



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 3521-32/2004-11

Datum: 30. 8. 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: Prelog Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt

POROČEVALCA: 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.

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 BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt.

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 BS 2/5 Nove Stožice
in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski lokacijski načrt za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt v Ljubljani (v nadaljevanju občinski lokacijski načrt), ki vsebuje:

- ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor,
- 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 ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- načrt parcelacije,
- načrt odstranitve objektov,
- 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 prostorska ureditev delov območij urejanja BS 2/5 Nove Stožice in BO 2/4 Smelt, določijo pogoji za odstranitev obstoječih objektov, gradnjo poslovnega in stanovanjskega objekta, ureditev utrjenih površin, zelenih površin in otroških igrišč ter gradnjo prometne, energetske in komunalne infrastrukture.

3. člen
(sestavni deli občinskega lokacijskega načrta)

Sestavni deli občinskega lokacijskega načrta so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del, ki obsega naslednje grafične načrte:

- | | | |
|------|--|----------|
| 1. | Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1. | Izsek iz dolgoročnega plana | M 1:5000 |
| 1.2. | Načrt členitve površin s prikazom površin, namenjenih javnemu dobru | M 1:2500 |
| 2. | Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije | |
| 2.1. | Geodetski načrt s prikazom ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta | M 1: 500 |

2.2.	Katastrski načrt s prikazom ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta	M 1:1000
2.3.	Načrt ureditvenega območja	M 1:500
2.4.1.	Načrt vplivnega območja na geodetskem načrtu	M 1:500
2.4.2.	Načrt vplivnega območja na katastrskem načrtu	M 1:1000
2.5.1.	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu	M 1:500
2.5.2.	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu	M 1:1000
3.	Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor	
3.1.	Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in zunanja ureditev	M 1:500
3.2.	Arhitektonsko zazidalna situacija – tipična etaža in prerezi	M 1:500
3.3.	Arhitektonsko zazidalna situacija – prikaz strehe	M 1:500
3.4.	Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1. kleti	M 1:500
3.5.	Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2., 3. in 4. kleti	M 1:500
3.6.	Načrt odstranitve objektov	M 1:500
3.7.	Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti	M 1:500
3.8.	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. seznam upoštevanih aktov in predpisov,
7. Program opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt,
8. spis postopka in sprejemanja akta.

5. člen (izdelovalec občinskega lokacijskega načrta)

Občinski lokacijski načrt je izdelal City studio d.o.o., Ljubljana pod številko projekta CS 695 v juliju 2007.

II. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA

6. člen (ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta)

Obseg

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta obsega severozahodni del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in jugozahodni del območja urejanja BO 2/4 Smelt. Omejujejo ga: os Dunajske ceste na zahodni strani, os Zupanove ulice na južni strani, dvorišče s stanovanjsko hišo Zupanova 5 na vzhodni strani ter hotel Domino na severni strani.

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta obsega zemljišča s parc. št. 916, 917/1, 925, 926, 924/36 in dele zemljišč s parc. št. 1809/1, 917/3, 917/4, 924/37, vse

k.o. Stožice ter dele zemljišč s parc. št. 300, 827/1, 827/3, 827/6, vse k.o. Brinje I.

Površina ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta je 4.356 m².

Obseg ureditvenega območja je razviden iz grafičnega načrta št. 2.3. »Načrt ureditvenega območja«.

Meja

Meja ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta se začne na severozahodnem vogalu, na osi Dunajske ceste, na zemljišču parc. št. 1809/1 in se nadaljuje preko zemljišč parc. št. 917/4 in 917/3, vse k.o. Stožice. Na vzhodnem robu zemljišča parc. št. 917/3 se meja zalomi proti jugu ter v jugovzhodnem vogalu zemljišča proti vzhodu, nato poteka po severnem robu zemljišč parc. št. 924/36 in 924/37, vse k.o. Stožice. Tu se meja zalomi in poteka proti jugu preko zemljišča parc. št. 924/37 in po vzhodnem robu zemljišča parc. št. 926, vse k.o. Stožice, do sredine Zupanove ulice. Tu spremeni smer proti zahodu in poteka po sredini zemljišča parc. št. 300, k.o. Brinje I., do sredine Dunajske ceste, preko zemljišč parc. št. 827/6, 827/3 in 827/1, vse k.o. Brinje I. Na sredini Dunajske ceste meja spremeni smer proti severu in se zaključi v izhodiščni točki.

Meja ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta je analitično obdelana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

Funkcionalne enote

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta se deli na sedem funkcionalnih enot:

- F1 – površine za gradnjo poslovnega in stanovanjskega objekta;
- F2 – površine, namenjene javnemu dobru, z dopustno gradnjo objekta pod nivojem terena;
- F3 – površine, namenjene javnemu dobru - z začasnimi ureditvami ob Dunajski cesti;
- F4 – površine, namenjene javnemu dobru - za ureditev otroškega igrišča;
- F5 – površine, namenjene javnemu dobru - območje obstoječih ureditev;
- C1 – cestni odsek, površine, namenjene javnemu dobru na Dunajski cesti;
- C2 – cestni odsek, površine, namenjene javnemu dobru na Zupanovi ulici.

Meja območja občinskega lokacijskega načrta ter posamezne funkcionalne enote so razvidne iz grafičnih načrtov št. 2.5.1. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu« in št. 2.5.2. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

7. člen (trajne in začasne ureditve)

Vsi predvideni posegi v ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta so trajni, razen posegi v funkcionalni enoti F3, ki bo začasno, do rekonstrukcije in širitve Dunajske ceste, urejena kot parkovna površina.

Območje trajne in začasne ureditve je razvidno iz grafičnega načrta št. 2.3. »Načrt ureditvenega območja«.

8. člen (vplivno območje)

Vplivno območje v času gradnje obsega zemljišča parc. št. 916, 917/1, 924/36, 925, 926, vse k.o. Stožice, dele zemljišč parc. št. 917/3, 917/4, 917/7, 924/7, 927/1, 924/37,

927/2 in 1809/1, vse k.o. Stožice, ter dela zemljišč parc. št. 300 in 827/6, obe k.o. Brinje I.

Vplivno območje v času obratovanja obsega zemljišča parc. št. 916, 917/1, 924/36, 925, 926, vse k.o. Stožice in del zemljišča parc. št. 924/37, k.o. Stožice.

V času obratovanja bodo vplivi novogradnje na varnost pred požarom, hrupom, na higiensko in zdravstveno zaščito, na varnost pri uporabi in na osončenje bivalnih prostorov obstoječih stanovanjskih objektov, v normativnih okvirih.

Vplivno območje je razvidno iz grafičnih načrtov št. 2.4.1. »Načrt vplivnega območja na geodetskem načrtu« in št 2.4.2. »Načrt vplivnega območja na katastrskem načrtu«.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

9. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

Namembnost

Namembnost objektov v ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta je pretežno poslovna. Dopustna je umestitev naslednjih dejavnosti:

- trgovina na drobno,
- gostinstvo,
- storitvene dejavnosti (finančne, turistične, osebne ipd.),
- poslovne dejavnosti,
- izobraževanje, kulturno – razvedrilne dejavnosti,
- bivanje,
- parkiranje.

Objekt ob Dunajski cesti (v nadaljevanju: objekt A) ima v pritličju javni in v etažah poslovni program. Objekt ob Zupanovi ulici (v nadaljevanju: objekt B) je stanovanjski. Servisni prostori ter parkiranje so urejeni v visokem pritličju objekta B in v kletnih etažah objektov A in B.

Zazidalna zasnova

V funkcionalni enoti F1 je predvidena gradnja dveh med seboj povezanih objektov A in B. Objekt A leži vzporedno z Dunajsko cesto, objekt B pa vzporedno z Zupanovo ulico. Objekt A je v območju dominanten, objekt B mu je prostorsko podrejen. Vhodi v objekt A so orientirani na Dunajsko cesto, vhodi v objekt B pa na Zupanovo ulico. Objekta sta v podzemnem delu povezana s skupnimi kletnimi etažami.

V funkcionalni enoti F2 je dopustna gradnja v celoti vkopane kletne etaže.

Zasnova zunanje ureditve

V funkcionalni enoti F1 se ob Zupanovi cesti uredi zelenica z drevoredom. Ostale zunanje površine se uredijo kot tlakovane funkcionalne površine objektov in kot peščeve površine. Zahodno od objekta A je dopustna postavitve sezonskih gostinskih vrtov. Vse površine so opremljene z elementi mikrourbane opreme. Mikrourbane ureditve površine severno od objekta A morajo onemogočati prevoz avtomobilom (količki). Obvezna je ozelenitev strehe objekta B, na kateri se uredi otroško igrišče.

V funkcionalni enoti F2 se zunanje površine uredijo kot javne peščeve površine z dopustno postavitvijo sezonskih gostinskih vrtov.

V funkcionalni enoti F3 se ob Dunajski cesti začasno uredi javno parkovno površino širine 14.0 m, merjeno od obstoječega vzhodnega roba pločnika, ter zasadi drevje.

Kvalitetno drevje se ohrani. Parkovna površina se opremi z elementi mikrourbane opreme (klopi, koši za smeti).

V funkcionalni enoti F4 se uredi javna parkovna površina z otroškim igriščem in opremi z elementi mikrourbane opreme.

V funkcionalni enoti F5 in C1 se ohranijo obstoječe ureditve.

V funkcionalni enoti C2 se uredi obcestna zelenica z drevoredom.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 3.1., 3.2. in 3.3. »Arhitektonsko zazidalna situacija - nivo pritličja in zunanja ureditev, - tipična etaža in prerezi, - prikaz strehe«.

10. člen (postavitev enostavnih objektov)

V ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta je dovoljena gradnja naslednjih enostavnih objektov:

- sezonski gostinski vrt brez nadstreškov in nosilnih konstrukcij ob objektu A pod pogojem, da je na zahodni in severni strani objekta zagotovljen javni prehod minimalne širine 2.0 m;
- urbana oprema, razen objektov za oglaševanje;
- vodnjak oz. okrasni bazen;
- medsosedska ograja na vzhodni meji ureditvenega območja.

11. člen (pogoji za oblikovanje objektov in zunanjih površin)

Pogoji za oblikovanje objektov

Oblikovna zasnova fasad objektov odraža njuno vsebinsko raznolikost. Členjenost stavbne strukture na dva različna oblikovna in vsebinska volumna je poudarjena z različnimi likovnimi elementi. Volumen poslovnega objekta A je zasnovan z vertikalnim poudarkom, volumen stanovanjskega objekta B pa s horizontalnim. Poudarki fasade objekta A se oblikujejo z vertikalnimi lamelami globine do 1.0 m, ki delujejo tudi kot sončna zaščita. Fasada objekta B odraža notranjo strukturo in vsebino objekta, horizontalni ritem poudarjajo lože na južni in vzhodni fasadi. Vzhodna fasada objekta B mora biti na nivoju visokega pritličja zaprta. Notranje fasade med obema objektoma so nevtrarno oblikovane.

Streha objekta A je ravna ali pod blagim naklonom, streha objekta B je ravna. Ograjeni sta s stekleno, transparentno ograjo.

Medsosedska ograja na vzhodni strani objekta B je visoka do 1.8 m in zazelenjena. Varovalna ograja parkirne ploščadi na nivoju visokega pritličja objekta B je polna stena in oblikovno usklajena s fasado objekta.

Oblikovni princip, izbor materialov in barv mikrourbane opreme v območju občinskega lokacijskega načrta mora biti usklajen.

Pogoji za oblikovanje zunanjih površin

Funkcionalne površine objektov in javne peš površine so tlakovane.

Oblikovni princip ureditev površin v območju občinskega lokacijskega načrta mora biti usklajen.

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

Tlorisni gabariti:

Tlorisna zasnova objektov A in B je nepravilne oblike, smeri fasad niso ortogonalne. Maksimalne dimenzije posameznih etaž objektov so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 in 3.5 »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in zunanja ureditev, - tipična etaža in prerezi, - prikaz strehe, - nivo 1. kleti, nivo 2., 3. in 4. kleti«.

Višinski gabariti:

Objekt A: 4K + P + 9 N, maksimalna višina objekta je 30.0 m.

Objekt B: 4K + P + 4, 4K + VP + 4N, maksimalna višina objekta je 16.0 m.

Višina objekta je višina strehe najvišje etaže. Nad višino objekta je dovoljena le izvedba tehničnih naprav.

Podzemni del obsega 4 etaže pod terenom. Minimalna svetla višina prve kletne etaže je 3.5 m, minimalna svetla višina ostalih kletnih etaž je 2.3 m.

Višinske kote terena in vhodov:

Ploščad ob Dunajski cesti in vhodi v objekt A se izvedejo skladno z višinsko regulacijo Dunajske ceste, na kotah terena 303.05 do 303.40 m.n.v. Kota pritličja objekta A je na 303.35 m.n.v.

Površine ob Zupanovi ulici in vhod v objekt B se izvedejo skladno z višinsko regulacijo Zupanove ulice na koti terena od 302.70 do 303.05 m.n.v. Kota pritličja objekta B je na 303.35 m.n.v, kota visokega pritličja objekta B je na 304.55 m.n.v.

Višinske kote terena in vhodov so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

Kapacitete objektov:

Maksimalna bruto tlorisna površina nad nivojem terena:	9.050 m ²
Bruto tlorisna površina stanovanjskih prostorov:	2.190 m ²
Bruto tlorisna površina poslovnih prostorov:	6.300 m ²
Bruto tlorisna površina prostorov z javnim programom:	560 m ²
Bruto tlorisna površina prostorov namenjenih parkiranju nad terenom:	590 m ²
Bruto tlorisna površina pod nivojem terena:	7.400 m ²
Maksimalno število stanovanjskih enot:	25
Predvideni faktor izrabe gradbene parcele (FSI):	4.68

V maksimalni bruto tlorisni površini nad nivojem terena ter v izračunu faktorja izrabe gradbene parcele (FSI) ni upoštevan del kletne etaže, ki ni vkopan.

13. člen **(odstranitve objektov)**

Odstranijo se vsi objekti, zgrajeni na zemljiščih parc. št. 916 in 925, obe k.o. Stožice ter transformatorska postaja, postavljena na zemljišču s parc. št. 924/37, k.o. Stožice.

Odstranitev vseh navedenih objektov je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za objekta A in B.

Objekti, predvideni za odstranitev so razvidni iz grafičnega načrta št. 3.6. »Načrt odstranitve objektov«.

IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

14. člen (pogoji za prometno urejanje)

Splošni pogoji

Vse prometne površine in vozne intervencijske površine so utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska. Površine vozišč so utrjene z betonskim, kamnitim oziroma asfaltnim tlakovanjem.

Minimalni notranji radij uvoza z Zupanove ulice preko poglobljenih robnikov je 8.0 m.

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

Motorni promet

Dovoz do objektov A in B, parkirišč ter dostava do objektov A in B je preko skupnega polnega priključka z Zupanove ulice.

Mirujoči promet

Površine za mirujoči promet so predvidene v štirih kletnih etažah objektov A in B, na nivoju terena južno od objektov A in B ter v visokem pritličju objekta B. Uvozna klančina v kletne etaže objektov A in B je skupna.

Za potrebe novogradnje ali spremembe namembnosti objekta je treba zagotoviti parkirna mesta, skladno z naslednjimi normativi:

- 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto;
- 1 parkirno mesto na 30 m² neto poslovne, prodajne ali storitvene površine, in 10 % za obiskovalce;
- 1 parkirno mesto na 5 sedežev v površinah za izobraževanje ter kulturo;
- 1 parkirno mesto na 4 sedeže v gostinskem lokalu in na 1m točilnega pulta.

Kolesarski in peš promet

Po Zupanovi ulici poteka kolesarski promet po vozišču, peš promet pa po obojestranskem pločniku. Ob Dunajski cesti je urejen dvostranski pločnik in dvostranska kolesarska steza. Zahodno in severno od objekta A so urejene peščeve površine.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

15. člen (pogoji za komunalno, energetsko 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 energetsko infrastrukturno omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih prometnih in intervencijskih površinah tako, da je omogočeno njihovo nemoteno vzdrževanje.

Zagotoviti je treba zadostne odmike predvidenih objektov in naprav od obstoječih komunalnih in energetskih vodov;

- če potek sekundarnih in primarnih vodov v javnih površinah ni možen, mora njihovo izvedbo in vzdrževanje omogočiti lastnik zemljišča, po katerem potekajo vodi, upravljavec posameznega voda pa mora v ta namen pridobiti služnost;
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno ureditev;
- obstoječo komunalno in energetsko infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmožljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.8. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

Kanalizacijsko omrežje

Kanalizacija se izvede v ločenem sistemu.

Strešne padavinske vode bodo ponikane, vse padavinske vode z utrjenih površin bodo odvajane preko lovilcev olj v ponikovalnico. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vplivnega območja povoznih površin, izven vplivnega območja temeljev in izven objekta.

Odpadne vode iz garaž morajo biti speljane preko črpališča v lovilce olj in od tu v kanal fekalne kanalizacije dimenzije DN 300, ki poteka po Zupanovi ulici. Odtok iz kleti je možen le preko črpališč.

Fekalna kanalizacija iz objektov bo speljana neposredno (gravitacijsko) v kanal fekalne kanalizacije dimenzije DN 300, ki poteka po Zupanovi ulici.

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je potrebno pridobiti soglasje izvajalca gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode.

Pred pričetkom del je treba izvesti geodetski posnetek trase in globine obstoječe kanalizacije.

Vodovodno omrežje

Objekta A in B se priključita na obstoječe javno vodovodno omrežje - vodovod NL DN 200, ki poteka severno od predvidenih objektov.

Projektna dokumentacija za priključek objektov mora biti izdelana v skladu s projektnimi pogoji št. VO2042274RA 3300CS-//4, Vodovod in javna kanalizacija d.o.o., z dne 26.01.2005.

V času gradnje je potrebno obstoječe vodovode varovati. Vsa povzročena škoda na javnem vodovodu v času gradnje bremeni investitorja.

Vročevodno omrežje

Objekta A in B je treba priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodni sistem za potrebe ogrevanja, prezračevanja in za pripravo sanitarne vode. Za njuno priključitev je treba zgraditi priključni vročevod DN150, dolžine cca. 270 m. Navezava na glavni vročevod DN 200 je predvidena na severni strani objekta Palmejeva 26. Za objekt A in B je predvidena postavitev dveh ločenih toplotnih podpostaj.

Vročevodno omrežje lahko služi tudi za potrebe hlajenja. V tem primeru je treba ustrezno prilagoditi dimenzijo priključnega vročevoda ter postaviti ločeni podpostaji za potrebe hlajenja.

Plinovodno omrežje

Objekta A in B ne bosta priključena na plinovodno omrežje.

Elektroenergetsko omrežje

Pred odstranitvijo obstoječih objektov bo treba odklopiti obstoječi priključni kabel, postaviti prostostoječo kabelsko omarico in izvesti ustrezno kabelsko prevezavo.

Pri izdelavi opornega zidu za gradbeno jamo bo treba zaščititi kabelsko kanalizacijo priključnega 10 kV kabla in večje število 1 kV kablov.

Obstoječa transformatorska postaja TP 85 Palmejeva se odstrani.

Nova transformatorska postaja za potrebe objektov A in B ter za nadomestitev obstoječe postaje TP 85 Palmejeva je predvidena v klet objekta A in bo imela dva transformatorja: transformator 1 x 1000 kVA za potrebe objektov A in B ter transformator 1x 1000 kVA za potrebe nadomestitve.

Priključni 10 kV kabel bo položen v kabelsko kanalizacijo. Kabelska kanalizacija bo potekala od Dunajske ceste (od kabelskega jaška k.j.A) do objekta (do kabelskega jaška k.j.B), nato pa pod stropom prve kleti do kabelskega jaška k.j.D ter od jaška k.j.D do obstoječega kabelskega jaška. Od kabelskega jaška k.j.A, ki bo v pločniku ob Dunajski cesti, do kabelskega jaška k.j.D je treba zgraditi 12 cevno kabelsko kanalizacijo, od kabelskega jaška k.j.D, do obstoječega kabelskega jaška pa 8 cevno kabelsko kanalizacijo. Cevi kabelske kanalizacije bodo potekale pod stropom prve kleti objektov A in B.

Za priključitev novih porabnikov v 10 kV omrežje je treba obstoječe omrežje preoblikovati tako, da bosta nastali dve 10 kV kabelski zanki.

Prva zanka: RTP Bežigrad (35) – TP 866 Hotel Dunajska 154 – nova TP – TP PSO ob WTC Dunajska – TP Dunajski vogal Kadičnikova – TP 78 Brinje – TP 832 AvtoCommerce Baragova 5 – TP 517 AMD Dunajska 128 – TP 396 Avtoobnova Dunajska 122 – TP 332 Kardeljeva ploščad 5 (nadomestna) – TP 750 Kardeljeva ploščad 17 – TP BI 3/2 severni del – RTP Bežigrad (30).

Druga zanka: RTP Bežigrad (8) – TP 128 WTC Dunajska 156 – TP 521 Dunajska 190 – TP 18 Dunajska 204 – TP 203 Tesovnikova ul. – TP 143 Stara Ježica – TP 529 Camp Ježica – TP 620 Bratovževa pl. 2 – TP 917 TUŠ Dunajska 211 – TP 835 Baragova Študentski domovi – TP 735 Puhova 7 – TP 186 Dunajska 106 – TP 829 Mednarodni center Kardeljeva ploščad 1 – TP 346 Strokovne šole Ptujška 6 – RTP Center (28).

Odmiki predvidenega objekta z elektroenergetskimi vodi in napravami morajo biti izvedeni v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

Priklop objektov A in B bo mogoč po izgradnji nove transformatorske postaje in položitvi SN kabla XHE 49 3x1x240 mm² od nove TP do RTP Bežigrad 110/10/20 kV.

Za elektrifikacijo območja in preureditev obstoječih elektroenergetskih naprav bo treba, na osnovi idejne rešitve, »Elektrifikacija objekta –Poslovno stanovanjski objekt ob WTC na Dunajski cesti v Ljubljani«, št. elaborata 15/05, junij 2005, izdelovalec Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto – Kotnikova 9, izdelati projektno dokumentacijo.

Vsa dela na obstoječi elektroenergetski infrastrukturi, potrebna zaradi novogradenj, v celoti bremenijo investitorja.

Telekomunikacijsko omrežje

Pred pričetkom odstranitve objektov je treba odstraniti obstoječe telekomunikacijsko omrežje, na katero sta priključena objekta Dunajska 152 in Zupanova 3.

Za priključitev objektov A in B je treba od obstoječega kabelskega jaška št. 23 b na Zupanovi ulici izvesti novo kabelsko kanalizacijo, ki preko pomožnega kabelskega jaška neposredno pred objektom, preide na kabelske police podzemnega dela objekta. Na fasadi objektov A in B se vgradi dve ločeni kabelski omari.

Javna razsvetljava

Javna razsvetljava poteka ob Dunajski cesti in Zupanovi ulici ter se ohrani. V ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta je predvidena razsvetljava v sklopu interne razsvetljave objektov.

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

16. člen (varovanje okolja)

Splošno

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

Varstvo vode in podtalnice

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta se nahaja v vodovarstvenem območju vodonosnika Ljubljanskega polja, v ožjem - II. B varstvenem pasu. Vsi posegi se morajo izvajati tako, da se z gradnjo stavb ne bo posegalo v podzemno vodo, zmanjšala prostornina vodonosnika ali presegal tok podzemne vode. Očiščena odpadna padavinska voda z utrjenih površin se lahko ponika, vendar mora biti dno ponikovalnice vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode, glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih.

V času gradnje je treba upoštevati naslednje ukrepe:

- pri gradnji je treba vse odpadne tehnološke vode zbrati in preprečiti izpust v tla;
- za delavce na gradbišču je treba postaviti kemična stranišča ali jim omogočiti uporabo sanitarij v obstoječih objektih. V primeru postavitve kemičnih stranišč je treba poskrbeti za njihovo praznjenje preko pooblaščenega podjetja;
- izkopi so dovoljeni do globine 2.0 m nad najvišjo gladino podzemne vode, glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih;
- uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo vodi škodljive snovi, ni dovoljena;
- gradnja tesnilnih zaves (razen za zaščito vodnega vira) in vrtanje z izplako nista dovoljena;
- injektiranje je dovoljeno le, če gre za stabilizacijo nestabilnega terena.

Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objekta mora biti naravno ali prisilno, pri čemer je treba zagotoviti odvod dimnih plinov nad strehe ali terase objektov. Odvodi morajo biti čim bolj oddaljeni od stanovanj. Zajem svežega zraka mora biti na severni ali severovzhodni strani objektov A in B.

Varstvo pred hrupom

V ureditvenem območju je dovoljena mejna raven hrupa 55 dBA ponoči in 65 dBA podnevi. Predpisane ravni hrupa je treba zagotoviti na objektih, s tehnično gradbenimi ukrepi, z boljšo zvočno izolacijo fasad in fasadnih odprtín.

Osončenje

Zagotoviti je treba osončenje bivalnih prostorov obstoječih in predvidenih stanovanjskih objektov: najmanj eno uro v času zimskega solsticija, najmanj 3 ure v času pomladnega in jesenskega ekvinokcija in najmanj 5 ur v času poletnega solsticija.

Odstranjevanje odpadkov

Investitorji so dolžni ravnati z odpadki, ki nastanejo v času odstranitve objektov, gradnje in obratovanja objektov, v skladu z veljavnimi predpisi o ravnanju z odpadki.

Zbirna mesta za komunalne odpadke objektov A in B so predvidena v pritličju ali v prvi kleti objekta. Biti morajo prezračevana, opremljena z električno razsvetljavo, vodo in s

posebnim odtokom v kanalizacijo, ki mora biti opremljen z lovilcem olj.

Odjemna mesta za komunalne odpadke objektov A in B ter objektov Zupanova 5 ter 7 so v pritličju objekta A. Odjemna mesta morajo biti dostopna za komunalna vozila.

Zbirna in odjemna mesta za odpadke so razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.1. in 3.4. »Arhitektonsko zazidalna situacija - nivo pritličja in zunanja ureditev, - Nivo 1. kleti«.

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

17. člen

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

Splošne določbe

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z 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 in k projektnim rešitvam pridobiti soglasje Uprave RS za zaščito in reševanje.

Intervencijske poti in površine

Do novih objektov so predvideni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu s standardom SIST DIN 14090.

Vse intervencijske poti morajo omogočati krožno vožnjo. Med intervencijskimi potmi in objekti so v minimalni razdalji 8.0 m dovoljene zasaditve z nizkimi grmovnicami ali manjšimi drevesi. Višina dreves ne sme presegati 6.0 m. Širina intervencijskih poti mora biti najmanj 3.0 m, z razširitvijo najmanj 2.0 m na mestih za delovanje intervencijskih vozil. Predviden odmik intervencijskih poti od objektov je od 3.0 m do 9.0 m. Najmanjši radij obračanja interventnih vozil je 10.5 m.

Intervencijske poti so predvidene po Zupanovi ulici in po javni površini ob Dunajski cesti.

Hidrantno omrežje

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

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.7. in 3.8. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti, Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

VII. NAČRT PARCELACIJE

18. člen (načrt parcelacije)

V ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta so predvidene naslednje parcele:

- F1- gradbena parcela objektov A in B, površine 1.931 m²,
- F2- površina, namenjena javnemu dobru, 239 m²,
- F3- površina, namenjena javnemu dobru, 741 m²,
- F4- površina, namenjena javnemu dobru, 175 m²,
- F5- površina, namenjena javnemu dobru, 204 m²,
- C1- površina, namenjena javnemu dobru, 657 m²,
- C2- površina, namenjena javnemu dobru, 399 m².

Parcelacija in geokoordinate točk parcelacije so razvidne iz grafičnega načrta št. 2.5.1. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu« in št. 2.5.2. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

19. člen (površine, namenjene javnemu dobru in služnosti javne rabe)

V ureditvenem območju so površine, namenjene javnemu dobru:

- del zemljišč parc. št. 916, 917/1, obe k.o. Stožice (funkcionalni enoti F 2 in F3),
- zemljišči parc št. 924/36 in del zemljišča parc. št. 924/37, obe k.o. Stožice (funkcionalna enota F4),
- del zemljišč parc. št. 917/3 in 917/4, obe k.o. Stožice (funkcionalna enota F 5),
- del zemljišča parc. št. 1809/1 k.o. Stožice in deli zemljišč parc. št. 300, 827/1, 827/3, 827/6, vse k.o. Brinje I (cestni odsek C1),
- del zemljišča parc. št. 300, k.o. Brinje (cestni odsek C2).

Na delu zemljišča parc. št. 917/1, k.o. Stožice, je treba zagotoviti služnost javne rabe (del funkcionalne enote F1, za ureditev javne peš povezave med Dunajsko cesto in Palmejevo ulico, minimalne širine 2.0 m).

Površine, namenjene javnemu dobru in površina služnosti javne rabe so razvidne iz grafičnega načrta št. 2.5.1. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu« in št. 2.5.2. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OLN

20. člen (etapnost gradnje)

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

21. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Za zagotavljanje prometne varnosti in kakovosti bivalnih pogojev ter okolja med gradnjo ter po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- promet med gradnjo je treba organizirati tako, da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala in da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- zagotoviti je treba nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav. Ob gradnji poškodovane infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti;
- v času gradnje ne smejo biti prekoračene dovoljene ravni hrupa;
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim opazovanjem stanja objektov v vplivnem območju. Pred pričetkom gradnje je treba opraviti evidentiranje gradbeno tehničnega stanja objekta Zupanova 5;
- morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastalih zaradi gradnje, mora investitor sanirati na lastne stroške. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja;
- tehnologija gradnje kleti mora zagotoviti varnost vseh obstoječih objektov in naprav.

22. člen **(urbanistična pogodba)**

Investitor načrtovane prostorske ureditve in Mestna občina Ljubljana skleneta urbanistično pogodbo, kjer določita obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor bo v skladu s programom opremljanja opremil zemljišče s komunalno in energetsko infrastrukturo ter jo predal v upravljanje Mestni občini Ljubljana. V območju občinskega lokacijskega načrta bo investitor na svoj račun, skladno z urbanistično pogodbo, odstranil vse objekte, ki so predvideni za odstranitev, in izvedel predvidene ureditve javnih površin ter jih predal v upravljanje Mestni občini Ljubljana.

23. člen **(program opremljanja zemljišč za gradnjo)**

Splošno

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je »Program opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt«, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, z datumom maj 2007, številka projekta 5962.

Podlage za odmero komunalnega prispevka so:

- skupni stroški investicije v gradnjo komunalne infrastrukture lokalnega pomena so 1.171.936,68 EUR brez DDV;
- obračunsko območje investicije v gradnjo komunalne infrastrukture je enako funkcionalni enoti F1;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako »2«. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako »MOL mesto«. Obračunska območja z oznako »2« in »MOL mesto« so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo: »Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov« (LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005), ki so na vpogled na oddelku Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojnem za gospodarjenje z zemljišči;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti je 1,5, razen za kleti in za prostore, namenjene parkiranju nad terenom, 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 1.579.805,85 EUR brez DDV.

Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za objekte na ureditvenem območju OLN je 1.579.805,85 EUR brez DDV.

24. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Kapacitete

Povečanje bruto etažnih površin objektov A in B ni dovoljeno.

Spremembe namembnosti

Namembnost objekta B se lahko spremeni v izključno poslovni objekt brez stanovanj in javnega programa. Sprememba namembnosti objekta A ali njegovega dela v stanovanja ni dovoljena.

Horizontalni gabariti objektov

Tlorisni gabariti objektov A in B lahko odstopajo le navzdol, pod pogojem, da se gradbena linija objekta A ohrani.

Višinski gabariti objektov

Prekoračitev določenih maksimalnih višinskih gabaritov ni dovoljena.

Dopustna je gradnja več kletnih etaž ali večja globina kleti, skladno z geotehničnimi pogoji gradnje in z upoštevanjem veljavnih predpisov za zaščito podtalnice.

Višinska regulacija terena

Odstopanja so lahko do ± 0.30 m.

Komunalni vodi, objekti in naprave

Izjemoma so dopustne spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

IX. KONČNE DOLOČBE

25. člen
(veljavnost dokumentov)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje obrobja Dunajske ceste od Bežigradskega dvora do Ruskega carja (Uradni list RS, št. 45/00), ki veljajo za ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta.

26. člen
(usmeritve za določitev meril in pogojev po uveljavitvi veljavnosti občinskega lokacijskega načrta)

Po izvedbi z občinskim lokacijskim načrtom predvidene prostorske ureditve so dovoljena redna in investicijska vzdrževalna dela, spremembe namembnosti, skladno z določbami 9. in 24. člena tega odloka ter postavitve enostavnih objektov, skladno z določbami 10. člena tega odloka.

27. člen
(vpogled v občinski lokacijski načrt)

Občinski lokacijski načrt je stalno na vpogled pri:

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

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

28. člen
(uveljavitev)

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

Št.:
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković l.r.

OBRAZLOŽITEV

predloga Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt.

I. UPOŠTEVANJE PRIPOMB, DANIH K OSNUTKU AKTA

I.I. PRIPOMBE, DANE V ČASU JAVNE RAZGRNITVE

Osnutek Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja BO 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt je bil javno razgrnjen od 16.6.2006 do dne 17.7.2006 v prostorih Oddelka za urbanizem Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, Poljanska 28, Ljubljana ter na sedežu Četrtna skupnosti Bežigrad, Vojkova 1, Ljubljana. Javna obravnava je bila dne 22.6.2007 ob 17.00 uri, na sedežu Četrtna skupnosti Bežigrad, Vojkova 1, Ljubljana.

V času javne razgrnitve so bile podane pripombe, ki so pri oblikovanju predloga upoštevane in pripombe, ki zahtevajo pojasnila ter ne vplivajo na oblikovanje odloka.

I.I.1. Pri oblikovanju predloga odloka so bile upoštevane naslednje pripombe, podane v času javne razgrnitve:

PRIPOMBA: SKUPNOST LASTNIKOV STANOVANJ PALMEJEVA 8-32

Na predlagani osnutek lokacijskega načrta imamo pripombe, in sicer:

- Med območjem BS 2/5 Nove Stožice in območjem BO 2/4 Smelt in nivojskim parkiriščem stanovanjskih objektov S1, S2 in S3 na parcelni št. 924/34 in št. 924/36 je postavljena ograja, katero pa osnutek lokacijskega načrta ne obravnava. Naša zahteva je, da se obstoječa ograja ohrani ali pa se jo nadomesti z novo ograjo.

PRIPOMBA: JAVNA RAZPRAVA

Kako je z ograjo med Hotelom Domina in novim objektom? Naša želja je (stanovalcev Palmejeve ulice), da ograja ostane. Predvsem zaradi varnosti, saj onemogoča lahek prehod čez parkirišče.

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva.

Občinski lokacijski načrt je zajel v območje obdelave tudi zemljišči parc. št. 924/34 in 924/36, k.o.Stožice. Ograjo se odstrani in postavi količke tako, da bo zagotovljena javna peš povezava med Dunajsko cesto in Palmejevo ulico, onemogočen pa promet z avtomobili. Skladno s tem je ustrezno dopolnjen 9. člen odloka in grafični načrt št. 3.7 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

PRIPOMBA: FRANC IN JADVIGA PUHAR ZUPANOVA 5

Pripombe na osnutek arhitektonsko zazidalne situacije, neposrednega mejaša na Zupanovi 5.

Z objektom se ne strinjamo zaradi bližine in premočnih vplivov objekta na temelj objekta naše hiše in garaže na Zupanovi 5. Objekt, ki ga nameravate zgraditi, je podkleten s 4-imi etažami, kar bo zahtevalo pri gradnji zavarovalnih ali zagatnih sten sidriranje pod nivojem naše parcele. Za pilotno steno in sidri se bosta dodatno ogrozila temelja naše hiše in garaže. Po strokovni izdelavi gradbenega in lokacijskega načrta za to področje je predvidena oz. dovoljena gradnja 2K+P+5.

Nikakor se ne strinjamo in je potrebno prestaviti uvoz in izvoz iz Zupanove ulice v kletne garaže obeh objektov. Tu smo zaradi prevelike bližine neposredno izpostavljeni veliki frekvenci prometa, hrupu in izpušnim plinom. Enako je z odprtim parkirnim prostorom tik ob naši meji v severnem delu objekta 1.2 m nad nivojem pritličja. Tudi tu smo z zahodne strani neposredno izpostavljeni hrupu in izpušnim plinom v hišne prostore – kuhinjo.

V hiši živita poleg sina in mene moja starša v visoki starosti, oče 93 let, je invalid in hodi s pomočjo bergel, mama ima 87 let in je srčni bolnik. Pot, ki neposredno meji po vsej dolžini gradnje vašega objekta, uporabljata večkrat dnevno v vseh letnih časih, da skrbita za svojo kondicijo zdravlja. V času gradnje zaradi neznosnega hrupa, slabega zraka in vibracij, ki jih povzročajo težki gradbeni stroji, to ne bo mogoče. Zahtevam, da se investitor dogovori z nami pred izdajo našega soglasja o pogojih in o odškodnini na osnovi podpisane odškodninske pogodbe kot lastnik Puhar Franc in Jadviga o izdaji za soglasje gradbenega podjetja.

STALIŠČE:

Pripombe se delno upoštevajo.

Na osnovi predvidene tehnologije izgradnje podzemnih etaž novega objekta ter ostalih dejavnikov negativnih vplivov v času gradnje je določeno vplivno območje. Skladno s predpisi so predvideni potrebni zaščitni ukrepi, ki zagotavljajo, da vplivi ne bodo presegli zakonsko predpisanih omejitev. Zaščitni ukrepi, ki bi bili potrebni zaradi morebitnih poškodb sosednjega objekta, se bodo morali skladno z veljavno zakonodajo in predpisi upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije (PGD, PZI) ter pri zasnovi in organizaciji gradbišča.

Višina objekta je utemeljena z lokacijo ob osrednji mestni osi in sledi konceptu visoke obzidave Dunajske ceste, zabeleženemu v strokovnih podlagah za strategijo in urbanistično zasnovo MOL (Prostorska zasnova MOL, 2002). V zaledju je objekt bistveno nižji in se gabaritno že prilagaja obstoječi pozidavi. Etažnost predvidenega objekta določa predlog odloka o občinskem lokacijskem načrtu, ki povzema zasnovo izbrane variantne rešitve. Predviden objekt bo lociran na zahodni oziroma severozahodni strani parcele Zupanova 5, zato ne bo bistveno vplival na osončenost bivalnih prostorov. Stanje na parceli Zupanove 5 se bo poslabšalo zaradi neposrednih pogledov iz novih stanovanjskih enot na parcelo, vendar bi bil v primeru nižanja gabaritov učinek enak. Bistvena sprememba v prostoru bo večja zaprtost proti zahodu, ki pa prinaša določene prednosti v smislu večje zaščite pred hrupom in onesnaženim zrakom ter vrvežem Dunajske ceste.

Predlagana prestavitev uvoza z Zupanove ulice proti zahodu ne bo bistveno vplivala na prometno pretočnost, hrupne obremenitve ostalih objektov v sosedstvu pa se ne bodo povečale. Glede na navedeno je v grafičnih načrtih občinskega lokacijskega načrta lokacija uvoza predstavljena.

Parkirni prostori bodo proti vzhodu zaprti s polno steno tako, da ne bo morebitnih negativnih vplivov hrupa in onesnaženosti zraka na sosednjo parcelo. Skladno s tem je spremenjen tudi 11. člen odloka, ki določa izgradnjo polne stene na vzhodni strani parkirnih mest v visokem pritličju.

Izdelana je bila Strokovna ocena vplivov na okolje – vpliv hrupa in vpliv na onesnaženost zraka zaradi skupnega prometnega priključka na Zupanovo ulico v Ljubljani za poslovno stanovanjski objekt ob Zupanovi ulici (E-NET, december 2006). Iz navedene ocene izhaja, da se zaradi novogradnje, ob upoštevanju ukrepov, določenih v občinskem lokacijskem načrtu, stanje v okolici na splošno ne bo poslabšalo. Iz ocene hrupne obremenitve okolja je tudi razvidno, da se bo

hrupna obremenitev severne in zahodne fasade objekta Zupanova 5 bistveno zmanjšala, obremenitev južne fasade pa minimalno povečala.
Iz študije onesnaženja okolja z zrakom je razvidno, da so predvidene spremembe v času obratovanja predvidenega objekta glede na stanje zanemarljive.

PRIPOMBA: STANOVALCI ZUPANOVE 4, 5, 6, 7, 8, 9 IN ŠTEMBALOVE 19 (14 PODPISOV)

Objekti Zupanova 3, 5 in 7 imajo urejeno zbirno in odjemno mesto za odpadke na zelenici pred objektom Zupanova 3, ki bo porušen. Nikjer ni obdelano kam se prestavi to mesto in kdo ga bo uredil.

PRIPOMBA: PAVEL HARI, ZUPANOVA 7

3. Za objekte Zupanova 3, 5 in 7 je bilo zbirno in odjemno mesto za odpadke urejeno na zelenici pred objektom Zupanova 3. V dokumentih ni nikjer obdelano kam se prestavi zbirno mesto in kdo je dolžan urediti to mesto.

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva.

Odjemno mesto za odpadke novogradnje in objektov Zupanova 5 ter 7 bo urejeno v sklopu novega objekta, ob Zupanovi ulici. Skladno s tem so dopolnjena določila 16. člena odloka.

PRIPOMBA: JAVNA RAZPRAVA

Prvi sosede bomo morali vohati še izpušne pline avtomobilov, ki bodo parkirali pod našo kuhinjo. Razmere postajo vse slabše: že sedaj so razmere za bivanje zaradi smradu iz kuhinje Hotela Domine in hrupa klimatskih naprav nevzdržne. Glede na predvideno oddaljenost objekta od meje, za ozelenitev ne bo prostora.

STALIŠČE:

Pripomba se upošteva.

Parkirni prostori bodo proti vzhodu zaprti s polno steno tako, da ne bo morebitnih negativnih vplivov hrupa in onesnaženosti zraka na sosednjo parcelo. Skladno s tem je spremenjen tudi 11. člen odloka, ki določa izgradnjo polne stene na vzhodni strani parkirnih mest v visokem pritličju.

1.1.2. Na osnutek odloka so bile v času javne razgrnitve podane pripombe, ki ne vplivajo na oblikovanje odloka in na katera v nadaljevanju posredujemo dodatna pojasnila:

PRIPOMBA: STANOVALCI ZUPANOVE 4, 5, 6, 7, 8, 9 IN ŠTEMBALOVE 19 (14 PODPISOV)

4. člen zakona o urejanju prostora ZUreP-1 (Ur.l.RS, št. 110/02) določa, da je pri prostorskem načrtovanju treba ustvarjati tudi pogoje za vzdržen prostorski razvoj. To določilo je bilo kršeno pri gradnji objektov SMELT-a, WTC-ja, Hotela Domino, poslovno stanovanjskega objekta ob križišču Dunajske in Kadičnikove, in bo kot vse kaže kršena tudi pri gradnji objekta ob križišču Dunajske in Zupanove ulice. Med gradnjo navedenih objektov je bilo onemogočeno normalno bivanje zaradi hrupa gradbišč in gradbene mehanizacije ne samo podnevi, temveč tudi v nočnem času ter ob nedeljah in praznikih. Razmere so bile nevzdržne ob izvajanju zabijanja pilotov za zagatne stene globokih gradbiščnih jam in izvajanju izkopov: ob izvajanju teh del je prišlo tudi do pojava razpok na obstoječih objektih, bivanje pa je bilo zaradi tresljajev močno moteno (onemogočeno je bilo učenje otrok in počitek). Hotel Domino s svojim hladilnim sistemom na južni strani objekta tudi sedaj med obratovanjem povzroča prekomeren hrup, tako v dnevnem kot tudi v nočnem času. V objektih Zupanova 5, 7 in 9, je zaradi

stalnega motečega hrupa praktično onemogočeno odpiranje oken, zaradi prekomernega hrupa. Ves čas gradnje navedenih objektov je bil zaradi prevozov težkih gradbenih strojev oviran promet; močno pa so bili poškodovani tudi pločniki in vozišče po ulicah v starem delu., ki niso bili grajeni za take obremenitve. Do zdaj po končanju gradnje, še noben investitor ni poskrbel za sanacijo poškodb.

- Po posebnih strokovnih podlagah za izdelavo občinskega lokacijskega načrta za poslovno stanovanjski objekt v podaljšku Hotela Domino – maj 2005, je bila predvidena gradnja objekta 2K+P+5; po razgrnjenem lokacijskem načrtu pa je predvidena gradnja objekta 4K+P+9 (višine 32m). Edini razlog za tako povečanje je finančni interes, ob katerem so povsem zanemarjeni interesi in pogoji za normalno bivanje stanovalcev v času gradnje in ob kasnejši uporabi objekta.
- Nespremenljiv je sezonski gostinski vrt sredi stanovanjske soseske brez vnaprej določenega obratovalnega časa.
- V razgrnjenih dokumentih ni obdelana zaščita obstoječih objektov pred hrupom in izpušnimi plini parkirišč v pritličju objekta in izvozne rampe iz podzemnih garaž na zahodni strani objekta.
- V lokacijskem načrtu ni upoštevan pogoj JP VOKA, da je potrebno zamenjati obstoječi vodovod fi 80 po Zupanovi ulici.
- Na javni razpravi dne 26.6.2006 v prostorih četrtne skupnosti je bilo dano pojasnilo, da se obstoječa TP, ki služi za oskrbo obstoječega naselja poruši in prestavi v klet novega objekta. Nikjer niso opredeljeni pogoji za oskrbo z elektriko v času gradnje novega objekta. Motnje pri oskrbi smo imeli že pri prejšnjih gradnjah, zato je potrebno predpisati pogoje glede oskrbe z elektriko med gradnjo in poskrbeti za njihovo izvajanje.
- Že dosedanje gradnje so nam poslabšale oz. onemogočile sprejem nekaterih TV programov. Nobeden od graditeljev se ni spomnil, da bi poskrbel za kabelski prenos TV programov.
- Smatramo, da bi morali biti že v lokacijskem načrtu opredeljeni pogoji glede prometa za gradbišče, saj lahko že nekaj tovornjakov, ki čakajo na uvoz na gradbišče popolnoma blokira promet, kar se je dogajalo ob gradnji objekta ob križišču Dunajske in Kadilnikove. Smatramo, da ni stvar stanovalcev, da se med gradnjo prepiramo z vozniki tovornjakov in vodstvom gradbišča. Za nemoten promet mora poskrbeti tisti, ki bo potrdil oz. sprejel ta zazidalni načrt z določitvijo ustreznih pogojev in kontrolo njihovega izvajanja.
- V dobronamernost investitorja dvomimo že zaradi tega, ker je iz objektov, ki bosta porušena naredil dejansko samski dom, ki v večernem času z glasno glasbo moti počitek.

MOL-u predlagamo, da pred potrditvijo tega lokacijskega načrta zahteva dopolnitve, s katerimi bodo odpravljeni moteči dejavniki in nepravilnosti navedene v tem dopisu, ki onemogočajo normalno bivanje v soseski. Obenem pa naj preuči možnost, da se višina objekta uskladi z višino, ki je bila predvidena v posebnih strokovnih podlagah za izdelavo lokacijskega načrta, in tako zagotovi bolj humano izrabo prostora.

STALIŠČE:

Na pripombe dajemo dodatna pojasnila. Del pripomb se upošteva.

Višina objekta je utemeljena z lokacijo ob osrednji mestni osi in sledi konceptu visoke obzidave Dunajske ceste, zabeleženemu v strokovnih podlagah za strategijo in urbanistično zasnovo MOL (Prostorska zasnova MOL, 2002) in izhaja iz zasnove izbrane variantne rešitve. Ob Dunajski cesti je objekt visok do 30 m, v zaledju pa je objekt bistveno nižji (16 m) in se višinsko že prilagaja obstoječi pozidavi.

Za gostinski vrt je dana možnost le ob Dunajski cesti, severno in južno od objekta tako, da njegovih morebitnih vplivov na sosednje stanovanjske objekte ne bo. Obratovalni čas se, skladno z veljavno zakonodajo, ureja s posebnimi predpisi in se ga v prostorskih dokumentih ne opredeljuje.

Izdelana je bila Strokovna ocena vplivov na okolje – vpliv hrupa in vpliv na onesnaženost zraka zaradi skupnega prometnega priključka na Zupanovo ulico v Ljubljani za poslovno stanovanjski objekt ob Zupanovi ulici (E-NET, december 2006) iz katere izhaja, da se zaradi novogradnje, ob upoštevanju predlogov, ki so v občinskem lokacijskem načrtu povzeti, stanje v okolici na splošno ne bo poslabšalo. Uvoz se pomakne proti zahodu, parkirne prostore v visokem pritličju se proti vzhodu zapre.

Prestavitev obstoječega vodovoda fi 80 po Zupanovi ulici je predvidena ob širitvi Dunajske ceste, skladno z zahtevo Javnega podjetja Vodovod- kanalizacija.

Obstoječo transformatorsko postajo se bo porušilo po njeni nadomestitvi v objektu A in izvedbi novih priključkov obstoječih objektov tako, da oskrba obstoječih objektov z elektriko ne bo motena.

Vašo željo v zvezi s kabelskim prenosom TV programov smo posredovali investitorju. Področje kabelskih prenosov in izgradnja omrežja je v pristojnosti posameznih ponudnikov le teh.

Občinski lokacijski načrt je opredelil vplivno območje, ki v času gradnje upošteva tudi obremenitve zaradi prometa težkih vozil. Pogoji za promet na gradbišče se bodo morali upoštevati skladno z veljavno zakonodajo in predpisi pri izdelavi projektne dokumentacije (PGD, PZI) ter pri zasnovi in organizaciji gradbišča.

PRIPOMBA: PAVEL HARI ZUPANOVA 7

1. V nobenem od razgrnjenih dokumentov ni obdelano varstvo pred hrupom, vibracijami in tresljaji v času izvajanja izkopov in gradnje poslovno stanovanjskega objekta med hotelom Domino in Zupanovo ulico. Prav tako niso podane časovne omejitve glede izvajanja gradbenih del. Zaradi gradenj (WTC, hotel Domino, objekt ob Kadilnikovi in Dunajski) v nočnem času, nedeljah in praznikih, smo stanovalci že več let moteni pri normalnem bivanju. Tovornjaki gradbišč, ki so parkirali po pločnikih v starem delu naselja BS3, so uničili večino pločnikov. Nikjer ni opredeljeno, da je po končani gradnji ceste in pločnike potrebno sanirati.
2. V smernicah JP VOKA je podana zahteva za zamenjavo vodovoda □ 80 po Zupanovi. Zahteva ni upoštevana.
3. Za odjemno mesto za odpadke Zupanova 3,5,7 na zelenici pred objektom Zupanova 3 ni predvidene nadomestne lokacije.
4. V dokumentih nisem zasledil predvidene gradnje PTT omrežja po Zupanovi, za katero je Telekom že urejal pogodbe o služnosti.
5. V strokovnih podlagah za izdelavo lokacijskega načrta – maj 2005 je bila predvidena gradnja 2K+P+2N z možnostjo do P+5. Predlog lokacijskega načrta in razgrnjeni dokumenti omogočajo gradnjo 4K+P+9N (pribl. 30 - 32 m), kar povečuje obremenjenost okolja glede prometa, hrupa, tresljajev med izvajanjem izkopov. Prav tako je vprašanje, ali kanal □ 30 še prenese povečane količine odpadne vode. Nikjer ni zagotovila, da ne bo prišlo do poplavljanja kleti iz preobremenjenega kanala. V obstoječem naselju z nizkimi objekti so individualne kotlovnice z dimniki, katerih dim bo motil stanovalce novega objekta v višjih nadstropjih. Nikjer ni obdelano, kako bodo odpravljene te motnje. Že v gradbenem zakonu kraljevine Jugoslavije iz leta 1931 je bilo določilo, da mora tisti, ki gradi višjo stavbo od sosednje, ob svojih stroških dvigniti dimnik sosednje stavbe. Ne razumem, da v letu 2006 ni možno poiskati tehničnih rešitev za odpravo takih motenj.

STALIŠČE:

Na pripombe dajemo dodatna pojasnila.

Varstvo pred hrupom je obdelano v posebni študiji (Strokovna ocena vplivov na okolje – vpliv hrupa in vpliv na onesnaženost zraka zaradi skupnega prometnega priključka na Zupanovo ulico v Ljubljani za poslovno stanovanjski objekt ob Zupanovi ulici (E-NET, december 2006)), ki je sestavni del strokovnih podlag.

Zaščitni ukrepi, ki bi bili potrebni zaradi morebitnih poškodb sosednjih objektov (tudi pločnikov in cest), se bodo morali skladno z veljavno zakonodajo in predpisi upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije (PGD, PZI) ter pri zasnovi in organizaciji gradbišča.

Pred novogradnjo bo pooblaščen inštitucija izdelala elaborat spremljanja stanja obstoječih objektov, ki bo vseboval tudi posnetek obstoječega stanja objektov in program monitoringa in sistem periodičnih pregledov stanja. Nadzor nad tem vrši strokovno usposobljena organizacija, ki mora, če je to potrebno, tudi ustrezno ukrepati. Morebitne poškodbe objektov mora investitor sanirati, kar je v odloku določeno v členu, ki opredeljuje obveznosti investitorja.

Čas obratovanja gradbišča se ne določa s prostorskimi izvedbenimi akti. Določi se glede vplivov na okolje v času izvedbe gradbenih del (predvsem vpliv hrupa in prahu), ki se preverijo z ustrezno študijo. Na osnovi le te izda pristojna upravna enota dovoljenje za čas obratovanja gradbišča.

Odjemno mesto za odpadke novogradnje in objektov Zupanova 5 ter 7 bo urejeno v sklopu novega objekta, ob Zupanovi ulici. Skladno s tem so dopolnjena določila 16. člena odloka.

Višina objekta je utemeljena z lokacijo ob osrednji mestni osi in sledi konceptu visoke obzidave Dunajske ceste, zabeleženemu v strokovnih podlagah za strategijo in urbanistično zasnovo MOL (Prostorska zasnova MOL, 2002) in izhaja iz zasnove izbrane variantne rešitve. Ob Dunajski cesti je objekt visok do 30 m, v zaledju pa je objekt bistveno nižji (16 m) in se višinsko že prilagaja obstoječi pozidavi.

V predlogu odloka so opredeljeni vsi omilitveni ukrepi, ki so skladno z zakonodajo in predpisi potrebni zaradi predvidenih vplivov na okolico v času gradnje in obratovanja objekta.

Glede komunalnih vodov in naprav ter njihove zmogljivosti so upoštevane smernice pristojnih služb in na njihovi podlagi izdelane idejne rešitve. Na osnovi idejnih rešitev je bil izdelan zbirnik komunalnih vodov in naprav, ki je tudi sestavni del občinskega lokacijskega načrta.

Prestavitev obstoječega vodovoda fi 80 po Zupanovi ulici je predvidena ob širitvi Dunajske ceste, skladno z zahtevo Javnega podjetja Vodovod-kanalizacija. Za kanal fi 30 ni bilo podanih posebnih pogojev temveč zahteva, da se padavinsko vodo iz streh ponika. Glede na navedeno se predvideni objekt priključuje na obstoječe kanalizacijsko omrežje na Zupanovi ulici.

V sklopu komunalne infrastrukture je obdelana tudi trasa telekomunikacijskega omrežja skladno s smernicami in projektno nalogo Telekomoma.

Območje je v vplivnem območju vročevoda, kjer je zaradi zagotavljanja čistejšega zraka zaželeno opustitev individualnih kurilnih naprav in priključitev na nov sekundarni vročevod. Ta je dimenzioniran tako, da se nanj lahko priključijo tudi obstoječi objekti ob njegovi trasi. V območju je alternativno možna tudi priključitev na plin za ogrevanje.

PRIPOMBA: JAVNA RAZPRAVA

Kako se lahko stanovalci zaščitimo pred hrupom pri gradnji objekta. Glede na slabe izkušnje z gradnjo Hotela Domina se tudi sedaj bojimo, da se bo gradnja zavlekla v pozne večerne ure. A lahko omejite delovni čas – oz. čas ko gradnja poteka čez dan.

STALIŠČE:

Na pripombo dajemo dodatna pojasnila.

Čas obratovanja gradbišča se ne določa s prostorskimi izvedbenimi akti. Določi se glede vplivov na okolje v času izvedbe gradbenih del (predvsem vpliv hrupa in prahu), ki se preverijo z ustrezno študijo. Na osnovi le te izda pristojna upravna enota dovoljenje za čas obratovanja gradbišča.

PRIPOMBA: JAVNA RAZPRAVA

Ali predvidena novogradnja priključena na daljinsko ogrevanje in ali bi bilo mogoče priključiti tudi okoliške hiše?

STALIŠČE:

Na pripombo dajemo dodatna pojasnila.

Predvidena objekta bosta priključena na obstoječi toplovod. Možno bo priključiti tudi ostale hiše na Zupanovi ulici, saj je priključni vročevod temu ustrezno dimenzioniran.

PRIPOMBA: JAVNA RAZPRAVA

Sem mejaš. Zanima me koliko je objekt odmaknjen od meje?

STALIŠČE:

Na pripombo dajemo dodatna pojasnila.

Del kleti sega do parcelne meje z zemljiščem parc. št. 927/1 k.o. Stožice (klet je na jugu od meje oddaljena 3.0 m na severu pa se je dotika). Nivo visokega pritličja je od te parcelne meje oddaljen od 3.5 m do 5.5 m, zgornje etaže objekta pa so od parcelne meje oddaljene minimalno 3.5 m in maksimalno 6.0 m.

PRIPOMBA: JAVNA RAZPRAVA

Kdaj je predvidena gradnja?

STALIŠČE:

Na pripombo dajemo dodatna pojasnila.

Možnost pričetka gradnje je vezana na sprejem OLN. Investitor želi z gradnjo začeti čim prej.

PRIPOMBA: JAVNA RAZPRAVA

Kako je s parkirnimi mesti in prometno obremenitvijo?

Četrtna skupnost Bežigrad in okoliški stanovalci so že podali pripombo da bo predvidena novogradnja preveč obremenila okoliške ulice zaradi veljavnega prometnega režima, ki se ne bo spremenil. Kljub pripombi prometni režim ne bo spremenjen.

STALIŠČE:

Na pripombo dajemo dodatna pojasnila.

Število potrebnih parkirnih mest je določeno po kriterijih, ki veljajo v območju Mestne občine Ljubljana za posamezne vrste gradnje oziroma namembnosti objektov. Skladno s temi normativi je v kletnih etažah objekta predvidenih dovolj parkirnih mest, ki bodo zadostila potrebam objekta, ne bodo pa pokrivala potreb poslovnega objekta SMELT in GH Domine.

Za javne programe je predvidenih 20 parkirnih mest - 8 parkirnih mest na južni

strani objekta (ob Zupanovi ulici), ostala pa v visokem pritličju.

Glede prometne obremenitve je bila narejena študija, iz katere izhaja, da nov objekt ne bo v večji meri obremenjeval dostopa in da sprememba prometnega režima ni potrebna (potek prometa po Dunajski cesti in desno na Zupanovo ulico, z Zupanove ulice desno - obvezna smer na Dunajsko cesto, oz. po Robičevi, Štembalovi in Kadilnikovi ulici levo na Dunajsko cesto).

PRIPOMBA: JAVNA RAZPRAVA

Kako pa je s priključitvijo objekta na obstoječo infrastrukturo? Kako je s komunalnimi priključki? Na kaj se veže kanalizacija na južni strani objekta? Koliko je tukaj premer kanalizacije?

STALIŠČE:

Na pripombo dajemo dodatna pojasnila.

Predvidena je priključitev na električno omrežje in izgradnja nove, nadomestne transformatorske postaje, v objektu A.

Priključitev na vodovodno omrežje je predvidena s severne strani, priključitev na kanalizacijo pa z južne strani. Kanalizacija se veže na obstoječo kanalizacijo Ø 300, ki poteka po Zupanovi ulici.

Vročevod, ki je dimenzioniran tako, da je možna tudi priključitev obstoječih objektov ob Zupanovi ulici, je treba še dograditi.

PRIPOMBA: JAVNA RAZPRAVA

V katero območje zaščitite pred hrupom bo uvrščen nov objekt?

STALIŠČE:

Na pripombo dajemo dodatna pojasnila.

Pas ob Dunajski spada v III. območje zaščitite pred hrupom. Nov objekt se v celoti nahaja v tem območju.

PRIPOMBA: JAVNA RAZPRAVA

A se bo tovrstna gradnja nadaljevala ob celi Dunajski cesti?

STALIŠČE:

Na pripombo dajemo dodatna pojasnila.

Pripomba se nanaša na širše območje, ki ni predmet obravnavanega občinskega lokacijskega načrta. Strokovne podlage za strategijo in urbanistično zasnovo MOL (Prostorska zasnova MOL, 2002) utemeljujejo oblikovanje obrobja Dunajske ceste z visoko, gosto pozidavo.

PRIPOMBA: JAVNA RAZPRAVA

Po načrtih je predvideno določeno število prostorov oz. m² kot stanovanjski prostori, nekaj kot gostinski prostori in nekaj kot poslovni prostori. Ali je mogoče naknadno spremeniti npr. poslovni prostor v gostinski lokal in podobno?

STALIŠČE:

Na pripombo dajemo dodatna pojasnila.

Objekt ob Dunajski cesti (objekt A) ima v pritličju javni in v etažah poslovni program, objekt ob Zupanovi ulici (objekt B) je stanovanjski. V objektu A ni možno spremeniti poslovnih prostorov, ki so v etažah, v gostinski lokal. Možno je spremeniti programe v pritličju tega objekta, pod pogojem, da ostanejo javni (npr. gostinski lokal v trgovino in obratno).

PRIPOMBA: JAVNA RAZPRAVA

Še zmeraj ostaja velika obremenitev teh ulic zaradi parkiranja – del na pločniku, del na cestišču. A bi se dalo pločnike zavarovati s količki pred divjim parkiranjem.

STALIŠČE:

Na pripombo dajemo dodatna pojasnila.

Pripomba se nanaša na širše območje, ki ni predmet obravnavanega občinskega lokacijskega načrta. Vašo pobudo smo posredovali pristojnemu Oddelku za gospodarske javne službe in promet.

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

Osnutek Odloka o občinskem lokacijskem načrtu je Mestni svet Mestne občine Ljubljana obravnaval na svoji 2. seji dne 29.1.2007 in ga, skupaj s pripombami in mnenji iz razprave, sprejel.

Na osnutek odloka so bile v razpravi na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana podane pripombe:

- ki **so pri oblikovanju predloga odloka upoštevane** iz spodaj navedenih stališč;
- ki **ne vplivajo na oblikovanje predloga odloka** in na katera v nadaljevanju posredujemo dodatna pojasnila;
- ki **pri oblikovanju predloga odloka niso upoštevane** iz spodaj navedenih stališč.

I.II.1. Pri oblikovanju predloga odloka so bile upoštevane naslednje pripombe dane na osnutek odloka, iz naslednjih stališč:

PRIPOMBE: G. MIHA JAZBINŠEK

1. V območju OLN je treba, severno od predvidenega objekta, urediti otroško igrišče,
2. v območje OLN je treba vključiti območje trafo postaje in njeno odstranitev,
3. med Dunajsko in Palmejevo naj se uredi peš povezavo,
4. koridor Dunajske ceste mora biti ustrezno definiran in zavarovan,
5. del kleti, ki posega v javno dobro (Dunajska cesta), mora biti, glede na možne obremenitve, ustrezno projektiran,
6. poveča naj se število parkirnih mest v kletni etaži,
7. program opremljanja zemljišč je treba dopolniti tako, da bo jasno, da bo investitor brezplačno prenesel zemljišča v javnem dobru.

STALIŠČE:

Pripombe se delno upoštevajo.

Območje občinskega lokacijskega načrta je razširjeno skladno z dano pripombo tako, da zajema tudi prostor, kjer je predvidena odstranitev transformatorske postaje in ureditev javnega otroškega igrišča. Skladno s tem sta dopolnjena odlok in grafični načrti.

Med Dunajsko in Palmejevo se uredi javno peš povezavo, s tem, da se skladno z željami oziroma zahtevami okoliških stanovalcev prepreči prevoznost vozil v tej smeri. Skladno s tem sta dopolnjena odlok in grafični načrti.

Prostorski ureditveni pogoji določajo koridor Dunajske ceste po njeni celotni dolžini, ki znaša 46.0 m med fasadami objektov. Tudi občinski lokacijski načrt to omejitev upošteva. V koridor sega del kletnih etaž, vendar je nad njo predvidena javna površina.

Površine za mirujoči promet so določene skladno z normativi, ki se uporabljajo na območju mestne občine Ljubljana. Predvidene so v štirih kletnih etažah obeh objektov, na nivoju terena in v visokem pritličju. OLN določa, da je treba za potrebe novogradnje zagotoviti normativno število parkirnih mest (2 parkirni mesti na stanovanje, 1 parkirno mesto na 30 m² neto koristne poslovne, prodajne ali storitvene površine in 10 % za obiskovalce, 1 parkirno mesto na 4 sedeže v gostinskem lokalu oziroma na 1 m točilnega pulta).

Program opremljanja, ki je priloga občinskega lokacijskega načrta in 22. člen odloka sta dopolnjena tako, da je jasno, da gre za neodplačen prenos zemljišča in da stroške rušitve obstoječih objektov nosi investitor.

PRIPOMBE: ODBOR ZA UREJANJE PROSTORA IN URBANIZEM

Odbor podpira pripombe, 2., 3. in 4. svetnika Zelenih Slovenije Mihe Jazbinška, ki jih je predložil v obliki analize oz. koncepta za razpravo;

Odbor daje svoje pripombe:

- investitor mora zagotoviti znotraj območja urejanja otroško igrišče na svojem zemljišču, kot tudi prvo javno otroško igrišče izven območja, ki mora biti vključeno v OLN;
- s programom priprave morajo biti izraženi določeni prenosi lastništva na mestno občino, kjer je potrebno neposredno izkazati javni interes;
- del besedila iz 15. člena pod poglavjem »Elektroenergetsko omrežje«, kjer se določa nadomestitev obstoječe trafo postaje TP 85 Palmejeva z novima v objektu A je potrebno naznačiti tudi v risbi.

STALIŠČE:

Pripombe se upoštevajo.

Območje občinskega lokacijskega načrta je razširjeno skladno z dano pripombo tako, da zajema tudi prostor, kjer je predvidena odstranitev transformatorske postaje in ureditev javnega otroškega igrišča. Skladno s tem sta dopolnjena odlok in grafični načrti.

Program opremljanja je priloga OLN in je dopolnjen tako, da je jasno, da gre za neodplačen prenos zemljišča in da stroške rušitve obstoječih objektov nosi investitor.

Lokacija nadomestne trafo postaje je vrisana v grafičnih načrtih: Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1. kleti ter v Zbirnem načrtu komunalnih vodov in naprav.

DODATNI PREDLOG SKLEPA: ŽUPAN G. ZORAN JANKOVIĆ

Mestni svet mestne občine Ljubljana sprejme odločitev, da se pri pripravi Predloga Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice, za del območja urejanja BO 2/4 Smelt, upošteva drugi odstavek 139. člena Zakona o urejanju prostora, Uradni list Republike Slovenije, številka 110/2002, tako, da program opremljanja postane sestavina priloge odloku o lokacijskemu načrtu.

STALIŠČE:

Sklep je upoštevan.

Program opremljanja je priloga OLN.

I.II.2. Na obravnavi na Mestnem svetu so bile na osnutek odloka podane naslednje pripombe, ki ne vplivajo na oblikovanje odloka in na katera v nadaljevanju posredujemo dodatna pojasnila:

PRIPOMBA: G. MIHAEL JARC

Predlagatelji naj nedvomno dokažejo, da je nivo podtalnice na območju OLN globlji, kot pa 15 m.

STALIŠČE:

Na pripombo dajemo pojasnilo.

Podatke o nivoju podtalnice je, v postopku priprave strokovnih podlag, posredovalo Javno podjetje VO-KA (dopis št. 15472/06-BBZ- 69675, datum: 04.01.2006). Iz njihovega mnenja izhaja, da je bil na obravnavanem območju najvišji nivo podtalnice izmerjen leta 2000, v globini 22 metrov pod površjem. Povprečna gladina podtalnice v letih 2000 - 2005 je na globini 24.4 m pod terenom. Meritve se opravljajo letno v limnigrafski postaji z oznako LP Stožice, ki se nahaja približno 450 metrov od obravnavanega območja.

I.II.3. Pri oblikovanju predloga odloka naslednje pripombe niso bile upoštevane, iz naslednjih stališč:

PRIPOMBA: G. GREGOR ISTENIČ

- Predviden faktor pozidanosti 4.4 je, glede na okoliško pozidavo, previsok,
- Zupanova ulica bo prometno preobremenjena,
- Zupanova naj se uredi kot normalna dvopasovna cesta, z normalnim vključevanjem na Dunajsko. Ta obveza naj se vključi tudi v urbanistično pogodbo,
- sosednji, obstoječi objekti bodo zaradi novogradnje obremenjeni.

STALIŠČE:

Izraba prostora je utemeljena z lokacijo ob osrednji mestni osi in sledi konceptu intenzivne pozidave vzdolž Dunajske ceste, zabeležene v strokovnih podlagah za nov prostorski načrt MOL (Prostorska zasnova MOL, 2002). V zaledju je objekt bistveno nižji in se višinsko prilagaja obstoječi pozidavi. Velikost oziroma gabariti predvidenega objekta ter posledično izraba obravnavanega prostora, določeni v občinskem lokacijskem načrtu, povzemajo usmeritve strokovnih podlag in zasnovo izbrane variantne rešitve.

Zupanova ulica je že danes dvosmerna in dvopasovna cesta, z voziščem širine 5.0 m in obojestranskim hodnikom za pešce, širine 1.5 m s hodniki za pešce. Ker poteka skozi izgrajen urban prostor, bi z njeno širitvijo posegali v zasebne vrtove in dvorišča, ki mejijo nanjo. Delna širitev ulice, v odseku ob predvidenem objektu, ne bi prispevala k funkcionalnim ali oblikovnim izboljšavam njenega prostora.

V sklopu strokovnih podlag je bila izdelana Prometna študija (City Studio, januar 2005) iz katere je razvidno, da zaradi dodatnih obremenitev, ki jih bo povzročila novogradnja, ne bo prihajalo do prometnih problemov in da ureditev polnega križišča z Dunajsko cesto ni potrebna. Poleg tega je predlagana ureditev, zaradi skromnih razdalj do sosednjih križišč na Dunajski cesti in ob upoštevanju količine prometa, iz prometno tehničnih in varnostnih razlogov, neutemeljena.

V predlogu odloka so opredeljeni vsi omilitveni ukrepi, ki so skladno z zakonodajo in predpisi potrebni zaradi predvidenih vplivov na okolico v času gradnje in obratovanja objekta.

Izdelana je bila Strokovna ocena vplivov na okolje – vpliv hrupa in vpliv na onesnaženost zraka zaradi skupnega prometnega priključka na Zupanovo ulico v Ljubljani za poslovno stanovanjski objekt ob Zupanovi ulici (E-NET, december 2006), iz katere izhaja, da se zaradi novogradnje, ob upoštevanju predlogov, ki so v občinskem lokacijskem načrtu povzeti, stanje v okolici na splošno ne bo poslabšalo.

II. MNENJA IN SOGLASJA, PRIDOBLEJENA K OSNUTKU AKTA

Na predlog akta so bila pridobljena vsa pozitivna mnenja in soglasja pristojnih nosilcev urejanja prostora, razen Ministrstva za okolje in prostor, Agencije RS za okolje - področje varstva okolja in Urad za upravljanje z vodami, ki mnenja v zakonskem roku nista podala (datum vročitve zahteve: 25.4.2007 in 1.6.2007) kar šteje, da na predvideno prostorsko ureditev nimata pripomb.

Javni podjetji VO-KA in Energetika sta v postopku pridobivanja mnenja zahtevali dopolnitev odloka. Skladno s temi zahtevami so dopolnjena določila 15. člena odloka in grafični načrt št. 3.8 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

III. DOPOLNITEV AKTA OD OSNUTKA DO PREDLOGA

Na podlagi pripomb Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana in pripomb iz javne razgrnitve in javne razprave je razširjeno ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta, dodana so določila glede ureditve teh površin, določila v zvezi s programom opremljanja zemljišč, podrobneje so opredeljene obveznosti investitorja in izvajalcev, razširjeno je območje javnega dobra, premaknjen je uvoz v objekt, dodana so določila glede protihrupne zaščite parkirnih prostorov v visokem pritličju, Na podlagi mnenj pridobljenih k osnutku akta, so spremenjena določila glede komunalnega urejanja območja.

1. člen (predmet odloka)

Izbrisan: ¶

S tem odlokom se sprejme občinski lokacijski načrt za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt v Ljubljani (v nadaljevanju občinski lokacijski načrt), ki vsebuje:

- ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor,
- 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 ter za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- načrt parcelacije,
- načrt odstranitve objektov,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve ter druge pogoje in zahteve za izvajanje občinskega lokacijskega načrta.

Izbrisan: s prikazom vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji

3. člen (sestavni deli občinskega lokacijskega načrta)

Sestavni deli občinskega lokacijskega načrta so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del, ki obsega naslednje grafične načrte:

1.	Načrt namenske rabe prostora		
1.1.	Izsek iz dolgoročnega plana	M 1:5000	Izbrisanost: .
1.2.	Načrt členitve površin s prikazom površin, namenjenih javnemu dobru	M 1:2500	Izbrisanost: .
2.	Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije		Izbrisanost: ¶
2.1.	Geodetski načrt s prikazom ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta	M 1: 500	Izbrisanost: .
2.2.	Katastrski načrt s prikazom ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta	M 1:1000	Izbrisanost: .
2.3.	Načrt ureditvenega območja	M 1:500	Izbrisanost: ¶
2.4.1.	Načrt vplivnega območja na geodetskem načrtu	M 1:500	Izbrisanost: .
2.4.2.	Načrt vplivnega območja na katastrskem načrtu	M 1:1000	Izbrisanost: .
2.5.1.	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu	M 1:500	Izbrisanost: .
2.5.2.	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu	M 1:1000	Izbrisanost: .
3.	Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor		Izbrisanost: .
3.1.	Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in zunanja ureditev	M 1:500	Izbrisanost: .
3.2.	Arhitektonsko zazidalna situacija – tipična etaža in prerezi	M 1:500	Izbrisanost: .
3.3.	Arhitektonsko zazidalna situacija – prikaz strehe	M 1:500	Izbrisanost: .
3.4.	Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 1. kleti	M 1:500	Izbrisanost: .
3.5.	Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo 2., 3. in 4. kleti	M 1:500	Izbrisanost: .
3.6.	Načrt odstranitve objektov	M 1:500	Izbrisanost: M 1:500
3.7.	Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti	M 1:500	Izbrisanost: .
3.8.	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500	Izbrisanost: .

4. člen (priloge občinskega lokacijskega načrta)

Priloge občinskega lokacijskega načrta so :

1.	povzetek za javnost,	Izbrisanost: in
2.	izvleček iz strateškega prostorskega akta,	Izbrisanost: Povzetek
3.	obrazložitev in utemeljitev občinskega lokacijskega načrta,	Izbrisanost: Izvleček
4.	strokovne podlage,	Izbrisanost: Obrazložitev
5.	smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,	Izbrisanost: Strokovne
6.	seznam upoštevanih aktov in predpisov,	Izbrisanost: Smernice
7.	Program opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt,	Izbrisanost: Seznam
8.	spis postopka in sprejemanja akta,	Izbrisanost: Spis

5. člen (izdelovalec občinskega lokacijskega načrta)

Občinski lokacijski načrt je izdelal City studio d.o.o., Ljubljana pod številko projekta CS 695 v juliju 2007.	Izbrisanost: CS
	Izbrisanost: marcu 2006

II. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA

6. člen (ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta)

Obseg

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta obsega severozahodni del

območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in jugozahodni del območja urejanja BO 2/4 Smelt. Omejujejo ga: os Dunajske ceste na zahodni strani, os Zupanove ulice na južni strani, dvorišče s stanovanjsko hišo Zupanova 5 na vzhodni strani ter hotel Domino na severni strani.

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta obsega zemljišča s parc. št. 916, 917/1, 925, 926, 924/36 in dele zemljišč s parc. št. 1809/1, 917/3, 917/4, 924/37, vse k.o. Stožice ter dele zemljišč s parc. št. 300, 827/1, 827/3, 827/6, vse k.o. Brinje I.

Površina ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta je 4.356 m².

Obseg ureditvenega območja je razviden iz grafičnega načrta št. 2.3. »Načrt ureditvenega območja«.

Meja

Meja ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta se začne na severozahodnem vogalu, na osi Dunajske ceste, na zemljišču parc. št. 1809/1 in se nadaljuje preko zemljišč parc. št. 917/4 in 917/3, vse k.o. Stožice. Na vzhodnem robu zemljišča parc. št. 917/3 se meja zalomi proti jugu ter v jugovzhodnem vogalu zemljišča proti vzhodu, nato poteka po severnem robu zemljišč parc. št. 924/36 in 924/37, vse k.o. Stožice. Tu se meja zalomi in poteka proti jugu preko zemljišča parc. št. 924/37 in po vzhodnem robu zemljišča parc. št. 926, vse k.o. Stožice, do sredine Zupanove ulice. Tu spremeni smer proti zahodu in poteka po sredini zemljišča parc. št. 300, k.o. Brinje I., do sredine Dunajske ceste, preko zemljišč parc. št. 827/6, 827/3 in 827/1, vse k.o. Brinje I. Na sredini Dunajske ceste meja spremeni smer proti severu in se zaključuje v izhodiščni točki.

Meja ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta je analitično obdelana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

Funkcionalne enote

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta se deli na sedem funkcionalnih enot:

- F1 – površine za gradnjo poslovnega in stanovanjskega objekta;
- F2 – površine, namenjene javnemu dobru, z dopustno gradnjo objekta pod nivojem terena;
- F3 – površine, namenjene javnemu dobru - z začasnimi ureditvami ob Dunajski cesti;
- F4 – površine, namenjene javnemu dobru - za ureditev otroškega igrišča;
- F5 – površine, namenjene javnemu dobru - območje obstoječih ureditev;
- C1 – cestni odsek, površine, namenjene javnemu dobru na Dunajski cesti;
- C2 – cestni odsek, površine, namenjene javnemu dobru na Zupanovi ulici.

Meja območja občinskega lokacijskega načrta ter posamezne funkcionalne enote so razvidne iz grafičnih načrtov št. 2.5.1. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu« in št. 2.5.2. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

7. člen (trajne inčasne ureditve)

Vsi predvideni posegi v ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta so trajni, razen posegi v funkcionalni enoti F3, ki bo začasno, do rekonstrukcije in širitve Dunajske ceste, urejena kot parkovna površina.

Območje trajne inčasne ureditve je razvidno iz grafičnega načrta št. 2.3. »Načrt

Izbrisano: del zemljišča
Izbrisano: znaša 3.910
Izbrisano: robu
Izbrisano: meji parcele
Izbrisano: (k.o. Stožice)
Izbrisano: po severnem robu parcel
Izbrisano: 1
Izbrisano: 924/36 (
Izbrisano:). Tu se zalomi in poteka po
Izbrisano: parcele
Izbrisano: 36 (
Izbrisano:). Na jugovzhodnem vogalu parcele 924/36 (k.o. Stožice) spremeni smer in poteka
Izbrisano: severnem in
Izbrisano: parcele
Izbrisano: (
Izbrisano:)
Izbrisano: parcele
Izbrisano: (
Izbrisano:)
Izbrisano: delov parcel
Izbrisano: (
Izbrisano:).
Izbrisano: vzhodu
Izbrisano: Meja območja občinskega lokacijskega načrta je razvidna iz grafičnega načrta št. 2.5 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov«.
Izbrisano: štiri funkcionalne enote
Izbrisano: ,
Izbrisano: F3 – površine, namenjene javnemu dobru na Dunajski cesti.¶
Izbrisano: na Zupanovi ulici.
Izbrisano: ¶ Posamezne
Izbrisano: grafičnega načrta
Izbrisano: F2
Izbrisano: Območji
Izbrisano: sta razvidni

ureditvenega območja«.

8. člen (vplivno območje)

Vplivno območje v času gradnje obsega zemljišča parc. št. 916, 917/1, 924/36, 925, 926, vse k.o. Stožice, dele zemljišč parc. št. 917/3, 917/4, 917/7, 924/7, 927/1, 924/37, 927/2 in 1809/1, vse k.o. Stožice, ter dela zemljišč parc. št. 300 in 827/6, obe k.o. Brinje I.

Izbrisano: elna

Izbrisano: elna

Izbrisano: elna

Vplivno območje v času obratovanja obsega zemljišča parc. št. 916, 917/1, 924/36, 925, 926, vse k.o. Stožice in del zemljišča parc. št. 924/37, k.o. Stožice.

V času obratovanja bodo vplivi novogradnje na varnost pred požarom, hrupom, na higiensko in zdravstveno zaščito, na varnost pri uporabi in na osončenje bivalnih prostorov obstoječih stanovanjskih objektov, v normativnih okvirih.

Izbrisano: , na hrup

Vplivno območje je razvidno iz grafičnih načrtov št. 2.4.1. »Načrt vplivnega območja na geodetskem načrtu« in št. 2.4.2. »Načrt vplivnega območja na katastrskem načrtu«.

Izbrisano: grafičnega načrta št.

Izbrisano: -

III. UMETITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

Izbrisano: S PRIKAZOM VPLIVOV IN POVEZAV PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNIMI OBMOČJI

9. člen (opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

Namembnost

Namembnost objektov v ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta je pretežno poslovna. Dopustna je umestitev naslednjih dejavnosti:

- trgovina na drobno,
- gostinstvo,
- storitvene dejavnosti (finančne, turistične, osebne ipd.),
- poslovne dejavnosti,
- izobraževanje, kulturno – razvedrilne dejavnosti,
- bivanje,
- parkiranje.

Izbrisano: kultura

Objekt ob Dunajski cesti (v nadaljevanju: objekt A) ima v pritličju javni in v etažah poslovni program. Objekt ob Zupanovi ulici (v nadaljevanju: objekt B) je stanovanjski. Servisni prostori ter parkiranje so urejeni v visokem pritličju objekta B in v kletnih etažah objektov A in B.

Izbrisano: obeh

Zazidalna zasnova

V funkcionalni enoti F1 je predvidena gradnja dveh med seboj povezanih objektov A in B. Objekt A leži vzporedno z Dunajsko cesto, objekt B pa vzporedno z Zupanovo ulico. Objekt A je v območju dominanten, objekt B mu je prostorsko podrejen. Vhodi v objekt A so orientirani na Dunajsko cesto, vhodi v objekt B pa na Zupanovo ulico. Objekta sta v podzemnem delu povezana s skupnimi kletnimi etažami.

Izbrisano: ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta

V funkcionalni enoti F2 je dopustna gradnja v celoti vkopane kletne etaže.

Izbrisano: zasadi drevored in

Zasnova zunanje ureditve

V funkcionalni enoti F1 se ob Zupanovi cesti uredi zelenica z drevoredom. Ostale zunanje površine se uredijo kot tlakovane funkcionalne površine objektov in kot peščeve površine. Zahodno od objekta A je dopustna postavitev sezonskih gostinskih vrtov. Vse površine so opremljene z elementi mikrourbane opreme. Mikrourbane ureditve površine severno od objekta A morajo onemogočati prevoz avtomobilom

Izbrisano: (kratkotrajno parkiranje, uvozi, vhod v stanovanjski del, kolesarnica ipd.). Ob Dunajski cesti so tlakovane funkcionalne

Izbrisano: objekta A z mikrourbanimi ureditvami.

(količki). Obvezna je ozelenitev strehe objekta B, na kateri se uredi otroško igrišče.

Izbrisano: Del severne in severovzhodne fasade objekta B se ozeleni s plezalkami.

V funkcionalni enoti F2 se zunanje površine uredijo kot javne peščne površine z dopustno postavitvijo sezonskih gostinskih vrtov.

V funkcionalni enoti F3 se ob Dunajski cesti začasno uredi javno parkovno površino širine 14,0 m, merjeno od obstoječega vzhodnega roba pločnika, ter zasadi drevje. Kvalitetno drevje se ohrani. Parkovna površina se opremi z elementi mikrourbane opreme (klopi, koši za smeti).

Izbrisano: , ki mora biti enotno oblikovana

V funkcionalni enoti F4 se uredi javna parkovna površina z otroškim igriščem in opremi z elementi mikrourbane opreme.

Izbrisano: V funkcionalni enoti F3 se uredi obcestna zelenica.¶
¶

V funkcionalni enoti F5 in C1 se ohranijo obstoječe ureditve.

Izbrisano: nove zunanje ureditve niso predvidene

V funkcionalni enoti C2 se uredi obcestna zelenica z drevoredom.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 3.1., 3.2. in 3.3. »Arhitektonska zazidalna situacija - nivo pritličja in zunanja ureditev, - tipična etaža in prerezi, - prikaz strehe«.

Izbrisano: ,

10. člen

(postavitev enostavnih objektov)

Izbrisano: pogoji za gradnjo

V ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta je dovoljena gradnja naslednjih enostavnih objektov:

- sezonski gostinski vrt brez nadstreškov in nosilnih konstrukcij ob objektu A pod pogojem, da je na zahodni in severni strani objekta zagotovljen javni prehod minimalne širine 2.0 m;
- urbana oprema, razen objektov za oglaševanje;
- vodnjak oz. okrasni bazen;
- medsosedska ograja na vzhodni meji ureditvenega območja.

Izbrisano: na zahodni, severni

Izbrisano: južni strani objekta

Izbrisano: ,¶
kolesarnica brez nadstreška ob severni strani objekta A

Izbrisano: južni

Izbrisano: B,

Izbrisano: <#> kip, skulptura ali druga prostorska inštalacija,¶

Izbrisano: ,

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov in zunanjih površin)

Pogoji za oblikovanje objektov

Oblikovna zasnova fasad objektov odraža njuno vsebinsko raznolikost. Členjenost stavbne strukture na dva različna oblikovna in vsebinska volumna je poudarjena z različnimi likovnimi elementi. Volumen poslovnega objekta A je zasnovan z vertikalnim poudarkom, volumen stanovanjskega objekta B pa s horizontalnim. Poudarki fasade objekta A se oblikujejo z vertikalnimi lamelami globine do 1,0 m, ki delujejo tudi kot sončna zaščita. Fasada objekta B odraža notranjo strukturo in vsebino objekta, horizontalni ritem poudarjajo lože na južni in vzhodni fasadi. Vzhodna fasada objekta B mora biti na nivoju visokega pritličja zaprta. Notranje fasade med obema objektoma so nevtrarno oblikovane.

Izbrisano: : poslovni objekt A

Izbrisano: stanovanjski objekt B

Izbrisano: pisarn

Streha objekta A je ravna ali pod blagim naklonom, streha objekta B je ravna. Ograjeni sta s stekleno, transparentno ograjo.

Izbrisano: Strehi objektov

Izbrisano: in B sta ravni

Izbrisano: ograjeni

Izbrisano: je

Izbrisano: mora biti

Izbrisano: B.

Medsosedska ograja na vzhodni strani objekta B je visoka do 1.8 m in zazelenjena. Varovalna ograja parkirne ploščadi na nivoju visokega pritličja objekta B je polna stena in oblikovno usklajena s fasado objekta.

Oblikovni princip, izbor materialov in barv mikrourbane opreme v območju občinskega lokacijskega načrta mora biti usklajen.

Pogoji za oblikovanje zunanjih površin

Funkcionalne površine objektov in javne peš površine so tlakovane.

Oblikovni princip ureditev površin v območju občinskega lokacijskega načrta mora biti usklajen.

12. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Tlorisni gabariti:

Tlorisna zasnova objektov A in B je nepravilne oblike, smeri fasad niso ortogonalne. Maksimalne dimenzije posameznih etaž objektov so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 in 3.5 »Arhitektonsko zazidalna situacija – nivo pritličja in zunanja ureditev, - tipična etaža in prerezi, - prikaz strehe, - nivo 1. kleti, nivo 2., 3. in 4. kleti«.

Izbrisano: Maksimalni tlorisni

Izbrisano: Maksimalne dimenzije posameznih etaž objektov A in B

Višinski gabariti:

Objekt A: 4K + P + 9 N, maksimalna višina objekta je 30.0 m,

Objekt B: 4K + P + 4, 4K + VP + 4N, maksimalna višina objekta je 16.0 m,

Izbrisano: Maksimalni višinski

Izbrisano: max.

Izbrisano: nad koto pritličja objekta A

Izbrisano: max.

Izbrisano: nad koto pritličja objekta B

Izbrisano: Max. višina je lahko presežena z nujnimi tehničnimi napravami (transparentne ograje, dvigalo, dimniki ipd).

Višina objekta je višina strehe najvišje etaže. Nad višino objekta je dovoljena le izvedba tehničnih naprav.

Podzemni del obsega 4 etaže pod terenom. Minimalna svetla višina prve kletne etaže je 3.5 m, minimalna svetla višina ostalih kletnih etaž je 2.3 m.

Višinske kote terena in vhodov:

Ploščad ob Dunajski cesti in vhodi v objekt A se izvedejo skladno z višinsko regulacijo Dunajske ceste, na kotah terena 303.05 do 303.40 m.n.v. Kota pritličja objekta A je na 303.35 m.n.v.

Izbrisano: –

Površine ob Zupanovi ulici in vhod v objekt B se izvedejo skladno z višinsko regulacijo Zupanove ulice na koti terena od 302.70 do 303.05 m.n.v. Kota pritličja objekta B je na 303.35 m.n.v, kota visokega pritličja objekta B je na 304.55 m.n.v.

Izbrisano: 05

Izbrisano: 55

Višinske kote terena in vhodov so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

Kapacitete objektov:

Maksimalna bruto tlorisna površina nad nivojem terena: 9.050 m²

Bruto tlorisna površina stanovanjskih prostorov: 2.190 m²

Bruto tlorisna površina poslovnih prostorov: 6.300 m²

Bruto tlorisna površina prostorov z javnim programom: 560 m²

Bruto tlorisna površina prostorov namenjenih parkiranju nad terenom: 590 m²

Bruto tlorisna površina pod nivojem terena: 7.400 m²

Maksimalno število stanovanjskih enot: 25

Predvideni faktor izrabe gradbene parcele (FSI): 4.68

Izbrisano: A in B

Izbrisano: Bruto etažna

Izbrisano:

Izbrisano: : .

Izbrisano: 640

Izbrisano: etažna

Izbrisano: .

Izbrisano: etažna

Izbrisano: .

Izbrisano: etažna

Izbrisano: . 560

Izbrisano: etažna

Izbrisano: . 590

Izbrisano: etažna

Izbrisano: : .

Izbrisano: :

V maksimalni bruto tlorisni površini nad nivojem terena ter v izračunu faktorja izrabe gradbene parcele (FSI) ni upoštevan del kletne etaže, ki ni vkopan.

13. člen

(odstranitve objektov)

Odstranijo se vsi objekti, zgrajeni na zemljiščih parc. št. 916 in 925, obe k.o. Stožice, ter transformatorska postaja, postavljena na zemljišču s parc. št. 924/37, k.o. Stožice.

Izbrisan: vse

Izbrisan: . Odstranitev objekta

Izbrisan: 916

Izbrisan: gradbenega

Izbrisan: gradnjo objektov

Odstranitev vseh navedenih objektov je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja za objekta A in B.

Objekti, predvideni za odstranitev so razvidni iz grafičnega načrta št. 3.6. »Načrt odstranitve objektov«.

Izbrisan: ¶

IV. ZASNOVA PROJEKTHNIH REŠITEV PROMETNE, ENERGETSKE, KOMUNALNE IN DRUGE GOSPODARSKE INFRASTRUKTURE IN OBVEZNOSTI PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NANJO

14. člen

(pogoji za prometno urejanje)

Splošni pogoji

Vse prometne površine in vozne intervencijske površine so utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska. Površine vozišč so utrjene z betonskim, kamnitim oziroma asfaltnim tlakovanjem.

Minimalni notranji radij uvoza z Zupanove ulice preko poglobljenih robnikov je 8.0 m.

Izbrisan: Notranji

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

Motorni promet

Dovoz do objektov A in B, parkirišč ter dostava do objektov A in B je preko skupnega polnega priključka z Zupanove ulice.

Izbrisan: Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.7 »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«. ¶

Mirujoči promet

Površine za mirujoči promet so predvidene v štirih kletnih etažah objektov A in B, na nivoju terena južno od objektov A in B ter v visokem pritličju objekta B. Uvozna klančina v kletne etaže objektov A in B je skupna.

Izbrisan: Dovoz do ureditvenega območja je predviden po Zupanovi ulici. Polni priključek za motorni promet za objekt A in B je urejen s skupnim priključkom na Zupanovo ulico. ¶ Intervencijska pot poteka po južni in zahodni strani objektov. ¶

Za potrebe novogradnje ali spremembe namembnosti objekta je treba zagotoviti parkirna mesta, skladno z naslednjimi normativi:

- 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto;
- 1 parkirno mesto na 30 m² neto poslovne, prodajne ali storitvene površine, in 10 % za obiskovalce;
- 1 parkirno mesto na 5 sedežev v površinah za izobraževanje ter kulturo;
- 1 parkirno mesto na 4 sedeže v gostinskem lokalu in na 1m točilnega pulta.

Izbrisan: obeh

Izbrisan: in

Izbrisan: objektov

Izbrisan: potrebna

Kolesarski in peš promet

Po Zupanovi ulici poteka kolesarski promet po vozišču, peš promet pa po obojestranskem pločniku. Ob Dunajski cesti je urejen dvostranski pločnik in dvostranska kolesarska steza. Zahodno in severno od objekta A so urejene peščeve površine.

Izbrisan: Predvidenih je 210 parkirnih mest, od tega 191 v kletnih etažah, 9 na nivoju terena ob Zupanovi ulici in 10 v visokem pritličju objekta B. Parkirna mesta na nivoju terena in v visokem pritličju objekta B so namenjena obiskovalcem. ¶

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti«.

15. člen

(pogoji za komunalno, energetsko 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 energetske infrastrukturno omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov;
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih prometnih in intervencijskih površinah tako, da je omogočeno njihovo nemoteno vzdrževanje. Zagotoviti je treba zadostne odmike predvidenih objektov in naprav od obstoječih komunalnih in energetskih vodov;
- če potek sekundarnih in primarnih vodov v javnih površinah ni možen, mora njihovo izvedbo in vzdrževanje omogočiti lastnik zemljišča, po katerem potekajo vodi, upravljavec posameznega voda pa mora v ta namen pridobiti služnost;
- gradnja komunalnih naprav in objektov mora potekati usklajeno;
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti v skladu s programi upravljavcev vodov in morajo biti izvedene tako, da jih bo možno vključiti v končno ureditev;
- obstoječo komunalno in energetske infrastrukture je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati zmožljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

Ureditev komunalne in energetske infrastrukture je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.8. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

Kanalizacijsko omrežje

Kanalizacija se izvede v ločenem sistemu.

Strešne padavinske vode bodo ponikane, vse padavinske vode z utrjenih površin bodo odvajane preko lovilcev olj v ponikovalnico. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vplivnega območja povoznih površin, izven vplivnega območja temeljev in izven objekta.

Odpadne vode iz garaž morajo biti speljane preko črpališča v lovilce olj in od tu v kanal fekalne kanalizacije dimenzije DN 300, ki poteka po Zupanovi ulici. Odtok iz kleti je možen le preko črpališč.

Fekalna kanalizacija iz objektov bo speljana neposredno (gravitacijsko) v kanal fekalne kanalizacije dimenzije DN 300, ki poteka po Zupanovi ulici.

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je potrebno pridobiti soglasje izvajalca gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode.

Pred pričetkom del je treba izvesti geodetski posnetek trase in globine obstoječe kanalizacije.

Vodovodno omrežje

Objekta A in B se priključita na obstoječe javno vodovodno omrežje - vodovod NL DN 200, ki poteka severno od predvidenih objektov.

Projektna dokumentacija za priključek objektov mora biti izdelana v skladu s projektnimi pogoji št. VO2042274RA 3300CS-//4, Vodovod in javna kanalizacija d.o.o., z dne 26.01.2005.

V času gradnje je potrebno obstoječe vodovode varovati. Vsa povzročena škoda na javnem vodovodu v času gradnje bremeni investitorja.

Vročevodno omrežje

Objekta A in B je treba priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodni sistem za potrebe ogrevanja, prezračevanja, in za pripravo sanitarne vode. Za njuno priključitev je treba zgraditi priključni vročevod DN150, dolžine cca. 270 m. Navezava na glavni vročevod DN 200 je predvidena na severni strani objekta Palmejeva 26. Za objekt A in B je predvidena postavitev dveh ločenih toplotnih podpostaj.

Izbrisano: obstoječe komunalne vode

Izbrisano: nadomestiti,

Izbrisano: jim spremeniti

Izbrisano:

Izbrisano: ter ob upoštevanju veljavnih predpisov

Izbrisano: bodo

Izbrisano: , hlajenja

Izbrisano: Predvidena

Izbrisano: za stanovanjski objekt in poslovni objekt ter ločenih podpostaj za potrebe hlajenja

Vročevodno omrežje lahko služi tudi za potrebe hlajenja. V tem primeru je treba ustrezno prilagoditi dimenzijo priključnega vročevoda ter postaviti ločeni podpostaji za potrebe hlajenja.

Plinovodno omrežje

Objekta A in B ne bosta priključena na plinovodno omrežje.

Izbrisano: Predvidenih objektov

Izbrisano: se

Izbrisano: priključi

Izbrisano: narediti

Elektroenergetsko omrežje

Pred odstranitvijo obstoječih objektov bo treba odklopiti obstoječi priključni kabel, postaviti prostostoječo kabelsko omarico in izvesti ustrezno kabelsko prevezavo.

Pri izdelavi opornega zidu za gradbeno jamo bo treba zaščititi kabelsko kanalizacijo priključnega 10 kV kabla in večje število 1 kV kablov.

Obstoječa transformatorska postaja TP 85 Palmejeva se odstrani.

Nova transformatorska postaja za potrebe objektov A in B ter za nadomestitev obstoječe postaje TP 85 Palmejeva je predvidena v klet objekta A in bo imela dva transformatorja: transformator 1 x 1000 kVA za potrebe objektov A in B ter transformator 1 x 1000 kVA za potrebe nadomestitve.

Izbrisano: novih

Izbrisano: objektu

Izbrisano: novih

Izbrisano: transformator

Priključni 10 kV kabel bo položen v kabelsko kanalizacijo. Kabelska kanalizacija bo potekala od Dunajske ceste (od kabelskega jaška k.j.A) do objekta (do kabelskega jaška k.j.B), nato pa pod stropom prve kleti do kabelskega jaška k.j.D ter od jaška k.j.D do obstoječega kabelskega jaška. Od kabelskega jaška k.j.A, ki bo v pločniku ob Dunajski cesti, do kabelskega jaška k.j.D je treba zgraditi 12 cevno kabelsko kanalizacijo, od kabelskega jaška k.j.D do obstoječega kabelskega jaška pa 8 cevno kabelsko kanalizacijo. Cevi kabelske kanalizacije bodo potekale pod stropom prve kleti objektov A in B.

Izbrisano: predvidenih

Za priključitev novih porabnikov v 10 kV omrežje je treba obstoječe omrežje preoblikovati tako, da bosta nastali dve 10 kV kabelski zanki.

Prva zanka: RTP Bežigrad (35) – TP 866 Hotel Dunajska 154 – nova TP – TP PSO ob WTC Dunajska – TP Dunajski vogal Kadilnikova – TP 78 Brinje – TP 832 Avtocommerce Baragova 5 – TP 517 AMD Dunajska 128 – TP 396 Avtoobnova Dunajska 122 – TP 332 Kardeljeva ploščad 5 (nadomestna) – TP 750 Kardeljeva ploščad 17 – TP BI 3/2 severni del – RTP Bežigrad (30).

Druga zanka: RTP Bežigrad (8) – TP 128 WTC Dunajska 156 – TP 521 Dunajska 190 – TP 18 Dunajska 204 – TP 203 Tesovnikova ul. – TP 143 Stara Ježica – TP 529 Camp Ježica – TP 620 Bratovževa pl. 2 – TP 917 TUŠ Dunajska 211 – TP 835 Baragova Študentski domovi – TP 735 Puhova 7 – TP 186 Dunajska 106 – TP 829 Mednarodni center Kardeljeva ploščad 1 – TP 346 Strokovne šole Ptujška 6 – RTP Center (28).

Odmiki predvidenega objekta z elektroenergetskimi vodi in napravami morajo biti izvedeni v skladu z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

Priklop objektov A in B bo mogoč po izgradnji nove transformatorske postaje in položitvi SN kabla XHE 49 3x1x240 mm² od nove TP do RTP Bežigrad 110/10/20 kV.

Za elektrifikacijo območja in preureditev obstoječih elektroenergetskih naprav bo treba, na osnovi idejne rešitve, »Elektrifikacija objekta – Poslovno stanovanjski objekt ob WTC na Dunajski cesti v Ljubljani«, št. elaborata 15/05, junij 2005, izdelovalec Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto – Kotnikova 9, izdelati projektno dokumentacijo.

Vsa dela na obstoječi elektroenergetski infrastrukturi, potrebna zaradi novogradenj, v celoti bremenijo investitorja.

Telekomunikacijsko omrežje

Pred pričetkom odstranitve objektov je treba odstraniti obstoječe telekomunikacijsko omrežje, na katero sta priključena objekta Dunajska 152 in Zupanova 3.

Za priključitev objektov A in B je treba od obstoječega kabelskega jaška št. 23 b na Zupanovi ulici izvesti novo kabelsko kanalizacijo, ki preko pomožnega kabelskega jaška neposredno pred objektom, preide na kabelske police podzemnega dela objekta.

Izbrisano: Od

Izbrisano: do predvidenih objektov je treba

Izbrisano: ,

Na fasadi objektov A in B se vgradi dve ločeni kabelski omari.

Javna razsvetljava

Javna razsvetljava poteka ob Dunajski cesti in Zupanovi ulici ter se ohrani. V ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta je predvidena razsvetljava v sklopu interne razsvetljave objektov.

Izbrisano: po robu območja. Na funkcionalnih površinah novih objektov A

Izbrisano: B ni

Izbrisano: izvedba javne razsvetljave. Osvetlitev je treba izvesti

Izbrisano: ¶

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

16. člen (varovanje okolja)

Splošno

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

Varstvo vode in podtalnice

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta se nahaja v vodovarstvenem območju vodonosnika Ljubljanskega polja, v ožjem - II. B varstvenem pasu. Vsi posegi se morajo izvajati tako, da se z gradnjo stavb ne bo posegalo v podzemno vodo, zmanjšala prostornina vodonosnika ali presekala tok podzemne vode. Očiščena odpadna padavinska voda z utrjenih površin se lahko ponika, vendar mora biti dno ponikovalnice vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode, glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih.

Izbrisano: ¶

Izbrisano: Območje

Izbrisano: , za katerega velja manj strog vodovarstveni režim. ¶
Posegi

V času gradnje je treba upoštevati naslednje ukrepe:

- pri gradnji je treba vse odpadne tehnološke vode zbrati in preprečiti izpust v tla;
- za delavce na gradbišču je treba postaviti kemična stranišča ali jim omogočiti uporabo sanitarij v obstoječih objektih. V primeru postavitve kemičnih stranišč je treba poskrbeti za njihovo praznjenje preko pooblaščenega podjetja;
- izkopi so dovoljeni do globine 2.0 m nad najvišjo gladino podzemne vode, glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih;
- uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo vodi škodljive snovi, ni dovoljena;
- gradnja tesnilnih zaves (razen za zaščito vodnega vira) in vrtanje z izplako nista dovoljena;
- injektiranje je dovoljeno le, če gre za stabilizacijo nestabilnega terena.

Izbrisano: <#>izkopi so dovoljeni, če so izdelani več kot 2 m nad najvišjo gladino podzemne vode, glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih; ¶
<#>uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena; ¶

Varstvo zraka

Prezračevanje vseh delov objekta mora biti naravno ali prisilno, pri čemer je treba zagotoviti odvod dimnih plinov nad strehe ali terase objektov. Odводи morajo biti čim bolj oddaljeni od stanovanj. Zajem svežega zraka mora biti na severni ali severovzhodni strani objektov A in B.

Izbrisano: se izvede

Izbrisano: Prezračevanje kletnih etaž mora biti urejeno preko izpuhov, ki naj bodo

Izbrisano: naj se predvidi

Varstvo pred hrupom

V ureditvenem območju je dovoljena mejna raven hrupa 55 dBA ponoči in 65 dBA podnevi. Predpisane ravni hrupa je treba zagotoviti na objektih, s tehnično gradbenimi ukrepi, z boljšo zvočno izolacijo fasad in fasadnih odprtih.

Izbrisano:

Izbrisano: izolativnostjo

Osončenje

Zagotoviti je treba osončenje bivalnih prostorov obstoječih in predvidenih stanovanjskih objektov: najmanj eno uro v času zimskega solsticija, najmanj 3 ure v času pomladnega in jesenskega ekvinokcija in najmanj 5 ur v času poletnega solsticija.

Odstranjevanje odpadkov

Investitorji so dolžni ravnati z odpadki, ki nastanejo v času odstranitve objektov, gradnje in obratovanja objektov, v skladu z veljavnimi predpisi o ravnanju z odpadki.

Zbirna mesta za komunalne odpadke objektov A in B so predvidena v pritličju ali v prvi kleti objekta. Biti morajo prezračevana, opremljena z električno razsvetljavo, vodo in s posebnim odtokom v kanalizacijo, ki mora biti opremljen z lovilec olj.

Odjemna mesta za komunalne odpadke objektov A in B ter objektov Zupanova 5 ter 7 so v pritličju objekta A. Odjemna mesta morajo biti dostopna za komunalna vozila.

Izbrisano: objektu ob Zupanovi ulici.

Zbirna in odjemna mesta za odpadke so razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.1. in 3.4. »Arhitektonsko zazidalna situacija - nivo pritličja in zunanja ureditev, - Nivo 1. kleti«.

Izbrisano: ,

Izbrisano: -

Izbrisano: ¶

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

17. člen

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

Splošne določbe

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

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

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 in k projektnim rešitvam pridobiti soglasje Uprave RS za zaščito in reševanje.

Intervencijske poti in površine

Do novih objektov so predvideni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu s standardom SIST DIN 14090.

Vse intervencijske poti morajo omogočati krožno vožnjo. Med intervencijskimi potmi in objekti so v minimalni razdalji 8.0 m dovoljene zasaditve z nizkimi grmovnicami ali manjšimi drevesi. Višina dreves ne sme presegati 6.0 m. Širina intervencijskih poti mora biti najmanj 3.0 m, z razširitvijo najmanj 2.0 m na mestih za delovanje intervencijskih vozil. Predviden odklik intervencijskih poti od objektov je od 3.0 m do 9.0 m. Najmanjši radij obračanja interventnih vozil je 10.5 m.

Izbrisano: Poti izven vozišč je treba izvesti na način, ki omogoča ozelenitev teh površin.

Izbrisano: ,

Intervencijske poti so predvidene po Zupanovi ulici in po javni površini ob Dunajski cesti.

Hidrantno omrežje

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

Ureditev varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.7. in 3.8. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija in načrt intervencijskih poti, Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

Izbrisano: 6

VII. NAČRT PARCELACIJE

18. člen (načrt parcelacije)

V ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta so predvidene naslednje parcele:

- F1- gradbena parcela objektov A in B, površine 1.931 m²,
- F2- površina, namenjena javnemu dobru, 239 m²,
- F3- površina, namenjena javnemu dobru, 741 m²,
- F4- površina, namenjena javnemu dobru, 175 m²,
- F5- površina, namenjena javnemu dobru, 204 m²,
- C1- površina, namenjena javnemu dobru, 657 m²,
- C2- površina, namenjena javnemu dobru, 399 m².

Parcelacija in geokoordinate točk parcelacije so razvidne iz grafičnega načrta št. 2.5.1. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu« in št. 2.5.2. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

19. člen (površine, namenjene javnemu dobru in služnosti javne rabe)

V ureditvenem območju so površine, namenjene javnemu dobru:

- del zemljišč parc. št. 916, 917/1, obe k.o. Stožice (funkcionalni enoti F 2 in F3),
- zemljišči parc. št. 924/36 in del zemljišča parc. št. 924/37, obe k.o. Stožice (funkcionalna enota F4),
- del zemljišč parc. št. 917/3 in 917/4, obe k.o. Stožice (funkcionalna enota F 5),
- del zemljišča parc. št. 1809/1 k.o. Stožice in deli zemljišč parc. št. 300, 827/1, 827/3, 827/6, vse k.o. Brinje I (cestni odsek C1),
- del zemljišča parc. št. 300, k.o. Brinje (cestni odsek C2).

Na delu zemljišča parc. št. 917/1, k.o. Stožice, je treba zagotoviti služnost javne rabe (del funkcionalne enote F1, za ureditev javne peš povezave med Dunajsko cesto in Palmejevo ulico, minimalne širine 2.0 m).

Površine, namenjene javnemu dobru in površina služnosti javne rabe so razvidne iz grafičnega načrta št. 2.5.1. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu« in št. 2.5.2. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

VIII. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OLN

20. člen (etapnost gradnje)

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

21. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Izbrisano: ¶

Izbrisano: stanovanjskega objekta B

Izbrisano: poslovnega objekta A,

Izbrisano: 2.186

Izbrisano: površine 741

Izbrisano: .

Izbrisano: del površine namenjene

Izbrisano: – del Dunajske ceste, površine 594 m².

Izbrisano: del površine namenjene

Izbrisano: – del Zupanove ulice, površine 389

Izbrisano: .

Izbrisano: ¶
Mejne točke parcel

Izbrisano: objektov so opredeljene po Gauss - Kruegerjevem koordinatnem sistemu in

Izbrisano: priloge občinskega lokacijskega načrta št. 4: »Strokovne podlage«. ¶
Parcelacija je razvidna iz

Izbrisano: –

Izbrisano: javnem dobrem:

Izbrisano: parcel

Izbrisano: vse

Izbrisano: Stožice (funkcionalna enota F2

Izbrisano: del parcele št. 1809/1 k.o. Stožice in deli parcel

Izbrisano: 300, 827/1, 827/3, 827/6, vse k.o. Brinje I

Izbrisano: F3

Izbrisano: parcele

Izbrisano: Brinje I (funkcionalna enota F4).

Izbrisano:

Za zagotavljanje prometne varnosti in kakovosti bivalnih pogojev ter okolja med gradnjo ter po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- promet med gradnjo je treba organizirati tako, da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala in da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- zagotoviti je treba nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav. Ob gradnji poškodovane infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti;
- v času gradnje ne smejo biti prekoračene dovoljene ravni hrupa;
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim opazovanjem stanja objektov v vplivnem območju. Pred pričetkom gradnje je treba opraviti evidentiranje gradbeno tehničnega stanja objekta Zupanova 5;
- morebitne poškodbe okoliških objektov, infrastrukture in naprav, nastalih zaradi gradnje, mora investitor sanirati na lastne stroške. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja;
- tehnologija gradnje kleti mora zagotoviti varnost vseh obstoječih objektov in naprav.

Izbrisano: V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov v vplivnem območju.¶
¶
Vse morebitne poškodbe okoliških objektov in naprav, nastale v času gradnje, mora investitor sanirati.

Izbrisano: .

22. člen (urbanistična pogodba)

Investitor načrtovane prostorske ureditve in Mestna občina Ljubljana skleneta urbanistično pogodbo, kjer določita obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor bo v skladu s programom opremljanja opremil zemljišče s komunalno in energetsko infrastrukturo ter jo predal v upravljanje Mestni občini Ljubljana. V območju občinskega lokacijskega načrta bo investitor na svoj račun, skladno z urbanistično pogodbo, odstranil vse objekte, ki so predvideni za odstranitev, in izvedel predvidene ureditve javnih površin ter jih predal v upravljanje Mestni občini Ljubljana.

Izbrisano: ,

Izbrisano: in skladno z urbanistično pogodbo, na ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta odstranil vse objekte in uredil vse javne površine ter

23. člen (program opremljanja zemljišč za gradnjo)

Splošno

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je »Program opremljanja zemljišč za gradnjo za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt«, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, z datumom maj 2007, številka projekta 5962.

Podlage za odmero komunalnega prispevka so:

- skupni stroški investicije v gradnjo komunalne infrastrukture lokalnega pomena so 1.171.936,68 EUR brez DDV;
- obračunsko območje investicije v gradnjo komunalne infrastrukture je enako funkcionalni enoti F1;
- obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako »2«. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno infrastrukturo so vsa obračunska območja z oznako »MOL mesto«. Obračunska območja z oznako »2« in »MOL mesto« so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno infrastrukturo: »Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov« (LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005), ki so na vpogled na oddelku Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojnem za gospodarjenje z zemljišči;
- podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti je 1,5, razen za kleti in za prostore, namenjene parkiranju nad terenom, 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 1.579.805,85 EUR brez DDV.

Izračun komunalnega prispevka

Komunalni prispevek za objekte na ureditvenem območju OLN je 1.579.805,85 EUR brez DDV.

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

Kapacitete

Povečanje bruto etažnih površin objektov A in B ni dovoljeno.

Izbrisan: objekta

Spremembe namembnosti

Namembnost objekta B se lahko spremeni v izključno poslovni objekt brez stanovanj in javnega programa. Sprememba namembnosti objekta A ali njegovega dela v stanovanja ni dovoljena.

Izbrisan: Razmerje med poslovnimi in stanovanjskimi površinami se lahko spremeni, vendar v objektih ne sme biti več kot 25 stanovanj.

Horizontalni gabariti objektov

Tlorisni gabariti objektov A in B lahko odstopajo le navzdol, pod pogojem, da se gradbena linija objekta A ohrani.

Višinski gabariti objektov

Prekoračitev določenih maksimalnih višinskih gabaritov ni dovoljena.

Dopustna je gradnja več kletnih etaž ali večja globina kleti, skladno z geotehničnimi pogoji gradnje in z upoštevanjem veljavnih predpisov za zaščito podtalnice.

Višinska regulacija terena

Odstopanja so lahko do ± 0.30 m.

Komunalni vodi, objekti in naprave

Izjemoma so dopustne spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

IX. KONČNE DOLOČBE

25. člen

(veljavnost dokumentov)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za območje obrobja Dunajske ceste od Bežigradskega dvora do Ruskega carja (Uradni list RS, št. 45/00), ki veljajo za ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta.

26. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po uveljavitvi veljavnosti občinskega lokacijskega načrta)

Po izvedbi z občinskim lokacijskim načrtom predvidene prostorske ureditve so dovoljena redna in investicijska vzdrževalna dela, spremembe namembnosti, skladno z določbami 9. in 24. člena tega odloka ter postavitve enostavnih objektov, skladno z določbami 10. člena tega odloka.

Izbrisan: Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Prostorskih ureditvenih pogojev za območje obrobja Dunajske ceste od Bežigradskega dvora do Ruskega carja (Uradni list RS, št. 45/2000) in odločila Odloka o spremembah zazidalnega načrta za ureditveno območje BO 2/4 – SMELT (Uradni list RS, št. 2/92), ki veljajo za ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta.

27. člen
(vpogled v občinski lokacijski načrt)

Izbrisano: OLN

Občinski lokacijski načrt je stalno na vpogled pri:

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

Izbrisano: Mestni upravi

Izbrisano: Oddelku

Izbrisano: urbanizem

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

Izbrisano: Oddelku za urbanizem

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

S sprejemom akta, ki vključuje tudi določila v zvezi z obveznostmi investitorjev glede komunalnega prispevka ter obveznost sklenitve urbanistične pogodbe, bo po plačanem komunalnem prispevku zagotovljen prihodek Mestne občine Ljubljana v vrednosti 407.869,17 EUR ter urejene nove javne površine, vključno z otroškim igriščem.

Pripravila:

Mira Prelog, univ.dipl.inž.arh.
Višja svetovalka

Načelnik:

mag. Miran Gajšek, univ.dipl.inž.arh.