



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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

Številka: 3505-21/2008-84
Datum: 28. 10. 2009

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
M E S T N I S V E T

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI MESTNEGA SVETA**
MESTNE OBČINE LJUBLJANA

PRIPRAVIL: Mestna uprava Mestne občine Ljubljana, Oddelek za urejanje
prostora in Oddelek za ravnanje z nepremičninami

NASLOV: Predlog Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za
del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška

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

PRISTOJNO DELOVNO Odbor za urejanje prostora in urbanizem
TELO:

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07 in 70/08 - ZVO-1B) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK
o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja ŠS 1/1-2
Stara Šiška

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
- program opremljanja zemljišč za gradnjo,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN ter
- usmeritve za določitev meril in pogojev po izvedbi OPPN.

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

Z OPPN se predvidi prostorska ureditev v delu območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška, ki vključuje odstranitev obstoječih objektov, gradnjo novih objektov, prenovo in rekonstrukcijo objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin, ureditev površin za igro otrok in športnih površin ter gradnjo prometne, energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture.

3. člen
(sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Kartografski del

1. Izsek iz dolgoročnega plana

M 1:5.000

2.	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1:1.000
3.	Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1	Katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M 1: 500
3.2	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1: 500
3.3	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu	M 1:500
3.4	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu	M 1:500
3.5	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na situaciji	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Ureditvena situacija	M 1:500
4.2	Ureditvena situacija – pritličje	M 1:500
4.3	Ureditvena situacija – 1. klet	M 1:500
4.4	Ureditvena situacija – 2. in 3. klet	M 1:500
4.5	Značilni prerezi	M 1:500
4.6	Značilni pogledi	M 1:500
4.7	Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija	M 1:500
4.8	Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1:500
4.9	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500
4.10	Načrt odstranitve objektov	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. Izvleček iz strateškega prostorskega načrta
2. Prikaz stanja v prostoru
3. Strokovne podlage
4. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
5. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
6. Program opremljanja zemljišč
7. Povzetek za javnost

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelal Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o., Ljubljana, pod številko projekta 303-08 v oktobru 2009.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg območja OPPN

Območje OPPN obsega zemljišča ali dele zemljišč v katastrski občini Spodnja Šiška s parcelnimi številkami: 1131/1, 1131/3, 1131/5, 1133/1, 1133/2, 1133/3, 1133/4, 1133/5, 1133/6, 1133/7, 1133/8, 1130/1, 1130/2, 1130/3, 1129/1, 1129/2, 1249/1-del, 1119/4-del, 1119/5, 1172-del in 1128-del.

Površina območja OPPN znaša 9.800 m².

2. Meja

Meja območja OPPN poteka v k.o. Spodnja Šiška. Prične se na jugozahodnem delu območja v točki št. 1, ki se nahaja v jugozahodnem oglišču parcele št. 1249/1, od koder poteka po jugovzhodnem robu Frankopanske ulice in parcele št. 1249/1 do točke št. 4. Tu se obrne in poteka proti vzhodu do točke št. 5, nato pa naprej po jugovzhodnem robu cestišča Frankopanske ulice do točke št. 6. Tu se obrne in poteka po severovzhodnem robu cestišča Gubčeve ulice do točke št. 9. Tu se obrne in poteka po severozahodnem robu cestišča Žibertove ulice do parcele št. 1119/5 in nato po njenem severozahodnem robu ter naprej v ravnem poteku do točke št. 17 na robu parcele št. 1446/1. Tu se obrne in poteka po jugozahodnem robu zazidave ob Celovski cesti in severovzhodnem robu parcele št. 1446/1 do izhodiščne točke št. 1.

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije po horizontalnem državnem koordinatnem sistemu D48/GK.

Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnega načrta 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«.

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN leži v težišču radikalno prenavljajočega se območja in obsežnega novega stanovanjskega predela mesta v pasu med Celovško cesto in železnico od Ruske do Gasilske ceste, obenem pa na strateški točki križanja glavnih pešpoti z avtobusno postajo in preходом za pešce na Celovski cesti ter na vstopu v območje Hale Tivoli in parka Tivoli. Strateška centralna lega in programske potrebe širšega prostora so narekovale, da se industrijski obrat na tej lokaciji odstrani in nadomesti z izgradnjo novega lokalnega centra, ki bo pomenil obogatitev trenutno nezadovoljive programske slike širšega območja. Lokalni center je zaradi boljše čitljivosti prostora in doseganja mestne gostote označen z vertikalnim poudarkom dveh stanovanjskih stolpnic.

Nova zazidava bo v skladu z rekonstrukcijo celotnega območja prispevala k posodobitvi prometne ureditve z novimi parkirnimi mesti ob obodnih ulicah in v kletih novih objektov ter z novo povezavo Frankopanske ulice na Celovško cesto.

Predvidena je sanacija komunalne infrastrukture.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

8. člen

(dopustni posegi)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- odstranitve obstoječih naprav in objektov,
- gradnja novih objektov,

- rekonstrukcija, dozidava in sprememba namembnosti obstoječih objektov Frankopanska ulica 5 in 9,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin.

9. člen (načrtovani objekti in površine)

1. Namembnost objektov

V kletnih etažah so predvidena parkirišča in servisni ter tehnični prostori:

12420 Garažne stavbe

V pritličju in medetaži novega objekta ter v prenovljenih objektih Frankopanska ulica 5 in 9 je predviden javni program:

12112 Gostilne, restavracije in točilnice

12201 Stavbe javne uprave

12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic

12203 Druge upravne in pisarniške stavbe

12301 Trgovske stavbe

12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti

V nadstropjih novega objekta, z izjemo dela horizontale ob Celovski cesti, je predvidena izključno stanovanjska namembnost, v njegovem pritličju in medetaži pa stanovanjski vhodi ter vertikalna jedra:

11221 Tri- in večstanovanjske stavbe

V nadstropjih novega objekta je v delu horizontale ob Celovski cesti predviden javni program:

12203 Druge upravne in pisarniške stavbe

2. Zazidalna zasnova

V območju OPPN je predviden nizek parterni del, na katerega sta postavljena dva vertikalna in horizontalen stavbni volumen.

Parterni del nove zazidave ima pritličje in medetažo. Sledi značilni karejski zazidavi širšega območja in definira urbane prostore ulic. V njem je nakupovalna galerija, ki deluje kot lokalni oskrbni center, ob Celovski cesti pa je razstavni salon. V nakupovalni galeriji je pokrita nakupovalna ulica, ki poteka diagonalno od piazzette ob križišču Celovška-Frankopanska do vhoda v stanovanjski stolpnici ob križišču Gubčeva-Žibertova. Ob njej so nanizani večja trgovina z živili, manjše specializirane trgovine in lokali za storitvene dejavnosti, gostinski lokali, agencije in manjši poslovni prostori. V prečni smeri je med Frankopansko in Žibertovo ulico predvidena ožja pasaža. Na križanju obeh komunikacij je manjša razširitev, kjer se lahko postavijo gostinske mize in prirejajo manjši dogodki.

Trije stanovanjski volumni nad parternim delom so namenjeni za stanovanja višjega standarda in večjih kvadratur. Dve stanovanjski vertikali sta postavljeni v severovzhodni

del kareja, tako da sta odmaknjeni od hrupne Celovške ceste in da ne zastirata pogledov stanovanjski stolpnici ob Žibertovi ulici, med njima pa so nepravilno razporejene večetažne terase. Na južni strani je vzdolž Frankopanske ulice na parterni del postavljena stanovanjska horizontala, ki se na Gubčevi ulici in proti Celovski konča z manjšim previsom. V delu horizontale proti Celovski cesti so, zaradi večje izpostavljenosti proti hrupu, pisarniški prostori.

Ob Frankopanski ulici sta ohranjeni obe obstoječi poslovni stavbi Frankopanska ulica 5 in 9. Med njima je kot del parternega stavbnega volumna dodana še nova modernistično oblikovana poslovna stavba, ki skriva uvoz v kleti s parkirnimi mesti. Tri arhitekturno zanimive in raznolike stavbe ustvarjajo prijetno in humano atmosfero Frankopanske ulice. Obe ohranjeni stavbi obogatita prostor s historičnim spominom na obdobje pred rekonstrukcijo. V stavbi Frankopanska ulica 5, ki je bila zgrajena kot gostinski objekt, se lahko ponovno uredi gostinski lokal in nadomesti tradicionalno gostilno Keršič, ki bo zaradi predvidene razširitve Celovške ceste odstranjena. Na zahodni, slabo oblikovani fasadi, se prizida steklenjak 10 x 10 m, ki ima enak prečni profil kot obstoječa stavba z dvokapno streho. V steklenjaku se uredi zimski gostinski vrt, pred njim pa se lahko uredi letni gostinski vrt kot del vstopne piazzette v nakupovalno galerijo.

3. Zasnova zunanje ureditve

Ob obodnih ulicah so predvideni pločniki z drevesi in parkirna mesta.

Celovška cesta se bo predvidoma razširila, zato se odstrani objekte ob Celovski cesti. Razširitveni rezervat je do realizacije razširitve Celovške ceste urejen kot zelena površina z drevjem. Na liniji med predvideno kolesarsko stezo in pločnikom se zasadi drevored. Vzdolž predvidene kolesarske steze in pločnika razširjene Celovške ceste so v novem objektu predvidene javne arkade.

Na strehi parternega dela je predvidena ureditev internega parka za stanovalce z igriščem za najmlajše otroke.

Na vstopu v nakupovalno galerijo s Celovške ceste je piazzetta z drevjem in letnim gostinskim vrtom.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – pritličje«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – 1. klet«, št. 4.4. »Ureditvena situacija – 2. in 3. klet«, št. 4.5. »Značilni prerezi« in št. 4.6. »Značilni pogledi«.

10. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

V območju OPPN je dopustna postavitve naslednjih nezahtevnih objektov:

- senčnica ali steklenjak v sklopu gostinskega vrta ob Frankopanski ulici ali v sklopu parkovne ureditve na strehi parternega dela.

V območju OPPN je dopustna postavitve naslednjih začasnih objektov:

- odprt sezonski gostinski vrt.

V območju OPPN je dopustna postavitve naslednje urbane opreme:

- skulptura, otroško igrišče, vodnjak oziroma okrasni bazen.

Nezahtevni in enostavni objekti ne smejo biti nameščeni na intervencijskih površinah in

morajo biti oblikovani skladno z novimi objekti.

11. člen (pogoji za oblikovanje novih objektov)

Parterni del z javnim programom, ki definira prostore obodnih ulic in predstavlja podstavek stanovanjskih volumnov, ima fasadne stene in slope finalno obložene z masivnejšimi materiali (kamen, vidni beton,...), vmes pa so večje zastekljene odprtine vhodov in izložb. Lokali, ki ne zahtevajo večje svetle višine, imajo lahko medetažo.

Stanovanjski volumni nad parternim delom imajo prezračevano fasado iz lažjih fasadnih plošč. Stanovanja so velika in so s panoramskimi okni po celi višini in s prostornimi ložami orientirana proti jugovzhodu. Lože in druga okna se po trenutni želji stanovalcev zastirajo s perforiranimi drsnimi paneli, ki so iz enakega materiala in enake barve, kot fasade.

Med obema vertikalama so na jugovzhodni polovici v nepravilnem redu razporejene velike terase z dvojno višino, ki so intenzivno ozelenjene, tudi z višjo vegetacijo in popenjkami, ograje pa so popolnoma transparentne, tako da je ustvarjen vtis visečih vrtov. Teraso so obdelane v betonu in grobo obdelanem kamnu. Med obema vertikalama so na severozahodni polovici dvigala s predprostorom in instalacijskimi jaški.

Na terasni etaži obeh vertikal ni stanovanj in je namenjena instalacijskim prostorom ter skupni, delno pokriti rekreacijski terasi s pomožnimi prostori.

Na strehah je dopustna postavitve oblikovno ustrezno zastrti tehničnih naprav. Klimatske naprave se lahko postavljajo samo na posebej pripravljena zakrita mesta.

Možne so spremembe tlorisov, prereзов in fasad v okviru dovoljenih zunanjih gabaritov.

Postavitve in oblikovanje napisov na objektu morata biti določena v arhitekturnih načrtih fasad. Na jugozahodni fasadi previsnega dela objekta ob Celovski cesti je na celotni površini možno namestiti večji elektronski reklamni pano.

Stavbe morajo biti izvedene s skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03, 33/07 – ZPNačrt in 77/09 – odločba US).

12. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Pešpoti, ploščadi in klančine so tlakovane in opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene. Na novo zasajena drevesa morajo imeti minimalni prsni obseg 20 cm.

Na stanovanjsko enoto je treba na ozelenjeni strehi parternega dela urediti najmanj 15 m² zelenih površin s prostorom za igro mlajših otrok do 12 let v velikosti 400 m². Del igral mora biti primeren za igro otrok na invalidskih vozičkih. Debelina sloja zemlje naj bo 0,60 m, na mestih, kjer so zasajena drevesa, pa najmanj 1,5 m.

Zunanje ureditve morajo biti izvedene s skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03, 33/07 – ZPNačrt in 77/09 – odločba US).

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija« in

št. 4.2. »Ureditvena situacija – pritličje«.

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

1. Tlorisni gabariti:

- pritličje in medetaža (parterni del): 97 x 45 m, ob Frankopanski ulici razširitev za rampo 3 m v dolžini 24 m in razširitev za poslovni objekt z uvozom v kleti 14 m v dolžini 17 m, ob zahodni fasadi objekta Frankopanska ulica 5 steklenjak 10 x 10 m, ob Celovski cesti arkade širine 3 m po celotni višini;
- nadstropja (vertikalni del): 17 x 17 m, lože 17 x 1,5 m na jugovzhodni strani, viseči vrtovi med njima na jugovzhodni strani 8 x 8 m, dvigala s predprostorom in instalacijskimi jaški med njima na severozahodni strani 8 x 8 m;
- nadstropja (horizontalni del): 13 x 105 m (od tega previs proti Celovski cesti 3 m in proti Gubčevi ulici 5 m);
- kleti: 97 x 49 m, ob Frankopanski ulici razširitev za rampo 3 m v dolžini 24 m in v 1. kleti razširitev pod poslovni objekt 14 m v dolžini 17 m.

2. Višinski gabariti:

- pritličje in medetaža (parterni del): višina venca je največ 8 m, višina steklenjaka je enaka kot dvokapnica objekta Frankopanska ulica 5;
- nadstropja (vertikalni del): 15 stanovanjskih nadstropij in terasna etaža za instalacije in skupno teraso, višina venca je največ 49 m nad parternim delom;
- nadstropja (horizontalna): 2 nadstropji, višina venca je največ 7 m nad parternim delom;
- kleti: 3 etaže, globina zadnje 3. kleti je največ 10 m pod terenom.

3. Višinske kote terena in pritličja

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest:

- Gubčeva ulica je na 300,00 m n.v. ,
- Žibertova ulica se proti Celovski cesti najprej rahlo dvigne na 300,30 m n.v., nato pa po stopnicah oziroma klančini preide na nivo pločnika ob Celovski cesti na 301,50 m n.v.,
- Frankopanska ulica se proti Celovski cesti najprej rahlo dvigne na 300,30 m n.v. nato pa v strmejšem naklonu na nivo Celovške ceste na 301,20 m n.v.,
- arkade ob Celovski cesti so na 301,50 m n.v.

Kota pritličja parternega dela objekta je 300,30 m n.v.

Kota pritličja parternega dela objekta ob Celovski cesti je 301,50 m n.v.

Višinska regulacija je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija«.

4. Kapacitete

Površina ureditvenega območja:	9.800 m ²
Površina objektov:	33.800 m ² BTP maksimalno
Novi objekt	33.000 m ² BTP maksimalno

nad nivojem terena	18.000 m ² BTP maksimalno
pod nivojem terena	15.000 m ² BTP maksimalno

Obstoječi objekt Frankopanska ulica 5 pisarne (restavracija) steklenjak	300 m ² BTP 100 m ² BTP maksimalno
---	---

Obstoječi objekt Frankopanska ulica 9 pisarne	400 m ² BTP
--	------------------------

Maksimalno število stanovanj:	78
-------------------------------	----

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – pritličje«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – 1. klet«, št. 4.4. »Ureditvena situacija – 2. in 3. klet«, št. 4.5. »Značilni prerezi« in št. 4.6. »Značilni pogledi«.

14. člen (posegi na obstoječih objektih)

Objekta Frankopanska ulica 5 in 9 se ohranita in prenovita. Možna je sprememba namembnosti objekta Frankopanska ulica 5 za gostinsko dejavnost. Na zahodni strani objekta Frankopanska ulica 5 se lahko prizida steklenjak z zimskim gostinskim vrtom velikosti 10 x 10 m in enakega profila kot obstoječa stavba z dvokapno streho.

15. člen (odstranitve objektov)

V območju OPPN je predvidena odstranitev vseh objektov, razen objektov Frankopanska ulica 5 in 9. Skupna površina odstranjenih objektov je 8.920 m² BTP:

- objekt Celovška cesta 38, 1.315 m² BTP (katastrska občina Spodnja Šiška, parcelni številki: 1129/1 in 1129/2);
- objekt Frankopanska ulica 1, 705 m² BTP (katastrska občina Spodnja Šiška, parcelne številke: 1130/1, 1130/2 in 1130/3);
- objekt Frankopanska ulica 5a, 6.900 m² BTP (katastrska občina Spodnja Šiška, parcelne številke: 1133/1, 1133/3, 1133/7 in 1131/3).

Odstranitev vseh objektov se mora izvesti v eni fazi.

Odstranitev objektov je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.10. »Načrt odstranitve objektov«.

V. NAČRT PARCELACIJE

16. člen (načrt parcelacije)

Zemljišče, namenjeno za gradnjo, meri 5.786 m² in obsega zemljišča v k.o. Spodnja Šiška s parcelnimi številkami: 1131/3, 1133/1-del, 1133/3, 1133/4, 1133/5, 1133/7-del in 1133/8 (P1, P1a, P1b, P1d, P1e, P4 in P8a).

Zemljišče obstoječega objekta Frankopanska 5 meri 426 m² in obsega zemljišča v k.o. Spodnja Šiška s parcelnima številka: 1131/1-del in 1133/1-del (P2, P2a in P2b).

Zemljišče obstoječega objekta Frankopanska 9 meri 264 m² in obsega zemljišča v k.o. Spodnja Šiška s parcelnimi številkami: 1133/1-del, 1133/2, 1133/5, 1133/6 in 1133/7-del (P3 in P3a).

Zemljišče, namenjeno za gradnjo transformatorske postaje, meri 87 m² in obsega zemljišče v k.o. Spodnja Šiška s parcelno številko: 1119/5 (P9 in P9a).

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu«, 3.4. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu« in 3.5. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na situaciji«. Mejne točke parcel so opredeljene po horizontalnem državnem koordinacijskem sistemu D48/GK.

17. člen **(površine javnega dobra in javne rabe)**

1. Površine javnega dobra

Parcela za širitev Celovške ceste (P5) meri 742 m² in obsega zemljišča v k.o. Spodnja Šiška s parcelnimi številkami: 1130/1-del, 1130/2-del, 1130/3-del, 1129/1-del, 1129/2-del in 1119/4-del.

Parcela za ureditev Frankopanske ulice (P6) meri 1178 m² in obsega zemljišče v k.o. Spodnja Šiška s parcelno številko: 1249/1-del.

Parcela za ureditev Žibertove ulice (P7) meri 815 m² in obsega zemljišče v k.o. Spodnja Šiška s parcelno številko: 1128-del.

Parcela za ureditev pločnika in dela parkirišča ob Žibertovi ulici nad kletnimi garažami (P1a) meri 405 m² in obsega zemljišča v k.o. Spodnja Šiška s parcelnimi številkami: 1133/1-del, 1133/3-del in 1129/1-del.

Parcela za ureditev Gubčeve ulice (P8) meri 502 m² in obsega zemljišče v k.o. Spodnja Šiška s parcelno številko: 1172-del.

Parcela za ureditev pločnika in dela parkirišča ob Gubčevi ulici (P8a) meri 285 m² in obsega zemljišča v k.o. Spodnja Šiška s parcelnima številka: 1133/1-del in 1133/4-del.

2. Površine javne rabe

Parcela prehoda za intervencijska vozila s klančino nad poglobljeno transformatorsko postajo na koncu Žibertove (P9a) meri 35 m² in obsega zemljišče v k.o. Spodnja Šiška s parcelno številko 1119/5.

Površine, namenjene javnemu dobru in javni rabi, so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu«, 3.4. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu« in 3.5. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na situaciji«.

VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

18. člen (etapnost gradnje)

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

Pred gradnjo novega objekta je obvezna odstranitev vseh za odstranitev predvidenih objektov v območju OPPN.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen (ohranjanje kulturne dediščine)

Ohrani se objekt Hiša Frankopanska ulica 5 (EŠD 25501).

Ker ureditev posega na registrirano arheološko najdišče Ljubljana – Antični vodovod pod Šišenskim hribom (EŠD 14891), je treba v fazi priprave PGD dokumentacije zemljišče predhodno arheološko raziskati v smislu vrednotenja arheološkega potenciala in rezultate upoštevati v PGD dokumentaciji. Na podlagi rezultatov teh raziskav se lahko opredelijo nadaljnje morebitne potrebne raziskave, ki morajo biti izvedene pred gradnjo.

Za poseg v objekt kulturne dediščine Hiša Frankopanska ulica 5 ter za izvedbo arheoloških raziskav je treba pridobiti soglasje pristojnega organa skladno s predpisi o varstvu kulturne dediščine.

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

20. člen (varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave)

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podzemne vode

Območje OPPN je na vodovarstvenem območju, in sicer na širšem območju vodnega telesa vodonosnika Ljubljanskega polja z oznako VVO III, zato je treba dosledno upoštevati vse pogoje iz Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04 in 7/06).

Izkope, objekte ali naprave je treba graditi 2 m nad srednjo gladino podzemne vode, povprečje zadnjih 10 let. Izjemoma je dovoljena gradnja, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 odstotkov. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje.

Treba je upoštevati Pravilnik o vsebini vlog za pridobitev projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo vodnega soglasja (Uradni list RS, št. 25/09).

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne odpadne in padavinske vode (Uradni list RS, št. 109/07 in 33/08) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vodo in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05, 45/07 in 79/09).

Odvajanje očiščene padavinske vode iz utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin objektov s ponikanjem preko lovilcev olj in odvajanje padavinske vode s strešnih površin s ponikanjem vode skozi tla je dovoljeno ob pogoju, da je dno ponikalnice vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode, glede na povprečje zadnjih 10 let. Ponikalnice morajo biti locirane izven vpliva vozni in manipulativnih površin.

Za vrtanja in izvedbo vodnjakov za geomehanske preiskave je treba na podlagi analize tveganja načrtovati zaščitne ukrepe tako, da je tveganje za onesnaževanje vodnega telesa sprejemljivo.

Sanitarije na gradbišču morajo biti priključene na javno kanalizacijsko omrežje. Dovoljena je uporaba kemičnih stranišč.

Parkirišča morajo biti urejena z dvignjenimi betonskimi robniki, odvajanje voda mora potekati preko standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

Skladiščenje okolju nevarnih snovi je na vodovarstvenih območjih prepovedano. Snovi, ki se v objektu skladiščijo morajo biti opredeljene v skladu z veljavnimi predpisi kot potencialno nevarne ali nenevarne.

Uporaba gradbenih materialov, iz katerih se lahko izločajo snovi škodljive za vodo, ni dovoljena.

Odvajanje padavinskih vod z urbanih površin je treba urediti v skladu z 92. členom Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 110/02 – ZGO-1, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZV-1, 57/08) in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z območja urejenih površin.

Vse padavinske vode z javnih cest morajo biti speljane in očiščene na način, kot to predvideva Uredba o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05).

Vse komunalne odpadne vode in morebitne tehnološke odpadne vode se mora odvajati v kanalizacijske odvodne sisteme, ki morajo poleg zbirnega in prenosnega omrežja obsegati tudi naprave za ustrezno čiščenje voda pred izlitjem v odvodnike. Zaradi zagotavljanja potrebnih pogojev za nemoteno delovanje teh naprav, morajo biti posebej onesnažene torej tehnološke odpadne vode pred izpustom v sistem nevtralizirane oziroma predčiščene do tiste mere, ki jih sistem dopušča.

Za garažne stavbe je treba pridobiti vodno soglasje.

Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je treba v skladu s 150. členom Zakona o vodah pridobiti vodno soglasje.

3. Varstvo zraka

Odvod zraka iz podzemnih delov bo izveden na nivoju terena ob obodnih cestah.

Med gradnjo je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

4. Varstvo pred hrupom

Pri načrtovanju objektov je treba upoštevati Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08). Okna v stanovanjskem in poslovnem delu morajo imeti zvočno izolacijo $R_w=35$ dBA.

Za vire hrupa je treba v času intenzivnih gradbenih del izvajati meritve hrupa. V primeru, da bi meritve pokazale preseganje dovoljenih ravni hrupa, je treba zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe.

5. Racionalna raba energije in naravnih virov

V predvidenih objektih je treba zagotoviti učinkovito rabo vseh vrst energije in rabo obnovljivih virov energije v skladu z veljavno zakonodajo in z uporabo najboljše razpoložljive tehnologije.

Za zagotavljanje rabe obnovljivih virov energije za namen gretja, prezračevanja, hlajenja, pripravo tople vode in vseh vrst rabe električne energije je dovoljena aktivna uporaba enega ali več virov obnovljive energije v lastnih napravah, ali priključitev na naprave za pridobivanje toplote ali hladu iz obnovljivih virov energije zunaj stavbe.

Za zalivanje zelenic in uporabo sanitarne vode je treba predvideti tudi možnost uporabe deževnice, ki naj se zbira v ustreznem zadrževalniku.

6. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in prevzemna mesta za odpadke so ločena in so urejena na nivoju terena ob Frankopanski in Žibertovi ulici. Zbirna mesta so urejena v objektu, prevzemna pa na javni površini ob ulici. Zbirna mesta so urejena tako, da je možno ločeno zbiranje odpadkov. Pri načrtovanju zbirnih in prevzemnih mest je treba upoštevati Odlok o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov (Uradni list RS, št. 102/04 in 72/08).

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

Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za odpadke je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija«.

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

21. člen

(rešitve in ukrepi za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom)

1. Varstvo pred potresi

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja 8c.

2. Varstvo pred požari

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti in pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam.

Do ohranjenih in novih objektov morajo biti urejeni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu s standardom SIST DIN 14090.

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s talnimi hidranti. Začetnemu gašenju požara je namenjeno notranje hidrantno omrežje.

Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.8. »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom«.

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

22. člen

(prometno urejanje)

1. Prometne ureditve

Predvidena prometna ureditev obsega ureditve v ožjem območju gradnje in na obodnih javnih cestah.

V ožjem območju je predviden uvoz v podzemno parkirno hišo s Frankopanske ulice ter uvoz v skladišče trgovine z Žibertove ulice. Ob jugovzhodni strani Žibertove ulice je nad kletjo novega objekta predvidena razširitev za pločnik in parkirišča.

Ob Celovski cesti je predviden koridor za razširitev ceste, ki se do celovite rekonstrukcije uredi kot zelenica.

Frankopanska ulica je dvosmerna od Gubčeve ulice do uvoza v podzemno parkirno hišo, od tu naprej pa je enosmerna. Vozišče je široko 4 m. Na obeh straneh ulice je pločnik širine 1,6 - 2 m, v dvosmernem delu pa je ob severovzhodni strani še vzdolžno parkiranje širine 2,5 m z vmesnimi drevesi.

Gubčeva ulica je dvosmerna in je široka 6 m. Jugozahodna stran Gubčeve ulice ima pločnik širine 2 m, zelenico z drevoredom širine 2 m in vzdolžno parkiranje širine 2,5 m.

Žibertova ulica je dvosmerna in je slepa. Široka je 5,6 m. Na koncu ulice je v sklopu dovoza v trgovino obračališče za vozila za odvoz smeti. Na Celovško cesto se preko klančine z 10 % naklonom priključi samo intervencijska pot širine 3 m za gasilska vozila. Na jugovzhodni strani ima ulica pločnik širine 2 m ter pravokotno parkiranje z vmesnimi drevesi v koritih. Ob jugovzhodni strani Žibertove ulice je nad kletjo novega objekta predvidena razširitev za pločnik in parkirišča.

2. Mirujoči promet

V OPPN je predvidenih maksimalno 395 parkirnih in garažnih mest (v nadaljevanju PM). Od tega je maksimalno 30 PM na nivoju terena in so namenjena za kratkotrajno parkiranje.

V okviru OPPN je treba zagotoviti zadostno število PM, pri čemer je treba upoštevati naslednje normative:

11221 Tri- in večstanovanjske stavbe: 2PM / stanovanje + 10% na terenu za obiskovalce

12112 Gostilne, restavracije in točilnice: 1PM / 6 sedežev + 1PM / tekoči meter točilnega pulta

12201 Stavbe javne uprave: 1PM / 50 m² BTP

12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic: 1PM / 50 m² BTP

12203 Druge upravne in pisarniške stavbe: 1PM / 50 m² BTP

12301 Trgovske stavbe: 1PM / 50 m² BTP

12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti: 1PM / 50 m² BTP

Predvideti je treba 50 PM za zmanjšanje primanjkljaja parkirnih mest za prebivalce iz sosednjih območij.

Najmanjša velikost parkirnega mesta pri pravokotnem parkiranju je 2,5 x 5 m, pri vzdolžnem parkiranju pa 2,3 x 6 m.

Parkirna mesta rezervirana za vozila oseb z invalidskimi vozički morajo biti urejena v skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavbah (Uradni list RS, št. 97/03).

3. Idejna višinska regulacija

Višine zunanje ureditve in pritličij objektov se navezujejo na višine obodnih cest in pločnikov.

Višinska razlika do Celovške ceste je izvedena na koncu Žibertove ulice s stopnicami in klančino, na koncu Frankopanske ulice pa s klančino.

Višinska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija«.

23. člen **(komunalno in energetska urejanje)**

1. Splošni pogoji

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

- novi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturno omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov,
- komunalni, energetski in telekomunikacijski vodi morajo praviloma potekati v javnih površinah in površinah v javni rabi,
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora investitor oziroma lastnik prizadetega zasebnega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- trase komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- dopustne so spremembe tras posameznih komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustreznejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora,
- glede na veliko gostoto vodov je na krajših odsekih možen potek vodov v isti trasi samo z vertikalnim odmikom po pogojih posameznih upravljavcev,
- obstoječe komunalne vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov,
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetska ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov,
- dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

2. Vodovod

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

Načrtovane objekte je treba priključiti na obstoječe in novo vodovodno omrežje in zagotoviti požarno varnost.

Samostojni objekti bodo na javni vodovod priključeni preko priključne cevi in vodomernega jaška. Objekti nad skupno podzemno garažo bodo na javni vodovod priključeni preko več priključnih cevi in vodomernih jaškov. Namesto vodomernega jaška lahko za vgraditev vodomera služi tudi poseben prostor v objektu, če izpolnjuje zahteve po internem pravilniku JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o.: TIDD01 Projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema.

V vsakem vodomernem jašku ali posebnem prostoru objekta bo nameščen en vodomer ali en kombiniran vodomer, ki bo zagotavljal tudi obratovanje internega hidrantnega omrežja.

Poslovni deli objektov morajo imeti od stanovanjskega dela ločeno interno inštalacijo in ločen obračunski vodomer.

Nove vodovode je treba opremiti s sektorskimi zasuni, zračniki, blatniki ter z nadtalnimi hidranti, če to ni mogoče, pa s talnimi hidranti v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91 in Uradni list RS, št. 1/95 – Zsta, 95/99 – ZTPUS, 52/00 – ZGPro in 83/05). Kjer je to potrebno, naj se vgradijo hidranti tipa »hidrant-blatnik«, ki omogočajo prost iztok vode iz omrežja brez vmesnih zapiralnih elementov.

Prikazani vodovodni priključki so informativni. Izvedeni morajo biti po navodilu upravljavca in morajo biti vrisani v situaciji PGD in PZI.

V južnem robu Frankopanske ulice poteka NL DN100 iz leta 2005, ki se navezuje na primarni vodovod v vzhodnem robu Celovške ceste LŽ DN 400. Vzhodno od primarnega vodovoda poteka ob Celovski cesti še sekundarni vodovod LŽ DN 100. V južnem robu Žibertove ulice poteka vodovod LŽ DN 80 iz leta 1969, ki se navezuje na vodovod LŽ DN 80 v zahodnem robu Gubčeve ulice, ki je delno obnovljen z vodovodom NL DN 100.

Obnovi se odsek vodovoda v Gubčevi ulici po projektni nalogi VO-KA, št. 2474 V, april 1999. Vodovod v Žibertovi ulici bo obnovljen po projektni nalogi VO-KA, št. 2510V, 3180K, oktober 2008, z NL DN 100 in prestavi v severni rob voznega pasu ter na zahodu priključi na vodovod LŽ DN 100 ob Celovski cesti in na vzhodu na obnovljeni vodovod NL DN 100 v Gubčevi ulici. Nanj se ob objektu Žibertova 1 naveže obstoječi vodovod LŽ DN 80.

Pri ukinitvi obstoječih vodovodnih priključkov je treba izdelati projekt ukinitve vodovodnih priključkov.

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje k priključitvi posameznih objektov (Odlok o oskrbi s pitno vodo Uradni list RS, št. 17/06, 59/07) in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

3. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je obstoječa kanalizacija izvedena v mešanem sistemu. Padavinske vode s streh se odvajajo v javno kanalizacijo.

Po Žibertovi ulici poteka kanal DN 400, ki se obnovi po projektni nalogi VO-KA, št. 2510V, 3180K, oktober 2008. V severnem delu Gubčeve ulice poteka kanal DN 300, ki se prenovi po projektni nalogi VO-KA, št. 3150K.

V južnem delu Gubčeve ulice poteka kanal DN 300, ki se priključi na kanal DN 500-600 v Frankopanski ulici. Kanala sta bila obnovljena leta 2005.

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

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

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

4. Plinovod

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključijo na sistem zemeljskega plina - nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z obratovalnim tlakom 100 mbar. Priključitev objektov na sistem oskrbe s plinom ni predvidena.

Na območju urejanja sta izvedena priključna plinovoda za objekt Frankopanska ulica 1 in Frankopanska ulica 5. Priključna plinovoda se navezuje na glavni distribucijski plinovod N10000 s potekom po Celovski cesti. Priključni plinovod za objekt Frankopanska ulica 1, ki je predviden za odstranitev, se odstrani. Objekt Frankopanska ulica 5, ki ni predviden za odstranitev, ohrani obstoječ priključni plinovod. Po obnovi se objekt Frankopanska ulica 5 za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključi na sistem daljinskega ogrevanja.

Pri projektiranju plinovodnega omrežja je treba upoštevati Idejno zasnovano vročevodnega in plinovodnega omrežja za izdelavo OPPN za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška - Center Bellevue, št. R-35-D/6-2008, ki jo je novembra 2008 izdelal Energetika Ljubljana, d.o.o. Idejna zasnova je v tekstualnem in grafičnem delu sestavni del odloka o OPPN za obravnavano ureditveno območje. Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 65/07), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 25/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.

5. Vročevod

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja - vročevodno omrežje. Objekte je možno priključiti na vročevodno omrežje tudi za potrebe hlajenja.

Obstoječe glavno vročevodno omrežje, preko katerega se bo oskrbovalo objekte na obravnavanem območju, poteka po Gubčevi ulici v dimenziji DN250. Zmogljivost obstoječega glavnega vročevodnega omrežja zadošča za priključitev in oskrbo objektov s toploto. Na območju OPPN je izveden priključni vročevod za objekt Frankopanska ulica 9. Za priključitev predvidenih objektov na vročevodno omrežje bo treba izvesti priključne vročevode in glavno vročevodno omrežje po območju urejanja do obstoječega glavnega vročevodnega omrežja po Gubčevi ulici. Priključni vročevod za objekt Frankopanska ulica 9, ki ni predviden za odstranitev, se ohrani.

Pri projektiranju vročevodnega omrežja in priključnih vročevodov za priključitev objektov na območju OPPN na vročevodno omrežje je treba upoštevati Idejno zasnovano vročevodnega in plinovodnega omrežja za izdelavo OPPN za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška - Center Bellevue, št. R-35-D/6-2008, ki jo je novembra 2008 izdelala Energetika Ljubljana, d.o.o. Idejna zasnova je v tekstualnem in grafičnem delu sestavni del odloka o OPPN za obravnavano ureditveno območje. Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu z internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem.

6. Elektroenergetsko omrežje

Območje se z električno energijo oskrbuje iz transformatorske postaje TP539 Alko, ki se nahaja na začetku Žibertove ulice ob Celovski cesti in je poglobljena na nivo Celovške ceste.

Obstoječa transformatorska postaja se zaradi dotrajanosti odstrani.

Nova zazidava se bo napajala iz nove transformatorske postaje TP Bellevue, ki bo zgrajena na istem mestu in bo zaradi izpeljave pešpoti in intervencijske poti po Žibertovi ulici na Celovško cesto ustrezno poglobljena. Vgrajen bo transformator moči 2×1000 kVA. Dostop do nove TP Bellevue bo z Žibertove ulice in mora biti omogočen 24 ur na dan.

Potrebna je tudi položitev novih SN elektroenergetskih kablov, ki se bodo uvlekli v cevi novo zgrajene in obstoječe kabelske kanalizacije. Za položitev novih kablov je treba zgraditi novo kabelsko kanalizacijo od RP25 Tržna do TP 0494 na Jami 5 in od nove TP Bellevue po Žibertovi ulici, z izvodom na nov objekt Center Bellevue, na Gubčevo ulico do obstoječega jaška KJ452.

Pri projektiranju elektro omrežja je treba upoštevati idejno rešitev EE napajanje za OU ŠS 1/1-2 Stara Šiška, Bellevue, št. 52/08-DE LM, ki jo je decembra 2008 izdelal Elektro Ljubljana d.d.

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Objekte se priključi na telekomunikacijsko omrežje z Gubčeve ulice.

8. Javna razsvetljava

Vse javne povozne, parkirne, pohodne in manipulativne površine je treba opremiti z javno razsvetljavo. Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

Ob Celovski cesti poteka obstoječa javna razsvetljava v liniji med kolesarsko stezo in pločnikom. Ob razširitvi Celovške ceste bo prestavljena na novo linijo pločnika.

Ob Gubčevi ulici poteka obstoječa linija javne razsvetljave v severovzhodnem pločniku. Nekaj svetilk je tudi na objektu na drugi strani ulice, ki pa se odstrani. Nadomestne svetilke so predvidene v novi zelenici ob pločniku.

Ob Žibertovi ulici so svetilke javne razsvetljave na obstoječem objektu na jugozahodni strani ulice, ki pa se odstrani. Predvidena je nova linija svetilk ob robu pločnika.

Ob Frankopanski ulici je nekaj svetilk javne razsvetljave na objektih, ki se odstranijo. Predvidena je nova linija svetilk na severovzhodni strani ulice.

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

Komunalna in energetska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta 4.9. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

XI. DOPUSTNA ODSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

24. člen (dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

1. Tlorisni gabariti

Pri horizontalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m, vendar objekt ne sme segati izven parcele za gradnjo. Odstopanje navznoter je lahko tudi večje, če je utemeljeno z arhitekturno zasnovo stavb in zunanje ureditve.

2. Vertikalni gabariti

Pri vertikalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m.

3. Prometne, komunalne, energetske, telekomunikacijske ureditve

Dopustne so 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.

4. Tlorisna ureditev, oblikovanje fasad, prerezov

Ureditev tlorisov, prerezov in pročelij objektov, vidna na grafičnih kartah OPPN, je samo orientacijsko prikazana.

XII. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

25. člen (program opremljanja)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6768, v oktobru 2009.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so **1.204.772,56 EUR**;
- obračunski stroški za novo komunalno opremo so skupni stroški gradnje nove komunalne opreme (**1.204.772,56 EUR**) zmanjšani za druge vire financiranja (**177.974,16 EUR**). Drugi vir financiranja je komunalni prispevek iz dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue. Obračunski stroški za novo komunalno opremo so **1.026.798,40 EUR**, od tega za novi objekt **1.023.469,07 EUR** in za obstoječi objekt Frankopanska 5 vključno s predvidenim prizidkom **3.329,33 EUR**;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so **621.804,87 EUR**, od tega za novi objekt **611.461,61 EUR** in za obstoječi objekt Frankopanska 5 vključno s predvidenim prizidkom **10.343,26 EUR**;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so **1.648.603,27 EUR**, od tega za novi objekt **1.634.930,68 EUR** in za obstoječi objekt Frankopanska 5 vključno s predvidenim prizidkom **13.672,59 EUR**;
- obračunski stroški komunalne opreme za novi objekt, preračunani na m² parcele, so **282,16 EUR/m²** (od tega 176,48 EUR/m² za novo komunalno opremo in 105,68

- EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za novi objekt, preračunani na m² neto tlorisne površine, so **80,88 EUR/m²** (od tega 46,86 EUR/m² za novo komunalno opremo in 34,02 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo);
- obračunski stroški komunalne opreme za obstoječi objekt Frankopanska 5, preračunani na m² parcele, so **19,92 EUR/m²** (od tega 13,32 EUR/m² za novo komunalno opremo in 6,60 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za obstoječi objekt Frankopanska 5, preračunani na m² neto tlorisne površine, so **12,32 EUR/m²** (od tega 5,39 EUR/m² za novo komunalno opremo in 6,93 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo);
 - obračunski stroški komunalne opreme za prizidek k obstoječemu objektu Frankopanska 5, preračunani na m² parcele, so **113,81 EUR/m²** (od tega 13,32 EUR/m² za novo komunalno opremo in 100,49 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za prizidek k obstoječemu objektu Frankopanska 5, preračunani na m² neto tlorisne površine, so **78,29 EUR/m²** (od tega 5,39 EUR/m² za novo komunalno opremo in 72,90 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo);
 - preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opreми je v programu opremljanja;
 - obračunska območja za vso novo komunalno opremo, razen za vročevodno omrežje, so enaka parcelam P1, P1a, P1b, P1d, P1e, P4 in P8a. Obračunska območja za novo vročevodno omrežje so enaka parcelam P1, P1a, P1b, P1d, P1e, P4, P8a, P2, P2a in P2b;
 - obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 9. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 9 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana;
 - podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti za novi objekt je 1, razen za kletne etaže namenjene parkiranju in servisnim prostorom, za katere se upošteva faktor dejavnosti 0,7, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Faktor dejavnosti za obstoječi objekt Frankopanska 5 vključno s predvidenim prizidkom je 1,3. Olajšav za zavezance ni;
 - v vseh stroških je vključen DDV;
 - za indeksiranje stroškov se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja;
 - če se bo novi objekt priključil na plinovodno omrežje, je strošek opremljanja kvadratnega metra parcele 8,83 EUR/m² in strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta 5,99 EUR/m²;
 - če bodo neto tlorisne površine objektov večje oziroma manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja;
 - pri odmeri komunalnega prispevka je treba upoštevati zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

26. člen
(pogodba o opremljanju)

Gradnjo komunalne opreme iz programa opremljanja lahko Mestna občina Ljubljana s pogodbo odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku.

Investitor, ki pristopi k pogodbi o opremljanju, v skladu s programom opremljanja zgradi vso načrtovano komunalno opremo in pridobi potrebna zemljišča in to neodplačno prenese na Mestno občino Ljubljana.

XIII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

27. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Investitor in izvajalci morajo med gradnjo zagotoviti prometno varnost ter kakovost bivalnega okolja, zato morajo:

- organizirati promet tako, da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala in da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav ter infrastrukturne vode takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
- paziti, da niso prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za III. stopnjo varovanja pred hrupom,
- sanirati zaradi gradnje poškodovane objekte ter pripadajoče ureditve in naprave, kar je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja,
- zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov v vplivnem območju,
- investitor mora zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela.

XIV. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO IZVEDBI OPPN

28. člen
(usmeritve za določitev meril in pogojev po izvedbi OPPN)

Po izvedbi z OPPN predvidene ureditve so dopustna redna in investicijska vzdrževalna dela ter spremembe namembnosti znotraj obstoječih gabaritov in v skladu z določili OPPN.

Posamezni posegi v fasado po izgradnji niso dovoljeni. Možne so spremembe in dopolnitve na osnovi celovitih arhitekturnih načrtov fasad.

XV. KONČNE DOLOČBE

29. člen
(prenehanje veljavnosti)

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

prostorskem načrtu za dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue (Uradni list RS, 37/09).

30. člen
(vpogled v OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

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

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

31. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3505-21/2008-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV
PREDLOGA ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA
DEL OBMOČJA UREJANJA ŠS 1/1-2 STARA ŠIŠKA

I. ODGOVORI NA PRIPOMBE K DOPOLNJENEMU OSNUTKU ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA UREJANJA ŠS 1/1-2 STARA ŠIŠKA

Pripombe na dopolnjeni osnutek so bile podane v okviru javne razgrnitve dokumenta ter ob njegovih obravnavah na Mestnem svetu in na Odboru za urejanje prostora in urbanizem:

- Javna razgrnitev OPPN je potekala od 24. aprila do 25. maja 2009.
- Javna obravnava OPPN v okviru javne razgrnitve je bila 20. maja 2009.
- Odbor za urejanje prostora in urbanizem je OPPN obravnaval na svoji 27. seji, 14. aprila 2009.
- Mestni svet MOL je prostorski akt obravnaval na svoji 27. seji, ki je bila 20. aprila 2009.

Zaradi obsežnosti in raznolikosti tematike in pripomb, so odgovori na pripombe oziroma stališča z javne razgrnitve ter obravnav na Mestnem svetu ter na Odboru za urejanje prostora in urbanizem združeni in urejeni v smiselne sklope.

Pri posamezni točki pregleda pripomb in stališč, kar je predstavljeno v nadaljevanju, je pripomba vsebinsko smiselno povzeta, navedeno je, kdo je pripombo podal, zatem pa sta predstavljena stališče do pripombe in obrazložitev stališča.

Pregled pripomb in stališč:

I. 1. Pripomba na OPPN kot celoto

Vsebina pripombe:

Dopolnjeni osnutek Odloka zavračam v celoti, enako kot je bilo sprejeto na javni obravnavi 20.5.2009.

Pripombo so dali:

- Sanja Simić
- Borut Smodiš
- Društvo za urbano okolje, Odbor za Staro Šiško, Frankopanska 27 (predsednik Blaž Pišek)

Stališče:

Pripomba se ne sprejme.

Obrazložitev:

Po 60. členu in smiselno 50. členu ZPN javna obravnava ni namenjena sprejemanju OPPN temveč seznanjanju najširše javnosti z njegovo vsebino, tako da lahko predloži svoje pripombe in predloge. OPPN sprejema Mestni svet MOL.

I. 2. Pripombe na območje OPPN

Vsebina pripombe:

Celotno območje Stare Šiške in robna območja, najmanj pa vse štiri aktualne OPPN (Slovenijavino, Fructal, Motomat-Mihalek, Trznica Šiška) se mora obravnavati istočasno, s čimer bo zagotovljeno upoštevanje

javnega interesa in bo dana možnost celovitega načrtovanja razvoja Stare Šiške. Zazidava Stare Šiške se mora reševati kot celota, sicer ni možno narediti kakovostne urbanistične rešitve. Urejati bi morali tudi prostor na drugi strani Frankopanske ulice.

Pripombo so dali:

- Mestni svet MOL – Jazbinšek, Sušnik
- Niko Dolenc, Gubčeva 18
- Sanja Simić
- Borut Smodiš
- Društvo za urbano okolje, Odbor za Staro Šiško, Frankopanska 27 (predsednik Blaž Pišek)
- Marko Vičič, Gubčeva 10
- Zdenka Najdič, Žibertova 19
- Miha Levanič, Lepodvorska 14
- Vladimir Šeme, Žibertova 17
- Dominik S. Černjak, Žibertova 1
- Alenka Cibic, Žibertova 11
- Simon Molka

Stališče:

Pripomba se ne sprejme.

Obrazložitev:

Po 2. členu Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN se OPPN med drugim izdelava za celovite oziroma delne prenovne naselja in sicer za območje enote urejanja prostora ali za manjše območje znotraj posamezne enote urejanja prostora, za katero je tako določeno v občinskem prostorskem načrtu (OPN) ali za katero se izkaže investicijski interes, ki ni v nasprotju s strateškimi usmeritvami prostorskega razvoja občine.

Obravnavani OPPN bi lahko torej obravnaval samo rekonstrukcijo območja industrijskega obrata investitorja, ki je podal pobudo, vendar je na zahtevo MOL v OPPN vključen celoten zazidalni kare vključno z obodnimi ulicami in torej obsega tudi zazidavo ob Celovski cesti in Frankopanski ulici ter je usklajen s sosednjimi kareji, posebno še s pred kratkim sprejetim OPPN za območje med Frankopansko, medvedovo, Žibertovo in Gubčevo (t.i. Slovenijavino).

Poleg tega so bile izdelane strokovne podlage OPPN, ki obravnavajo širši prostor in glede na tematiko obsegajo različna območja. Strategija prostorskega razvoja mesta podaja usmeritve za zgoščevanje zazidave vzdolž prometnih koridorjev in predvideva rekonstrukcijo mestnih industrijskih lokacij v zazidave mešane rabe in torej obravnava širši prostor, kot je območje Stare Šiške. Idejna zasnova rekonstrukcije Celovške ceste za potrebe samostojnih koridorjev javnega transporta obravnava njen celoten potek in ne samo obrobja OPPN. Posebna prometna študija s prometnega vidika celovito obravnava in rešuje prav območje Stare Šiške in podaja rešitev, ki je vključena v OPPN. Podobno je bila za območje Stare Šiške izdelana morfološka in programska analiza, ki ugotavlja, da predstavlja obravnavana lokacija glede na svojo lego v težišču stanovanjske zazidave in na križišču prometnih tokov ob močni postaji javnega mestnega prevoza ter tudi glede na siceršnjo pozidanost preostalega območja naravno priložnost za izgradnjo manjkajočega lokalnega centra.

Predlog OPPN torej ni v sozvočju samo z območjem Stare Šiške, ki ni samozadostna in izolirana celota, temveč tudi v sozvočju z drugimi urbani sistemi celovitega mesta.

Po drugi strani se je potrebno zavedati, da lahko prevelika določenost ali obsežnost podrobnih prostorskih načrtov, še posebno če nimajo konkretnjšega investicijskega ozadja, postavi pod vprašaj njihovo realizacijo ali celo postane ovira razvoju, kar se je pokazalo pri sedanjem ureditvenem načrtu, ki v precej dolgem času ni bil realiziran in ni prinesel ureditve razmer.

I. 3. Pripombe na spoštovanje predpisanih postopkov izdelave in sprejemanja OPPN

Vsebina pripombe:

Sprejemanje OPPN pomeni kršenje pravnih norm, saj novi IPN MOL za to območje, ki bi strokovno utemeljil gradbene posege, še ni sprejet.

Sprejemanje OPPN je v nasprotju z veljavnim ureditvenim načrtom na območju Stare Šiške.

Pripombo so dali:

- Društvo za urbano okolje, Odbor za Staro Šiško, Frankopanska 27 (predsednik Blaž Pišek)
- Borut Smodiš
- Marko Vičič, Gubčeva 10
- Zdenka Najdič, Žibertova 19
- Miha Levanič, Lepodvorska 14
- Vladimir Šeme, Žibertova 17
- Dominik S. Černjak, Žibertova 1
- Alenka Cibic, Žibertova 11

Stališče:

Pripomba se ne sprejme.

Obrazložitev:

Po 95. členu Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/07) se do uveljavitve OPN pripravlja OPPN skladno s prostorskimi sestavinami občinskega dolgoročnega plana za obdobje od leta 1986 do leta 2000 in prostorskimi sestavinami občinskega srednjeročnega družbenega plana za obdobje od leta 1986 do leta 1990, kar predlagani OPPN v celoti izpolnjuje.

OPPN in ureditveni načrt pa sta si po vlogi enakovredna prostorska akta, pri čemer bo novejši po sprejemu v določenem obsegu nadomestil trenutno veljavnega.

I. 4. Pripombe na predstavitev v okviru javne razgrnitve

Vsebina pripombe:

Predstavitev je bila izčrpna, vendar za javnost zavajajoča. Navedba o etažnosti je zavajajoča, saj je iz grafičnih listov razvidno, da je poslovno pritličje visoko polne tri etaže, stanovanjski stolpnici pa 17 nadstropij in terasa, kar skupaj pomeni 21 etaž.

Prav tako so zavajajoči prikazi zelenih površin na strehi poslovnega dela objekta, ki v prostoru ne bodo javno dostopne in kot take tudi ne v funkciji javnih zelenih površin, za kar se jih prikazuje.

Pripombo so dali:

- Slovenija vino d.d., Frankopanska 11 (direktor Boris Zajc)

Stališče:

Pripomba se ne sprejme.

Obrazložitev:

Predlog OPPN, ki je bil v celoti in kot izvleček na plakatu razstavljen ves čas javne razgrnitve, v grafičnem delu in v 13. členu Odloka jasno prikazuje in opisuje višino vseh predvidenih objektov, na javni obravnavi pa je bila prikazana tudi maketa nove zazidave v kontekstu obstoječih stavbnih mas v merilu 1:250. Opisane in narisane so tudi absolutne kote in relativne višine, ki jih samo število nadstropij še ne opredeli dovolj.

Poslovno pritličje nima treh etaž ampak ga sestavlja pritličje in le v manjšem delu, kjer program ne zahteva celotne višine kot pri trgovini, nakupovalni ulici, arkadah in delu razstavnega salona, tudi medetaža.

Predlog OPPN govori o nadstropjih in maksimalnih višinah posameznih objektov in ne o etažah, pri katerih bi morali všteti tudi tri kleti.

Zelene površine na strehi poslovnega dela ne bodo javno dostopne in se jih kot take tudi ne prikazuje. Funkcionirale bodo enako kot zeleni atriji v vseh karejih v okolici, vključno s predvideno zazidavo na območju t.i. Slovenijavino, saj za njihovo vzdrževanje in varnost skrbijo stanovalci posameznega kareja. Za razliko od

omenjenih karejev v soseščini, vključno s predvideno zazidavo Slovenijavino, pa je na nivoju terena, poleg drevoredov ob obodnih ulicah, predviden javni trg z velikimi drevesi in dve manjši javni zeleni ureditvi z drevjem.

I. 5. Pripombe na poslabšanje bivalnih razmer in neupoštevanja javnega interesa

Vsebina pripombe:

Predlog OPPN bo drastično posegel v bivalno okolje v Spodnji Šiški in še poslabšal že tako slabe bivalne razmere. Namesto revitalizacije, bo ta prostor doživel nove eksploatacije, ki niso podprte s strokovnimi argumenti, temveč zasledujejo le interes kapitala.

Predlog OPPN ni v skladu s smernicami strateškega razvoja MOL, ki predvidevajo dvig kvalitete bivanja ob ustrezni oskrbi servisov, celoviti prometni ureditvi in zmanjšanju onesnaženosti.

Pripombo so dali:

- Društvo za urbano okolje, Odbor za Staro Šiško, Frankopanska 27 (predsednik Blaž Pišek)
- Borut Smodiš
- Marko Vičič, Gubčeva 10
- Zdenka Najdič, Žibertova 19
- Miha Levanič, Lepodvorska 14
- Vladimir Šeme, Žibertova 17
- Dominik S. Černjak, Žibertova 1
- Simon Molka

Stališče:

Pripomba se ne sprejme.

Obrazložitev:

Opustitev industrijske rabe in primerna zgostitev zazidave ob prometnem koridorju ni le interes kapitala temveč splošna usmeritev trajnostnega razvoja in najširše strategije razvoja Ljubljane, ki težijo k racionalni izrabi omejenih virov, torej usmeritev, ki je podprta z najširše sprejetimi strokovnimi argumenti.

Povečana gostota zazidave bo v skladu z gostotami na primerljivih območjih Ljubljane, višina zazidave bo v skladu s sosednjimi območji oziroma celo nižja, višina vertikalnega poudarka pa bo v skladu z drugimi poudarki v mestu.

Bivalne razmere se bodo po predlogu OPPN bistveno izboljšale zaradi sledečih sprememb, ki temeljijo na obsežnih širših strokovnih podlagah in sodobnih načelih urbanističnega načrtovanja ter do sedaj izraženih željah lokalnih prebivalcev:

- industrijski obrat Fructal, ki zavzema pretežni del kareja, bo odstranjen,
- na izpraznjenem območju je predvidenih samo 78 stanovanj, kar omogoča izvedbo programov, ki bodo izboljšali stanje v širšem območju in uresničitev številnih pobud krajanov,
- v celotnem parternem delu zazidave je predviden obsežen lokalni center z večjo trgovino z živili (1.000m²) ter drugimi servisno uslužnostnimi dejavnostmi za širše območje,
- zmanjšan bo primanjkljaj parkirnih mest v širšem območju za 150 PM (100 PM z odpravo sedanjega deficita v območju OPPN in 50 PM z viškom v novi garažni hiši, namenjenim za kritje primanjkljaja v sosednjih območjih),
- obodne ulice bodo preurejene in bodo dobile pločnike širine 2m, drevorede in robno parkiranje, kar je omogočeno z njihovo razširitvijo na račun zmanjšanja sedanje gradbene parcele,
- Frankopanska ulica bo priključena na Celovško cesto s polnim semaforiziranim križiščem,
- sedaj degradirano obrobje Celovške ceste bo urejeno z novim razstavnim salonom in javnimi arkadami širine 4m, ki se navezujejo na gradbeno linijo sosednjega kareja na severni strani,
- karejsko oblikovan parterni del nove zazidave višine 8m z javnim programom bo ohranil historične gabarite in merilo območja ter jasno definiral urbane prostore obodnih ulic, nova stanovanjska

- zazidava nad parternim delom pa bo členjena v manjše volumne, ki bodo razporejeni tako, da bodo najmanj zapirali pogledov obstoječim stavbam in omogočili prodiranje sonca v globino,
- ob križišču Frankopanska-Celovška bo urejeno novo urbano središče širšega prostora v obliki manjšega trga z drevjem v raščenem terenu, ob katerem bo v prenovljeni stavbi nekdanje gostilne Reininghaus nova gostilna Keršič z zimskim in letnim gostinskim vrtom,
 - lokalni center z interno nakupovalno ulico bo omogočal druženje prebivalcev tudi v zimskih dneh in zagotavljal odprtost in prehodnost območja,
 - na terenu bo urejenih 1.000 m² zelenih površin v raščenem terenu, kjer bo namesto sedanjih 9 predvideno najmanj 30 dreves,
 - nad lokalnim centrom bo namesto običajne strehe predvidena ozelenjena streha s parkom in otroškim igriščem v velikosti 2.000 m², namenjena stanovalcem v kareju, ki bodo, podobno kot v ostalih karejih, skrbeli za njeno vzdrževanje, varnost in kulturno uporabo ter preprečevali vandalizem,
 - ob Frankopanski ulici bosta ohranjena dva objekta kot zgodovinski spomin na nekdanjo zazidavo, ki bo povečal razpoznavnost nove ureditve, okrepil lokalno identiteto in ohranil njen genius loci,

I. 6. Pripombe na gradnjo novih poslovnih prostorov

Vsebina pripombe:

V novih karejih na območju Stare Šiške ostajajo lokali in poslovni prostori prazni, zato jih je nesmiselno graditi še naprej, razen če se bodočih uporabnikov že predhodno ne identificira.

V projektu Slovenijavino je že predvidenih 500m² za lokale, zato ne rabimo nakupovalnega centra.

Pripombo so dali:

- Niko Dolenc, Gubčeva 18
- Ana Žužek, Frankopanska 24
- Sanja Simić
- Društvo za urbano okolje, Odbor za Staro Šiško, Frankopanska 27 (predsednik Blaž Pišek)

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Tako veliko stanovanjsko območje, kot je prostor Stare Šiške, brez dvoma potrebuje sodobno živilsko trgovino, kar potrjuje tudi interes potencialnih trgovskih podjetij. Ne nazadnje pa so to zahtevo že večkrat postavili tudi predstavniki lokalne skupnosti.

Problem dosedanje ponudbe lokalov v območju je njihova razdrobljenost in nepriljubljenost, tako za investitorje, kot za uporabnike, izhaja pa iz pretiranega vztrajanja na karejski zazidavi.

Predlagani lokalni center je zasnovan sodobno, z večjo koncentracijo in raznolikostjo programov, razporejenih okoli pokrite nakupovalne ulice.

Podoben center je izveden v kompleksu Kapitelj in odlično deluje ter predstavlja živahno novo urbano središče svojega območja.

I. 7. Pripombe na nestanovanjski program

Vsebina pripombe:

Na območju Stare Šiške nujno potrebujemo samopostrežno trgovino srednje velikosti, bankomat, lekarno, menzo, ki bi nadomestila obstoječo z območja Slovenijavino, mogoče knjižnico.

Pripombo so dali:

- Sanja Simić
- Društvo za urbano okolje, Odbor za Staro Šiško, Frankopanska 27 (predsednik Blaž Pišek)

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

V novem lokalnem centru je predviden prostor za vse našteje dejavnosti.

I. 8. Pripombe na program zazidave ob Celovski cesti

Vsebina pripombe:

Predlagani program razstavnega salona v načrtovanem objektu ob Celovski cesti je skrajno omejujoč. Tudi z drugimi programi se da vzpostaviti primeren odnos do javnega prostora avenije, zato naj se tudi tukaj dopusti celoten spekter javnih programov, kot v preostalem delu lokalnega centra in ustrezno dopolni 9. člen odloka. Omogoči naj se funkcionalno povezavo tega dela tudi z notranjo trgovsko ulico oziroma vsaj s predvideno piazzetto v križišču Frankopanske in Celovške.

Pripombo so dali:

- GAMA d.o.o., Celovška 38 (Stojan Jakin)

Stališče:

Pripombe se upošteva.

Obrazložitev:

Tudi v tem delu je predviden isti spekter javnih programov kot v celotnem pritličju in medetaži. Omejitev je mišljena samo za del horizontale nad parternim delom proti Celovski cesti, vendar to v odloku ni razumljivo napisano. 9. člen se zato popravi.

I. 9. Pripomba na gostoto prebivalcev

Vsebina pripombe:

Upoštevati je potrebno primerno število prebivalcev na kvadratni meter.

Pripombo so dali:

- Društvo za urbano okolje, Odbor za Staro Šiško, Frankopanska 27 (predsednik Blaž Pišek)

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Gostota prebivalcev v območju OPPN je primerna. Predvidenih je 78 stanovanj z večjo površino oziroma okoli 250 prebivalcev na hektar. Gostota je relativno nizka, ker je precejšen del programa poslovno-trgovskega značaja.

I. 10. Pripombe na zmogljivost otroškega vrtca

Vsebina pripombe:

Potrebovali bi nov otroški vrtec, saj se povečuje število mladih družin z otroki.

Ustrezno novemu povečanju naseljenosti naj se utemeljijo rešitve z zagotavljanjem predšolskega varstva otrok in zagotovitev kapacitet za osnovnošolsko vzgojo.

Pripombo so dali:

- Društvo za urbano okolje, Odbor za Staro Šiško, Frankopanska 27 (predsednik Blaž Pišek)
- Marko Vičič, Gubčeva 10
- Zdenka Najdič, Žibertova 19
- Miha Levanič, Lepodvorska 14
- Vladimir Šeme, Žibertova 17
- Dominik S. Černjak, Žibertova 1

Stališče:

Pripomba je že delno upoštevana.

Obrazložitev:

V razdalji 300m že deluje otroški vrtec. Nov vrtec na tem območju ni predviden. Glede na 78 predvidenih stanovanj bo v območju okoli 200 novih prebivalcev in okoli 10 otrok oziroma potencialnih uporabnikov, kar ne predstavlja ekonomskega praga za izgradnjo novega vrtca.

Podobno je z zagotavljanjem osnovnošolske vzgoje, ki je predvidena v obstoječi osnovni šoli na razdalji 300m.

I. 11. Pripomba na stanovanjski program

Vsebina pripombe:

Boljša rešitev kot predstavljena bi bila, da se predvidi park z otroškim igriščem in lokalni oskrbni center brez stanovanj.

Pripombo so dali:

- Društvo za urbano okolje, Odbor za Staro Šiško, Frankopanska 27 (predsednik Blaž Pišek)

Stališče:

Pripomba je že delno upoštevana.

Obrazložitev:

Interes investitorja je, da na mestu odstranjenega industrijskega objekta zgradi 78 luksuznih stanovanj za trg, kar je v primerjavi z drugimi kareji relativno malo, z ostalim programom pa želi prispevati k boljši ureditvi skupnega okolja.

V OPPN je tako poleg omenjenih stanovanj vključen večji interni park z otroškim igriščem, manjši javni trg z drevesi ter lokalni oskrbni center. Predlog za izgradnjo še večjega parka in opustitev stanovanjskega programa ni v skladu z osnovno pobudo investitorja, pa tudi ne z usmeritvami na nivoju mesta, kjer je ob Celovski cesti predvideno zgoščevanje zazidave in izkoriščanje močnega prometnega koridorja po načelih trajnostnega razvoja in dolgoročnih usmeritev mesta. Še toliko bolj ob dejstvu, da je že na drugi strani Celovške ceste največji ljubljanski park Tivoli z Rožnikom, ter da imajo vsi izoblikovani kareji v območju že zagotovljene lastne zelene površine z igrišči za otroke.

I. 12. Pripombe na umestitev stolpnice

Vsebina pripombe:

Zazidava tako visokih stolpnice na območju Stare Šiške je nedopustna, ker se ne sklada z obstoječo pozidavo. Dve obstoječi stolpnici med Žibertovo in Lepodvorskou ulico sta le ponesrečen arhitekturni poseg v ta prostor, kar se ne sme naprej ponavljati z novimi stolpnici. Pozidava naj upošteva višine obstoječih karejev

(Slovenija vino, sosenska Tivoli, Ilirski bloki, sosenska Drogerija, itd.) in obstoječih objektov v neposredni bližini ob Gubčevi ulici.

Življenje v stolpnicaх prinaša številne slabosti.

Problem bo slabša osončenost nekaterih objektov v okolici zaradi izgradnje stolpnice.

Pripombo so dali:

- Mestni svet MOL – Jazbinšek, Cizelj, Sušnik, Beović, Gomišček
- Odbor za urejanje prostora in urbanizem – Sušnik, Pogačnik
- Niko Dolenc, Gubčeva 18
- Helena in Andrej Kos, Frankopanska 8
- Sanja Simić
- Borut Smodiš
- Društvo za urbano okolje, Odbor za Staro Šiško, Frankopanska 27 (predsednik Blaž Pišek)
- Slovenija vino d.d., Frankopanska 11 (direktor g. Boris Zajc)
- Četrtna skupnost Šiška

Stališče:

Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Višina obeh stolpnica nad parternim delom se zniža iz 18 etaž na 15 etaž + T (nestanovanjska terasa).

Stolpnica je tip zazidave, ki odpravlja slabosti karejske zazidave, posebno pri večjih, mestnih gostotah: introvertiranost in zaprtost celotnega kareja proti urbanemu prostoru ulic ter posredno slaba prehodnost prostora, slabša osončenost globokih notranjih atrijev in njihova nedostopnost ali celo vizualna odsotnost, slaba osončenost stanovanj v notranjih vogalih in neprijetni pogledi v sosednja stanovanja, slaba osončenost na ulico obrnjenih stanovanj v nižjih nadstropjih, omejeni razgledi,... Ker je v praksi tudi stolpnica pokazala svoje slabosti, predvsem neizoblikovanost urbanega prostora na nivoju pešca in odsotnost drobnega uličnega programa (mali lokali in servisi), se v urbanih okoljih uporablja kombinacija obeh tipov zazidave, ki izkorišča dobre lastnosti obeh. V spodnjem delu sledi zazidava karejski tipologiji z nestanovanjskim programom, nad njim pa se pojavljajo samostojne stavbne mase stanovanj, ki zagotavljajo večjo osončenost in zračnost prostora. Tak preplet umaknjenih višinskih poudarkov z nižjo zazidavo in stranskimi trgi je bil že pred časom uspešno izveden na Dunajski cesti nasproti Gospodarskega razstavišča. Podobno zasnovo ima tudi predlog OPPN.

Stolpnice morajo biti seveda smotrno razmeščene, saj je njihov pomen tudi ta, da strukturirajo silhueto mesta in označujejo pomembnejše točke zgojitve ali prometnih križanj. V predlogu OPPN označujejo stolpnice novi lokalni center širšega območja, v težišču sicer pretežno karejsko pozidanega prostora in na križanju Frankopanske ulice s Celovško cesto, kjer je tudi avtobusna postaja in vstop v Tivoli.

Višina predlaganih stolpnica je skladna z običajnimi ljubljanskimi stolpnicaми, ki so visoke okoli 60 m, čeprav so bile zgrajene že pred več desetletji. Tudi če primerjamo število etaž, lahko vidimo, da sta predlagani stolpnici s svojimi prvotnimi 18 nadstropji v okviru »starih« ljubljanskih stanovanjskih stolpnica: Savsko naselje 15 nadstropij, Topniška 19 nadstropij, BS3 21 nadstropij... Po znižanju na 15 nadstropij pa so celo pod temi višinami.

Ob tem je potrebno povedati, da v primeru stolpnica variacije višin niti niso tako zelo pomembne, saj njihov namen ni, da bi sledile liniji uličnega venca, njihov zgornji del pa še najmanj omejuje poglede in zračnost v nižji okoliški zazidavi.

Poleg višin je enako pomembno dejstvo, da sta predlagani stolpnici v primerjavi z drugimi ljubljanskimi stolpnicaми zelo tanki in vitki (17x17m) in zasedata zelo majhno površino kareja (skupno samo 10%). Zaradi tega bistveno manj zastirata sonce in poglede v nižjih sosednjih območjih, kot bi jih polno zazidan 20m visok karej, kot je to predvideno na območju Slovenijavino.

Stolpnici bosta, tako kot tudi celoten kompleks, v arhitekturnem smislu najbolj sodobno zasnovani, tako v smislu oblikovanja, uporabe materialov in racionalne rabe energije. Predvidena so velika stanovanja z velikimi ložami, ki se s premičnimi paneli poljubno zapirajo in odpirajo ter se tako odzivajo na želje stanovalcev in vremenske razmere kot primer interaktivne fasade. Med njima so kot podaljški nekaterih stanovanj predvideni viseči vrtovi.

I. 13. Pripombe na tipologijo zazidave (nizka karejska zazidava z vertikalnim poudarkom)

Vsebina pripombe:

Predlagana hibridna zazidava z dvema stanovanjskima stolpnicama, stanovanjskim blokom in večjim kompleksom s storitveno poslovnim programom v 4 nadzemnih etažah ne zagotavlja s strani naročnika pričakovane nadstandardne kakovosti bivanja.

Pripombo so dali:

- Mestni svet MOL - Jazbinšek
- Odbor za urejanje prostora in urbanizem
- Marko Vičič, Gubčeva 10
- Zdenka Najdič, Žibertova 19
- Miha Levanič, Lepodvorska 14
- Vladimir Šeme, Žibertova 17
- Dominik S. Černjak, Žibertova 1

Stališče:

Pripomba se ne sprejme.

Obrazložitev:

Zazidava ne predvideva večjega kompleksa s storitveno poslovnim programom v 4 nadzemnih etažah ampak samo v eni, programu primerno visoki etaži. Le v manjšem delu je predvidena medetaža. Ravno tako poleg obeh stolpnic nad tem delom ne predvideva stanovanjskega bloka temveč linijo enonadstropnih vrstnih hiš. Nadstandardna kakovost bivanja bo dosežena z večjo velikostjo stanovanj, velikimi ložami in terasami z razgledom in zelenjem, fleksibilnimi fasadnimi odprtinami, ekološko naravnano energetska oskrbo, s podaljški stanovanj kot so velik strešni atrij, skupna terasa na strehi obeh stolpnic, parkirišče v kleti, oskrbni center v pritličju,... kar bo kakovost bivanja približalo individualni hiši z razgledom oziroma zelo priljubljenim terasnim stanovanjem.

I. 14. Pripomba na višino zazidave ob Celovski cesti

Vsebina pripombe:

Zaradi pomena in predvidene dimenzije Celovške ceste (avenija) ter višin okoliških objektov ob Celovski cesti se mora nova zazidava ob Celovski cesti poravnati z višino slemen ali vsaj z višino kapnega venca sosednjih objektov proti mestnem središču oziroma povišati na vsaj P+M+2.

V predlaganih dodatnih etažah ob Celovski cesti naj se na notranji, dvoriščni strani dopusti tudi stanovanjski program.

Pripombo so dali:

- GAMA d.o.o., Celovška 38 (Stojan Jakin)

Stališče:

Pripomba je že delno upoštevana.

Obrazložitev:

Del predvidene zazidave severno od Frankopanske ulice že ima predlagano višino P+M+2, del pa je nižji in se prilagaja nižji paviljonski zazidavi severno od Žibertove ulice.

I. 15. Pripomba na horizontalne gabarite objektov

Vsebina pripombe:

Novogradnja naj ne presega gradbene linije obstoječih objektov ob Gubčevi ulici.

Ukine naj se previsni del dvoetažnega stanovanjskega dela objekta nad Gubčevo ulico.

Pripombo so dali:

- Slovenija vino d.d., Frankopanska 11 (direktor g. Boris Zajc)

Stališče:

Pripomba je delno že upoštevana.

Obrazložitev:

Gabarit Gubčeve ulice je 10 m ter obsega cestišče širine 6 m in obojestranski pločnik širine 2 m. Na to gradbeno linijo je postavljena tudi zazidava Slovenija vino, višine 20 m. Predlog OPPN se na drugi strani ulice odmakne od gradbene linije navznoter za 4.5 m in na račun pridobljenega prostora uredi ob pločniku še 2 m široko zelenico z drevoredom ter 2.5 m široko vzdolžno parkiranje.

Izjema je previsni del nižjega dela stanovanjske zazidave, ki na višini od 8-15 m na kratkem odseku 12 m označuje osnovno gradbeno linijo oziroma gabarit Gubčeve ulice in popestri prostor. Okna previsnega dela so obrnjena proti Frankopanski ulici in ne motijo bodočih stanovalcev na drugi strani Gubčeve ulice.

I. 16. Pripomba na rušitev gostilne Keršič

Vsebina pripombe:

Ostanke Stare Šiške (gostilna Keršič) bi bilo treba ohraniti.

Pripombo so dali:

- ga. Helena in g. Andrej Kos, Frankopanska 8

Stališče:

Pripomba se ne sprejme.

Obrazložitev:

Gostilna Keršič se ruši zaradi razširitve Celovške ceste. Objekt ni evidentiran kot kulturna dediščina. Rušenje je predvideno že po sedaj veljavnem ureditvenem načrtu, ki ruši tudi ostala dva historična objekta ob Frankopanski ulici.

Predlog OPPN nasprotno ohrani oba ostala dva objekta ob Frankopanski ulici kot historični spomin in predvideva, da se gostilna Keršič preseli v enega izmed njih (Frankopanska 5), ki je bil zgrajen kot gostilna pivovarne Reininghaus, sedaj pa so v njem pisarne.

I. 17. Pripomba na ohranjanje značilnih pogledov

Vsebina pripombe:

Strateški razvoj MOL določa, da je potrebno ohraniti značilne poglede in najpomembnejše višinske dominante. Za nove dominante je potrebno skrbno načrtovanje in njihovo umeščanje samo na vstopih v mesto, na vstopnih trgih v mestno središče, ob vpadnicah ob prometnih funkcionalnih vozliščih ali kot zaključek dolgih pogledov.

Pripombo so dali:

- Marko Vičič, Gubčeva 10
- Zdenka Najdič, Žibertova 19
- Miha Levanič, Lepodvorska 14
- Vladimir Šeme, Žibertova 17
- Dominik S. Černjak, Žibertova 1
- Borut Smodiš

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Vertikalni poudarek je bil premišljeno postavljen kot označitev funkcionalnega vozlišča in lokalnega središča ob vpadnici, kot to predvideva Strategija prostorskega razvoja MOL. Pri tem niso okrnjeni značilni pogled na Ljubljanski grad s Celovške ceste, ki ga ščiti isti dokument.

Pravilna dikcija iz navedenega dokumenta se namreč glasi:

- zavarovati značilne poglede na Ljubljanski grad, najpomembnejše višinske dominante in razpoznavni znak mesta, predvsem z vpadnih cest (Celovška cesta, Barjanska cesta), južne obvoznice pa tudi z drugih točk v mestnem središču in zunaj njega,
- nove dominante načrtovati na vstopih v mesto (predvsem iz avtocestnega obroča), na vstopnih trgih v mestno središče, v lokalnih središčih ob vpadnicah, ob pomembnih funkcionalnih vozliščih/programskih žariščih in kot zaključek dolgih pogledov

I. 18. Pripomba na ureditev javnih urbanih prostorov

Vsebina pripombe:

Namesto pokrite nakupovalne ulice bi bilo bolje predvideti notranji trg brez strehe.

Pripombo so dali:

- Mestni svet MOL – Jazbinšek, Sušnik
- Odbor za urejanje prostora in urbanizem - Simoneti
- Sanja Simić
- Društvo za urbano okolje, Odbor za Staro Šiško, Frankopanska 27 (predsednik Blaž Pišek)

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Trg brez strehe je predviden ob Frankopanski ulici, saj bi bil trg v notranjosti kareja odrezan od urbanega utripa ulice. Konkretna lokacija trga omogoča tudi zasaditev velikih dreves v raščenem terenu in torej kombinacijo trga s parkom, kar nad garažami v sredini kareja ne bi bilo mogoče.

Pokrita nakupovalna ulica pa sodi k današnjemu nivoju trgovskih površin.

I. 19. Pripomba na začasno ureditev koridorja za širitev Celovške ceste

Vsebina pripombe:

Celovška cesta v območju Stare Šiške je trgovska ulica in ne avtocesta, ob katero ne sodi začasno urejena zelenica. Ta prostor bi bilo potrebno urediti kot tlakovano ploščad z dvojnim drevoredom, postaviti klopi, luči in drugo urbano opremo.

Pripombo so dali:

- Sanja Simić
- Društvo za urbano okolje, Odbor za Staro Šiško, Frankopanska 27 (predsednik Blaž Pišek)
- Četrtna skupnost Šiška

Stališče:

Pripomba je že delno upoštevana.

Obrazložitev:

Celovška cesta seveda ni avtocesta, ni pa tudi običajna trgovska ulica temveč avenija s precejšnjim in nekoliko hitrejšim prometom, brez robnega parkiranja. Zelenica bo imela drevored na liniji med bodočim pločnikom in kolesarsko stezo in bo delovala kot zeleni tampon do nove gradbene linije, kjer bo trgovski program. Ob robu zazidave bodo ob trgovskem paviljonu 4 m široke javne arkade, ki se bodo na severu nadaljevale v pokrit del ob obstoječih trgovskih lokalih.

Če bo upravljavec Celovške ceste ugotovil, da do širitve daljši čas ne bo prišlo ali da bo širitev zahtevala manj prostora, bo zelenico uredil kot trajnejši park.

I. 20. Pripomba na začasno ureditev koridorja za širitev Celovške ceste

Vsebina pripombe:

Do realizacije širitve Celovške ceste naj se v njenem rezervatu uredijo parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje.

Pripombo so dali:

- GAMA d.o.o., Celovška 38 (Stojan Jakin)

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

V tem delu je predvidena zasaditev drevoreda bodoče razširjene ceste in zelena ureditev za pešce, parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje pa so zagotovljena ob ostalih obodnih ulicah. Prometno neprimerno bi bilo tudi napajanje s Celovške ceste ali uvedba vzporedne napajalne poti.

I. 21. Pripomba na ureditev zelenih površin

Vsebina pripombe:

Načrtovana ozelenitev prostora je neustrezna in za predvideno gostoto pozidave nezadostna. Standard ozelenitve za stanovanjska območja je od 2,4 - 4,8 m² na prebivalca. Rešitev, ki jo ponuja predlagatelj z ozelenitvijo strehe objekta je nezadostna in neprimerna ter omejuje dostopnost. Cilj ureditve parka na strehi je čim večja pozidava parcele.

Morali bi urediti zelene površine, ki so javne in na nivoju terena, ne pa na strehi in interne.

Pripombo so dali:

- Mestni svet MOL – Jazbinšek, Sušnik, Gomišček, Cizelj
- Odbor za urejanje prostora in urbanizem - Simoneti
- Marko Vičič, Gubčeva 10
- Zdenka Najdič, Žibertova 19
- Miha Levanič, Lepodvorska 14

- Vladimir Šeme, Žibertova 17
- Dominik S. Černjak, Žibertova 1
- Alenka Cibic, Žibertova 11
- Borut Smodiš

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Standard ozelenitve za stanovanjska območja, ki se trenutno uporablja v Ljubljani, je 15 m² na stanovanje, to je približno ekvivalent 6 m² na prebivalca. Predlog OPPN predvideva 2.000 m² zelenih površin na strehi pritličnega dela, kar pri 78 stanovanjih pomeni več kot 25 m² na stanovanje oziroma več kot 10 m² na prebivalca.

Te zelene površine so poljavnega značaja, enako kot v sosednjih karejih, dostopne iz stanovanjskih vhodov. Tudi zeleni atriji v sosednjih karejih so urejeni na strehi podzemnih garaž, kar je s tehničnega vidika popolnoma isto, so pa zaradi stavb, ki jih obkrožajo, bistveno bolj zaprti.

Ureditev parka na strehi omogoča, da se nivo terena uporabi za lokalni center, ki bistveno bolj potrebuje stik z ulico, medtem ko je za zelene površine v podaljšku stanovanj lahko celo moteč, zaradi česar jih stanovalci, kot skrbniki teh površin, zapirajo.

Poleg omenjenih poljavnih zelenih površin in drevoredov ob obodnih cestah ter zelene ureditve v koridorju Celovške ceste v velikosti 670 m² so v predlogu OPPN še popolnoma javne zelene površine v raščenem terenu v velikosti 1.000 m², kar že samo po sebi pomeni 5 m² na prebivalca in zadosti normativu:

- trg z drevesi v velikosti 550 m²,
- zelena ureditev ob Frankopanski ulici 80 m²,
- zelena ureditev na začetku Žibertove ulice 70 m²,
- zelenica ob Gubčevi ulici 300 m².

In ne nazadnje, neposredno ob območju OPPN, na drugi strani Celovške ceste, je največji ljubljanski park Tivoli ter obsežno rekreacijsko območje Rožnika, s čimer se marsikatero drugo stanovanjsko območje mesta ne more ponášati.

I. 22. Pripomba na ohranjanje odraslih dreves

Vsebina pripombe:

Kot je razvidno iz smernic in sedaj veljavnega ureditvenega načrta, je treba ohraniti vsa odrasla drevesa, kar se posebej nanaša na drevesa na vrtu gostilne Keršič in drevesa ob Frankopanski 9.

Pripombo so dali:

- Sanja Simić
- Društvo za urbano okolje, Odbor za Staro Šiško, Frankopanska 27 (predsednik Blaž Pišek)

Stališče:

Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

Na območju ni dreves, ki bi bila opredeljena kot naravna dediščina. Na celotnem območju je danes 9 večjih dreves, ki niso v najboljšem stanju. Nekaj se jih pogojno ohrani, ostala pa se nadomesti z novimi. V območju OPPN je poleg dreves v sklopu internega strešnega atrija predvidenih skupno najmanj 30 dreves ob obodnih ulicah in na trgu ob Frankopanski ulici.

- Ob Celovski cesti sta na vrtu gostilne Keršič dva večja kostanja, ki se rušita zaradi širitve Celovške ceste. Namesto njiju je ob cesti predviden drevored 7 dreves na liniji med bodočo kolesarsko stezo in

pločnikom. Do širitve ceste se lahko ohranita tudi oba kostanja, kar bo predmet presoje v podrobnem načrtu ozelenitve.

- Na začetku Žibertove ulice sta manjša nepravilno zarasla breza in manjša lipa. Zaradi rekonstrukcije transformatorske postaje se podreta obe drevesi in se po zaključku del nadomestita z novimi. Poleg tega se ob ulici doda nov drevored s petimi drevesi.
- Ob Gubčevi ulici je srednje velika platana. Ob ulici je predvidena zelenica z novim drevoredom z desetimi drevesi, zato se platana zaradi poenotenja odstrani.
- Ob Frankopanski ulici sta dve nepravilno zarasli akaciji, ki se ohranita, lahko pa se na istem mestu nadomestita z novimi drevesi. Na zelenici ob vhodu v objekt Frankopanska 9 sta večji in manjši gaber od katerih se eden ohrani, drugi pa se zaradi gradbenih posegov odstrani. Na začetku ulice je predviden trg z drevjem, kjer so predvidena vsaj tri večja nova drevesa.

I. 23. Pripomba na izboljšanje mikroklimе z zelenimi površinami

Vsebina pripombe:

Nujna je ureditev drevesnih nasadov za izboljšanje slabega zraka in mikroklimе.

Pripombo so dali:

- Društvo za urbano okolje, Odbor za Staro Šiško, Frankopanska 27 (predsednik Blaž Pišek)

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Trenutno je v območju industrijski obrat, ki se odstrani.

Namesto sedanjih devetih je predvideno najmanj 30 dreves.

Predvidenih je 3.000 m² novih zelenih površin.

I. 24. Pripomba na upoštevanje zračnih tokov v povezavi z mikroklimo

Vsebina pripombe:

Paziti je treba na koridorje zračnih tokov z namenom, da bi ohranili primerno mikroklimo na območju.

Pripombo so dali:

- Društvo za urbano okolje, Odbor za Staro Šiško, Frankopanska 27 (predsednik Blaž Pišek)
- Borut Smodiš

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Nova zazidava je odprta proti Rožniku, od koder prihajajo osvežilni večerni vetrovi.

I. 25. Pripomba na zmanjšanje osončenja sosednjih objektov

Vsebina pripombe:

Stolpnica, ki bo ena najvišjih v Ljubljani, bo grobo zasenčila okoliško četrto in znižala kakovost bivanja obstoječim prebivalcem. Predvidi naj se taka umestitev objektov, ki bo skladna s priporočili zdravstvenega inšpektorata RS glede osončenja.

Pripombo so dali:

- Mestni svet MOL – Jazbinšek, Sušnik, Gomišček
- Odbor za urejanje prostora in urbanizem - Pogačnik
- Društvo za urbano okolje, Odbor za Staro Šiško, Frankopanska 27 (predsednik Blaž Pišek)
- Slovenija vino d.d., Frankopanska 11 (direktor Boris Zajc)
- Marko Vičič, Gubčeva 10
- Zdenka Najdič, Žibertova 19
- Miha Levanič, Lepodvorska 14
- Vladimir Šeme, Žibertova 17
- Dominik S. Černjak, Žibertova 1
- Alenka Cibic, Žibertova 11

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Stolpnica je podobne višine, kot druge stolpnice v Ljubljani, ki so bile zgrajene pred desetletji in ni najvišja (najvišji je WTC, ki meri 72m), po predlaganem znižanju z 18 stanovanjskih etaž na 15 etaž in nestanovanjsko teraso pa je med nižjimi. Je pa med najbolj vitkimi saj meri v tlorisu samo 17x17m. Obe stolpnici skupaj zasedata samo 10% površine gradbene parcele in torej zastirata sonce objektom na severni strani samo krajši čas v dnevu.

Razmestitev stavbnih mas je bila v okviru strokovnih podlag načrtovana in optimizirana na osnovi 3D računalniških simulacij osončenja celotnega prostora in je obsegala tako obstoječe kot predvidene objekte, vključno z načrtovano zazidavo Slovenija vino. Pri tem je bil uporabljen normativ 1-3-3 h osončenja za bivalne prostore, ki se uporablja v Ljubljani.

Osončenost sosednjih objektov seveda ni odvisna samo od predvidene nove zazidave, temveč v precejšnji meri od njihove lastne orientacije in tudi od lege obstoječih objektov. Računalniške simulacije so tudi pokazale, da bi poln kare višine 20 m, kot je predviden v sosednjem kareju Slovenijavino, veliko bolj zasenčil sosednje objekte in da ravno zgornji del stolpnice še najmanj vpliva na njihovo osončenje.

I. 26. Pripombe na gostoto nove pozidave in posledično povečanje prometa

Vsebina pripombe:

Gostota pozidave je prevelika, posebno še glede na dve stolpnici s tako višino in predvideno zazidavo sosednjega kareja Slovenijavino, kar bo povečalo prometno obremenitev ozkih ulic (Ruske, Medvedove, Frankopanske,...) in bo ob vsaki večji prireditvi v Hali Tivoli na obravnavanem območju povzročilo prometno zmedo.

Na novo naj se prouči prometna ureditev in vpliv povečane gostote prometa in mirujočega prometa za celotno območje Stara Šiška.

Pripombo so dali:

- Mestni svet MOL – Jazbinšek
- Jože Guček, Medvedova ulica
- Ana Žužek, Frankopanska 24
- Marko Vičič, Gubčeva 10
- Zdenka Najdič, Žibertova 19
- Miha Levanič, Lepodvorska 14
- Vladimir Šeme, Žibertova 17
- Dominik S. Černjak, Žibertova 1

Stališče:

Pripombe so že upoštewane.

Obrazložitev:

V območju OPPN je kljub višinskemu poudarku dveh stolpnic predvidenih samo 78 stanovanj, kar je bistveno manj od sosednjega kareja Slovenijavino, kjer je predvidenih 240 stanovanj, pa tudi manj stanovanj kot v drugih sosednjih karejih. To je tudi manj stanovanj, kot v variantnih rešitvah za obravnavano območje, ki so izhajale iz karejske zazidave in so predvidevale 130-150 stanovanj (brez lokalnega centra, javnega parka ali podobnega).

Za prometno ureditev širšega območja je bila izdelana in novelirana prometna študija, ki upošteva vse predvidene novogradnje in povečanje gostote poselitve. Optimalna rešitev iz te študije je vključena v predlog OPPN.

Predlog OPPN odpravlja sedanji primanjkljaj parkirnih mest in zaščiti vse notranje pešceve površine.

Urbanistična ureditev območja OPPN in njegove okolice pa ne more reševati problematike občasnih prireditve v Hali Tivoli.

I. 27. Pripomba na širitev Celovške ceste – predlog proti širitvi

Vsebina pripombe:

Širitev Celovške ceste v delu med Drenikovo in Rusko ulico v šest pasovnico je zgrešena odločitev in v nasprotju s težnjo po zmanjševanju prometa (in onesnaževanja v mestnih središčih). Ker širitev še ni potrjena v širših urbanističnih dokumentih, zazidalna linija obcestne zazidave še ne more biti določena.

Pripombo so dali:

- Mestni svet MOL - Jazbinšek
- ga. Sanja Simić
- Borut Smodiš
- Društvo za urbano okolje, Odbor za Staro Šiško, Frankopanska 27 (predsednik g. Blaž Pišek)

Stališče:

Pripomba se ne sprejme.

Obrazložitev:

Celovška cesta ima že po sedanji urbanistični dokumentaciji določen varovalni koridor, v katerem je potrebno z upravljavcem ceste uskladiti predloge obcestne zazidave, torej tudi gradbeno mejo ali linijo zazidave.

Gradbena meja proti Celovski cesti je v predlogu OPPN na istem mestu, kot predvideva že sedanji ureditveni načrt in je izvedena z enako robno zazidavo, ki se na severni strani navezuje na že umaknjeno gradbeno linijo sosednjega kareja, kjer so nadkrit pločnik za pešce in paviljoni z lokali, kar bo ustvarilo 120m dolgo in oblikovno ter programsko poenoteno cestno obrobje.

I. 28. Pripomba v zvezi s širitvijo Celovške ceste – zahteva za varovanje koridorja

Vsebina pripombe:

Širitev Celovške ceste v delu med Drenikovo in Rusko ulico v šest pasovnico je zgrešena odločitev in v nasprotju s težnjo po zmanjševanju prometa (in onesnaževanja v mestnih središčih). Ker širitev še ni potrjena v širših urbanističnih dokumentih, zazidalna linija obcestne zazidave še ne more biti določena.

Pripombo so dali:

Odbor za urejanje prostora in urbanizem - Simoneti

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Nova zazidava se umika od Celovške ceste v obsegu, ki je potreben za morebitno kasnejšo rekonstrukcijo Celovške ceste v gabaritu, ki je nakazan s strokovnimi podlagami in zaobjema prometne pasove za mestno železnico, avtomobilski promet, pešce, kolesarje ter zelene pasove.

I. 29. Pripomba na ureditev izteka Frankopanske ulice na Celovško cesto

Vsebina pripombe:

Pred vsakršnim pričetkom gradnje na tem območju je potrebno obvezno izvesti prometno priključitev Frankopanske ulice na Celovško cesto za dvosmerni promet.

Priključek je potrebno koordinirati z OPPN Slovenija vino, na južni strani je potrebno dodati pločnik.

Ali so potrebne spremembe Frankopanske?

Pripombo so dali:

- Mestni svet MOL - Jazbinšek
- Odbor za urejanje prostora in urbanizem - Simoneti
- Niko Dolenc, Gubčeva 18
- Četrtna skupnost Šiška

Stališče:

Pripomba se delno upošteva.

Obrazložitev:

OPPN predvideva priključitev Frankopanske ulice na Celovško cesto. Trenutno je sicer predviden samo z enosmernim prometom proti Celovski cesti, doda pa se širši pločnik na južni strani, kot je bilo sprejeto v OPPN Slovenija vino.

Prometna zasnova v območju OPPN izhaja iz Prometne študije, ki jo je pripravilo podjetje PNZ in ki je postavila in utemeljila prometno rešitev za območje celotne Stare Šiške, kjer naj bi osrednjo funkcijo nosile Ruska, Medvedova in Gasilska, ostale pa naj bi bile zgolj internega značaja in naj ne bi prevajale večjih in za stanovalce bolj obremenjujočih prometnih tokov.

I. 30. Pripomba na ureditev dostopa do Tivolija in Rožnika

Vsebina pripombe:

Ob rekonstrukciji Celovške ceste bi bilo smotno predvideti podhod za dostop do parka, Rožnika, športnih objektov, ki jih bodo koristili mnogi stanovalci novih objektov. Sedanji način z »ustavljanjem« prometa je že sedaj zelo moteč.

Pripombo so dali:

- Helena in Andrej Kos, Frankopanska 8

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Predvidena je izgradnja novega polnega križišča Frankopanske ulice s Celovško cesto. V takih primerih podhodi niso običajni. Poleg tega podhodi niso najbolj prijetni in zahtevajo najprej spust pod cesto ter nato dvig na nivo terena.

I. 31. Pripomba na ureditev dostopa do lokalnega središča

Vsebina pripombe:

Zagotovi naj se boljša povezava lokalnega središča z obstoječo ploščadjo pri stolpnica med Žibertovo in Lepodvorsko ulico. Intervencijska pot z Žibertove ulice na Celovško cesto naj se razširi s 3 m na celotno širino ulice, klančina pa podaljša na naklon 6%, ki bo primeren za invalide.

Pripombo so dali:

- Četrtna skupnost Šiška

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

Povezava je predvidena na Frankopanski, kjer se piazzetta polagoma spusti na nivo pritličja. Cestišče Žibertove ulice za vožnjo invalidov ni primerno, klančina pa bi segala predaleč v ulico.

I. 32. Pripomba na zasnovo intervencijskih poti

Vsebina pripombe:

Za dostop do objektov je potrebno zagotoviti ustrezne intervencijske poti za gasilska vozila.

Pripombo so dali:

- Iztok Zajc, Gasilska brigada Ljubljana

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Za potrebe požarne varnosti je bila izdelana Študija požarne varnosti. Intervencija za gasilska vozila je predvidena po obodnih cestah, kjer so predvidene tudi ploščadi za gašenje. Za potrebe intervencije in vzpostavitve krožne poti je dodatno urejena povezava Žibertove ulice na Celovško cest. Na ta način je urejen tudi danes neprimeren dostop gasilskih vozil do sosednje obstoječe stolpnice na Žibertovi ulici 1.

I. 33. Pripomba na ureditev parkirnih površin na terenu

Vsebina pripombe:

V območju OPPN je danes 16 parkirnih mest, v predvideni ureditvi pa jih bo 28. To po eni strani ne zadošča potrebam kratkotrajnega parkiranja, po drugi strani pa povzroča stalne prekomerne hrupne obremenitve in onesnaževanje z avtomobilskimi izpusti.

Pripombo so dali:

- Marko Vičič, Gubčeva 10
- Zdenka Najdič, Žibertova 19
- Miha Levanič, Lepodvorska 14
- Vladimir Šeme, Žibertova 17
- Dominik S. Černjak, Žibertova 1
- Alenka Cibic, Žibertova 11

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Danes je v območju 16 legalnih parkirnih mest in 32 nelegalnih, torej parkira v tem območju skupno 48 avtomobilov. Po novem je predvidenih 28 parkirnih mest, kar pomeni, da se bo število legalnih parkirnih mest na terenu povečalo, število parkiranih avtomobilov pa zmanjšalo, ker se bo način parkiranja uredil s prometnimi predpisi. Za vse ostale bo poskrbljeno v parkirni hiši pod terenom.

Glede na lokalni značaj centra se sicer pričakuje, da bo večina obiskovalcev prišla peš.

I. 34. Pripomba v zvezi s parkirnimi mesti za okoliške stanovalce

Vsebina pripombe:

Uredi naj se tudi parkirna mesta za okoliške stanovalce.

Pripombo so dali:

- Mestni svet MOL – Gomišček
- Odbor za urejanje prostora in urbanizem
- Četrtna skupnost Šiška

Stališče:

Pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

V okviru parkirnih etaž pod terenom bo urejenih dodatnih 50 parkirnih mest za pokrivanje parkirnih potreb v okolici oz. v območju Stare Šiške. Podobno je bilo s prostorskim aktom zagotovljeno v sosednjem kareju (Slovenijavino).

I. 35. Pripomba na poimenovanje novega lokalnega centra

Vsebina pripombe:

Ime nove zazidave »Center Bellevue«, ki si ga je mestna uprava sposodila od propadajočega hotela na drugi strani Celovške ceste, ni ustrezno.

Pripombo so dali:

- Niko Dolenc, Gubčeva 18

Stališče:

Pripomba se ne upošteva.

Obrazložitev:

»Center Bellevue« je delovno ime za rekonstrukcijo kareja, ki ga je izbral avtor predlagane rešitve in ne mestna uprava. Poimenovanje naj bi, med drugimi ukrepi, prispevalo k ustvarjanju nove razpoznavnosti lokacije kot novega središča širšega območja in nadomestilo dosedanja poimenovanja iz industrijskega obdobja Alko in Fructal. Delovno ime sicer ni uradno poimenovanje.

I. 36. Pripomba na faznost in postopek sprejemanja OPPN

Vsebina pripombe:

Podpiram določila, ki govorijo o enofaznem urejanju območja. V primeru, da bi se ta določila v postopku

sprejemanja OPPN spremenila, želim, da se me kot stranko v postopku o tem takoj obvesti.

Pripombo so dali:

- GAMA d.o.o., Celovška 38 (Stojan Jakin)

Stališče:

Pripomba se upošteva.

Obrazložitev:

Postopek sprejemanja OPPN poteka v skladu z zakonskimi določili.

II.

DOPOLNITEV AKTA OD DOPOLNJENEGA OSNUTKA DO PREDLOGA

V predlogu OPPN so na podlagi podanih pripomb in pridobljenih mnenj od pristojnih nosilcev urejanja prostora vsebinsko dopolnjena in spremenjena določila o naslednjih vsebinah:

- Priključek Frankopanske ulice na Celovško cesto se zoži s 6m na 4m, na jugovzhodni strani pa se uredi pločnik širine 2m.
- Ob Celovski cesti se zasadi drevored na liniji med predvideno kolesarsko stezo in pločnikom.
- Za program objektov ob Celovski cesti se v 9. členu bolj jasno napiše, da je enak, kot v ostalem parternem delu (pritličje in medetaža).
- Višina obeh vertikal nad parternim delom se zmanjša z 18 nadstropij na 15 stanovanjskih nadstropij in teraso za instalacije in skupno delno pokrito teraso.
- Skladno z zahtevami nosilcev urejanja prostora, pridobljenimi v postopku pridobivanja mnenj, so prilagojene določbe v zvezi z racionalno rabo energije in naravnih virov, vodovodom, kanalizacijo ter varstvom kulturne dediščine.
- Spremenijo se določbe v zvezi s programom komunalnega opremljanja.

III.

BESEDILO TISTIH DOLOČB DOPOLNJENEGA OSNUTKA ODLOKA, ZA KATERE SE PREDLAGAJO SPREMEMBE ALI DOPOLNITVE V PREDLOGU ODLOKA

Besedilo, ki je novo, je označeno **krepko**, besedilo, ki se črta, je označeno **prečrtano**.

"Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07

in 70/08 - ZVO-1B) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na seji dne sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

- območje OPPN,
- **vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,**
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- ~~vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,~~
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
- program opremljanja zemljišč za gradnjo,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN ter
- usmeritve za določitev meril in pogojev po izvedbi OPPN.

2. člen

(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)

Z OPPN se predvidi prostorska ureditev v delu območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška, ki vključuje odstranitev obstoječih objektov, gradnjo novih objektov, prenovo in rekonstrukcijo objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin, ureditev površin za igro otrok in športnih površin ter gradnjo prometne, energetske, telekomunikacijske in komunalne infrastrukture.

3. člen

(sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Kartografski del

1. Izsek iz dolgoročnega plana

-

M 1:5.000

2.	Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora	M 1:1.000
3.	Načrt območja z načrtom parcelacije	
3.1	Katastrski načrt s prikazom območja OPPN	M 1: 500
3.2	Geodetski načrt s prikazom območja OPPN	M 1: 500
3.3	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu	M 1:500
3.4	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu	M 1:500
3.5	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na situaciji	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Ureditvena situacija	M 1:500
4.2	Ureditvena situacija – pritličje	M 1:500
4.3	Ureditvena situacija – 1. klet	M 1:500
4.4	Ureditvena situacija – 2. in 3. klet	M 1:500
4.5	Značilni prerezi	M 1:500
4.6	Značilni pogledi	M 1:500
4.7	Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija	M 1:500
4.8	Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi	
	in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom	M 1:500
4.9	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500
4.10	Načrt odstranitve objektov	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

8. Izvleček iz strateškega prostorskega načrta
9. Prikaz stanja v prostoru
10. Strokovne podlage
11. Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
12. Obrazložitev in utemeljitev OPPN
13. Program opremljanja zemljišč
14. Povzetek za javnost

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelal Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o., Ljubljana, pod številko projekta 303-08 v ~~februarju~~ **oktobru** 2009.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg območja OPPN

Območje OPPN obsega ~~naslednja~~ zemljišča ali dele zemljišč v katastrski občini Spodnja

Šiška:

s parcelnimi številkami: 1131/1, 1131/3, 1131/5, 1133/1, 1133/2, 1133/3, 1133/4, 1133/5, 1133/6, 1133/7, 1133/8, 1130/1, 1130/2, 1130/3, 1129/1, 1129/2, 1249/1-del, 1119/4-del, 1119/5, 1172-del in 1128-del.

Površina območja OPPN znaša 9.800 m².

2. Meja

Meja območja OPPN poteka v k.o. Spodnja Šiška. Prične se na jugozahodnem delu območja v točki št. 1, ki se nahaja v jugozahodnem oglišču parcele št. 1249/1, od koder poteka po jugovzhodnem robu Frankopanske ulice in parcele št. 1249/1 do točke št. 4. Tu se obrne in poteka proti vzhodu do točke št. 5, nato pa naprej po jugovzhodnem robu cestišča Frankopanske ulice do točke št. 6. Tu se obrne in poteka po severovzhodnem robu cestišča Gubčeve ulice do točke št. 9. Tu se obrne in poteka po severozahodnem robu cestišča Žibertove ulice do parcele št. 1119/5 in nato po njenem severozahodnem robu ter naprej v ravnem poteku do točke št. 17 na robu parcele št. 1446/1. Tu se obrne in poteka po jugozahodnem robu zazidave ob Celovski cesti in severovzhodnem robu parcele št. 1446/1 do izhodiščne točke št. 1.

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije po horizontalnem državnem koordinatnem sistemu D48/GK.

Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnega načrta 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«.

~~III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV~~

III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN leži v težišču radikalno prenavljajočega se območja in obsežnega novega stanovanjskega predela mesta v pasu med Celovško cesto in železnico od Ruske do Gasilske ceste, obenem pa na strateški točki križanja glavnih pešpoti z avtobusno postajo in prehodom za pešce na Celovski cesti ter na vstopu v območje Hale Tivoli in parka Tivoli. Strateška centralna lega in programske potrebe širšega prostora so narekovale, da se industrijski obrat na tej lokaciji odstrani in nadomesti z izgradnjo novega lokalnega centra, ki bo pomenil obogatitev trenutno nezadovoljive programske slike širšega območja. Lokalni center je zaradi boljše čitljivosti prostora in doseganja mestne gostote označen z vertikalnim poudarkom dveh stanovanjskih stolpnic.

Nova zazidava bo v skladu z rekonstrukcijo celotnega območja prispevala k posodobitvi prometne ureditve z novimi parkirnimi mesti ob obodnih ulicah in v kletih novih objektov **ter z novo povezavo Frankopanske ulice na Celovško cesto.**

Predvidena je sanacija komunalne infrastrukture.

IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

8. člen
(dopustni posegi)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- odstranitve obstoječih naprav in objektov,
- gradnja novih objektov,
- rekonstrukcija, dozidava in sprememba namembnosti obstoječih objektov Frankopanska ulica 5 in 9,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin.

9. člen
(načrtovani objekti in površine)

1. Namembnost objektov

V kletnih etažah so predvidena parkirišča in servisni ter tehnični prostori:

12420 Garažne stavbe

V pritličju in medetaži novega objekta ter v prenovljenih objektih Frankopanska ulica 5 in 9 je predviden javni program:

12112 Gostilne, restavracije in točilnice

12201 Stavbe javne uprave

12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic

12203 Druge upravne in pisarniške stavbe

12301 Trgovske stavbe

12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti

V nadstropjih novega objekta, **z izjemo dela horizontale ob Celovški cesti**, je predvidena izključno stanovanjska namembnost, **v njegovem pritličju in medetaži pa stanovanjski vhodi ter vertikalna jedra:**

11221 Tri- in večstanovanjske stavbe

V nadstropjih novega objekta **je v delu horizontale** ob Celovški cesti ~~je~~ predviden javni program:

12203 Druge upravne in pisarniške stavbe

2. Zazidalna zasnova

V območju OPPN je predviden nizek parterni del, na katerega sta postavljena dva vertikalna in horizontalen stavbni volumen.

Parterni del nove zazidave ima pritličje in medetažo. Sledi značilni karejski zazidavi širšega območja in definira urbane prostore ulic. V njem je nakupovalna galerija, ki deluje kot lokalni oskrbni center, ob Celovški cesti pa je razstavni salon. V nakupovalni galeriji je pokrita nakupovalna ulica, ki poteka diagonalno od piazzette ob križišču Celovška-Frankopanska do vhoda v stanovanjski stolpnici ob križišču Gubčeva-Žibertova. Ob njej so nanizani večja trgovina z živili, manjše specializirane trgovine in lokali za storitvene

dejavnosti, gostinski lokali, agencije in manjši poslovni prostori. V prečni smeri je med Frankopansko in Žibertovo ulico predvidena ožja pasaža. Na križanju obeh komunikacij je manjša razširitev, kjer se lahko postavijo gostinske mize in prirejajo manjši dogodki.

Trije stanovanjski volumni nad parternim delom so namenjeni za stanovanja višjega standarda in večjih kvadratur. Dve stanovanjski vertikali sta postavljeni v severovzhodni del kareja, tako da sta odmaknjeni od hrupne Celovške ceste in da ne zastirata pogledov stanovanjski stolpnici ob Žibertovi ulici, med njima pa so nepravilno razporejene več etažne terase. Na južni strani je vzdolž Frankopanske ulice na parterni del postavljena stanovanjska horizontala, ki se na Gubčevi ulici in proti Celovski konča z manjšim previsom. V delu horizontale proti Celovski cesti so, zaradi večje izpostavljenosti proti hrupu, pisarniški prostori.

Ob Frankopanski ulici sta ohranjeni obe obstoječi poslovni stavbi Frankopanska ulica 5 in 9. Med njima je kot del parternega stavbnega volumna dodana še nova modernistično oblikovana poslovna stavba, ki skriva uvoz v kleti s parkirnimi mesti. Tri arhitekturno zanimive in raznolike stavbe ustvarjajo prijetno in humano atmosfero Frankopanske ulice. Obe ohranjeni stavbi obogatita prostor s historičnim spominom na obdobje pred rekonstrukcijo. V stavbi Frankopanska ulica 5, ki je bila zgrajena kot gostinski objekt, se lahko ponovno uredi gostinski lokal in nadomesti tradicionalno gostilno Keršič, ki bo zaradi predvidene razširitve Celovške ceste **perušenaodstranjena**. Na zahodni, slabo oblikovani fasadi, se prizida steklenjak 10 x 10 m, ki ima enak prečni profil kot obstoječa stavba z dvokapno streho. V steklenjaku se uredi zimski gostinski vrt, pred njim pa se lahko uredi letni gostinski vrt kot del vstopne piazzette v nakupovalno galerijo.

3. Zasnova zunanje ureditve

Ob obodnih ulicah so predvideni pločniki z drevesi in parkirna mesta.

Celovška cesta se bo predvidoma razširila, zato se **peruši** **odstrani** objekte ob Celovski cesti. Razširitveni rezervat je do realizacije razširitve Celovške ceste urejen kot zelena površina z drevjem. **Na liniji med predvideno kolesarsko stezo in pločnikom se zasadi drevored.** Vzdolž predvidene kolesarske steze in pločnika razširjene Celovške ceste so v novem objektu predvidene javne arkade.

Na strehi parternega dela je predvidena ureditev internega parka za stanovalce z igriščem za najmlajše otroke.

Na vstopu v nakupovalno galerijo s Celovške ceste je piazzetta z drevjem in letnim gostinskim vrtom.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – pritličje«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – 1. klet«, št. 4.4.» Ureditvena situacija – 2. in 3. klet«, št. 4.5. »Značilni prerezi« in št. 4.6. »Značilni pogledi«.

10. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

V območju OPPN je dopustna postavitve naslednjih nezahtevnih objektov:

- senčnica ali steklenjak v sklopu gostinskega vrta ob Frankopanski ulici ali v sklopu parkovne ureditve na strehi parternega dela.

V območju OPPN je dopustna postavitve naslednjih začasnih objektov:

- odprt sezonski gostinski vrt.

V območju OPPN je dopustna postavitve naslednje urbane opreme:

- skulptura, otroško igrišče, vodnjak oziroma okrasni bazen.

Nezahtevni in enostavni objekti ne smejo biti nameščeni na intervencijskih površinah in morajo biti oblikovani skladno z novimi objekti.

11. člen

(pogoji za oblikovanje novih objektov)

Parterni del z javnim programom, ki definira prostore obodnih ulic in predstavlja podstavek stanovanjskih volumnov, ima fasadne stene in slope finalno obložene z masivnejšimi materiali (kamen, vidni beton,...), vmes pa so večje zastekljene odprtine vhodov in izložb. Lokali, ki ne zahtevajo večje svetle višine, imajo lahko medetažo.

Stanovanjski volumni nad parternim delom imajo prezračevano fasado iz lažjih fasadnih plošč. Stanovanja so velika in so s panoramskimi okni po celi višini in s prostornimi ložami orientirana proti jugovzhodu. Lože in druga okna se po trenutni želji stanovalcev zastirajo s perforiranimi drsnimi paneli, ki so iz enakega materiala in enake barve, kot fasade.

Med obema vertikalama so **na jugovzhodni polovici** v nepravilnem redu razporejene velike terase z dvojno višino, ki so intenzivno ozelenjene, tudi z višjo vegetacijo in popenjkami, ograje pa so popolnoma transparentne, tako da je ustvarjen vtis visečih vrtov. Teraso so obdelane v betonu in grobo obdelanem kamnu. **Med obema vertikalama so na severozahodni polovici dvigala s predprostorom in instalacijskimi jaški.**

Na terasni etaži obeh vertikal ni stanovanj in je namenjena instalacijskim prostorom ter skupni, delno pokriti rekreacijski terasi s pomožnimi prostori.

Na strehah je dopustna postavitve oblikovno ustrezno zastrtih tehničnih naprav. Klimatske naprave se lahko postavljajo samo na posebej pripravljena zakrita mesta.

Možne so spremembe tlorisov, prerezov in fasad v okviru dovoljenih zunanjih gabaritov.

Postavitve in oblikovanje napisov na objektu morata biti določena v arhitekturnih načrtih fasad. **Na jugozahodni fasadi previsnega dela objekta ob Celovški cesti je na celotni površini možno namestiti večji elektronski reklamni pano.**

Stavbe morajo biti izvedene s skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03-~~in~~, 33/07 – ZPN-ačrt **in 77/09 – odločba US**).

12. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Pešpoti, ploščadi in klančine so tlakovane in opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene. Na novo zasajena drevesa morajo imeti minimalni prsni obseg 20 cm.

Na stanovanjsko enoto je ~~potrebno~~**treba** na ozelenjeni strehi parternega dela urediti najmanj 15 m² zelenih površin s prostorom za igro mlajših otrok do 12 let v velikosti 400 m². Del igral mora biti primeren za igro otrok na invalidskih vozičkih. Debelina sloja zemlje

naj bo 0,60 m, na mestih, kjer so zasajena drevesa, pa najmanj 1,5 m.

Zunanje ureditve morajo biti izvedene s skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (**Uradni list RS, št. 97/03, 33/07 – ZPNačrt in 77/09 – odločba US**).

Zasnova zunanje ureditve je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija« in št. 4.2. »Ureditvena situacija – pritličje«.

13. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

1. Tlorisni gabariti:

~~Tlorisni gabariti so:~~

- ~~— kletni del: 97 x 49 m, ob Frankopanski ulici razširitev za rampo 3 m v dolžini 24 m in v 1. kleti razširitev pod poslovni objekt 14 m v dolžini 17 m,~~
- ~~parterni del~~ (pritličje in medetaža (**parterni del**): 97 x 45 m, ob Frankopanski ulici razširitev za rampo 3 m v dolžini 24 m in razširitev za poslovni objekt z uvozom v kleti 14 m v dolžini 17 m, ob zahodni fasadi objekta Frankopanska ulica 5 steklenjak 10 x 10 m, ob Celovski cesti arkade širine 3 m po celotni višini;
- **nadstropja (vertikalni del): 17 x 17 m, lože 17 x 1,5 m na jugovzhodni strani, viseči vrtovi med njima na jugovzhodni strani 8 x 8 m, dvigala s predprostorom in instalacijskimi jaški med njima na severozahodni strani 8 x 8 m;**
- **nadstropja** (horizontalni del ~~(nad parternim delom)~~): 13 x 105 m (od tega previs proti Celovski cesti 3 m in proti Gubčevi ulici 5 m);
- ~~vertikalni del: 17 x 17 m, viseči vrtovi med njima 8 x 14 m~~ **kleti: 97 x 49 m, ob Frankopanski ulici razširitev za rampo 3 m v dolžini 24 m in v 1. kleti razširitev pod poslovni objekt 14 m v dolžini 17 m.**

2. Višinski gabariti:

~~Višinski gabariti so:~~

- ~~— kletni del: 3 etaže, globina kletnih etaž je največ 10 m pod terenom,~~
- ~~parterni del~~ (pritličje in medetaža (**parterni del**): višina venca je največ 8 m, višina steklenjaka je enaka kot dvokapnica objekta Frankopanska ulica 5;
- ~~horizontalni~~ **nadstropja (vertikalni del): 15 stanovanjskih nadstropij in terasna etaža za instalacije in skupno teraso, višina venca je največ 49 m nad parternim delom;**
- **nadstropja (horizontala): 2 nadstropji, višina venca je največ 7 m nad parternim delom;**
- ~~vertikalni del: 18 nadstropij, višina venca je največ 55 m nad parternim delom~~ **kleti: 3 etaže, globina zadnje 3. kleti je največ 10 m pod terenom.**

3. Višinske kote terena in pritličja

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest:

- Gubčeva ulica je na 300,00 m n.v.,
- Žibertova ulica se proti Celovski cesti najprej rahlo dvigne na 300,30 m n.v., nato pa po stopnicah oziroma klančini preide na nivo pločnika ob Celovski cesti na 301,50 m n.v.,
- Frankopanska ulica se proti Celovski cesti najprej rahlo dvigne na 300,30 m n.v., nato pa v strmejšem naklonu na nivo Celovške ceste na 301,20 m n.v.,

- arkade ob Celovski cesti so na 301,50 m n.v.

Kota pritličja **parternega dela** objekta je 300,30 m n.v.

Kota pritličja **parternega dela** objekta ob Celovski cesti je 301,50 m n.v.

Višinska regulacija je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7. »**PometnoPrometno** tehnična situacija, idejna višinska regulacija«.

4. Kapacitete

Površina ureditvenega območja:	—	9.800 m ²
Površina objektov:		33.800 m ² BTP maksimalno
Novi objekt		33.000 m ² BTP maksimalno
nad nivojem terena		18.000 m ² BTP maksimalno
pod nivojem terena		15.000 m ² BTP maksimalno
Obstoječi objekt Frankopanska ulica 5 pisarne (restavracija)	—	300 m ² BTP
steklenjak		100 m ² BTP maksimalno
Obstoječi objekt Frankopanska ulica 9 pisarne		400 m ² BTP
Maksimalno število stanovanj:		78

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – pritličje«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – 1. klet«, št. 4.4. ~~»~~ Ureditvena situacija – 2. in 3. klet«, št. 4.5. »Značilni prerezi« in št. 4.6. »Značilni pogledi«.

14. člen (posegi na obstoječih objektih)

Objekta Frankopanska ulica 5 in 9 se ohranita **in prenovita**. Možna je sprememba namembnosti objekta Frankopanska ulica 5 za gostinsko dejavnost. Na zahodni strani objekta Frankopanska ulica 5 se lahko prizida steklenjak z zimskim gostinskim vrtom velikosti ~~10x~~**10 x** 10 m in enakega profila kot obstoječa stavba z dvokapno streho.

15. člen (odstranitve objektov)

V območju OPPN je predvidena odstranitev vseh objektov, razen objektov Frankopanska ulica 5 in 9. Skupna površina odstranjenih objektov je 8.920 m² BTP:

- objekt Celovška cesta 38~~;~~, 1.315 m² BTP (~~parceli v k.o.~~**katastrska občina** Spodnja Šiška~~-št.~~, **parcelni številki**: 1129/1 in 1129/2~~;~~);
- objekt Frankopanska ulica 1~~;~~, 705 m² BTP (~~parcele v k.o.~~**katastrska občina** Spodnja Šiška~~-št.~~, **parcelne številke**: 1130/1, 1130/2 in 1130/3~~;~~);

- objekt Frankopanska ulica 5a~~z~~, 6.900 m² BTP (~~parcele v k.o.~~ **katastrska občina** Spodnja Šiška~~-št.~~, **parcelne številke**: 1133/1, 1133/3, 1133/7 in 1131/3).

Odstranitev vseh objektov se mora izvesti v eni fazi.

Odstranitev objektov je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.10. »Načrt odstranitve objektov«.

IV. NAČRT PARCELACIJE

16. člen (načrt parcelacije)

Zemljišče, namenjeno za gradnjo, meri 5.786 m² in obsega zemljišča v k.o. Spodnja Šiška ~~pare. št.~~ **s parcelnimi številkami**: 1131/3, 1133/1-del, 1133/3, 1133/4, 1133/5, 1133/7-del in 1133/8 (P1, P1a, P1b, P1d, P1e, P4 in P8a).

Zemljišče obstoječega objekta Frankopanska 5 meri 426 m² in obsega zemljišča v k.o. Spodnja Šiška ~~pare. št.~~ **s parcelnima številka**ma: 1131/1-del in 1133/1-del (P2, P2a in P2b).

Zemljišče obstoječega objekta Frankopanska 9 meri 264 m² in obsega zemljišča v k.o. Spodnja Šiška ~~pare. št.~~ **s parcelnimi številkami**: 1133/1-del, 1133/2, 1133/5, 1133/6 in 1133/7-del (P3 in P3a).

Zemljišče, namenjeno za gradnjo transformatorske postaje, meri 87 m² in obsega zemljišče v k.o. Spodnja Šiška ~~pare. št.~~ **s parcelno številko**: 1119/5 (P9 in P9a).

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnega načrta št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu«, 3.4. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu« in 3.5. »Načrt obodne parcelacije, ~~parcelacija~~ **parcelacije** zemljišč na situaciji«. Mejne točke parcel so opredeljene po horizontalnem državnem koordinacijskem sistemu D48/GK.

17. člen (površine javnega dobra in javne rabe)

1. Površine javnega dobra

Parcela za širitev Celovške ceste (P5) meri 742 m² in obsega zemljišča v k.o. Spodnja Šiška ~~pare. št.~~ **s parcelnimi številkami**: 1130/1-del, 1130/2-del, 1130/3-del, 1129/1-del, 1129/2-del in 1119/4-del.

Parcela za ureditev Frankopanske ulice (P6) meri 1178 m² in obsega zemljišče v k.o. Spodnja Šiška ~~pare. št.~~ **s parcelno številko**: 1249/1-del.

Parcela za ureditev Žibertove ulice (P7) meri 815 m² in obsega zemljišče v k.o. Spodnja Šiška ~~pare. št.~~ **s parcelno številko**: 1128-del.

Parcela za ureditev pločnika in dela parkirišča ob Žibertovi ulici nad kletnimi garažami (P1a) meri 405 m² in obsega zemljišča v k.o. Spodnja Šiška ~~pare. št.~~ **s parcelnimi številkami**: 1133/1-del, 1133/3-del in 1129/1-del.

Parcela za ureditev Gubčeve ulice (P8) meri 502 m² in obsega ~~zemljišča~~**zemljišče** v k.o. Spodnja Šiška ~~pare. št. s~~ **parcelno številko**: 1172-del.

Parcela za ureditev pločnika in dela parkirišča ob Gubčevi ulici (P8a) meri 285 m² in obsega zemljišča v k.o. Spodnja Šiška ~~pare. št. s~~ **parcelnima številka**ma: 1133/1-del in 1133/4-del.

2. Površine javne rabe

Parcela prehoda za intervencijska vozila s klančino nad poglobljeno ~~trafo~~**transformatorsko** postajo na koncu Žibertove (P9a) meri 35 m² in obsega zemljišče v k.o. Spodnja Šiška ~~pare. št. s~~ **parcelno številko** 1119/5, ~~k.o. Spodnja Šiška~~

Površine, namenjene javnemu dobru in javni rabi, so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu«, 3.4. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč na geodetskem načrtu« in 3.5. »Načrt obodne parcelacije, ~~parcelacij~~**parcelacije** zemljišč na situaciji«.

~~V~~**VI.** ETAPNOST IZVEDBE **PROSTORSKE UREDITVE**

18. člen (etapnost gradnje)

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

Pred gradnjo novega objekta je obvezna odstranitev vseh za odstranitev predvidenih objektov v območju OPPN.

VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen (ohranjanje kulturne dediščine)

Ohrani se objekt Hiša Frankopanska ulica 5 (EŠD 25501).

Ker ureditev posega na registrirano arheološko najdišče Ljubljana – Antični vodovod pod Šišenskim hribom (EŠD 14891), je ~~potrebno~~**treba** v fazi priprave PGD dokumentacije zemljišče predhodno arheološko raziskati v smislu vrednotenja arheološkega potenciala in rezultate upoštevati v PGD dokumentaciji. Na podlagi rezultatov teh raziskav se lahko opredelijo nadaljnje morebitne potrebne raziskave, ki morajo biti izvedene pred gradnjo.

Za poseg v objekt kulturne dediščine Hiša Frankopanska ulica 5 ter za izvedbo arheoloških raziskav je treba pridobiti soglasje pristojnega organa skladno s predpisi o varstvu kulturne dediščine.

~~VII~~

VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

20. člen
(varstvo okolja, naravnih virov in ohranjanje narave)

1. Splošno

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

2. Varstvo vode in podzemne vode

Območje OPPN je na vodovarstvenem območju, in sicer na širšem območju vodnega telesa vodonosnika Ljubljanskega polja z oznako VVO III, zato je ~~potrebno~~ **treba** dosledno upoštevati vse pogoje iz Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04 in 7/06).

Izkope, objekte ali naprave je treba graditi 2 m nad srednjo gladino podzemne vode, povprečje zadnjih 10 let. Izjemoma je dovoljena gradnja, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več ~~kakor~~ **kot** 10 odstotkov. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje.

~~Potrebno~~ **Treba** je upoštevati Pravilnik o ~~gradnjah na vodovarstvenih območjih, ki se lahko izvedejo samo na podlagi vodnega soglasja in po dokumentaciji, ki je potrebna~~ **vsebini vlog** za pridobitev **projektnih pogojev in pogojev za druge posege v prostor ter o vsebini vloge za izdajo** vodnega soglasja (Uradni list RS, št. ~~62/04~~ **25/2009**).

Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne ~~odpadne~~ **odpadne** in padavinske ~~odpadne~~ vode (Uradni list RS, št. 109/07 in 33/08) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vodo in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 47/05 in 45/07).

Odvajanje očiščene padavinske vode iz utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin objektov s ponikanjem preko lovilcev olj in odvajanje padavinske vode s strešnih površin s ponikanjem vode skozi tla je dovoljeno ob pogoju, da je dno ponikalnice vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode, glede na povprečje zadnjih 10 let. Ponikalnice morajo biti locirane izven vpliva vozni in manipulativnih površin.

Za vrtanja in izvedbo vodnjakov za geomehanske preiskave je ~~potrebno~~ **treba** na podlagi analize tveganja, načrtovati zaščitne ukrepe tako, da je tveganje za onesnaževanje vodnega telesa sprejemljivo.

Sanitarije na gradbišču morajo biti priključene na javno kanalizacijsko omrežje. Dovoljena je uporaba kemičnih stranišč.

Parkirišča morajo biti urejena z dvignjenimi betonskimi robniki, odvajanje voda mora potekati preko standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

Skladiščenje okolju nevarnih snovi je na vodovarstvenih območjih prepovedano. Snovi, ki se v objektu skladiščijo morajo biti opredeljene v skladu z veljavnimi predpisi kot potencialno nevarne ali nenevarne.

Uporaba gradbenih materialov, iz katerih se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena.

Odvajanje padavinskih vod z urbanih površin je ~~potrebno~~**treba** urediti v skladu z 92. členom Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 110/02 – ZGO-1, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZV-1, 57/08) in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z območja urejenih površin.

Vse padavinske vode z javnih cest morajo biti speljane in očiščene na način, kot to predvideva Uredba o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05).

Vse komunalne odpadne vode in morebitne tehnološke odpadne vode se mora odvajati v kanalizacijske odvodne sisteme, ki morajo poleg zbirnega in prenosnega omrežja obsegati tudi naprave za ustrezno čiščenje voda pred izlitjem v odvodnike. Zaradi zagotavljanja potrebnih pogojev za nemoteno delovanje teh naprav, morajo biti posebej onesnažene torej tehnološke odpadne vode pred izpustom v sistem nevtralizirane oziroma predčiščene do tiste mere, ki jih sistem dopušča.

Za garažne stavbe je ~~potrebno~~**treba** pridobiti vodno soglasje.

Za vsak poseg, ki bi lahko trajno ali začasno vplival na vodni režim ali stanje voda, je ~~potrebno~~**treba** v skladu s 150. členom Zakona o vodah pridobiti vodno soglasje.

3. Varstvo zraka

Odvod zraka iz podzemnih delov bo izveden na nivoju terena ob obodnih cestah.

Med gradnjo je ~~potrebno~~**treba** preprečevati nekontrolirano prašenje.

4. Varstvo pred hrupom

Pri načrtovanju objektov je ~~potrebno~~**treba** upoštevati Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05 ~~in~~, 34/08). Okna v stanovanjskem in poslovnem delu morajo imeti zvočno izolacijo $R_w=35$ dBA.

Za vire hrupa je treba v času intenzivnih gradbenih del izvajati meritve hrupa. V primeru, da bi meritve pokazale preseganje dovoljenih ravni hrupa, je treba zagotoviti ustrezne dodatne zaščitne ukrepe.

5. Racionalna raba energije in naravnih virov

~~V predvidenih objektih je treba zagotoviti najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo pitno vodo z aktivno uporabo enega ali več virov obnovljive energije oziroma v skladu s Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 93/08).~~

V predvidenih objektih je treba zagotoviti učinkovito rabo vseh vrst energije in rabo obnovljivih virov energije v skladu z veljavno zakonodajo in z uporabo najboljše razpoložljive tehnologije.

Za zagotavljanje rabe obnovljivih virov energije za namen gretja, prezračevanja, hlajenja, pripravo tople vode in vseh vrst rabe električne energije je dovoljena aktivna uporaba enega ali več virov obnovljive energije v lastnih napravah, ali priključitev na naprave za pridobivanje toplote ali hladu iz obnovljivih virov energije zunaj stavbe.

Za zalivanje zelenic in uporabo sanitarne vode je treba predvideti tudi možnost uporabe deževnice, ki naj se zbira v ustreznem zadrževalniku.

6. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in prevzemna mesta za odpadke so ločena in so urejena na nivoju terena ob Frankopanski in Žibertovi ulici. Zbirna mesta so urejena v objektu, prevzemna pa na javni površini ob ulici. Zbirna mesta so urejena tako, da je možno ločeno zbiranje odpadkov. Pri načrtovanju zbirnih in prevzemnih mest je ~~potrebno~~ **treba** upoštevati Odlok o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov (Uradni list RS, št. 102/04 in 72/08).

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

Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za odpadke je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija«.

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

21. člen

(~~obramba~~**rešitve in ukrepi za obrambo** ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ~~in varstvo~~, **vključno z varstvom** pred požarom)

1. Varstvo pred potresi

Predvideni objekti morajo biti načrtovani potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja 8c.

2. Varstvo pred požari

V fazi izdelave projektne dokumentacije je treba izdelati študijo požarne varnosti in pridobiti požarno soglasje k projektnim rešitvam.

Do ohranjenih in novih objektov morajo biti urejeni dostopi in površine za delovanje intervencijskih vozil v skladu s standardom SIST DIN 14090.

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s talnimi hidranti. Začetnemu gašenju požara je namenjeno notranje hidrantno omrežje.

Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.8. »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom«.

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

22. člen

(prometno urejanje)

1. Prometne ureditve

Predvidena prometna ureditev obsega ureditve v ožjem območju gradnje in na obodnih javnih cestah.

V ožjem območju je predviden uvoz v podzemno parkirno hišo s Frankopanske ulice ter uvoz v skladišče trgovine z Žibertove ulice. **Ob jugovzhodni strani Žibertove ulice je nad kletjo novega objekta predvidena razširitev za pločnik in parkirišča.**

Ob Celovski cesti je predviden koridor za razširitev ceste, ki se do celovite rekonstrukcije uredi kot zelenica.

Frankopanska ulica je dvosmerna od Gubčeve ulice do uvoza v podzemno parkirno hišo, od tu naprej pa je enosmerna. ~~Široka~~**Vozišče** je ~~6~~**široko 4** m. ~~Severozahodna stran~~**Na obeh straneh** ulice ~~ima je~~ pločnik širine **1,6 - 2** m, v dvosmernem delu pa je ob ~~njem~~**severovzhodni strani** še vzdolžno parkiranje širine 2,5 m z vmesnimi drevesi.

Gubčeva ulica je dvosmerna in je široka 6 m. Jugozahodna stran Gubčeve ulice ima pločnik širine 2 m, zelenico z drevoredom širine 2 m in vzdolžno parkiranje širine 2,**55** m.

Žibertova ulica je dvosmerna in je slepa. Široka je 5,6 m. Na koncu ulice je v sklopu dovoza v trgovino obračališče za vozila za odvoz smeti. Na Celovško cesto se preko klančine z 10 % naklonom priključi samo intervencijska pot širine 3 m za gasilska vozila. Na jugovzhodni strani ima ulica pločnik širine 2 m ter pravokotno parkiranje z vmesnimi drevesi v koritih. Ob jugovzhodni strani Žibertove ulice je nad kletjo novega objekta predvidena razširitev za pločnik in parkirišča.

2. Mirujoči promet

V OPPN je predvidenih **maksimalno** 395 parkirnih in garažnih mest (v nadaljevanju PM). Od tega je **maksimalno** 30 PM na nivoju terena in so namenjena za kratkotrajno parkiranje.

V okviru OPPN je ~~potrebno~~**treba** zagotoviti zadostno število PM, pri čemer je ~~potrebno~~**treba** upoštevati naslednje normative:

11221 Tri- in večstanovanjske stavbe: 2PM / stanovanje + 10% na terenu za obiskovalce

12112 Gostilne, restavracije in točilnice: 1PM / 6 sedežev + 1PM / tekoči meter točilnega pulta

12201 Stavbe javne uprave: 1PM / 50 m² BTP

12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic: 1PM / 50 m² BTP

12203 Druge upravne in pisarniške stavbe: ~~1~~PM / 50 m² BTP

12301 Trgovske stavbe: 1PM / 50 m² BTP

12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti: 1PM / 50 m² BTP

Predvideti je ~~potrebno~~**treba** 50 PM za zmanjšanje primanjkljaja parkirnih mest za prebivalce iz sosednjih območij.

Najmanjša velikost parkirnega mesta pri pravokotnem parkiranju je 2,5 x 5 m, pri vzdolžnem parkiranju pa 2,3 x 6 m.

Parkirna mesta rezervirana za vozila oseb z invalidskimi vozički morajo biti urejena v skladu s Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavbah (**Uradni list RS, št. 97/03**).

3. Idejna višinska regulacija

Višine zunanje ureditve in pritličij objektov se navezujejo na višine obodnih cest in pločnikov.

Višinska razlika do Celovške ceste je izvedena na koncu Žibertove ulice s stopnicami in klančino, na koncu Frankopanske ulice pa s klančino.

Višinska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.7. »Prometno tehnična situacija, idejna višinska regulacija«.

23. člen (komunalno in energetska urejanje)

1. Splošni pogoji

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

- novi objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno, energetska in telekomunikacijsko infrastrukturo omrežje, in sicer kanalizacijsko, vodovodno, vročevodno, elektroenergetsko in telekomunikacijsko omrežje. Priključitev se izvede po pogojih posameznih upravljavcev komunalnih vodov,
- komunalni, energetski in telekomunikacijski vodi morajo praviloma potekati v javnih površinah in površinah v javni rabi,
- v primeru, ko potek v javnih površinah ni možen, mora **investitor oziroma** lastnik prizadetega **zasebnega** zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih komunalnih vodov na njegovem zemljišču, upravljavec posameznega komunalnega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- trase komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih objektov, vodov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov do ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- dopustne so spremembe tras posameznih **komunalnih** vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustreznejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora,
- glede na veliko gostoto vodov je na krajših odsekih možen potek vodov v isti trasi samo z vertikalnim odmikom po pogojih posameznih upravljavcev,
- obstoječe **komunalne** vode, ki se nahajajo v območju, je dopustno zaščititi, prestavljati, obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov,
- v primeru, da bo izvajalec del pri izvajanju del opazil neznano komunalno, energetska ali telekomunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih infrastrukturnih vodov,
- dopustna je uporaba vseh obnovljivih virov energije v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

2. Vodovod

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

Načrtovane objekte je ~~potrebno~~**treba** priključiti na obstoječe in novo vodovodno omrežje in zagotoviti požarno varnost.

Samostojni objekti bodo na javni vodovod priključeni preko priključne cevi in vodomernega jaška. Objekti nad skupno podzemno garažo bodo na javni vodovod priključeni preko več

priključnih cevi in vodomernih jaškov. ~~namesto~~**Namesto** vodomernega jaška lahko za vgraditev vodomeroi služi tudi poseben prostor v objektu, če izpolnjuje zahteve po internem pravilniku JP Vodovod-Kanalizacija d.o.o.: TIDD01 Projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema.

V vsakem vodomernem jašku ali posebnem prostoru objekta bo nameščen en vodomero ali en kombiniran vodomero, ki bo zagotavljal tudi obratovanje internega hidrantnega omrežja.

Poslovni deli objektov morajo imeti od stanovanjskega dela ločeno interno inštalacijo in ločen obračunski vodomero.

Nove vodovode je ~~potrebno~~**treba** opremiti s sektorskimi zasuni, zračniki, blatniki ter z nadtalnimi hidranti, če to ni mogoče, pa s talnimi hidranti v skladu s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/91 in Uradni list RS, št. 1/95 – Zsta, 95/99 – ZTPUS, 52/00 – ZGPro in 83/05). Kjer je to potrebno, **naj** se vgradijo hidranti tipa »hidrant-blatnik«, ki omogočajo prost iztok vode iz omrežja brez vmesnih zapiralnih elementov.

Prikazani vodovodni priključki so informativni. Izvedeni morajo biti po navodilu upravljavca in morajo biti vrisani v situaciji PGD in PZI.

V južnem robu Frankopanske ulice poteka NL DN100 iz leta 2005, ki se navezuje na primarni vodovod v vzhodnem robu Celovške ceste LŽ DN 400. Vzhodno od primarnega vodovoda poteka ob Celovski cesti še sekundarni vodovod LŽ DN 100. V južnem robu Žibertove ulice poteka vodovod LŽ DN 80 iz leta 1969, ki se navezuje na vodovod LŽ DN 80 v zahodnem robu Gubčeve ulice, ki je delno obnovljen z vodovodom NL DN 100.

Obnovi se odsek vodovoda v Gubčevi ulici po ~~PN~~**projektni nalogi VO-KA**, št. 2474 V, ~~JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o.,~~ april 1999. Vodovod v Žibertovi ulici ~~se obnovi~~**bo obnovljen po projektni nalogi VO-KA, št. 2510V, 3180K, oktober 2008**, z NL DN 100 in prestavi v severni rob voznega pasu ter na zahodu priključi na vodovod LŽ DN 100 ob Celovski cesti in na vzhodu na obnovljeni vodovod NL DN 100 v Gubčevi ulici. Nanj se ob objektu Žibertova 1 naveže obstoječi vodovod LŽ DN 80.

Pri ukinitvi obstoječih vodovodnih priključkov je treba izdelati projekt ukinitve vodovodnih priključkov.

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje k priključitvi posameznih objektov (Odlok o oskrbi s pitno vodo Uradni list RS, št. 17/06, 59/07) in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

3. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je obstoječa kanalizacija izvedena v mešanem sistemu. Padavinske vode s streh se odvajajo v javno kanalizacijo.

Po Žibertovi ulici poteka kanal DN 400, ki se obnovi ~~na isti poziciji in v isti dimenziji~~**.po projektni nalogi VO-KA, št. 2510V, 3180K, oktober 2008**. V severnem delu Gubčeve ulice poteka kanal DN 300, ki se prenove po projektni nalogi VO-KA, št. 3150K.

V južnem delu Gubčeve ulice poteka kanal DN 300, ki se priključi na kanal DN 500-600 v Frankopanski ulici. Kanala sta bila obnovljena leta 2005.

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

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

Pred priključitvijo na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

4. Plinovod

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključijo na sistem zemeljskega plina - nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z obratovalnim tlakom 100 mbar. Priključitev objektov na sistem oskrbe s plinom ni predvidena.

Na območju urejanja sta izvedena priključna plinovoda za objekt Frankopanska ulica 1 in Frankopanska ulica 5. Priključna plinovoda se navezuje na glavni distribucijski plinovod N10000 s potekom po Celovski cesti. Priključni plinovod za objekt Frankopanska ulica 1, ki je predviden za ~~rušitev~~**odstranitev**, se odstrani. Objekt Frankopanska ulica 5, ki ni predviden za ~~rušitev~~**odstranitev**, ohrani obstoječ priključni plinovod. Po obnovi se objekt Frankopanska ulica 5 za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključi na sistem daljinskega ogrevanja.

Pri projektiranju plinovodnega omrežja je ~~potrebno~~**treba** upoštevati Idejno zasnovo vročevodnega in plinovodnega omrežja za izdelavo OPPN za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška - Center Bellevue, št. R-35-D/6-2008, ki jo je novembra 2008 izdelal Energetika Ljubljana, d.o.o. Idejna zasnova je v tekstualnem in grafičnem delu sestavni del odloka o OPPN za obravnavano ureditveno območje. Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 65/07), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 25/08) in internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.

5. Vročevod

Objekti na obravnavanem območju se za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključijo na sistem daljinskega ogrevanja - vročevodno omrežje. Objekte je možno priključiti na vročevodno omrežje tudi za potrebe hlajenja.

Obstoječe glavno vročevodno omrežje, preko katerega se bo ~~vršila oskrba objektov~~**oskrbovalo objekte** na obravnavanem območju, poteka po Gubčevi ulici v dimenziji DN250. Zmogljivost obstoječega glavnega vročevodnega omrežja zadošča za priključitev in oskrbo objektov s toploto. Na območju ~~urejanja~~**OPPN** je izveden priključni vročevod za objekt Frankopanska ulica 9. Za priključitev predvidenih objektov na vročevodno omrežje bo treba izvesti priključne vročevode in glavno vročevodno omrežje po območju urejanja do obstoječega glavnega vročevodnega omrežja po Gubčevi ulici. Priključni vročevod za objekt Frankopanska ulica 9, ki ni predviden za ~~rušitev~~**odstranitev**, se ohrani.

Pri projektiranju vročevodnega omrežja in priključnih vročevodov za priključitev objektov

na območju OPPN na vročevodno omrežje je ~~potrebno~~**treba** upoštevati Idejno zasnovo vročevodnega in plinovodnega omrežja za izdelavo OPPN za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška - Center Bellevue, št. R-35-D/6-2008, ki jo je novembra 2008 izdelala Energetika Ljubljana, d.o.o. Idejna zasnova je v tekstualnem in grafičnem delu sestavni del odloka o OPPN za obravnavano ureditveno območje. Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu z internim dokumentom Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem.

6. Elektroenergetsko omrežje

Območje se z električno energijo oskrbuje iz transformatorske postaje TP539 Alko, ki se nahaja na začetku Žibertove ulice ob Celovski cesti in je poglobljena na nivo Celovške ceste.

Obstoječa transformatorska postaja se zaradi dotrajanosti ~~peruši~~**odstrani**.

Nova zazidava se bo napajala iz nove transformatorske postaje TP Bellevue, ki bo zgrajena na istem mestu in bo zaradi izpeljave pešpoti in intervencijske poti po Žibertovi ulici na Celovško cesto ustrezno poglobljena. Vgrajen bo transformator moči 2 × 1000 kVA. Dostop do nove TP Bellevue bo z Žibertove ulice in mora biti omogočen 24 ur na dan.

Potrebna je tudi položitev novih SN elektroenergetskih kablov, ki se bodo uvlekli v cevi novo zgrajene in obstoječe kabelske kanalizacije. Za položitev novih kablov je ~~potrebno~~**treba** zgraditi novo kabelsko kanalizacijo od RP25 Tržna do TP 0494 na Jami 5 in od nove TP Bellevue po Žibertovi ulici, z izvodom na nov objekt Center Bellevue, na Gubčevo ulico do obstoječega jaška KJ452.

Pri projektiranju elektro omrežja je ~~potrebno~~**treba** upoštevati idejno rešitev EE napajanje za OU ŠS 1/1-2 Stara Šiška, Bellevue, št. 52/08-DE LM, ki jo je decembra 2008 izdelal Elektro Ljubljana d.d.

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Objekte se priključi na telekomunikacijsko omrežje z Gubčeve ulice.

8. Javna razsvetljava

Vse javne povozne, parkirne, pohodne in manipulativne površine je treba opremiti z javno razsvetljavo. Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

Ob Celovski cesti poteka obstoječa javna razsvetljava v liniji med kolesarsko stezo in pločnikom. Ob razširitvi Celovške ceste bo predstavljena na novo linijo pločnika.

Ob Gubčevi ulici poteka obstoječa linija javne razsvetljave v severovzhodnem pločniku. Nekaj svetilk je tudi na objektu na drugi strani ulice, ki pa se ~~ruši~~**odstrani**. Nadomestne svetilke so predvidene v novi zelenici ob pločniku.

Ob Žibertovi ulici so svetilke javne razsvetljave na obstoječem objektu na jugozahodni strani ulice, ki pa se ~~ruši~~**odstrani**. Predvidena je nova linija svetilk ob robu pločnika.

Ob Frankopanski ulici je nekaj svetilk javne razsvetljave na objektih, ki ~~pa~~**se rušijo odstranijo**. Predvidena je nova linija svetilk na severovzhodni strani ulice.

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

Komunalna in energetska ureditev je razvidna iz grafičnega načrta 4.9. »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

XI. DOPUSTNA ODPSTOPANJA OD NAČRTOVANIH REŠITEV

24. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

1. Tlorisni gabariti

Pri horizontalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m, vendar objekt ne sme segati izven parcele za gradnjo. Odstopanje navznoter je lahko tudi večje, če je utemeljeno z arhitekturno zasnovo stavb in zunanje ureditve.

2. Vertikalni gabariti

Pri vertikalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m.

3. Prometne, komunalne, energetske, telekomunikacijske ureditve

Dopustne so 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.

4. Tlorisna ureditev, oblikovanje fasad, prerezov

Ureditev tlorisov, prerezov in pročelij objektov, vidna na grafičnih kartah OPPN, je samo orientacijsko prikazana.

XII. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

25. člen

(program opremljanja)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6768, v ~~februarju~~ **oktobru** 2009.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so 1. ~~202.777,11~~ **204.772,56** EUR;
- obračunski stroški za novo komunalno opremo so skupni stroški gradnje nove komunalne opreme (1. ~~202.777,11~~ **204.772,56** EUR), zmanjšani za druge vire financiranja (177. ~~047,87~~ **974,16** EUR). Drugi vir financiranja je komunalni prispevek iz dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue. Obračunski stroški za novo komunalno opremo so 1. ~~025.729,24~~ **026.798,40** EUR, od tega za novi objekt

1. ~~022.417,24~~ **EUR 023.469,07 EUR** in za obstoječi objekt Frankopanska ~~ulica~~ 5, vključno s predvidenim prizidkom, ~~3.312,00~~ **329,33 EUR**;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so ~~622.962,92~~ **621.804,87 EUR**, od tega za novi objekt ~~612.610,37~~ **611.461,61 EUR** in za obstoječi objekt Frankopanska ~~ulica~~ 5 vključno s predvidenim prizidkom ~~10.352,55~~ **343,26 EUR**;
 - obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so ~~1.648.692,16~~ **603,27 EUR**, od tega za novi objekt ~~1.635.027,61~~ **634.930,68 EUR** in za obstoječi objekt Frankopanska ~~ulica~~ 5, vključno s predvidenim prizidkom, ~~13.664,55~~ **672,59 EUR**;
 - obračunski stroški komunalne opreme za novi objekt, preračunani na m² parcele, so ~~282,18~~ **16 EUR/m²** (od tega ~~176,30~~ **48 EUR/m²** za novo komunalno opremo in ~~105,88~~ **68 EUR/m²** za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za novi objekt, preračunani na m² neto tlorisne površine, so ~~80,88~~ **EUR/m²** (od tega ~~46,81~~ **86 EUR/m²** za novo komunalno opremo in ~~34,07~~ **02 EUR/m²** za obstoječo komunalno opremo);
 - obračunski stroški komunalne opreme za obstoječi objekt Frankopanska ~~ulica~~ 5, preračunani na m² parcele, so ~~19,86~~ **92 EUR/m²** (od tega ~~13,25~~ **32 EUR/m²** za novo komunalno opremo in ~~6,61~~ **60 EUR/m²** za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za obstoječi objekt Frankopanska ~~ulica~~ 5, preračunani na m² neto tlorisne površine, so ~~12,30~~ **32 EUR/m²** (od tega ~~5,36~~ **39 EUR/m²** za novo komunalno opremo in ~~6,94~~ **93 EUR/m²** za obstoječo komunalno opremo);
 - obračunski stroški komunalne opreme za prizidek k obstoječemu objektu Frankopanska ~~ulica~~ 5, preračunani na m² parcele, so ~~113,83~~ **81 EUR/m²** (od tega ~~13,25~~ **32 EUR/m²** za novo komunalno opremo in ~~100,58~~ **49 EUR/m²** za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za prizidek k obstoječemu objektu Frankopanska ~~ulica~~ 5, preračunani na m² neto tlorisne površine, so ~~78,32~~ **29 EUR/m²** (od tega ~~5,35~~ **39 EUR/m²** za novo komunalno opremo in ~~72,97~~ **90 EUR/m²** za obstoječo komunalno opremo);
 - preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;
 - obračunska območja za vso novo komunalno opremo, razen za vročevodno omrežje, so enaka parcelam P1, P1a, P1b, P1d, P1e, P4 in P8a. Obračunska območja za novo vročevodno omrežje so enaka parcelam P1, P1a, P1b, P1d, P1e, P4, P8a, P2, P2a in P2b;
 - obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 9. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 9 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo: Določitev obračunskih območij in izračun nadomestitvenih stroškov, LUZ d.d., Verovškova 64, Ljubljana, avgust 2005, ki so na vpogled na Oddelku za ravnanje z nepremičninami Mestne uprave Mestne občine Ljubljana;
 - podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka: razmerje med merilom parcele in merilom neto tlorisne površine je 0,3 : 0,7. Faktor dejavnosti za novi objekt je 1, razen za kletne etaže namenjene parkiranju in servisnim prostorom, za katere se upošteva faktor dejavnosti 0,7, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste ter vodovodno omrežje. Faktor dejavnosti za obstoječi objekt Frankopanska ~~ulica~~ 5 vključno s predvidenim prizidkom je 1,3. Olajšav za zavezance ni;
 - v vseh stroških je vključen DDV;
 - za indeksiranje stroškov se uporabi povprečni letni indeks cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«. Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve programa opremljanja;

- ~~kolikor če~~ se bo novi objekt priključil na plinovodno omrežje, je strošek opremljanja kvadratnega metra parcele 8,8483 EUR/m² in strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta 5,99 EUR/m²;
- ~~kolikor če~~ bodo **neto tlorisne** površine ~~parcele in/ali neto tlorisnih površin~~ objektov večje/**oziroma** manjše od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo povečajo oziroma zmanjšajo skladno z izračunom v programu opremljanja;
- pri odmeri komunalnega prispevka ~~se upošteva~~ **treba upoštevati** zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

26. člen
(pogodba o opremljanju)

~~Investitor in~~ **Gradnjo komunalne opreme iz programa opremljanja lahko** Mestna občina Ljubljana **s pogodbo odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka po tem odloku.**

Investitor, ki pristopi k pogodbi o opremljanju, v skladu s programom opremljanja ~~skleneta pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor mora, skladno s pogodbo, urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetske infrastrukture ter zgrajeno~~ **zgradi vso načrtovano** komunalno opremo ~~s pripadajočimi zemljišči~~ **in pridobi potrebna zemljišča in to** neodplačno ~~prenesti~~ **prenese** na Mestno občino Ljubljana.

~~XI. DRUGE~~ **II. DRUGI** POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

27. člen
(obveznosti investitorjev in izvajalcev)

Investitor in izvajalci morajo med gradnjo zagotoviti prometno varnost ter kakovost bivalnega okolja, zato morajo:

- organizirati promet tako, da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala in da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav ter infrastrukturne vode takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
- paziti, da niso prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za III. stopnjo varovanja pred hrupom,
- sanirati zaradi gradnje poškodovane objekte ter pripadajoče ureditve in naprave, kar je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja,
- zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov v vplivnem območju,
- investitor mora zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela.

~~(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)~~

~~1. Tlorisni gabariti~~

~~Pri horizontalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m, vendar objekt ne sme segati izven parcele za gradnjo. Odstopanje navznoter je lahko tudi večje, če je utemeljeno z arhitekturno zasnovo stavb in zunanje ureditve.~~

~~2. Vertikalni gabariti~~

~~Pri vertikalnih gabaritih je dopustno odstopanje ± 1 m.~~

~~3. Prometne, komunalne, energetske, telekomunikacijske ureditve~~

~~Dopustne so spremembe tras posameznih 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.~~

~~4. Tlorisna ureditev, oblikovanje fasad, prerezov~~

~~Ureditev tlorisov, prerezov in pročelij objektov vidna na grafičnih kartah OPPN je samo orientacijsko prikazana.~~

~~XII~~**XIV**. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO IZVEDBI OPPN

28. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po izvedbi OPPN)

Po izvedbi z OPPN predvidene ureditve so dopustna redna in investicijska vzdrževalna dela ter spremembe namembnosti znotraj obstoječih gabaritov in v skladu z določili OPPN.

Posamezni posegi v fasado po izgradnji niso dovoljeni. Možne so spremembe in dopolnitve na osnovi celovitih arhitekturnih načrtov fasad.

~~XIII~~**XV**. KONČNE DOLOČBE

29. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo, v delih, ki se nanašajo na območje tega OPPN, veljati določila Odloka o ureditvenem načrtu za območje urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (Uradni list RS, št. 70/95 in 67/05 - odločba US) in Odloka o ~~prostorskih ureditvenih pogojih~~ **občinskem podrobnem prostorskem načrtu** za ~~plansko celoto Š1~~ **dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue** (Uradni list ~~SRS~~, št. 28/89 in Uradni list RS, št. 24/91-II., 58/92, 5/94, 24/96, 40/97, 43/00, 18/02, 55/04 in 28/05**37/09**).

30. člen

(vpogled v OPPN)

OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

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

Spis postopka priprave in sprejemanja OPPN je na vpogled pri Mestni upravi Mestne

občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora.

31. člen
(uveljavitev)

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

IV.

OBRAZLOŽITEV PROGRAMA OPREMLJANJA TER OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ODLOKA

1. Program opremljanja

Predlog programa opremljanja je glede na osnutek z izjemo manjših dopolnitev ostal nespremenjen. Komunalni prispevek se je zaradi upoštevanja aktualnega indeksa rasti cen za nizko gradnjo zmanjšal za 88,89 EUR.

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

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **1.204.772,56 EUR**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **269.949,71 EUR** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL, pri čemer je upoštevano zmanjšanje komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi upoštevanja že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

V primeru, da bo na podlagi pogodbe o opremljanju, skladno s tretjim odstavkom 78. člena ZPNačrt, investitor del ali celotno komunalno opremo zgradil sam, se stroški izgradnje v pogodbi o opremljanju predvidene komunalne opreme, štejejo skladno s četrtim odstavkom 78. člena ZPNačrt kot plačilo dela komunalnega prispevka v naravi. V tem primeru bo evidentiran kot prihodek proračuna komunalni prispevek plačan za obstoječo komunalno opremo, zgrajeno komunalno opremo pa bo investitor brezplačno predal MOL.

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR)
Komunalni prispevek - območje OPPN	1.648.603,27
Komunalni prispevek dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue	177.974,16
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme	1.204.772,56
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme	621.804,87
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.	269.949,71

Pripravili:

Tomaž Levičar, univ. dipl. inž. arh.
višji svetovalec

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

Katja Osolin, univ. dipl. inž. arh.
podsekretar

Načelnica Oddelka za ravnanje z nepremičninami:
Simona Remih, univ. dipl. kom.

PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA DEL OBMOČJA UREJANJA ŠS 1/1-2 STARA ŠIŠKA

Podlage za izdelavo programa opremljanja:

Prostorski akt:

- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (predlog), Genius loci, Inštitut za arhitekturo in urbanizem, d.o.o., št. projekta: 303-08, oktober 2009.

Projektna dokumentacija:

- Obnova vodovoda in kanalizacije po Žibertovi ulici, JP VO-KA d.o.o., št. projekta: 2510 V in 3180 K, oktober 2008.
- IDZ plinovodnega in vročevodnega omrežja za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška – Center Bellevue, Energetika Ljubljana d.o.o., št. projekta R-35-D/6-2008 in R-124-P/3-2008, december 2008.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:



Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme	(EUR)
Ceste in javna razsvetljava	1.026.272,36
Vodovodno omrežje	32.425,15
Kanalizacijsko omrežje	39.384,96
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	82.762,37
Javne površine	23.927,71
Skupaj	1.204.772,56

Razdelitev stroškov	(EUR)
Območje OPPN	1.026.798,40
Drugi viri - komunalni prispevek iz dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue	177.974,16
Skupaj	1.204.772,56

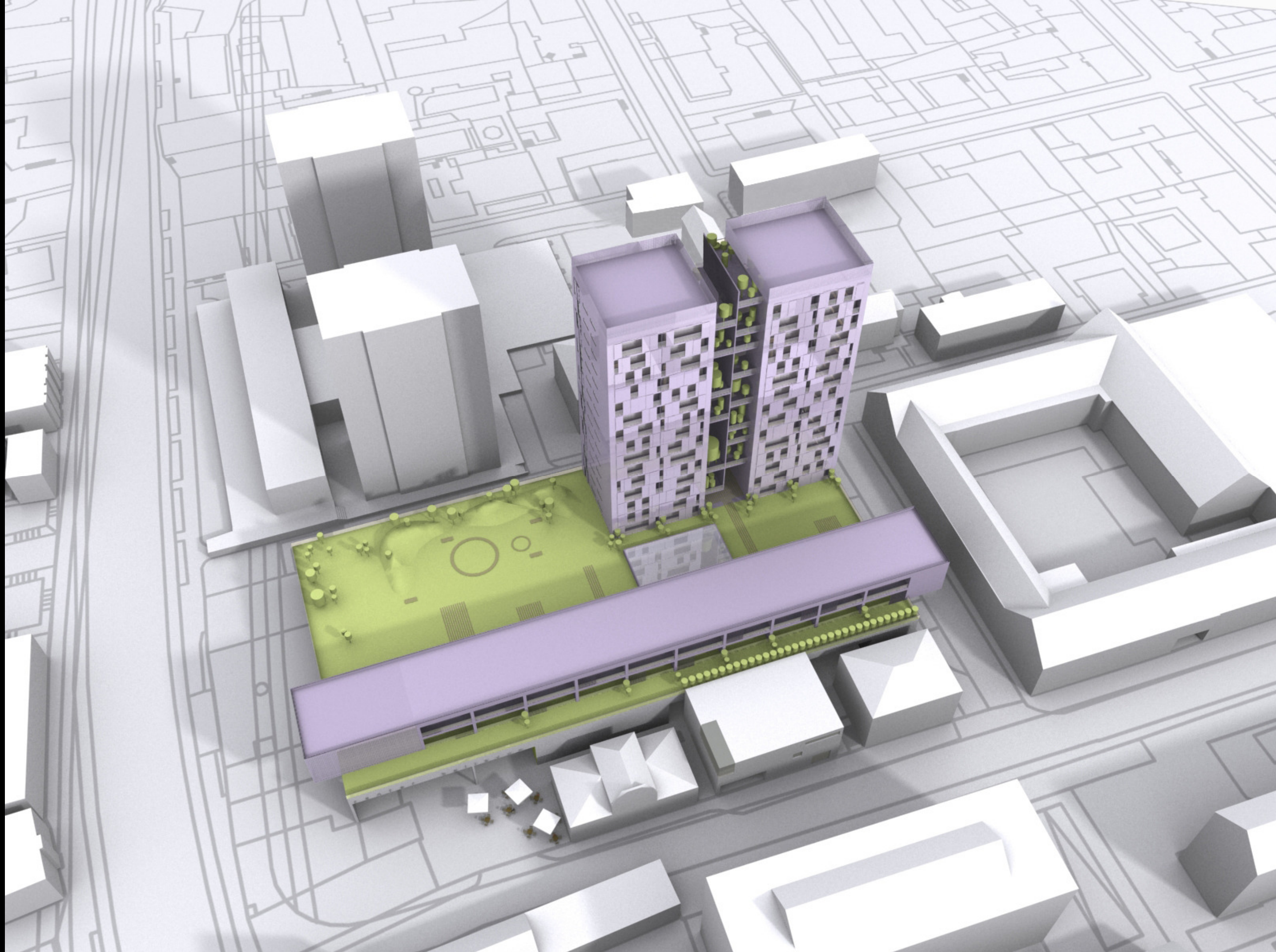
KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Novi objekt	1.023.469,07	611.461,61	1.634.930,68
Obstoječi objekt Frankopanska 5 vključno s predvidenim prizidkom	3.329,32	10.343,26	13.672,59
Skupaj	1.026.798,40	621.804,87	1.648.603,27

Finančne posledice sprejema odloka:	(EUR)
Komunalni prispevek - območje OPPN	1.648.603,27
Komunalni prispevek dela območij urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška in ŠR 1/2-1 Bellevue	177.974,16
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme	1.204.772,56
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme	621.804,87
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.	269.949,71

OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
ZA DEL OBMOČJA UREJANJA ŠS1/1-2 Stara
Šiška

CENTER BELLEVUE

predlog



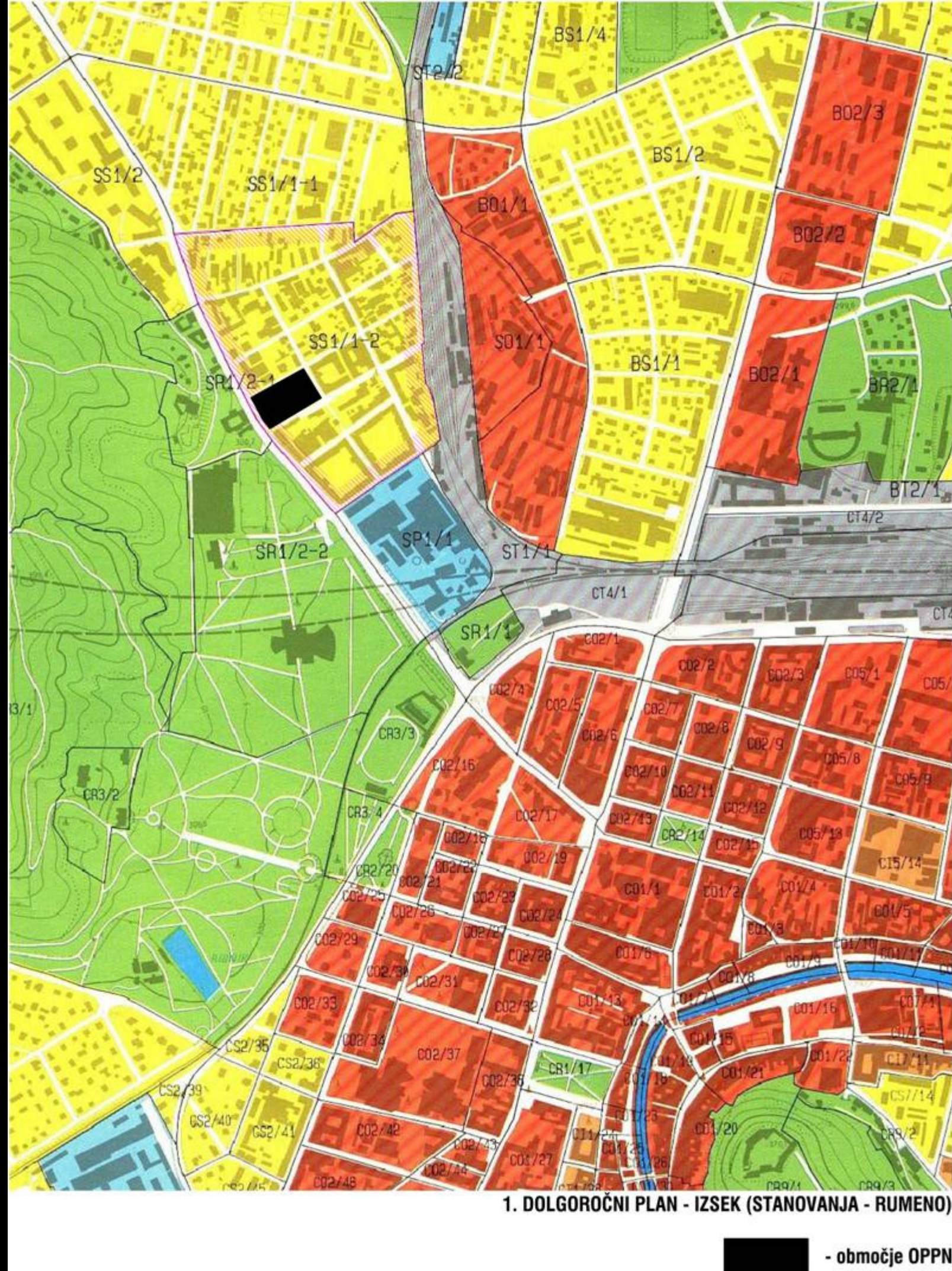
center Bellevue . . . genius loci . . . oktober 2009

prikaz lokacije v Ljubljani



center Bellevue . . . genius loci . . . oktober 2009

izsek iz dolgoročnega načrta



center Bellevue . . . genius loci . . . oktober 2009

prometna ureditev



LEGENDA:

- OBMOČJE OPPN
- ZELENE POVRŠINE
- PREDVIDENI OBJEKTI
- PRENOVLJENI OBJEKTI
- TLAKOVANE POVRŠINE
- VHODI V OBJEKTE
- UVOZNO IZVOZNA RAMPa V KLET
- DOSTAVA
- DREVESA
- ULIČNA SVETILKA

Datum izdelave geodetskega načrta: 18.8.2008

ureditvena situacija nivo kleti



LEGENDA:

- OBMOČJE OPPN
- PREDVIDENI OBJEKTI
- PRENOVLJENI OBJEKTI

Datum izdelave geodetskega načrta: 18.8.2008

prerezi
s prikazom nivoja
podtalnice
in sosednjimi objekti
(višine obstoječi,
predvideni)

