



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N**

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

Številka: 3505-2/2008-43
Datum: 23. 12. 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: Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem
prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 2/1 Zupančičeva
jama

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
TELO:** Odbor za urejanje prostora in urbanizem

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem
podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 2/1 Zupančičeva jama.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:

- dopolnjeni osnutek 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
BS 2/1 Zupančičeva jama

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen
(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja urejanja BS 2/1 Zupančičeva jama (v nadaljevanju: OPPN), ki vsebuje:

- območje OPPN;
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev;
- načrt parcelacije;
- etapnost izvedbe prostorske ureditve;
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine, 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;
- program opremljanja stavbnih zemljišč;
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen
(prostorske ureditve, načrtovane z OPPN)

Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, ureditev utrjenih površin ter zelenih in parkovnih površin, pogoje za ureditev prostorov za igro otrok ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

3. člen
(sestavni deli OPPN)

Sestavni deli OPPN so:

I. Besedilo odloka

II. Grafični del, ki obsega naslednje grafične načrte:

- | | |
|--|----------|
| 1. Načrt namenske rabe prostora | |
| 1.1. Izsek iz dolgoročnega plana | M 1:5000 |
| 2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | |
| 2.1. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora | M 1:2000 |
| 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 in parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu	M 1:500
3.4. Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije na geodetskem načrtu	M 1:500
3.5. Površine, namenjene javnemu dobru, na katastrskem načrtu	M 1:500
3.6. Površine, namenjene javnemu dobru, na geodetskem načrtu	M 1:500
4. Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1. Ureditvena situacija – nivo pritličja	M 1:500
4.2. Ureditvena situacija – nivo strehe	M 1:500
4.3. Ureditvena situacija – nivo 1. kleti	M 1:500
4.4. Ureditvena situacija – nivo 2. kleti	M 1:500
4.5. Značilni prerezi	M 1:500
4.6. Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo	M 1:500
4.7. Prometna ureditev z idejno višinsko regulacijo	M 1:500
4.8. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:500
4.9. Načrt odstranitve objektov	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz dolgoročnega plana,
2. prikaz stanja v prostoru,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. program opremljanja stavbnih zemljišč,
7. povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec s.p, Ljubljana, pod številko projekta UP 07-047 v oktobru 2009.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1763/90, 1763/91, 1796/25 in del 1763/98, vse k. o. Bežigrad.

Površina območja OPPN znaša 3906 m².

Meja območja OPPN poteka v k. o. Bežigrad. Od točke T0 poteka meja prek parc. št. 1763/98 po vzhodni meji zemljišč s parc. št. 1763/91 in 1763/90, nato poteka proti zahodu po severni meji zemljišča s parc. št. 1763/90 do točke T12, kjer zavije proti severu in do točke T15 poteka po zemljišču s parc. št. 1763/98, nato poteka do skrajne severozahodne točke zemljišča s parc. št. 1763/90, kjer zavije proti jugu in poteka po zahodni meji zemljišč s parc.

št. 1763/90 in 1763/91 do skrajne jugozahodne točke zemljišča s parc. št. 1763/91, kjer zavije proti vzhodu in poteka po južni meji zemljišča s parc. št. 1763/91 do njegove skrajne jugovzhodne točke, nato poteka po meji zemljišča s parc. št. 1763/98 do točke T0.

Meja območja OPPN je analitično prikazana s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije.

Meja območja OPPN je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu«.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

Območje OPPN leži znotraj že zgrajene soseske Zupančičeva jama, ki je opremljena s potrebno komunalno, prometno in družbeno infrastrukturo.

Načrtovani objekt v območju se programsko in oblikovno navezuje na zasnovo obstoječe soseske.

Območje OPPN se navezuje na sosednje enote urejanja prostora po obstoječih obodnih cestah in peš komunikacijah. Dovoz v območje OPPN je predviden po Vurnikovi in Neubergerjevi ulici. Uvoz na parcelo objekta bo z Vurnikove ulice. Zaradi ureditve uvoza na zemljišče je predvidena ukinitve dveh parkirnih mest ob Vurnikovi ulici. Najbližji postaji mestnega potniškega prometa sta ob Vilharjevi in Železni cesti. Kolesarski promet poteka po robu vozišč obodnih cest.

Po severnem, vzhodnem in južnem robu območja potekata obstoječa komunalna in energetska infrastruktura, na kateri bo priključen predvideni objekt.

Zaradi gradnje objekta je predvidena prestavitev transformatorske postaje v klet večstanovanjskega objekta.

Načrtovani objekt je oblikovan in v prostor umeščen tako, da je zagotovljena zadostna neposredna osvetlitev bivalnih prostorov v sosednjih večstanovanjskih stavbah.

Na zahodni strani območja OPPN je treba omogočiti vzdrževanje obstoječega objekta v sosednjem območju.

Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta št. 2.1. »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

8. člen

(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- priprava stavbnega zemljišča,
- odstranitev naprav in objektov,
- gradnja novih objektov,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- urejanje utrjenih in zelenih zunanjih površin.

9. člen (opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

1. Prostorske enote

Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti:

- PE1 – površina, namenjena gradnji večstanovanjskega objekta,
- PE2 – javna prometna površina, namenjena ureditvi uvoza na zemljišče.

Prostorski enoti sta razvidni iz grafičnih načrtov št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN«, št. 3.2. »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«, 3.5. »Površine, namenjene javnemu dobru, na katastrskem načrtu« in 3.6. »Površine, namenjene javnemu dobru, na geodetskem načrtu«.

2. Namembnost

V prostorski enoti PE1 je dopustna gradnja objekta z naslednjo namembnostjo:

- 11221 Tri- in večstanovanjska stavba,
- 12420 Garažna stavba v kleti objekta; v kleti so dopustne tudi shrambe, tehnični prostori in transformatorska postaja.

V severnem delu pritličja PE1 so pod pogojem, da je zagotovljeno zadostno število parkirnih mest, dopustne tudi naslednje nestanovanjske dejavnosti:

- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe – stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetij,
- 12301 Trgovske stavbe – samostojne prodajalne in butiki, lekarne, prodajalne očal, prodajne galerije,
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti – frizerski, kozmetični saloni ipd., pralnice, popravilnice čevljev ipd., fotokopirnice, foto studii,
- 12620 Muzeji in knjižnice (samo galerije),
- 12640 Stavbe za zdravstvo (samo ambulate).

Za nestanovanjske dejavnosti je treba zagotoviti neposreden vhod z Vurnikove ulice.

3. Zazidalna zasnova

V prostorski enoti PE1 je predviden en večstanovanjski objekt. Objekt bo prostostoječ v obliki trikrake zvezde na sredi zazidalnega otoka, z dvema krakoma postavljen na vzhodni rob zazidalnega otoka in odmaknjen od robne blokovne pozidave na njegovi zahodni strani. Odprte bivalne površine so predvidene po robovih zazidalnega otoka.

Pod objektom je načrtovana podzemna garaža. Uvozna rampa v klet je predvidena s severne strani, glavni vhod v objekt je z vzhoda.

4. Zasnova zunanje ureditve

Zunanja ureditev območja OPPN mora biti izvedena skladno z načrtom zunanje ureditve za celotno območje OPPN, ki mora biti izdelan v postopku priprave projektne dokumentacije.

Prostorska enota PE1

V prostorski enoti PE1 bo teren za 0,50 m dvignjen nad okoliški teren oziroma bo prilagojen koti pritličja objekta. Tlakovana vhodna ploščad na vzhodni strani, uvoz na severni strani in ureditev na zahodnem robu prostorske enote PE1 bodo prilagojeni višinskim kotam okoliškega terena in višinskim potekom cest po robu območja.

Ob objektu je dopustna ureditev zasebnih zelenih površin za stanovalce v pritličnih stanovanjih. Zasebni vrtovi so lahko ograjeni.

Skupne odprte bivalne površine, ki bodo namenjene igri otrok in počitku stanovalcev, bodo urejene kot ozelenjene večnamenske ploščadi s tlakovanim delom pred vhodi v objekt in kot zelene površine na raščenem terenu. Po zunanjem robu območja je lahko nasajena živa meja oziroma so izvedene ozelenjene žičnate ograje do višine 1,5 m, razen po vzhodnem robu območja ob Neubergerjevi ulici, kjer ograditev skupnih odprtih bivalnih površin ni dopustna.

Na zahodnem robu območja je treba omogočiti vzdrževanje obstoječe hiše v sosednjem območju.

Prostorska enota PE2

V prostorski enoti PE2 je predvidena ureditev uvoza na zemljišče. V ta namen sta lahko ukinjeni največ dve parkirni mesti ob Vurnikovi ulici. V primeru, da bo uvoz posegel v obstoječ drevored ob Vurnikovi ulici, je odstranjena drevesa treba nadomestiti z novimi.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta razvidni iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

10. člen **(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)**

V območju OPPN je dovoljena postavitve naslednjih enostavnih objektov:

- skulpture in druge prostorske instalacije,
- vodnjaki in okrasni bazeni,
- spominska obeležja.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov v skladu s pogoji iz 20. in 21. člena tega odloka.

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

Objekt mora biti členjen v horizontalni smeri, členitev mora biti najbolj izrazita med četrtim in petim nadstropjem.

Streha je lahko ravna ali pod blagim naklonom, v terasnem delu pohodna ali zazelenjena. Nad pohodnimi terasami so dopustne pergole ali stekleni nadstreški.

Ograje teras v terasni etaži morajo biti transparentne in od roba strehe šestega nadstropja umaknjene najmanj 0,60 m.

Razmejitev med zasebnimi vrtovi in skupnimi površinami je dopustna z živo mejo ali ozelenjeno žičnato ograjo, visoko največ 1,50 m.

12. člen (pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

Na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- odprte bivalne površine morajo biti zasajene z drevjem in grmovnicami;
- v prostorski enoti PE1 je treba zasaditi vsaj 10 dreves;
- na območju prostorske enote PE1 je treba zagotoviti ponikanje padavinskih vod s strešnih površin;
- ploščadi in pešpoti morajo biti tlakovane, opremljene z mikro urbano opremo in primerno osvetljene;
- dostopi na zasebne vrtove stanovanj v pritličju morajo biti zagotovljeni tudi z javnih ali skupnih površin v območju;
- vse ureditve morajo omogočiti dostop funkcionalno oviranim ljudem;
- počivališča, prostori za igro otrok in elementi urbane opreme morajo biti oblikovno usklajeni;
- pod igrali na igralnih ploščadih mora biti ustrezna namenska površina, ki preprečuje poškodbe ob padcu;
- v prostorski enoti P1 je treba na eno stanovanje, razen za stanovanja v pritličju, ki imajo zasebne vrtove, zagotoviti 15 m² odprtih bivalnih površin, na katerih mora biti urejen tudi prostor za igro otrok. V kvoto odprtih bivalnih površin niso všteti površine zasebnih vrtov stanovanj v pritličju, dostop in dovoz, zbirno mesto za odpadke ter površina uvoznno-izvozne klančine;
- intervencijske poti izven vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje ali ozelenitev.

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

1. Regulacijski elementi

Posegi v prostor morajo upoštevati naslednje regulacijske elemente, ki imajo naslednji pomen:

- gradbena meja GM1 je linija, ki je novo grajena stavba v nivoju pritličja ter prvega, drugega, tretjega, četrtega in petega nadstropja ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo fasade ali pa je od nje odmaknjena v notranjost. V nivoju prvega, drugega, tretjega, četrtega in petega nadstropja jo lahko presegajo samo balkoni in lože v širini 1,30 m, razen na severnem delu ob Vurnikovi ulici;
- gradbena meja GM2 je linija, ki je novo grajena stavba v nivoju šestega nadstropja ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo fasade ali je odmaknjena od nje v notranjost. V nivoju šestega nadstropja jo lahko presegajo samo balkoni in lože v širini 1,30 m, razen na severni strani ob Vurnikovi ulici, kjer ne smejo segati prek gradbene meje GM1;
- gradbena meja GM3 je linija, ki je novo grajena stavba v nivoju terasne etaže ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo fasade ali je odmaknjena od nje v notranjost. Gradbeno mejo GM3 lahko v širini 3,6 m presegajo le nadstreški ali pergole nad terasami, ki pa ne smejo segati prek gradbene meje GM2;
- gradbena meja kleti (GMK) je zunanja linija zaščitne konstrukcije gradbene jame stavbe v nivoju kleti, ki je novo grajena stavba v nivoju kleti ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo zaščitne konstrukcije gradbene jame ali pa je odmaknjena od nje v notranjost;
- regulacijska linija (RL) razmejuje površine, namenjene javni rabi, od površin, namenjenih zasebni rabi;
- višina stavbe (h) je merjena od kote zaključnega tlaka v pritličju stavbe in je določena z

višino zgornje kote venca zadnje etaže. Nad njo je dopustno postaviti tehnične naprave za obratovanje stavbe, jaške dvigal, svetlobne kupole in podobno.

Regulacijski elementi so razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, 4.2. »Ureditvena situacija – nivo strehe«, 4.3. »Ureditvena situacija – nivo 1. kleti« in 4.4. »Ureditvena situacija – nivo 2. kleti«.

2. Tlorisni gabariti

Izvedba kleti je dopustna znotraj gradbene meje kleti (GMK), ki je zunanja linija zaščitne konstrukcije gradbene jame stavbe v nivoju kleti.

Nad terenom ima stavba naslednje tlorisne dimenzije:

- pritličje ter prvo, drugo, tretje, četrto in peto nadstropje morajo biti znotraj gradbene meje GM1,
- šesto nadstropje mora biti znotraj gradbene meje GM2,
- terasna etaža mora biti znotraj gradbene meje GM3.

3. Višinski gabariti

Etažnost objekta je 2K+P+6+T; višina je največ 26,00 m.

4. Višinske kote terena in pritličja

Kote urejenega terena v prostorski enoti PE1:

kota terena: od 298,00 m. n. v. do 298,50 m. n. v.
 kota pritličja stavbe A1: 298,50 m. n. v.

Idejne višinske kote terena so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.7. »Prometna ureditev z idejno višinsko regulacijo«.

5. Kapacitete območja

Površina območja OPPN je 3.906 m².

Prostorska enota PE1:

površina prostorske enote:	3.766 m ²
BTP nad nivojem terena:	največ 12.400 m ²
BTP kletnih etaž:	6.700 m ²
število stanovanjskih enot:	96

Prostorska enota PE2:

površina prostorske enote:	140 m ²
----------------------------	--------------------

Bruto tlorisna površina (BTP) nad nivojem terena je skupna površina vseh tlorisnih etaž objekta nad nivojem terena brez tlorisnih površin, ki so obdane z elementi, kot so npr. parapeti, venci, ograje, in niso pokrite, na primer odprti balkoni. V BTP ni zajeta površina uvozne klančine in spremljajočih objektov, kot so npr. nadstrešnice, transformatorska postaja ipd.

Bruto tlorisna površina tlorisnih etaž objekta nad nivojem terena, ki so z vseh strani zaprte do polne višine in v celoti pokrite, je lahko največ 10.850 m².

Pri večetažnih prostorih, kot so npr. halli, jaški dvigal ipd., je pri izračunu brutoetažne površine upoštevan samo BTP ene etaže.

IV. NAČRT PARCELACIJE

14. člen (načrt parcelacije)

Območje OPPN je razdeljeno na naslednji parceli, namenjeni gradnji:

- prostorska enota PE1
P1: parcela, namenjena gradnji večstanovanjskega objekta, ki obsega zemljišča s parc. št. 1763/90, 1763/91, 1796/25 in del 1763/98, k. o. Bežigrad. Površina P1 meri 3.766 m²;
- prostorska enota PE2
P2: parcela, namenjena ureditvi uvoza na zemljišče, ki obsega del zemljišča s parc. št. 1763/98, k. o. Bežigrad. Površina P2 meri 140 m².

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so sestavni del obrazložitve odloka.

Parcelacija zemljišč in geokoordinate točk parcelacije so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč na katastrskem načrtu« in št. 3.4. »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije na geodetskem načrtu«.

15. člen (površine, namenjene javnemu dobru)

Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo del zemljišča s parc. št. 1763/98, k. o. Bežigrad, in merijo 140 m².

Površine, namenjene javnemu dobru, so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.5. »Površine, namenjene javnemu dobru, na katastrskem načrtu« in št. 3.6. »Površine, namenjene javnemu dobru, na geodetskem načrtu«.

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

16. člen (etapnost gradnje)

Gradnja večstanovanjskega objekta v območju OPPN s pripadajočo zunanjo ureditvijo ter prometno, komunalno in energetska infrastrukturo bo izvedena v zaključeni fazi.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE, VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE

17. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, vendar se v neposredni bližini nahaja več enot kulturne dediščine.

Zaradi varstva arheoloških ostalin mora investitor pred začetkom izvedbe zemeljskih del Zavodu za varstvo kulturne dediščine Slovenije omogočiti dostop do zemljišč, kjer bodo

izvedena zemeljska dela, in opravljanje strokovnega nadzora nad posegi. Investitor mora o dinamiki gradbenih del pisno obvestiti zavod vsaj 10 dni pred začetkom zemeljskih del.

Ob vseh posegih v zemeljske plasti je obvezen splošni arheološki varstveni režim, ki investitorja ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojni zavod, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

18. člen

(rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter 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

Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je treba urediti tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin. Posegi morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda. Vozne in parkirne površine morajo biti izvedene z vodotesno utrditvijo, ograjene z betonskimi robniki in nagnjene proti iztokom, ki morajo biti opremljeni s peskolovi in lovilniki olj.

Načrtovana gradnja se nahaja na širšem vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega polja in okolice Ljubljane (VVO III), zato je treba upoštevati vse pogoje veljavne Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja in s tem področjem povezane predpise.

Z gradnjo je dovoljeno poseganje v območje podzemne vode v vodonosniku v primeru, da pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več, kot so z veljavno zakonodajo določene dovoljene izjeme (10 %).

Investitor si mora za posege v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, pridobiti vodno soglasje skladno z zakonodajo s področja voda.

Pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni.

Pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

Prepovedano je izlivanje nevarnih kemikalij ali tekočih nevarnih odpadkov v tla, vode ali kanalizacijo.

V objektih je prepovedano skladiščenje nevarnih snovi.

V zemeljske nasipe in tampere ni dovoljeno vgrajevati materialov, ki bi lahko (z izpiranjem, izluženjem ipd.) onesnažili podzemno vodo.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje objektov je treba speljati nad strehe objektov. Prezračevanje podzemnih garaž mora biti izvedeno z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren. Odpadni zrak iz garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni igrišč in stanovanj.

Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

Med izvajanjem del na območju OPPN je treba upoštevati naslednje ukrepe:

- vlaženje sipkih materialov in nezaščenih površin v suhem in vetrovnem vremenu;
- preprečevanje nekontroliranega raznašanja materiala z območja urejanja na javne prometne površine;
- upoštevanje emisijskih norm za gradbeno mehanizacijo in vse naprave, ki so uporabljene pri izvajanju del;
- na območju urejanja je prepovedano sežiganje odpadnih materialov, ki nastanejo med urejanjem območja.

Vse naprave, ki so predvidene za uporabo, morajo ustrezati predpisanim tehničnim in varnostnim zahtevam.

4. Varstvo pred hrupom

Območje OPPN je v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Dovoljena mejna raven hrupa je 50 dBA ponoči in 60 dBA podnevi.

Vsi prostori, v katerih bodo hrupnejši agregati ali druge naprave, morajo biti protihrupno izolirani.

Pred začetkom urejanja območja OPPN mora biti izdelan načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da bo ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni.

5. Odstranjevanje odpadkov

Zbirno-prevzemno mesto komunalnih odpadkov v prostorski enoti PE1 mora biti urejeno v pritličju objekta ali na urejeni površini na nivoju terena v sklopu uvozno-izvozne klančine.

Dovoz za komunalna vozila je predviden po Neubergerjevi in Vurnikovi ulici.

Zbirna in prevzemna mesta morajo biti urejena v skladu s predpisi o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov.

Investitor oziroma izvajalec morata v času gradnje poskrbeti za pravilno zbiranje in odvoz odpadkov na ustrezno deponijo v skladu z veljavnimi predpisi. Odpadkov, ki bodo nastajali v času gradnje, ni dovoljeno odlagati v okolici.

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

19. člen

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

1. Splošno

Novogradnje morajo biti načrtovane varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja.

Za novo predvidene pozidave je treba upoštevati veljavne predpise o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami je treba zagotoviti s pogoji za varen umik ljudi in premoženja, z ustreznimi odmiki med objekti, dostopnostjo za vse vrste intervencijskih vozil po intervencijskih poteh in z viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

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

2. Intervencijske poti in površine

Dostopi do novih objektov in površine za delovanje intervencijskih vozil so predvideni v skladu z veljavnimi predpisi.

V vsaki gradbeni etapi je treba zagotoviti ustrezno ureditev dostopov in površin za delovanje intervencijskih vozil.

Vse povozne površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti dimenzionirane na osni pritisk 10 ton. Širine in radiji morajo ustrezati standardu SIST DIN 14090.

3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s hidranti. Za zagotavljanje požarne varnosti je predvideno obstoječe 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«.

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

20. člen

(pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

Glavni dostop do večstanovanjskega objekta, primarne peš površine, parkirni prostori v kletnih etažah in druge površine morajo biti urejeni tako, da so uporabni tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

Površine vozišč morajo biti asfaltirane in omejene z betonskim ali kamnitim robnikom. Najmanjši notranji radij robnika na uvozih je 2,0 m.

Na mestu predvidenega prehoda za pešce pri uvozu na klančino morajo biti robniki poglobljeni za funkcionalno ovirane ljudi.

2. Motorni promet

Dostop do območja OPPN je po obstoječih cestah, Vurnikovi in Neubergerjevi ulici.

3. Mirujoči promet

Potrebne površine za mirujoči promet so predvidene v podzemni garaži.

Za potrebe novogradnje je treba zagotoviti po 2 parkirni mesti na vsako stanovanjsko enoto, od tega zadostno število parkirnih mest za funkcionalno ovirane ljudi skladno z veljavnimi predpisi.

Za nestanovanjske dejavnosti v pritličju je treba zagotoviti naslednje število parkirnih ali garažnih mest (PM) na BTP objektov:

12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami	1 PM/25,00 m ²
12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetij)	1 PM/30,00 m ²
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki)	1 PM/40,00 m ²
12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (frizerski, kozmetični saloni, popravilnice čevljev, fotokopirnice, foto studii)	1 PM/25,00 m ² , vendar ne manj kot 2 PM
12620 Muzeji in knjižnice (samo galerije)	1 PM/60,00 m ²
12640 Stavbe za zdravstvo (samo ambulate)	1 PM/20,00 m ² , vendar ne manj kot 3 PM

4. Peš promet

Peš dostop do območja je po obstoječih hodnikih za pešce ob Vurnikovi in Neubergerjevi ulici.

5. Kolesarski promet

Za kolesarski dostop do območja OPPN niso predvidene ločene kolesarske steze.

6. Dovoz komunalnih in dostavnih vozil

Odvoz komunalnih odpadkov bo urejen z Vurnikove ulice.

7. Intervencijske poti

Intervencijska pot poteka po Neubergerjevi in Vurnikovi ulici in po pešpoteh v območju OPPN.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo 1. kleti«, št. 4.4. »Ureditvena situacija – nivo 2. kleti« in št. 4.7. »Prometna ureditev z idejno višinsko regulacijo«.

21. člen **(pogoji za komunalno in energetska urejanje)**

1. Splošni pogoji

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

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno in energetska infrastrukturo omrežje. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev vodov;
- praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih površinah ali po površinah v javni rabi tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov, naprav in vodov. Zagotoviti je treba ustrezne odmike od obstoječih komunalnih in energetskih vodov in naprav;
- v primeru, da potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;
- gradnja naprav, objektov in vodov mora potekati usklajeno;
- dopustne so spremembe tras posameznih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;
- del energije za potrebe večstanovanjskega objekta je treba zagotoviti z uporabo obnovljivih virov za energetska oskrbo objektov (geotermalna, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

2. Vodovod

Obravnavano območje je z vodo oskrbovano iz ljubljanskega centralnega vodovodnega sistema iz vodarne Kleče. V Vurnikovi ulici na severu, Neubergerjevi ulici na vzhodu in Avčinovi ulici na jugu potekajo obstoječi vodovodi PVC d 160.

Oskrba objekta s pitno, sanitarno in požarno vodo bo zagotovljena iz obstoječih vodovodov PVC d 160 v Vurnikovi ulici na severu, Neubergerjevi ulici na vzhodu in Avčinovi ulici na jugu. Za priklop predvidene stavbe na vodovodno omrežje je treba zgraditi nove hišne vodovodne priključke. Gradnjo vodovodnih priključkov je treba projektno obdelati.

Voda za gašenje bo v primeru požara zagotovljena iz obstoječega javnega vodovodnega omrežja.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati vsa določila veljavnih predpisov, ki urejajo oskrbo z vodo. Vodovod in pripadajoče objekte je treba izvesti v skladu z internim dokumentom JP Vodovod – Kanalizacija, d.o.o., Vodovodna 90, Ljubljana: TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega vodovodnega sistema.

Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

3. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je zgrajeno kanalizacijsko omrežje za odvod komunalnih odpadnih in padavinskih voda v mešanem sistemu.

Po Vurnikovi ulici na severu območja poteka kanal DN 400. Po Avčinovi ulici južno od območja potekata kanala DN 400 in DN 300 mm. Po Neubergerjevi ulici vzhodno od območja potekata vzporedno kanala DN 300 in DN 500.

Komunalne odpadne vode bodo speljane v kanal DN 300 v Vurnikovi ulici. Padavinske vode s streh in drugih utrjenih površin z območja je treba ponikati prek ponikovalnic v podtalje. Padavinske odpadne vode s cestnih in povoznih površin je treba prek lovilnika olja in ponikovalnic ponikati v podtalje.

Priključevanje objekta je mogoče z direktnim priključkom samo za odtok iz pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je mogoč le prek črpaljšča.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki o oskrbi z vodo ter o odvajanju komunalnih odpadnih in padavinskih odpadnih voda. Upoštevati je treba interni dokument JP Vodovod – Kanalizacija, d.o.o., Vodovodna 90, Ljubljana: TIDD01 – projektiranje, tehnična izvedba in uporaba javnega kanalizacijskega sistema.

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

4. Plinovod

Stavba na območju OPPN je za potrebe kuhe in tehnologije lahko priključena na sistem zemeljskega plina – na nizkotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar.

Glavni distribucijski plinovod N13241, iz katerega je lahko oskrbovana stavba na območju OPPN, poteka po Vurnikovi ulici. Glavni plinovod je izveden v dimenziji DN150 in po zmogljivosti zadošča za priključitev in oskrbo stavbe z zemeljskim plinom.

Za priključitev stavbe na sistem zemeljskega plina je treba izvesti priključni plinovod do obstoječega glavnega plinovoda N13241 po Vurnikovi ulici. Priključni plinovod bo zaključen z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi stavbe.

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave je treba izvesti v skladu z 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 Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav Energetike Ljubljana, d.o.o.

5. Vročevod

Večstanovanjski objekt je treba za ogrevanje in pripravo sanitarne tople vode priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje, razen v primeru uporabe obnovljivih

virov energije. Mogoča je tudi oskrba s toploto iz vročevodnega omrežja za hlajenje z absorpcijsko hladilno napravo.

Glavno vročevodno omrežje T1412, iz katerega bo oskrbovana stavba na območju OPPN, poteka po Vurnikovi ulici. Glavno vročevodno omrežje je izvedeno v dimenziji DN 100 in po zmogljivosti zadošča za priključitev in oskrbo stavbe s toploto.

Za priključitev objekta na vročevodno omrežje je treba izvesti priključni vročevod do obstoječega glavnega vročevoda T1412 (DN 100) po Vurnikovi ulici.

Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 98/08) in Tehničnimi zahtevami za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem Energetike Ljubljana, d.o.o.

6. Elektroenergetsko omrežje

Zaradi gradnje večstanovanjskega objekta je treba prestaviti obstoječo transformatorsko postajo (TP 0132 Neubergerjeva) in obstoječi elektroenergetski kablovod na južni strani območja OPPN skladno z »Idejno zasnovo EE napajanje za SO Neubergerjeva BS 2/1 Zupančičeva jama«, ki jo je v novembru 2009 izdelalo podjetje Elektro Ljubljana (št. projekta 48-09).

Za zagotovitev elektroenergetskega napajanja novega večstanovanjskega objekta in obstoječih objektov v območju je treba:

- zgraditi začasno transformatorsko postajo za napajanje obstoječih objektov ter za potrebe gradbišča,
- obstoječo transformatorsko postajo (TP 0132 Neubergerjeva) demontirati, ker stoji na mestu predvidene gradnje večstanovanjskega objekta,
- prestaviti vse obstoječe nizkonapetostne in srednjenapetostne elektroenergetske kablovode iz obstoječe TP 0132 Neubergerjeva v začasno TP Neubergerjeva,
- zgraditi novo transformatorsko postajo v kletni garaži večstanovanjskega objekta,
- zgraditi potrebno elektrokabelsko kanalizacijo ter položiti nizkonapetostne in srednjenapetostne kable.

Nova elektrokabelska kanalizacija je predvidena med obstoječima kabelskima jaškoma KJ št. 16 na Vurnikovi ulici in KJ št. G na Avčinovi ulici ter naj bi vključevala nizkonapetostni in srednjenapetostni elektroenergetski kablovod, po katerih je predvidena vključitev TP 0132 Neubergerjeva v srednjenapetostno vejo elektrokabelske kanalizacije RTP Bežigrad (110/10kV) med TP 092 Linhartova in TP 0516 Neubergerjeva.

Nova elektrokabelska kanalizacija je predvidena med obstoječim kabelskim jaškom KJ št. 21 na Neubergerjevi ulici in novim kabelskim jaškom na skrajnem jugozahodnem delu območja OPPN ter naj bi vključevala nadomestni srednjenapetostni elektroenergetski kablovod.

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Objekt bo predvidoma priključen na telekomunikacijska omrežja treh operaterjev: Telekoma Slovenije d.d., Telemacha d.o.o. in T-2 d.o.o..

Telekom Slovenije d.d. in T-2 d.o.o. imata ob obravnavanem območju že zgrajeno omrežje, ki ga je za potrebe območja OPPN treba dograditi. Priključek na Telemachovo bo predvidoma izveden iz obstoječe kabelske kanalizacije Javne razsvetljave.

Predvidena je gradnja novega priključka od obstoječega Telekomovega kabskega jaška na Vurnikovi do kleti večstanovanjskega objekta.

Večstanovanjski objekt bo na omrežje T-2 povezan z optično povezavo, ki je predvidena od novega kabskega jaška na obstoječi kabski kanalizaciji ob Vurnikovi ulici do kleti večstanovanjskega objekta.

Za potrebe operaterja Telemach d.o.o. je predvidena nova kabska kanalizacija od obstoječega kabskega jaška javne razsvetljave ob Vurnikovi ulici do kleti večstanovanjskega objekta.

8. Javna razsvetljava

Vse javne površine v območju OPPN je treba ustrezno osvetliti. V prostorski enoti PE1 je predvidena interna zunanja razsvetljava.

Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energetske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo. Osvetlitev javnih površin na območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

Komunalna in energetska ureditev sta razvidni iz grafičnega načrta št. 4.6. »Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo«.

9. Učinkovita raba energije v stavbah

V predvidenem večstanovanjskem objektu je treba najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo vodo zagotoviti z aktivno uporabo enega ali več virov obnovljive energije.

Za zalivanje zelenic in uporabo sanitarne vode je dopustna tudi uporaba deževnice, ki naj bo zbrana v ustreznem zadrževalniku.

IX. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

22. člen (program opremljanja stavbnih zemljišč)

(1) Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja BS 2/1 Župančičeva jama, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6958, v decembru 2009.

(2) Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so **13.218,24 EUR**;
- obračunski stroški za novo komunalno opremo so skupni stroški gradnje nove komunalne opreme (**13.218,24 EUR**);
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so **727.386,52 EUR**;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so **740.604,76 EUR**;
- obračunski stroški komunalne opreme za novi objekt, preračunani na m² parcele, so **147,23 EUR/m²** (od tega 3,51 EUR/m² za novo komunalno opremo in 143,72 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za novi objekt,

- preračunani na m² neto tlorisne površine, so **67,29 EUR/m²** (od tega 0,93 EUR/m² za novo komunalno opremo in 66,36 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo);
- preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;
 - obračunska območja za vso novo komunalno opremo so enaka parceli PE1;
 - obračunska območja za obstoječo sekundarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako 2. Obračunska območja za obstoječo primarno komunalno opremo so vsa obračunska območja z oznako MOL mesto. Obračunska območja z oznako 2 in MOL mesto so določena na podlagi strokovnih podlag za določitev obračunskih stroškov za obstoječo komunalno 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. 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 7,08 EUR/m² in strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine objekta 5,30 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.

23. člen **(pogodba o opremljanju)**

Mestna občina Ljubljana lahko gradnjo komunalne opreme iz programa opremljanja 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.

X. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

24. člen **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter za zagotavljanje kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:

- promet med gradnjo morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni poslabšana in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav. Infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
- v času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za III. stopnjo

- varovanja pred hrupom;
- zagotoviti morajo sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav;
- v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov in terena. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posedkov. Investitor gradnje objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je le-ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnjo poškodb je treba ugotoviti s strokovno ekspertizo. V fazi PGD geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;
- investitor mora naročilo za prevzem gradbenih odpadkov zagotoviti pred začetkom izvajanja gradbenih del.

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

1. Gradbena meja

Gradbeni meji GM2 in GM3 lahko odstopata pod naslednjimi pogoji

- gradbena meja GM2 mora biti od zunanjega roba nižje ležeče etaže odmaknjena najmanj 1 m v notranjost;
- gradbena meja GM3 mora biti od zunanjega roba nižje ležeče etaže odmaknjena najmanj 1,5 m v notranjost;
- seštevek površin ploskev znotraj GM2 in GM3 ne sme biti večji kot 2.430 m².

Gradbeno mejo kleti (GMK) lahko zaščitna konstrukcija gradbene jame presega le pod pogojem, da si investitor pridobi ustrezno soglasje ali pravico graditi na sosednjem zemljišču.

2. Višinski gabariti objektov

Dopustno je odstopanje navzdol do etažnosti P+6N, pri čemer je tlorisni gabarit šestega nadstropja lahko znotraj GM1, višina stavbe (h) pa največ 23,00 m.

Dopustna je izvedba do treh kletnih etaž.

3. Višinske kote terena in pritličij objektov

Dopustna so odstopanja višinskih kot terena in višinskih kot pritličij objektov do -0,50 m.

4. Kapacitete

Število stanovanj lahko odstopa. Odstopanje navzgor je dopustno do največ 100 stanovanjskih enot pod pogojem, da je zagotovljenih dovolj odprtih bivalnih površin in zadostno število parkirnih mest za vse programe v objektu.

Bruto tlorisna površina (BTP) kletne etaže lahko odstopa znotraj gradbene meje in dopustne etažnosti.

5. Prometne, komunalne in energetske ureditve

Dopustne so spremembe prometnih, komunalnih, energetskih in telekomunikacijskih ureditev, objektov, naprav in priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe, racionalnejše izrabe prostora in zaradi rešitev, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika, pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci.

Dopustne so spremembe mikrolokacij in števila vhodov v objekt ter sprememba mikrolokacije uvoza v klet znotraj prostorske enote PE2.

Dopustna je sprememba mikrolokacije TP v soglasju z upravljavcem.

XI. USMERITVE ZA DOLOČITEV MERIL IN POGOJEV PO PRENEHANJU VELJAVNOSTI OPPN

26. člen

(usmeritve za določitev meril in pogojev po prenehanju veljavnosti OPPN)

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev oziroma po prenehanju veljavnosti OPPN so dopustni naslednji posegi:

- redna in investicijsko-vzdrževalna dela objektov in rekonstrukcije, s katerimi nista spremenjena zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb;
- obnove fasadnega plašča objektov pod pogojem, da so pri oblikovanju fasad ohranjene oblikovne lastnosti fasad objektov, zgrajenih v prostorski enoti;
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN;
- spremembe namembnosti severnega dela pritličja v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, ob pogoju, da so na parceli, namenjeni gradnji objektov, zagotovljeni zadostne zelene površine in zadostno število parkirnih mest.

XII. KONČNE DOLOČBE

27. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati tista določila Odloka o sprejetju zazidalnega načrta za ureditveno območje BS 2/1 Zupančičeva jama in del ureditvenega območja BR 2/1 Navje (Uradni list SRS, št. 11/87 in Uradni list RS, št. 19/00), ki se nanašajo na območje OPPN.

28. člen

(vpogled OPPN)

Občinski podrobni prostorski načrt je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, oddelku, pristojnem za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana – Izpostava Bežigrad,
- Četrtni skupnosti Bežigrad.

29. člen

(uveljavitev)

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

Številka: 3505-2/2008-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV**dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 2/1 Zupančičeva jama****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelj za sprejem akta je:

- 61. in 74. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/2007 in št. 70/08-ZVO-1B), ki določata, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom in da se program opremljanja lahko sprejme kot sestavni del odloka
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Ur.l. RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da Mestni svet sprejema prostorske akte po dvofaznem postopku;
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja urejanja BS 2/1 Zupančičeva jama (Uradni list RS, št. 62/08)
- Dolgoročni plan občin in mesta Ljubljane za obdobje 1986 – 2000 za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list SRS št. 11/86 in Uradni list RS, št. 23/91, 71/93, 62/94, 33/97, 72/98, 13/99, 28/99, 41/99, 79/99, 98/99, 31/00, 36/00, 59/00, 75/00, 37/01, 63/02, 52/03, 70/03 – odločba US, 64/04, 69/04, 79/04 – 3477, 5/06 - 155).

2. Ocena stanja, razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

Obravnavano nepozidano območje leži v sredini območja urejanja BS 2/1 Zupančičeva jama med Neubergerjevo, Vurnikovo, Štiho in Avčinovo ulico.

Neposredna okolica je realizirana na podlagi veljavnega zazidalnega načrta (Odlok o sprejetju zazidalnega načrta za ureditveno območje BS2/1 - Zupančičeva jama in del ureditvenega območja BR 2/1 - Navje (Uradni list SRS, št. 11/87 in RS št. 19/00).

Območje urejanja z oznako BS 2/1 - Zupančičeva jama je opredeljeno kot površine za stanovanja in spremljajoče dejavnosti.

Na obravnavani lokaciji je bila po osnovnem zazidalnem načrtu iz leta 1987 predvidena gradnja vrtca, s spremembo zazidalnega načrta v letu 2000 pa je možno namesto vrtca ob Vurnikovi zgraditi objekt za stanovanjsko in spremljajočo rabo brez gostinskih lokalov.

Investitor Immorent Ljubljana d.o.o. želi v območju izgraditi večstanovanjski objekt, ki odstopa od rešitev v zazidalnem načrtu, zato je predviden OPPN.

Predvideni OPPN bo omogočil gradnjo pretežno stanovanjskega objekta z drugačnimi horizontalnimi in višinskimi gabariti. Rešitev je pridobljena z vabljenim natečajem.

3. Poglavitne rešitve**Izhodišča in programska zasnova**

V območju je predviden večstanovanjski objekt z možnostjo lociranja nestanovanjskih dejavnosti v severnem delu pritličja z vhodom iz Vurnikove ulice.

Parkiranje bo urejeno v kletni garaži, predvidoma v dveh podzemnih etažah. Na prostih zunanjih površinah so predvidene skupne in delno zasebne odprte bivalne površine.

Z umestitvijo večstanovanjskega objekta na še nepozidano površino bo zaključena pozidava v Zupančičevi jami.

Zasnova prostorske ureditve

V območju OPPN sta dve prostorski enoti. V prostorski enoti z oznako PE1 je predvidena gradnja večstanovanjskega objekta s kletno garažo in s pripadajočo zunanjo ureditvijo. Prostorska enota z oznako PE2 je namenjena ureditvi uvoza v objekt na območju PE1.

Zasnova zunanje ureditve

Predviden večstanovanjski objekt je zvezdaste oblike, višine P+6+T, odmaknjen od obstoječe pozidave na zahodu. Zasnovan je kot prostostoječ objekt v zelenju.

Neposredno ob objektu je predvidena možnost ureditve zasebnih vrtov za stanovanja v pritličju. Ostale proste površine ob objektu bodo urejene kot skupne odprte bivalne površine, delno tlakovane, delno ozelenjene in delno urejene kot površine za igro otrok.

Uvoz na zemljišče bo iz Vurnikove ulice, glavni vhod v objekt pa iz Neubergerjeve ulice.

Kapacitete

Površina območja OPPN je 3906 m².

Površina prostorske enote PE1	3.766 m ²
- BTP nad nivojem terena:	največ 12400 m ²
- BTP kletnih etaž:	6700 m ²
- število stanovanjskih enot:	96
- bruto tlorisna površina tlorisnih etaž objekta nad nivojem terena, ki so z vseh strani zaprte do polne višine in v celoti pokrite, je lahko največ 10.850 m ²	
Površina prostorske enote PE2	140 m ²

Odstranitve objektov

V prostorski enot PE1 je predvidena odstranitev obstoječe transformatorske postaje, ki bo nadomeščena v kleti večstanovanjskega objekta.

Etapnost izvajanja

Etapnost izvajanja ni predvidena, objekt se bo gradil v eni fazi.

Celostno ohranjanje kulturne dediščine

V območju ni evidentirane kulturne dediščine.

Varovanje okolja

Območje OPPN se nahaja na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega polja in okolice Ljubljane (VVO III), zato je treba upoštevati vse pogoje veljavne Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega barja in s tem področjem povezane predpise.

Prometna ureditev

Območje OPPN je dostopno po Neubergerjevi in Vurnikovi ulici.

Parkiranje bo urejeno v podzemni garaži z dovozom iz Vurnikove ulice.

Pri izračunu parkirnih mest je treba upoštevati predvideno število stanovanj (2PM/stanovanje) in morebitne nestanovanjske dejavnosti v severnem delu pritličja večstanovanjskega objekta.

Komunalna in energetska ureditev

Večstanovanjska stavba bo priključena na javno vodovodno in kanalizacijsko omrežje, na električno, telekomunikacijsko omrežje in vročevodno omrežje. Možna je tudi priključitev na plinovodno omrežje.

Območje je v celoti komunalno opremljeno (kanalizacija, vodovod, plinovod, vročevod, električno in telekomunikacijsko omrežje, javna razsvetljava).

Zaradi gradnje večstanovanjskega objekta je predvidena prestavitev obstoječe nadzemne transformatorske postaje v prvo klet predvidenega večstanovanjskega objekta.

4. Program opremljanja

Za potrebe novih ureditev, predvidenih z OPPN, so potrebne investicije v cestno omrežje.

Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so:

Komunalna oprema	stroški (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	13.218,24
Vodovodno omrežje	0,00
Kanalizacijsko omrežje	0,00
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	0,00
Javne površine	0,00
Skupaj	13.218,24

Obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme in so **13.218,24 EUR**. Drugih virov financiranja ni.

Na širšem območju OPPN je zgrajena obstoječa komunalna oprema in sicer cestno, vodovodno, kanalizacijsko, plinovodno, vročevodno omrežje in javne površine. Objekti se priključujejo na obstoječo komunalno opremo direktno oziroma preko nove komunalne opreme, zato so jim določeni obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo za vsa našeta omrežja komunalne opreme razen plinovodnega omrežja, na katerega priključitev ni predvidena.

Obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so:

Komunalna oprema	Stroški (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	317.593,31
Vodovodno omrežje	106.464,94
Kanalizacijsko omrežje	111.290,66
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	82.371,39
Javne površine	109.666,22
Skupaj	727.386,52

Obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo.

Obračunski stroški komunalne opreme so:

Komunalna oprema	Stroški (EUR)
Ceste in javna razsvetljava	330.811,55
Vodovodno omrežje	106.464,94
Kanalizacijsko omrežje	111.290,66
Plinovodno omrežje	0,00
Vročevodno omrežje	82.371,39
Javne površine	109.666,22
Skupaj	740.604,76

Obračunski stroški komunalne opreme preračunani na enoto parcele in enoto neto tlorisne površine, so:

Komunalna oprema	nova komunalna oprema		obstoječa komunalna oprema		skupaj	
	Cpi	Cti	Cpi	Cti	Cpi	Cti
Ceste in javna razsvetljava	3,51	0,93	84,33	22,39	87,84	23,32
Vodovodno omrežje	0,00	0,00	10,55	9,52	10,55	9,52
Kanalizacijsko omrežje	0,00	0,00	16,83	12,81	16,83	12,81
Plinovodno omrežje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vročevodno omrežje	0,00	0,00	17,56	8,68	17,56	8,68
Javne površine	0,00	0,00	14,44	12,96	14,44	12,96
Skupaj	3,51	0,93	143,72	66,36	147,23	67,29

Vsi stroški so v EUR/m²!

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je višina obračunskih stroškov komunalne opreme. Obračunski stroški komunalne opreme so tisti del skupnih stroškov komunalne opreme, ki se financirajo iz sredstev zbranih s plačili komunalnih prispevkov in bremenijo določljive zavezance.

KOMUNALNI PRISPEVEK	obračunski strošek - nova komunalna oprema (EUR)	obračunski strošek - obstoječa komunalna oprema (EUR)	skupaj komunalni prispevek (EUR)
Območje OPPN	13.218,24	727.386,52	740.604,76

5. 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 **13.218,24 EUR**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **727.386,52 EUR** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL.

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 četrtem 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.

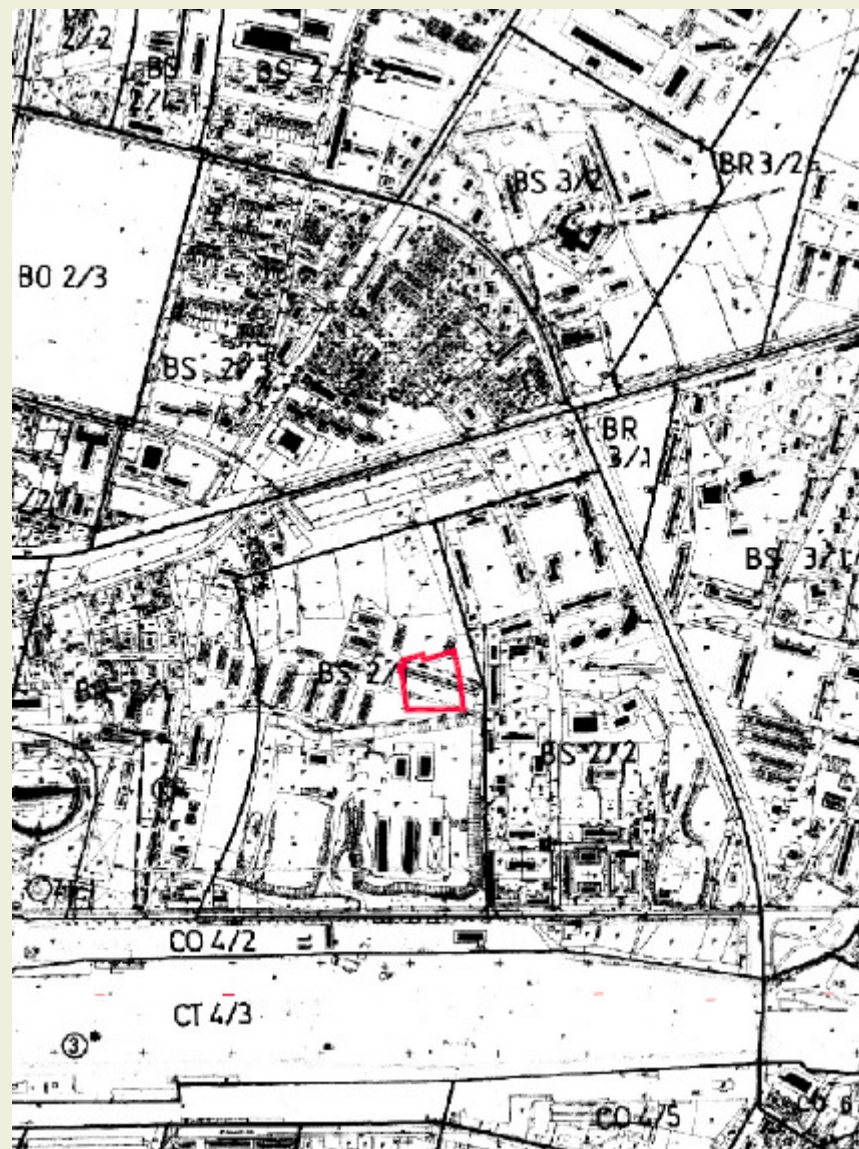
Pripravili:
Sintija Hafner Petrovski,
univ. dipl. inž. arh.

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

Katja Osolin
univ. dipl. inž. arh.

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

OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
BS 2/1 ZUPANČIČEVA JAMA
(dopolnjeni osnutek)



IZSEK IZ DOLGOROČNEGA PLANA

OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
BS 2/1 ZUPANČIČEVA JAMA
(dopolnjeni osnutek)



Pogled na območje iz jugovzhoda



Pogled na območje iz vzhoda



Pogled na blok na Vurnikovi



Pogled na območje iz severozahoda

OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
BS 2/1 ZUPANČIČEVA JAMA
(dopolnjeni osnutek)

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- PREDVIDENA STAVBA
- MEJA ZEMLJIŠKIH PARCEL
- POSTAJALIŠČA MESTNEGA POTNIŠKEGA PROMETA (LPP)
- POŠTA SLOVENIJE
- LEKARNA
- OSNOVNA ŠOLA
- VRTEC
- VEČJA TRGOVINA (Mercator)
- PRIKLJUČEVANJE NA JAVNO KOMUNALNO IN ENERGETSKO INFRASTRUKTURO
- PREDVIDEN UVOZ NA OBRAVNAVANO ZEMLJIŠČE
- OBSTOJEČA TP SE PRESTAVI
- NAVEZAVA OBMOČJA OBDELAVE NA GLAVNO ŽELEZNISKO IN AVTOBUSNO POSTAJALIŠČE LJUBLJANA (podhod)
- GLAVNE PROMETNE POVEZAVE OBRAVNAVANEGA OBMOČJA
- KORIDOR KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
- LINIJA MESTNEGA PROMETA (LPP)
- STORITVENE DEJAVNOSTI V PRITLIČJU
- OBMOČJE S SVOJSTVENO MORFOLOGIJO
- OBMOČJE KAREJSKE POZIDAVE

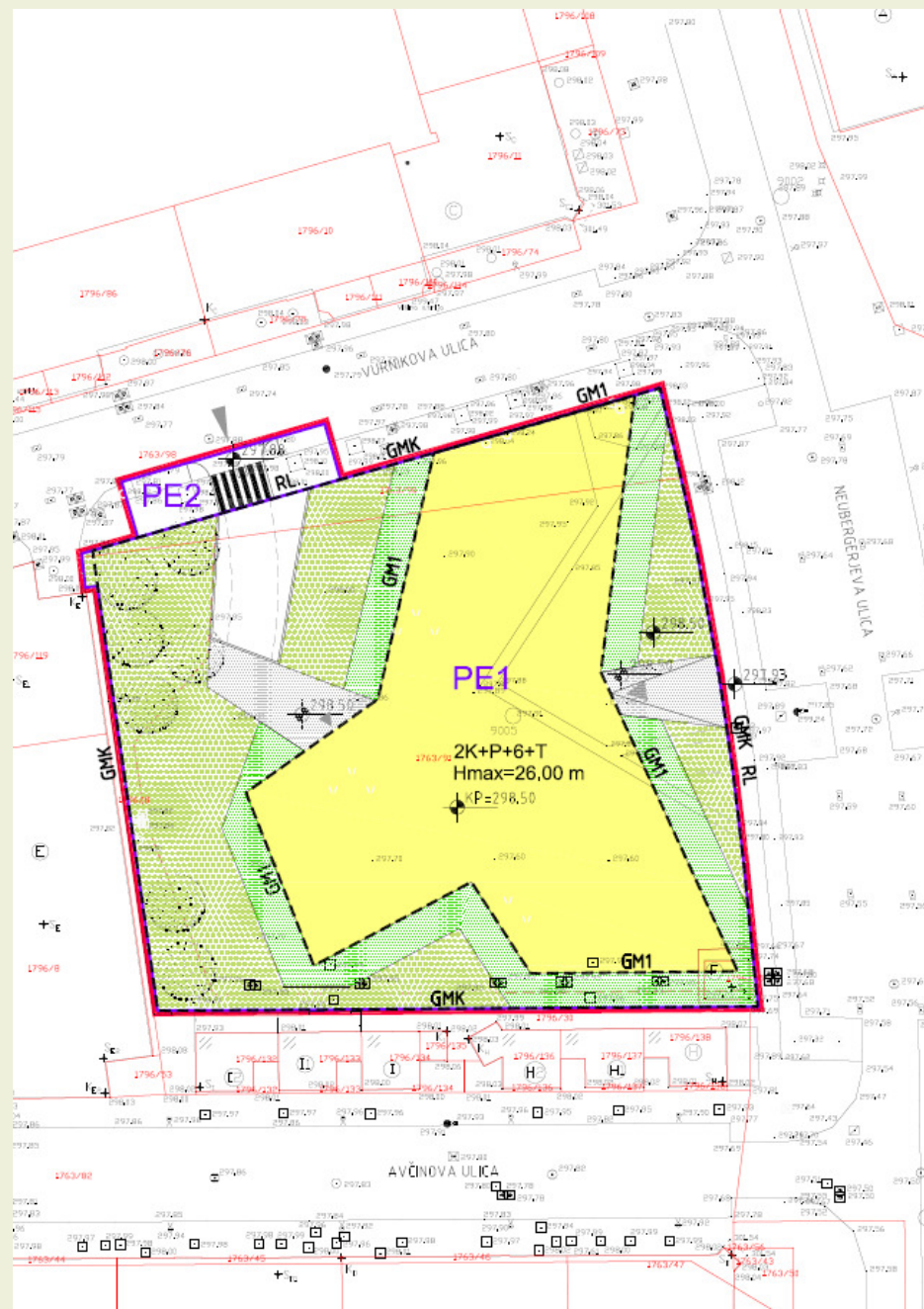


VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
BS 2/1 ZUPANČIČEVA JAMA
(dopolnjeni osnutek)

LEGENDA:

	MEJA OBMOČJA OPPN
	MEJA PROSTORSKE ENOTE
	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
	ZASEBNI VRTOVI
	ODPRTE BIVALNE POVRŠINE: SKUPNE VEČNAMENSKE OZELENJENE PLOŠČADI Z OTROŠKIMI IGRIŠČI
	ODPRTE BIVALNE POVRŠINE: TLAKOVANE POVRŠINE
	PRITLIČJE
	LINIJA KLETI
	GRADBENA MEJA KLETI
	GRADBENA MEJA PRITLIČJA, 1, 2, 3, 4. IN 5. NADSTROPJA
	REGULACIJSKA LINJA
	UVOZ IN IZVOZ IZ GARAŽE
	GLAVNI VHOD V OBJEKT
	STRANSKI VHOD V OBJEKT
	DREVO
	KOTA UREJENEGA TERENA
	KP=298.50 KOTA PRITLIČJA
	TALNA OZNAKA



UREDITVENA SITUACIJA – NIVO PRITLIČJA

OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
BS 2/1 ZUPANČIČEVA JAMA
(dopolnjeni osnutek)

LEGENDA:

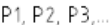
- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE2**
- ZASEBNI VRTOVI
- ODPRTE BIVALNE POVRŠINE:
SKUPNE VEČNAMENSKE OZELJENJENE PLOŠČADI Z OTROŠKIMI IGRIŠČI
- ODPRTE BIVALNE POVRŠINE:
TLAKOVANE POVRŠINE
- PRITILCIJE, 1, 2, 3, 4. IN 5. NADSTROPJE
- 6. NADSTROPJE
- TERASNA ETAŽA
- LINIJA KLETI
- **GMK** GRADBENA MEJA KLETI
- **GM1** GRADBENA MEJA PRITILCIJA, 1, 2, 3, 4. IN 5. NADSTROPJA
- **GM2** GRADBENA MEJA 6. NADSTROPJA
- **GM3** GRADBENA MEJA TERASNE ETAŽE
- **RL** REGULACIJSKA LINIJA
- ▶ UVŌZ IN IZVOZ IZ GARAŽE
- ▶ GLAVNI VHOD V OBJEKT
- ▶ STRANSKI VHOD V OBJEKT
- DREVO

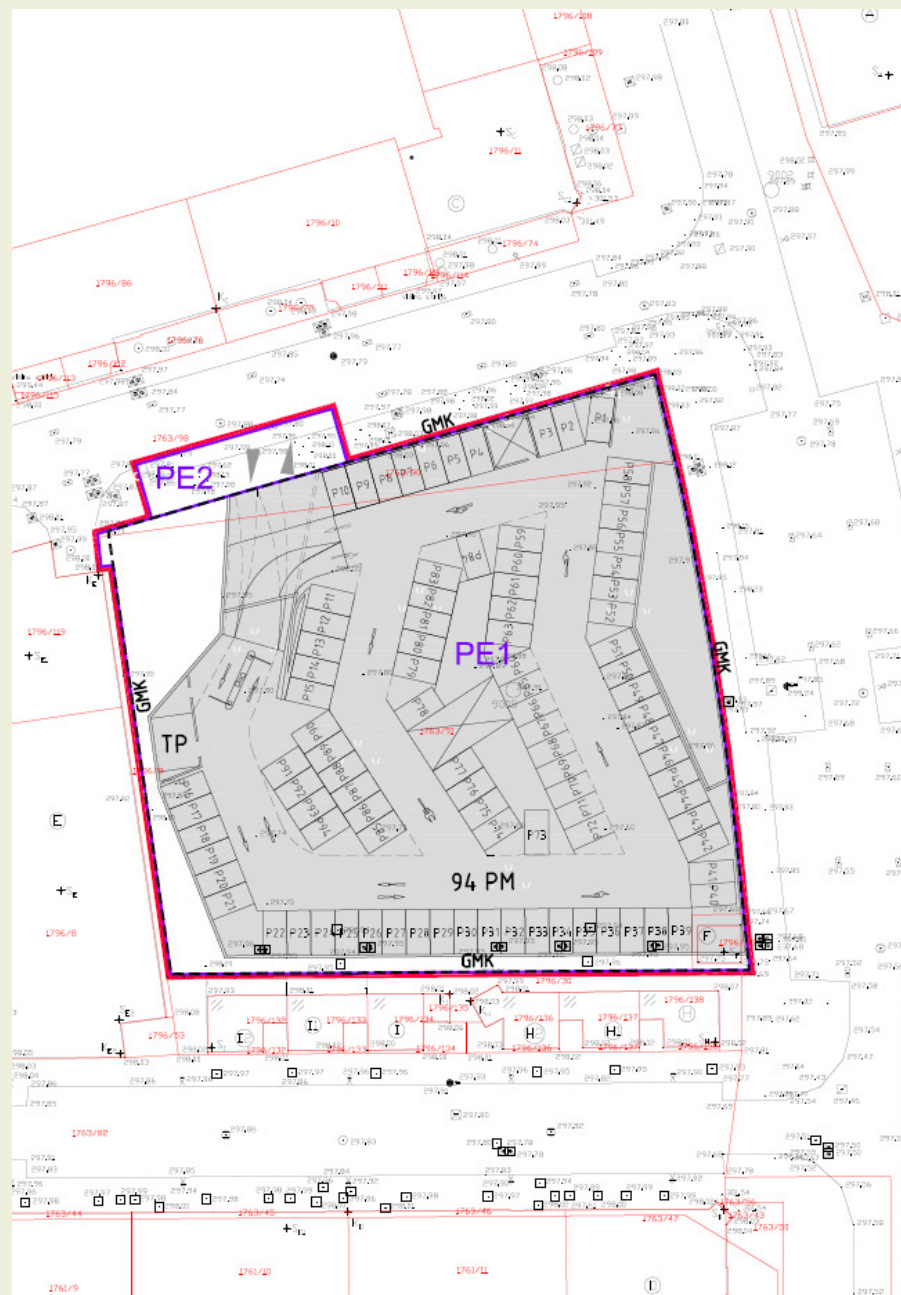


UREDITVENA SITUACIJA – NIVO STREHE

OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
BS 2/1 ZUPANČIČEVA JAMA
(dopolnjeni osnutek)

LEGENDA:

	MEJA OBMOČJA OPPN
	MEJA PROSTORSKE ENOTE
	OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
	UVOZ V GARAŽO V KLETI
	KLET 1. NIVO
	P1, P2, P3,...
	SMER VOŽNJE
	GRADBENA MEJA KLETI

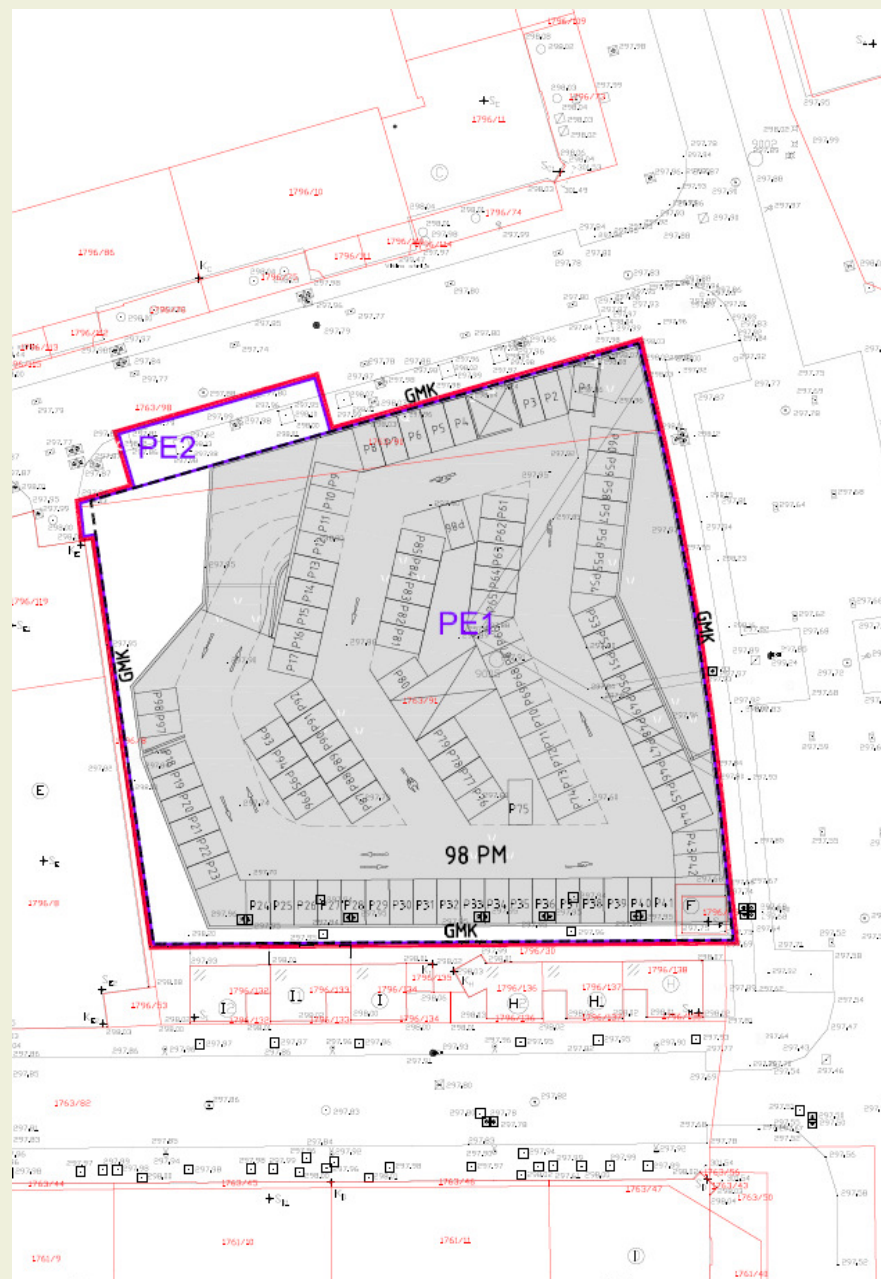


UREDITVENA SITUACIJA – NIVO 1. KLETI

OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
BS 2/1 ZUPANČIČEVA JAMA
(dopolnjeni osnutek)

LEGENDA:

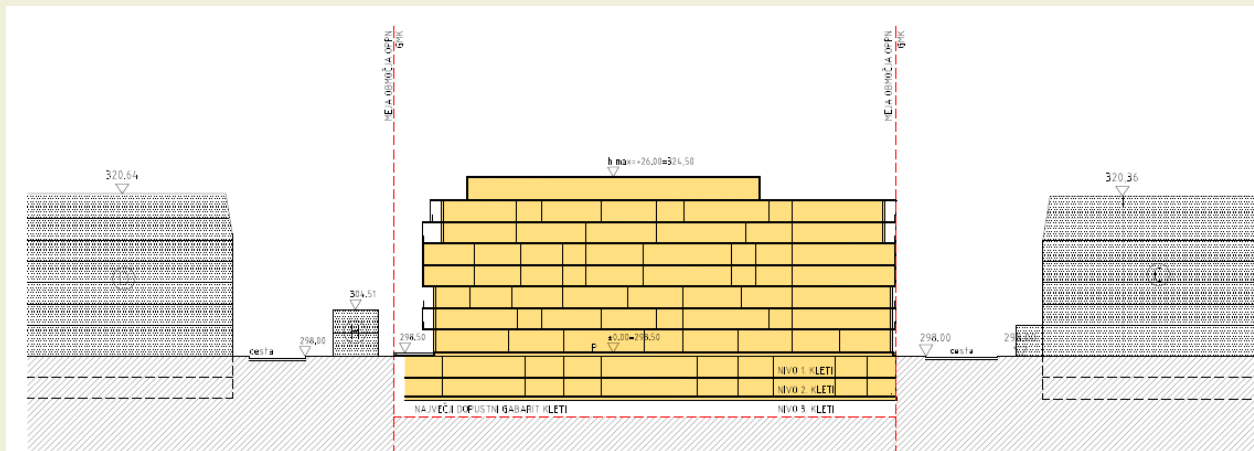
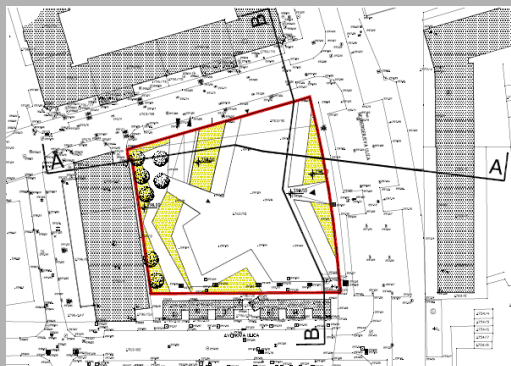
- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE2 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- KLET 2. NIVO
- P1, P2, P3, ... PARKIRNA MESTA
- SMER VOŽNJE
- GMK GRADBENA MEJA KLETI



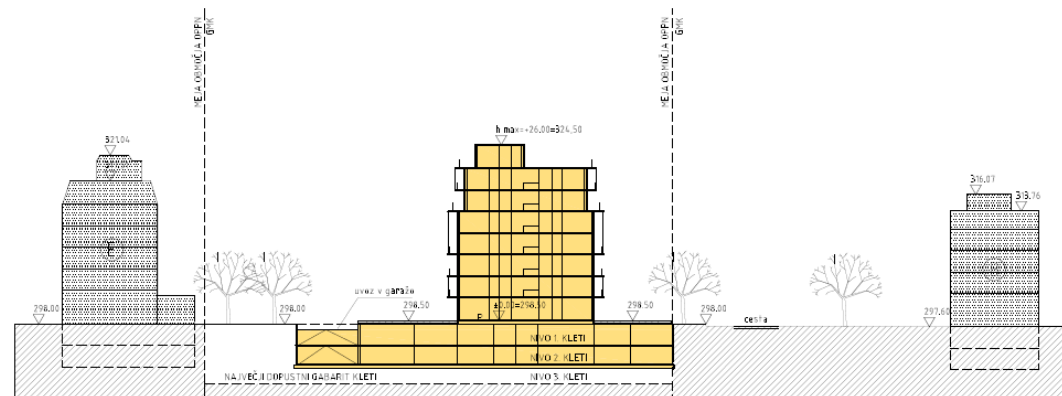
UREDITVENA SITUACIJA – NIVO 2. KLETI

OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
BS 2/1 ZUPANČIČEVA JAMA
(dopolnjeni osnutek)

LEGENDA:

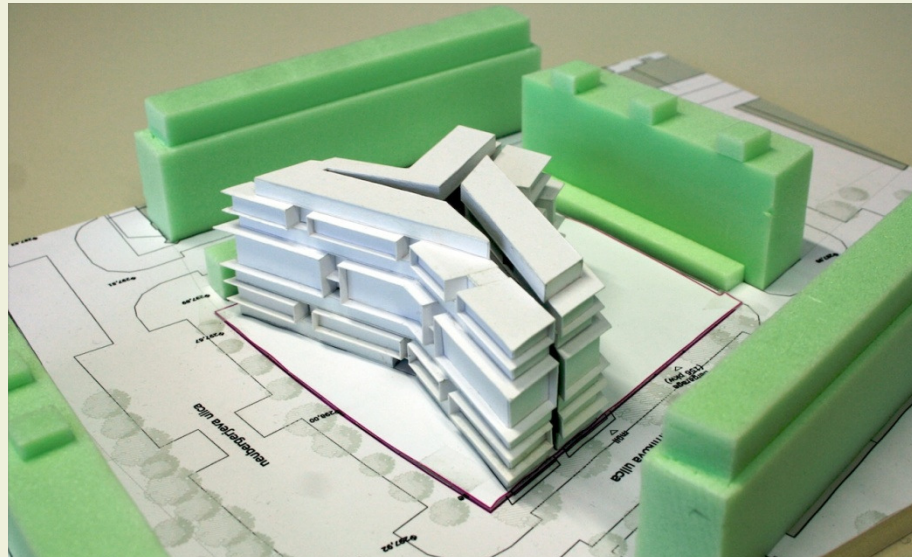


PREREZ B-B

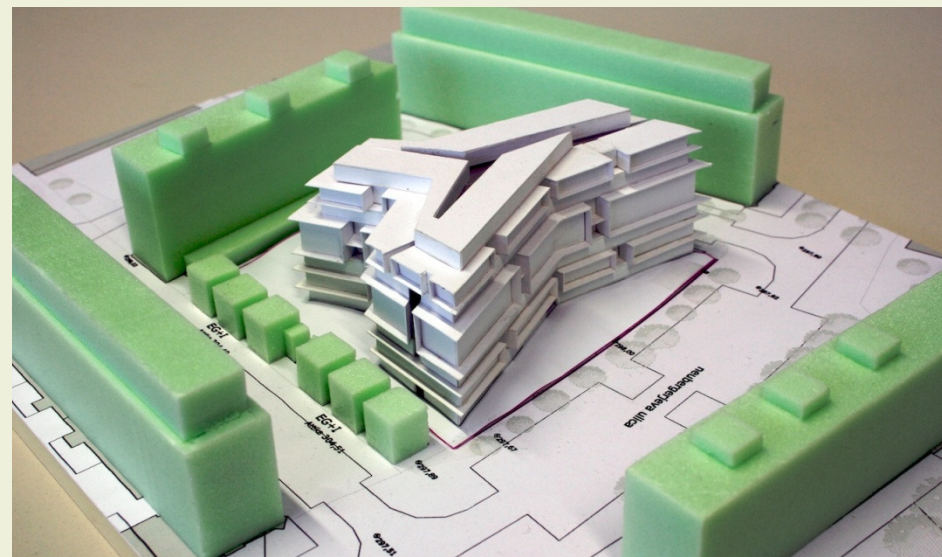


PREREZ A-A

OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
BS 2/1 ZUPANČIČEVA JAMA
(dopolnjeni osnutek)



Pogled na predvideno stavbo iz severovzhoda



Pogled na predvideno stavbo iz jugovzhoda

FOTOGRAFIJE MAKETE

OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
BS 2/1 ZUPANČIČEVA JAMA
(dopolnjeni osnutek)

