



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 3521-26/2004-14, 3521-38/04(323287)
Datum: 27.08.2007

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
urbanizem

NASLOV: Predlog Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za del
območja urejanja ŠO 1/2 Šiška (vzhodni del)

POROČEVALCI: Načelnik Oddelka za urbanizem
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Službe za področje lokacijskih načrtov in prenov
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh.
Po pooblastilu župana vodja Oddelka za gospodarjenje z
zemljišči
Nataša Turšič, univ. dipl. inž. arh.

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

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o Občinskem lokacijskem
načrtu za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška (vzhodni del).

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 98. in 104. 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 lokacijskem načrtu za del območja urejanja
ŠO 1/2 Šiška (vzhodni del)

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

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

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

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

Z občinskim lokacijskim načrtom se predvidi rušitev objekta Cesta Ljubljanske brigade 5, gradnja treh večstanovanjskih objektov in podzemne garaže, ureditev zunanjih zelenih in utrjenih površin ter gradnja prometne, energetske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture.

3. člen
(sestavni deli občinskega lokacijskega načrta)

I. Besedilo odloka

II. Kartografski del, ki obsega naslednje grafične karte:

- | | |
|--|----------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1. Izsek iz dolgoročnega plana na preglednem katastrskem načrtu s prikazom ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta | M 1:5000 |
| 2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije | |
| 2.1. Lega v širšem območju | M 1:2500 |
| 2.2. Geodetski načrt s prikazom območja občinskega lokacijskega načrta | M 1:1000 |
| 2.3. Katastrski načrt s prikazom območja občinskega lokacijskega načrta | M 1:1000 |
| 2.4. Načrt ureditvenega območja | M 1:1000 |
| 2.5. Načrt vplivnega območja | M 1:1000 |
| 2.6. Načrt parcelacije | M 1:1000 |

- | | | |
|------|--|----------|
| 3. | Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor | |
| 3.1. | Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in 1. nadstropja ter zunanja ureditev | M 1:500 |
| 3.2. | Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo kleti | M 1:500 |
| 3.3. | Arhitektonsko zazidalna situacija – tipična etaža | M 1:500 |
| 3.4. | Arhitektonsko zazidalna situacija – terasne etaže in prerezi | M 1:500 |
| 3.5. | Načrt rušitev | M 1:1000 |
| 3.6. | Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti | M 1:500 |
| 3.7. | Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav | M 1:500 |

4. člen **(priloge občinskega lokacijskega načrta)**

Priloge občinskega lokacijskega načrta so:

1. Povzetek za javnost,
2. Izvleček iz strateškega prostorskega akta,
3. Obrazložitev in utemeljitev občinskega lokacijskega načrta,
4. Strokovne podlage,
5. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
6. Spis postopka in sprejemanja akta
7. Seznam upoštevanih aktov in predpisov,
8. Program opremljanja zemljišč,

5. člen **(izdelovalec občinskega lokacijskega načrta)**

Občinski lokacijski načrt je izdelal City Studio, d.o.o., Ljubljana, pod številko projekta CS 693 v aprilu 2007.

II. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA

6. člen **(ureditveno območje)**

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta obsega jugovzhodni del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška. Na severozahodu sega do območja RTP 110/10(20) kV Šiška, na severovzhodu do Ceste Ljubljanske brigade, na jugovzhodu do povezovalne ceste med Ulico Ljubljanske brigade in Celovško cesto ter na jugozahodu do območja poslovno storitvenih dejavnosti.

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta obsega zemljišča s parc. št. 802/1 ter dele zemljišč s parc. št. 1756/1 in 1758, vse k.o. Dravlje.

Površina ureditvenega območja znaša 7.321 m².

Meja ureditvenega območja poteka na jugozahodnem robu območja od točke št. 1, ki se nahaja v presečišču rekonstruirane povezovalne ceste med Cesto Ljubljanske brigade in Celovško cesto in jugozahodnim robom parcele št. 1758, od tu poteka po jugozahodnem robu parcele št. 1758 do točke št. 2, v kateri spremeni smer in teče po severozahodnem robu parcele št. 1758 do točke št. 3, tu meja spremeni smer in poteka po jugozahodnem robu parcele št. 802/1 do točke št. 4 in naprej po severozahodnem robu parcele št. 802/1 do točke št. 11, kjer spremeni smer in poteka po

severovzhodnem robu parcele št. 802/1 do točke št. 15 ter se nadaljuje po severovzhodnem robu parcele 1756/1 do točke št. 14, tu spremeni smer proti jugovzhodu in poteka po severnem robu rekonstruirane povezovalne ceste med Cesto Ljubljanske brigade in Celovško cesto preko parcel št. 1756/1 in 1758 do točke št.1.

Meja ureditvenega območja je razvidna na karti št. 2.4. (Načrt ureditvenega območja).

Meja ureditvenega območja je analitično obdelana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije in je razvidna na karti št. 2.6. (Načrt parcelacije).

7. člen **(členitev ureditvenega območja)**

V ureditvenem območju sta opredeljeni dve gradbeni parceli, od katerih je ena parcela predvidena za gradnjo, druga pa je namenjena za Pot.

8. člen **(trajne in začasne ureditve)**

Vsi predvideni posegi v ureditvenem območju so trajni.

9. člen **(vplivno območje)**

Vplivno območje obsega vse zemljišče znotraj ureditvenega območja.
V času gradnje je vplivno območje enako.

Vplivno območje je razvidno na karti št. 2.5. (Načrt vplivnega območja).

III. UMEŠTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

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

Namembnost

Namembnost v območju urejanja je pretežno stanovanjska. V pritličjih objektov so dovoljene tudi druge dejavnosti.

V pritličjih objektov je dovoljena umestitev naslednjih dejavnosti: otroško varstvo, socialno varstvo, izobraževanje, izpopolnjevanje in usposabljanje, predšolsko izobraževanje in dejavnost članskih organizacij.

V kletnih etažah so predvidene garaže oziroma parkirišča za potrebe uporabnikov objektov in obiskovalcev, ter shrambe, kolesarnice, tehnični, energetski in drugi pomožni prostori stanovanjskih objektov.

Zazidalna zasnova

V območju je predvidena gradnja treh stanovanjskih objektov in skupne podzemne parkirne garaže.

V pritličjih objektov so le vhodi v objekt, komunikacije, skupni pomožni prostori objekta, skupni prostori namenjeni druženju stanovalcev ter prostori namenjeni drugim dovoljenim dejavnostim. Del pritličja, ki ni pozidan, je namenjen ureditvi pokritih zelenih površin za počitek in igro. V zgornjih terasnih etažah se objekti stopničasto zaključujejo.

Objekt A stoji vzporedno s severozahodno mejo ureditvenega območja. Objekt ima pritličje, 6 nadstropij in 3 terasne etaže. Vhodi v objekt so orientirani na severozahodno stran.

Objekt B stoji vzporedno s severovzhodno mejo ureditvenega območja. Objekt ima pritličje, 6 nadstropij in 3 terasne etaže. Vhodi v objekt so orientirani na severozahodno stran.

Objekt C stoji vzporedno s severovzhodno mejo ureditvenega območja. Objekt ima pritličje, 11 nadstropij ter 2 terasni etaži. Vhodi v objekt so lahko orientirani na severovzhodno ali jugozahodno stran.

Podzemna parkirna hiša, ki ima lahko največ tri etaže, zaseda večino podzemnega prostora v ureditvenem območju. Uvoz in izvoz iz podzemne parkirne hiše je urejen preko pokrite uvozne izvozne klančine. Vhodi v podzemno parkirno hišo so preko vertikalnih komunikacijskih jeder stanovanjskih objektov.

Zasnova zunanje ureditve

Na delu prostih površin ob povezovalni cesti je predvideno ozelenjeno parkirišče s 26 parkirnimi mesti. Ostale površine se uredijo kot zelenice, peš poti, interventni dovozi, pokrite zunanje površine in igralne površine, ki so na zelenicah in na utrjenih površinah. Tlakovane peš poti so urejene tako, da omogočajo dostop tudi funkcionalno oviranim osebam.

Na eno stanovanje je predvidenih 15 m² zelenic na nivoju terena (vključno z igrišči). Na zelenicah nad ploščadjo je predvidena nizka, na zelenicah kjer je raščen teren pa visoka ozelenitev.

Zazidalna zasnova je razvidna na kartah št. 3.1, 3.2, 3.3 in 3.4 (Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in 1. nadstropja ter zunanja ureditev, nivo kleti, tipična etaža in prerezi, terasne etaže).

11. člen (umestitev načrtovane ureditve v prostor)

Posegi v prostor so prikazani na kartah št. 3.1. (Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in zunanja ureditev), št. 3.2. (Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo kleti), št. 3.3. (Arhitektonsko zazidalna situacija – tipična etaža) in št. 3.4. (Arhitektonsko zazidalna situacija – terasne etaže in prerezi).

12. člen (dopustni posegi)

V ureditvenem območju so dovoljeni naslednji posegi:

- vzdrževanje objektov, naprav in površin,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- odstranitev obstoječih objektov in naprav,
- gradnja novih objektov,
- gradnja podzemne parkirne garaže,
- gradnja in postavitve enostavnih objektov iz 13. člena tega odloka,
- postavitve zimskih vrtov na terasah,
- sprememba namembnosti in rabe v okviru dopustnih dejavnosti iz 10. člena tega odloka,
- urejanje zelenih in utrjenih površin, vključno z osvetlitvijo le-teh,
- urejanje prometne, komunalno energetske infrastrukture.

Do realizacije predvidenih posegov je v ureditvenem območju dopustno le tekoče vzdrževanje obstoječih legalno zgrajenih objektov in naprav.

13. člen **(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)**

Dovoljena je postavitve naslednjih enostavnih objektov:

- bazen,
- igriščne ograje,
- ekološki otok,
- skulptura in druga prostorska inštalacija,
- vodnjak oz. okrasni bazen,
- otroško igrišče in igrišče za šport in rekreacijo.

Ostalih enostavnih objektov ni dopustno graditi oziroma postavljati. Oglaševanje ni dopustno.

14. člen **(pogoji za oblikovanje objektov)**

Oblikovanje novih objektov mora biti sodobno, izvedeno iz trajnih materialov. Oblikovni princip, izbor materialov in barv naj bo pri vseh objektih usklajen. Objekti so zasnovani iz treh delov, dvoetažnega spodnjega dela, osrednjega oblikovno umirjenega dela in zgornjega oblikovno razgibanega dela, kar se odraža tako pri strukturiranju kot barvi fasadnih elementov, ki so v spodnjem in zgornjem delu hladnejših barv, medtem ko je osrednji del toplejših barv. Vhodi v objekte so urejeni s pokritih zunanjih površin. Vhodi v prostore z nestanovanjsko rabo niso dovoljeni iz stanovanjskih stopnišč. Pri zasnovi objektov je potrebno predvideti ustrezna zastrta mesta na fasadah, kamor se bodo lahko po želji lastnikov stanovanj umestile zunanje enote klima naprav. Pri načrtovanju objektov se predvidijo tipske rešitve za ureditev zimskih vrtov na terasah. Klančina v kletno etažo mora biti nadkrita z ozelenjenim nadstreškom.

15. člen **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

Parkovne površine se zatravijo in zasadijo z visoko in nizko vegetacijo, na njih in na utrjenih površinah se uredijo površine za igro otrok. Ostale proste površine se v največji možni meri ozeleni. Žične ograje morajo biti ozelenjene. Zunanje površine je možno opremiti s koši za smeti in klopmi v sklopu projekta enotne zunanje ureditve.

Vse glavne poti v območju, dostopi do objektov in objekti morajo biti oblikovani tako, da so omogočeni dostopi funkcionalno oviranim ljudem.

Ekološki otok mora biti urejen v sklopu pritličij objektov ali ob intervencijski poti na jugozahodnem ali severozahodnem robu ureditvenega območja.

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

tlorisni gabariti

- Objekt A: 31.00 m x 12.80 m v pritličju, 31.00 m x 12.80 m v 1. nadstropju, 42.70 m x 16.50 m od 2.-6. nadstropja, 31.20 m x 14.50 m v 7. in 8. nadstropju, 18.80 m x 14.50 m v 9. nadstropju.
- Objekt B: 2x 12.50 m x 8.17 m v pritličju, 2x 12.50 m x 8.17 m v 1. nadstropju, 48.00 m x 17.50 m od 2. do 6. nadstropja, 38.30 m x 15.50 m v 7. in 8. nadstropju, 28.70 m x 15.50 m v 9. nadstropju.

Objekt C: 35.00 m x 12.00 m v pritličju, 35.00 m x 12.00 m v 1. nadstropju, 49.80 m x 16.50 m od 2.-11. nadstropja, 41.20 m x 14.50 m v 12. nadstropju, 31.80 m x 14.50 m v 13. nadstropju.
klet: 109.50 m x 52.80 m na vzhodni strani oziroma 49.10 m na zahodni strani.

višinski gabariti

Objekt A: P+6+3T (pritličje + 6 nadstropij + 3 terasni etaži), absolutna kota strehe oziroma fasadnega venca je 338.00 m n.m.v.,
Objekt B: P+6+3T (pritličje + 6 nadstropij + 3 terasni etaži), absolutna kota strehe oziroma fasadnega venca je 338.00 m n.m.v.,
Objekt C: P+11+2T (pritličje + 11 nadstropij + 2 terasni etaži), absolutna kota strehe oziroma fasadnega venca je 344.00 m n.m.v.,
Klet: do 3 etaže. V vsem območju je dovoljena gradnja treh kletnih etaž.
Prehodi in ostali nepozidani deli v pritličjih objektov so dvoetažni.

Višinske kote terena in vhodov

Predvidena kota terena je na 306.65 m n.m.v., vhodi v objekte pa na 307.00 m n.m.v.

Strehe in terasne etaže

Strehe so ravne ali pod blagim naklonom do največ 10% (v tem primeru je max. višina objekta omejena z višino fasadnega venca).
Na ravni strehi se uredijo terase kot sestavni del stanovanj. Izhodi iz skupnih stopnišč ne smejo biti višji od 3,5 m in morajo biti od fasadne linije odmaknjeni vsaj 2,0 m.

Kapacitete območja:

BEP nad nivojem terena je maksimalno 21.850 m²
število stanovanjskih enot: 200

Dimenzije objektov so razvidne na kartah št. 3.1, 3.2, 3.3 in 3.4 (Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in 1. nadstropja ter zunanja ureditev, nivo kleti, tipična etaža in prerezi, terasne etaže).

17. člen

(odstranitve objektov in spremembe namembnosti obstoječih objektov)

Odstranijo se objekti na zemljiščih s parcelno št.: 802/1 in 1756/1, vse k.o. Dravlje.

Odstranitev objektov je razvidna na karti št.: 3.5. (Načrt rušitev).

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

18. člen

(pogoji za prometno urejanje)

Splošni pogoji

Območje se s polnim priključkom prometno navezuje na povezovalno cesto med Cesto Ljubljanske brigade in Celovško cesto.

Vse vozne površine so utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska.
Minimalni notranji radij robnika je 2 m.

Glavni dostopi do objektov, peš in kolesarske površine, parkirni prostori in ostale utrjene površine morajo biti urejeni tako, da so uporabni za funkcionalno ovirane ljudi.

Prometna ureditev je razvidna na karti št. 3.6. (Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti).

Motorni promet

Do klančine v podzemne parkirne etaže je speljana dovozna cesta preko parkirišča namenjenega obiskovalcem. Promet po urgentnih poteh je dopusten le za komunalna, intervencijska in dostavna vozila.

Mirujoči promet

Za mirujoči promet se zagotovi najmanj:

- 2 parkirni mesti na stanovanje,
- 1 parkirno mesto na 25 otrok za vrtec in eno parkirno mesto na 4 zaposlene,
- 1 parkirno mesto na 30 m² neto poslovnih površin,
- za poslovne lokale manjše od 60 m² je treba zagotoviti najmanj dve parkirni mesti.

Parkirna mesta za stanovalce se zagotovijo v podzemni parkirni garaži, za obiskovalce pa 26 parkirnih mest na parkirišču na nivoju terena, preostala pa v javnem delu podzemne parkirne garaže.

Zagotoviti je treba ustrezno število parkirnih mest namenjenih invalidom.

Na nivoju terena je predvidenih 26 parkirnih mest, v podzemni parkirni hiši pa najmanj 420 parkirnih mest.

Kolesarski promet

V ureditvenem območju je kolesarski promet dopusten po vseh utrjenih površinah.

Peš promet

V ureditvenem območju so pešcem namenjene predvsem dostopne poti do objektov in druge tlakovane površine.

19. člen

(pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)

Splošni pogoji

Splošni pogoji za potek in gradnjo komunalne in energetske infrastrukture so:

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturno omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oz. površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov, naprav in vodov. Zagotoviti je treba ustrezne odmike od obstoječih komunalnih in energetskih vodov in naprav;
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- gradnja komunalnih naprav, objektov in vodov mora potekati usklajeno;
- dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.

Kanalizacijsko omrežje

Obstoječa kanalizacija, zasnovana v ločenem sistemu, poteka po obodnih cestah in pri gradnji ne bo prizadeta, zato prestavitev ne bo potrebna.

Za odvod komunalne odpadne vode iz predvidenih objektov in padavinske odpadne vode iz utrjenih površin se izvedejo hišni priključki, ki se navežejo na obstoječo kanalizacijo. Koeficient odtoka ne sme presegati vrednosti 0,25.

Strešno padavinsko vodo je treba ponikati. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vplivnega območja objektov in izven cestišč.

Vodovodno omrežje

Potrebna je rekonstrukcija obstoječega vodovoda PVC d 225 v servisni cesti.

Rekonstruirani NL DN 150 bo potekal v severo zahodnem robu rekonstruirane ceste. Na zahodni strani bo priključen na predviden NL DN 150, na vzhodni strani pa na obnovljen NL DN 200 ob cesti Ljubljanske brigade.

Obstoječ vodovod ob cesti Ljubljanske brigade PVC d 200 se obnovi v območju od križišča do prvega hidranta na PVC d 200 v isti trasi.

Obnovi se tudi PVC d 400, ki poteka v PST.

V času obnove se bo za obstoječe uporabnike izdelal provizorij, ki ga bo potrebno v primeru ekstremnih letnih temperatur zasuti z zemljo.

Nove vodovode se opremlja s sektorskimi zasuni, zračniki, blatniki ter nadtalnimi oziroma talnimi hidranti.

Vsak objekt ima svoj hišni priključek. Vodomeri so ločeni za stanovanjski in poslovni del objekta. Vodomerne niše so predvidene v kletah objektov in omogočajo daljinsko odčitavanje vodomeroev.

Vročevodno omrežje

Objekti se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje.

Pred rušitvijo objekta toplotne postaje TP 459 (za objekta Cosmos in Dunis) se izvedeta nadomestni toplotni postaji in zgradi nov vročevodni priključek DN 150 z navezo na obstoječ glavni vročevod DN 200. Priključni vročevod se naveže na načrtovan vročevod in se izvede v dimenzijah DN 100 in DN 80.

Minimalni odmik vročevodnega omrežja od gradbene jame predvidenega objekta je 2.00 m.

Na odcepu od obstoječega vročevoda DN 200 se vgradi zaporni element.

Plinovodno omrežje

Objekti se za potrebe kuhanja, tehnologije in eventualno hlajenje priključijo na plin. Za priključitev novo predvidenih objektov je treba zgraditi nove priključne plinovode na glavni nizkotlačni plinovod dimenzije DN 150, ki poteka po cesti Ljubljanske brigade.

Elektroenergetsko omrežje

Odmiki novo predvidene stanovanjske gradnje od elektroenergetskih vodov in naprav morajo biti izvedeni v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

Zaradi predvidenih novogradenj, zunanje ureditve in rušitve obstoječih objektov na obravnavanem območju je treba prestaviti obstoječe 10/20 kV kable.

Za priključevanje predvidenih objektov na električno omrežje se zgradi novo transformatorsko postajo v sklopu novo gradnje in sicer v severovzhodnem delu objekta v prvi kleti. V objektu se zagotovi prostor dimenziji 6.00 m x 6.00 m za dva transformatorja z močjo 2x 1000 kVA in ustrezno SN in NN opremo.

Telekomunikacijsko omrežje

Objekti se priključijo na komunikacijsko omrežje preko hišnih priključkov. Obstoječe komunikacijsko omrežje je treba ustrezno zaščititi oziroma prestaviti. Telekomunikacijsko omrežje je vključeno na LC Šiška.

Javna razsvetljava

Javna razsvetljava poteka ob robu območja. Znotraj območja ni javnih površin. Interne površine se opremijo z zunanjo razsvetljavo priključeno na interno električno omrežje. Svetila naj bodo tipska in naj preprečujejo onesnaževanje s svetlobo.

Komunalna in energetska ureditev je razvidna na kartah št. 3.7. (Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav).

V. REŠITVE IN UKREPI ZA VAROVANJE OKOLJA, OHRANJANJE NARAVE, VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE

20. člen (varovanje okolja)

Splošno

V času gradnje je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za zmanjšanje negativnih vplivov.

Varstvo vode in podtalnice

Ureditveno območje leži v ožjem varstvenem območju z manj strogim vodovarstvenim režimom z oznako VVO IIB. Izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti izvedena vodotesno. Interno kanalizacijsko omrežje mora biti priključeno na javno kanalizacijsko omrežje. Pred uporabo je treba preveriti vodotesnost internega kanalizacijskega omrežja s standardiziranimi postopki. Ponikanje padavinske vode s strešin in očiščene padavinske vode z utrjenih površin je dopustno pod pogojem, da je dno ponikovalnice vsaj 1m nad najvišjo gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10-tih letih; pri izvedbi ni dovoljeno poseči v podzemno vodo.

V času gradnje je dovoljena postavitve kemičnih stranišč ali odvodnja v kanalizacijo. Izkopi gradbene jame so dovoljeni, če so izdelani več kot 2m nad najvišjo znano gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10-tih letih. Injektiranje je dovoljeno le, če gre za stabilizacijo nestabilnega terena. Ni dovoljena uporaba gradbenega materiala, iz katerega se izločajo snovi, škodljive za vodo in gradnja tesnilnih zaves, razen za zaščito vodnega vira.

Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objekta se izvede naravno ali prisilno, pri čemer je treba zagotoviti odvod dimnih plinov nad strehe ali terase objektov. Prezračevanje kletnih etaž mora biti urejeno preko izpuhov, ki naj bodo čim bolj oddaljeni od stanovanj. Zajem svežega zraka se predvidi na severozahodni strani objekta.

Varstvo pred hrupom

Po uredbi je za ureditveno območje predpisana III. stopnja varstva pred hrupom. Dovoljena mejna raven hrupa je 50 (dbA) ponoči in 60 (dbA) podnevi.

Za zmanjšanje obremenitev okolja in objektov v območju urejanja pred hrupom je treba uporabiti pasivne protihrupne zaščite.

Uvozno/izvozna klančina mora biti pokrita.

Za izvedbo ustrezne protihrupne zaščite bivalnih prostorov v stanovanjskih objektih je treba v postopku izdelave projektne dokumentacije določiti potrebno zvočno izolativnost posameznih delov fasade v skladu z oceno obremenitve okolja.

Odstranjevanje odpadkov

Odvoz gospodinjskih odpadkov je predviden z odjemnih mest, ki so locirana ob intervencijski poti. Zbirna mesta za odpadke so locirana v pritličjih novih objektov.

Ekološki otok se uredi v sklopu pritličij objektov ali ob servisni poti na jugovzhodnem ali severovzhodnem robu ureditvenega območja.

Osončenje

Pri projektiranju objektov je treba upoštevati predpise, ki urejajo to področje.

21. člen (varstvo kulturne dediščine)

Ureditveno območje je v vplivnem območju kulturne dediščine. Med ureditvenim območjem in cesto Ljubljanske brigade poteka »POT«, od katere so predvideni objekti odmaknjeni tako, da se zagotovi prostor za predstavitev »POTI« v predpisanem profilu.

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

22. člen (rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami)

Splošne določbe

V območju urejanja ni predvidenih ukrepov za obrambo.

Za potrebe zaščite in reševanja je treba objekte načrtovati potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti in upoštevati uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
- prometne in delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti. Objekti morajo omogočati pogoje za varen umik ljudi in premoženja ter zagotavljati pogoje za omejevanje širjenja ognja ob požaru.

Intervencijske poti in površine

Intervencijske poti so predvidene na utrjenih površinah znotraj območja urejanja. Izvedba intervencijskih poti mora biti skladna s standardom SIST DIN 14090. Intervencijske poti izven vozišč morajo biti izvedene na način, ki dopušča ozelenitev teh površin. Vse povozne površine morajo biti dimenzionirane na 10 t osnega pritiska.

Hidrantno omrežje

Požarna zaščita obstoječih in predvidenih objektov se zagotovi z zunanjim hidrantnim omrežjem in ustreznim številom hidrantov v skladu s študijo požarne varnosti.

V objektih je tudi notranje hidrantno omrežje.

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna na karti št. 3.6. (Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti).

VII. NAČRT PARCELACIJE

23. člen (načrt parcelacije)

Celotno ureditveno območje tvorita dve gradbeni parceli.

A - območje gradnje 6638 m²

B - območje za Pot 683 m²

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss – Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so opisane v prilogi tega odloka.

Parcelacija s koordinatami lomnih mejnih točk je razvidna na karti št. 2.6. (Načrt parcelacije).

24. člen (površine namenjene javnemu dobru)

V ureditvenem območju so površine Poti namenjene javnemu dobru.

Območje Poti ki je ločena gradbena parcela je razvidno na karti št. 2.6 (Načrt parcelacije)

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

25. člen (etapnost)

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

26. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor.

Morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastale v času gradnje, mora investitor sanirati. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

27. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Kapacitete

Število stanovanj se lahko spremeni. Poveča se z razdruževanjem velikih stanovanjskih enot oziroma zmanjša z združevanjem manjših stanovanjskih enot ob upoštevanju pogojev iz 10., 16. in 18. člena tega odloka.

Tlorisni gabariti objektov

Širina objektov A in B lahko odstopa:

- od pritličja do 6. nadstropja do ±1.0 m
- od 7. do 9. nadstropja do +1.0 m in neomejeno v notranjost objekta.

Širina objekta C lahko odstopa:

- od pritličja do 11. nadstropja do ± 1.0 m
- od 11. do 13. nadstropja do $+1.0$ m in neomejeno v notranjost objekta.

Višinski gabariti objektov

Višina objekta lahko odstopa do ± 1.0 m.

Kota pritličja in kota terena

Kota terena se prilagaja poteku obodnih cest. Dovoljeno je odstopanje od predpisane kote terena in pritličja za ± 0.50 m. Na parkovnih površinah je dovoljeno odstopanje kote terena do $+2.00$ m.

Zakoličba

Zakoličba lahko odstopa od koordinat lomnih točk oboda objektov v okviru dopustnih odstopanj tlorisnih gabaritov objektov. Objekti ne smejo segati preko linij, ki jih določajo pari zakoličbenih točk objektov: 103-104 in 110-111.

Organizacija objektov

Zasnova objektov se dokončno oblikuje v fazi izdelave projektne dokumentacije.

Deli pritličij objektov, ki so namenjeni skupnim prostorom stanovalcev, se lahko namenijo poslovnim prostorom. Ob tem je treba upoštevati dopustne namembnosti iz 10. člena ter zagotoviti predpisano število parkirnih mest. V sklopu objektov je treba zagotoviti skupne prostore stanovalcev v skladu s predpisi.

Komunalni vodi, objekti in naprave

Dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora.

Površine gradbenih parcel

Površine gradbenih parcel lahko odstopajo do 5% ob upoštevanju drugih določil odloka.

28. člen (urbanistična pogodba)

Investitor načrtovane prostorske ureditve in Mestna občina Ljubljana skleneta urbanistično pogodbo, kjer določita obveznosti investitorja pri izvedbi objektov in ureditev, ki so v javno korist. Investitor bo v skladu s programom opremljanja izvedel zunanje ureditve in opremil zemljišče s komunalno in energetsko infrastrukturo, ter jo predal v upravljanje Mestni občini Ljubljana.

29. člen (podlage za odmero komunalnega prispevka)

- (1) Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območja urejanja ŠO 1/2 Šiška – vzhodni del, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, z datumom maj 2007, številka projekta 5963.
- (2) Podlage za odmero komunalnega prispevka:
 - skupni stroški investicije v gradnjo komunalne infrastrukture lokalnega pomena so 174.092,42 EUR brez DDV,
 - obračunsko območje investicije v gradnjo komunalne infrastrukture je enako ureditvenemu območju OLN,

- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako 9. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo 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 infrastrukturo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za gospodarjenje z zemljišči 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 kleti, za katere je določen faktor dejavnosti 0,5, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Olajšav za zavezance ni,
- skupni obračunski stroški so 838.463,05 EUR brez DDV.

(3) Izračun komunalnega prispevka:

- komunalni prispevek za objekte na ureditvenem območju OLN je 838.463,05 EUR brez DDV.

IX. KONČNE DOLOČBE

30. člen (veljavnost dokumentov)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja ŠP 1/3 Viator (Uradni list RS, št. 49/96) ki se nanašajo na funkcionalno enoto 5 in na del funkcionalne enote 2, ki leži na parceli št. 1758, k.o. Dravlje, in del cestnega rezervata C8 (Cesta Ljubljanske brigade) ki je namenjen za Pot.

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

Po izvedbi z občinskim lokacijskim načrtom predvidene prostorske ureditve so dopustna redna in investicijska vzdrževalna dela, sprememba rabe na obstoječih objektih in napravah ter sprememba namembnosti pritličij objektov razen na nepozidanih delih pritličij, upoštevajoč dovoljene dejavnosti opredeljene v 10. členu tega odloka.

32. člen (vpogled v občinski lokacijski načrt)

Občinski lokacijski načrt s prilogami je stalno na vpogled pri:

- oddelku Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojnem za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana - Izpostava Šiška,
- Četrtni skupnosti Šiška.

Priloga Spis postopka priprave in sprejemanja akta je stalno na vpogled pri oddelku Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojnem za urejanje prostora.

33. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3521-26/2004
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

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

I. UPOŠTEVANJE PRIPOMB DANIH K OSNUTKU AKTA

I.I. PRIPOMBE DANE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

Osnutek odloka o občinskem lokacijskem načrtu za območje urejanja ŠO1/2 Šiška - vzhodni del je bil javno razgrnjen od 22.nov. do 22. dec. 2006, javna obravnava je bila 13. dec 2006 na četrtni skupnosti Šiška.

V času javne obravnave in javne razgrnitve so bile k osnutku akta dane pripombe. K pripombam so podane dodatne obrazložitve, nekatere pripombe pa so tudi upoštevane.

Gospod Miha Jazbinšek je dal pripombo v zvezi z zasnovo Poti in prometno ureditvijo:

- Cesta Ljubljanske brigade je preozka,
- avtobusno postajališče mora biti v križišču s povezovalno cesto,
- priklopnik ne more zaviti iz povezovalne ceste v LPP,
- Pot ni zajeta v programu opremljanja,
- namembnost v pritličjih objektov ob Poti mora biti javna,
- odlok bi moral najaviti urbanistično pogodbo, da investitor izvede del poti.

Četrtna skupnost Šiška je dala pobudo v kateri meni, da ni predvideno dovolj prostora da bi se Pot uredila v skladu z Odlokom o Poti, da je treba predvideti razširitev za zavijalne pasove in avtobusno postajališče. Menijo tudi da se ob Cesti Ljubljanske brigade sedaj nahajajo le poslovno industrijski objekti zato predlagajo v obravnavanem območju trgovsko storitvene dejavnosti. Menijo tudi da en od objektov izstopa iz linije obstoječe zazidave.

Stališče:

Prometna rešitev je izdelana v skladu z veljavno urbanistično dokumentacijo (PUP ŠP 1/3, LN za II. tir), po smernicah (MOL oddelek za promet, Zavod za varstvo kulturne dediščine), ki so sestavni del OLN. Upoštevana je bila tudi dolgoročna strategija prometa v tem delu Ljubljane, ki je obdelana v študij LUZ-a. Cesta Ljubljanske brigade bo v odseku od obvoznice do Litostrojske imela cestišče širine 7 m, pločnik širine 1,6 m, dvosmerno kolesarsko stezo 2,5 m in Pot. Širina vozišča Ceste Ljubljanske brigade se poveča le na križiščih kjer se predvidijo dodatni zavijalni pasovi. Širina poti se opredeli po smernicah Zavoda za kulturno dediščino. V obravnavanem območju bo Pot široka 12 m (2 x 4 m zelenice z drevoredom in 4 m peščena pot) . Pot je ustrezno navezana na območje trafo postaji kjer so širine vozniških pasov in Poti primerne. V smeri proti jugovzhodu pa bo navezava na obstoječo Pot zahtevnejša saj prostor za širitev Poti zaseda parkirišče, ki je v sklopu in lasti LPP. To območje bo zato treba preurediti z ločenim lokacijskim načrtom

Pri odmikih novo predvidenih objektov je bila upoštevana veljavna urbanistična dokumentacija za sosednja območja, potrebni odmiki zaradi cestnega koridorja vključno z Potjo. Upoštevan je tudi trend preoblikovanja širšega območja, ki je razviden iz že sprejetih aktov ob Cesti Ljubljanske brigade in vzhodno od železniške proge.

V prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja ŠP 1/3 Viator (ki še veljajo do sprejema novega OLN) je ob Cesti Ljubljanske brigade predvidena gradbena meja do katere je možna gradnja novih objektov. Gradbena meja v območjih LPP in v območju obravnavanega OLN je od obstoječega železniškega tira oddaljena

40 m. Po določitih obravnavanega OLN je objekt ki stoji najbolj vzhodno lociran na omenjeni gradbeni meji.

Kot je bilo že večkrat poudarjeno je za Cesto Ljubljanske brigade vključno z Potjo predviden ustrezen koridor. Odmik najbolj izpostavljenega objekta je podoben odmikom kot so predvideni v ureditvenem načrtu za ŠP4/1 Avtotehna vzdolž Ceste Ljubljanske brigade v smeri proti severu.

Širše obravnavano območje obsega odprti prostor cestnih in železniškega koridorja, ki je obdan z robno pozidavo ob Cesti Ljubljanske brigade, v industrijski coni v Stegnah v Korotanskem naselju in Litostroju. Za območje Litostroja je bil sprejet lokacijski načrt s katerim je predvidena gradnja poslovnega centra višine do 60 m, ki bo tudi za bodoče posege orientacijska višina. Del omenjene robne pozidave tvori tudi obravnavano območje ŠO2/1 kjer z oblikovanjem prostora sledimo novim usmeritvam.

Delovni osnutek OLN je predvidel de se avtobusno postajališče prestavi za cca 100 m v križišče Ceste Ljubljanske brigade in povezovalne ceste. Postajališče bi bilo tako bližje stanovanjskemu območju ŠO1/2 vzhod in ŠO1/2 osrednji del. Pokazalo se je, da je takšna situacija postajališča neprimerna, saj bi zahtevala dodatne posege v Pot na račun parkirišča LPP, zato je postajališče ostalo na obstoječi lokaciji, kar pa glede dostopnosti ni bistveno. Avtobusno postajališče sicer ni v ureditvenem območju obravnavanega OLN.

Uvoz priklopnikov v območje LPP je obdelan v že sprejetem OLN Šo1/2 osrednji del. Radiji uvoza so dimenzionirani pravilno oziroma so nespremenjeni glede na sedanje stanje. Z rešitvijo uvoza je soglašal tudi LPP.

Pritličja objektov ob Poti so javna, odlok ne predvideva stanovanj v pritličjih.

Upoštewane so sledeče pripombe glede Poti:

- **dopolnjen je parcelacijski načrt tako da je za Pot predvidena ločena gradbena parcela,**
- **ureditveno območje OLN je povečano tako da je vključena celotna Pot,**
- **Pot je že bila zajeta v programu opremljanja saj obračunsko območje investiciji enako ureditvenemu območju OLN. Z dopolnitvijo je računsko območje vključeno tudi povečano ureditveno območje,**
- **dopolnjena je obveznost investitorja, da se celotno ureditveno območje uredi v eni etapi,**
- **dodana je obveznost sklenitve urbanistične pogodbe med MOL in investitorjem.**

Na javni obravnavi so krajani dali pripombe v zvezi s prometom, zunanjimi ureditvami varnostjo in preglednostjo zasnov:

- **premalo je parkirnih mest za obiskovalce in za javne namembnosti v pritličju,**
- **otroško igrišče ni predvideno,**
- **kakšen je koridor Ceste Ljubljanske brigade, predvideni objekti v OLN bodo ovirali gradnjo štiripasovnice in onemogočili gradnjo dodatne železniške proge,**
- **kakšna je varnost v območju glede na to, da so objekti neposredno ob trafo postaji, kjer je možen požar,**
- **zakaj ni pregledne zasnove za ureditev celotne Šiške ampak MOL vedno prikaže le ločene projekte posameznih investitorjev.**

Stališče:

Za obiskovalce je treba zagotoviti 10% parkirnih mest od skupnega števila parkirnih mest. Ta parkirna mesta je treba predvideti praviloma na nivoju terena, izjemoma če ni dovolj prostora pa tudi izven nivojsko. Na nivoji terena je

predvidenih 26 parkirnih mest ostala parkirna mesta pa bodo v javnem delu podzemne garaže. Dostop do parkirišča za obiskovalce ne bo oviran.

Števila parkirnih mest za potrebe dejavnosti v pritličjih objektov ni možno vnaprej določiti, saj je potrebno število parkirnih mest odvisno od vrste dejavnosti. Število potrebnih parkirnih mest je zato predpisano v obliki normativa v odloku. Normativ Mestne uprave - oddelka za promet se uporablja že več let v vsem mestu enako.

Na vseh prostih površinah na terenu so predvidene ureditve za otroke in ozelenitve. Otroška igrišča so predvidena na utrjenih in na zelenih površinah.

Cesta Ljubljanske brigade bo tudi v bodoče dvopasovna, razširitve bodo le v križiščih, kjer bodo dodani zavijalni pasovi. Analize prometa so pokazale da dvopasovna cesta zadošča za predvidene prometne obremenitve. Na vzhodni strani železniške proge je predvidena cesta ki bo vzporedno potekala s Cesto Ljubljanske brigade. Posamezni odseki te ceste so že zgrajeni ali pa so predvideni z prostorskimi akti. Ta cesta ki bo povezovala Brod in Stegne z Bežigradom oziroma mestnim središčem bo izboljšala vhod v mesto z severozahoda in skupaj z Cesto Ljubljanske brigade razbremenila Celovško cesto.

Predvideni objekti ne bodo onemogočili izgradnje dodatnega železniškega tira. Širitev železniškega območja in izgradnja drugega tira gorenjske železniške proge je predvidena z Lokacijskim načrtom za drugi tir. Širitev je predvidena vzhodno od obstoječe železniške proge.

Varnost v območju je zagotovljena z upoštevanjem protipožarnih predpisov in smernic. K osnutku Lokacijskega načrta je bilo pridobljeno pozitivno mnenje požarnega inšpektorja.

Prostor je celovito obdelan v dolgoročnem planu, za posamezna območja urejanja pa se skladno z zakonom izdelujejo prostorski izvedbeni akti. V jeseni 2007 je predvidena razgrnitev novega prostorskega načrta, ki bo vsebinsko in natančno obdelal prostor da bo možen celovit vpogled v bodoči prostorski razvoj.

I.II. PRIPOMBE KI SO BILE DANE K OSNUTKA AKTA NA MESTNEM SVETU

Mestni svet Mestne občine Ljubljana je obravnaval osnutek odloka na svoji 6.seji 18. junija 2007 in ga skupaj z pripombami razprave sprejel. K pripombam so podane dodatne obrazložitve nekatere pripombe pa so upoštevane pri dopolnitvi odloka.

Gospod Miha Jazbinšek je dal dve pripombi. Prva se nanaša na Pot, ki bi morala biti zasnovana bolj celovito na celotni potezi ob Cesti Ljubljanske brigade in omogočiti da motiv Poti polno zaživi. Pripomba se konkretno nanaša na navezavo Poti v sosednjih območjih ki so sicer izven ureditvenega območja obravnavanega OLN.

Stališče:

Dejstvo je da je Pot ob Cesti Ljubljanske brigade pa tudi vzhodno ob Litostrojski in zahodno ob obvoznici neustrezno urejena. Obstojaja najmanj 20 različnih tipov prečnih profilov izvedbe ki so posledica kompromisnih rešitev zaradi pomanjkanja prostora. Tako Pot na posameznih mestih ni več ločena ampak je sočasno tudi pločnik ponekod manjkajo zelenice ali drevoredi, itd.. Nikjer v navedenem odseku pot ne dosega načelno predpisane širine 20 m. Strinjamo se da bo treba Pot v omenjenih odsekih urediti in poenotiti. Zaradi celovite in enotne obravnave bo treba urediti s posebnim Lokacijskim načrtom. Brez celovite obravnave sploh ni mogoče vnaprej presoditi kakšna bo Pot v posameznih območjih in kako jo poenotiti. Potrebno bo pridobiti tudi dodatna zemljišča kamor bi se Pot razširila, ta zemljišča pa sedanji lastniki legalno uporabljajo.

V obravnavanem Lokacijskem načrtu dosega Pot primerno širino 12 m (2x po 4

m zelenice z drevoredi in 4 m peščene poti). Vsi potrebni prometni pasovi - kolesarska steza in pločnik so predvideni izven omenjenega profila Poti. Med novo predvidenimi objekti in potjo je predvidena še dodatna zelenica. Ureditve Poti kot je predvidena v Lokacijskem načrtu je dober vzorec za bodoče ureditve ob Cesti Ljubljanske brigade, saj bi bil velik uspeh če bi glede na lastništvo zemljišč dosegli enako rešitev tudi drugje.

V drugi pripombi g. Jazbinšek meni da je v območju kjer so po planu predvidene mešane namembnosti predvidena v območju OLN pretežno stanovanja kar je zlasti neprimerno glede na to da je ob Cesti Ljubljanske brigade izključno javni program.

Stališče:

V območju ŠO1/2(ki se obdeluje z ločenimi OLN za osrednji,vzhodni in zahodni del) so predvidene mešane namembnosti (tudi stanovanja) vendar v planu ni opredeljeno razmerje med posameznimi namembnostmi. V celotnem območju je predvidena večinoma poslovno trgovska in služnostna namembnost (poslovno trgovski center Šiške). Te namembnosti po posameznih območjih urejanja niso enakomerno razporejene in se locirajo v skladu z primernostjo (atraktivnostjo) ožje lokacije in po zahtevah trga. Stanovanja bodo prispevala celodnevni urbani utrip, ki je potreben v centralnih mestnih območjih. Trgovsko poslovne in druge centralne dejavnosti so skoncentrirane med Celovško in Cesto Ljubljanske brigade. V območju ŠO1/2, so predvidene nestanovanjske namembnosti le v pritličjih objektov, kar je glede na veliko koncentracijo centralnih dejavnosti v neposredni bližini pravilna usmeritev.

Gospod Peter Sušnik meni, da v tem delu Ljubljane ni problematično parkiranje za stanovanja, ampak za poslovne prostore in želi , da se število parkirnih mest za centralne dejavnosti poveča in bolj natančno opredeli.

Stališče:

Pripomba se upošteva, v odloku je normativno povečano število potrebnih parkirnih mest za nestanovanjske dejavnosti. Opredeljeno je tudi minimalno število parkirnih mest za manjše poslovne prostore.

Gospod Slavko Slak meni, da so v območju negativni vplivi: hrup iz železniške proge in iz podjetja LPP in sevanje iz trafo postaje, zato bi bilo območje primernejše za drugačne namembnosti in ne za stanovanja. Tudi faktor izrabe (FSI)3,1 je po njegovem mnenju previsok.

Stališče:

V študiji Ocena obremenitve okolja z prometnim hrupom so bili obravnavani vsi viri hrupa v območju. Po navodilih študije bo treba zagotoviti pasivno protihrupno zaščito objekta, predvsem fasad proti cesti in železnici. Vpliv hrupa kljub navidezno močnim virom (LPP, cesta ,železnica) je občasen in ni tako moteč kot je na primer ob pomembnejših mestnih cestah.

Študije in meritve vplivov elektromagnetnega sevanja z bližnje razdelilne trafo postaje je ugotovila, da mejne vrednosti ne presegajo zakonsko določenih vrednosti za prvo in drugo vplivno območje(v skladu z Uredbo o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju) in da dodatni ukrepi oziroma zaščita sploh niso potrebni.

Faktor izrabe FSI 2,8 je bil opredeljen že v Spremembi dolgoročnega plana za območje urejanja ŠO1/2. Izraba je enaka kot v sosednjem območju ŠO1/2 osrednji del. Ob zagotovitvi bivalnih pogojev je takšna izraba možna.

II. MNENJA SOGLASJA PRIDOBLJENA K OSNUTKU AKTA

K osnutku akta so bila pridobljena pozitivna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora. Mnenj v predpisanem enomesečnem roku niso dostavili RS, Ministrstvo za okolje in prostor, Agencija RS za okolje, Urad za upravljanje z vodami (vročilnica poziva za pridobitev mnenja z dne 23.7.04), JP Energetika Ljubljana p.o., Daljinska oskrba s toplotno energijo (vročilnica 23.7.04), Telekom Slovenije d.d., PE Ljubljana (vročilnica 23.7.04).

III. DOPOLNITEV AKTA OD OSNUTKA DO PREDLOGA

Na podlagi pripomb z javne obravnave in pripomb Mestnega sveta je bil dopolnjen odlok, ustrezno so bile dopolnjene tudi grafične priloge.

IV. BESEDILO TISTIH DOLOČB OSNUTKA ODLOKA NA KATERE ZA KATERE SE PREDLAGAJO SPREMEMBE IN DOPOLNITVE V PREDLOGU ODLOKA

Novo besedilo je v odloku označeno krepko, besedilo ki se odstrani iz odloka je prečrtano.

4. člen

(priloge občinskega lokacijskega načrta)

Priloge občinskega lokacijskega načrta so:

.....

~~9. Idejne rešitve objektov~~

7. člen

(členitev ureditvenega območja)

~~Ureditveno območje je opredeljeno kot ena prostorska enota v kateri je predviden rezervat za Pot in so podani elementi za parcelacijo.~~

V ureditvenem območju sta opredeljeni dve gradbeni parceli od katerih je ena parcela predvidena za gradnjo, druga pa je namenjena za Pot.

8. člen

(trajne in začasne ureditve)

~~Z izjemo Poti, so vsi predvideni posegi v ureditvenem območju trajni. Do izvedbe Poti se predvideno območje uredi kot zelenica.~~

Vsi predvideni posegi v ureditvenem območju so trajni.

10. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

.....

Zasnova zunanje ureditve

Na delu prostih površin ob povezovalni cesti je predvideno ozelenjeno parkirišče s 26 parkirnimi mesti. Ostale površine se uredijo kot zelenice, peš poti, interventni dovozi, ~~otroška igrišča in~~ pokrite zunanje površine in **igralne površine, ki so na zelenicah in na utrjenih površinah.**

Tlakovane peš poti so urejene tako, da omogočajo dostop tudi funkcionalno oviranim osebam.

Na eno stanovanje je predvidenih 15 m² zelenic na nivoju terena (vključno z igrišči). Na zelenicah nad ploščadjo je predvidena nizka, na zelenicah kjer je raščen teren pa visoka ozelenitev.

Zazidalna zasnova je razvidna na kartah št. 3.1, 3.2, 3.3 in 3.4 (Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in 1. nadstropja ter zunanja ureditev, nivo kleti, tipična etaža in prerezi, terasne etaže).

12. člen (dopustni posegi)

V ureditvenem območju so dovoljeni naslednji posegi:

-
- gradnja in postavitve enostavnih objektov iz ~~44.~~**13.** člena tega odloka,
-
- sprememba namembnosti in rabe v okviru dopustnih dejavnosti in rabe iz ~~44.~~**10.** člena tega odloka.

.....

15. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Parkovne površine se zatravijo in zasadijo z visoko in nizko vegetacijo, na njih **in na utrjenih površinah** se uredijo površine za igro otrok. Ostale proste površine se v največji možni meri ozeleni. Žične ograje ~~se lahko~~ **morajo biti** ozelenjene. Zunanje površine je možno opremiti s koši za smeti in klopmi v sklopu projekta enotne zunanje ureditve.

.....

16. člen (lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

.....

višinski gabariti

Objekt A: P+6+3T (pritličje + 6 nadstropij + 3 terasni etaži), absolutna kota strehe oziroma fasadnega venca je 338.00 m n.m.v.,

Objekt B: P+6+3T (pritličje + 6 nadstropij + 3 terasni etaži), absolutna kota strehe oziroma fasadnega venca je 338.00 m n.m.v.,

Objekt C: P+11+2T (pritličje + 11 nadstropij + 2 terasni etaži), absolutna kota strehe oziroma fasadnega venca je 344.00 m n.m.v.,

Klet: do 3 etaže. V vsem območju je dovoljena gradnja treh kletnih etaž.

Prehodi **in ostali nepozidani deli** v pritličjih objektov so dvoetažni.

Strehe in terasne etaže

Strehe so ravne ali pod blagim naklonom do največ 10% (v tem primeru je max. višina objekta omejena z višino fasadnega venca).

~~Na ravni strehi se uredijo terase z izhodi iz skupnih stopnišč, ki ne smejo biti višji od 3,5 m in morajo biti od fasadne linije umaknjeni vsaj 2,0 m.~~

Na ravni strehi se uredijo terase kot sestavni del stanovanj. Izhodi iz skupnih stopnišč ne smejo biti višji od 3,5 m in morajo biti od fasadne linije odmaknjeni vsaj 2,0 m.

Kapacitete območja:

BEP nad nivojem terena **je maksimalno** 21.850 m²

število stanovanjskih enot: 200

.....

18. člen (pogoji za prometno urejanje)

.....

Mirujoči promet

Za mirujoči promet se zagotovi najmanj:

- 2 parkirni mesti na stanovanje,
- ~~— 1 parkirno mesto na 25 otrok za vrtec~~
- ~~— 1 parkirno mesto na 30 – 40 m² neto poslovnih površin~~

~~Parkirna mesta za stanovalce se zagotovijo v podzemni parkirni garaži, za obiskovalce pa na parkirišču na nivoju terena.~~

- **1 parkirno mesto na 25 otrok za vrtec in eno parkirno mesto na 4 zaposlene,**
- **1 parkirno mesto na 30 m² neto poslovnih površin,**
- **za poslovne lokale manjše od 60 m² je treba zagotoviti najmanj dve parkirni mesti.**

Parkirna mesta za stanovalce se zagotovijo v podzemni parkirni garaži, za obiskovalce pa 16 parkirnih mest na parkirišču na nivoju terena, preostala pa v javnem delu podzemne parkirne garaže.

Zagotoviti je treba ustrezno število parkirnih mest namenjenih invalidom.

Na nivoju terena je predvidenih 26 parkirnih mest, v podzemni parkirni hiši pa najmanj 420 parkirnih mest.

.....

23. člen (načrt parcelacije)

~~Celotno ureditveno območje je enotna gradbena parcela. Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss – Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so opisane v prilogi tega odloka.~~

Celotno ureditveno območje tvorita dve gradbeni parceli.

A - območje gradnje 6638 m²

B - območje za pot 683 m²

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss – Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so opisane v prilogi tega odloka. Parcelacija s koordinatami lomnih mejnih točk je razvidna na karti št. 2.6. (Načrt parcelacije).

25. člen (etapnost)

Načrtovana gradnja objektov, ureditve pripadajočih zunanjih in prometnih površin ter ureditev pripadajoče komunalno energetske infrastrukture v ureditvenem območju se izvedejo v eni etapi. ~~Ureditev Poti se izvede v drugi etapi.~~

27. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

.....

Površine gradbenih parcel

Površine gradbenih parcel lahko odstopajo do 5% ob upoštevanju drugih določil odloka.

28. člen (urbanistična pogodba)

Investitor načrtovane prostorske ureditve in Mestna občina Ljubljana skleneta urbanistično pogodbo, kjer določita obveznosti investitorja pri izvedbi objektov in ureditev, ki so v javno korist. Investitor bo v skladu s programom opremljanja

izvedel zunanje ureditve in opremil zemljišče s komunalno in energetsko infrastrukturo, ter jih predal v upravljanje Mestni občini Ljubljana.

29. člen
(podlage za odmero komunalnega prispevka)

- (1) Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja zemljišč za gradnjo za območja urejanja ŠO 1/2 Šiška – vzhodni del, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, z datumom maj 2007, številka projekta 5963.
- (2) Podlage za odmero komunalnega prispevka:
 - skupni stroški investicije v gradnjo komunalne infrastrukture lokalnega pomena so ~~158.997,39 EUR~~ **174.092,42 EUR** brez DDV,
 - obračunsko območje investicije v gradnjo komunalne infrastrukture je enako ureditvenemu območju OLN,
 - obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako 9. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo 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 infrastrukturo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za gospodarjenje z zemljišči 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 kleti, za katere je določen faktor dejavnosti 0,5, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Olajšav za zavezance ni,
 - skupni obračunski stroški so ~~823.368,02 EUR~~ **838.463,05 EUR** brez DDV.
- (3) Izračun komunalnega prispevka:
 - komunalni prispevek za objekte na ureditvenem območju OLN je ~~823.368,02 EUR~~ **838.463,05 EUR** brez DDV.

30. člen
~~(usmeritve za določitev meril in pogojev po uveljavitvi veljavnosti občinskega~~
~~lokacijskega načrta)~~
(veljavnost dokumentov)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja ŠP 1/3 Viator (Uradni list RS, št. 49/96) ki se nanašajo na funkcionalno enoto 5 in na del funkcionalne enote 2, ki leži na parceli št. 1758, k.o. Dravlje.

31. člen
~~(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti občinskega~~
~~lokacijskega načrta)~~

Po izvedbi z občinskim lokacijskim načrtom predvidene prostorske ureditve so dopustna redna in investicijska vzdrževalna dela, sprememba rabe na obstoječih objektih in napravah ter sprememba namembnosti pritličij objektov **razen na nepozidanih delih pritličij**, upoštevajoč dovoljene dejavnosti opredeljene v 10. členu tega odloka.

V. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA

Višina stroškov opremljanja zemljišča za gradnjo objektov z zunanjimi ureditvami in priključki na komunalno in energetska infrastrukturo je izračunana v Programu opremljanja zemljišč za gradnjo in je sestavni del tega odloka.

Komunalni prispevek za objekte na ureditvenem območju OLN je 838.463,05 EUR brez DDV.

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

načelnik:
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.