

Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 3505-2/2008-74
Datum: 8. 6. 2010

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

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

PRIPRAVILA: 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 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 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 BS 2/1 Zupančičeva jama.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:
- predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B in 108/09) 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,
- 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;
- 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	M 1:500
4.2.	Ureditvena situacija – nivo 1. kleti	M 1:500
4.3.	Ureditvena situacija – nivo 2. kleti	M 1:500
4.4.	Značilni prerezi	M 1:500
4.5.	Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo	M 1:500
4.6.	Prometna ureditev z idejno višinsko regulacijo	M 1:500
4.7.	Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:500
4.8.	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 maju 2010.

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.

2. Meja

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 v že zgrajeni soseski Zupančičeva jama, ki je opremljena s potrebno komunalno, prometno in družbeno infrastrukturo.

Načrtovana stavba 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. Najbližji postaji mestnega linijskega prevoza potnikov sta ob Vilharjevi in Železni cesti. Kolesarski promet poteka kontinuirano po robu vozišč obodnih cest.

Po severnem, vzhodnem in južnem robu območja potekata obstoječa komunalna in energetska infrastruktura, na kateri bo priključena predvidena stavba.

Načrtovana stavba je oblikovana in v prostor umeščena tako, da je zagotovljena zadostna neposredna osvetlitev bivalnih prostorov v sosednjih večstanovanjskih stavbah.

Na zahodni strani območja OPPN je z ustrezno ureditvijo omogočeno vzdrževanje obstoječe večstanovanjske stavbe 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 večstanovanjske stavbe,

- 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

Prostorska enota PE1:

- 11221 Tri - in večstanovanjske stavbe,
- 12420 Garažne stavbe (samo garaže in kolesarnice v kleti večstanovanjske stavbe; dopustne so tudi shrambe, tehnični prostori in transformatorska postaja).

Severni del pritličja PE1 (pod pogojem, da je zagotovljeno zadostno število parkirnih mest in da se zagotovi neposreden vhod z Vurnikove ulice):

- 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,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (samo prostor, namenjen druženju stanovalcev soseske),
- 12620 Muzeji in knjižnice (samo galerije),
- 12640 Stavbe za zdravstvo (samo ambulate).

3. Zazidalna zasnova

V prostorski enoti PE1 je predvidena večstanovanjska prostostoječa stavba v obliki trikrake zvezde na sredi zazidalnega otoka, z dvema krakoma postavljena na vzhodni rob zazidalnega otoka in odmaknjena od robne blokovne pozidave na njeni zahodni strani. Odprte bivalne površine so predvidene po robovih zazidalnega otoka.

Pod večstanovanjsko stavbo je načrtovana podzemna garaža. Uvozna rampa v klet je predvidena s severne strani, glavni vhod v stavbo 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

Teren bo za 0,50 m dvignjen nad okoliški teren oziroma bo prilagojen koti pritličja stavbe. Tlakovana vhodna ploščad na vzhodni strani, uvoz na severni strani in ureditev na zahodnem robu prostorske enote morajo biti prilagojeni višinskim kotam okoliškega terena in višinskim potekom cest po robu območja.

Ob stavbi je dopustna ureditev zasebnih vrtov za stanovalce v pritličnih stanovanjih. Zasebni vrtovi so lahko ograjeni.

Odprte bivalne površine, namenjene igri otrok in počitku stanovalcev, je treba urediti kot ozelenjene večnamenske ploščadi s tlakovanim delom pred vhodi v stavbo 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 odprtih bivalnih površin ni dopustna.

Treba je omogočiti vzdrževanje obstoječe večstanovanjske stavbe v sosednjem območju ob Štihovi ulici. Na zahodnem robu območja OPPN niso dovoljene ureditve, ograje ali druge ovire, ki bi preprečile dostop do fasade stavbe.

Prostorska enota PE2

Za ureditev uvoza na zemljišče 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«.

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)

Večstanovanjska stavba mora biti členjena v horizontalni smeri, členitev mora biti najbolj izrazita med četrtim in petim nadstropjem.

Streha je ozelenjena, lahko je ravna ali pod blagim naklonom.

Zaščitne ograje nad zaključnim vencem strehe nad 6. nadstropjem morajo biti transparentne in od roba strehe šestega nadstropja umaknjene najmanj 1,30 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 najmanj srednje visokih dreves;
- na območju prostorske enote PE1 je treba zagotoviti ponikanje padavinskih vod s strešnih površin;
- ploščadi in pešpoti morajo biti tlakovane, opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene;
- dostopi na zasebne vrtove stanovanj v pritličju morajo biti zagotovljeni tudi z odprtih bivalnih površin v območju ali neposredno z javnih površin;
- vse ureditve morajo omogočiti dostop funkcionalno oviranim ljudem;
- površine, namenjene prostorom za igro otrok in počitek stanovalcev ter elementi mikrourbane opreme, morajo biti oblikovno usklajeni;
- v prostorski enoti PE1 je treba na eno stanovanje, razen za stanovanja v pritličju, ki imajo zasebne vrtove, zagotoviti 15 m² odprtih bivalnih površin, od katerih mora biti vsaj 7,5 m² na stanovanje namenjenih igri otrok. V kvoto odprtih bivalnih površin se ne štejejo površine zasebnih vrtov

- stanovanj v pritličju, dostop in dovoz, zbirno mesto za odpadke ter površina uvozno-izvozne klančine;
- površina strnjenege otroškega igrišča mora biti vsaj 400 m².

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 GM0 je linija, ki je ne sme preseči noben del stavbe;
- gradbena meja GM0/1 je linija, ki je ne sme preseči noben del stavbe na zahodni strani;
- gradbena meja GM1 je linija, ki označuje zunanji tlorisni gabarit stavbe. Novo grajena stavba se je lahko dotika z zunanjo linijo fasade ali pa je od nje odmaknjena v notranjost. V etažah nad pritličjem jo lahko ob upoštevanju GM0 presegajo samo balkoni in lože;
- gradbena meja GM1/1 je linija, ki označuje zunanji tlorisni gabarit stavbe na zahodni strani v nivoju pritličja, prvega, drugega, tretjega in četrtega nadstropja. V prvem, drugem, tretjem in četrtem nadstropju jo lahko ob upoštevanju GM0/1 presegajo samo balkoni in lože;
- gradbena meja GM5 je linija, ki je novo grajena stavba na zahodni strani v nivoju petega nadstropja z nobenim delom ne sme preseči, lahko se je dotika ali je odmaknjena od nje v notranjost;
- gradbena meja GM6 je linija, ki je novo grajena stavba na zahodni strani v nivoju šestega nadstropja z nobenim delom ne sme preseči, lahko se je dotika ali je odmaknjena od nje v notranjost;
- 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 zaščitne ograje, tehnične naprave za obratovanje stavbe, jaške dvigal, dostope na streho, svetlobnike in podobno. Ti elementi, razen zaščitne ograje, morajo biti od gradbene meje GM1 odmaknjeni najmanj 4 m, od gradbene meje GM6 pa najmanj 5 m proti notranjosti stavbe.

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

2. Tlorisni gabariti

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

Tloris stavbe je nepravilne trikrake zvezdaste oblike. Največja dopustna zunanja tlorisna dimenzija stavbe nad terenom znaša 64,55 m x 51,60 m.

Pritličje, prvo, drugo, tretje in četrto nadstropje morajo biti znotraj GM0, GM0/1, GM1 in GM1/1.

Peto nadstropje mora biti znotraj GM0, GM1 in GM5.

Šesto nadstropje mora biti znotraj GM0, GM1 in GM6.

Največja dopustna tlorisna dimenzija novo predvidene stavbe nad terenom je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija«.

Točke za zakoličbo gradbenih mej so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

3. Višinski gabariti

Etažnost stavbe je 2K+P+6; višina stavbe (H) je največ 23,00 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: 298,50 m. n. v.

Idejne višinske kote terena so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.6. »Prometna ureditev z idejno višinsko regulacijo«.

5. Kapacitete območja

Površina območja OPPN je 3.906 m².

Prostorska enota PE1:

površina prostorske enote:

3.766 m²

BTP nad nivojem terena:

največ 12.200 m²

BTP kletnih etaž:

6.700 m²

število stanovanjskih enot:

96

Prostorska enota PE2:

površina prostorske enote:

140 m²

Bruto tlorisna površina (BTP) nad nivojem terena je skupna površina vseh tlorisnih etaž stavbe 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.

BTP tlorisnih etaž stavbe 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., se pri izračunu BTP upošteva 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 večstanovanjske stavbe, 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 površino PE 2, to je 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 večstanovanjske stavbe v območju OPPN s pripadajočo zunanjo ureditvijo ter prometno, komunalno in energetska infrastrukturo bo izvedena v eni etapi.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

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 najdbi zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi takoj obvesti pristojni zavod, ki situacijo dokumentira v skladu z določili arheološke stroke.

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

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 vodnega telesa vodonosnika Ljubljanskega polja (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 tampone ni dovoljeno vgrajevati materialov, ki bi lahko (z izpiranjem, izluženjem ipd.) onesnažili podzemno vodo.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje stavbe je treba speljati nad streho stavbe. 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 nezaščitenih 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 OPPN 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 stavbe ali na urejeni površini na nivoju terena v sklopu uvožno-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.

VIII. 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. Načrtovana večstanovanjska stavba se nahaja v območju 8. stopnje potresne ogroženosti.

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

Načrtovana gradnja se nahaja na širšem vodovarstvenem območju vodnega telesa vodonosnika Ljubljanskega polja (VVO III), zato je treba upoštevati pogoje iz 2. točke 18. člena tega odloka.

Gradnja ne bo posegala v območje podtalnice. Kota srednje gladine podzemne vode na obravnavanem območju za obdobje zadnjih 10 let znaša 276,96 m.n.v.

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. Odmiki

Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji za stavbo v območju

OPPN v skladu s požarnimi predpisi.

Če bo odmik stavbe od paviljonov ob Avčinovi ulici manjši od odmika, ki ga določajo požarni predpisi, mora biti fasada obdelana s požarno odpornimi materiali, v projektni dokumentaciji pa morajo biti prikazani ukrepi, da ne bo možen prenos požara na sosednje stavbe.

V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne ukrepe, da se zmanjša možnost za nastanek požara in prepreči širitev na sosednje zemljišče.

3. Intervencijske poti in površine

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

V času gradnje in v času obratovanja 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.

4. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita nove stavbe je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s hidranti. Za zagotavljanje požarne varnosti je predvideno obstoječe hidrantno omrežje.

Iz dveh obstoječih hidrantov na javnem vodovodnem omrežju je možno za čas trajanja dveh ur zagotoviti 10 l vode na sekundo.

Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.7. »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

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

20. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

Glavni dostop do večstanovanjske stavbe, 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. Mirujoči promet

Potrebne površine za mirujoči promet so predvidene v podzemni garaži. Uvoz v podzemno garažo je predviden z Vurnikove ulice. Izvoz iz garaže je dopusten le v desno smer. Parkirna mesta ob Vurnikovi ulici, ki bodo zaradi uvoza ukinjena, je treba nadomestiti.

Za potrebe novogradnje je treba zagotoviti po 2 parkirni mesti na vsako stanovanjsko enoto, od tega mora biti 10 % parkirnih mest namenjenih obiskovalcem.

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

12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami	1 PM/25,00 m ² od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce
12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetij)	1 PM/30,00 m ² od tega 20 % PM za obiskovalce
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki)	1 PM/40,00 m ² od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce
12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti (frizerski, kozmetični saloni, popravljavnice čevljev, fotokopirnice, foto studii)	1 PM/25,00 m ² , vendar ne manj kot 2 PM od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (prostor, namejen druženju stanovalcev soseske)	1 PM/30 m ² od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce
12620 Muzeji in knjižnice (samo galerije)	1 PM/60,00 m ² od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce
12640 Stavbe za zdravstvo (samo ambulate)	1 PM/20,00 m ² , vendar ne manj kot 3 PM od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce

Parkirni režim v garaži mora biti urejen tako, da bo omogočal dostop in parkiranje tudi za obiskovalce stavbe. V garaži je treba zagotoviti najmanj 5 % parkirnih mest, namenjenih vozilom funkcionalno oviranih ljudi.

Na območju OPPN je treba predvideti prostor za kolesa po normativu 3 PM za kolesa in druga enosledna vozila na 10 parkirnih mest za osebna vozila. Parkirna mesta za kolesa, ki morajo biti zaščiteni pred vremenskimi vplivi, so lahko v kleti in v pritličju stavbe ter ob uvozno-izvozni klančini.

3. Dovoz komunalnih in dostavnih vozil

Odvoz komunalnih odpadkov bo urejen z Vurnikove ulice.

4. Intervencijske poti

Intervencijska pot poteka po Neubergerjevi in Vurnikovi ulici.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.2. »Ureditvena situacija – nivo 1. kleti«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo 2. kleti« in št. 4.6. »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 večstanovajske stavbe je treba zagotoviti z uporabo obnovljivih virov za energetsko oskrbo stavbe (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 stavbe 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 stavbe 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 olj in ponikovalnic ponikati v podtalje.

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

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 upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev stavbe 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 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 Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav Energetike Ljubljana, d.o.o.

5. Vročevod

Večstanovanjsko stavbo je treba za ogrevanje in pripravo sanitarne tople vode priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje, razen v primeru uporabe obnovljivih virov energije.

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 stavbe 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 večstanovanjske stavbe je treba predstaviti 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 nove večstanovanjske stavbe 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 večstanovanjske stavbe,

- prestaviti vse obstoječe nizkonapetostne in srednjenapetostne elektroenergetske kablovode iz obstoječe TP 0132 Neubergerjeva v začasno TP Neubergerjeva,
- zgraditi novo transformatorsko postajo v kleti načrtovane večstanovanjske stavbe,
- 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 bo 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

Stavba bo predvidoma priključena na telekomunikacijska omrežja treh operaterjev: Telekom 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 omrežje bo predvidoma izveden iz obstoječe kabelske kanalizacije Javne razsvetljave.

Predvidena je gradnja novega priključka od obstoječega Telekomovega kabelskega jaška na Vurnikovi do kleti večstanovanjske stavbe.

Večstanovanjska stavba bo na omrežje T-2 povezana z optično povezavo, ki je predvidena od novega kabelskega jaška na obstoječi kabelski kanalizaciji ob Vurnikovi ulici do kleti večstanovanjske stavbe.

Za potrebe operaterja Telemach d.o.o. je predvidena nova kabelska kanalizacija od obstoječega kabelskega jaška javne razsvetljave ob Vurnikovi ulici do kleti večstanovanjske stavbe.

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. 4.5. »Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo«.

9. Učinkovita raba energije v stavbah

V predvideni večstanovanjski stavbi 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 je treba predvideti tudi možnost uporabe deževnice, ki naj bo zbrana v ustreznem zadrževalniku.

X. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

22. člen (program opremljanja stavbnih zemljišč)

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 aprilu 2010.

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 727.527,85 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so 740.746,09 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme za novo stavbo, preračunani na m² parcele, so 148,05 EUR/m² (od tega 3,51 EUR/m² za novo komunalno opremo in 144,54 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za novo stavbo, preračunani na m² neto tlorisne površine, so 68,12 EUR/m² (od tega 0,94 EUR/m² za novo komunalno opremo in 67,18 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo);
- preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opreми je v programu opremljanja;
- obračunska območja za vso novo komunalno opremo so enaka parceli P1;
- 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 novo stavbo 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 nova stavba priključila na plinovodno omrežje, je strošek opremljanja kvadratnega metra parcele 7,16 EUR/m² in strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine stavbe 5,36 EUR/m²;
- če bodo neto tlorisne površine stavbe 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.

XI. 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;
- ob Vurnikovi ulici je treba drevesa, ki bodo uničena zaradi gradnje, nadomestiti z novimi drevesi z novimi visokimi sadikami iste drevesne vrste.
- 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 posegov. Investitor gradnje načrtovane večstanovanjske stavbe 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

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 stavbe

Dopustna je izvedba do treh kletnih etaž.

3. Višinske kote terena in pritličja stavbe

Dopustna so odstopanja višinskih kot terena in višinske kote pritličja stavbe 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 stavbi.

BTP kletnih etaž lahko odstopa znotraj GMK 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 lokacij in števila vhodov v stavbo ter sprememba lokacije uvoza v klet znotraj prostorske enote PE2.

Dopustna je sprememba lokacije TP v soglasju z upravljavcem.

XII. 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 stavbe pod pogojem, da so pri oblikovanju fasad ohranjene oblikovne lastnosti fasad stavbe, zgrajenih v prostorski enoti;
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, v skladu z določili 10. člena tega odloka;
- spremembe namembnosti severnega dela pritličja v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, ob pogoju, da so na parceli, namenjeni gradnji stavbe, zagotovljeni zadostne zelene površine in zadostno število parkirnih mest.

XIII. 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

predloga Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 2/1 Zupančičeva jama

Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja urejanja BS 2/1 Zupančičeva jama je bil javno razgrnjen od 18. januarja do 18. februarja 2010, javna razprava je bila 3. februarja 2010 v prostorih ČS Bežigrad. Mestni svet Mestne občine Ljubljana je dopolnjeni osnutek obravnaval na svoji 35. seji dne 25. 1. 2010 in ga skupaj s pripombami iz razprave sprejel.

I. PRIPOMBE, PODANE K DOPOLNJENEMU OSNUTKU AKTA

I.1. PISNE PRIPOMBE Z JAVNE RAZGRNITVE

P.1.1. Pripomba D. F. H., Ljubljana in sopodpisanih stanovalcev iz bloka na Neubergerjeva 6, 8 in 10 (pripomba predložena kot dopis, podpisi še 32 stanovalcev od skupno 45 stanovalcev na spisku priloženemu dopisu)

P.1.1.1.

Kot stanovanka v bloku s hišnimi št 6, 8, 10 ob Neubergerjevi ulici, na vzhodni strani nameravanega projekta močno nasprotujem izgradnji novega stanovanjskega objekta, ki s šestimi nadstropji s teraso in 96 stanovanji nikakor ne sodi na zadnjo preostalo, nepozidano in zaradi premajhne površine neustrezno parcelo med Avčinovo, Vurnikovo in blokom ob Štihovi ter Neubergerjevo ulico.

P.1.1.2.

Po prvotnem zazidalnem planu za Zupančičevo jamo je bil predviden na tej parceli otroški vrtec. Ker se je rodnost na Slovenskem po 80. letih prejšnjega stoletja zmanjševala, je bil ta program pozneje opuščen. Zadnjih nekaj let pa se je nataliteta izrazito povečala in danes številne mlade družine iz Zupančičeve Jame zastonj iščejo prostor za njihov naraščaj v bližnjem vrtcu Mladi Rod, ki je v letu 2009 odklonil več sto otrok. Danes bi bil vrtec v tem okolju zelo potreben.

P.1.1.3.

Starejši stanovalci v tem naselju nimajo primernih prostorov za druženje in rekreacijo. Ker je Slovenija članica EU, bi morali naši projektanti tudi v tem urbanem naselju upoštevati evropske normative za potrebe starejše generacije z izboljšanjem njihovih socialnih in kulturnih pogojev bivanja. Vse omenjene potrebe najmlajše generacije kot šolarjev in starejših občanov bi lahko združili v skupni manjši stavbi, pozidani na omenjeni parceli

V Zupančičevi Jami so že pred nekaj leti uredili prostore za preventivno oskrbo oseb, ki so zasvojene z mamili. Ker pa nas medicina uči, da je pametneje preprečevati, kot pa zdraviti, bi morali nujno poskrbeti tudi za zdravo šolsko mladino, ki v popoldanskem času brezciljno tava po ulicah (zaposleni starši so takrat še vedno v službi) in ji ponuditi skupne prostore za druženje in športno rekreacijo, da bi se tako lahko izognili pastem zasvojenosti z drogami in alkoholom.

P.1.1.4.

Glede razvoja prometa v naselju Zupančičeva Jama načrtovanega v 80. letih in še prej, naj poudarim, da nikakor ni bil predviden obseg sedanjega stanja v prometu za Bežigradom. Vse stanovalce v naselju močno moti nevzdržen, neurejen promet po ulicah in jih pesti hudo pomanjkanje parkirnih prostorov. Kako bo potekal promet, ko se bodo vključila še vozila skoraj stotih družin v nameravani na novo pozidani stavbi, domnevno nihče od projektantov ni preračunal.

P.1.1.5.

Ker že dosedanja arhitekturna zasnova pozidave Zupančičeve Jame po mnenju številnih stanovalcev spominja na »betonski geto«, bo gradnja prevelikega, namensko neustreznega objekta še poslabšala že obstoječe stanje. Projektanti bi morali pri pozidavi omenjene parcele upoštevati ne samo pridobitev dobička temveč tudi kvaliteto bivalnega okolja za že poprej naseljene prebivalce v bližnjih blokkih. Ta pozidava bo tako drastično poslabšala stanovanjske razmere vseh prebivalcev na tem območju.

Prosimo za ponoven vpogled v dokumentacijo iz katere bo razvidno ali je takšna pozidava na tem mestu sploh mogoča in zakonsko dovoljena glede že na obstoječo gostoto prebivalcev na tem področju.

Upoštevati je treba tudi popolno pomanjkanje infrastrukture, ki že sedaj ne zadovoljuje splošnih socialnih potreb prebivalstva.

P.1.1.6.

Prosimo Vas, da mi sporočite kdaj se lahko predstavnik četrtne skupnosti Bežigrad oglasi pri Vas, da bi pridobil fotokopije dokumentov, ki se nanašajo na našo opisano problematiko.

Stališče S.1.1.1.:

Na podlagi pripomb z javne obravnave je objekt znižan za terasno etažo na višino 2K+P+6, tako da je usklajen z višinskim gabaritom stavb na sosednjih zemljiščih.

Faktor izrabe je bil preverjen z mednarodnim arhitekturno urbanističnim natečajem, ki ga je v sodelovanju z MOL razpisal investitor, pred pričetkom izdelave OPPN. Najpomembnejši pogoji za doseganje izrabe so bili zagotavljanje vsaj minimalnih kriterijev za osončenje bivalnih prostorov sosednjih stavb, ureditev najmanj 15 m² ozelenjenih odprtih bivalnih površin na stanovanje ter zagotavljanje zadostnega števila parkirnih mest za potrebe objekta na lastnem zemljišču.

Stališče S.1.1.2.:

Vrtec je v tem delu Ljubljane veliko, njihova kapaciteta pa uspešno pokriva potrebe v tem območju. Glede na demografske podatke tudi ni pričakovati bistvenega porasta otrok. Zato gradnja novega vrtca v tem območju ni smiselna. V nov vrtec bi namreč vozili otroke iz drugih območij Ljubljane. Primarno je treba zagotoviti vrtce na različnih območjih Ljubljane, skratka vzpostaviti mrežo vrtcev.

Stališče S.1.1.3.:

Pripomba je upoštevana tako, da je odlok dopolnjen, da bo v severnem delu pritličja novopredvidene stavbe, kjer so dopustne nestanovanjske dejavnosti, možno urediti tudi prostor, namenjen druženju stanovalcev soseske. OPPN je s tem zagotovil možnost izvedbe prostora, v katerem bi se lahko odvijale interesne dejavnosti za različne starostne skupine stanovalcev.

Za druženje šolske mladine in otrok na prostem pa so poleg bližnjih šolskih igrišč predvidene nove javne parkovne površine, ki so urejene ob Železni cesti.

Stališče S.1.1.4:

Obstoječe cestno omrežje v Zupančičevi jami je ustrezno zasnovano, slabo stanje v območju pa povzročajo nepravilno parkirani avtomobili, bodisi tisti, ki parkirajo kar vzdolž vozišča in s tem ovirajo promet, ali pa vozila dnevnih migrantov, ki uporabljajo neplačljiva parkirna mesta v bližini centra za dnevno parkiranje. Kljub preobremenjenosti parkirnih površin na terenu pa so na območju Zupančičeve jame še vedno na razpolago neizkoriščene parkirne kapacitete pod terenom.

Že sedaj je v območju cca. 2700 PM, nivojskih in v podzemni garaži. Predvideni objekt ima v kleti garažo za 200 PM, kar pomeni, da ne predstavlja bistvene dodatne obremenitve za prostor.

Predvideni objekt bo imel svoje potrebe po parkirnih mestih pokrite na lastnem zemljišču, zato ne bo dodatno obremenjeval obstoječih parkirišč. Na vsako stanovanje sta predvideni dve parkirni mesti v podzemni garaži, dodatna parkirna mesta je treba zagotoviti tudi za morebitni nestanovanjski program v nivoju pritličja. V kletnih etažah je treba zagotoviti tudi parkirna mesta za obiskovalce.

Odlok je dopolnjen z normativi glede zagotavljanja parkirnih mest za obiskovalce in z določilom, da mora biti parkirni režim v garaži zasnovan tako, da bo omogočal dostop in parkiranje tudi za obiskovalce objekta.

Stanovalci obstoječih objektov v Zupančičevi jami bi morali imeti svoja parkirišča v obstoječih podzemnih garažah. Javna parkirišča na terenu so praviloma namenjena obiskovalcem območja.

Že danes je v Zupančičevi jami časovno omejeno parkiranje na ulicah. Omejitev je dve uri, vendar ni plačljivo. Stanje se bo izboljšalo, ko bodo urejeni parkomati in bo parkiranje plačljivo.

Nekatere ulice v Zupančičevi jami so že enosmerne. Proučena bo možnost, da še katero ulico spremeni v enosmerno in na ta način pridobi dodatna parkirna mesta na terenu.

Kljub pomanjkanju parkirnih mest na terenu pa je v Zupančičevi jami še vedno na voljo nekaj neprodanih parkirnih mest v obstoječih garažah.

Stališče S.1.1.5:

Prav vsaka gradnja v prostoru ima vpliv na okoliška zemljišča. Skladno z veljavno zakonodajo je dopustno izdelati nov prostorski načrt, ki nadomesti veljavni prostorski akt. Vplivi načrtovane gradnje morajo biti v okviru veljavnih normativov.

Povečanje prometa bo glede na obstoječe prometne kapacitete v območju majhno oziroma povsem

primerljivo s prometno obremenitvijo prvotno načrtovanega vrtca za 180 otrok.

Objekt bo vplival na osončenje južne fasade sosednje stavbe ob Vurnikovi cesti in zahodne fasade stavbe ob Štihovi ulici. Vpliv je bil preverjen z analizo osončenja in ni prekomeren. Upoštevani so normativi novega občinskega prostorskega načrta OPN-ID (najmanj 1 uro 21. decembra ter 3 ure 21. marca in 21. septembra), ki je še v postopku. Okna bivalnih prostorov na obstoječih stavbah bodo tudi po posegu osončena v skladu z navedenim normativom, razen na delih fasad, ki so že sedaj zaradi obstoječih stavb prekomerno osenčeni.

Predvidena gradnja ne bo imela drugih negativnih vplivov na okolje.

Kapacitete obstoječe infrastrukture so bile preverjene s pridobitvijo smernic vseh pooblaščenih upravljavcev za posamezno vrsto infrastrukture. Kapacitete obstoječe infrastrukture omogočajo priključitev nanjo, treba bo le povečati zmogljivost obstoječe transformatorske postaje, ki bo prestavljena v klet nove stavbe.

Stališče S.1.1.6:

Vsi dokumenti, vezani na OPPN, so na vpogled na Oddelku za urejanje prostora Mestne občine Ljubljana.

P.1.2. Pripomba S. Z., Ljubljana:

Urbanizem naj služi potrebam in interesom ljudi in ne potrebam in interesom kapitala. V zvezi s predlagano pozidavo med Vurnikovo, Avčinovo in Neubergerjevo ulico v Zupančičevi jami vam podajam naslednje pripombe in predloge:

P.1.2.1.

Predlagani gabariti 2K+P+6+T bistveno odstopajo od do sedaj dovoljenih gabaritov K+P+1. Ob nakupu stanovanja nam je bilo izrecno zagotovljeno, da bo gradnja samo tik ob Vurnikovi in Avčinovi ulici, vmesni prostor pa bo zelena površina. Vsiljena predlagana gradnja bi tako predstavljala hudo degradacijo bivanjskih pogojev in kvalitete mojega stanovanja. Predlagana višina bi tudi vplivala na osvetlitev dreves na Vurnikovi ulici. Omenjena drevesa smo financirali z nakupom stanovanj in njihov vzdrževanje vsa leta tudi plačevali. Gospodarske službe so vztrajno zavračale skrb za omenjena drevesa z izgovorom, da je omenjeno območje še gradbišče. Iz predlagane makete je razbrati, da bodo drevesa na začetku Vurnikove zelo "problematična", saj bodo tik ob novi stavbi.

P.1.2.2.

Nesprejemljivo je zato tudi kakršnokoli zmanjševanje javnih parkirnih mest na ulicah, ki mejijo na predvideno pozidavo. Kako kaotične so lahko prometne razmere na tej lokaciji (in v celotnem naselju) smo se lahko prepričali ravno to zimo ob obilici snega.

P.1.2.3.

Omenil bi tudi, da bi bili prebivalci objektov v neposredni bližini, v primeru požara v garažah novega objekta, tudi življenjsko ogroženi. Nedavno smo že bili priča požaru v eni od podzemnih garaž v naselju z vsemi negativnimi posledicami.

P.1.2.4.

Iz predložene makete je razbrati, da se bo ploščad stavbe skoraj neposredno dotikala servisnega trakta centralnega objekta, ki neposredno meji na to parcelo. Po vseh dosedanjih načrtih je meja sosednje parcele cca 3m od servisnega trakta. Ohranjen prehod je nujen, saj je le tako omogočen dostop za vzdrževanje vzhodne fasade celotne stavbe CO.

P.1.2.5.

Čeprav je predlagani objekt impresiven po svoji zasnovi pa v tem okolju in v sedanji gostoti poselitve popolnoma izgubi svoj namen. Zelo težko si predstavljam, da bi kdorkoli bil pripravljen financirati nakup stanovanja v kompleksu s tako gosto poselitvijo. Glede na gostoto poselitve Zupančičeve jame bi vas ob tem opozoril na dejstvo, da v vsem naselju ni objekta, ki bi bil namenjen šolski mladini in starejšim občanom. Čeprav se v neposredni bližini gradi park ob Železni cesti z obžalovanjem ugotavljam, da se je pozabilo na otroke starejše od 7 let in njihovo preživljanje prostega časa. O vandalizmu v naselju so izraženi vsemogoči očitki, da pa bi poskrbeli za preprečitev le-tega, pa do sedaj ni podana nobena pobuda, ki bi omogočala mladini kreativno preživljati prosti čas. Pobude, ki so dane pa sledijo samo k represiji in povečevanju nadzora.

P.1.2.6.

Ker se je na javni obravnavi na Četrtni skupnosti Bežigrad razkrila precej dvomljiva pot, ki jo je moral investitor opraviti za pridobitev tega projekta vas odločno pozivam k ponovnem premisleku o smotrnosti

predvidene gradnje in vas še enkrat spomnim, da je edino sprejemljiva rešitev pozidava v prvotno predvidenem gabaritu tik ob Vurnikovi ulici, vmesni prostor pa se izkoristi za zelene površine in eventuelni program za mladino (npr. skate park).

Za zaključek pa bi vas spomnil na kriterije s katerimi kandidira mesto Ljubljana za Zeleno prestolnico Evrope. Iz vsega do sedaj povedanega je razvidno, da se bi z dovoljenjem za omenjeno pozidavo krepko odmaknili od prizadevanj za okolju in meščanom prijazne življenjske razmere

Stališče S.1.2.1:

Odgovor glede gabarita stavbe in vplivov na sosednja zemljišča je podan v stališčih S.1.1.1 in S.1.1.5.

Odmik načrtovane fasade je približno 3 m od osi debla obstoječih treh dreves ob Vurnikovi ulici. Z manjšim preoblikovanjem krošnje bi drevesa v takih pogojih še vedno lahko uspevala. V odloku je v 24. členu dodano določilo, da mora investitor drevesa, ki bodo uničena v času gradnje, nadomestiti z novimi visokimi sadikami iste drevesne vrste.

Stališče S.1.2.2:

Zaradi ureditve uvoza bosta ob Avčinovi ulici ukinjeni 2 parkirni mesti. Brez ukinitve nekaj parkirnišč sploh ni možna ureditev dovoza na parcelo, ker zemljišče na jugu in zahodu meji na obstoječe objekte, na severu in vzhodu pa so ob voziščih nanizana parkirnišča.

V 20. členu odloka je bilo dodano določilo, da je treba parkirna mesta, ki bodo zaradi izvedbe uvoza ukinjena, nadomestiti v podzemni garaži.

Stališče S.1.2.3:

Odmiki od obstoječih stavb so bili na nivoju urbanističnega načrtovanja preverjeni v elaboratu Strokovno mnenje požarne varnosti, št. 0130-09-09 OPPN, ki ga je izdelalo podjetje Ekosystem, d.o.o. Maribor v septembru 2009.

Za pridobitev gradbenega dovoljenja je za tak objekt treba izdelati študijo požarne varnosti, ki mora upoštevati vse vidike požarne varnosti, predvideti ustrezne materiale na fasadah in druge vse potrebne ukrepe za zaščito sosednjih objektov pred požarom.

Stališče S.1.2.4:

Glede vzdrževanja sosednje stavbe je bila pripomba že upoštevana pri pripravi dopolnjenega osnutka OPPN.

Odlok v 7. in 9. členu določa, da je treba na zahodni strani območja OPPN omogočiti vzdrževanje obstoječega objekta v sosednjem območju. To se lahko doseže z ureditvijo, ki omogoča neposreden dostop do fasade objekta ali s primernim odmikom morebitne ograje. Konkretna rešitev bo obdelana v načrtu krajinske arhitekture.

Stališče S.1.2.5:

Glede prostora za druženje stanovalcev je odgovor podan v stališču S.1.1.3.

Stališče S.1.2.6:

Skladno z veljavno zakonodajo je dopustno izdelati nov prostorski načrt, ki nadomesti veljavni prostorski akt. Obravnavano zemljišče tudi v prvotnem zazidalnem načrtu ni predvideno kot javna zelena površina, ampak parcela, namenjena gradnji.

Investicijska namera je bila preverjena skozi vplive na sosednja zemljišča in skozi urbanistične normative (potrebne zelene površine, parkirne površine itd.).

P.1.3. Pripombe Neformalnega združenja za kakovost bivanja v soseski

P.1.3.1.

»Povečal bi se promet s katerim je soseska že sedaj preobremenjena. O kaotičnem prometnem stanju, ki je pri nas stalnica smo že večkrat opozorili Četrtno skupnost Bežigrad, pristojne službe na MOL in policijsko postajo Bežigrad. Z vsemi omenjenimi smo imeli že kar nekaj sestankov pa se stanje ni nič izboljšalo. Ravno nasprotno. Lahko si samo predstavljamo kako bi k temu perečemu problemu prispeval še novi stanovanjski objekt, z dodatnimi avtomobili. OPPN nima utemeljitve vplivov na sosednja območja!«.

»Povečal bi se tudi problem mirujočega prometa na katerega že tudi zelo dolgo opozarjamo vse, ki smo jih našli v prvi točki pa se do danes ni še nič spremenilo. Še vedno se po ulicah parkira povsod, kjer je vsaj malo prostora, pa četudi je to cesta, ki je rezervirana za odvijanje prometa. Najslabše stanje je na: Linhartovi (Kocbekova), Štihozi, Avčinovi in Vurnikovi ulici, kjer so pločniki in tudi sama vozišča postali javna parkirnišča. Na nekaterih od omenjenih ulic dvosmerni promet ni več mogoč. Na to

problematiko opozarjamo že vrsto let. V tem času smo na posamezne službe MOL naslovili že več dopisov, v soseski smo, za časa prejšnje županje, dvakrat gostili glavnega mestnega inšpektorja ga. Biserko Cizar in policijo (g. Kocič). Trikrat smo bili pri komandirju policijske postaje Bežigrad g. Radotu Kerču, imeli smo več sestankov na Četrtni skupnosti. Na enem od njih je bil prisoten tudi podžupan g. Moderndorfer. Sprememb na bolje pa nobenih. Zaradi nezadostnega ukrepanja pristojnih smo se stanovalci samoorganizirali in postavili na funkcionalnih zemljiščih stavb cvetlična korita, da smo vsaj preprečili parkiranje direktno pred vhodi naših stanovanjskih objektov.«

P.1.3.2.

»Na omenjeni parceli je bila po prostorskem načrtu iz leta 1987 predvidena izgradnja vrtca. Sprememba, ki datira iz leta 2000 pa dopušča izgradnjo stanovanjsko-poslovnega objekta, K+P+1. Torej prostorski načrt iz leta 2000 je veljaven in stanovalci ZJ odločno nasprotujemo spreminjanju le-tega.«

P.1.3.3.

»V Ljubljani ta trenutek čaka na prostor v vrtcih 672 otrok. Torej več kot očitno Ljubljani primanjkuje kapacitet v vrtcih in ne novih stanovanj. Zakaj se potem na tem prostoru ne zgradi vrtec, ki je tudi bil predviden, s prostorskim načrtom iz 1987. Kupcem stanovanj v ZJ je bilo ob nakupu le – teh zagotovljeno, da bo na spornem zemljišču vrtec in park.«

»Na razgrnitvi dopolnjenega osnutka OPPN smo med drugim slišali, da je podjetje Immorent, ki želi graditi stanovanjski objekt na omenjeni parceli, doniralo za prizidek k enoti Kekec vrtca Jarše. Zelo lepo od njih. Dejanje vredno pohvale dokler se donacija obravnava kot darilo, ki je podarjeno brez povratnih ugodnosti. Ne moremo se znebiti občutka, da v tem primeru to ni slučaj. Upali bi si trditi, da smo na razpravi slišali o konkretni donaciji, ki ima neposredno povezavo s spremembo OPPN. Spremembo, ki naj bi dopuščala gradnjo objekta 2K+P+6+T.«

P.1.3.4.

»Naše nestrinjanje je še večje ob dejstvih: Da se povsod po svetu, v vseh evropskih prestolnicah zavzemajo za ozelenitev vsakega koščka mesta, tam kjer se to da, saj so parki pomembni za družabnost in dobro počutje ljudi. Zelenje dajo življenje, brez občutka, zgrajenim betonskim soseskam. Sodobni trendi načrtovanja urbane poselitve se od zgoščanja naselij usmerjajo h konceptu "razumne gostote", kjer med objekti ostaja dovolj prostora, da naselje ostane odprto, "zračno", kar je pogoj, da ohrani svoje kakovosti za vsakodnevne uporabnike. V t.i. modernem času, polnem pritiskov, so stiki z naravo v urbanih okoljih morda pomembnejši kot kdaj prej, tako za mlade družine kot tudi za starejše občane, ki se lažje spopadejo s svojimi bolezenskimi tegobami. Izsledki znanstvenih raziskav nakazujejo, da celo razmeroma pasiven stik z naravo znižuje krvni tlak in zmanjšuje tesnobo."Pridobivanje prostora, s katerim bi lahko mesto zadihalo, je sestavni del nalog, ki si ga danes moramo zastavljati" je izjavil priljubljeni pariški župan Bertrand Delonoë. Zakaj mora naše mesto zaostajati – "racati" za evropskimi prestolnicami, kjer župani dajejo veliko več na okolje in kvaliteto bivanja prebivalcev prestolnic.

Utemeljitev zakaj je OPPN sploh potreben je podana v točki 2 na 21 strani Odloka o OPPN za del območja urejanja BS 2/1 Zupančičeva jama, kjer piše "Investitor Immorent Ljubljana d.o.o. želi v območju izgraditi večstanovanjski objekt, ki odstopa od rešitev v zazidalnem načrtu, zato je predviden OPPN".

Menimo, da je dopolnjeni osnutek OPPN izdelan samo na željo investitorja, ki je "doniral" prizidek k enoti Kekec vrtca Jarše.

P.1.3.5.

Po našem prepričanju se v dopolnjenem osnutku OPPN ni upoštevala naslednja zakonodaja: Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.list RS, št. 33/2007) – poleg drugih določb predvsem 6. člen izrecno navaja, da se z razvojem naselij ne sme slabšati kakovost življenjskega okolja in se morajo v čim večji meri ohranjati zelene površine. Pripravljalci sprememb ZN v letu 2000 so očitno vedeli, da je soseske že preveč pozidana in obremenjena, zato so dovolili spremembe, vendar samo K+P+1.

Odlok o strategiji prostorskega razvoja Slovenije (OdSPRS) (Ur.list RS, št. 76/2004). V poglavju 1.1 Razvoj mest in drugih naselij so natančno opisani pogoji in razlogi dodatne gradnje, obnove, širitve in razvoja mest in naselij. Odlok natančno navaja, da je potrebno upoštevati kazalce kot so: gostota poselitve, obvezno zagotoviti varne, udobne in zdrave pogoje za življenje, kakovost naravnega okolje. Z vidika varnosti, naj bi v naseljih bilo čim več zelenih površin zaradi izravnave velikih temperaturnih ekstremov ter zagotavljanje uravnoteženega razmerja med grajenimi in zelenimi površinami.

Predmetna parcela je edina površina, ki zagotavlja malo "dihanja" betonski soseski in zato ne bi smela biti pozidana z visoko stanovanjsko stavbo. S to pozidavo bi sosesko popolnoma zaprli. V zvezi s tem ni

narejena nikakršna študija, sprememba se predlaga samo zato, ker je tam prostor in ker to želi investitor. Uredba o prostorskem redu Slovenije (Ur.list RS, št. 122/2004). Navajamo–poglavje I/2.1 Načrtovanje poselitve – 23. Člen, kjer piše: "Za zagotavljanje varčne in učinkovite rabe prostora izkoriščati neizkoriščena ali slabo izkoriščena zemljišča za gradnjo znotraj obstoječih meja poselitvenih območij, vendar ne na račun območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov".

Navajamo tudi 31. člen iste uredbe (8. – zagotovitev ustreznega prometnega ureditev in parkirnih prostorov in 10. točka - razmestitev zelenih površin).

Navajamo še 32. člen (1., 3., 4., 6., in 8. točka – ohranjanje čim več zelenih površin in upoštevati posebne potrebe prebivalcev po zelenih površinah in drugih odprtih površinah ter potrebe po objektih za rekreacijo in druženje; upoštevati gostoto pozidave).

In seveda 91. člen iste uredbe (Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo – Urbanistični kazalci). O tem ni narejena nobena študija.

P.1.3.6.

Prav tako niso upoštevane določbe Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega prostorskega načrta ter pogojev za določitev območij sanacij, razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij (Ur.list RS, št. 99/2007). Navajamo samo eno od poglavij 3.3. Dopustna izraba prostora.

Stališče S.1.3.1:

Odgovor glede povečanja prometa in prometne ureditve je podan v stališču S.1.1.4.

Stališče S.1.3.2:

Skladno z veljavno zakonodajo je dopustno izdelati nov prostorski načrt, ki nadomesti veljavni prostorski akt. V skladu s strateškimi usmeritvami MOL so predvidene zgostitve pozidave na območju kompaktnega mesta znotraj avtocestne obvoznice. Obravnavana lokacija se nahaja v predelu mesta, kjer je dopustna večja gostota pozidave.

Stališče S.1.3.3:

Odgovor glede vrtca je podan v stališču S.1.1.2.

Stališče S.1.3.4.:

Zasnova soseske Zupančičeva jama predvideva večje zelene površine ob Linhartovi cesti in ob Železni cesti. V neposredni bližini je nov severni park z urejenimi otroškimi igrišči. V posameznih karejih so proste površine poljavne, namenjene predvsem stanovalcem. Tako bo urejena tudi prosta površina ob načrtovanem objektu. V pasu širine 4 m ob objektu je dopustna ureditev zasebnih vrtov, proste površine na zahodni strani stavbe bodo urejene kot ozelenjena večnamenska ploščad z otroškim igriščem, na vzhodni strani pa bo zelenica. Odlok je dopolnjen tako, da mora biti ozelenjena tudi streha načrtovane stavbe.

Stališče S.1.3.5.:

Novi prostorski akti MOL, ki so v pripravi, predvidevajo zgoščevanje pozidanih površin v območju kompaktnega mesta pod pogojem, da se na obravnavanem zemljišču zagotavlja dovolj zelenih površin za stanovalce in zadostno število parkirnih mest ter pod pogojem, da novopredvideni objekti prekomerno ne poslabšajo bivalnih pogojev v obstoječih okoliških objektih. V sklopu priprave OPPN so bili preverjeni vplivi bodoče pozidave na obstoječe okoliške objekte. Izdelana je bila analiza osončenja, s katero je bilo ugotovljeno, da bo osončenje sosednjih stavb tudi po izgradnji objekta ustrezalo normativom, ki veljajo na območju mesta. Prekomernih vplivov na okoliške stavbe zaradi načrtovanega objekta ne bo.

Obravnavano zemljišče je bilo prvotno namenjeno gradnji vrtca. Nepozidana površina ob vrtcu bi bila tudi po prvotnem zazidalnem načrtu zelena površina vrtca in ne javna površina, kar pomeni, da načrtovana gradnja glede na prvotni zazidalni načrt ne posega na zemljišče, namenjeno javni zelenici.

Obravnavani poseg torej predstavlja zgostitev pozidave na zemljišču, ki je bilo že v osnovnem zazidalnem načrtu predvideno za pozidavo in ne za javno zelenico.

Objekt je zasnovan tako, da je umeščen v sredino zazidalnega otoka, nepozidane ozelenjene površine pa so orientirane navzven, proti sosednjim stavbam in Neubergerjevi ulici. V območju je predvidenih 15 m² odprtih bivalnih površin na stanovanje, od tega 7,5 m² površin na stanovanje namenjenih igri otrok.

Možna stopnja izrabe zemljišča je bila preverjena z mednarodnim natečajem, ki ga je razpisal investitor v sodelovanju z Mestno občino Ljubljana, pred pričetkom izdelave OPPN.

Glede prometne ureditve je odgovor podan v stališču S.1.1.4.

Glede površin za druženje stanovalcev je odgovor podan v stališču S.1.1.3.

Stališče S.1.3.6.:

Navedeni pravilnik se nanaša na izdelavo Občinskih prostorskih načrtov (OPN). Pri izdelavi občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN) se uporablja Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07).

Poglavje v pravilniku, ki ga navajate, govori o določitvi dopustne izrabe prostora. V Odloku o OPPN je izraba območja natančno predpisana z največjo dopustno bruto površino stavbe, prav tako je predpisan normativ za zelene površine.

P.1.4. Pripombe A. B., Ljubljana:

P.1.4.1.

Glede na enormno odstopanje od prvotnih rešitev v Odloku o sprejetju zazidalnega načrta za ureditveno območje BS2/1 – Zupančičeva jama in del ureditvenega območja BR 2/1 – Navje ter spremembe zazidalnega načrta iz leta 2000 je očitno, da predlagatelj OPPN-ja krši 2. odst. 6. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt). Slednji med drugim določa: *»Z razvojem naselij se ne sme slabšati kakovost življenjskega okolja in se morajo v čim večji meri ohranjati zelene površine naselja«*. Že na prvi pogled je jasno, da se bo s predlagano spremembo OPPN kakovost življenja v Zupančičevi jami oz. v tem delu zelo poslabšala. Iz prvotno predvidenih enonadstropne stavbe z eno kletjo je namreč sedaj predvidena stavba z do 6 nadstropji ter 3 kletmi (upoštevajoč dovoljeno odstopanje)!

Ker ZPNačrt upošteva tudi evropske in mednarodne konvencije, je predlagatelj s kršitvijo ZPNačrt kršil tudi nadnacionalno pravo.

P.1.4.2.

Predlagatelj tudi ni ponudil nobenega pojasnila, kako je takšno enormno odstopanje lahko v skladu z javnim interesom oziroma, kako je zagotovljena prevlada le-temu. V obrazložitvi OPPN je samo povzeta kronologija sprememb, brez obrazložitve utemeljenosti sprememb z vidika javnega interesa. Predlagatelj je s tem kršil 7. člen ZPNačrt.

»Pri prostorskem načrtovanju in opremljanju stavbnih zemljišč morajo pristojni državni in občinski organi upoštevati tako javni kot zasebni interes ter ju skladno s cilji prostorskega načrtovanja med seboj skrbno pretehtati, pri čemer zasebni interes ne sme škodovati javnemu«.

Velikanska odstopanja od prvih zasnutkov, ki že na prvi pogled nakazujejo upad kakovosti bivanja v Zupančičevi jami ob odsotnosti kakršnekoli obrazložitve v smislu 7. čl. ZPNačrt dajejo slutiti, da so predlagatelja vodili le kratkoročni ekonomski interesi investitorja.

P.1.4.3.

Člen 7. OPPN v povezavi z grafičnim načrtom ne določno opredeljuje vplivov na sosednja območja (vplivi med gradnjo objekta, tudi komunalnih vodov in priključkov in vplivi v času uporabe objekta). Tako določa le, da bo zagotovljena »zadostna neposredna osvetlitev«, »treba omogočiti vzdrževanje« (kar se ponovi še v 9. členu). Grafični načrt pa ne vsebuje vrisanih vplivov na sosednja območja. Glede na višino in velikost predvidenega objekta, ki predvideva celo gradnjo do parcelne meje (!) in celo do tri kleti je očitno, da bodo vplivi na sosednje parcele ogromni, kar pa ni pojasnjeno ne prikazano. Navedeno krši 2. odst. 56. čl ZPNačrt. *»V občinskem podrobnem prostorskem načrtu se prikažejo tudi vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora.«*

P.1.4.4.

Z odsotnostjo utemeljitve, kako je predlagatelj upošteval javni interes, pa je tudi javnosti odvzeta pravica preizkušanja in dajanja pripomb na osnutek OPPN, saj se upoštevanje javnega interesa sploh ne da preizkusiti! Edina utemeljitev je želja investitorja po večjih gabaritih.

P.1.4.5.

Četrta alineja 21. člena OPPN nalaga obveznost lastnikom prizadetih zemljišč, da omogočijo izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču. Opozarjamo, da obveznosti subjektom lahko nalaga le zakon, ne pa pravni akt nižje veljave, kot je npr. odlok. Zato je navedena odločba neustavna.

Stališče S.1.4.1.:

Prav vsaka gradnja v prostoru ima vpliv na okoliška zemljišča. V postopku izdelave OPPN je bilo ugotovljeno, da vpliv načrtovane gradnje na okoliške stavbe ne bo prekomeren.

Gradnja je predvidena na zemljišču, ki je bilo v skladu s prvotnim zazidalnim načrtom namenjeno pozidavi (vrtcu in njegovim zunanjim površinam) in ne na zeleni površini naselja. Objekt je zasnovan tako, da je umeščen v sredino zazidalnega otoka, njegove proste ozelenjene površine pa so

orientirane navzven, proti sosednjim stavbam in Neubergerjevi ulici. Ob načrtovanem objektu je zagotovljenih 15 m² ozelenjenih odprtih bivalnih površin na stanovanje.

Stališče S.1.4.2.:

Skozi postopek se je preverjal javni interes, predvsem potrebe po vrtcu na obravnavani lokaciji. Izkazalo se je, da kapacitete vrtcev v tem delu Ljubljane uspešno pokrivajo potrebe v tem območju. Obravnavana lokacija je bila tudi ves čas namenjena pozidavi, iz česar izhaja, da je gradnja vsekakor v javnem interesu. Strateške usmeritve MOL predvidevajo zgostitev pozidave v območju kompaktnega mesta, pri čemer se predmetna lokacija nahaja v delu mesta, ki je namenjen večji gostoti pozidave. V zvezi z navedenim lahko ugotovimo, da zasebni interes sledi javnemu interesu in mu v ničemer ne škoduje.

Stališče S.1.4.3.:

Veljavni Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS, št. 99/07) ne predvideva izrisa vplivnega območja stavbe, pač pa, da se opišejo in prikažejo vplivi načrtovane ureditve na urbane in krajinske strukture na širšem območju in njene povezave s sosednjimi območji.

Vplivi na sosednje parcele so opisani v 7. členu Odloka, prikazani v grafičnem načrtu Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora ter podrobneje opisani tudi v obrazložitvi odloka. S posebnimi strokovnimi podlagami smo dodatno preverjali osončenje sosednjih stavb ter vpliv na požarno varnost sosednjih stavb. Glede možnosti gradnje ob parcelni meji je bilo pridobljeno Mnenje o minimalnem odmiku konstrukcije za zaščito oz. varovanje izkopa gradbene jame (izdelal SLP d.o.o., Ljubljana v novembru 2009).

Načrtovano gradnjo v območju OPPN je možno realizirati brez poseganja na sosednja zemljišča (razen v območje obodnih cest, kjer bodo potrebni izkopi za izvedbo komunalnih vodov in priključkov ter za zaščito gradbene jame).

V grafičnem načrtu Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so dodatno označene fasade sosednjih objektov, na katere s svojo senco vpliva obravnavana stavba. V 7. členu odloka pa je pojasnjeno, da je načrtovani objekt oblikovan in v prostor umeščen tako, da je zagotovljena zadostna neposredna osvetlitev bivalnih prostorov v sosednjih večstanovanjskih stavbah.

Stališče S.1.4.4.:

Zasebni interes v celoti sledi javnemu interesu, saj je bila obravnavana lokacija ves čas namenjena pozidavi. Gradnja je posledično vsekakor v javnem interesu. Javni interes je, da se novopredvidena pozidava ne usmerja v širitev mesta, pač pa v gostitev že pozidanih območij, če nove stavbe ne povzročajo prekomernih negativnih vplivov na okolico. Iz prostorskih aktov, ki so za predmetno lokacijo veljali v preteklosti in ki veljajo danes, ter glede na osnutek OPPN je mogoče jasno in določno ugotoviti, da zasebni interes sledi javnemu, saj se osnovna namembnost lokacije, ki je namenjena pozidavi, ni spremenila, obenem pa se tudi sledi strateškim usmeritvam MOL po zgostitvi znotraj že pozidanih območij. S tem je možnost preizkusa upoštevanja javnega interesa v OPPN zagotovljena.

Stališče S.1.4.5.:

Za izvedbo javne infrastrukture, ki se ne izvaja v telesu javne ceste, je treba v skladu z določili ZGO-1 za pridobitev gradbenega dovoljenja predložiti pravico graditi. Investitor bo moral torej za vode, ki bodo potekali po njegovem zemljišču, upravljavcem zagotoviti služnostno pravico za izvedbo in vzdrževanje teh vodov. Obveznosti subjektom nalaga lahko le zakon in tudi jih. OPPN v tem smislu le povzema določila zakona in ne ustvarja nobenih novih obveznosti.

P.1.5. Pripombe Svetniškega kluba LDS:

P.1.5.1.

Stanovalci nas opozarjajo, da je soseska že sedaj preobremenjena s prometom, brez zadostnega števila parkirnih mest, polna lokalov, ki delajo pozno v noč in kalijo nočni mir. Z novim zazidalnim načrtom se predvideva pozidava še edine proste zelene površine. Kot alternativo predlagajo, da se zgradi manjši objekt nižjih gabaritov ob Avčinovi ulici (oz. vsaj v višini gabaritov že postavljenih objektov) z otroškim vrtcem in pripadajočim otroškim igriščem. Izgradnja vrtca ob Vurnikovi ul. za kar 180 otrok je že bila predvidena v osnovnem zazidalnem načrtu iz leta 1987, ki je bil v l. 2000 spremenjen v stanovanjsko in spremljajočo javno rabo brez gostinskih lokalov, vendar etažnosti K+P+1.

P.1.5.2.

Opozarjamo na previsok faktor izrabe FI 3,3.

P.1.5.3.

Menimo, da v času pomanjkanja prostora za potrebe predšolske vzgoje na tem območju, ne bi smeli pristati na spremembo zazidalnega načrta v smislu opustitve namembnosti parcele za potrebe vrtca, na kar opozarjajo tudi smernice pristojnega Oddelka za predšolsko vzgojo in izobraževanje. Kje se bo ta lokacija nadomestila? Zakaj ne delno v okviru tega OPPN?

P.1.5.4.

Po IPN bo potrebno na vsako novo stanovanje zagotoviti najmanj 15 m² zelenih površin (ne le odprtih javnih površin), od tega najmanj 7,5 m² za igro manjših otrok in za druženje stanovalcev. Najmanjša velikost otroškega igrišča je 150 m², v odloku pa ni predviden; ne smemo se navezovati na že obstoječe parke in igrišča ob šolah v soseščini.

P.1.5.5.

Za kolesarski dostop do območja naj se prouči možnost ločene kolesarske steze, ker le-te niso predvidene. V celotnem območju niso predvidene kolesarnice ali stojala za kolesa z nadstrešnico, niti za poslovne dejavnosti v pritličju.

P.1.5.6.

Vsa parkirna mesta so predvidena v podzemni garaži. Ker so v pritličju objekta predvidene tudi druge storitvene dejavnosti je potrebno zagotoviti tudi zadostno št. parkirnih mest na terenu. Normativi novega Ipn-ja določajo vsaj 10% PM za kratkotrajno parkiranje za obiskovalce na nivoju terena.

P.1.5.7.

Iz načrta ni razvidno ali je objekt oblikovan in umeščen v prostor tako, da je zagotovljena zadostna neposredna osvetlitev bivalnih prostorov v sosednjih stavbah. Je izdelana študija osončenosti?

P.1.5.8.

Kje je zbirno in kje odjemno mesto za komunalne odpadke – odjemno mesto ni označeno; umestiti ga je potrebno izven površin namenjenih javnemu dobru.

Stališče S.1.5.1:

Glede prometne ureditve je odgovor podan v stališču S.1.1.4.

Glede zelenih površin je odgovor podan v stališču S.1.3.4.

Na podlagi pripomb z javne obravnave je objekt znižan za terasno etažo na višino 2K+P+6, tako da je usklajen z višinskim gabaritom stavb na sosednjih zemljiščih. Podrobnejši odgovor glede višine objekta je podan v stališču S.1.1.1.

Stališče S.1.5.2:

Faktor izrabe območja je bil preverjen z natečajno rešitvijo. Najpomembnejši pogoji za doseganje izrabe so bili zagotavljanje vsaj minimalnih kriterijev za osičenje bivalnih prostorov sosednjih stavb (najmanj 1 uro 21. decembra ter 3 ure 21. marca in 21. septembra), ureditev najmanj 15 m² ozelenjenih odprtih bivalnih površin na stanovanje ter zagotavljanje zadostnega števila parkirnih mest za potrebe objekta na lastnem zemljišču.

Stališče S.1.5.3:

Odgovor glede vrtca je podan v stališču S.1.1.2.

Stališče S.1.5.4.:

V odloku so upoštevani normativi iz občinskega prostorskega načrta MOL OPN-ID, ki je še v postopku sprejemanja.

Na območju OPPN je predvidenih 15 m² odprtih bivalnih površin na stanovanje, od tega 7,5 m² površin, namenjenih igri otrok. Otroško igrišče s površino cca. 720 m², kar zadošča za potrebe 96 stanovanj, je prikazano v grafičnem delu OPPN-ja. V 12. členu odloka je dodano tudi določilo, da mora biti površina strnjenega otroškega igrišča vsaj 400 m².

Stališče S.1.5.5.:

V območju Zupančičeve jame je kolesarski promet speljan po vozišču. Kolesarska steza samo vzdolž obravnavanega kareja, ne pa v celotnem območju, ne bi bila smiselna. Odlok je dopolnjen z določilom, da je v objektu treba predvideti prostor za kolesa po normativu 3 PM za kolesa in druga enosledna vozila na 10 parkirnih mest za osebna vozila, ki jih je treba zagotoviti za načrtovani objekt.

Stališče S.1.5.6.:

Parkirna mesta za načrtovani objekt so predvidena samo v kleti. Sistem parkiranja v celotni Zupančičevi jami je zasnovan s parkirišči za stanovalce v kletnih garažah in s parkirišči za

obiskovalce ob voziščih vseh cest v območju. V predvideno število parkirnih mest v načrtovani stavbi so v skladu z določili Odloka zajeta tudi parkirna mesta za obiskovalce. Odlok je dopolnjen s pogojem, da mora ureditev garaže omogočati dostop in parkiranje tudi za obiskovalce objekta.

Stališče S.1.5.7.:

Študija osončenosti je bila izdelana in je priloga OPPN. Okna bivalnih prostorov v sosednjih stavbah bodo osončena v skladu z normativi OPN-ID (najmanj 1 uro 21. decembra ter 3 ure 21. marca in 21. septembra), razen na delih fasad, ki so že sedaj (pred posegom) prekomerno osenčeni zaradi drugih že obstoječih stavb.

Stališče S.1.5.8.:

Odjemno mesto za odpadke je predvideno ob Vurnikovi ulici ali v pritličju objekta ali na parceli objekta v sklopu uvozno izvozne klančine.

P.1.6. Pripomba F. M., Ljubljana:

P.1.6.1.

Pripomba: Višina novega objekta se mi zdi za eno etažo previsoka, kajti vsi okoliški objekti so nižji vsaj za 4 m.

P.1.6.2.

Z novimi 96 stanovanji, se bo gostota in obremenitev okoliša še dodatno povečala tako z osebami kot tudi avtomobili.

P.1.6.3.

Kanalizacija (obstoječa) ne bo prenesla nove obremenitve, že tako je v celem prostoru (širše in ožje) kar naprej potrebno dodatno čiščenje in odmaševanje kanalov.

Stališče S.1.6.1.:

Višina objekta je zmanjšana na 2K+P+6 (brez terasne etaže) in je usklajena z višino obstoječih sosednjih stavb. Podrobnejši odgovor je podan v stališču S.1.1.1.

Stališče S.1.6.2.:

Odgovor glede vpliva na prometno obremenitev območja je podan v stališču S.1.1.4.

Stališče S.1.6.3.:

V sklopu priprave OPPN so bile pridobljene smernice in pozitivno mnenje pristojne službe, javnega podjetja VO-KA, ki načrtuje obnovo kanala, ki poteka vzdolž Neubergerjeve ulice. Obavnavana stavba se bo priključila na kanal, ki poteka vzdolž Vurnikove ulice in je po zagotovitvi podjetja VO-KA dovolj zmogljiv za priključitev načrtovanega objekta.

P.1.7. Pripomba M. T., Ljubljana:

»Menim, da bi na edinem še nezazidanem prostoru v Zu. Jami zgradili nižji objekt oz. ga namenili otroškemu vrtcu s primerno opremljenim igriščem, z ustreznimi zelenimi površinami«.

Stališče S.1.7.:

Na podlagi pripomb z javne obravnave je objekt znižan za terasno etažo na višino 2K+P+6N, tako da je usklajen z višinskim gabaritom stavb na sosednjih zemljiščih. Podrobnejši odgovor glede višine stavbe je podan v stališču S.1.1.1.

Odgovor glede vrteca je podan v stališču S.1.1.2.

P.1.8. Pripomba J. F. H., Ljubljana:

Predstavljen objekt z višino P+6N (26 m) in tlorisno površino je odločno predimenzioniran glede na obseg zemljišča med Avčinovo, Vurnikovo in Neubergerjevo ulico.

Omenjen objekt bo samo še dopolnil stil ponesrečene gradnje v Zupančičevi jami, ki spominja na »geto«. Sosednji stanovalci ob Neubergerjevi ulici si želimo le vrtec ali prostor za mladino ali starejše občane.

Stališče S.1.8.:

Odgovor glede višine objekta in izrabe zemljišča je podan v stališču S.1.1.1.

Odgovor glede prostora za druženje stanovalcev je podan v stališču S.1.1.3.

Objekt bo oblikovan kvalitetno in sodobno, rešitev je bila izbrana na mednarodnem vabljenem natečaju, ki ga je v sodelovanju z občino pripravil investitor.

P.1.9. Pripomba M. T., Ljubljana:

Mislim, da tak objekt ne spada v tako strnjeno naselje kot je v Črtomirovi ulici in sem odločno proti tej

gradnji.

Stališče S.1.9.:

Odgovor glede višine objekta in izrabe zemljišča je podan v stališču S.1.1.1.

P.1.10. Pripomba R. A., Ljubljana:

P.1.10.1.

Objekt je preglomazen in previsok za ta okoliš. Ko smo kupovali stanovanja je bil predvideno, da bodo na tem mestu stali nizki (enostanovanjski) objekti. Tako nam ne bi bilo omejeno sonce in razgled.

P.1.10.2.

Dovoz v garaže mora biti iz Neubergerjeve ul., ker je veliko širša in ne bi motilo nasprotnih blokov. Dovoz iz Vurnikove ul. je katastrofa. Ulica je ozka in že tako zapolnjena z avti in dostavo za trgovine.

Stališče S.1.10.1:

Na podlagi pripomb z javne obravnave je objekt znižan za terasno etažo na višino P+6N (brez terasne etaže), tako da je usklajen z višinskim gabaritom stavb na sosednjih zemljiščih. Podrobnejši odgovor glede višine objekta in izrabe zemljišča je podan v stališču S.1.1.1.

Odgovor glede vplivov na sosednja zemljišča je podan v stališču S.1.1.5:

Stališče S.1.10.2:

Za izvedbo uvoza sta s stališča prometne varnosti in pretočnosti primerni tako Vurnikova kot Neubergerjeva ulica. Tako je bilo tudi izhodišče za natečajno rešitev. Predlagana zasnova predvideva uvoz z Vurnikove ulice, čemur je prilagojena tudi zasnova objekta, ki predvideva glavno fasado z vhodnim delom in zelenico ob Neubergerjevi ulici.

Z izvedbo uvoza z Vurnikove ulice se ukinja manj obstoječih parkirnih mest kot bi bilo potrebno, če bi se uvoz urejal z Neubergerjeve ulice.

Da bi se zmanjšala prometna obremenitev v zahodnem delu Vurnikove ulice, je bil prometni režim korigiran tako, da je izvoz iz garaže dopusten samo z desnim zavijanjem (navedeno v odloku in prikazano v grafičnem načrtu Prometna ureditev z idejno višinsko regulacijo).

P.1.11. Pripomba v imenu stanovalcev iz Neubergerjeve 18., 20. in 21 (nečitljiv podpis):

Večletni problem – parking, NUJNO VAS NAPROŠAMO za naš vhod Neubergerjeva ul. 18 – stari nizki rumeni bloki – zahtevamo, da postavite TABLO za parking za nas stanovalce in TABLO ZA ODVOZ – PAJEK, NORIŠNICO DOŽIVLJAMO, kot je to na Črtomirovi ulici in podobno. Pišem vam v imenu našega vhoda Neubergerjeva ul. 18., 20. In 21. Prosim vas, da tablo – table ob starih blokih čimprej postavite, da zadihamo – NAŠ VHOD NAŠ PARKING to nam pripada, ne pa fizično obračuna. Upamo, da bo to v najkrajšem roku postavljeno. Pa vnaprej v imenu omenjenih št. iz Neubergerjeve 18., 20. in 21., se zahvaljujemo za delo in dejanje in mir. Hvala.

Stališče S.1.11.:

Pojasnila glede prometne ureditve v območju Zupančičeve jame so zapisana v stališču S.1.1.4. Vaše parkirišče se nahaja izven območja, ki ga obravnava predmetni OPPN, zato ga v tem postopku ne moremo konkretneje obravnavati.

Oddelek za urejanje prostora bo vašo pripombo posredoval v vednost pristojni službi MOL, to je Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet.

P.1.12. Pripomba P. R., Ljubljana:

Srednji trg v Zupančičevi jami mora ostati odprt prostor z zelenico namenjen druženju občanov. Tu se ne sme ugoditi potrebam investitorja, ker bi to pomenilo krajo občanov za nujno potreben življenski prostor sredi naselja.

Stališče S.1.12.:

Obravnavana gradnja ne posega v Srednji trg (Srednji trg je trg v klinastem delu Zupančičeve jame ob Štihozi ulici med obstoječo poslovno stavbo in blokom ob Štihozi ulici). Predmetno zemljišče je bilo že z osnovnim zazidalnim načrtom predvideno kot zemljišče, namenjeno pozidavi (parcela, namenjena gradnji vrtca). Dodatna pojasnila so podana v stališču S.1.19.1.

P.1.13. Pripomba F. S.:

Protestiram proti gradnji stanovanjskega objekta ob Vurnikovi. To ni v skladu s prostorskim načrtom, ko

sem stanovanje kupil.

Stališče S.1.13.:

Odgovor na pripombo je podan v stališču S.1.3.2:

P.1.14. Pripomba L. F.:

V osrčju Zupančičeve jame je bilo predvideno, da se izgradi vrtec, za katerega v letu 1993 ni bilo več izkazane potrebe. V prostorskem načrtu je bilo v letu 2000 predvideno, da se v prostor umesti objekt, pritličje in eno nadstropje, sedaj pa naj bi investitor tu postavil sedem nadstropni blok. Omenim naj, da prometni režim ni urejen in absolutno manjka parkirišč. Izgradnja bloka bi pomenila še večje pomankanje parkirnih mest. V času, ko mestu primanjkuje prostih mest za otroke, saj po oceni manjka 600 prostih mest se mi poraja razmišljanje, da se po prvotnem načrtu le postavi vrtec, da nadomesti pomankanje prostih mest in da se le ta ne išče več v blokih stanovanj. Živeti moramo v prijetnem sožitju. Izgradnja takega bloka pa nam vzame vse, harmonijo, odprtost in mir.

Stališče S.1.14.:

Odgovor glede vrtca je podan v stališču S.1.1.2.

Odgovor glede prometnega režima je podan v stališču S.1.1.4.

P.1.15. Pripomba B. Č., Ljubljana:

Kot lastnik stanovanja na Vurnikovi 11, »prvoselec«, ki je stanovanje kupil 1989 in glede na veljavni zazidalni načrt odločil za stanovanje na Vurnikovi ob upoštevanju osončenosti, ne sprejem kakršnekoli gradnje izven originalnih gabaritov (P+1). V nasprotnem bom neposredno materialno oškodovan za (a) vrednost nepremičnine (b) kvaliteto bivanja (c) stroške ogrevanja. Poslabšanje bivalne kvalitete je potrdil investitor.

Stališče S.1.15.:

Odgovori na pripombo so podani v stališčih S.1.1.1., S.1.1.5. in S.1.3.2.

P.1.16. Pripomba E. P., Ljubljana:

Ne strinjam se z gradnjo dodatnih objektov v našem naselju Zupančičeva jama. Kaos zaradi nezmožnosti, da bi stanovalci lahko prometno sploh bivali je že sedaj. Z dodatnimi stanovalci pa bi zadevo še dodatno poslabšali. Zato prilagam moj dopis, ki sem ga poslala tudi na MOL.

Želela bi izraziti svoje mnenje o prometni ureditvi v naši Župančičevi jami, ki je zadnje čase za vas postala zlata jama, kar se tiče pobiranja parkirnin (ki ste jih tudi mastno povišali).

V Zupančičevi jami (Avčinova) stanujem sedaj že 12 let in v vseh teh letih opažam, da kar se tiče parkiranja, nam drastično krčite možnosti parkiranja. S poudarkom, da do sedaj niste povečali prostora za parkiranje ali naredili droge možnosti. Pa začnimo kronološko po vrsti:

Dopis:

»Ploščad pred SKB je bila, ko sem se preselila, možnost parkiranja. Zaprli ste jo z betonskim koritom in pustili le delček za dostavo. Tam so sedaj nagnjeni avtomobili in tudi firme, ki so imele prostor v stavbi pred njo so se odselile.

Nato ste ob Železni cesti odvzeli možnost parkiranja avtomobilov in naredili parkirišče za avtobuse.

Začela se je graditi stanovanjsko poslovna stavba v jami med železno cesto in Avčinovo.

Ta velik objekt pa nima zanimivo niti ene možnosti, da bi stanovalci ali poslovalnice, kdo obiskal. Če ne veste je včasih potrebno poklicati tudi kakšnega mojstra za popravilo ali pa ti pride kdo na obisk ker imaš rojstni dan itd.

Ravno tako ste dovolili, da se v Župančičevo jamo vseli plesna šola Urška, ki s svojimi strankami zaparkira vse možnosti ko imajo vaje.

No jaz sem si že zdavnaj vzela kredit za garažo, ki niso vse zasedene in ki bi jih SCT lahko oddajal. Ampak moje stranke in moji obiskovalci tudi mesto na Neubergerjevi, kjer je bilo divje parkirišče sedaj tudi tu ne more nobeden več parkirati. Naredili ste "nekakšen smetnjaški park", ki ne služi nobenemu namenu in je škoda, da se ga drugače ne izkoristi.

Piko na i pa je postavila še krasna ideja, da makadamsko parkirišče ob Železni cesti naredite za park.

Tako ste korak po korak naredili ČUDOVITE možnosti, da vsak dan lahko pobirate na Avčinovi pod mojim oknom parkirnine. Avčinova od št. 1 do 6. nikoli v 12 letih ni bila dvosmerna cesta. Ne podnevi in ne ponoči in niti ne, ko so prazniki. Ampak za vas je to res krasen prostor, da si nabere denar. Zato predlagam, da pustite Avčinovo enosmerno (tako kot ste naredili tudi na drugih lokacijah po Ljubljani) in

ne kasirate več. Če pa že želite pobirati denar potem pa nam zgradite tudi kakšno garažno hišo. Mislim, da smo si jo že prislužili glede na veliko vsoto denarja, ki smo jo prispevali v MOL.«

Stališče S.1.16.:

Odgovor na pripombo je podan v stališču S.1.1.4.

P.1.17. Pripomba B., Ljubljana

P.1.17.1.

OPPN nima utemeljitve vplivov na sosednja območja!

P.1.17.2.

Nima opredeljenih odmikov - garaža do parcelne meje (13. Čl.), kje je študija statike, geomehanika.

P.1.17.3.

Kako bi vplivalo prezračevanje garaže na sosednje parcele?

P.1.17.4.

Kako bo urejena požarna varnost, ker so premajhni odmiki?

P.1.17.5.

Kako lahko odstopa za 1 etažo garaže?

P.1.17.6.

OPPN nima utemeljitve, zakaj je potreben odstop od prvotnih zazidalnih načrtov.

P.1.17.7.

Ni jasno v kateri objekt bo postavljena transformatorska postaja, obstoječi ali predvideni (7.čl.)

P.1.17.8.

Kako bo omogočeno vzdrževanje sosednje hiše na zahodnem robu (9. Čl., točka 4)?

P.1.17.9.

7. Čl. »zadostna osvetlitev« - bolj natančno

P.1.17.10.

OPPN mora biti izdelan v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN (Ur. l. RS 99/07) ter Zakonom o prostorskem načrtovanju!

Stališče S.1.17.1.:

Vplivi na sosednja območja so opisani v 7. členu odloka in podrobneje obrazloženi v obrazložitvi odloka. Vpliv na osenčenje sosednjih objektov je obdelan v posebni prilogi Analiza osenčenja za OPPN za del območja urejanja BS 2/1 Zupančičeva jama, ki jo je izdelal Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p. v oktobru 2009 (dopolnjeno v marcu 2010).

Odgovor je podan tudi v stališču S.1.4.3.:

Stališče S.1.17.2.:

V fazi izdelave OPPN je bilo glede možnosti gradnje ob parcelni meji pridobljeno Mnenje o minimalnem odmiku konstrukcije za zaščito oz. varovanje izkopa gradbene jame (izdelal SLP d.o.o., Ljubljana v novembru 2009). Odmik kletnih etaž od sosednjih zemljišč je opredeljen z gradbeno mejo kleti, ki poteka vzdolž parcelne meje in se nanaša na zunanjo linijo zaščitne konstrukcije gradbene jame. V skladu z določili odloka lahko investitor v času gradnje posega na sosednja zemljišča le ob pridobitvi ustreznega soglasja lastnikov. Načrt gradbenih konstrukcij in načrt varovanja gradbene jame bo izdelan v fazi projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. V času gradnje je v skladu s 24. členom odloka treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor in monitoring obstoječih objektov.

Stališče S.1.17.3.:

V odloku je navedena zahteva, da je treba odpadni zrak iz garaž odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni igrišč in stanovanj ter da morajo biti izpusti v zrak opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami. Konkretna rešitve bodo podane v fazi PGD.

Stališče S.1.17.4.:

V odoku je podana zahteva, da je treba z izbranimi materiali in odmiki preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji za stavbo v območju OPPN v skladu s požarnimi predpisi.

Iz grafičnih načrtov je razvidno, da se lahko načrtovana stavba najbolj približa sosednjim zemljiščem na južni strani območja OPPN. V Odloku je v 19. členu dodano podrobnejše določilo glede tega odmika:

Če bo odmik stavbe od paviljonov ob Avčinovi ulici manjši od odmika, ki ga določajo požarni

predpisi, mora biti fasada obdelana s požarno odpornimi materiali, v projektni dokumentaciji pa morajo biti prikazani ukrepi, da ne bo možen prenos požara na sosednje stavbe.

Stališče S.1.17.5.:

V OPPN so dopustne tolerance za število etaž garaže, če bi se v fazi izdelave PGD projekta pokazalo, da se v dveh etažah ne da organizirati garaže s potrebnim številom parkirnih mest in potrebnih servisnih prostorov, shramb, kolesarnic. Prav tako je dana možnost gradnje dodatnih parkirnih mest, če bi se za to pokazal interes okoliških stanovalcev. Glede na nivo talne vode je izvedba dodatne kletne etaže dopustna.

Stališče S.1.17.6.:

Odstopanje od prvotnega zazidalnega načrta je v skladu z zakonodajo dopustno. Postopek se lahko prične na podlagi investicijske namere lastnika zemljišča, če le-ta ni v nasprotju z javnim interesom. Odstopanje je v skladu s prostorsko strategijo MOL, da se zgosti pozidava na obstoječih že pozidanih območjih. Skozi postopek OPPN je bilo preverjeno, da načrtovani poseg ne bo imel prekomernih negativnih vplivov na obstoječe okolje in da ni v nasprotju z javnim interesom.

Stališče S.1.17.7.:

Odlok je v 6. točki 21. člena dopolnjen tako, da bo transformatorska postaja postavljena v »klet načrtovane večstanovanjske stavbe«.

Stališče S.1.17.8.:

Vzdrževanje fasade sosednje hiše na zahodnem robu bo omogočeno s pravico dostopa lastnikom sosednje hiše za vzdrževanje. V fazi PGD bo treba dokazati, da zunanja ureditev ne preprečuje dostopa za vzdrževanje.

Stališče S.1.17.9.:

V skladu z normativi, ki jih predvideva tudi OPN-ID, morajo biti bivalni prostori v obstoječih okoliških objektih pozimi osončeni najmanj 1 uro, v pomladanskem, poletnem in zimskem času pa najmanj 3 ure, kar je natančneje razloženo v analizi osončenja, ki je priloga OPPN.

Stališče S.1.17.10.:

OPPN je izdelan v skladu s Pravilnikom o vsebini, obliki in načinu priprave OPPN (Ur. l. RS 99/07) ter Zakonom o prostorskem načrtovanju.

P.1.18. Pripomba Neformalnega združenja za kakovost bivanja v soseski

Iste pripombe so bile podane že v dopisu, ki je obravnavan v sklopu P.1.3., kjer so podani vsi odgovori.

P.1.19. Pripomba G. M., Ljubljana

Na javni razgrnitvi OPPN na sedežu ČS Bežigrad 3.2.2010 je udeležencem predstavljen dopolnjeni osnutek OPPN. Vsi udeleženci v razpravi so enotno in soglasno predstavili stališča s, katerimi so spremembe v ponujeni obliki in vsebini zavrnil in izkazali svoja nasprotovanja. Na podlagi, zakona o ratifikaciji konvencije (Aarhuška konvencija) o dostopu do informacij, udeležbi javnosti pri odločanju in dostopu do pravnega varstva v okoljskih zadevah, zakona o varstvu okolja in sklepa MOL-a o začetku priprave OPPN za del območja ZJ BS 2/1 izražam tudi sam svoje nestrinjanje iz naslednjih razlogov:

P.1.19.1.

Iz predstavitve sprejetega idejnega projekta je očitno, da projekt predvideva popolno in radikalno spremembo (ukinitev) zazidalnega načrta ZJ BS 2/1 iz leta 1987/2000), ki se nanaša na predmetno gradbeno zemljišče.

Mnenja sem, da je izjemno pomembno slediti zaporedju načrtovanja in urejanja predmetne mikrolokacije:

- v celotnem naselju ZJ, je bilo v zazidalnem načrtu leta 1987 predvideno izgraditi 1018 stanovanj. Izgrajeno je nekaj več od predvidenega, na podlagi večkratnih sprememb ZN ZJ.

- Center naselja ZJ je bil načrtovan z dvema trgovama: Robbov trg (sedaj trg ob železni cesti) in Srednji trg (ki je predmet obravnave).

- na Srednjem trgu je načrtovan vrtec, večnamenska dvorana (tržnica, družabni prostori), trgovina.

- S spremembo leta 2000 je »možna namesto vrtca večstanovanjska stavba, K + P+ 1 brez gostinskih lokalov«. VEČNAMENSKA DVORANA IN TRGOVINA OŠTANETA V NAČRTU. VELJA TUDI DANES.

P.1.19.2.

Predstavnik investitorja IMORENT LJUBLJANA d.o.o. nam je v razpravi povedal, da so predmetne parcele kupili leta 2007. Takoj so zahtevali spremembo namembnosti oz. dopustitev za gradnjo

večstanovanjskega objekta z maksimalno možnim številom etaž. oz. stanovanj za prodajo.

- Leta 2008 MOL izda sklep o začetku priprave OPPN. Leta 2009 MOL sprejme predlog za izdelavo dopolnjenega osnutka OPPN, kateri je z ponujenim idejnim načrtom stavbe sedaj v postopku razgrnitve.

- V obrazložitvi razlogov in ciljev zakaj je potrebno veljavni-obstoječi OPPN iz leta 1987/2000 spremeniti, MOL ugotavlja, da investitor želi v območju izgraditi večstanovanjski objekt, ki odstopa od rešitev v zazidalnem načrtu, ZATO je predviden (novi) OPPN!

- Navedeno postopkovno zaporedje nam veliko pove. Pravzaprav razgrne bistvo celotnega problema!.

P.1.19.3.

Nekaj o predstavitvi projekta avtorice arh. Mojca Kalan Šabec s.p. Ljubljana. Predstavitev je bila korektna, avtorsko razumljivo zastopana in argumentirana.

Podane so bile trditve, da ponujen projekt v ničemer ne bo bistveno poslabšal življenjske pogoje prebivalcev, ker bo grajen v skoraj zaključenem, prometno in komunalno urejenem okolju.

Celotna razprava, (tudi moje mnenje je takšno), kaže da je takšno obrazložitev arhitektke težko sprejeti:

- ZJ ima ca 4000 prebivalcev. Po zadnjem popisu prebivalcev 2002 je gostota poseljenosti v Ljubljani 967 na km². Pomeni, da v je ZJ 4-krat večja poseljenost

- V ZJ ima 8 podzemnih garažnih objektov kapacitete ca 2700 avtomobilov, okrog 300 PM je ob cestišču.

- Posebej bi rad poudaril vpliv treh poslovnih stavb ob Železni cesti (SKB, POTEZA, DROGERI MARKET, KPMG, MOBITELE, SIMOBIL, LEKARNA, ... in drugi). Nekaj-deset pravnih oseb ima sedež v njih, zaposlene imajo tudi do več deset uslužbencev (Mobitel, KPMG) Njihovi avtomobili so poseben in izjemen dnevni pribitek prometnim pogojem ob delovnikih. Dodati je še partnerje, stranke, potrošnike ...

- Ne nazadnje, dnevno je večje število taksijev v naselju, ki so posebej opazni v »iznajdljivosti« pri parkiranju. Običajno so to vhodi v garaže (stanovalci vemo, da jih ne smemo zaparkirati-taksisti pa ne, so pač idealni prosti prostori za čakanje strank), kar velikokrat blokira vhode/izhode iz garaž.

P.1.19.4.

Predvideni vhod v garaže predvidenega novega objekta iz Vumikove ulice je vreden posebnega razmisleka.

V ulico, ki je dolga ca 90 m je predvideno odstraniti skoraj vsa obstoječa PM na južni strani, zaradi gradbene površine PE2, izgradnje vstopa/izstopa v garaže. Sama ulica se na vzhodni strani zaključi s T-križiščem (Neubergerjeva), na zahodni strani z 4-smernim križiščem (Štihova in Vurnikova ulica). Takoj za križiščem (v samem križišču, kot 5. prometna smer) je dvosmerni vstop-izstop iz garaž poslovnega objekta Štihova 13, nekaj metrov izhodno pa je dostavna ploščad za trgovino objekta Štihova 14a. Skupaj, 4-krat presekanka dvosmernih prometnih smeri. Zdaj, naj bi bilo v sredino ulice, vgrajeno še eno križanje prometnih smeri zaradi vstopa-izstopa iz garaž novega objekta.?!

Dve križišči, dva vhoda-izhoda iz garaž za ca 300 vozil, del dnevnega mestnega prometa, 1 dostavna ploščad, vse na 90 m, brez poslabšanja prometnih pogojev !?! Ali v mestu obstaja še nekje podoben primer?

Po zazidalnem načrtu 1987 je bilo predvideno »semaforiziranje« Neubergerjeve ulice na priključkih z Viharjevo in Linhartovo ulico, kar bi nekoliko uredilo promet po njej in stranskih ulicah!

Kako je možno glede na opisano stanje trditi, da v urbanističnem in okoljskem smislu VEČJA GOSTOTA POSELJENOSTI IN PROMETA NA ENAKI POVRŠINI POMENI MANJ TEŽAV IN IZBOLJŠANJE ŽIVLJENJSKIH POGOJEV, kar bi moral biti smisel prostorskega načrtovanja?! !

Skratka, na javni razgrnitvi ob predstavitvi projekta nismo dobili sprejemljivo argumentacijo, ki bi podprla trditev avtorke načrta stavbe, da predstavljeni posegi ne bodo poslabšali življenjskih pogojev prebivalcem, sedanjim in bodočim!

P.1.19.5.

Naprej opisano zaporedje prostorskega načrtovanja, v vsebinskem smislu jasno pokaže razliko v pristopu, k načrtovanju vsebin v strnjenih naseljih, pred 23 leti in sedaj!

Ko je naselje (1018 stanovanj) zasnovano leta 1987 je Srednji trg skupaj z Robbovim trgom bil zamišljen kot center naselja. Primerno temu so zasnovani tudi objekti na njemu.

Trg je imel poudarjeno družabni-socialni namen (srečanja, oddih), tržnica, večnamenska dvorana (druženje, šport, rekreacija), trgovina, vrtec.

Kljub delni spremembi leta 2000, osnovni namen je tudi takrat zadržan: tržnica, dvorana, trgovina.

Sprejeta je sprememba, daje »možen« večstanovanjski objekt K+P+I brez gostinskih lokalov.

Sedanja rešitev NE SAMO, DA NE DOPOLNJUJE IN NE SPREMINJA, AMPAK POPOLNOMA IN RADIKALNO IZNIČUJE VSEBINO TRGA, GA UKINJA IN POVEČUJE POSELJENOST ČEZ VSA SPREJEMLJIVA MERILA.

Avtor projekta nam ni niti z enim samim argumentom ne predstavi izboljšave, ki nastanejo z oživitvijo predloženega projekta!!! Nasprotno!

(Zamislimo za trenutek KAKRŠNOKOLI NOVO STAVBO na Prešernovem ali Mestnem trgu!!!)

Enako je srednji trg v ZJ, še vedno trg!

Ni opravičljivega oz. sprejemljivega trajnostnega ali okoljskega razloga za izginjanje še enega od nepozidanih trgov v Ljubljani (ZI)!

Uvodoma omenjena Aarhuška konvencija, katera je z zakonom o ratifikaciji 2004 postala del pravnega reda RS posebej poudarja, da je treba posege v prostor načrtovati tako, da se omogoči ohranjanje in prenova obstoječega, kar ima prednost pred graditvijo novega. Pod obstoječim, mislim na vsebino OPPN iz leta 1987/2000.

Zanimivo je, da so arhitekti pred 20 leti videli Srednji trg kot socialno - stično točko: stik srečanje-druženje med prebivalci: otroci, igra, pogovori, počitek, rekreacija, šport, oddih, nakupi. Izrazito socialni pristop v takrat in sedaj še bolj strnjenem urbanem okolju.

Kot da je pozabljeno, da je ponujeni načrt namenjen tudi daleč naprej v prihodnost, trajnostnem bivanju in ne trenutnim političnim ali kapitalskim zahtevam.

Koliko generacij prebivalcev v prihodnosti, v času trajanja naselja bo ostalo brez načrtovanih vsebin iz leta 1987 (igra, druženje, oddih, srečanja,...).

Ali zaradi tega bodo živeli, odraščali in starali se v bolj ali v manj prijaznem okolju? Ali je to nepomembno? Vsaka oseba ima pravico in dolžnost, da varuje in izboljšuje okolje za sedanje in prihodnje generacije.

Ali bomo jutri gradili vrtce, dvorane, tržnice, trgovine samo in izključno na periferiji mest. v centru pa stolpnice.? Na še preostalih mestnih trgih? Ali bomo gradili soteske namesto sosesk?!

Ni sprejemljivo stališče, daje edina rešilna dimenzija za urbanistične rešitve prihodnosti vertikalna rešitev.! »Širitev«(v višino in pod zemljo!?!)

P.1.19.6.

Podatek, da je zasebni investitor leta 2007 kupil predmetno parcelo, kar je takoj sprožilo postopek za spremembo OPPN (trenutna faza javne razgrnitve) kaže na močan zasebni interes, ki je v direktnem nasprotju z interesom prebivalcev

Zakonodaja jasno definira takšno situacijo z dajanjem prednosti, javnem interesu. Osebo sem mnenja, da je javna razgrnitev (prodaja) bila bolj potrebna pred nakupom zemljišča.

Bolj smotrno bi bilo prej povprašati prebivalce ali želijo obdržati obstoječe vsebine na srednjem trgu v naselju ali ne? Pred prodajo! Potem pa spreminjati ali ne spreminjati OPPN!

Zasebni investitor nam ni na javni razgrnitvi argumentiral s kakšnimi argumenti je prepričal MOL (župana), da tako hitro sproži postopek za ponovno spremembo veljavnega OPPN iz leta 1987/2000.

V naselju več kot 15 let naslavljamo dopise, vloge. prošnje za ureditev nakopičenih težav z vseh okoljskih vidikov. Brez učinkovitih povratnih ukrepov.

V primeru omenjenega investitorja, se v postopkovnem smislu stanje začne takoj spreminjati!!!

Nikakor pa ne na boljše, kakor ves čas v naselju pričakujemo!

Povsem jasno je, daje investitorjev interes povrniti vložena sredstva v nakup zemljišča, gradnjo objekta, materialne stroške ter realizirati ustrezno donosnost vložnega kapitala.

Menim, da je še vedno čas za pogajanja z investitorjem glede rentabilnosti njegove naložbe oz. stališč, ki so razgrnjena v javni razpravi!

Mogoče je nivo donosnosti dosegljiv z izgradnjo 2K +P+2 oz. ca 30 stanovanj. Mogoče je to 2K+P+3, ali ca 45 stanovanj. Naj zasebni investitor odkrito in pošteno pove!

Ali je edino in izključno možno zadovoljiti interes (donos) zasebnega investitorja z objektom 2K+P+6+T oz. samo z zgrajenimi vsemi 96 stanovanji.

Ali ni možno na tej podlagi odpreti pogovore z zasebnim investitorjem in doseči kompromis, ki bi zadovoljil in združil interes vseh zainteresiranih subjektov odločanja!

Stališče S.1.19.1:

V skladu z določili veljavnega odloka o ZN se srednji, konični del soseske Zupančičeva jama sestoji iz enega kareja (v katerem je tudi zemljišče, ki ga obravnava OPPN) ter dveh trgov (Robbovega in Srednjega trga), ki sta ločena s poslovno trgovskim objektom.

Obravnavano zemljišče se torej nahaja znotraj kareja v srednjem koničnem delu Župančičeve jame, ne pa na Srednjem trgu.

Srednji trg je trg ob Štihovi ulici (zahodno od obstoječega večstanovanjskega objekta). Ob njem je v skladu z določili ZN predvidena tržnica in trgovina, ne pa na zemljišču, ki ga obravnava OPPN.

Skupni prostor za stanovalce je predviden v polkrožnem delu kleti pod severno in južno piazzetto ob Štihovi ulici, ne pa na lokaciji, ki jo obravnava OPPN.

Stališče S.1.19.2:

Odgovor glede postopka sprejemanja OPPN je podan v stališču S.1.3.2:

Stališče S.1.19.3:

Odgovor glede prometne ureditve je podan v stališču S.1.1.4:

Stališče S.1.19.4:

Odgovor glede ureditve uvoza z Vurnikove ulice je podan v stališču S.1.10.2.

Odgovor glede vplivov na sosednja zemljišča je podan v stališču S.1.1.5:

Stališče S.1.19.5:

Obravnavani OPPN ne posega na Srednji trg in ga tudi ne spreminja, kot je podrobneje opisano v stališču S.1.19.1.

Glede povečane izrabe zemljišča pa je odgovor podan v stališču S.1.1.1.

Stališče S.1.19.6:

OPPN se ukvarja s preveritvijo možne umestitve načrtovanega posega v prostor. Analiza donosnosti pa je del investicijskega načrta, ki ga za svoje potrebe pripravi investitor.

P.1.20. Pripomba O. in D. M., Ljubljana:

P.1.20.1.

Sva lastnika stanovanja na Avčinovi 12, kjer živimo že več kot 15 let. Ko smo kupovali stanovanje, smo preverjali, kaj se bo gradilo na zemljišču pred blokom - zagotovljeno nam je bilo, da bo tam najverjetneje vrtec, da pa v nobenem primeru zazidava ne bo višja od dveh nadstropij. To je tudi vplivalo na odločitev za nakup, saj si nikakor nismo želeli živeti v stanovanju, iz katerega bi lahko gledali sosedu v krožnik.

Popolnoma razumemo, da so se v teh letih potrebe spremenile in vrtec ni več potreben. Ne mislim, da bi na tem zemljišču moral biti ravno park, čeprav bi bilo lepo, saj se že veselimo novega parka ob Železni cesti. Toda če je zemljišče prvotno bilo namenjeno temu, da bi povečalo kakovost bivanja v soseski, kar bi vrtec gotovo bil, potem bi tudi zdaj morali razmišljati v tej smeri. Predvideni objekt to gotovo ni in ne bo.

P.1.20.2.

Menimo, da je v tem trenutku največji problem Župančičeve jame parkiranje. Res je, da lastniki večinoma parkiramo v garažah. Toda v naselju je tudi veliko poslovnih prostorov, ki nimajo zagotovljenega parkirišča niti za svoje zaposlene, kaj šele za svoje stranke. Poleg tega že zgodaj zjutraj celo naselje zaparkirajo tisti, ki se pripeljejo v Ljubljano v službo in ne želijo parkirati na plačljivih parkiriščih ~ izrazito se je tako parkiranje povečalo po začetku urejanja novega parka na mestu, kjer je parkiralo ogromno avtomobilov. Nam pa se dogaja, da ne moremo dobiti npr. serviserja, saj, če ga citiramo, se mi ne splača, pri vas nimam kje parkirati, izgubim preveč časa". Torej - predlagamo, da se na zdaj še prostem zemljišču uredi plačljivo parkirišče.

P.1.20.3.

Nismo arhitekti, smo pa izobraženi ljudje, ki nam ni vseeno, v kakšnem okolju živimo. Župančičeva jama je bila načrtovana kot arhitekturno enotno urejena soseska, sestavljena iz štirih karejev in dveh veznih objektov. Vse kasnejše gradnje - že objekti ob Avčinovi ulici, posebej pa novi objekt ob Železni cesti, so iznakazili podobo naselja. In zdaj se nam obeta še en objekt, ki bo uničil podobo našega naselja - od ostalih objektov odstopa v vsem - obliki, višini, zasnovi, skratka popoln tujek.

Zato pozivamo vse pristojne k ponovnemu razmisleku, čeprav se hkrati zavedamo, da je očitno že vse odločeno - le kdo bi drugače naročil in plačal izdelavo projekta.

Stališče S.1.20.1:

Skladno z zakonodajo so možne spremembe veljavnih prostorskih načrtov. V urbanem okolju le-te pogosto vplivajo na obstoječe uporabnike prostora. Kako je bil vpliv načrtovane stavbe na okolico preverjan v postopku sprejemanja OPPN, je podrobneje opisano v stališču S.1.1.5.

Stališče S.1.20.2:

Odgovor glede prometnega režima je podan v stališču S.1.1.4.

Stališče S.1.20.3:

Načrtovani objekt je bil izbran na vabljenem mednarodnem arhitekturno urbanističnem natečaju. Za razliko od večine natečajnih rešitev, ki so objekte umestile na rob zemljišča, je avtor stavbno maso pomaknil v sredino kareja, robove pa ohranil zelene oziroma manj pozidane. Na ta način se objekt le z manjšimi deli približa obstoječim sosednjim stavbam in tako zmanjša vpliv nanje.

Zvezdasta zasnova, ki je med drugim tudi posledica odgovora na okoliški prostor, se kljub svoji posebni obliki dobro navezuje na obstoječe tkivo soseske. Lokacija se nahaja v osrednjem, klinastem delu Zupančičeve jame, ki predstavlja zazidalni otok s samosvojo zazidalno strukturo sredi karejske pozidave. Objekt se bo kljub svoji nenavadni obliki kvalitetno vklopil v prostor, saj ne presega višinske silhuete naselja kot tudi ne sega preko gradbenih linij, ki jih ob ulicah določajo obstoječi stavbni nizi.

P.1.21. Pripomba Z. Š., Ljubljana:

S predvideno novo pozidavo zemljišča med Vurnikovo, Štihovo, Neubergerjevo in Avčinovo, v Ljubljani, Zupančičeva jama v četrti skupnosti Bežigrad:

P.1.21.1.

bi postalo obstoječe bivalno okolje »staroselcev« znatno poslabšano (dodatna zgoščenost že sicer visoke gostote naseljenosti v tem lokalnem okolju, precejšnje zmanjšanje dnevne svetlobe in odvzem sonca, ukinitve že sedaj redkih zelenic ob cestah, še večja prometna zasičenost in frekvenca prometa in, ne nazadnje, izguba na prometni vrednost stanovanj.

P.1.21.2.

bi bil za vedno izgubljen tudi, takorekoč eden od izredno malo razpoložljivih prostorov v ožjem mestnem središču Ljubljane, kot idealen prostor za t.i. medgeneracijski center, o katerem v našem glavnem mestu še nočemo dosti slišati, čeprav nas Evropa že prehiteva in tudi že nekateri kraji v naši državi. Prav gotovo gre trend v to smer.

V tem aktualnem času, ko je na trgu obilica stanovanj in kreditni viri okrnjeni, bi naj mestna oblast, v sodelovanju z lokalnim okoljem in z nekaterimi praktičnimi poskusi institucionalnih oblik udejanjanja medsebojnega druženja, izobraževanja in ozaveščanja ljudi vseh generacij, o nujnih načinih in poteh aktivnega preživljanja tega edinega časa, ki nam je dan, intenzivno razmišljala o neodložljivih potrebah skorajšnjega vsakdana. Priprava in ustanovitev potrebne vsebine in organiziranosti nujnega sodelovanja, sobivanja in sožitja v nekem prostoru ne bo nujno umetnost, je pa že nujno za zaustavljanje širjenja nihilističnega nazora (»vse je ničevno in nesmiselno«) tudi v slovenskem okolju. Primeren prostor je še tu, časa sicer vse manj, najavljana bodoča delovna zakonodaja pa ponuja pozitivne izzive in razmišljanja v tej smeri

Stališče S.1.21.1.:

Odgovori glede vplivov na prometni režim in ostalih vplivov na sosednja zemljišča so podani v stališčih S.1.1.4. in S.1.1.5.

Stališče S.1.21.2.:

Pripomba je upoštevana tako, da je v pritličju načrtovanega objekta možno urediti prostor za druženje stanovalcev.

P.2. Pripombe četrtne skupnosti

Svet Četrtne skupnosti Bežigrad MOL je na 16. redni seji Sveta ČS Bežigrad MOL dne 9.2.2010 obravnaval dopolnjen osnutek Odloka o OPPN za del območja urejanja BS 2/1 Zupančičeva jama in sprejel sklep z naslednjimi pripombami in predlogi.

P.2.1.

Svet Četrtne skupnosti Bežigrad MOL predlaganega osnutka Odloka o OPPN za del območja urejanja BS 2/1 Zupančičeva jama, ki predvideva pozidavo zemljišča ob Vurnikovi ulici, ne podpira. Svet ČS Bežigrad MOL predlaga, da se pri pozidavi parcele 1763/91 k.o. Bežigrad med Vurnikovo, Neubergerjevo in Avčinovo ulico upošteva predlog stanovalcev v neposredni bližini: P+1, kar je uresničitev Zazidalnega načrta za Zupančičevo jama. V primeru, da ni mogoče uresničiti predloga stanovalcev, Svet ČS Bežigrad MOL predlaga, da se načrtovan objekt zmanjša na: 2K + P + 4N in terasa.

P.2.2.

Rešitev vhoda in izhoda iz kletne garaže naj bo speljana proti Neubergerjevi ulici in ne na Vurnikovo

ulico. Pri predlagani rešitvi uvoza in izvoza na Vumikovo ulico, ki je z dostavami v bližnje lokale preveč prometna, pripominjamo, da bi nastajali prometni zamaški.

P.2.3.

Za obiskovalce k lastnikom stanovanj je potrebno zagotoviti dodatna parkirišča na nivoju terena, ki v predlaganem osnutku odloka o OPPN sploh niso predvidena (niso upoštevane smernice OGD P MU MOL). Zagotovitev teh površin mora biti na parceli investitorja in ne sme posegati v obstoječe javne površine in obstoječa parkirna mesta. Enako kot za obiskovalce niso predvidena parkirišča za obiskovalce oz. uporabnike poslovnih prostorov. Za te je potrebno zagotoviti dodatna parkirna mesta v kletnih etažah.

P.2.4.

Pripominjamo, da študija o osončenju ni najbolj prepričljiva, zato naj bodo odgovori na vprašanja v zvezi z osončenjem, ki so bili izpostavljeni na javni obravnavi dne 3. 2. 2010, konkretni in podrobnejši.

P.2.5.

V odloku naj se predvidi tudi enota vrtca za potrebe novih stanovalcev (npr. v pritličju . predvidenega objekta).

P.2.6.

Odlok mora tudi predvideti ozelenitev okolice novega objekta, skupaj z otroškim igriščem v sklopu pozidave (enote P1). Načrt ozelenitve mora biti pripravljen že v fazi predloga OPPN in ne šele ob zaprosilu za gradbeno dovoljenje, ter mora izpolnjevati/zagotavljati vsaj minimalne normative za zelene površine in površine namenjene za igro otrok. Načrtuje naj se tudi ureditev zunanje kolesarnice (upoštevanje smernic OGD P MU MOL).

P.2.7.

Transformatorska postaja naj se prestavi v klet objekta, ob tem naj se lokacija ne spreminja (križišče Neubergerjeve in Avčinove ulice).

P.2.8.

Prvotna namembnost zemljišča, ki ga opredeljuje OPPN, je bila za izgradnjo vrtca. Glede na to, da bo na željo investitorja spremenjena prvotna namembnost ter glede na pomanjkanje kapacitet za varstvo predšolskih otrok, zahtevamo, da se manjkajoče površine za vrtce (v tem primeru zaradi spremembe namembnosti zemljišča) nadomeščajo znotraj območja četrtne skupnosti. Ob tem naj se kapacitete načrtujejo tako, da je mogoče ob zmanjšanju potreb po vrtcih, prostore prilagoditi za drugo namembnost (glede na potrebe - npr. za izobraževanje, dnevne centre za starejše, ipd.).

Stališče S.2.1.:

Višina objekta je znižana na 2K+P+6N (brez prvotno predvidene terasne etaže). Podrobnejši odgovor je podan v stališču S.1.1.1.

Stališče S.2.2.:

Odgovor glede uvoza z Vurnikove ceste je podan v stališču S.1.10.2.

Stališče S.2.3.:

Odgovor glede parkirnih mest za obiskovalce načrtovanega objekta je podan v stališču S.1.5.6.

Zaradi ureditve uvoza bosta ob Vurnikovi ulici ukinjeni 2 obstoječi parkirni mesti. Brez ukinitve nekaj parkirišč ni možna ureditev dovoza na parcelo, ker zemljišče na jugu in zahodu meji na obstoječe objekte, na severu in vzhodu pa so ob voziščih nanizana parkirišča.

Stališče S.2.4.:

Po javni obravnavi je bila ponovno izdelana preveritev osončenja gabaritov stavbe, kot je bilo predvideno v dopolnjenem osnutku, ki je bil javno razgrnjen. Na podlagi analize sta 5. in 6. nadstropje nekoliko zmanjšana na zahodni strani, tako da bodo na sosednjih stavbah okna bivalnih prostorov osončena najmanj 1 uro v času 21.12. ter po 3 ure v času 21.3. ter 21.9. Osončenje sosednjih stavb bo ustrezno, razen na delu vzhodne fasade objekta ob Štihovi ulici, ki je že sedaj zaradi že obstoječih objektov prekomerno osončen. Rezultati so podrobneje opisani v Analizi osončenja za OPPN za del območja urejanja BS 2/1 Zupančičeva jama, ki jo je izdelal Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p. v oktobru 2009 (dopolnjeno v marcu 2010).

Stališče S.2.5.:

Odgovor glede vrtca je podan v stališču S.1.1.2.

Stališče S.2.6.:

Odlok predpisuje ozelenitev okolice in ureditev otroškega igrišča. Odlok predpisuje tudi velikost otroškega igrišča v skladu z normativi iz OPN-ID. Pripomba je upoštevana tako, da je grafični del OPPN dopolnjen tako, da je v njem prikazana površina otroškega igrišča, odlok pa je dopolnjen

glede potrebnih prostorov za shranjevanje koles v skladu z določili OPN-ID.

Stališče S.2.7.:

Lokacija transformatorske postaje je bila izbrana v sodelovanju s strokovno službo Elektro Ljubljana. Najprimernejša je umestitev v kleti ob uvozno izvozni klančini, kjer je zagotovljen ustrezen dostop za vzdrževanje.

Stališče S.2.8.:

Odgovor glede vrtca je podan v stališču S.1.1.2.

I.II. PRIPOMBE Z OBRAVNAVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA NA ODBORU ZA UREJANJE PROSTORA IN URBANIZEM

P.3.1.

S predlogom akta v 11. členu je potrebno v grafičnem prikazu določno opredeliti površine streh, ki so pohodne deloma in tistih, ki so zazelenjene.

Stališče S.3.1.:

Pripomba je delno upoštevana.

Zaradi spremenjenega vertikalnega gabarita stavbe bo celotna streha nad 6. nadstropjem ozelenjena, razen v delu, kjer bodo predvideni svetlobniki, dostopi na streho, jaški dvigal ter tehnične naprave in podobno. Prikazovanje ozelenjenih in neozelenjenih delov strehe je v tem primeru prepodrobno za fazo OPPN.

P.3.2.

S predlogom akta v 5. točki »Vročevod« 21. člena, na koncu prvega odstavka je potrebno besedilo spremeniti in črtati besedo »Mogoča«. Besedilo zadnjega stavka naj se glasi: »Predvideti je treba tudi oskrbo s toploto iz daljinskega omrežja za hlajenje z absorpcijsko hladilno napravo.

Stališče S.3.2.:

Pripomba ni upoštevana.

Pri stanovanjski gradnji je za doseganje energijsko varčne gradnje poudarek na pasivnem hlajenju (primerna pasivna sončna zaščita, visoka stopnja izolacije in sposobnost akumulacije v fasadnem ovoju ter kontrolirano prezračevanje). Ob upoštevanju teh izhodišč in drugih zahtev, ki jih postavlja osnutek Puresa 2010, so pričakovane potrebe po hlajenju stanovanj res minimalne oziroma jih sploh ne bo. Zato je treba v fazi projektiranja proučiti smiselnost uporabe daljinskega omrežja za potrebe hlajenja.

P.3.3.

S predlogom akta v 6. točki »Elektroenergetsko omrežje« 21. člena naj se črta besedo »garaži« v besedilu 4. alineji 2. odstavka

Stališče S.3.3.:

Pripomba je upoštevana.

P.3.4.

Javne površine so večnamenske, vendar naj se posebej zagotovi ustrezno mesto za otroško igrišče.

Stališče S.3.4.:

Pripomba je upoštevana.

Podrobnejši odgovor je podan v stališču S.1.5.4.

Dopolnitev pripomb članov odbora:

P.3.5.

Pripombo se dopolni z besedilom, ki se glasi: »Investitor naj zagotovi tudi dodatno uporabo vira iz geotermalne energije«.

Stališče S.3.5.:

Pripomba je bila upoštevana že v dopolnjenem osnutku.

Zadnja alineja 1. točke 21. člena odloka se glasi: »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.«

P.3.6.

Dodatna pripomba se glasi: »Z gradbeno mejo se naj natančno določi, kje so lahko previsne površine lož oziroma balkonov.«

Stališče S.3.6.:

Pripomba je upoštevana.

Kot nov regulacijski element je bila uvedena gradbena meja GM0, to je linija, ki je ne sme preseči noben del objekta.

I.III. PRIPOMBE Z OBRAVNAVE DOPOLNJENEGA OSNUTKA NA SEJI MESTNEGA SVETA:

P.4.1. Pripomba ga. Anje Bah Žibert:

“Ali stanovanjski objekt ali vrtec. Dejstvo je, da je bilo pač rečeno, da je pač gostota tu naokoli vrtcev zadostna. Gostota še ne pomeni, da je zadostno število mest. To bi najmanj, kar bi pričakovala, pa prosila oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje, da on pove, ali dejansko je tuki potreba po še enem vrtcu ni.”

Stališče S.4.1.:

Odgovor glede potrebe po vrtcu je podan v stališču S.1.1.2.

P.4.2. Pripomba ga. prof. dr. Metke Tekavčič:

Upoštevati je treba upravičena opozorila stanovalcev po pomanjkanju zelenih površin, na veliko gostoto pozidave, na problem mirujočega prometa.

Stališče S.4.2.:

Odgovor glede prometnega režima je podan v stališču S.1.1.4.

Odgovor glede zelenih površin je podan v stališču S.1.3.4.

P.4.3.

Pripomba g. Ignaca Polajnarja:

Meteorna voda naj se uporabi za vzdrževanje zelenic in parkov.

Stališče S.4.3.:

Pripomba je upoštevana tako, da se spremenjena 9. točka 21. člena glasi tako, da je za zalivanje zelenic treba predvideti tudi možnost uporabe deževnice.

P.4.4.

Pripomba g. Roman Kolar:

predlagam, da se ta objekt, ki je tako lep, da bi lahko prišel do izraza, postavil nekje drugje.

Stališče S.4.4.:

Projekt, ki je osnova za OPPN, je bil izbran na natečaju, ki je bil izveden za konkretno lokacijo.

P.4.5.

Pripomba g. Boštjan Cizelj:

Primanjkuje parkirnih mest

Vprašanje glede potreb vrtca, primanjkuje zelenih površin

Višina objekta 26 m glede na okoliške objekte.

Stališče S.4.6.:

Odgovor glede prometnega režima je podan v stališču S.1.1.4.

Odgovor glede vrtcev je podan v stališču S.1.1.2.

Na podlagi pripomb iz javne obravnave je objekt znižan za terasno etažo na višino 2K+P+6, tako da je usklajen z višinskim gabaritom stavb na sosednjih zemljiščih (največja dopustna višina je 23 m). Podrobnejši odgovor glede višine je podan v stališču S.1.1.1.

II. MNENJA IN SOGLASJA, PRIDOBLENA K PREDLOGU AKTA

Na predlog akta so bila pridobljena pozitivna mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora.

III. DOPOLNITEV AKTA OD DOPOLNJENEGA OSNUTKA DO PREDLOGA

Na podlagi pripomb nosilcev urejanja prostora in pripomb iz javne razgrnitve in obravnave dopolnjenega osnutka je spremenjeno besedilo odloka in grafični načrti:

- višina načrtovane stavbe je znižana za terasno etažo,
- streha je ozelenjena,
- določene so površine za igro otrok in velikost strnjene površine otroškega igrišča,
- dodana so določila v zvezi z dostopnostjo parkirnih mest za obiskovalce,
- dodana so določila, da je treba nadomestiti parkirna mesta, ki bodo zaradi ureditve uvoza ukinjena,
- dodana so določila v zvezi z zahtevo in pogoji za ureditev prostorov za kolesa,
- dodana je možnost za ureditev prostorov za druženje stanovalcev soseske.

Poleg tega so spremenjena nekatera določila glede komunalne ureditve, skladno z mnenji pristojnih nosilcev urejanja prostora.

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

Besedilo, ki je novo, je označeno **krečko**, 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 108/09**) 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,
- **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;
- 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 1. kleti	M 1:500
4.3. Ureditvena situacija – nivo 1. kleti	M 1:500
4.4. Ureditvena situacija – nivo 2. kleti	M 1:500
4.5.4. Značilni prerezi	M 1:500
4.6.5. Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo	M 1:500
4.7.6. Prometna ureditev z idejno višinsko regulacijo	M 1:500
4.8.7. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi —in drugimi nesrečami	M 1:500
4.9.8. Načrt odstranitve objektov	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

8. izvleček iz dolgoročnega plana,
9. prikaz stanja v prostoru,
10. strokovne podlage,
11. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
12. obrazložitve in utemeljitve OPPN,
13. program opremljanja stavbnih zemljišč,
14. 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~~ **maju 2010**.

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.

2. Meja

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 ~~zunaj~~ **v** že ~~zgrajene soseske~~ **zgrajeni soseski** Zupančičeva jama, ki je opremljena s potrebno komunalno, prometno in družbeno infrastrukturo.

~~Načrtovani objekt~~ **Načrtovana stavba** 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~~ **linijskega prevoza potnikov** sta ob Vilharjevi in Železni cesti. Kolesarski promet poteka ~~kontinuirano~~ po robu vozišč obodnih cest.

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

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

~~objekta.~~

~~Načrtovani objekt je oblikovan~~

Načrtovana stavba je oblikovana in v prostor ~~umeščen~~**umeščena** tako, da je zagotovljena zadostna neposredna osvetlitev bivalnih prostorov v sosednjih večstanovanjskih stavbah.

Na zahodni strani območja OPPN je ~~treba omogočiti~~**ustrezno ureditvijo omogočeno** vzdrževanje ~~obstoječega objekta~~**obstoječe večstanovanjske stavbe** 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~~**večstanovanjske stavbe**,
- 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~~**Prostorska enota** PE1 ~~je dopustna gradnja objekta z naslednjo namembnostjo:~~

- 11221 -Tri - in ~~večstanovanjska stavba~~**večstanovanjske stavbe**,
- 12420 ~~Garažna stavba~~**Garažne stavbe (samo garaže in kolesarnice** v kleti ~~objekta; v kleti so~~**večstanovanjske stavbe**; dopustne **so** tudi shrambe, tehnični prostori in transformatorska postaja).

~~V severnem delu~~

Severni del pritličja PE1 ~~so~~ (pod pogojem, da je zagotovljeno zadostno število parkirnih mest, ~~dopustne~~**tudi naslednje nestanovanjske dejavnosti in da se zagotovi neposreden vhod z Vurnikove ulice**):

- 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,
- **12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (samo prostor, namenjen druženju stanovalcev soseske),**
- 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~~**predvidena večstanovanjska prostostoječa stavba** v obliki trikrake zvezde na sredi zazidalnega otoka, z dvema krakoma ~~postavljen~~**postavljena** na vzhodni rob zazidalnega otoka in ~~odmaknen~~**odmaknjena** od robne blokovne pozidave na ~~njegovi~~**njeni** zahodni strani. Odprte bivalne površine so predvidene po robovih zazidalnega otoka.

Pod ~~objektom~~**večstanovanjsko stavbo** je načrtovana podzemna garaža. Uvozna rampa v klet je predvidena s severne strani, glavni vhod v ~~objekt~~**stavbo** 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~~**Teren** bo ~~teren~~ za 0,50 m dvignjen nad okoliški teren oziroma bo prilagojen koti pritličja ~~objekta~~**stavbe**. Tlakovana vhodna ploščad na vzhodni strani, uvoz na severni strani in ureditev na zahodnem robu prostorske enote ~~PE1 bodo~~**morajo biti** prilagojeni višinskim kotam okoliškega terena in višinskim potekom cest po robu območja.

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

~~Skupne odprte~~**Odprte** bivalne površine, ~~ki bodo~~ namenjene igri otrok in počitku stanovalcev, ~~bodo urejene~~**je treba urediti** kot ozelenjene večnamenske ploščadi s tlakovanim delom pred vhodi v ~~objekt~~**stavbo** 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~~**Treba** je ~~treba~~ omogočiti vzdrževanje obstoječe ~~hiše~~**večstanovanjske stavbe** v sosednjem območju ~~ob Štihovi ulici. Na zahodnem robu območja OPPN niso dovoljene ureditve, ograje ali druge ovire, ki bi preprečile dostop do fasade stavbe.~~

Prostorska enota PE2

~~V prostorski enoti PE2 je predvidena~~**Za** 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 postavitev 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~~ **Večstanovanjska stavba** mora biti ~~členjen~~ **členjena** v horizontalni smeri, členitev mora biti najbolj izrazita med četrtem in petim nadstropjem.

Streha je **ozelenjena**, lahko **je** 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~~

Zaščitne ograje nad zaključnim vencem strehe nad 6. nadstropjem morajo biti transparentne in od roba strehe šestega nadstropja umaknjene najmanj ~~0,60~~ **1,30** 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 **najmanj srednje visokih** 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~~ **odprtih bivalnih** površin v območju **ali neposredno z javnih površin**;
- vse ureditve morajo omogočiti dostop funkcionalno oviranim ljudem;
- ~~počivališča, prostori~~ **površine, namenjene prostorom** za igro otrok in **počitek stanovalcev ter** elementi **mikrourbane opreme**, morajo biti oblikovno usklajeni;
~~pod igrali na igralnih ploščadih mora biti ustrezna namenska površina, ki preprečuje poškodbe ob padcu;~~
- v prostorski enoti ~~P1~~ **PE1** je treba na eno stanovanje, razen za stanovanja v pritličju, ki imajo zasebne vrtove, zagotoviti 15 m² odprtih bivalnih površin, ~~naod~~ katerih mora biti ~~urejen tudi prostor za igre~~ **vsaj 7,5 m² na stanovanje namenjenih igri** otrok. V kvoto odprtih bivalnih površin ~~niso všteti~~ **ne štejejo** površine zasebnih vrtov stanovanj v pritličju, dostop in dovoz, zbirno mesto za odpadke ter površina uvozno-izvozne klančine;
- ~~intervencijske poti izven vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje ali ozelenitev~~ **površina strnjenega otroškega igrišča mora biti vsaj 400 m².**

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 GM0 je linija, ki je ne sme preseči noben del stavbe;**
- **gradbena meja GM0/1 je linija, ki je ne sme preseči noben del stavbe na zahodni strani;**
- **gradbena meja GM1 je linija, ki označuje zunanji tlorisni gabarit stavbe. Novo grajena stavba se je lahko dotika z zunanjo linijo fasade ali pa je od nje odmaknjena v notranjost. V etažah nad pritličjem jo lahko ob upoštevanju GM0 presegajo samo balkoni in lože;**
- **gradbena meja GM1/1 je linija, ki označuje zunanji tlorisni gabarit stavbe na zahodni strani v nivoju pritličja, prvega, drugega, tretjega in četrtega nadstropja. V prvem, drugem, tretjem in četrtem nadstropju jo lahko ob upoštevanju GM0/1 presegajo samo balkoni in lože;**
- **gradbena meja GM5 je linija, ki je novo grajena stavba na zahodni strani v nivoju petega nadstropja z nobenim delom ne sme preseči, lahko se je dotika ali je odmaknjena od nje v notranjost;**
- **gradbena meja GM6 je linija, ki je novo grajena stavba na zahodni strani v nivoju šestega nadstropja z nobenim delom ne sme preseči, lahko se je dotika ali je odmaknjena od nje v notranjost;**
- **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 (HH) je merjena od kote zaključnega tlaka v pritličju stavbe in je določena z višino zgornje kote venca zadnje etaže. Nad njo je dopustno postaviti zaščitne ograje, tehnične naprave za obratovanje stavbe, jaške dvigal, svetlobne kupole, dostope na streho, svetlobnike in podobno. Ti elementi, razen zaščitne ograje, morajo biti od gradbene meje GM1 odmaknjeni najmanj 4 m, od gradbene meje GM6 pa najmanj 5 m proti notranjosti stavbe.**

Regulacijski elementi so razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija — ~~nivo pritličja~~«, 4.2. »Ureditvena situacija — nivo ~~strehe~~«, **4.1. kleti** in 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~~**Tloris stavbe je nepravilne trikrake zvezdaste oblike. Največja dopustna zunanja tlorisna dimenzija stavbe nad terenom ima stavba naslednje tlorisne dimenzije: znaša 64,55 m x 51,60 m.**

~~pritličje ter~~

~~— Pritličje, prvo, drugo, tretje, in četrto in peto nadstropje morajo biti znotraj gradbene meje GM0, GM0/1, GM1, in GM1/1.~~

~~šesto~~**Peto nadstropje mora biti znotraj gradbene meje GM2, GM0, GM1 in GM5.**

~~terasna etaža~~**Šesto nadstropje mora biti znotraj gradbene meje GM3, GM0, GM1 in GM6.**

Največja dopustna tlorisna dimenzija novo predvidene stavbe nad terenom je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija«.

Točke za zakoličbo gradbenih mej so razvidne iz grafičnega načrta št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije na geodetskem načrtu«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

3. Višinski gabariti

Etažnost ~~objekta~~stavbe je 2K+P+6+T; višina stavbe (H) je največ 2623,00 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. 4.76. »Prometna ureditev z idejno višinsko regulacijo«.

5. Kapacitete območja

Površina območja OPPN je 3.906 m².

Prostorska enota PE1:

površina prostorske enote:

3.766 m²

BTP nad nivojem terena:

največ 12.400200 m²

BTP kletnih etaž:

6.700 m²

število stanovanjskih enot:

96

Prostorska enota PE2:

površina prostorske enote:

140 m²

Bruto tlorisna površina (BTP) nad nivojem terena je skupna površina vseh tlorisnih etaž ~~objekta~~stavbe 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~~ BTP tlorisnih etaž ~~objekta~~stavbe 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., jese pri izračunu ~~brutoetažne površine~~ ~~upoštevan~~ BTP ~~upošteva~~ 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~~ ~~večstanovanjske~~ stavbe, 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 **površino PE 2, to je** 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~~ **večstanovanske stavbe** v območju OPPN s pripadajočo zunanjo ureditvijo ter prometno, komunalno in energetska infrastrukturo bo izvedena v ~~zaključeni fazi~~ **eni etapi**.

~~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.

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

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~~ **vodnega telesa vodonosnika** 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 tampone ni dovoljeno vgrajevati materialov, ki bi lahko (z izpiranjem, izluženjem ipd.) onesnažili podzemno vodo.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje ~~objektov~~ **stavbe** je treba speljati nad ~~strehe objektov~~ **streho stavbe**. 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 nezaščitenih 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~~ **OPPN** 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~~ **stavbe** 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.

~~VH~~**VIII. 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. **Načrtovana večstanovanjska stavba se nahaja v območju 8. stopnje potresne ogroženosti.**

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

Načrtovana gradnja se nahaja na širšem vodovarstvenem območju vodnega telesa vodonosnika Ljubljanskega polja (VVO III), zato je treba upoštevati pogoje iz 2. točke 18. člena tega odloka.

Gradnja ne bo posegala v območje podtalnice. Kota srednje gladine podzemne vode na obravnavanem območju za obdobje zadnjih 10 let znaša 276,96 m.n.v.

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. Odmiki

Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji za stavbo v

območju OPPN v skladu s požarnimi predpisi.

Če bo odmik stavbe od paviljonov ob Avčinovi ulici manjši od odmika, ki ga določajo požarni predpisi, mora biti fasada obdelana s požarno odpornimi materiali, v projektni dokumentaciji pa morajo biti prikazani ukrepi, da ne bo možen prenos požara na sosednje stavbe.

V času gradnje je treba zagotoviti vse potrebne ukrepe, da se zmanjša možnost za nastanek požara in prepreči širitev na sosednje zemljišče.

3. Intervencijske poti in površine

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

V ~~vsaki gradbeni etapi~~ **času gradnje in v času obratovanja** je treba zagotoviti ustrezen 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.

~~3.4.~~ Hidrantno omrežje

Požarna zaščita ~~novih objektov~~ **nove stavbe** je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s hidranti. Za zagotavljanje požarne varnosti je predvideno obstoječe hidrantno omrežje.

Iz dveh obstoječih hidrantov na javnem vodovodnem omrežju je možno za čas trajanja dveh ur zagotoviti 10 l vode na sekundo.

Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.~~87~~. »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

~~VIII~~IX. 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~~ **večstanovanjske stavbe**, 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. **Uvoz v podzemno garažo je predviden z Vurnikove ulice. Izvoz iz garaže je dopusten le v desno smer. Parkirna mesta ob Vurnikovi ulici, ki bodo zaradi uvoza ukinjena, je treba nadomestiti.**

Za potrebe novogradnje je treba zagotoviti po 2 parkirni mesti na vsako stanovanjsko enoto, od tega ~~zadostno število~~ **mora biti 10 %** parkirnih mest ~~za funkcionalno ovirane ljudi skladno z veljavnimi predpisi~~ **namenjenih obiskovalcem.**

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

12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic, ki poslujejo s strankami	1 PM/25,00 m ² od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce
12203 Druge upravne in pisarniške stavbe (stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjenimi lastnemu poslovanju podjetij)	1 PM/30,00 m ² od tega 20 % PM za obiskovalce
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki)	1 PM/40,00 m ² od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce
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 od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal
12620 Muzeji in knjižnice (samo galerije) 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo (prostor, namejen druženju stanovalcev soseske)	1 PM/ 60,00 30 m ² od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce
12640 Stavbe za zdravstvo 12620 Muzeji in knjižnice (samo ambulate) galerije)	1 PM/ 20 60 ,00 m ² vendar ne manj kot 3 PM od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce

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.~~

6.12640 12640 Stavbe za zdravstvo (samo ambulate)	1 PM/20,00 m², vendar ne manj kot 3 PM od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce
---	---

Parkirni režim v garaži mora biti urejen tako, da bo omogočal dostop in parkiranje tudi za obiskovalce stavbe. V garaži je treba zagotoviti najmanj 5 % parkirnih mest, namenjenih vozilom funkcionalno oviranih ljudi.

Na območju OPPN je treba predvideti prostor za kolesa po normativu 3 PM za kolesa in druga enosledna vozila na 10 parkirnih mest za osebna vozila. Parkirna mesta za kolesa, ki morajo biti zaščitena pred vremenskimi vplivi, so lahko v kleti in v pritličju stavbe ter ob uvozno-izvozni klančini.

3. Dovoz komunalnih in dostavnih vozil

Odvoz komunalnih odpadkov bo urejen z Vurnikove ulice.

7.4. Intervencijske poti

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

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnih načrtov št. 4.32. »Ureditvena situacija – nivo 1. kleti«, št. 4.43. »Ureditvena situacija – nivo 2. kleti« in št. 4.7.6. »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~~ **večstanovanjske stavbe** je treba zagotoviti z uporabo obnovljivih virov za energetska oskrbo ~~objektov~~ **stavbe** (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~~ **stavbe** 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~~ **stavbe** 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~~**stavbe** je mogoče z direktnim priključkom samo za odtoke iz pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je mogoč le prek črpališča.

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~~**stavbe** 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~~**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 Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav Energetike Ljubljana, d.o.o.

5. Vročevod

~~Večstanovanjski objekt~~**Večstanovanjsko stavbo** 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 ~~objekt~~**stavbe** 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~~**večstanovanjske stavbe** 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~~**nove večstanovanjske stavbe** 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~~**večstanovanjske stavbe**,
- 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~~**kleti načrtovane večstanovanjske stavbe**,
- 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~~**bo** 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~~**Stavba** bo predvidoma ~~priključen~~**priključena** na telekomunikacijska omrežja treh operaterjev: Telekom 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 **omrežje** bo predvidoma izveden iz obstoječe kabelske kanalizacije Javne razsvetljave.

Predvidena je gradnja novega priključka od obstoječega Telekomovega kabelskega jaška na Vurnikovi do kleti ~~večstanovanjskega objekta~~**večstanovanjske stavbe**.

~~Večstanovanjski objekt~~**Večstanovanjska stavba** bo na omrežje T-2 ~~povezan~~**povezana** z optično povezavo, ki je predvidena od novega kabelskega jaška na obstoječi kabelski kanalizaciji ob Vurnikovi ulici do kleti ~~večstanovanjskega objekta~~**večstanovanjske stavbe**.

Za potrebe operaterja Telemach d.o.o. je predvidena nova kabelska kanalizacija od obstoječega kabelskega jaška javne razsvetljave ob Vurnikovi ulici do kleti ~~večstanovanjskega~~

~~objekta~~ **večstanovanjske stavbe.**

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. ~~4.6.5.~~ »Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo«.

9. Učinkovita raba energije v stavbah

V ~~predvidenem večstanovanjskem objektu~~ **predvideni večstanovanjski stavbi** 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~~ **treba predvideti** tudi ~~uporabam~~ **možnost uporabe** 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~~ **aprilu 2010**.

~~(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~~ **527,85** 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~~ **746,09** EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme za ~~novi objekt~~ **novi stavbo**, preračunani na m² parcele, so ~~147,23~~ **148,05** EUR/m² (od tega 3,51 EUR/m² za novo komunalno opremo in ~~143,72~~ **144,54** EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme za ~~novi objekt~~ **novi stavbo**, preračunani na m² neto tlorisne površine, so ~~67,29~~ **68,12** EUR/m² (od tega 0,~~93~~ **94** EUR/m² za novo komunalno opremo in ~~66,36~~ **67,18** 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~~ **P1**;
- 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~~ **novo stavbo** 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~~ **nova stavba priključila** na plinovodno omrežje, je strošek opremljanja kvadratnega metra parcele 7,~~08~~**16** EUR/m² in strošek opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine ~~objekta stavbe~~ **5,3036** EUR/m²;
- če bodo neto tlorisne površine ~~objektov~~ **stavbe** 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.

XI. 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;
- **ob Vurnikovi ulici je treba drevesa, ki bodo uničena zaradi gradnje, nadomestiti z novimi drevesi z novimi visokimi sadikami iste drevesne vrste.**
- 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 posebkov. Investitor gradnje ~~objekta~~ **načrtovane večstanovanjske stavbe** je dolžan izvesti sanacijo posebkov na sosednji stavbi, če je le-ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnjo posebkov 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 m^2 .~~

~~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 ~~prilicij objektov~~ **prilicija stavbe**

Dopustna so odstopanja višinskih kot terena in ~~višinskih kot prilicij objektov~~ **višinske kote prilicija stavbe** do $-0,50 \text{ m}$.

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~~ **stavbi**.

~~Bruto tlorisna površina (BTP) kletne etaže~~ **kletnih etaž** lahko odstopa znotraj ~~gradbene meje~~ **GMK** 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 ~~mikro~~lokacij in števila vhodov v ~~objekt~~ **stavbo** ter sprememba ~~mikro~~lokacije uvoza v klet znotraj prostorske enote PE2.

Dopustna je sprememba ~~mikro~~lokacije TP v soglasju z upravljavcem.

XII. 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~~ **stavbe** pod pogojem, da so pri oblikovanju fasad ohranjene oblikovne lastnosti fasad ~~objektov~~ **stavbe**, zgrajenih v prostorski enoti;
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ~~ki so dopustni v območju OPPN~~ **skladu z določili 10. člena tega odloka**;
- 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~~ **stavbe**, zagotovljeni zadostne zelene površine in zadostno število parkirnih mest.

XIII. 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."

V. 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 727.527,85 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:

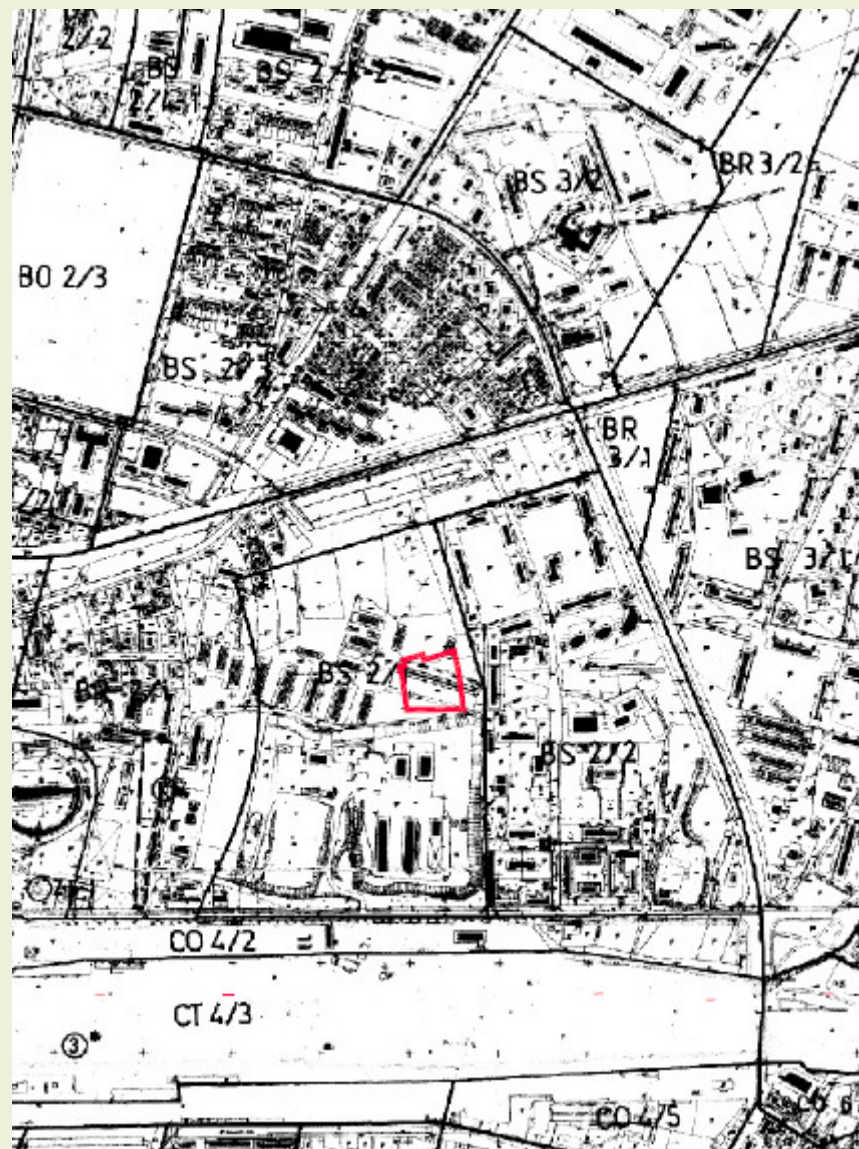
Sintija Hafner Petrovski,
univ. dipl. inž. arh.

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
(usklajen predlog)



IZSEK IZ DOLGOROČNEGA PLANA

OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
BS 2/1 ZUPANČIČEVA JAMA
(usklajen predlog)



Pogled na območje iz jugovzhoda



Pogled na območje iz vzhoda



Pogled na blok na Vurnikovi



Pogled na območje iz severozahoda

FOTOGRAFIJE – OBSTOJEČE STANJE

OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
BS 2/1 ZUPANČIČEVA JAMA
(usklajen predlog)

LEGENDA:

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 ODBELAVENA GLAVNO ŽELEZNIŠKO IN AVTOBUSNO POSTAJALIŠČE LJUBLJANA (podhodi)
- GLAVNE PROMETNE POVEZAVE OBRAVNAVANEGA OBMOČJA
- KORIDOR KOMUNALNE INFRASTRUKTURE
- LINJA MESTNEGA PROMETA (LPP)
- STORITVENE DEJAVNOSTI V PRITLIČJU
- OBMOČJE S SVOJSTVENO MORFOLOGIJO
- OBMOČJE KARE/SKE POZIDAVE
- FASADE SOSEDNIH STAVB, KI SO PREVERJENE Z ANALIZO OSONČENJA



VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA BS 2/1 ZUPANČIČEVA JAMA (usklajen predlog)

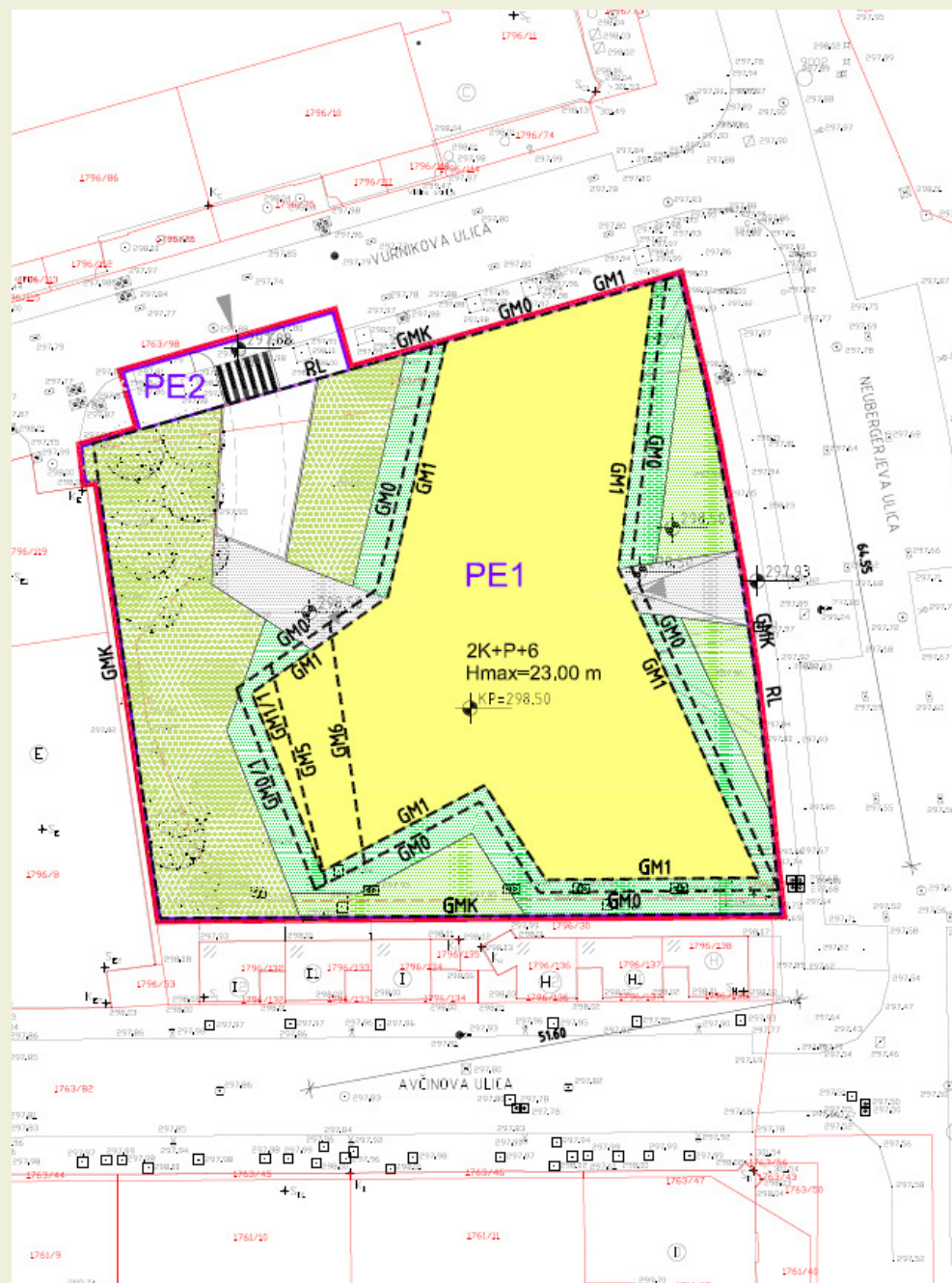
LEGENDA:

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE2 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- ZASEBNI VRTOVI
- ODPRTE BIVALNE POVRŠINE: OTROŠKO IGRIŠČE
- ODPRTE BIVALNE POVRŠINE: ZELENE POVRŠINE
- ODPRTE BIVALNE POVRŠINE: TLAKOVANE POVRŠINE
- PRITLIČJE STAVBE

- LINIJA KLETI
- **GMK** GRADBENA MEJA KLETI
- **GM0** GRADBENA MEJA STAVBE
- **GM0/1** GRADBENA MEJA PRITLIČJA, 1. 2. 3. IN 4. NADSTROPJA NA ZAHODNI STRANI
- **GM1** TLORISNI GABARIT STAVBE
- **GM1/1** TLORISNI GABARIT PRITLIČJA, 1. 2. 3. IN 4. NADSTROPJA NA ZAHODNI STRANI
- **GM5** GRADBENA MEJA 5. NADSTROPJA NA ZAHODNI STRANI
- **GM6** GRADBENA MEJA 6. NADSTROPJA NA ZAHODNI STRANI
- **RL** REGULACIJSKA LINIJA

- 298.50 KOTA UREJENEGA TERENA
- KP=298.50 KOTA PRITLIČJA
- TALNA OZNAKA
- ▲ UVOD IN IZVOD IZ GARAŽE
- ▲ GLAVNI VHOD V STAVBO
- ▲ STRANSKI VHOD V STAVBO
- DREVO



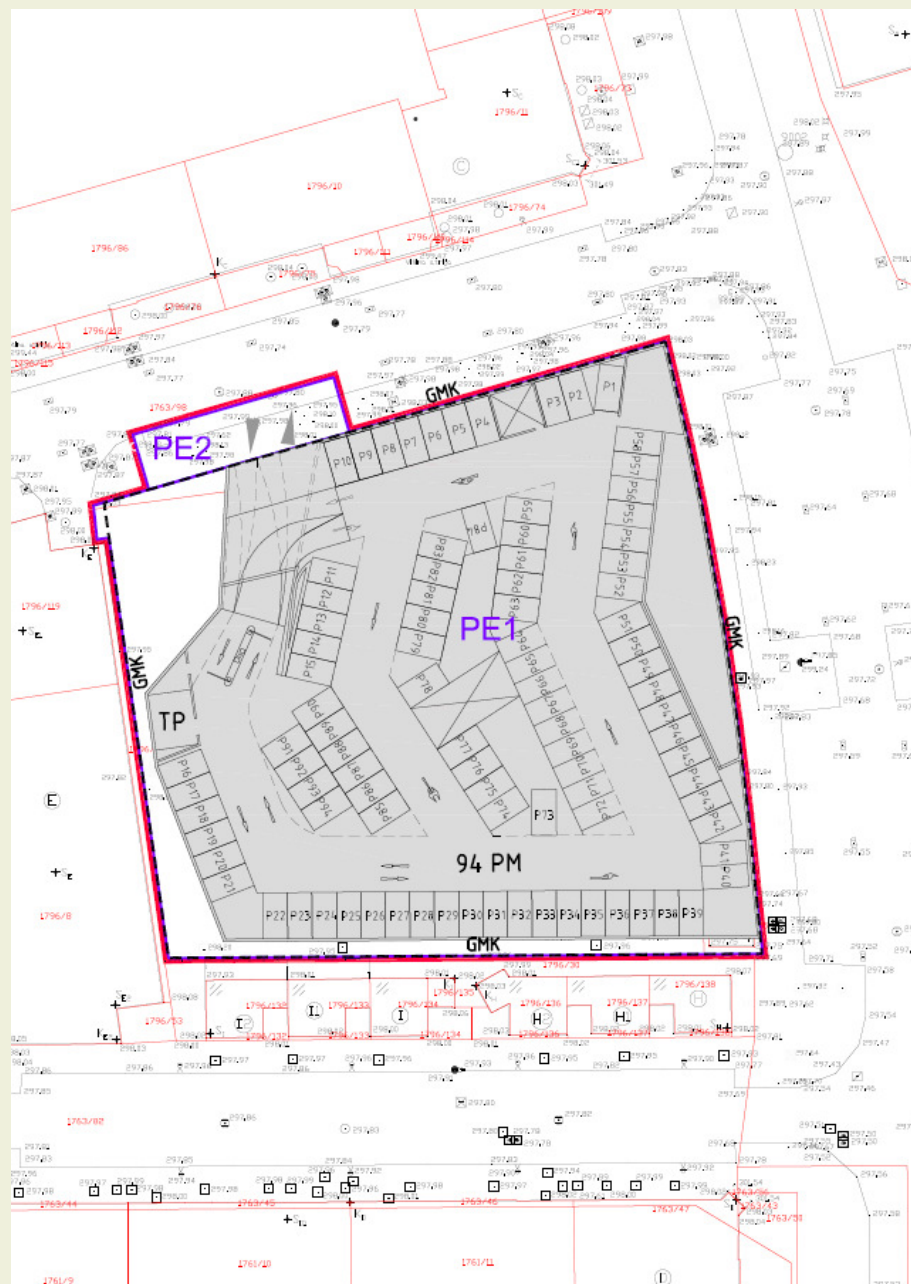
UREDITVENA SITUACIJA

OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
BS 2/1 ZUPANČIČEVA JAMA
(usklajen predlog)

LEGENDA:

LEGENDA:

- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE2 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- ▶ UVOZ V GARAŽO V KLETI
- KLET 1. NIVO
- P1, P2, P3... PARKIRNA MESTA
- ⇄ SMER VOŽNJE
- - - GMK GRADBENA MEJA KLETI



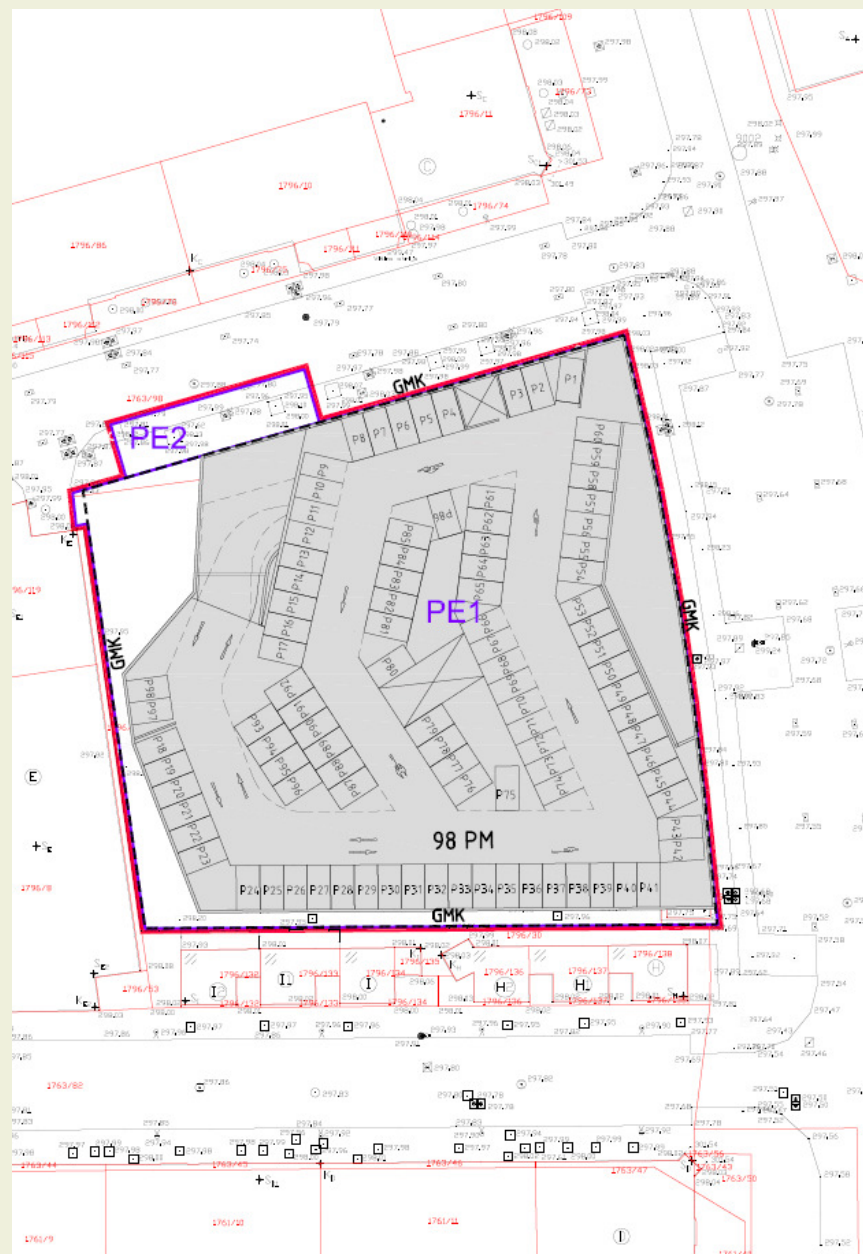
UREDITVENA SITUACIJA – NIVO 1. KLETI

OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
BS 2/1 ZUPANČIČEVA JAMA
(usklajen predlog)

LEGENDA:

LEGENDA:

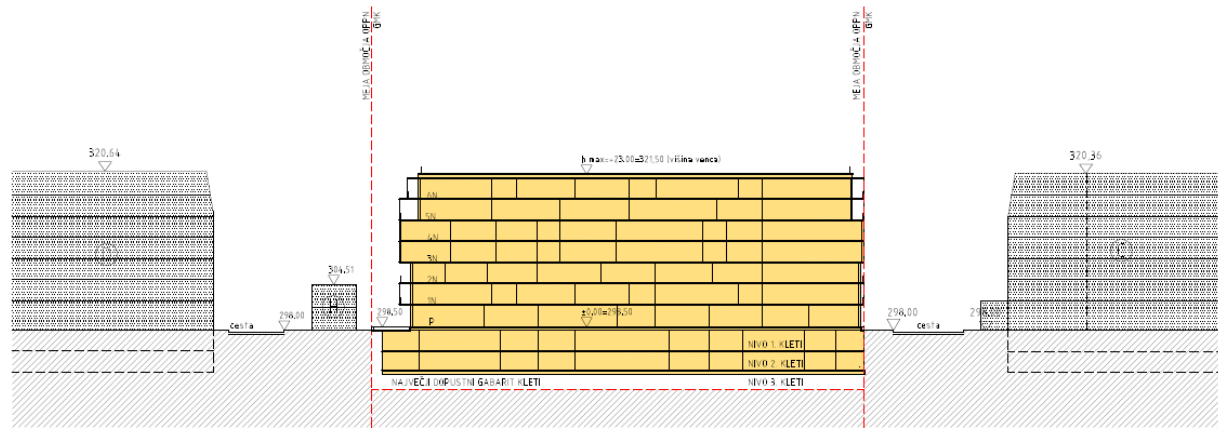
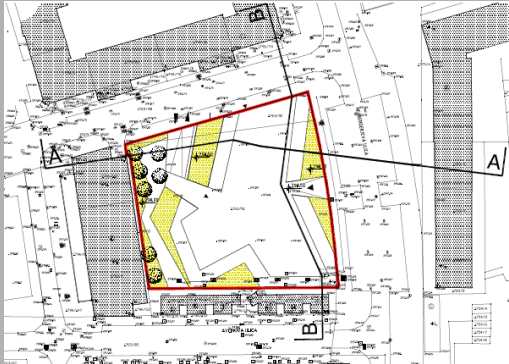
- MEJA OBMOČJA OPPN
- MEJA PROSTORSKE ENOTE
- PE2 OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
- KLET 2. NIVO
- P1, P2, P3,... PARKIRNA MESTA
- SMER VOŽNJE
- GMK GRADBENA MEJA KLETI



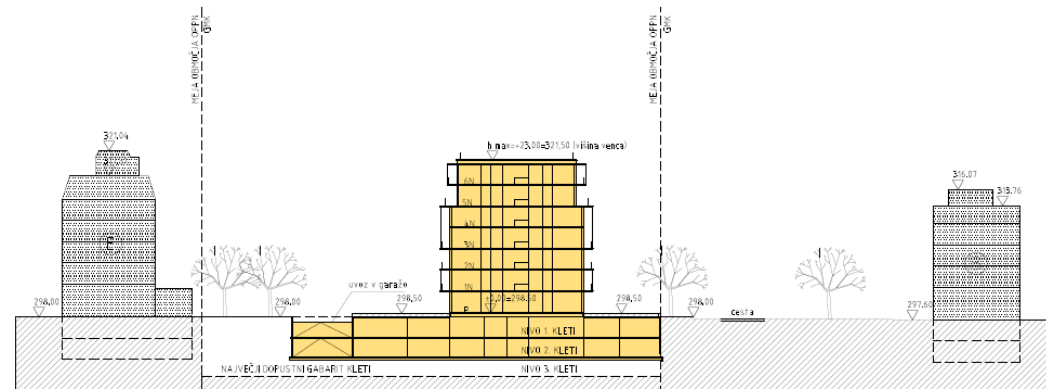
UREDITVENA SITUACIJA – NIVO 2. KLETI

**OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
BS 2/1 ZUPANČIČEVA JAMA
(usklajen predlog)**

LEGENDA:



PREREZ B-B

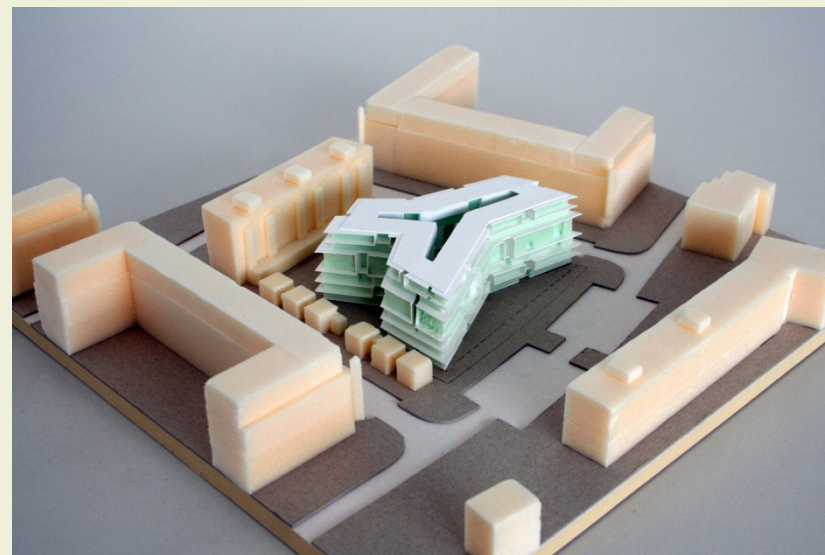


PREREZ A-A

OPPN ZA DEL OBMOČJA UREJANJA
BS 2/1 ZUPANČIČEVA JAMA
(usklajen predlog)



Pogled na predvideno stavbo iz severovzhoda



Pogled na predvideno stavbo iz jugovzhoda

FOTOGRAFIJE MAKETE