČBE

28. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (Uradni list RS, št. 70/95, 67/05 - odločba US) v delih, ki se nanašajo na območje tega OPPN.

29. člen

(vpogled OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

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

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

30. člen

(uveljavitev)

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

Številka: 3501-13/2005-12
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV**dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 61., 74. in 98. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007), ki določajo, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom, da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka in da se postopki za sprejem občinskega lokacijskega načrta, začeti pred uveljavitvijo ZPNačrt; nadaljujejo in končajo kot občinski podrobni prostorski načrt;
- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 - odločba US, 64/04, 69/04, 79/04, 5/06);
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte;
- Program priprave Občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (Uradni list RS, št. 4/06).

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

V Dolgoročnem planu občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986–2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04 in 69/04) je obravnavano območje označeno kot območje urejanja ŠS1/1-2 Stara Šiška in opredeljeno namensko rabo za stanovanja in spremljajoče dejavnosti. Opredeljena namembnost načrtovano gradnjo omogoča.

Območje se ureja z Ureditvenim načrtom za območje urejanja ŠS1/1-2 Stara Šiška.

V ureditvenem načrtu je območje obdelave označeno z D9 - območje med Gubčevo in Žibertovo ulico ter Medvedovo in Frankopansko ulico.

Območje obsega cca. 7000 m². Zasedajo ga proizvodni objekti nekdanje tovarne – polnilnice Slovenija vina.

Prostorski akt na tem območju predvideva proizvodne in skladiščne dejavnosti za potrebe podjetja Slovenijavino.

Predvidena zazidava ni bila realizirana. Naročnik projekta je posredoval pobudo za drugačen program, saj je podjetje prenehalo z dejavnostjo na tej lokaciji in predlaga, da se predvidi pozidava za stanovanja. Ker veljavni prostorski izvedbeni načrt ne omogoča investitorjeve pobude, je potrebno izdelati nov akt.

Poleg območja Slovenijavina je v ureditveno območje vključen še odsek Frankopanske ulice od Celovške do Medvedove ceste.

3. Poglavitne rešitve

Zasnovo za ureditev obravnavanega območja je investitor pridobil z variantnimi rešitvami. Izbrana je bila rešitev LINEAR, d.o.o., ki jo je izdelovalec dopolnil v skladu z novimi zahtevami MOL in nosilci urejanja prostora.

V OPPN so določene prostorske ureditve v območju, pogoji za odstranitev obstoječih objektov in gradnjo novih objektov ter pripadajoče ureditve mirujočega prometa in zunanje ureditve, pogoji za gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

Obstoječi objekti se porušijo. V območju se načrtuje novogradnja, namenjena stanovanjem.

V območju so poleg stanovanjske namembnosti načrtovane v pritličjih objektov ob Medvedovi cesti lokali, kjer so možne poslovne, trgovske in gostinske dejavnosti.

Zasnove prostorske ureditve

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je sestavljeno iz treh prostorskih enot – P1, C1, C2.

V prostorski enoti P1 je predvidena odstranitev obstoječih objektov (poslovnih in proizvodnih objektov ter skladišč). Na pridobljenem prostoru je zasnovan nov stanovanjski objekt.

Predvidena je gradnja objekta v obliki kareja, s čimer se tip zazidave približa obstoječim karejem v območju. Višinsko se objekti navezujejo na obstoječe stanovanjske bloke ob Medvedovi ulici z notranjim atrijem. Objekti kareja so nanizani ob obodnih cestah: ob Frankopanski ulici, ob Medvedovi ulici, ob Žibertovi ulici in ob Gubčevi ulici. Med objekti je urejen notranji ozelenjen atrij, ki je dostopen na vogalih kareja.

Etažnost objekta je tri kletne etaže, pritličje in tri etaže ter dve terasni etaži. Stanovanja v zgornji etaži imajo izhod na ravno streho, kjer so delno urejene pohodne terase in zelenice.

Parkirne površine so predvidene v treh podzemnih garažnih etažah, ki so pod celotnim delom prostorske enote P1.

Prostorske enote C1 in C2 so deli obstoječih obodnih cest, kjer so predvideni posegi za preureditev Frankopanske ulice in ureditev semaforiziranega križišča na Celovski cesti.

Ureditev zunanjih površin

Zazidava povzema karejski tip ter ohranitev stavbnih linij ob obodnih cestah. Objekt je postavljen na stavbno linijo sedanjih proizvodnih objektov in ostanejo širine pločnikov enake. Ob Frankopanski ulici je predvidena ureditev vzporednega parkiranja ob Medvedovi, kjer so predvideni v pritličju lokali, je pločnik širši.

Notranjost kareja je zasnovana kot zeleni atrij. Velikost prostora je cca 70 x 30 m in deluje kot podaljšanje stanovanja v mirno okolje, ima pa tudi funkcijo parka in zbirališča stanovalcev ter igrišča za najmlajše. Ozelenitev bo izdatna tudi z visokoraslim drevjem ter s tehnološko prilagojeno ozelenitvijo fasad, kar bo omogočilo, da se v atriju ustvari ugodna mikroklima.

Kapacitete

Površina ureditvenega območja: 9644m²

Prostorska enota P1

Površina prostorske enote P1:	7083 m ² ,
BTP nad nivojem terena:	max. 21.697 m ² ,
BTP kletnih etaž:	max. 19.053 m ² ,
BTP poslovnega programa:	min. 350 m ² ,
BTP stanovanj:	max. 21.147m ² .

Število stanovanjskih enot je max. 240.

Odstranitve objektov

V območju OPPN je predvidena odstranitev vseh obstoječih objektov (poslovnih in stanovanjskih objektov, skladišč).

Etapnost izvajanja

Posegi v območju OPPN se izvajajo v eni fazi.

Prometna ureditev

Območje je prometno dobro dostopno, saj leži ob glavni ljubljanski prometni povezavi, Celovski cesti. Preko nje je možen hiter dostop tako do mestnega središča kot tudi do zunanjeja mestnega obročja.

Za celotno območje ŠS 1/1-2 Stara Šiška je bila izdelana prometna študija, ki je raziskala pretok in obremenitve cest v območju, ugotovila, kateri so glavni problemi, in predlagala razne prometne rešitve. Po izbrani prometni rešitvi je izdelan tudi obravnavan OPPN, ostale usmeritve iz prometne študije in rešitve pa bodo upoštevane v IPN.

Cesta C1 (Frankopanska ulica) se delno preuredi. Od Medvedove ceste do uvoza v Fructal se preuredi le vzdolžno parkiranje, pločniki ostanejo v obstoječi širini, od uvoza v Fructal do Celovške ceste pa se sedaj slepa ulica preuredi v enosmerno z izvozom na Celovško cesto in predvidi novo križišče na Celovski cesti.

Mirujoči promet

Parkirna mesta bodo pod nivojem terena v treh kletnih etažah pod prostorsko enoto P1.

Izračun števila potrebnih parkirnih mest izhaja iz naslednjih izhodišč:

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

Investitor je predvidel tudi gradnjo cca 50 PM za pokritje primanjkljaja PM v širšem območju za potrebe obstoječih stanovalcev.

Komunalna ureditev

Obravnavano območje se z vodo oskrbuje iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana. Načrtovani objekti se priključijo na obstoječe in novo vodovodno omrežje.

Na Gubčevi ulici je treba pred izvedbo novih priključkov del vodovoda DN 80 med Frankopansko in Žibertovo ulico obnoviti.

Na obravnavanem območju je obstoječa kanalizacija izvedena v mešanem sistemu. Odpadne komunalne vode iz ureditvenega območja se prek hišnih priključkov priključi na obstoječe kanale po obodnih cestah. Del obstoječega kanala na Gubčevi ulici, ki se priključuje na kanalizacijo Ø500 mm na Žibertovi ulici je potrebno obnoviti.

Padavinske vode s strešnih površin se bodo deloma ponikale deloma pa bodo speljane v javno kanalizacijo.

Objekte se lahko priključi na plinovodno omrežje za zemeljski plin samo za potrebe kuhanja in eventualne tehnološke potrebe, ki jih ne bi bilo možno zagotoviti iz vročevodnega omrežja.

Objekti na obravnavanem območju je treba za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključiti na sistem daljinskega ogrevanja.

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

4. Varovanje okolja

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

V času gradnje je treba upoštevati ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov, ki so razvidni iz okoljskega poročila. Podane so usmeritve predvsem v zvezi z umeščanjem dejavnosti glede na hrup, onesnaženje zraka in elektromagnetno sevanje.

5. Obrazložitev programa opremljanja in ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta

5.1. Program opremljanja

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

Skupni stroški gradnje komunalne opreme so:

Komunalna oprema	EUR brez DDV
Ceste in javna razsvetljava	676.474,21
Vodovodno omrežje	8.553,85
Kanalizacijsko omrežje	9.794,99
Skupaj	694.823,06

V skupnih stroških gradnje komunalne opreme je upoštevan delež stroška (8%) gradnje načrtovanega podvoza pod železniško progo v podaljšku Frankopanske ulice do ulice Bežigrad v višini 433.735,03 EUR brez DDV. Delež stroška je določen na podlagi primerjave novih bruto tlorisnih površin na območju OPPN Slovin in dopustnih novih bruto tlorisnih površin v enotah urejanja prostora BE-79, BE-91, BE-59, BE-47, BE-45 na širšem območju Parmove ceste povzetih po izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (dopolnjeni osnutek).

Obračunski stroški za gradnjo komunalne opreme, ki bremenijo investitorja na območju OPPN, so enaki skupnim stroškom nove komunalne opreme in znašajo 694.823,06 EUR brez DDV.

Za gradnjo novih objektov v območju OPPN je treba poravnati tudi obračunske stroške za obstoječo komunalno opremo, na katero se objekti priključujejo. Stroški za obstoječo komunalno opremo so določeni glede na površino gradbene parcele in neto tlorisnih površin objektov v območju OPPN.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so:

Komunalna oprema	EUR brez DDV
Ceste in javna razsvetljava	271.357,90
Vodovodno omrežje	155.566,82
Kanalizacijsko omrežje	172.096,14
Plinovodno omrežje	75.873,97
Vročevodno omrežje	100.936,63
Javne površine	143.904,82
Skupaj	919.736,29

Skupni obračunski stroški, ki so vsota obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo, so:

Komunalna oprema	EUR brez DDV
Ceste in javna razsvetljava	947.832,12
Vodovodno omrežje	164.120,67
Kanalizacijsko omrežje	181.891,14
Plinovodno omrežje	75.873,97
Vročevodno omrežje	100.936,63
Javne površine	143.904,82
Skupaj	1.614.559,35

Skupni obračunski stroški preračunani na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine:

	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
Komunalna oprema	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Ceste in javna razsvetljava	95,60	23,26	38,35	9,33	133,95	32,60
Vodovodno omrežje	1,21	0,29	21,99	5,35	23,19	5,64
Kanalizacijsko omrežje	1,38	0,54	24,32	9,56	25,71	10,10
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	10,72	4,21	10,72	4,21
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	14,26	5,60	14,26	5,60
Javne površine	0,00	0,00	20,34	7,99	20,34	7,99
Skupaj	98,19	24,10	129,98	42,05	228,17	66,15

Vsi stroški so v EUR brez DDV!

Komunalni prispevek je enak vsoti obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znaša **1.614.559,35 EUR brez DDV**.

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR brez DDV)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR brez DDV)	skupaj komunalni prispevek (EUR brez DDV)
Območje OPPN	694.823,06	919.736,29	1.614.559,35

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

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **694.823,06 EUR brez DDV**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **919.736,29 EUR brez DDV** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL.

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR brez DDV)	
Komunalni prispevek		1.614.559,35
Skupni stroški nove komunalne opreme		694.823,06
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	+	919.736,29

Pripravili:
Matija Stupica, univ. dipl. inž. arh.
višji svetovalec

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

Marko Fatur, univ. dipl. inž. grad.
Ljubljanski urbanistični zavod, d.d.

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

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE SLOVINA

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

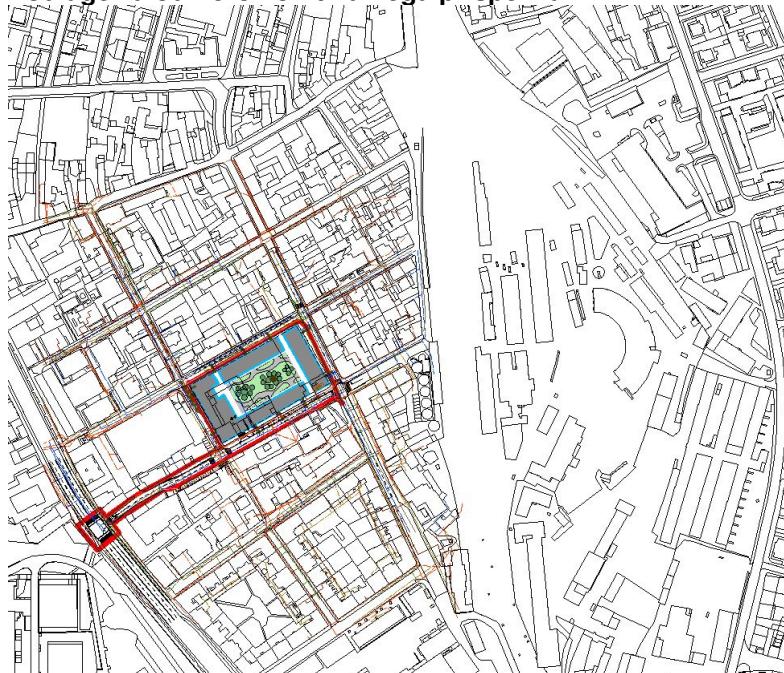
Prostorski akt:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Slovina – dopolnjeni osnutek, Linear d.o.o.

Projektna dokumentacija:

- PN za PGD in PZI, Obnova vodovoda in kanalizacije po Gubčevi ulici (območje urejanja ŠS 1/1-2), JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. projekta: 2474V in 3150K, april 2008.
- Načrt zunanje ureditve površin in prometa, Tegainvest d.o.o., št. načrta C-665/04-2008, april 2008.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:



Skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme	(v EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	676.474,21
Vodovodno omrežje	8.553,85
Kanalizacijsko omrežje	9.794,99
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	0,00
Skupaj	694.823,06

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR brez DDV)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR brez DDV)	skupaj komunalni prispevek (EUR brez DDV)
Območje OPPN	694.823,06	919.736,29	1.614.559,35

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR brez DDV)	
Komunalni prispevek		1.614.559,35
Skupni stroški nove komunalne opreme		694.823,06
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	+	919.736,29



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana

☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14

Številka: 3501-13/2005-12

Datum: 12. 6. 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: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za dela območij urejanja ŠS 1/1-2
Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue

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

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

PREDLOG SKLEPA:

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

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61., 74. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

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

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

- območje OPPN,
- arhitekturne krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- program opremljanja,
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.

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

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

3. člen (sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del OPPN, ki obsega naslednje grafične načrte:

- | | | |
|-----|---|-----------|
| 1. | Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1 | Izsek iz dolgoročnega plana | M 1:5000 |
| 2. | Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:2000 |
| 3. | Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1 | Katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1: 1000 |
| 3.2 | Geodetski načrt s prikazom območja OPPN | M 1: 500 |

3.3	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.4	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu	M 1:500
3.5	Načrt javnih površin na katastrskem načrtu	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Ureditvena situacija – nivo pritličja	M 1:500
4.2	Ureditvena situacija – nivo tipične etaže	M 1:500
4.3	Ureditvena situacija – nivo strehe	M 1:500
4.4	Ureditvena situacija – nivo kleti	M 1:500
4.5	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.6	Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture	M 1:500
4.7	Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti	M 1:500
4.8	Načrt odstranitve objektov	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

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

5. člen (izdelovalec OPPN)

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

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

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

Območje OPPN zajema 10.611 m².

2. Meja

Meja območja OPPN poteka v k.o. Spodnja Šiška. Prične se na jugovzhodnem delu območja, v točki št. 1, ki se nahaja na parceli št. 1447, od koder poteka po južnem robu Frankopanske ulice v loku do točke št. 5 in naprej po južnem robu cestišča proti jugozahodu do točke št. 11. Od tu se nadaljuje po parcelni meji s parcelo št. 1255/2 in 1255/1 do Celovške ceste. Od točke št. 14 poteka meja območja OPPN po parceli 1446/1 po robu

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

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

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

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora)

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

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

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

8. člen

(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

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

9. člen (opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

1. Namembnost

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

- 112 *Večstanovanjske stavbe*
 - 1122 Tri- in večstanovanjske stavbe
 - 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
 - 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- 113 *Stanovanjske stavbe za posebne namene*
 - 1130 Stanovanjske stavbe za posebne namene

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

- 121 *Gostinske stavbe:*
 - 1211 Hotelske in podobne gostinske stavbe
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 122 *Upravne in pisarniške stavbe:*
 - 1220 Upravne in pisarniške stavbe
 - 12201 Stavbe javne uprave
 - 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
 - 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- 123 *Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti*
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe).
- 126 *Stavbe splošnega družbenega pomena:*
 - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
 - 12620 Muzeji in knjižnice,
 - 12640 Stavbe za zdravstvo,
- 124 *Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij*
 - 12420 Garažne stavbe

Servisni prostori ter parkiranje so urejeni v kletnih etažah objektov.

2. Zazidalna zasnova

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

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

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

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

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

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

3. Zasnova zunanje ureditve

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

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

10. člen (pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

Postavitev enostavnih objektov ni dopustna.

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

11. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

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

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

12. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

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

Vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem.

Pri urejanju zunanjih površin mora biti zagotovljeno vsaj 15,00 m² zelenic na stanovanje, ki

so lahko na nivoju terena, delno pa v okviru ozelenjenih streh.

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

Dopustna je ureditev zapiranja atrija s kovinsko rešetko, z namenom, da se prepreči motenje stanovalcev in vandalizem v nočnem času.

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

13. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Tlorisni gabariti

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

Tlorisne dimenzije kareja:

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

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

2. Višinski gabariti

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

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

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest, ki je okvirno 291,00 mnv do 292,00 mnv.

3. Kapacitete območja

Površina ureditvenega območja: 10.611m²

Prostorska enota P1

Površina prostorske enote P1:	7076 m ² ,
- BTP nad nivojem terena:	max. 21.700 m ² ,
- BTP poslovnega programa:	min. 350 m ² ,
- BTP stanovanj:	max. 21.150 m ² .

Število stanovanjskih enot: max. 240.

Predvideni faktor izrabe FI: do 3.

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

14. člen
(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

V območju OPPN je predvidena odstranitev vseh objektov na zemljiščih s parcelnimi št.: 1173, 1174/1, 1174/2, 1174/3, 1174/4, 1174/5, 1174/6 del, vse v k.o. Spodnja Šiška.

Površine obstoječih objektov:

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

IV. NAČRT PARCELACIJE

15. člen
(načrt parcelacije)

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

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

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

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

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

16. člen
(površine, namenjene javnemu dobru)

1. Površine, namenjene javnemu dobru

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

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 3534 m².

2. Površine, namenjene javni rabi

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

Površine, namenjene javni rabi, merijo 723 m².

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

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

17. člen (etapnost gradnje)

Načrtovana gradnja objektov, ureditve zunanjih in prometnih površin ter ureditev pripadajoče komunalno energetske infrastrukture se izvede v eni etapi.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

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

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

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

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

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podzemne vode

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

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

tudi pod to koto.

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

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

3. Varstvo zraka

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

4. Varstvo pred hrupom

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

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

Fasade objekta morajo zagotavljati ustrezno protihrupno zaščito.

5. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in odjemna mesta za odpadke so urejena na nivoju terena. Urejenost zbirnih in odjemnih mest mora biti urejeno v skladu s predpisi.

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

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

20. člen

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

1. Splošno

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno.

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

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

2. Intervencijske poti in površine

Do obstoječih in novih objektov je potrebno dostope in površine za delovanje intervencijskih

vozil projektirati v skladu z veljavnimi standardi.

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

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

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

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

3. Hidrantno omrežje

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

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

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

21. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Prometne ureditve

Splošno

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

Prostorska enota P1

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

Prostorska enota C1

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

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

Prostorska enota C2

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

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

2. Mirujoči promet

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

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

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

Za invalide je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest skladno s pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabo objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.

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

3. Idejna višinska regulacija

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

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

22. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

1. Splošni pogoji

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

- novi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- komunalni, energetska in telekomunikacijski vodi morajo praviloma potekati v javnih površinah in površinah v javni rabi;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;

- trase komunalnih in energetskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur;
- dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- glede na veliko gostoto komunalnih vodov je na krajših odsekih možen potek komunalnih vodov v isti trasi samo z vertikalnim odmikom po pogojih posameznih upravljavcev;
- obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmožljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov;
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetsko ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov;
- dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

2. Vodovod

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

Načrtovani objekti se priključijo na obstoječe in novo vodovodno omrežje.

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

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

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

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

3. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je obstoječa kanalizacija izvedena v mešanem sistemu.

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

Del obstoječega kanala na Gubčevi ulici, ki se priključuje na kanalizacijo $\varnothing 500$ mm na Žibertovi ulici je potrebno obnoviti.

Padavinske vode s strešnih površin se bodo deloma ponikale deloma pa bodo speljane v javno kanalizacijo. Padavinsko vodo z utrjenih funkcionalnih površin objektov v tem območju, je treba ponikati v podtalje ob predhodnem ustreznem čiščenju in upoštevanju vseh

relevantnih zakonskih določil.

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

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

4. Plinovod

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

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

5. Vročevod

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

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

6. Elektroenergetsko omrežje

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

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

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

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

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

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

8. Javna razsvetljava

Vse javne povozne, parkirne, pohodne in manipulativne površine je treba opremiti z javno

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

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

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

X. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

23. člen (program opremljanja)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Slovina, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6546 v maju 2008.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje komunalne opreme so 694.823,06 EUR brez DDV,
- obračunska območja za gradnjo nove komunalne opreme so enaka območju OPPN,
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 9. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 9 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti je 1, razen za kletne etaže namenjene parkiranju in servisnim prostorom, za katere se upošteva faktor dejavnosti 0,7, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Olajšav za zavezance ni,
- obračunski stroški komunalne opreme so 1.614.559,35 EUR brez DDV,
- obračunski stroški na m² parcele so 228,17 EUR brez DDV, obračunski stroški na m² neto tlorisne površine so 66,15 EUR brez DDV. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na m² parcele in m² neto tlorisne površine po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja,
- v kolikor bodo površine parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja,
- pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje.

Izračun komunalnega prispevka:

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

24. člen
(pogodba o opremljanju)

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

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

25. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

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

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

26. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

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

Pri vertikalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m.

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

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

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

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

Izjemoma so dopustne spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da so

ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

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

27. člen

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

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

XIII. KONČNE DOLOČBE

28. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (Uradni list RS, št. 70/95, 67/05 - odločba US) v delih, ki se nanašajo na območje tega OPPN.

29. člen

(vpogled OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

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

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

30. člen

(uveljavitev)

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

Številka: 3501-13/2005-12
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV**dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 61., 74. in 98. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007), ki določajo, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom, da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka in da se postopki za sprejem občinskega lokacijskega načrta, začeti pred uveljavitvijo ZPNačrt; nadaljujejo in končajo kot občinski podrobni prostorski načrt;
- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 - odločba US, 64/04, 69/04, 79/04, 5/06);
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte;
- Program priprave Občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (Uradni list RS, št. 4/06).

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

V Dolgoročnem planu občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986–2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04 in 69/04) je obravnavano območje označeno kot območje urejanja ŠS1/1-2 Stara Šiška in opredeljeno namensko rabo za stanovanja in spremljajoče dejavnosti. Opredeljena namembnost načrtovano gradnjo omogoča.

Območje se ureja z Ureditvenim načrtom za območje urejanja ŠS1/1-2 Stara Šiška.

V ureditvenem načrtu je območje obdelave označeno z D9 - območje med Gubčevo in Žibertovo ulico ter Medvedovo in Frankopansko ulico.

Območje obsega cca. 7000 m². Zasedajo ga proizvodni objekti nekdanje tovarne – polnilnice Slovenija vina.

Prostorski akt na tem območju predvideva proizvodne in skladiščne dejavnosti za potrebe podjetja Slovenijavino.

Predvidena zazidava ni bila realizirana. Naročnik projekta je posredoval pobudo za drugačen program, saj je podjetje prenehalo z dejavnostjo na tej lokaciji in predlaga, da se predvidi pozidava za stanovanja. Ker veljavni prostorski izvedbeni načrt ne omogoča investitorjeve pobude, je potrebno izdelati nov akt.

Poleg območja Slovenijavina je v ureditveno območje vključen še odsek Frankopanske ulice od Celovške do Medvedove ceste.

3. Poglavitne rešitve

Zasnovo za ureditev obravnavanega območja je investitor pridobil z variantnimi rešitvami. Izbrana je bila rešitev LINEAR, d.o.o., ki jo je izdelovalec dopolnil v skladu z novimi zahtevami MOL in nosilci urejanja prostora.

V OPPN so določene prostorske ureditve v območju, pogoji za odstranitev obstoječih objektov in gradnjo novih objektov ter pripadajoče ureditve mirujočega prometa in zunanje ureditve, pogoji za gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

Obstoječi objekti se porušijo. V območju se načrtuje novogradnja, namenjena stanovanjem.

V območju so poleg stanovanjske namembnosti načrtovane v pritličjih objektov ob Medvedovi cesti lokali, kjer so možne poslovne, trgovske in gostinske dejavnosti.

Zasnove prostorske ureditve

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je sestavljeno iz treh prostorskih enot – P1, C1, C2.

V prostorski enoti P1 je predvidena odstranitev obstoječih objektov (poslovnih in proizvodnih objektov ter skladišč). Na pridobljenem prostoru je zasnovan nov stanovanjski objekt.

Predvidena je gradnja objekta v obliki kareja, s čimer se tip zazidave približa obstoječim karejem v območju. Višinsko se objekti navezujejo na obstoječe stanovanjske bloke ob Medvedovi ulici z notranjim atrijem. Objekti kareja so nanizani ob obodnih cestah: ob Frankopanski ulici, ob Medvedovi ulici, ob Žibertovi ulici in ob Gubčevi ulici. Med objekti je urejen notranji ozelenjen atrij, ki je dostopen na vogalih kareja.

Etažnost objekta je tri kletne etaže, pritličje in tri etaže ter dve terasni etaži. Stanovanja v zgornji etaži imajo izhod na ravno streho, kjer so delno urejene pohodne terase in zelenice.

Parkirne površine so predvidene v treh podzemnih garažnih etažah, ki so pod celotnim delom prostorske enote P1.

Prostorske enote C1 in C2 so deli obstoječih obodnih cest, kjer so predvideni posegi za preureditev Frankopanske ulice in ureditev semaforiziranega križišča na Celovski cesti.

Ureditev zunanjih površin

Zazidava povzema karejski tip ter ohranitev stavbnih linij ob obodnih cestah. Objekt je postavljen na stavbno linijo sedanjih proizvodnih objektov in ostanejo širine pločnikov enake. Ob Frankopanski ulici je predvidena ureditev vzporednega parkiranja ob Medvedovi, kjer so predvideni v pritličju lokali, je pločnik širši.

Notranjost kareja je zasnovana kot zeleni atrij. Velikost prostora je cca 70 x 30 m in deluje kot podaljšanje stanovanja v mirno okolje, ima pa tudi funkcijo parka in zbirališča stanovalcev ter igrišča za najmlajše. Ozelenitev bo izdatna tudi z visokoraslim drevjem ter s tehnološko prilagojeno ozelenitvijo fasad, kar bo omogočilo, da se v atriju ustvari ugodna mikroklima.

Kapacitete

Površina ureditvenega območja: 9644m²

Prostorska enota P1

Površina prostorske enote P1:	7083 m ² ,
BTP nad nivojem terena:	max. 21.697 m ² ,
BTP kletnih etaž:	max. 19.053 m ² ,
BTP poslovnega programa:	min. 350 m ² ,
BTP stanovanj:	max. 21.147m ² .

Število stanovanjskih enot je max. 240.

Odstranitve objektov

V območju OPPN je predvidena odstranitev vseh obstoječih objektov (poslovnih in stanovanjskih objektov, skladišč).

Etapnost izvajanja

Posegi v območju OPPN se izvajajo v eni fazi.

Prometna ureditev

Območje je prometno dobro dostopno, saj leži ob glavni ljubljanski prometni povezavi, Celovski cesti. Preko nje je možen hiter dostop tako do mestnega središča kot tudi do zunanje mestnega obročja.

Za celotno območje ŠS 1/1-2 Stara Šiška je bila izdelana prometna študija, ki je raziskala pretok in obremenitve cest v območju, ugotovila, kateri so glavni problemi, in predlagala razne prometne rešitve. Po izbrani prometni rešitvi je izdelan tudi obravnavan OPPN, ostale usmeritve iz prometne študije in rešitve pa bodo upoštevane v IPN.

Cesta C1 (Frankopanska ulica) se delno preuredi. Od Medvedove ceste do uvoza v Fructal se preuredi le vzdolžno parkiranje, pločniki ostanejo v obstoječi širini, od uvoza v Fructal do Celovške ceste pa se sedaj slepa ulica preuredi v enosmerno z izvozom na Celovško cesto in predvidi novo križišče na Celovski cesti.

Mirujoči promet

Parkirna mesta bodo pod nivojem terena v treh kletnih etažah pod prostorsko enoto P1.

Izračun števila potrebnih parkirnih mest izhaja iz naslednjih izhodišč:

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

Investitor je predvidel tudi gradnjo cca 50 PM za pokritje primanjkljaja PM v širšem območju za potrebe obstoječih stanovalcev.

Komunalna ureditev

Obravnavano območje se z vodo oskrbuje iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana. Načrtovani objekti se priključijo na obstoječe in novo vodovodno omrežje.

Na Gubčevi ulici je treba pred izvedbo novih priključkov del vodovoda DN 80 med Frankopansko in Žibertovo ulico obnoviti.

Na obravnavanem območju je obstoječa kanalizacija izvedena v mešanem sistemu. Odpadne komunalne vode iz ureditvenega območja se prek hišnih priključkov priključi na obstoječe kanale po obodnih cestah. Del obstoječega kanala na Gubčevi ulici, ki se priključuje na kanalizacijo ø500 mm na Žibertovi ulici je potrebno obnoviti.

Padavinske vode s strešnih površin se bodo deloma ponikale deloma pa bodo speljane v javno kanalizacijo.

Objekte se lahko priključi na plinovodno omrežje za zemeljski plin samo za potrebe kuhanja in eventualne tehnološke potrebe, ki jih ne bi bilo možno zagotoviti iz vročevodnega omrežja.

Objekti na obravnavanem območju je treba za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključiti na sistem daljinskega ogrevanja.

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

4. Varovanje okolja

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

V času gradnje je treba upoštevati ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov, ki so razvidni iz okoljskega poročila. Podane so usmeritve predvsem v zvezi z umeščanjem dejavnosti glede na hrup, onesnaženje zraka in elektromagnetno sevanje.

5. Obrazložitev programa opremljanja in ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta

5.1. Program opremljanja

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

Skupni stroški gradnje komunalne opreme so:

Komunalna oprema	EUR brez DDV
Ceste in javna razsvetljava	676.474,21
Vodovodno omrežje	8.553,85
Kanalizacijsko omrežje	9.794,99
Skupaj	694.823,06

V skupnih stroških gradnje komunalne opreme je upoštevan delež stroška (8%) gradnje načrtovanega podvoza pod železniško progo v podaljšku Frankopanske ulice do ulice Bežigrad v višini 433.735,03 EUR brez DDV. Delež stroška je določen na podlagi primerjave novih bruto tlorisnih površin na območju OPPN Slovin in dopustnih novih bruto tlorisnih površin v enotah urejanja prostora BE-79, BE-91, BE-59, BE-47, BE-45 na širšem območju Parmove ceste povzetih po izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (dopolnjeni osnutek).

Obračunski stroški za gradnjo komunalne opreme, ki bremenijo investitorja na območju OPPN, so enaki skupnim stroškom nove komunalne opreme in znašajo 694.823,06 EUR brez DDV.

Za gradnjo novih objektov v območju OPPN je treba poravnati tudi obračunske stroške za obstoječo komunalno opremo, na katero se objekti priključujejo. Stroški za obstoječo komunalno opremo so določeni glede na površino gradbene parcele in neto tlorisnih površin objektov v območju OPPN.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so:

Komunalna oprema	EUR brez DDV
Ceste in javna razsvetljava	271.357,90
Vodovodno omrežje	155.566,82
Kanalizacijsko omrežje	172.096,14
Plinovodno omrežje	75.873,97
Vročevodno omrežje	100.936,63
Javne površine	143.904,82
Skupaj	919.736,29

Skupni obračunski stroški, ki so vsota obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo, so:

Komunalna oprema	EUR brez DDV
Ceste in javna razsvetljava	947.832,12
Vodovodno omrežje	164.120,67
Kanalizacijsko omrežje	181.891,14
Plinovodno omrežje	75.873,97
Vročevodno omrežje	100.936,63
Javne površine	143.904,82
Skupaj	1.614.559,35

Skupni obračunski stroški preračunani na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine:

	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Komunalna oprema						
Ceste in javna razsvetljava	95,60	23,26	38,35	9,33	133,95	32,60
Vodovodno omrežje	1,21	0,29	21,99	5,35	23,19	5,64
Kanalizacijsko omrežje	1,38	0,54	24,32	9,56	25,71	10,10
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	10,72	4,21	10,72	4,21
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	14,26	5,60	14,26	5,60
Javne površine	0,00	0,00	20,34	7,99	20,34	7,99
Skupaj	98,19	24,10	129,98	42,05	228,17	66,15

Vsi stroški so v EUR brez DDV!

Komunalni prispevek je enak vsoti obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znaša **1.614.559,35 EUR brez DDV**.

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR brez DDV)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR brez DDV)	skupaj komunalni prispevek (EUR brez DDV)
Območje OPPN	694.823,06	919.736,29	1.614.559,35

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

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **694.823,06 EUR brez DDV**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **919.736,29 EUR brez DDV** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL.

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR brez DDV)	
Komunalni prispevek		1.614.559,35
Skupni stroški nove komunalne opreme		694.823,06
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	+	919.736,29

Pripravili:
Matija Stupica, univ. dipl. inž. arh.
višji svetovalec

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

Marko Fatur, univ. dipl. inž. grad.
Ljubljanski urbanistični zavod, d.d.

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

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE SLOVINA

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

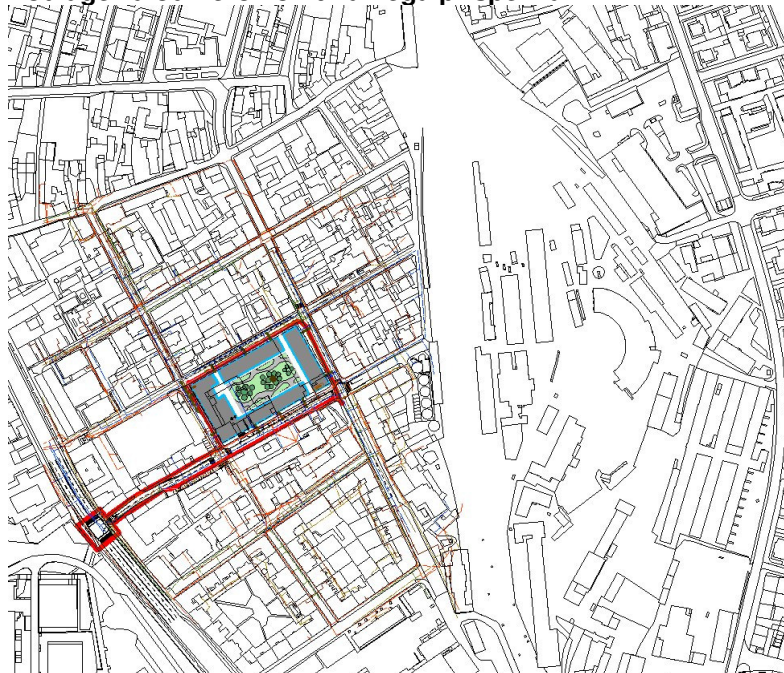
Prostorski akt:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Slovina – dopolnjeni osnutek, Linear d.o.o.

Projektna dokumentacija:

- PN za PGD in PZI, Obnova vodovoda in kanalizacije po Gubčevi ulici (območje urejanja ŠS 1/1-2), JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. projekta: 2474V in 3150K, april 2008.
- Načrt zunanje ureditve površin in prometa, Tegainvest d.o.o., št. načrta C-665/04-2008, april 2008.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:



Skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme	(v EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	676.474,21
Vodovodno omrežje	8.553,85
Kanalizacijsko omrežje	9.794,99
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	0,00
Skupaj	694.823,06

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR brez DDV)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR brez DDV)	skupaj komunalni prispevek (EUR brez DDV)
Območje OPPN	694.823,06	919.736,29	1.614.559,35

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR brez DDV)	
Komunalni prispevek		1.614.559,35
Skupni stroški nove komunalne opreme		694.823,06
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	+	919.736,29



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana

☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14

Številka: 3501-13/2005-12

Datum: 12. 6. 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: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za dela območij urejanja ŠS 1/1-2
Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue

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

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

PREDLOG SKLEPA:

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

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61., 74. in 98. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

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

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

- območje OPPN,
- arhitekturne krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- program opremljanja,
- drugi pogoji in zahteve za izvajanje OPPN.

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

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

3. člen (sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del OPPN, ki obsega naslednje grafične načrte:

- | | | |
|-----|---|-----------|
| 1. | Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1 | Izsek iz dolgoročnega plana | M 1:5000 |
| 2. | Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:2000 |
| 3. | Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1 | Katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1: 1000 |
| 3.2 | Geodetski načrt s prikazom območja OPPN | M 1: 500 |

3.3	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.4	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu	M 1:500
3.5	Načrt javnih površin na katastrskem načrtu	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Ureditvena situacija – nivo pritličja	M 1:500
4.2	Ureditvena situacija – nivo tipične etaže	M 1:500
4.3	Ureditvena situacija – nivo strehe	M 1:500
4.4	Ureditvena situacija – nivo kleti	M 1:500
4.5	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.6	Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture	M 1:500
4.7	Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija, načrt intervencijskih poti	M 1:500
4.8	Načrt odstranitve objektov	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

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

5. člen (izdelovalec OPPN)

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

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

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

Območje OPPN zajema 10.611 m².

2. Meja

Meja območja OPPN poteka v k.o. Spodnja Šiška. Prične se na jugovzhodnem delu območja, v točki št. 1, ki se nahaja na parceli št. 1447, od koder poteka po južnem robu Frankopanske ulice v loku do točke št. 5 in naprej po južnem robu cestišča proti jugozahodu do točke št. 11. Od tu se nadaljuje po parcelni meji s parcelo št. 1255/2 in 1255/1 do Celovške ceste. Od točke št. 14 poteka meja območja OPPN po parceli 1446/1 po robu

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

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

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

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

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

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

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

8. člen

(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

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

9. člen (opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

1. Namembnost

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

- 112 *Večstanovanjske stavbe*
 - 1122 Tri- in večstanovanjske stavbe
 - 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
 - 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji
- 113 *Stanovanjske stavbe za posebne namene*
 - 1130 Stanovanjske stavbe za posebne namene

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

- 121 *Gostinske stavbe:*
 - 1211 Hotelske in podobne gostinske stavbe
 - 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 122 *Upravne in pisarniške stavbe:*
 - 1220 Upravne in pisarniške stavbe
 - 12201 Stavbe javne uprave
 - 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
 - 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- 123 *Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti*
 - 12301 Trgovske stavbe
 - 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (ki jih je glede na vplive na okolje možno umestiti v območja mešane rabe).
- 126 *Stavbe splošnega družbenega pomena:*
 - 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo
 - 12620 Muzeji in knjižnice,
 - 12640 Stavbe za zdravstvo,
- 124 *Stavbe za promet in stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij*
 - 12420 Garažne stavbe

Servisni prostori ter parkiranje so urejeni v kletnih etažah objektov.

2. Zazidalna zasnova

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

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

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

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

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

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

3. Zasnova zunanje ureditve

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

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

10. člen (pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

Postavitev enostavnih objektov ni dopustna.

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

11. člen (pogoji za oblikovanje objektov)

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

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

12. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

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

Vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem.

Pri urejanju zunanjih površin mora biti zagotovljeno vsaj 15,00 m² zelenic na stanovanje, ki

so lahko na nivoju terena, delno pa v okviru ozelenjenih streh.

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

Dopustna je ureditev zapiranja atrija s kovinsko rešetko, z namenom, da se prepreči motenje stanovalcev in vandalizem v nočnem času.

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

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

1. Tlorisni gabariti

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

Tlorisne dimenzije kareja:

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

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

2. Višinski gabariti

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

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

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest, ki je okvirno 291,00 mnv do 292,00 mnv.

3. Kapacitete območja

Površina ureditvenega območja: 10.611m²

Prostorska enota P1

Površina prostorske enote P1:	7076 m ² ,
- BTP nad nivojem terena:	max. 21.700 m ² ,
- BTP poslovnega programa:	min. 350 m ² ,
- BTP stanovanj:	max. 21.150 m ² .

Število stanovanjskih enot: max. 240.

Predvideni faktor izrabe FI: do 3.

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

14. člen
(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

V območju OPPN je predvidena odstranitev vseh objektov na zemljiščih s parcelnimi št.: 1173, 1174/1, 1174/2, 1174/3, 1174/4, 1174/5, 1174/6 del, vse v k.o. Spodnja Šiška.

Površine obstoječih objektov:

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

IV. NAČRT PARCELACIJE

15. člen
(načrt parcelacije)

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

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

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

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

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

16. člen
(površine, namenjene javnemu dobru)

1. Površine, namenjene javnemu dobru

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

Površine, namenjene javnemu dobru, merijo 3534 m².

2. Površine, namenjene javni rabi

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

Površine, namenjene javni rabi, merijo 723 m².

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

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

17. člen (etapnost gradnje)

Načrtovana gradnja objektov, ureditve zunanjih in prometnih površin ter ureditev pripadajoče komunalno energetske infrastrukture se izvede v eni etapi.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

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

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

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

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

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podzemne vode

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

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

tudi pod to koto.

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

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

3. Varstvo zraka

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

4. Varstvo pred hrupom

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

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

Fasade objekta morajo zagotavljati ustrezno protihrupno zaščito.

5. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in odjemna mesta za odpadke so urejena na nivoju terena. Urejenost zbirnih in odjemnih mest mora biti urejeno v skladu s predpisi.

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

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

20. člen

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

1. Splošno

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno.

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

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

2. Intervencijske poti in površine

Do obstoječih in novih objektov je potrebno dostope in površine za delovanje intervencijskih

vozil projektirati v skladu z veljavnimi standardi.

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

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

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

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

3. Hidrantno omrežje

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

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

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

21. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Prometne ureditve

Splošno

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

Prostorska enota P1

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

Prostorska enota C1

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

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

Prostorska enota C2

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

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

2. Mirujoči promet

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

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

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

Za invalide je treba zagotoviti zadostno število parkirnih mest skladno s pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabo objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb.

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

3. Idejna višinska regulacija

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

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

22. člen

(pogoji za komunalno in energetska urejanje)

1. Splošni pogoji

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

- novi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- komunalni, energetska in telekomunikacijski vodi morajo praviloma potekati v javnih površinah in površinah v javni rabi;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;

- trase komunalnih in energetskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur;
- dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- glede na veliko gostoto komunalnih vodov je na krajših odsekih možen potek komunalnih vodov v isti trasi samo z vertikalnim odmikom po pogojih posameznih upravljavcev;
- obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmožljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov;
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetsko ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov;
- dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

2. Vodovod

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

Načrtovani objekti se priključijo na obstoječe in novo vodovodno omrežje.

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

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

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

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

3. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je obstoječa kanalizacija izvedena v mešanem sistemu.

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

Del obstoječega kanala na Gubčevi ulici, ki se priključuje na kanalizacijo $\varnothing 500$ mm na Žibertovi ulici je potrebno obnoviti.

Padavinske vode s strešnih površin se bodo deloma ponikale deloma pa bodo speljane v javno kanalizacijo. Padavinsko vodo z utrjenih funkcionalnih površin objektov v tem območju, je treba ponikati v podtalje ob predhodnem ustreznem čiščenju in upoštevanju vseh

relevantnih zakonskih določil.

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

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

4. Plinovod

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

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

5. Vročevod

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

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

6. Elektroenergetsko omrežje

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

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

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

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

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

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

8. Javna razsvetljava

Vse javne povozne, parkirne, pohodne in manipulativne površine je treba opremiti z javno

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

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

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

X. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

23. člen (program opremljanja)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za območje Slovina, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6546 v maju 2008.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje komunalne opreme so 694.823,06 EUR brez DDV,
- obračunska območja za gradnjo nove komunalne opreme so enaka območju OPPN,
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 9. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 9 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana,
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti je 1, razen za kletne etaže namenjene parkiranju in servisnim prostorom, za katere se upošteva faktor dejavnosti 0,7, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Olajšav za zavezance ni,
- obračunski stroški komunalne opreme so 1.614.559,35 EUR brez DDV,
- obračunski stroški na m² parcele so 228,17 EUR brez DDV, obračunski stroški na m² neto tlorisne površine so 66,15 EUR brez DDV. Preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na m² parcele in m² neto tlorisne površine po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja,
- v kolikor bodo površine parcele in/ali neto tlorisnih površin objektov večje/manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja,
- pri odmeri komunalnega prispevka se upošteva zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za rušenje.

Izračun komunalnega prispevka:

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

24. člen
(pogodba o opremljanju)

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

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

25. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

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

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

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

26. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

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

Pri vertikalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m.

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

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

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

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

Izjemoma so dopustne spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da so

ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

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

27. člen

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

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

XIII. KONČNE DOLOČBE

28. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (Uradni list RS, št. 70/95, 67/05 - odločba US) v delih, ki se nanašajo na območje tega OPPN.

29. člen

(vpogled OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

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

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

30. člen

(uveljavitev)

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

Številka: 3501-13/2005-12
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV**dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 61., 74. in 98. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/2007), ki določajo, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom, da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka in da se postopki za sprejem občinskega lokacijskega načrta, začeti pred uveljavitvijo ZPNačrt; nadaljujejo in končajo kot občinski podrobni prostorski načrt;
- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 - odločba US, 64/04, 69/04, 79/04, 5/06);
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte;
- Program priprave Občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (Uradni list RS, št. 4/06).

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

V Dolgoročnem planu občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986–2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS, št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 26/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04 in 69/04) je obravnavano območje označeno kot območje urejanja ŠS1/1-2 Stara Šiška in opredeljeno namensko rabo za stanovanja in spremljajoče dejavnosti. Opredeljena namembnost načrtovano gradnjo omogoča.

Območje se ureja z Ureditvenim načrtom za območje urejanja ŠS1/1-2 Stara Šiška.

V ureditvenem načrtu je območje obdelave označeno z D9 - območje med Gubčevo in Žibertovo ulico ter Medvedovo in Frankopansko ulico.

Območje obsega cca. 7000 m². Zasedajo ga proizvodni objekti nekdanje tovarne – polnilnice Slovenija vina.

Prostorski akt na tem območju predvideva proizvodne in skladiščne dejavnosti za potrebe podjetja Slovenijavino.

Predvidena zazidava ni bila realizirana. Naročnik projekta je posredoval pobudo za drugačen program, saj je podjetje prenehalo z dejavnostjo na tej lokaciji in predlaga, da se predvidi pozidava za stanovanja. Ker veljavni prostorski izvedbeni načrt ne omogoča investitorjeve pobude, je potrebno izdelati nov akt.

Poleg območja Slovenijavina je v ureditveno območje vključen še odsek Frankopanske ulice od Celovške do Medvedove ceste.

3. Poglavitne rešitve

Zasnovo za ureditev obravnavanega območja je investitor pridobil z variantnimi rešitvami. Izbrana je bila rešitev LINEAR, d.o.o., ki jo je izdelovalec dopolnil v skladu z novimi zahtevami MOL in nosilci urejanja prostora.

V OPPN so določene prostorske ureditve v območju, pogoji za odstranitev obstoječih objektov in gradnjo novih objektov ter pripadajoče ureditve mirujočega prometa in zunanje ureditve, pogoji za gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

Obstoječi objekti se porušijo. V območju se načrtuje novogradnja, namenjena stanovanjem.

V območju so poleg stanovanjske namembnosti načrtovane v pritličjih objektov ob Medvedovi cesti lokali, kjer so možne poslovne, trgovske in gostinske dejavnosti.

Zasnove prostorske ureditve

Območje občinskega podrobnega prostorskega načrta je sestavljeno iz treh prostorskih enot – P1, C1, C2.

V prostorski enoti P1 je predvidena odstranitev obstoječih objektov (poslovnih in proizvodnih objektov ter skladišč). Na pridobljenem prostoru je zasnovan nov stanovanjski objekt.

Predvidena je gradnja objekta v obliki kareja, s čimer se tip zazidave približa obstoječim karejem v območju. Višinsko se objekti navezujejo na obstoječe stanovanjske bloke ob Medvedovi ulici z notranjim atrijem. Objekti kareja so nanizani ob obodnih cestah: ob Frankopanski ulici, ob Medvedovi ulici, ob Žibertovi ulici in ob Gubčevi ulici. Med objekti je urejen notranji ozelenjen atrij, ki je dostopen na vogalih kareja.

Etažnost objekta je tri kletne etaže, pritličje in tri etaže ter dve terasni etaži. Stanovanja v zgornji etaži imajo izhod na ravno streho, kjer so delno urejene pohodne terase in zelenice.

Parkirne površine so predvidene v treh podzemnih garažnih etažah, ki so pod celotnim delom prostorske enote P1.

Prostorske enote C1 in C2 so deli obstoječih obodnih cest, kjer so predvideni posegi za preureditev Frankopanske ulice in ureditev semaforiziranega križišča na Celovski cesti.

Ureditev zunanjih površin

Zazidava povzema karejski tip ter ohranitev stavbnih linij ob obodnih cestah. Objekt je postavljen na stavbno linijo sedanjih proizvodnih objektov in ostanejo širine pločnikov enake. Ob Frankopanski ulici je predvidena ureditev vzporednega parkiranja ob Medvedovi, kjer so predvideni v pritličju lokali, je pločnik širši.

Notranjost kareja je zasnovana kot zeleni atrij. Velikost prostora je cca 70 x 30 m in deluje kot podaljšanje stanovanja v mirno okolje, ima pa tudi funkcijo parka in zbirališča stanovalcev ter igrišča za najmlajše. Ozelenitev bo izdatna tudi z visokoraslim drevjem ter s tehnološko prilagojeno ozelenitvijo fasad, kar bo omogočilo, da se v atriju ustvari ugodna mikroklima.

Kapacitete

Površina ureditvenega območja: 9644m²

Prostorska enota P1

Površina prostorske enote P1:	7083 m ² ,
BTP nad nivojem terena:	max. 21.697 m ² ,
BTP kletnih etaž:	max. 19.053 m ² ,
BTP poslovnega programa:	min. 350 m ² ,
BTP stanovanj:	max. 21.147m ² .

Število stanovanjskih enot je max. 240.

Odstranitve objektov

V območju OPPN je predvidena odstranitev vseh obstoječih objektov (poslovnih in stanovanjskih objektov, skladišč).

Etapnost izvajanja

Posegi v območju OPPN se izvajajo v eni fazi.

Prometna ureditev

Območje je prometno dobro dostopno, saj leži ob glavni ljubljanski prometni povezavi, Celovski cesti. Preko nje je možen hiter dostop tako do mestnega središča kot tudi do zunanjeja mestnega obročja.

Za celotno območje ŠS 1/1-2 Stara Šiška je bila izdelana prometna študija, ki je raziskala pretok in obremenitve cest v območju, ugotovila, kateri so glavni problemi, in predlagala razne prometne rešitve. Po izbrani prometni rešitvi je izdelan tudi obravnavan OPPN, ostale usmeritve iz prometne študije in rešitve pa bodo upoštevane v IPN.

Cesta C1 (Frankopanska ulica) se delno preuredi. Od Medvedove ceste do uvoza v Fructal se preuredi le vzdolžno parkiranje, pločniki ostanejo v obstoječi širini, od uvoza v Fructal do Celovške ceste pa se sedaj slepa ulica preuredi v enosmerno z izvozom na Celovško cesto in predvidi novo križišče na Celovski cesti.

Mirujoči promet

Parkirna mesta bodo pod nivojem terena v treh kletnih etažah pod prostorsko enoto P1.

Izračun števila potrebnih parkirnih mest izhaja iz naslednjih izhodišč:

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

Investitor je predvidel tudi gradnjo cca 50 PM za pokritje primanjkljaja PM v širšem območju za potrebe obstoječih stanovalcev.

Komunalna ureditev

Obravnavano območje se z vodo oskrbuje iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljana. Načrtovani objekti se priključijo na obstoječe in novo vodovodno omrežje.

Na Gubčevi ulici je treba pred izvedbo novih priključkov del vodovoda DN 80 med Frankopansko in Žibertovo ulico obnoviti.

Na obravnavanem območju je obstoječa kanalizacija izvedena v mešanem sistemu. Odpadne komunalne vode iz ureditvenega območja se prek hišnih priključkov priključi na obstoječe kanale po obodnih cestah. Del obstoječega kanala na Gubčevi ulici, ki se priključuje na kanalizacijo Ø500 mm na Žibertovi ulici je potrebno obnoviti.

Padavinske vode s strešnih površin se bodo deloma ponikale deloma pa bodo speljane v javno kanalizacijo.

Objekte se lahko priključi na plinovodno omrežje za zemeljski plin samo za potrebe kuhanja in eventualne tehnološke potrebe, ki jih ne bi bilo možno zagotoviti iz vročevodnega omrežja.

Objekti na obravnavanem območju je treba za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključiti na sistem daljinskega ogrevanja.

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

4. Varovanje okolja

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

V času gradnje je treba upoštevati ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov, ki so razvidni iz okoljskega poročila. Podane so usmeritve predvsem v zvezi z umeščanjem dejavnosti glede na hrup, onesnaženje zraka in elektromagnetno sevanje.

5. Obrazložitev programa opremljanja in ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta

5.1. Program opremljanja

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

Skupni stroški gradnje komunalne opreme so:

Komunalna oprema	EUR brez DDV
Ceste in javna razsvetljava	676.474,21
Vodovodno omrežje	8.553,85
Kanalizacijsko omrežje	9.794,99
Skupaj	694.823,06

V skupnih stroških gradnje komunalne opreme je upoštevan delež stroška (8%) gradnje načrtovanega podvoza pod železniško progo v podaljšku Frankopanske ulice do ulice Bežigrad v višini 433.735,03 EUR brez DDV. Delež stroška je določen na podlagi primerjave novih bruto tlorisnih površin na območju OPPN Slovin in dopustnih novih bruto tlorisnih površin v enotah urejanja prostora BE-79, BE-91, BE-59, BE-47, BE-45 na širšem območju Parmove ceste povzetih po izvedbenem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana (dopolnjeni osnutek).

Obračunski stroški za gradnjo komunalne opreme, ki bremenijo investitorja na območju OPPN, so enaki skupnim stroškom nove komunalne opreme in znašajo 694.823,06 EUR brez DDV.

Za gradnjo novih objektov v območju OPPN je treba poravnati tudi obračunske stroške za obstoječo komunalno opremo, na katero se objekti priključujejo. Stroški za obstoječo komunalno opremo so določeni glede na površino gradbene parcele in neto tlorisnih površin objektov v območju OPPN.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so:

Komunalna oprema	EUR brez DDV
Ceste in javna razsvetljava	271.357,90
Vodovodno omrežje	155.566,82
Kanalizacijsko omrežje	172.096,14
Plinovodno omrežje	75.873,97
Vročevodno omrežje	100.936,63
Javne površine	143.904,82
Skupaj	919.736,29

Skupni obračunski stroški, ki so vsota obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo, so:

Komunalna oprema	EUR brez DDV
Ceste in javna razsvetljava	947.832,12
Vodovodno omrežje	164.120,67
Kanalizacijsko omrežje	181.891,14
Plinovodno omrežje	75.873,97
Vročevodno omrežje	100.936,63
Javne površine	143.904,82
Skupaj	1.614.559,35

Skupni obračunski stroški preračunani na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine:

	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Komunalna oprema						
Ceste in javna razsvetljava	95,60	23,26	38,35	9,33	133,95	32,60
Vodovodno omrežje	1,21	0,29	21,99	5,35	23,19	5,64
Kanalizacijsko omrežje	1,38	0,54	24,32	9,56	25,71	10,10
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	10,72	4,21	10,72	4,21
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	14,26	5,60	14,26	5,60
Javne površine	0,00	0,00	20,34	7,99	20,34	7,99
Skupaj	98,19	24,10	129,98	42,05	228,17	66,15

Vsi stroški so v EUR brez DDV!

Komunalni prispevek je enak vsoti obračunskih stroškov za gradnjo nove komunalne opreme in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in znaša **1.614.559,35 EUR brez DDV**.

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR brez DDV)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR brez DDV)	skupaj komunalni prispevek (EUR brez DDV)
Območje OPPN	694.823,06	919.736,29	1.614.559,35

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

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **694.823,06 EUR brez DDV**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **919.736,29 EUR brez DDV** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL.

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR brez DDV)	
Komunalni prispevek		1.614.559,35
Skupni stroški nove komunalne opreme		694.823,06
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	+	919.736,29

Pripravili:
Matija Stupica, univ. dipl. inž. arh.
višji svetovalec

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

Marko Fatur, univ. dipl. inž. grad.
Ljubljanski urbanistični zavod, d.d.

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

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA OBMOČJE SLOVINA

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

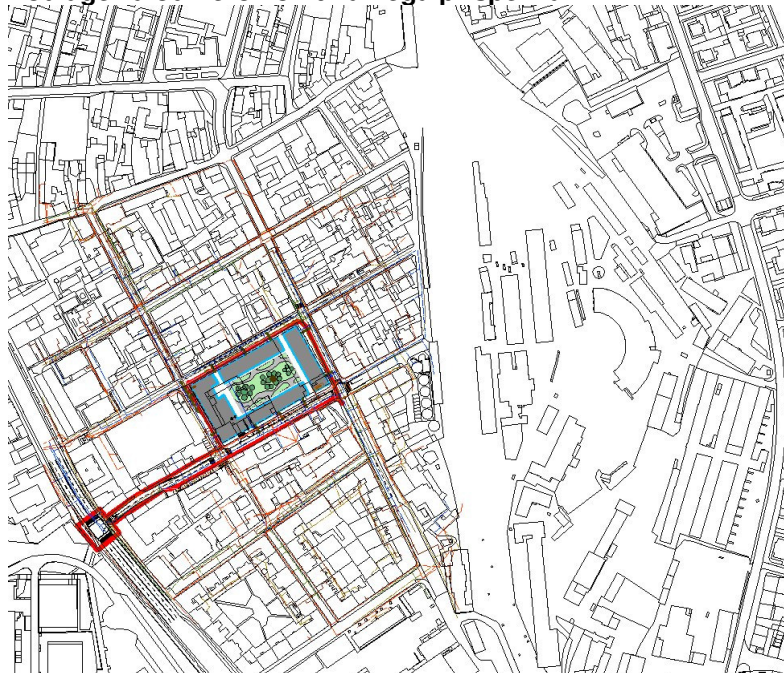
Prostorski akt:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje Slovina – dopolnjeni osnutek, Linear d.o.o.

Projektna dokumentacija:

- PN za PGD in PZI, Obnova vodovoda in kanalizacije po Gubčevi ulici (območje urejanja ŠS 1/1-2), JP Vodovod – Kanalizacija d.o.o., št. projekta: 2474V in 3150K, april 2008.
- Načrt zunanje ureditve površin in prometa, Tegainvest d.o.o., št. načrta C-665/04-2008, april 2008.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:



Skupni in obračunski stroški nove komunalne opreme	(v EUR brez DDV)
Ceste in javna razsvetljava	676.474,21
Vodovodno omrežje	8.553,85
Kanalizacijsko omrežje	9.794,99
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	0,00
Skupaj	694.823,06

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR brez DDV)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR brez DDV)	skupaj komunalni prispevek (EUR brez DDV)
Območje OPPN	694.823,06	919.736,29	1.614.559,35

Finančne posledice sprejema odloka:		(EUR brez DDV)
Komunalni prispevek		1.614.559,35
Skupni stroški nove komunalne opreme		694.823,06
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški nove komunalne opreme	+	919.736,29