



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

☎ 306-10-10 , ☎ 306-12-14

Številka: 3521-26/2004-4

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 ŠO 1/2 Šiška (vzhodni del)
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 prenovo Matija Stupica, univ. dipl. inž. arh., višji svetovalec
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 ŠO 1/2 Šiška – vzhodni del.

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, 28/01) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji, dne sprejel

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

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

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

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

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

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

3. člen
(sestavni deli občinskega lokacijskega načrta)

I. Besedilo odloka

II. Kartografski del, ki obsega naslednje grafične karte:

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

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

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

Priloge občinskega lokacijskega načrta so :

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

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

Občinski lokacijski načrt je izdelal City Studio, d.o.o., Ljubljana, pod številko projekta CS 693 v februarju 2006.

II. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA

6. člen **(ureditveno območje)**

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

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

Površina ureditvenega območja znaša 7.052 m².

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

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

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

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

7. člen (členitev ureditvenega območja)

Ureditveno območje je opredeljeno kot ena prostorska enota.

8. člen (trajne inčasne ureditve)

Vsi predvideni posegi v ureditvenem območju so trajni.

9. člen (vplivno območje)

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

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

III. UMEŠTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

10. člen (opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

Namembnost

Namembnost v območju urejanja je pretežno stanovanjska. Objekta A in B sta stanovanjska, v pritličjih objektov so dovoljene tudi druge dejavnosti. Objekt C je stanovanjski.

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

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

Zazidalna zasnova

V območju je predvidena gradnja treh stanovanjskih objektov in skupne podzemne parkirne garaže. Objekti imajo različno orientacijo in se pahljačasto odpirajo proti jugu.

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

Objekt A je vzporeden s severovzhodno mejo ureditvenega območja. Objekt ima pritličje, 7 nadstropij in dve terasni etaži. Vhodi v objekt so orientirani na zahodno stran.

Objekt B je orientiran vzhod - zahod. Objekt ima pritličje, 9 nadstropij ter dve terasni etaži. Vhodi v objekt so orientirani na zahodno stran.

Objekt C je vzporeden z severozahodno mejo ureditvenega območja. Objekt ima pritličje, 9 nadstropij ter dve terasni etaži. Vhodi v objekt so lahko orientirani na južno ali severno stran.

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

Zasnova zunanje ureditve

Na delu prostih površin ob povezovalni cesti je predvideno ozelenjeno parkirišče s 30 parkirnimi mesti. Ostale površine se uredijo kot zelenice, peš poti, interventni dovozi, otroška igrišča in pokrite zunanje površine.

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

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

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

11. člen (umestitev načrtovane ureditve v prostor)

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

12. člen (dopustni posegi)

V ureditvenem območju so dovoljeni naslednji posegi:

- vzdrževanje objektov, naprav in površin,
- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- odstranitev obstoječih objektov in naprav ,
- gradnja novih objektov,
- gradnja podzemne parkirne garaže,
- gradnja in postavitve enostavnih objektov iz 14. člena tega odloka,
- postavitve zimskih vrtov na terasah,
- sprememba namembnosti in rabe v okviru dopustnih dejavnosti iz 11. člena tega odloka,
- urejanje zelenih in utrjenih površin, vključno z osvetlitvijo le-teh,
- urejanje prometne, komunalno energetske infrastrukture.

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

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

Dovoljena je postavitve naslednjih enostavnih objektov:

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

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

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

Oblikovanje novih objektov mora biti sodobno, izvedeno iz trajnih materialov. Oblikovni princip, izbor materialov in barv naj bo pri vseh objektih usklajen. Objekti so zasnovani iz treh delov, dvoetažnega spodnjega dela, osrednjega oblikovno umirjenega dela in zgornjega oblikovno razgibanega dela, kar se odraža tako pri strukturiranju kot barvi fasadnih elementov, ki so v spodnjem in zgornjem delu hladnejših barv, medtem ko je osrednji del toplejših barv.

Vhodi v objekte so urejeni s pokritih zunanjih površin. Vhodi v prostore z nestanovanjsko rabo niso dovoljeni iz stanovanjskih stopnišč.

Pri zasnovi objektov je potrebno predvideti ustrezna zastrta mesta na fasadah, kamor se bodo lahko po želji lastnikov stanovanj umestile zunanje enote klima naprav.

Pri načrtovanju objektov se predvidijo tipske rešitve za ureditev zimskih vrtov na terasah.

Klančina v kletno etažo mora biti nadkrita z ozelenjenim nadstreškom.

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

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

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

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

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

tlorisni gabariti

Objekt A: 39.80 m x 13.90 m v pritličju, 39.80 m x 14.90 m v 1. nadstropju, 50.20 m x 16.90 m od 2.-7. nadstropja, 41.40 m x 14.40 m v 8. nadstropju, 32.00 m x 16.90 m v 9. nadstropju.

Objekt B: 2x 14.90 m x 10.00 m v pritličju, 2x 15.40 m x 10.00 m v 1. nadstropju, 48.40 m x 17.90 m od 2. do 9. nadstropja, 38.35 m x 15.40 m v 10. nadstropju, 29.15 m x 15.40 m v 11. nadstropju.

Objekt C: 31.00 m x 14.90 m v pritličju in 1. nadstropju, 42.05 m x 16.90 m od 2. do 9. nadstropja, 31.00 m x 14.40 m v 10. nadstropju, 18.80 m x 14.40 m v 11. nadstropju.
 klet: 111.90 m x 51.65 m na vzhodni strani oziroma 48.55 m na zahodni strani.

višinski gabariti

Objekt A: P+7+2T (pritličje + 7 nadstropij + 2 terasni etaži), absolutna kota strehe oziroma fasadnega venca je 338.00 m n.m.v.,

Objekt B: P+9+2T (pritličje + 9 nadstropij + 2 terasni etaži), absolutna kota strehe oziroma fasadnega venca je 344.00 m n.m.v.,

Objekt C: P+9+2T (pritličje + 9 nadstropij + 2 terasni etaži), absolutna kota strehe oziroma fasadnega venca je 344.00 m n.m.v.,

Klet: do 3 etaže.

Višina prehodov in previsov v pritličjih objektov je dvoetažna.

Višinske kote terena in vhodov

Kota terena se izvede na 306.65 m n.m.v.

Vhodi v objekte se izvedejo na 307.00 m n.m.v.

Strehe in terasne etaže

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

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

Kapacitete območja:

BEP nad nivojem terena= 19.745 m²

število stanovanjskih enot: max. 200

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

17. člen

(odstranitve objektov in spremembe namembnosti obstoječih objektov)

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

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

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

18. člen

(pogoji za prometno urejanje)

Splošni pogoji

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

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

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

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

Motorni promet

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

Mirujoči promet

Za mirujoči promet se zagotovi najmanj:

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

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

Zagotoviti je treba ustrezno število parkirnih mest namenjenih invalidom.

Na nivoju terena je predvidenih 30 parkirnih mest, v podzemni parkirni hiši pa najmanj 370 parkirnih mest.

Kolesarski promet

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

Peš promet

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

19. člen

(pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)

Splošni pogoji

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

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

Kanalizacijsko omrežje

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

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

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

Vodovodno omrežje

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

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

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

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

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

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

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

Vročevodno omrežje

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

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

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

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

Plinovodno omrežje

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

Elektroenergetsko omrežje

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

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

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

Telekomunikacijsko omrežje

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

Javna razsvetljava

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

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

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

20. člen (varovanje okolja)

Splošno

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

Varstvo vode in podtalnice

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

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

Varstvo zraka

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

Varstvo pred hrupom

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

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

Uvozno/izvozna klančina mora biti pokrita.

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

Odstranjevanje odpadkov

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

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

Osončenje

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

21. člen (varstvo kulturne dediščine)

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

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

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

Splošne določbe

Za območje urejanja ni predvidenih ukrepov za obrambo.

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

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

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

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

Intervencijske poti in površine

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

Hidrantno omrežje

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

V objektih je tudi notranje hidrantno omrežje.

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

VII. NAČRT PARCELACIJE

23. člen (načrt parcelacije)

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

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

24. člen (površine namenjene javnemu dobru)

V ureditvenem območju ni površin, ki so namenjena javnemu dobru.

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

25. člen (etapnost)

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

26. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

V času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor.

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

27. (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

Kapacitete

Število stanovanj se lahko spremeni z združevanjem velikih stanovanjskih enot oziroma zmanjša z združevanjem manjših stanovanjskih enot, če je možno zagotoviti dve parkirni mesti in 15 m² zelenic na stanovanjsko enoto.

Tlorisni gabariti objektov

Širina objekta A lahko odstopa:

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

Širina objektov B in C lahko odstopa:

- od pritličja do 6. nadstropja do ± 1.0 m
- od 7. do 11. nadstropja do $+1.0$ m in neomejeno v notranjost objekta.

Višinski gabariti objektov

Višina objekta lahko odstopa do $\pm 1.0\text{m}$.

Kota pritličja in kota terena

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

Zakoličba

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

Organizacija objektov

Zasnova objektov se dokončno oblikuje v fazi izdelave projektne dokumentacije. Deli pritličij objektov, ki so namenjeni skupnim prostorom stanovalcev, se lahko namenijo poslovnim prostorom, del pritličja objekta C pa stanovanjem. Ob tem je treba upoštevati dopustne namembnosti iz 11. člena ter zagotoviti predpisano število parkirnih mest.

Komunalni vodi, objekti in naprave

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

IX. KONČNE DOLOČBE**28. člen**

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

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

29. člen

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

Po izvedbi z občinskim lokacijskim načrtom predvidene prostorske ureditve so dopustna investicijsko vzdrževalna dela, sprememba rabe na obstoječih objektih in napravah ter sprememba namembnosti pritličij objektov, upoštevajoč dovoljene dejavnosti opredeljene v 11. členu odloka.

30. člen

(vpogled v občinski lokacijski načrt)

Občinski lokacijski načrt s prilogami je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urbanizem,
- Upravni enoti Ljubljana - Izpostava Šiška,
- Četrtni skupnosti Šiška

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

31. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3521-26/2004-4
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV
osnutka Odloka o Občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja
ŠO 1/2 Šiška – vzhodni del

1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 12. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 in 58/03 - ZZK-1), ki določa, da je načrtovanje prostorskih ureditev na območju občine v občinski pristojnosti;
- 23. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 in 58/03 - ZZK-1), ki določa, da se prostorski akt sprejme z odlokom;
- 73. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 in 58/03 - ZZK-1), ki določa vsebino prostorskega akta;
- 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 ŠO 1/2 Šiška (vzhodni del) (Uradni list. RS, št. 89/04).

2. Ocena stanja

Ureditveno območje občinskega lokacijskega načrta obsega del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška, ki je z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja ŠP 1/3 Viator (Uradni list RS, št. 49/96) opredeljeno kot funkcionalna enota 5 in ki je omejen z Ulico Ljubljanske brigade, s predvideno povezovalno cesto, območjem načrtovanega subcentra Šiška, območjem Elektro Ljubljana in sicer zemljišče s parcelno številko 802/1 in dele zemljišč s parcelno številko 1756/1 in 1758, vse k.o. Dravlje.

S spremembo Dolgoročnega plana občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 - 2000 za območje Mestne občine Ljubljana v letu 2004 je bila območju urejanja ŠO 1/2 Šiška spremenjena pretežna namenska raba iz proizvodno skladiščne v osrednje (mešane) dejavnosti, kjer je predviden programski preplet (trgovina, gostinstvo, kultura, šport, pisarne, stanovanja itd.).

Veljavni Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih za območje urejanja ŠP 1/3 Viator (Uradni list RS, št. 49/96) za zemljišča v ureditvenem območju občinskega lokacijskega načrta, predvideva sanacijo proizvodnih dejavnosti in tudi možnost nadomestne gradnje za potrebe proizvodnih ali poslovnih dejavnosti s kapaciteto cca 16.000 m² bruto etažnih površin.

Glede na sprejeto spremembo dolgoročnega plana je predvidena preobrazba območja in zgostitev pozidave. Investitor želi na območju zgraditi stanovanja, kar je skladno s planskimi dokumenti in usmeritvami Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL). Obstoječi poslovno proizvodni objekt se bo zato porušil, na območju pa se bo zgradil stanovanjski kompleks z dopustno poslovno izrabo pritličij.

3. Razlogi in cilji, za kaj je akt potreben

Veljavni prostorski ureditveni pogoji so bili sprejeti v času, ko je bilo v skladu z dolgoročnim planom območje namenjeno pretežno proizvodnim dejavnostim in za te namene tudi dejansko v uporabi, zato so predvidevali predvsem sanacijo obstoječih dejavnosti, njihov razvoj in dopolnitev s kompatibilnimi dopolnilnimi dejavnostmi. Proizvodne dejavnosti v območju so večinoma opuščene, v skladu z usmeritvami iz prostorske zasnove so bile sprejete spremembe dolgoročnega plana s katerimi je bilo območje opredeljeno kot območje centralnih dejavnosti – mešane rabe, kjer je predviden preplet dejavnosti med katere sodijo tudi stanovanja. Glede na sprejete spremembe dolgoročnega plana, spremenjeno stanje v prostoru ter v skladu z razvojnimi namerami investitorja je bilo treba pristopiti k izdelavi novega dokumenta. S sprejetjem Odloka o občinskem lokacijskem načrtu za del območja urejanja ŠO 1/2 Šiška (vzhodni del), bo po predhodni rušitvi obstoječih objektov omogočena izgradnja stanovanjskega kompleksa s podzemno garažo in poslovnimi dejavnostmi v delih pritličij objektov.

4. Poglavitne rešitve

Variantne rešitve

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

1. A-Biro
2. Biro 71
3. Komuna projekt
4. Ravnikar – Potokar.

Izbrana je bila variantna rešitev Biroja 71. Razlogi so bili naslednji:

- rešitev umešča objekte tako, da se obračajo stran od RTP;
- objekti se odpirajo proti soncu;
- dosežena je velika variabilnost ter veliko število kvalitetnejših stanovanj.

Rušitve objektov

Za izvedbo predvidene gradnje je potrebno porušiti obstoječi poslovno proizvodni objekt.

Zasnova prostorske ureditve

Z občinskim lokacijskim načrtom je predvidena gradnja treh stanovanjskih blokov s pripadajočimi zunanji površinami ter podzemnimi parkirnimi kapacitetami in priključki na komunalno energetsko infrastrukturo.

Maksimalna etažnost objektov je pritličje, devet nadstropij in dve terasni etaži, za objekt ob Cesti Ljubljanske brigade pa pritličje, sedem nadstropij in dve terasni etaži. Za potrebe parkiranja so predvidene do tri podzemne etaže.

V pritličjih so stanovanja dopustna le v objektu C. Pretežno so pritličja namenjena skupnim in pomožnim prostorom stanovalcev, vključno z odprtimi in zaprtimi prostori za druženje in igro otrok. Dopustne so tudi nekatere nemoteče poslovne dejavnosti namenjene predvsem potrebam stanovalcev (rekreacija, izobraževanje ...).

Predvideno je cca 200 stanovanjskih enot s skupno 19.745 m² bruto etažnih površin polnih etaž nad nivojem terena in največ 18.660 m² bruto etažnih površin pod nivojem terena.

Objekti imajo različno orientacijo tako, da se pahljačasto odpirajo proti jugu, kar omogoča boljše osončenje in odpira poglede, hkrati pa bivalne prostore obrača proč od virov negativnih vplivov okolice.

Objekti so zasnovani iz treh delov, dvoetažnega spodnjega dela, osrednjega oblikovno umirjenega dela in zgornjega oblikovno razgibanega dela, kar se odraža tako pri

strukturiranju kot barvi fasadnih elementov, ki so v spodnjem in zgornjem delu hladnejših barv, medtem ko je osrednji del toplejših barv. V zgornjih terasnih etažah se objekti stopničasto zaključujejo.

Prometna ureditev

Območje se prometno navezuje na predvideno povezovalno cesto med Cesto Ljubljanske brigade in Celovško cesto. Za križišči s Cesto Ljubljanske brigade in Celovško cesto je v skladu z že sprejetim občinskim lokacijskim načrtom predvidena semaforizacija. Motorni promet znotraj območja je omejen na minimum. Parkirne kapacitete za potrebe stanovalcev se zagotavljajo v podzemnih parkirnih etažah, za potrebe obiskovalcev pa so predvidena parkirna mesta pretežno na nivoju terena. Predvideni sta dve parkirni mesti na stanovanje ter eno parkirno mesto na 30 – 40 m² neto poslovnih površin in eno parkirno mesto na 25 otrok za vrtec.

Ureditve zelenih površin

Na nivoju terena je predvidena ureditev dveh večjih zelenih površin namenjenih igri, počitku in druženju prebivalcev, ki sta med seboj povezani s pokritimi zelenimi površinami, ki omogočajo uporabo zunanjih površin tudi v primeru neugodnih vremenskih razmer.

Komunalna ureditev

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

Kapacitete

Površina ureditvenega območja:	7.052 m ²
Površina lastniške parcele:	8.003 m ²
Površina gradbene parcele:	7.052 m ²
Površina pritličij:	1313 m ²
BEP brez kleti:	19.745 m ²
BEP kleti:	18.660 m ²
Faktor pozidanosti (pritličje):	0,19
Faktor izrabe (FSI):	2,80
število stanovanj:	200
število potrebnih parkirnih mest:	400
število prebivalcev (2.5 preb./stan.):	500
število otrok do 5 let (4% prebivalcev):	20
število šoloobveznih otrok (9.5% preb.):	48

Etapnost izvajanja lokacijskega načrta:

Občinski lokacijski načrt se izvede v eni etapi.

5. Varovanje okolja

Skladno s predpisi so bile za območje občinskega lokacijskega načrta izdelane ocene obremenitve okolja s hrupom, elektromagnetnimi sevanji, ocena kakovosti zraka, mnenje o vplivu posega in dejavnosti na vodni vir, geomehansko poročilo ter upoštevajoč te ocene, mnenja in poročila strokovne podlage za varovanje okolja s potrebnimi ukrepi.

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

Sprejem akta ne bo imel finančnih posledic za MOL.

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

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