



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 3521-32/2004-4

Datum: 28. 11. 2006

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Osnutek Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt

GRADIVO PRIPRAVILA: Mestna občina Ljubljana, Mestna uprava, Oddelek za urbanizem

POROČEVALCI: načelnik mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Alenka Pavlin, univ. dipl. inž. arh., vodja Službe za lokacijske načrte in prenovu
Mira Prelog, univ. dipl. inž. arh., višja svetovalka

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za urejanje prostora in urbanizem

PREDLOG SKLEPA: Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme osnutek Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt

ŽUPAN
Zoran JANKOVIĆ

PRILOGE:

- osnutek odloka z obrazložitvijo
- grafična prikaza
- zapisnik prostorske konference

Na podlagi 12., 23. in 73. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 in 58/03 - ZZK-1) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) 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 s prikazom vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji,
- zasnove projektnih rešitev prometne, energetske in druge komunalne infrastrukture ter obveznosti priključevanja nanjo,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrin,
- rešitve in ukrepe za obrambo 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. Načrt vplivnega območja	M 1:500
2.5. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov	M 1:500
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. Spis postopka in sprejemanja akta,
8. Idejne rešitve zasnove objektov in fasad.

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

Občinski lokacijski načrt je izdelal City studio d.o.o., Ljubljana pod številko projekta CS695 v 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 del zemljišča s parc. št. 1809/1, 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 znaša 3.910 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 robu Dunajske ceste, na meji parcele št. 1809/1 (k.o. Stožice) in se nadaljuje po severnem robu parcel št. 917/1 in 924/36 (k.o. Stožice). Tu se zalomi in poteka po vzhodnem robu parcele št. 924/36 (k.o. Stožice). Na jugovzhodnem vogalu parcele 924/36 (k.o. Stožice) spremeni smer in poteka po severnem in vzhodnem robu parcele št. 926 (k.o. Stožice), do sredine Zupanove ulice. Tu spremeni smer proti zahodu in poteka po sredini parcele št. 300 (k.o. Brinje I.) do sredine Dunajske ceste, preko delov parcel št. 827/6, 827/3 in 827/1 (vse k.o. Brinje I.). Na sredini Dunajske ceste spremeni smer proti vzhodu in se zaključi v izhodiščni točki.

Meja ureditvenega območja občinskega lokacijskega načrta je analitično obdelana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije. Meja območja občinskega lokacijskega načrta je razvidna iz grafičnega načrta št. 2.5 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov«.

Funkcionalne enote

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta se deli na štiri funkcionalne enote:

- F1 – površine za gradnjo poslovnega in stanovanjskega objekta,
- F2 – površine, namenjene javnemu dobru z začasnimi ureditvami ob Dunajski cesti
- F3 – površine, namenjene javnemu dobru na Dunajski cesti,
- F4 – površine, namenjene javnemu dobru na Zupanovi ulici.

Posamezne funkcionalne enote so razvidne iz grafičnega načrta št. 2.5 »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov«.

7. člen
(trajne in začasne ureditve)

Vsi predvideni posegi v ureditvenem območju so trajni, razen posegi v funkcionalni enoti F2, ki bo začasno, do rekonstrukcije in širitve Dunajske ceste, urejena kot parkovna površina.

Območji trajne in začasne ureditve sta razvidni iz grafičnega načrta št. 2.3 »Načrt ureditvenega območja«.

8. člen
(vplivno območje)

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

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

Vplivno območje je razvidno iz grafičnega načrta št. 2.4 - »Načrt vplivnega območja«.

III. UMEŠTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR 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, kultura,
- 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 obeh objektov.

Zazidalna zasnova

V ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta 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.

Zasnova zunanje ureditve

V funkcionalni enoti F1 se ob Zupanovi zasadi drevored in zelenica. Ostale zunanje površine se uredijo kot tlakovane funkcionalne površine objektov (kratkotrajno parkiranje, uvozi, vhod v stanovanjski del, kolesarnica ipd.). Ob Dunajski cesti so tlakovane funkcionalne površine objekta A z mikrourbanimi ureditvami. Obvezna je ozelenitev strehe objekta B, na kateri se uredi otroško igrišče. Del severne in severovzhodne fasade objekta B se ozeleni s plezalkami.

V funkcionalni enoti F2 se ob Dunajski cesti začasno uredi parkovno površino širine 14 m, merjeno od obstoječega vzhodnega roba pločnika, ter zasadi drevje. Parkovna površina se opremi z elementi mikrourbane opreme (klopi, koši za smeti), ki mora biti enotno oblikovana.

V funkcionalni enoti F3 se uredi obcestna zelenica.

V funkcionalni enoti F4 nove zunanje ureditve niso predvidene.

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

10. člen

(pogoji za gradnjo enostavnih objektov)

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

- sezonski gostinski vrt na zahodni, severni in južni strani objekta A,

- kolesarnica brez nadstreška ob severni strani objekta A in južni strani objekta B,
- kip, skulptura ali druga prostorska inštalacija,
- vodnjak oz. okrasni bazen,
- medsosedska ograja na vzhodni meji ureditvenega območja.

11. člen **(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: poslovni objekt A je zasnovan z vertikalnim poudarkom, stanovanjski objekt B pa s horizontalnim. Poudarki fasade objekta A se oblikujejo z vertikalnimi lamelami globine do 1 m, ki delujejo tudi kot sončna zaščita pisarn. Fasada objekta B odraža notranjo strukturo objekta, horizontalni ritem poudarjajo lože na južni in vzhodni fasadi. Notranje fasade med obema objektoma so nevtrarno oblikovane.

Strehi objektov A in B sta ravni ali pod blagim naklonom, ograjeni s stekleno, transparentno ograjo.

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

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

Maksimalni tlorisni gabariti:

Maksimalne dimenzije posameznih etaž objektov A in B 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«.

Maksimalni višinski gabariti:

Objekt A: $4K + P + 9N$, max. višina objekta je 30 m nad koto pritličja objekta A.

Objekt B: $4K + P + 4$, $4K + VP + 4N$, max. višina objekta je 16m nad koto pritličja objekta B.

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

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 – 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 303.05m.n.v. Kota pritličja objekta B je na 303.35 m.n.v, kota visokega pritličja objekta B je na 304.55m.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 A in B:

Bruto etažna površina nad nivojem terena :	9.640 m ²
Bruto etažna površina stanovanjskih prostorov:	2.190 m ²
Bruto etažna površina poslovnih prostorov:	6.300 m ²

Bruto etažna površina prostorov z javnim programom:	560m ²
Bruto etažna površina prostorov namenjenih parkiranju nad terenom:	590m ²
Bruto etažna površina pod nivojem terena :	7.400 m ²
Maksimalno število stanovanjskih enot : 25	

13. člen (odstranitve objektov)

Odstranijo se vsi objekti, zgrajeni na zemljiščih parc. št. 916 in 925, vse k.o. Stožice. Odstranitev objekta na zemljišču parc. št. 916, k.o. Stožice je pogoj za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo objektov 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 so utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska. Površine vozišč so utrjene z betonskim, kamnitim oziroma asfaltnim tlakovanjem.

Notranji radij uvoza z Zupanove ulice preko poglobljenih robnikov je 8 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.

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

Motorni promet

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.

Mirujoči promet

Površine za mirujoči promet so predvidene v štirih kletnih etažah obeh objektov, na nivoju terena in v visokem pritličju objekta B.

Za potrebe novogradnje in spremembe namembnosti objektov je treba zagotoviti potrebna 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.

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.

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.

15. člen**(pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)****Splošni pogoji**

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

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo 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;
- obstoječe komunalne vode je dopustno nadomestiti, obnavljati, dograjevati in jim spremeniti zmožljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov.

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. Odpadne vode iz garaž bodo speljane preko črpališča v lovilce olj in od tu v kanal fekalne kanalizacije dimenzije DN 300, ki poteka po Zupanovi ulici. Fekalna kanalizacija iz objektov bo speljana neposredno (gravitacijsko) v kanal fekalne kanalizacije dimenzije DN 300, ki poteka po Zupanovi ulici. 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.

Vročevodno omrežje

Objekta A in B je treba priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodni sistem za potrebe ogrevanja, prezračevanja, hlajenja 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. Predvidena je postavitve ločenih toplotnih podpostaj za stanovanjski objekt in poslovni objekt ter ločenih podpostaj za potrebe hlajenja.

Plinovodno omrežje

Predvidenih objektov A in B se ne priključi na plinovodno omrežje.

Elektroenergetsko omrežje

Pred odstranitvijo obstoječih objektov bo treba odklopiti obstoječi priključni kabel, postaviti prostostoječo kabelsko omarico in narediti 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 novih objektov A in B ter za nadomestitev obstoječe postaje TP 85 Palmejeva je predvidena v objektu A in bo imela dva transformatorja: transformator 1 x 1000 kVA za potrebe novih objektov in transformator 1 x 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 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 predvidenih objektov.

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).

Telekomunikacijsko omrežje

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

Od obstoječega kabelskega jaška št. 23 b na Zupanovi ulici do predvidenih objektov je treba 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 po robu območja. Na funkcionalnih površinah novih objektov A in B ni predvidena izvedba javne razsvetljave. Osvetlitev je treba izvesti 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

Območje se nahaja v vodovarstvenem območju vodonosnika Ljubljanskega polja, v ožjem - II. B varstvenem pasu, za katerega velja manj strog vodovarstveni režim.

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;
- 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;
- 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 se izvede naravno ali prisilno, pri čemer je treba zagotoviti odvod dimnih plinov nad strehe ali terase objektov. Prezračevanje kletnih etaž mora biti urejeno preko izpuhov, ki naj bodo čim bolj oddaljeni od stanovanj. Zajem svežega zraka naj se predvidi 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 izolativnostjo 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 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 so v objektu ob Zupanovi ulici. Odjemna mesta morajo biti dostopna za komunalna vozila.

Zbirna in odjemna mesta za odpadke so razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.1, 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.

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. Poti izven vozišč je treba izvesti na način, ki omogoča ozelenitev teh površin. Med intervencijskimi potmi in objekti so v minimalni razdalji 8m dovoljene zasaditve z nizkimi grmovnicami ali manjšimi drevesi. Višina dreves ne sme presegati 6 m. Širina intervencijskih poti mora biti najmanj 3 m, z razširitvijo najmanj 2 m na mestih za delovanje intervencijskih vozil. Predviden odmik intervencijskih poti od objektov je od 3 m do 9 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. 3.6 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 stanovanjskega objekta B in poslovnega objekta A, površine 2.186 m²,

F2- površina, namenjena javnemu dobru, površine 741 m².

F3- del površine namenjene javnemu dobru – del Dunajske ceste, površine 594 m².

F4- del površine namenjene javnemu dobru – del Zupanove ulice, površine 389 m².

Mejne točke parcel in objektov so opredeljene po Gauss - Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so razvidne iz priloge občinskega lokacijskega načrta št. 4: »Strokovne podlage«.

Parcelacija je razvidna iz grafičnega načrta št. 2.5 – »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov«.

19. člen
(površine, namenjene javnemu dobru)

V ureditvenem območju so površine, namenjene javnem dobru:

- del parcel št. 916, 917/1, vse k.o. Stožice (funkcionalna enota F2),
- del parcele št. 1809/1 k.o. Stožice in deli parcel št. 300, 827/1, 8273, 827/6, vse k.o. Brinje I (funkcionalna enota F3),
- del parcele št. 300, k.o. Brinje I (funkcionalna enota F4).

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)

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. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja.

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 in skladno z urbanistično pogodbo, na ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta odstranil vse objekte in uredil vse javne površine ter opremil zemljišče s komunalno in energetsko infrastrukturo.

23.
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Kapacitete

Povečanje bruto etažnih površin objekta ni dovoljeno. 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.

Višinska regulacija terena

Odstopanja so lahko do ± 0.30 m.

IX. KONČNE DOLOČBE

24. člen

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

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Prostorskih ureditvenih pogojev za območje obrobja Dunajske ceste od Bežigrajskega 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.

25. člen

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

Po izvedbi z občinskim lokacijskim načrtom predvidene prostorske ureditve so dovoljena tekoča in investicijska vzdrževalna dela na obstoječih objektih in napravah, postavitev enostavnih objektov, skladno s 13. členom tega odloka in sprememba namembnosti oz rabe nestanovanjskih površin objektov skladno z 23. členom tega odloka.

26. člen

(vpogled OLN)

Občinski lokacijski načrt je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urbanizem,
- Upravni enoti Ljubljana - izpostava Ljubljana Bežigrad,
- Četrtni skupnosti Bežigrad.

Priloga Spis postopka priprave in sprejemanja akta je stalno na vpogled pri Oddelku za urbanizem Mestne uprave Mestne občine Ljubljana.

27. člen

(uveljavitev)

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

Številka: 3521-32/2004-4

Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV

osnutka Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in za del območja urejanja BO 2/4 Smelt

Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 12., 23. in 73. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 in 58/03 – ZZK - 1), ki določajo, da je načrtovanje prostorskih ureditev na območju občine v občinski pristojnosti; da se prostorski akt sprejme z odlokom; in vsebino odloka;
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag (Uradni list RS, št. 86/04);
- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Ur. list SRS št. 11/86, Ur. list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04, 69/04);
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01, 28/01), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte po dvofaznem postopku;
- Program priprave občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja BS 2/5 Nove Stožice in del območja urejanja BO 2/4 Smelt (Uradni list. RS, št. 110/04).

Ocena stanja, razlogi in cilji, za kaj je akt potreben

Ureditveno območje OLN obsega območje med Zupanovo ulico na jugu, Dunajsko cesto na zahodu, hotelom Domino na severu in individualnim stanovanjskim objektom na vzhodu.

Obravnavano območje se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje obrobja Dunajske ceste od Bežigradskega dvora do Ruskega carja (Uradni list RS, št. 45/00), ki predvideva na navedeni lokaciji novogradnjo objekta z mešano poslovno - trgovsko in hotelsko dejavnostjo ter stanovanja. Predvidena je strnjena, tri etažna pozidava s posameznimi prekinitvami in z višinskim poudarkom do šest etaž.

Investitor Vegrad želi v obravnavanem območju zgraditi nov poslovni in stanovanjski objekt večjih višin tako, da bi zaokrožil programsko in prostorsko jedro severnega dela Bežigrada, ob križišču obvoznice in Dunajske ceste.

Glede na to, da določila navedenega dokumenta ne omogočajo uresničitve načrtovanih programov investitorja, je treba izdelati nov prostorski akt.

V OLN bodo določeni lokacijski pogoji za odstranitev objektov, za gradnjo poslovnega in stanovanjskega objekta, ureditev pripadajočih zunanjih površin, ureditev površin v javnem dobrem in pogoji za gradnjo ustrezne prometne, komunalne in energetske infrastrukture.

Poglavitne rešitve

Variantne rešitve

Pred izdelavo občinskega lokacijskega načrta so bile na podlagi strokovnih podlag izdelane tri variantne rešitve različnih avtorjev. Variantne rešitve so izdelali:

1. Projektivni biro Vegrad
2. Groleger arhitekti
3. A-Biro

Komisija MOL-OU je ocenila kot najprimernejšo rešitev A.Biro-ja, avtorjev prof. Miloša Florjančiča in dr. Mateja Blenkuša. Rešitev sta avtorja dopolnila glede na sprejete zaključke in usmeritve komisije. Dopolnjena varianta je primerna za umestitev v dani prostor zaradi skladne vključenosti novega objekta v širše okolje ter oblikovanja ene ključnih prostorskih sekvenc Dunajske ceste s prostorsko postavitvijo, tipologijo, gabariti in oblikovanjem.

Odstranitev objektov

Pogoj za izvedbo predvidene gradnje je odstranitev vseh objektov v območju OLN.

Zasnova prostorske ureditve

Z občinskim lokacijskim načrtom je predvidena gradnja poslovnega in stanovanjskega objekta s pripadajočo zunanjo ureditvijo ter podzemnimi parkirnimi kapacitetami in priključki na komunalno energetsko infrastrukturo.

Novogradnja je umeščena v prostor z dvema volumnoma, ki se razlikujeta po programu, gabariti in oblikovanju. Višji, P+9 -nadstropni poslovni objekt (A) z višino 30 metrov, je umeščen in orientiran na Dunajsko cesto in nižji, P+4 –nadstropni z višino 16 metrov, stanovanjski objekt (B) je umeščen in orientiran na Zupanovo ulico. Za potrebe parkiranja so predvidene do štiri podzemne etaže.

V pritličjih ni stanovanj. Pritličje poslovnega objekta ob Dunajski cesti je namenjeno predvsem javnim programom, pritličje stanovanjskega objekta pa skupnim in pomožnim prostorom stanovalcev ter parkiranju za potrebe stanovalcev. Terasa stanovanjskega objekta je ozelenjena in na njej urejen prostor za druženje in igro otrok. Predvidenih je največ 25 stanovanjskih enot.

Predvidenih je 9.640 m² bruto etažnih površin polnih etaž nad nivojem terena in 7.400 m² bruto etažnih površin pod nivojem terena.

Objekta imata različno orientacijo. Poslovni objekt se odpira predvsem proti zahodu in vzhodu, stanovanjski pa proti vzhodu in jugu.

Poslovni objekt je zasnovani v dveh geometrijah, tako da se delno ravna po gradbeni liniji Dunajske ceste, delno pa po gradbeni liniji hotela Domina. Objekt je oblikovno členjen tudi po vertikali in je postavljen na dvoetažni spodnji del – podstavek.

Prometna ureditev

Območje se prometno navezuje na Zupanovo ulico, kjer se uredi dovoz za osebna in dostavna vozila ter priključek garaže stanovanjskega in poslovnega objekta. Priključek se predvidi na jugovzhodnem robu ureditvenega območja. Parkirni in servisni prostori se uredijo v pritličju stanovanjskega objekta in v štirih kletnih etažah obeh objektov. Klančine so zasnovane na zahodnem in vzhodnem robu objekta B.

Potrebno število parkirnih mest je določeno na podlagi naslednjih izhodišč:

- 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 1m točilnega pulta.

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.

Ureditve zelenih površin

Zelene površine (15 m² na stanovanjsko enoto), namenjene igri, počitku in druženju prebivalcev so predvidene na strehi objekta B.

Ob Dunajski cesti se začasno, do njene rekonstrukcije, uredi parkovno površino širine 14m od obstoječega vzhodnega roba pločnika ter zasadi drevje.

Ob Zupanovi je predvidena zasaditev drevoreda.

Komunalna ureditev

Območje bo v celoti komunalno opremljeno (kanalizacija, vodovod, plinovod, vročevod, električno in telekomunikacijsko omrežje, javna razsvetljava). Vsi primarni vodi, razen vročevoda potekajo po obodnih cestah. Za potrebe novogradnje je treba izvesti hišne priključke.

Kapacitete

Površina ureditvenega območja:	3910 m ²
Površina gradbene parcele objektov A in B:	2196 m ²
Površina v javnem dobrem	741 m ²
Bruto etažna površina objektov A in B nad nivojem terena :	9.640 m ²
Bruto etažna površina stanovanjskih prostorov:	2.190 m ²
Bruto etažna površina poslovnih prostorov:	6.300 m ²
Bruto etažna površina prostorov z javnim programom:	560 m ²
Bruto etažna površina prostorov namenjenih parkiranju nad terenom:	590 m ²
Bruto etažna površina pod nivojem terena :	7.400 m ²
Faktor izrabe gradbene parcele (FSI): 4.4	

5. Varovanje okolja

Posegi predvideni z občinskim lokacijskim načrtom ne bodo imeli prekomernih negativnih vplivov na okolje. Zaradi obremenjenosti območja s hrupom prometa z Dunajske ceste bo treba izvesti ustrezne aktivne ukrepe na fasadi objekta.

Obravnavano območje nahaja v ožjem II.B varstvenem pasu vodnih virov mesta Ljubljane z manj strogim vodovarstvenim režimom. Ob upoštevanju ukrepov za zaščito podtalnice gradnja na vodni vir ne bo imela negativnih vplivov na vodni vir.

6. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta

Višina stroškov opremljanja zemljišča za gradnjo poslovnega in stanovanjskega objekta s pripadajočo zunanjo ureditvijo, podzemnimi parkirnimi kapacitetami in priključki na komunalno energetska infrastrukturo, ki je podlaga za odmero komunalnega prispevka, je določena v Programu opremljanja zemljišč za gradnjo.

Pripravila:
Mira Prelog, univ. dipl. inž. arh.
višja svetovalka

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