



Številka: 3501-1/2005-86
Datum: 30. 8. 2010

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

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 1/2 Bežigrad

POROČEVALCI: Načelnik Oddelka za urejanje prostora
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.
Vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovu
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 1/2 Bežigrad.

ŽUPAN
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:
- predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B in 108/09) ter 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 1/2 Bežigrad

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja urejanja BS 1/2 Bežigrad (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 zemljišč za gradnjo ter
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen (prostorske ureditve, urejene z OPPN)

Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, ureditev utrjenih površin, zelenih površin, prostorov za igro otrok ter 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 | M 1:2000 |
| 3. | Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1. | Katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:1000 |
| 3.2. | Geodetski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:500 |
| 3.3. | Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu | M 1:1000 |
| 3.4. | Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu | M 1:500 |
| 3.5. | Površine, namenjene javnemu dobru, na katastrskem načrtu | M 1:1000 |
| 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 nadstropja	M 1:500
4.3. Ureditvena situacija – nivo terase in prerezi	M 1:500
4.4. Ureditvena situacija – nivo kleti 1	M 1:500
4.5. Ureditvena situacija – nivo kleti 2–5	M 1:500
4.6. Načrt odstranitve objektov	M 1:500
4.7. Prikaz priključevanja objektov na komunalno javno infrastrukturo	M 1:500
4.8. Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija – nivo terena	M 1:500
4.9. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ter načrt intervencijskih poti	M 1:500

4. člen (priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

- izvleček iz strateškega prostorskega akta,
- prikaz stanja prostora,
- strokovne podlage,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- obrazložitev in utemeljitev OPPN,
- program opremljanja zemljišč za gradnjo,
- povzetek za javnost.

5. člen (izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelal City studio, d.o.o., Vurnikova 2, Ljubljana, pod številko projekta CS694 v juliju 2010.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen (območje OPPN)

1. Obseg

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

1936, 1937/1, 1937/2, 1937/3, 1937/4, 1938/2, 1938/3, 1940/1, 1940/2, 1940/3, 1940/4, 1943, 1945/1, 1946/1, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952/1, 1952/2, 1952/3, 1952/4, 1952/5, 1952/6, 1952/7, 1952/8, 1952/9, 1952/10, 1952/11, 1952/12, 1952/13, 1952/14, 1953/1, 1953/2, 1953/3, 1953/4, 1953/5, 1953/6, 1953/7, 1953/8, 1953/9, 1953/10, 1953/11, 1953/12, 1953/13, 1953/14, 1953/15, 1953/16, 1953/17, 1953/18, 1953/19, 1953/20, 1953/21, 1953/22, 1953/23, 1953/24, 1953/25, 1953/26, 1953/27, 1953/28, 1953/29, 1953/30, 1953/31, 1953/32, 1953/33, 1953/34, 1953/35, 1953/36, 1953/37, 1953/38, 1953/39, 1953/40, 1953/41 in 2043/1 del, vsa v katastrski občini Bežigrad.

Velikost območja OPPN je 1 ha 99 a 5 m².

2. Meja

Meja območja OPPN poteka v katastrski občini Bežigrad in poteka od točke št. 1, ki leži na severozahodnem robu zemljišča s parcelno številko 1952/1, proti vzhodu po južni strani južnega pločnika ob Einspielerjevi ulici, po severnem robu zemljišča s parcelnimi številkami 1952/1, 1953/2, 1936 in 1937/4 do točke št. 5. V točki št. 5 zavije proti jugozahodu in poteka po zahodnem robu zahodnega pločnika ob Dunajski cesti, po vzhodnem robu zemljišč s parcelnimi številkami 1937/4, 1937/1, 1937/3, 1938/3, 1940/3, 1945/1 in 2043/1 del do točke št. 7. V točki št. 7 zavije proti zahodu in poteka po severnem robu cestišča ulice Bežigrad po zemljišču s parcelno številko 2043/1 do točke

št. 11. Tu zavije proti severu in poteka po vzhodnem robu vzhodnega pločnika ob Hranilniški ulici, po vzhodnem robu zemljišča s parcelno številko 1954 do izhodiščne točke št. 1.

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, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen

(vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora)

Degradirano območje nekdanjih učnih delavnic v centru Bežigrada bo okoljsko in prostorsko sanirano. V območju bo vzpostavljena nova arhitekturna kvaliteta v prostoru.

V pritličju in kleti predvidenega objekta bodo oskrbne in trgovske dejavnosti, ki bodo programsko obogatile center Bežigrada. Vse te dejavnosti bodo povezane z dejavnostmi v Plavi laguni in bodo namenjene tudi širšemu območju. V pritličju predvidenega objekta bo tudi otroški vrtec z enim oddelkom. V ostalih kletnih etažah bodo zagotovljena nadomestna parkirna mesta za reševanje težav okoliških stanovalcev in uslužbencev s parkiranjem.

V območju bo urejen nov javni prostor v parterju in v atriju v kleti, ki bo povezan tudi s centrom v Plavi laguni. Prostor bo obogaten tudi z novo zeleno površino.

Območje OPPN se navezuje na sosednje enote urejanja prostora po obstoječih obodnih cestah ter peš in kolesarskih poteh. Vse obodne ulice bodo ohranjene v obstoječih gabaritih, razen ulice Bežigrad, ki bo rekonstruirana.

Obnovljeni bosta obstoječi komunalna in energetska infrastruktura.

Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta št. 2. »Vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora«.

8. člen

(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- odstranitev objektov in naprav,
- gradnja novih objektov,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- urejanje zelenih in utrjenih zunanjih površin,
- redna in investicijska vzdrževalna dela obstoječih objektov,
- spremembe namembnosti obstoječih objektov,
- rekonstrukcije obstoječih objektov, ki bodo ohranjeni.

9. člen

(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

1. Prostorske enote

Območje OPPN je razdeljeno na šest prostorskih enot:

P1 – površine obstoječe stanovanjske pozidave ob Hranilniški ulici,

- P2 – površine obstoječe stanovanjske pozidave ob Einspielerjevi ulici,
 P3 – površine obstoječe knjižnice ob Einspielerjevi ulici,
 P4 – površine obstoječe pozidave s poslovno-trgovskimi objekti ob Dunajski cesti,
 P5 – površine, namenjene gradnji poslovno-stanovanjskega objekta in pripadajočim ureditvam ob ulici Bežigrad,
 C1 – površine, namenjene rekonstrukciji dela ulice Bežigrad.

Prostorske enote so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in št. 3.2. »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«.

2. Namembnost

Prostorska enota P1:

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
- 12203 Druge upravne in pisarniške dejavnosti, od tega stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori, namenjene lastnemu poslovanju podjetij
- 12420 Garažne stavbe, razen gasilskih domov

Prostorska enota P2:

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe
- 12420 Garažne stavbe, razen gasilskih domov

Prostorska enota P3:

- 12620 Muzeji in knjižnice
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, do 100 m²
- 12301 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti, od tega prodajne galerije, do 25 m²

Prostorski enoti P4 in P5:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice
- 12201 Stavbe javne uprave, od tega stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori državnih organov, lokalnih skupnosti, namenjenih lastnemu poslovanju in poslovanju s strankami, ter stavbe krajevnih uradov in podobno
- 12202 Stavbe bank, pošt in zavarovalnic
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- 12301 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti, od tega trgovski centri, veleblagovnice, samostojne prodajalne in butiki, lekarne, prodajalne očal, prodajne galerije
- 12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, od tega frizerski in kozmetični saloni, kemične čistilnice, pralnice, popravjalnice čevljev, fotokopirnice, foto studii
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, od tega dvorane za družabne prireditve
- 12620 Muzeji in knjižnice
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega stavbe za neinstitucionalno izobraževanje
- 12640 Stavbe za zdravstvo, od tega stavbe za zdravniško oskrbo in nego bolnih in poškodovanih
- 12650 Športne dvorane, od tega telovadnice in podobno, brez prostorov za gledalce
- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe, vendar le v nadstropjih objektov v prostorski enoti P5
- 12420 Garažne stavbe, razen gasilskih domov, v drugi, tretji, četrti in peti kleti v prostorski enoti P5

V delu prostorske enote P4 (v pritličju in 1. kleti objekta Dunajska 49 ter v 1. kleti podhoda) in v delu prostorske enote P5 (v delu pritličja, ki je orientiran proti Dunajski cesti in ulici Bežigrad, ter v delu 1. kleti, ki je orientiran proti atriju) niso dovoljene:

- 12201 Stavbe javne uprave, od tega stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori državnih organov, lokalnih skupnosti, namenjenih lastnemu poslovanju in poslovanju s strankami, ter stavbe krajevnih uradov in podobno
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega stavbe za neinstitucionalno izobraževanje

- 12640 Stavbe za zdravstvo, od tega stavbe za zdravniško oskrbo in nego bolnih in poškodovanih
- 12650 Športne dvorane, od tega telovadnice in podobno, brez prostorov za gledalce

3. Zazidalna zasnova

Prostorske enote P1, P2, P3 in P4
Ohranjena je obstoječa zazidava.

Prostorska enota C1
V prostorski enoti C1 je predvidena odstranitev obstoječe transformatorske postaje.

Prostorska enota P2
V prostorski enoti P2 so dopustne postavitev zelene strehe nad poglobljenim uvozom v garaže ter odstranitev in nadomestitev garaž.

Prostorska enota P4
V prostorski enoti P4 so v jugovzhodnem vogalu v 1. kleti predvidene prenova in razširitev podhoda Plava laguna ter njegova povezava s kletjo v prostorski enoti P5.

Prostorska enota P5
Predvidena je gradnja objekta v obliki črke L z dvema med seboj povezanima lamelama A in B. Lamela A leži vzporedno z ulico Bežigrad, lamela B je pravokotna nanjo in leži vzporedno z objekti ob Hranilniški ulici. Lameli sta višinsko členjeni. Višinski gabariti se prilagajajo višinam obstoječe pozidave. Višinski poudarek novogradnje je zasnovan ob ulici Bežigrad, v bližini križišča z Dunajsko cesto, in ima enako višino kot stolpnice Astre. V notranjosti kareja je objekt nižji, ob ulici Bežigrad je gabarit novogradnje znižan na prevladujočo višino obstoječe obulične pozidave.

Pod objektom je zasnovan dvoetažni podhod med ulico Bežigrad in notranjostjo kareja. Lameli A in B sta v podzemnem delu povezani s skupnimi kletnimi etažami. V 1. kleti je na dvoriščni strani urejen atrij, ki je povezan s podhodom Plava laguna in s 1. kletjo blagovnice Astra. Vhodi v stanovanjski del so orientirani na dvoriščno stran objekta. Iz vsakega stanovanjskega stopnišča so urejeni dostopi do kletnih parkirnih prostorov in shramb. Vhodi v javni in poslovni del v pritličju in v 1. kleti so predvideni neposredno z javno dostopnih zunanjih površin. Komunikacijska jedra za javne in poslovne programe ter za stanovanja morajo biti ločena.

Dostava do prve kleti bo preko objektov tovornih dvigal na severnem delu prostorske enote.

4. Zasnova zunanje ureditve

Prostorske enote P1, P2, P3 in P4
Dopustne so spremembe zunanje ureditve, pri čemer obseg zelenih površin in število dreves ne smeta biti manjša.

V prostorski enoti P2 sta ob dovozu s Hranilniške ulice predvideni odstranitev osmih parkirnih mest ter ureditev zelene površine in peš povezave prostorskih enot P2 in P5.

Prostorska enota P5
Del parterja in del 1. kleti objekta sta zasnovana kot prehodni in javno dostopni odprti površini. Osrednja pešpot poteka po vzhodnem in severnem robu prostorske enote ter povezuje križišče ulice Bežigrad in Dunajske ceste ter obstoječe stopnišče v podhod Plava laguna s Hranilniško ulico. Pešpovezava poteka tudi po sredini območja ob atriju in pod lamelo A ter povezuje postajališče mestnega avtobusa ob ulici Bežigrad z notranjostjo kareja. Neposredno ob objektu v pritličju lamele B je predvidena ograjena površina vrta za igro otrok. Na dvoriščni strani objekta je del parterja parkovno urejen in opremljen z igrali, del je zasnovan kot atrij v 1. kletni etaži. Dostopi v atrij so urejeni preko stopnišč na severnem in južnem robu atrija, preko dvigal ter preko podhoda Plava laguna. Dovoz v kletne parkirne etaže novega objekta je predviden z ulice Bežigrad. Površine za dostavo in komunalna vozila so urejene na severnem robu prostorske enote s priključkom na Hranilniško ulico. Ob zahodnem robu prostorske enote je predvidena zasaditev drevoreda.

Prostorska enota C1

Ob ulici Bežigrad so predvideni razširjeni pločnik, kolesarska steza, zeleni pas z drevoredom in postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov.

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

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

V območju OPPN je dovoljena postavitve naslednjih enostavnih in nezahtevnih objektov:

- spominskih obeležij,
- skulptur ali drugih instalacij,
- vodnjakov in okrasnih bazenov,
- otroških igrišč,
- sezonskih gostinskih vrtov brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij in ograj, vendar le v prostorski enoti P5.

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja pomožnih infrastrukturnih objektov v skladu s 23. in 24. členom tega odloka.

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

Prostorske enote P1, P2, P3 in P4

Pri posegih na fasadah obstoječih objektov je treba upoštevati naslednji omejitvi:

- vse posege v fasadni plašč posameznih objektov je treba izvajati celovito,
- vse posege na objektih je treba izvesti v skladu z izvirno oblikovno zasnovo.

V prostorski enoti P1 je dopustna tudi izvedba novih okenskih odprtin v strešini objektov. Po odstranitvi transformatorske postaje in garaž je treba sanirati fasade. Nadomestne garaže morajo biti oblikovno usklajene s fasadami obstoječih objektov.

V prostorski enoti P2 je dopustna tudi zasteklitev balkonov skladno s projektom zasteklitve, ki mora biti izdelan za posamezen objekt.

Prostorska enota P5

Arhitekturna rešitev objektov mora biti mestotvorna. Fasade morajo biti zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali. Strehe so ravne in pretežno zelene. Postavitve klimatskih naprav na fasadah ni dopustna.

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

Prostorske enote P1, P2, P3 in P4

Ob novih ureditvah je treba pešpoti in ploščadi tlakovati, zelene površine, razen zelene strehe nad garažami v prostorski enoti P2, pa parkovno urediti ter zasaditi z visoko in nizko vegetacijo. Dopustne so ureditve otroških igrišč, postavitve elementov mikrourbane opreme (klopi, koši za smeti ipd.) in osvetlitev površin. Vse ureditve zunanjih površin morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem.

Prostorska enota P5

Za zunanjo ureditev prostorske enote mora biti v sklopu priprave projektne dokumentacije za gradbeno dovoljenje izdelan načrt krajinske arhitekture. Pri tem je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem;
- ploščadi, pešpoti in atrij morajo biti tlakovani, opremljeni z enotno oblikovano mikrourbano opremo ter primerno osvetljeni;
- zagotoviti je treba najmanj 15,00 m² odprtih bivalnih površin na stanovanje, od tega je dopustno do 35 % površin urediti na skupnih zelenih strehah. Posamezna streha ne sme biti manjša od 100,00 m²;
- od 15,00 m² odprtih bivalnih površin na stanovanje je treba zagotoviti najmanj 7,50 m² površin, opremljenih vsaj s petimi igrali za igro manjših otrok;
- strehi lamele A in dela lamele B morata biti zeleni in pohodni;
- zelene površine, razen zelenih streh, morajo biti zasajene z drevjem in grmovnicami;
- ob zahodnem robu prostorske enote je treba zasaditi drevored visokoraslega drevja;
- v prostorski enoti je treba nadomestiti 12 dreves z visokoraslim drevjem;
- visokoraslo drevje mora imeti ob sajenju debelni obseg najmanj 18 cm, merjeno na višini 1,0 m od tal, in višino debla več kot 2,2 m; končna višina dreves mora biti vsaj 10 m;
- odmik debla dreves mora biti najmanj 2,00 m od podzemnih komunalnih vodov;
- višina nasutja zemlje nad kletmi v območju nadomestnih dreves mora biti vsaj 1,0 m, v območju ostalih zelenic in parka pa vsaj 0,60 m;
- odmik debla obstoječih in predvidenih dreves mora biti najmanj 2,00 m od podzemnih komunalnih vodov;
- ob vrtcu je treba zagotoviti najmanj 300 m² ograjenih zunanjih površin za igro otrok.

Prostorska enota C1

- v prostorski enoti je treba nadomestiti 7 dreves z visokoraslim drevjem, ki mora imeti ob sajenju debelni obseg najmanj 18 cm, merjeno na višini 1,0 m od tal, in višino debla več kot 2,2 m; končna višina dreves mora biti vsaj 10 m. Odmik debla dreves mora biti najmanj 2,00 m od podzemnih komunalnih vodov;
- vzdolž ulice Bežigrad je treba urediti zelenico, široko najmanj 2,00 m;
- površino odstranjene transformatorske postaje je treba ozeleniti.

13. člen**(lokacijski pogoji ter usmeritve za projektiranje in gradnjo)****1. Tlorisni gabariti:****Prostorska enota P2**

- streha nad poglobljenim uvozom v garaže: 6,00 m x 85,00 m
- nadomestna gradnja garaž v pritličju: 6,00 m x 85,00 m
- nadomestna gradnja garaž v 1. kleti: 20,00 m x 85,00 m

Prostorska enota P4

- povečana 1. klet: 19,00 m x 19,00 m

Prostorska enota P5

- lamela A:
 - pritličje in 1. nadstropje: 28,50 m x 18,40 m
 - 2. nadstropje: 34,50 m x 22,00 m
 - 3.–7. nadstropje: 24,30 m x 22,00 m
 - 8.–11. nadstropje: 20,70 m x 18,40 m
 - pasaža v pritličju in 1. nadstropju: 6,00 m x 18,40 m
- lamela B:
 - pritličje in 1. nadstropje: 20,90 m x 45,80 m
 - izsek pritličja na jugozahodnem vogalu: 4,00 m x 17,00 m
 - 2. nadstropje: 24,50 m x 49,40 m

– 3.–5. nadstropje:	24,50 m x 29,20 m
– 6. nadstropje:	20,50 m x 25,20 m
– 7. nadstropje:	18,50 m x 25,20 m
– klet:	
– 1.–5. klet:	76,50 m x 61,00 m
– atrij v 1. kleti: nepravilne oblike:	17,50 m x 22,00 m
– tovorni dvigali	6,30 m x 3,30 m

2. Višinski gabariti

Prostorska enota P2

- streha nad uvozi v garaže: višina je prilagojena koti obstoječega urejenega terena
- nadomestna gradnja za garaže: do 3,00 m nad koto obstoječega terena in pod njo

Prostorska enota P4

- povečana klet: višina obstoječe kleti

Prostorska enota P5

- lamela A: del 37,00 m, del 10,00 m
 - izsek pritličja na jugozahodnem vogalu: najmanj 3,50 m
 - pasaža v pritličju in 1. nadstropju: najmanj 6,00 m
- lamela B: del 10,00 m, del 19,00 m, del 22,00 m, del 25,00 m
 - klet: do –17 m.
- tovorni dvigali: največ 4,00 m

Višina objekta je določena z najvišjo točko plošče najvišje etaže. Nad njo je dopustno postaviti tehnične naprave za obratovanje objekta, ograje, fasadne zaključke in izhode na streho.

3. Višinske kote terena in pritličja

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest.

Višinske kote so:

- | | |
|-------------------------------|-----------------|
| – kota terena: | 300,20 m. n. v. |
| – kota vhodov v objekt: | 300,20 m. n. v. |
| – kota tal atrija v 1. kleti: | 296,20 m. n. v. |

4. Zmogljivosti območja OPPN

Prostorska enota P4

Bruto tlorisna površina kleti – največ: 400,00 m²

Prostorska enota P5

Površina prostorske enote:	5.100,00 m ²
Bruto tlorisna površina objekta nad nivojem terena – največ:	12.650,00 m ²
Bruto tlorisna površina objekta pod nivojem terena – največ:	24.000,00 m ²
Bruto tlorisna površina stanovanj – največ:	12.000,00 m ²
Bruto tlorisna površina javnih programov – najmanj:	3.000,00 m ²
Število oddelkov vrta:	1
Število stanovanjskih enot – največ:	140

Bruto tlorisna površina objekta nad nivojem terena je skupna površina vseh tlorisnih etaž objekta nad nivojem terena brez tlorisnih površin, ki so obdane z elementi, kot so npr. parapeti, venci, ograje, in niso pokrite, tako kot na primer odprti balkoni.

Gabariti objektov in višinske kote terena so razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – nadstropja«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo

terase in prerezi«, št. 4.4. »Ureditvena situacija – nivo kleti 1« in št. 4.5. »Ureditvena situacija – nivo kleti 2–5«.

14. člen
(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Prostorske enote P1, P2, P3 in P4
Spremembe gabaritov objektov niso dovoljene.

Dovoljeni so vzdrževalna dela in rekonstrukcije obstoječih objektov v okviru obstoječih gabaritov, odstranitev enostavnih in nezahtevnih objektov ter spremembe namembnosti v skladu z 9. in 23. členom tega odloka pod pogojem, da se ne poveča število stanovanjskih enot.

V prostorski enoti P2 je dovoljena zasteklitev balkonov v skladu z 11. členom tega odloka.

15. člen
(objekti, predvideni za odstranitev)

V območju OPPN je predvidena odstranitev naslednjih objektov:

- transformatorske postaje na zemljišču s parcelno številko 2043/1 k. o. Bežigrad,
- delno porušenega objekta nekdanjih učnih delavnic na zemljišču s parcelno številko 1953/1 k. o. Bežigrad,
- poslovnega objekta na zemljišču s parcelno številko 1946/1 k.o. Bežigrad.

Dopustna je odstranitev garaž in prizidkov v prostorskih enotah P1 in P2.

V prostorski enoti P5 je predvidena odstranitev 27 dreves, v prostorski enoti C2 je dopustna odstranitev 7 dreves.

Objekti in drevesa, ki jih je treba oziroma jih je dopustno odstraniti, so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.6. »Načrt odstranitve objektov«.

IV. NAČRT PARCELACIJE

16. člen
(načrt parcelacije)

Območje OPPN je razdeljeno na:

- parcele obstoječih objektov v prostorski enoti P1, ki meri 3.101 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1951, 1952/1, 1952/5, 1952/6, 1952/7, 1952/9, 1950, 1952/11, 1952/3, 1952/10, 1952/2, 1952/12, 1949, 1952/13, 1948, 1952/4, 1952/8, 1947 in 1952/14 del, vse k. o. Bežigrad;
- parcele obstoječih objektov v prostorski enoti P2, ki meri 5.677 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1953/2, 1953/3, 1953/4, 1953/5, 1953/6, 1953/7, 1953/8, 1953/9, 1953/10, 1953/11, 1953/12, 1953/13, 1953/14, 1953/15, 1953/16, 1953/17, 1953/18, 1953/19, 1953/20, 1953/21, 1953/22, 1953/23, 1953/24, 1953/25, 1953/26, 1953/27, 1953/28, 1953/29, 1953/30, 1953/31, 1953/32, 1953/33, 1953/34, 1953/35, 1953/36, 1953/37, 1953/38, 1953/39, 1953/40, 1938/2, 1940/4 in 1940/2 del, vse k. o. Bežigrad;
- parcele obstoječih objektov v prostorski enoti P3, ki meri 1.848 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 1936 k. o. Bežigrad;
- parcele obstoječih objektov v prostorski enoti P4, ki meri 3.163 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1937/4, 1937/1, 1937/3, 1937/2, 1938/3 del, 1940/2 del, 1943 in 1940/3 del, vse k. o. Bežigrad, in parcela prenovljene in razširjene 1. kleti v prostorski enoti P4, ki meri 385 m² in obsega zemljišči s parcelnima številkama 1940/3 del in 1945/1 del, obe k. o. Bežigrad;

- površino parcele, namenjene gradnji objekta v prostorski enoti P5, ki meri 5.100 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1953/41, 1953/1 del, 1940/1, 1940/2 del, 1938/3 del, 1940/3 del, 1946/1 del in 1945/1 del, vse k. o. Bežigrad;
- površino parcele, namenjene rekonstrukciji dela ulice Bežigrad v prostorski enoti C1, ki meri 631 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 2043/1 del, 1945/1 del, 1946/1 del, 1953/1 del in 1952/14 del, vse k. o. Bežigrad.

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so sestavni del obrazložitve in utemeljitve OPPN.

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu« in št. 3.4. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu«.

17. člen **(površine, namenjene javnemu dobru)**

Površine, namenjene javnemu dobru, so površine prostorske enote C1, merijo 631 m² in obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami 2043/1 del, 1945/1 del, 1946/1 del, 1953/1 del in 1952/14 del, vse k.o. Bežigrad.

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

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

18. člen **(etapnost gradnje)**

Načrtovano gradnjo objektov ter ureditve zunanjih in prometnih površin v prostorski enoti P5 in pripadajoče komunalno-energetske in druge infrastrukturne ureditve je treba izvesti v eni etapi. Delitev na več etap ni dopustna.

Posege v prostorski enoti C1 je treba izvesti pred izvedbo del v prostorski enoti P5 ali sočasno z njimi.

Posegi v prostorskih enotah P1, P2, P3 in P4 so časovno neodvisni.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen **(ohranjanje kulturne dediščine)**

V območju OPPN se nahajajo naslednje enote kulturne dediščine:

- EŠD 329 Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana,
- EŠD 20039 Ljubljana – Mestna četrt Južni Bežigrad,
- EŠD 13692 Ljubljana – Hranilniška kolonija,
- EŠD 14297 Ljubljana – Astra Commerce.

Za vse posege v zemeljske plasti na območju OPPN je treba zagotoviti predhodne arheološke raziskave.

V prostorskih enotah P1 in P4 je treba pred vsakim posegom v objekt pridobiti kulturnovarstvene pogoje in na njihovi podlagi kulturnovarstveno soglasje.

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

20. 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 manjšo obremenitev okolja.

2. Varstvo vode in podzemne vode

Območje OPPN leži na vodovarstvenem območju vodonosnika Ljubljanskega polja, na širšem vodovarstvenem območju z oznako VVO III.

Objekte in naprave je treba graditi najmanj 2,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih. Če transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ni manjša za več kot 10 %, je gradnja objektov izjemoma dovoljena tudi pod tem nivojem, za kar je treba pridobiti vodno soglasje. Izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih površin mora biti vodotesna. Vozne in parkirne površine morajo imeti na robovih robnike in biti opremljene z lovilniki olj.

V času gradnje je treba upoštevati naslednje ukrepe:

- pri gradnji je treba vse odpadne tehnološke vode zbrati in preprečiti izpust v tla;
- za delavce na gradbišču je treba postaviti kemična stranišča oziroma jim omogočiti uporabo obstoječih sanitarij v obstoječih objektih. V primeru postavitve kemičnih stranišč je treba poskrbeti za njihovo praznjenje preko pooblaščenega podjetja;
- izkopi so dovoljeni, če so izdelani več kot 2,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih;
- uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena;
- gradnja tesnilnih zaves (razen za zaščito vodnega vira) in vrtnanje z izplako nista dovoljena;
- injektiranje je dovoljeno le za stabilizacijo nestabilnega terena;
- za dreniranje ali črpanje podzemne vode je treba pridobiti vodno soglasje.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje novogradnje mora biti izvedeno naravno ali prisilno. Zajem zraka za prisilno prezračevanje mora biti predviden stran od obodnih cest. Vse izpuste iz objekta je treba namestiti na strehe objekta.

Med odstranitvijo objektov in gradnjo je treba preprečiti prašenje z vlaženjem sipkih materialov in nezaščitene površin ter preprečiti raznos materiala z gradbišča.

4. Varstvo pred čezmernim hrupom

V območju OPPN je dovoljena mejna raven hrupa enaka predpisani za III. stopnjo varovanja pred hrupom. Dovoljena mejna raven hrupa je 50 dBA ponoči in 60 dBA podnevi.

Predpisane ravni hrupa je treba zagotoviti na objektih z gradbeno-tehničnimi ukrepi ter zvočno izolacijo fasad in fasadnih odprtij.

5. Odstranjevanje odpadkov

V območju OPPN je treba prevzemna mesta za komunalne odpadke umestiti izven površin, namenjenih javnemu dobru. Zbirna in odjemna mesta morajo biti urejena v skladu s predpisi o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov.

V prostorski enoti P5 so zbirna mesta za komunalne odpadke locirana v objektu, odjemno mesto in zbiralnica ločenih odpadkov sta predvidena na zelenici med atrijem in skupno površino za pešce, dostavo in intervencijo. Zbirna mesta je treba urediti ločeno za stanovanja in druge programe.

Investitorji so dolžni ravnati z odpadki, ki nastanejo v času gradnje in obratovanja objektov, v skladu z veljavnimi predpisi o ravnanju z odpadki.

Razmestitev odjemnih mest za komunalne odpadke za novogradnjo in zbiralnice ločenih odpadkov je razvidna iz grafičnega načrta št. »4.1. Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

6. Osončenje

Prostori v obstoječih in predvidenih objektih, namenjeni bivanju, morajo biti v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda naravno osvetljeni z minimalnim časom osončenja, ki znaša v dnevu 21. decembra najmanj 1 uro in v dnevih 21. marca in 23. septembra najmanj 3 ure.

7. Učinkovita raba energije v stavbah

V predvidenih objektih je treba najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo vodo zagotoviti z aktivno uporabo enega ali več virov obnovljive energije ali s priključitvijo na naprave za pridobivanje toplote ali hladu iz obnovljivih virov zunaj stavbe.

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

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

21. člen

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

1. Splošno

Objekti morajo biti načrtovani potresno varno.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

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

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

2. Intervencijske poti in površine

Do vseh predvidenih objektov je treba zagotoviti dostop intervencijskih gasilskih vozil skladno z določili SIST DIN 14090. Intervencijske poti izven vozišč morajo biti utrjene za osni pritisk 10 t. Najmanjši zunanji radij obračanja je 10,50 m. Intervencijska pot mora omogočati krožno vožnjo.

Poti za pešce, po katerih poteka intervencijska pot, so od vozišč lahko ločene s povoznimi stebrički.

Priključke za intervencijska vozila z območja OPPN na javno cestno omrežje je treba urediti z Einspielerjeve in Hranilniške ulice ter ulice Bežigrad.

Dovozi za gasilska vozila so v območju OPPN predvideni po funkcionalnih površinah objektov. V prostorski enoti P5 so urejeni na severni in vzhodni strani prostorske enote ter po sredini prostorske enote skozi pasažo med lamelama A in B. V prostorski enoti P2 je predvidena intervencijska pot na vzhodni strani garaž, v prostorskih enotah P3 in P4 pa na zahodni strani poslovno-trgovskega kompleksa Astra.

3. Hidrantno omrežje

Požarno zaščito objektov je treba zagotoviti z zunanjim hidrantnim omrežjem in ustreznim številom hidrantov. Za zagotovitev požarne varnosti je predviden odvoz 15 l/s iz javnega vodovodnega omrežja, ostalo potrebno količino vode je treba zagotoviti iz požarnega bazena.

Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.9. »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ter načrt intervencijskih poti«.

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

22. člen (pogoji za prometno urejanje)

1. Splošni pogoji

Glavne dostope do objektov, primarne površine za pešce, parkirne prostore v kletnih etažah ter druge površine in objekte je treba urediti tako, da so uporabni tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

Vse vozne površine je treba utrditi za vožnjo motornih vozil do 10 t osnega pritiska. Površine vozišč je treba asfaltirati in omejiti z betonskim ali kamnitim robnikom. Najmanjši notranji radij robnika je 5,00 m.

Na mestih predvidenih prehodov za pešce ter dovozov gasilskih in komunalnih vozil morajo biti robniki poglobljeni. Površine, namenjene le intervencijskim vozilom, so lahko tlakovane ali zatravljene.

2. Motorni promet

Prostorska enota P5

Dovoz do parkirnih prostorov v kleti objekta je treba urediti z ulice Bežigrad. Pred klančino v klet je treba zagotoviti vsaj eno stojno mesto za avtomobile, ki mora biti na zemljišču, namenjenem gradnji objekta. Pri nadzoru dostopa v garažo je treba zagotoviti vsaj dve strežni mesti. Dovoz za kratkotrajno parkiranje za potrebe vrta je dopustno urediti s Hranilniške ulice. Dovoz za komunalna in dostavna vozila je treba urediti s Hranilniške ulice, dovoz za intervencijska vozila pa z ulice Bežigrad in Hranilniške ulice. Do transformatorske postaje je treba urediti najmanj 4,00 m širok dovoz preko poglobljenih robnikov z ulice Bežigrad.

Prostorska enota C1

V prostorski enoti C1 je treba izvesti desno-desni priključek s širino 7,00 m za predvideno garažo v kleti novogradnje in priključek do predvidene transformatorske postaje v prostorski enoti P5.

3. Mirujoči promet

V območju OPPN je treba pri izračunu potrebnih parkirnih mest za osebna vozila upoštevati naslednje normative:

1 parkirno mesto na 20 m² BTP za:

- 12640 Stavbe za zdravstvo

1 parkirno mesto na 25 m² BTP za:

- 12304 Druge storitvene dejavnosti

1 parkirno mesto na 30 m² BTP za:

- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo

1 parkirno mesto na 40 m² BTP za:

- 12201 Stavbe javne uprave
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe
- 12301 Trgovske stavbe

1 parkirno mesto na 60 m² BTP za:

- 12620 Muzeji in knjižnice

1 parkirno mesto na 70 m² BTP za:

- 12650 Športne dvorane

1 parkirno mesto na 5 sedežev za:

- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo

1 parkirno mesto na 4 sedeže in 1 parkirno mesto/tekoči meter točilnega pulta za:

- 12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari

2 parkirni mesti na:

- eno novo stanovanje
- en oddelek vrtca.

Vozilom funkcionalno oviranih ljudi mora biti namenjenih vsaj 5 % parkirnih mest.

Prostorske enote P1, P2, P3 in P4

Osem parkirnih mest, ki ležijo v južnem delu prostorske enote P2 in segajo delno v prostorsko enoto P5, je treba odstraniti in nadomestiti v garaži novega objekta v prostorski enoti P5.

Manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, je dopustno zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200,00 m in na katerih je etažnim lastnikom oziroma uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba.

Prostorska enota P5

V kleti objekta je treba zagotoviti dodatnih 98 nadomestnih parkirnih mest za potrebe obstoječih prebivalcev.

Ureditev parkirnih mest na nivoju terena, razen dveh parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje za potrebe vrtca, ni dopustno.

Na območju prostorske enote je treba glede na predpisano število parkirnih mest zagotoviti najmanj 20 % dodatnih parkirnih mest za kolesa.

4. Kolesarski promet

Na severni strani ulice Bežigrad je treba na odseku od Dunajske ceste do Hranilniške ulice urediti novo kolesarsko stezo, široko najmanj 1,20 m.

5. Pešpromet

Na severni strani ulice Bežigrad, med predvideno kolesarsko stezo in novogradnjo, je treba rekonstruirati hodnik za pešce s širino najmanj 1,60 m. Dostop v notranjost območja je treba zagotoviti z ulice Bežigrad po pasaži v pritličju in 1. nadstropju lamele A in B v prostorski enoti P5. Med kolesarsko stezo in cestiščem je treba urediti zeleni pas z drevoredom, širok najmanj 2,00 m.

6. Mestni potniški promet

Na severni strani ulice Bežigrad, v območju drevoreda, je treba urediti avtobusno čakališče s tipsko nadstrešnico.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.8. »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija – nivo terena«.

23. člen

(pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)

1. Splošni pogoji

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

- predvideni 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 energetska 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;
- dopustna je uporaba alternativnih virov za energetska oskrbo objektov (geotermalna, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje;
- ogrevanje objektov s kurilnim oljem ni dopustno.

Komunalna in energetska ureditev sta razvidni iz grafičnega načrta št. 4.7. »Prikaz priključevanja na komunalno javno infrastrukturo«.

2. Kanalizacijsko omrežje

Na območju OPPN je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje v mešanem sistemu za odvod komunalne odpadne in padavinske vode.

Priključki za obstoječe objekte v prostorskih enotah P1, P2, P3 in P4, razen internega kanala, ki poteka po zahodni strani Aste, bodo ohranjeni. Interni kanal je treba v območju prostorske enote P5 odstraniti, izvesti v kineti v kleti novogradnje in priključiti na kanal z dimenzijo DN400, ki poteka v ulici Bežigrad.

Komunalne odpadne vode novogradnje je treba priključiti na kanal z dimenzijo DN400, ki poteka v ulici Bežigrad. Padavinske vode z utrjenih površin novogradnje so lahko priključene na kanal z dimenzijo DN400, ki poteka v ulici Bežigrad, ali ponikajo v podtalje, skladno z veljavnimi predpisi o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in utrjenih površin.

Padavinske vode s strehe novogradnje je treba odvesti v ponikovalnice. Dno ponikovalnice mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih.

Priključevanje novih objektov je mogoče z direktnim priključkom samo za odtoke iz pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je mogoč le preko črpališč.

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

3. Vodovodno omrežje

Novogradnjo je treba priključiti na nov vodovod DN100, ki poteka po ulici Bežigrad.

Trasa predvidenega vodovoda DN100 poteka od Hranilniške ulice do Dunajske ceste. Dolgoročno je predvidena obnova vodovoda v nadaljevanju ulice Bežigrad do Parmove ulice. Na križišču ulice Bežigrad in Hranilniške ulice je treba izvesti nov zasun in nov vodovod priključiti na obstoječi vodovod DN80, ki poteka po Hranilniški ulici, in na obstoječi vodovod DN80, ki poteka po ulici Bežigrad. Navezavo na vodovod LŽ DN400 v Dunajski cesti je treba izvesti v obstoječem priključku. Obstoječi zasun je treba zamenjati. Obstoječe priključke za objekte na južni strani ulice Bežigrad je treba zamenjati in navezati na nov vodovod.

Obstoječi vodovod DN80, ki poteka po zahodni strani kompleksa Astra, je treba odstraniti.

Za napajanje objektov Dunajska cesta 51 in 53 ter Einspielerjeva ulica 3 je treba izvesti nov vodovod DN100. Za napajanje objektov Dunajska cesta 47 in 49 je treba izvesti nov priključni vodovod PEd50. Priključke na obstoječe vodovode je treba izvesti z zasuni.

Po trasah novo zgrajenih vodovodov je treba namestiti vso potrebno vodovodno armaturo in hidrante.

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

4. Plinovodno omrežje

Novogradnjo je treba za potrebe kuhe in tehnologije priključiti na plinovodno omrežje.

Na severozahodnem vogalu kleti novogradnje potekata obstoječi glavni plinovod PE110, N11140 in priključni plinovod za oskrbo objekta Einspielerjeva ulica 5–5c JE50, ki ju je treba prestaviti izven vplivnega območja kleti novega objekta.

Oskrbo novega objekta je treba zagotoviti z navezavo na prestavljeni glavni plinovod PE110, N11140.

Za izdelavo projektne dokumentacije za prestavitev plinovodnega omrežja in priključitev na plinovodni sistem je treba na podlagi idejne zasnove (idejnega projekta) ureditve predhodno pridobiti projektne pogoje JP Energetika Ljubljana, d.o.o.

5. Vročevodno omrežje

Novogradnjo je treba za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje.

Prestavitve in povečave vročevodnega omrežja je treba izvesti pred začetkom gradnje predvidenega objekta in v obdobju izven ogrevalne sezone.

V območju novogradnje v prostorski enoti P5 je treba odstraniti del glavnega vročevoda JE150 T302, del glavnega vročevoda JE125 T302, del glavnega vročevoda JE100 T302, del glavnega vročevoda JE100 T306 in priključni vročevod P492 JE50.

Glavno vročevodno omrežje je treba prestaviti v zahodni pločnik Dunajske ceste. Na zahodni strani Dunajske ceste je treba urediti nov glavni vročevod DN150 T302 in ga navezati na obstoječi vročevod JE150 pri stolpnici Astra. Na novem vročevodu DN150 je treba zgraditi nov vročevodni jašek JA681 z odcepom za nov vročevod DN150 T306, ki poteka do novega priključnega vročevoda za kompleks Astra. Od tu ga je treba nadaljevati v dimenziji DN100 v spuščnem stropu podhoda Plava laguna ter po cestišču ulice Bežigrad do priključka na obstoječi vročevod DN100.

Za oskrbo objekta na Einspielerjevi ulici 3 je treba izvesti nov priključni vročevod DN80 po obstoječi ali novi trasi. Za odcepom priključnega vročevoda je treba na glavnem vročevodu T302 DN150 izvesti odcep DN100 z zaporo.

Za oskrbo novogradnje je treba izvesti priključni vročevod DN100 od novega glavnega vročevoda DN150 T302 pri objektu Einspielerjeva ulica 3 do druge kleti novega objekta. Za vodenje priključnega vročevoda DN100 pod stropom kleti je treba zagotoviti najmanj 0,50 m višine, kar je treba upoštevati pri določitvi svetle višine druge kleti. V drugi kleti je treba zagotoviti zaščitne ukrepe in preprečiti nalet vozil v vročevodno napeljavo.

Za oskrbo kompleksa Astra je treba zgraditi nov priključni vročevod DN150. Nova severna stena kleti navezave na pasažo Plava laguna mora biti odmaknjena od priključnega vročevoda najmanj 1,00 m.

Za izdelavo projektne dokumentacije za prestavitev vročevodnega omrežja in vročevodnega jaška ter priključitve na vročevodni sistem je treba na podlagi idejne zasnove (idejnega projekta) ureditve območja predhodno pridobiti projektne pogoje JP Energetika Ljubljana d.o.o.

6. Elektroenergetsko omrežje

Transformatorsko postajo TP113 Bežigrad, ki se nahaja na križišču ulice Bežigrad in Hranilniške ulice, je treba ukiniti in prestaviti v prostorsko enoto P5, v pritličje predvidenega objekta.

Za potrebe napajanja nove transformatorske postaje je treba zamenjati SN KB od obstoječe TP0366 Einspielerjeva 5c do nove transformatorske postaje in nato do obstoječe TP0487 Astra Dunajska.

Za potrebe napajanja novogradnje in obstoječih objektov je treba zgraditi novo kabelsko kanalizacijo po cestnih in dovoznih površinah na severni strani novogradnje, po vzhodnem robu Hranilniške ulice, po severni strani ulice Bežigrad in po zahodnem robu Dunajske ceste.

Zaradi novogradnje in odstranitve obstoječe TP0113 Bežigrad je treba zamenjati oziroma odstraniti del NN kabelskega omrežja in del prostozračnega NN omrežja. Odstraniti je treba prostozračno omrežje in NN KB, ki je napajal objekt, predviden za odstranitev. Na novo NN omrežje je treba navezati NN KB, ki napaja objekte na Einspielerjevi ulici 13, na ulici Bežigrad 7 in 13, objekte kompleksa Astra in Dunajsko cesto 45.

Odmiki elektroenergetskih vodov in naprav od obstoječih objektov morajo biti skladni z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

V predvidenem objektu je treba merilno-priključne omarice postaviti na stalno dostopnem mestu.

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Novogradnjo je treba priključiti na telekomunikacijsko omrežje preko hišnih priključkov.

Obstoječi kabelski objekt in kabelsko kanalizacijo na območju novogradnje v prostorski enoti P5 je treba odstraniti. Obstoječo kabelsko kanalizacijo in kabelski objekt na zahodnem robu predvidenega objekta je treba ohraniti in ustrezno zaščititi.

Priključek za novogradnjo je treba izvesti z novo kabelsko kanalizacijo od obstoječega kabelskega jaška št. 1 na ulici Bežigrad do kletnih prostorov novogradnje. V kleti predvidenega objekta je treba predvideti montažo kabelskih polic do lokacije kabelske omare. Predvideni objekt je mogoče priključiti na optično omrežje F2 Telekoma Slovenije telefonske centrale Savsko naselje.

Objekte v območju OPPN je mogoče priključiti na omrežja drugih komercialnih ponudnikov telekomunikacijskih storitev.

8. Javna razsvetljava

Obstoječa javna razsvetljava poteka po obodnih ulicah in cestah območja OPPN in jo je treba ohraniti.

Zaradi novogradnje je treba v notranjosti območja OPPN odstraniti obstoječi vod javne razsvetljave.

V prostorski enoti P5 je treba predvideti novo razsvetljava v sklopu interne razsvetljave objekta. Upoštevati je treba usmeritve glede varovanja okolja pred vsiljeno svetlobo.

X. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

24. člen (program opremljanja)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja BS 1/2 Bežigrad, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6670 v avgustu 2010.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so **399.176,18 EUR**;
- obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme in so **399.176,18 EUR**;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so **1.110.680,97 EUR**;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo in so **1.509.857,15 EUR**;
- obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele, so **296,05 EUR/m²** (od tega 78,27 EUR/m² za novo komunalno opremo in 217,78 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, so **84,86 EUR/m²** (od tega 24,67 EUR/m² za novo komunalno opremo in 60,19 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;
- obračunska območja za novo komunalno opremo so enaka prostorski enoti P5;
- 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 je 1, razen za kletne etaže namenjene parkiranju in tehničnim prostorom, za katere se upošteva faktor dejavnosti 0,7, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste in javno razsvetljava ter

- vodovodno omrežje. Olajšav za zavezance ni;
- 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 bodo neto tlorisne površine novih objektov večje od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo za dodatne neto tlorisne površine izračunajo skladno z izračunom v programu opremljanja;
- pri odmeri komunalnega prispevka je treba upoštevati zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

25. člen **(pogodba o opremljanju)**

Posamezni investitor načrtovane prostorske ureditve v prostorski enoti P5 in Mestna občina Ljubljana v skladu s programom opremljanja skleneta pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor mora, skladno s pogodbo, urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetske infrastrukturo ter zgrajeno komunalno opremo s pripadajočimi zemljišči neodplačno prenesti na Mestno občino Ljubljana.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

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

V prostorski enoti P5 so dopustna odstopanja:

- tlorisnih gabaritov pritličja in nadstropij: do –3,00 m;
- tlorisnih gabaritov kleti: do –6,00 m;
- višinskih kot terena, vhodov v objekte in atrija v kleti: do $\pm 0,30$ m;
- višinskih gabaritov objekta: do –1,00 m;
- BTP objektov: v okviru dovoljenih toleranc tlorisnih gabaritov objektov;
- lokacij vhodov v objekt, odjemnih mest za odpadke in ureditev zunanjih površin v pritličju in 1. kleti;
- lokacije in števila enot vrtca: pod pogoji in v soglasju z MOL Oddelkom za predšolsko vzgojo in izobraževanje;
- do 20 % stanovanj v prostorski enoti P5 ni treba zadostiti pogojem osončenja.

V območju OPPN so dopustna odstopanja točk obodne parcelacije in zakoličbenih točk objektov skladno s spremembami mej parcel in v okviru toleranc tlorisnih gabaritov objektov.

V območju OPPN so dopustne spremembe tras posameznih prometnih in komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

V prostorski enoti P5 so ob upoštevanju pogojev, določenih v 12. členu tega odloka, dopustne spremembe zunanje ureditve zaradi ustrežnejše zasnove in racionalnejše rabe prostora.

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

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

- zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;

- zagotoviti morajo sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov ter pripadajočih ureditev in naprav. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja;
- v času gradnje v prostorski enoti P5 morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov na Hranilniški ulici 2, 4 in 6, Einspielerjevi ulici 3, 5a, 5b in 5c, Dunajski cesti 47 in 49 ter objektov, ki so glede na projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja lahko prizadeti. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje teh objektov in namestiti naprave za merjenje posebkov. Investitor gradnje objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je le-ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnjo poškodb je treba ugotoviti s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;
- promet v času gradnje morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
- v času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za III. stopnjo varovanja pred hrupom;
- naročilo za prevzem gradbenih odpadkov morajo zagotoviti pred začetkom izvajanja gradbenih del;
- obveznosti izvajalcev in investitorjev so njihov strošek.

Za zagotavljanje varstva kulturne dediščine morajo investitorji zagotoviti vse potrebne ukrepe za varstvo kulturne dediščine.

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

28. 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 in rekonstrukcije, ki ne spreminjajo zunanega gabarita objekta in konstrukcijske zasnove stavb;
- obnove fasadnega plašča objektov pod pogojem, da so pri oblikovanju fasad ohranjene oblikovne lastnosti fasad objektov, zgrajenih v prostorski enoti;
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z 10. členom tega odloka;
- spremembe namembnosti v skladu z 9. in 23. členom tega odloka.

XIII. KONČNE DOLOČBE

29. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih za plansko celoto B1 Bežigrad - zahod (Uradni list SRS, št. 26/87 in 15/89, ter Uradni list RS, št. 27/92, 63/99, 18/02, 118/03 in 123/04), ki se nanašajo na območje OPPN.

30. člen

(vpogled OPPN)

Občinski podrobni prostorski načrt je stalno na vpogled pri:

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

31. člen
(uveljavitev)

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

Številka: 3501-1/2005-
Ljubljana, dne

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

OBRAZLOŽITEV
PREDLOGA ODLOKA O OBČINSKEM PODROBNEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL
OBMOČJA UREJANJA BS 1/2 BEŽIGRAD

I. UPOŠTEVANJE PRIPOMB, DANIH K DOPOLNJENEMU OSNUTKU AKTA

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

- Javna razgrnitev OPPN je potekala od 24. aprila do 25. maja 2009.
- Javna obravnava OPPN v okviru javne razgrnitve je bila 12. maja 2009.
- Odbor za urejanje prostora in urbanizem je OPPN obravnaval na svoji 27. seji 14. aprila 2009.
- Mestni svet MOL je prostorski akt obravnaval na svoji 27. seji, ki je bila 20. aprila 2009.

Pripombe so vsebinsko smiselno povzete ter s stališči do pripomb združene in urejene v smiselne sklope. Originalne pripombe se hranijo v spisu postopka.

Pregled pripomb in stališč:

1. Pripombe, ki se nanašajo na višino predvidenega objekta:

Pozidava je previsoka, upošteva naj višine obstoječih objektov. Nesprejemljiva je višina predvidenega dela objekta na zahodni strani, proti Hranilniški ulici. Investitor naj predvideni objekt – predvsem lamelo B – zniža za nekaj nadstropij.

Pripombo so dali:

Svet ČS Bežigrad

Nadzorni odbor lastnikov Einspielerjeva 3

Lastniki stanovanj na Hranilniški 2, 4, 6, 8 in 10

Brankica Petković

Practic, d.o.o. v imenu Einspielerjeve 5-5c

Stališče: pripomba je upoštevana.

Obrazložitev:

V predlogu OPPN je višina objekta spremenjena in se prilagaja okoliški pozidavi. Južni del objekta ob ulici Bežigrad je s P+7 znižan na P+2, severni del objekta proti Einspielerjevi ulici pa s P+13 na P+7. Višina dela lamele A je s P+5 znižana na P+2, z višine P+8 pa zvišana na P+11. Višina dela objekta ob ulici Bežigrad je 10 m in je usklajena z ostalimi objekti ob njej, višina severnega dela objekta je 25 m in je 1 m višja od Einspielerjeve 5 in 5C, višina vzhodnega dela objekta pa se prilagaja višini stolpnice Astre, od nje je nižja za 1 m (visok je 37 m).

2. Pripombe, ki se nanašajo na tipologijo zazidave

Novi objekti imajo prevelike višine oziroma volumne. Ne prilagajajo se obstoječi pozidavi, ki se od Severjevih stolpnic proti ulici Bežigrad znižuje v območje s pritličnimi vilami.

Pripombo so dali:

Svet ČS Bežigrad

Nadzorni odbor lastnikov Einspielerjeva 3

Lastniki stanovanj na Hranilniški 2, 4, 6, 8 in 10

Brankica Petković

Practic, d.o.o. v imenu Einspielerjeve 5-5c

Nečitljiv podpis

Stališče: pripomba je upoštevana.

Obrazložitev:

V predlogu OPPN je zasnova objekta spremenjena. Nov objekt je še vedno zasnovan kot kombinacija odprtega in prehodnega polovičnega kareja in samostojnih stavbnih mas nad njim, ki so se v delu znižale in v delu zvišale:

- stolpnica, ki je bila na severni strani objekta, je premaknjena proti Dunajski cesti in zaokrožuje kompleks stolpnic v kontekstu, ki ga je leta 1972 načrtoval arhitekt Savin Sever (V drugi fazi izgradnje Aste je načrtoval 3 stolpnice, ki bi se oblikovno povezovale z obstoječimi);
- višji del objekta na severu je znižan in sledi pozidavi ob Einspielerjevi ulici,
- del objekta ob ulici Bežigrad, nasproti Hranilniške 2, je znižan na višino sosednjih obstoječih objektov.

Tipologija objekta s prepletom višinskih poudarkov z nižjo zazidavo se prilagaja okoliški pozidavi in sledi pozidavi ob Dunajski cesti, nasproti razstavišča. S predlagano spremembo zasnove objekta je dosežena tudi boljša osončenost obstoječih objektov.

3. Pripombe, ki se nanašajo na gostoto prebivalcev

Upoštevati je treba primerno število prebivalcev na kvadratni meter. Na območju sedaj živi 354 stanovalcev, povečanje za cca 500 stanovalcev je neprimerno in preveliko. Predlog predvideva 164 novih stanovanj s 400 prebivalci. To pomeni odločno pregosto naseljenost na tako majhnem prostoru.

Pripombo so dali:

Svet ČS Bežigrad

Nadzorni odbor lastnikov Einspielerjeva 3

Lastniki stanovanj na Hranilniški 2, 4, 6, 8 in 10

Stanovalka

Stališče: pripomba ni upoštevana.

Obrazložitev:

Gostota prebivalcev v območju OPPN je primerna. V predlogu OPPN je zmanjšano število novih stanovanj, predvidenih je 140 novih stanovanj s cca 400 prebivalci. Na območju OPPN bo, skupaj z obstoječimi, okoli 270 prebivalcev na hektar, kar je primerno za obravnavano območje ob mestni vpadnici in skladno z usmeritvami, ki veljajo za primerljiva območja Ljubljane.

4. Pripombe, ki se nanašajo na ureditev zelenih površin

Načrtovana ozelenitev prostora je neustrezna in za predvideno gostoto pozidave nezadostna. Rešitev z ozelenitvijo strehe objekta je nezadostna in neprimerna ter omejuje dostopnost. Nedopustno je, da bi zelene površine nadomeščali tako, da investitor plača večji komunalni prispevek.

Pripombo so dali:

Svet ČS Bežigrad

Nadzorni odbor lastnikov Einspielerjeva 3

Lastniki stanovanj na Hranilniški 2, 4, 6, 8 in 10

Brankica Petković

Practic d.o.o. v imenu Einspielerjeve 5-5c

Stanovalka

Stališče: pripomba je delno upoštevana.

Obrazložitev:

Standard ozelenitve za stanovanjska območja, ki se trenutno uporablja v Ljubljani, je 15 m² na stanovanje, to je približno 6 m² na prebivalca. V predlogu OPPN je zmanjšano število stanovanj iz 164 na 140, predvidenih je 2.100 m² zelenih površin na nivoju terena in na strehah predvidenega objekta, od tega je najmanj 7,50 m² površin, opremljenih vsaj s petimi igrali za igro manjših otrok.

Ureditev dela potrebnih zelenih površin na strehi omogoča, da se pretežni del nivoja terena uporabi za javno dostopne pešceve površine, ki jih narekuje javni program v pritličju objekta in zahtevana prehodnost območja. Zelene površine na strehi bodo služile le stanovalcem oziroma njihovim skrbnikom.

Določilo, da bi primanjkljaj zelenih površin investitor nadomestil s plačilom višjega komunalnega prispevka, je v predlogu OPPN črtano.

5. Pripomba, ki se nanaša na ureditev parkirnih mest za potrebe novega vrtca

Za potrebe vrtca je treba zagotoviti najmanj 12 parkirnih mest.

Pripombo so dali:
Svet ČS Bežigrad

Stališče: pripomba ni upoštevana.

Obrazložitev:

Glede na to, da bo imel vrtec samo 1 oddelek, sta predvideni 2 parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje staršev, kar je v skladu s predpisi, ki urejajo to področje.

6. Pripomba, ki se nanaša na določila glede obveznosti investitorja in izvajalcev

Obveznosti investitorja in izvajalcev za sanacijo morebitnih poškodb morajo biti njihov strošek.

Pripombo so dali:
Svet ČS Bežigrad

Stališče: pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

Obveznosti investitorja in izvajalcev za sanacijo morebitnih poškodb so vedno njihov strošek. Zagotoviti morajo nemoteno delovanje okolice in morebitno sanacijo, ki bi bila potrebna, zaradi nastanka poškodb zaradi gradnje. Za ugotovitev morebitnih poškodb v času gradnje je predlog OPPN dopolnjen tako, da mora investitor oziroma izvajalec, pred gradnjo objekta, izvesti tudi pregled obstoječega stanja sosednjih objektov ter vzpostaviti pravilen nadzor del. Dodano je tudi določilo, da so obveznosti strošek investitorjev in izvajalcev.

7. Pripomba, ki se nanaša na prometne ureditve, predvidene po OPN MOL

Zaradi predvidenih novih prometnih povezav, ki jih je predvideval IPN MOL (osnutek, 2008) ter zaradi predvidenih sprememb poteka prometa - uvedbe enosmernega prometa na nekaterih ulicah na območju »starega Bežigrada«, naj se prouči prometna varnost uvoza in izvoza iz garaže novogradnje.

Pripombo so dali:
Svet ČS Bežigrad

Stališče: pripomba je upoštevana.

Obrazložitev:

Prometna varnost uvoza in izvoza iz garaže novogradnje je bila ponovno preverjena. Prikluček v garažo v kleti novogradnje je predviden na ulici Bežigrad z desno desnim priključevanjem. Prikluček je oddaljen 100 m od križišča z Dunajsko cesto in 40 m od postajališča MPP. V garaži novogradnje je predvidenih 500 parkirnih mest, od tega 280 za stanovanja in 220 za ostale programe. Po normativnih izračunih* bo v jutranji konici (7.30 - 8.30) iz garaže izvozilo 91 avtomobilov, v garažo jih bo pripeljalo 77. V popoldanski urni konici (15.30 - 16.30) jih bo iz garaže izvozilo 80, v garažo pripeljalo 88. To pomeni, da bo v najbolj obremenjenih prometnih konicah v garažo uvozil 1,5 avtomobil in iz garaže izvozil 1,5 avtomobil v minuti. Na ulici Bežigrad je po podatkih kontrolnega

štetja z dne 8. 5. 2008 v smeri proti Parmovi ulici 627 vozil v jutranji konici in 708 vozil v popoldanski konici. Ulica Bežigrad ima maksimalno vozno kapaciteto enega voznega pasu 1.800 vozil na uro, kar pomeni, da je dovolj prostih časovnih intervalov med vozili za uvoz in izvoz v / iz garaže. Glede na zgoraj opisane podatke je zagotovljena ustrezna zmogljivost in prometna varnost priključevanja v / iz garaže na ulico Bežigrad.

*normativni izračuni:

-stanovanja:	jutranja konica (7.30 - 8.30):	izvoz : 85 % (1/3 * število parkirnih mest) =	80
		uvoz: 15 % (1/3 * število parkirnih mest) =	14
	pop. konica (15.30 - 16.30):	izvoz : 30 % (1/3 * število parkirnih mest) =	28
		uvoz: 70 % (1/3 * število parkirnih mest) =	66
-ostali program:	jutranja konica (7.30 - 8.30):	izvoz : 15 % (1/3 * število parkirnih mest) =	11
		uvoz: 85 % (1/3 * število parkirnih mest) =	63
	pop. konica (15.30 - 16.30):	izvoz : 70 % (1/3 * število parkirnih mest) =	52
		uvoz: 30 % (1/3 * število parkirnih mest) =	22

8. Pripombe, ki se nanašajo na povečanje prometa zaradi predvidene gostote pozidave

Predlagan prometni režim dovoza in izvoza v nove objekte je neustrezen, saj je že ob sedanji koncentraciji prometa izvoz iz Dunajske na ulico Bežigrad zelo težaven in nevaren. Še bolj sporen pa je predviden izvoz iz novih objektov na ulico Bežigrad, potem desno po ozki Hranilniški ulici do ozke Einspielerjeve ulice in nato priključek na Dunajsko cesto. Preveri naj se ureditev uvoza in izvoza z Einspielerjeve ulice, ki prometno ni tako obremenjena.

Pripombo so dali:

Svet ČS Bežigrad

Nadzorni odbor lastnikov Einspielerjeva 3

Practic d.o.o. v imenu Einspielerjeve 5-5c

Mira Belej

Stališče: pripomba je upoštevana.

Ureditev uvoza in izvoza z Einspielerjeve ulice je bila ponovno preverjena. V območju OPPN je predvidenih 12.650 m² BTP, od tega največ 140 stanovanj in najmanj 3000 m² BTP javnega programa. Glede na število in strukturo parkirnih mest v garaži bo frekvenca uvozov in izvozov iz garaže v prometnih konicah (zjutraj med 7.30 - 8.30 in popoldne med 15.30 - 16.30) 1,50 avtomobila / minuto. Prometna kapaciteta ulice Bežigrad v eno smer je 1.800 vozil / h, po štetju 8. 5. 2008 je v prometno najbolj obremenjenih urah v smeri Parmove za dve tretjini manj vozil. To pomeni, da je med vozili na ulici Bežigrad dovolj razmika in prostih časovnih intervalov za prometno varno priključevanje v garažo oz. na ulico Bežigrad. Število vozil na okoliškem cestnem omrežju se bo zaradi novega objekta povečalo za 3 % do 10 %. Predlagani uvoz-izvoz z Einspielerjeve ulice ni smiseln, saj bi to pomenilo veliko slabšo dostopnost do predvidenega objekta in daljše vozne poti.

9. Pripomba, ki se nanaša na ureditev intervencijskih poti

Iz razgrnjenega gradiva ni razvidna krožna intervencijska pot.

Pripombo so dali:

Practic, d.o.o. v imenu Einspielerjeve 5-5c

Stališče: pripomba je že upoštevana.

Obrazložitev:

V razgrnjenem gradivu so bile intervencijske poti razvidne s karte 4.9. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ter načrt intervencijskih poti.

10. Pripombe, ki se nanašajo na globino izkopa gradbene jame

Okoliške hiše, predvsem na Hranilniški ulici, niso protipotresno grajene. Izkop bo poškodoval sosednje objekte.

Pripombo so dali:

Nadzorni odbor lastnikov Einspielerjeva 3
Lastniki stanovanj na Hranilniški 2, 4, 6, 8 in 10
Brankica Petković
Practic, d.o.o. v imenu Einspielerjeve 5-5c
Stanovalka
Mira Belej

Stališče: pripomba ni upoštevana.

Obrazložitev:

Ob gradnji objekta bo treba izkop in gradbeno jamo predhodno zaščititi, skladno z geotehničnim poročilom. Zaščita gradbene jame se obdelava v posebnem projektu, ki mora upoštevati vse podatke o zemljinah, hidrogeološke podatke in podatke o obremenitvah okolice. Projekt zaščite se izdelava v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja (PGD) in podrobneje v projektu za izvedbo (PZI). Predlog OPPN je dopolnjen tako, da mora investitor oziroma izvajalec, pred gradnjo objekta, izvesti tudi pregled obstoječega stanja sosednjih objektov ter vzpostaviti pravičen nadzor del.

11. Pripombe, ki se nanašajo na osončenje sosednjih obstoječih objektov

Predlagana višina novogradnje P+13 nadstropij bo popolnoma zasenčila hiše ob Hranilniški ulici. Novi objekti ne bi smeli presegati višine objekta Einspielerjeva 5.

Bistvena pomanjkljivost izdelanega prostorskega akta je, da ni narejena študija osončenosti/osenčenosti, kar tudi onemogoča presojo skladnosti z zakonsko predpisanimi minimumi.

Pripombo so dali:

Nadzorni odbor lastnikov Einspielerjeva 3
Lastniki stanovanj na Hranilniški 2, 4, 6, 8 in 10
Stanovalka

Stališče: pripomba je upoštevana.

Obrazložitev:

V predlogu OPPN je bil južni del objekta ob ulici Bežigrad s P+7 znižan na P+2, severni del objekta proti Einspielerjevi ulici pa s P+13 na P+7.

Posebni pogoji ali kriteriji glede vpliva objektov na osončenost sosednjih stavb še niso zakonsko določeni, vendar je bila ta vseeno izdelana na osnovi kriterijev, ki jih določa predlog OPN MOL. Osončenje bivalnih prostorov sosednjih stanovanjskih objektov je zaradi znižanja gabaritov predvidenega objekta ustrezno. Bivalni prostori obravnavanih obstoječih objektov so osončeni dne 21. 12. najmanj 1 uro dnevno, dne 21. 3., 21. 6. in 21. 9. pa najmanj 3 ure dnevno.

12. Pripombe, ki se nanašajo na poslabšanje bivalnih razmer in neupoštevanja javnega interesa

S predvideno pozidavo bi se poslabšali sedanji pogoji bivanja. Upoštevajo naj se interesi sedanjih in novih prebivalcev v smislu kvalitetnega bivanja, ne pa samo interesi investitorjev.

Pripombo so dali:

Svet ČS Bežigrad
Nadzorni odbor lastnikov Einspielerjeva 3
Practic, d.o.o., v imenu Einspielerjeve 5-5c
Brankica Petković
Stanovalka
Nečitljiv podpis

Stališče: pripomba ni upoštevana.

Obrazložitev:

Ureditev degradiranega območja odstranjenih Učnih delavnic in primerna zgostitev zazidave v obravnavanem območju mestnega poslovnega središča ni le interes kapitala, temveč splošna usmeritev za razvoj Ljubljane, ki teži k usklajeni in racionalni rabi prostora.

Velikost in kapacitete novogradnje so v predlogu zmanjšane iz 15.000 m² BTP na 12.650 m² BTP. Predvidenih je največ 140 stanovanj in najmanj 3000 m² površin z javnim programom.

S predvideno pozidavo se bodo slabe bivalne razmere stanovalcev izboljšale zaradi naslednjih sprememb:

- v območju bodo v celoti odstranjeni delno porušeni objekti;
- sanirano bo degradirano mestno območje, ki je tudi z vidika varovanja okolja problematično;
- vzpostavljena bo nova arhitekturna kvaliteta v prostoru;
- neizkoriščen mestni predel v središču Bežigrada bo dobil svojo funkcijo. Predviden javni program bo obogatil prostor centra Bežigrada (trgovine, razne storitve) tako, kot je na podlagi analize stanja prostora smiselno;
- urejene bodo nove javne površine v parterju in v atriju v kleti, ki bodo povezane tudi s centrom v Plavi laguni;
- prostor bo obogaten z novo zeleno površino;
- za potrebe novih stanovalcev bo ob v objektu urejen vrtec za 20 otrok;
- ulica Bežigrad bo preurejena: na odseku od Dunajske ceste do Hranilniške ulice bo rekonstruiran pločnik in urejeni nova kolesarska steza, široka najmanj 1,20 m, ter zelenica z drevoredom širine 2.00 m;
- območje bo energetske sanirano, stara TP bo odstranjena in nadomeščena v novem objektu;
- v kletnih etažah objekta bodo zagotovljena nadomestna parkirna mesta za obstoječa neurejena parkirišča na nivoju terena.

13. Pripombe, ki se nanašajo na zmanjšanje vrednosti nepremičninam v območju OPPN

OPPN omogoča pozidavo in ureditev, ki bi bistveno zmanjšala vrednost nepremičninam v območju.

Pripombo so dali:

Nadzorni odbor lastnikov Einspielerjeva 3
Practic, d.o.o. v imenu Einspielerjeve 5-5c

Stališče: pripomba ni upoštevana.

Obrazložitev:

Območje nekdanjih učnih delavnic je že vrsto let delno porušeno, ostanek pa po videzu, funkcionalnosti in higienskih razmerah predstavlja sramoto in nevarnost za okoliške stanovalce. S predlagano novogradnjo bo območje postalo urejeno in bo dobilo ustrezno vsebino. Zato se vrednost nepremičnin zaradi predvidenih posegov nikakor ne bo zmanjšala, kvečjemu povečala.

14. Pripombe, ki se nanašajo na gostoto pozidave

Z OPPN se poslabšuje že tako degradirano urbano okolje z umestitvijo prevelikega števila pozidanih površin.

Pripombo so dali:

Nadzorni odbor lastnikov Einspielerjeva 3
Stanovalka

Stališče: pripomba ni upoštevana.

Obrazložitev:

Območje prostorske enote P5, kjer je predvidena nova pozidava, meri 5.100 m². Na njem je dopustnih največ 12.650 m² BTP nad nivojem terena. Predviden faktor izrabe zemljišča je 2.48, kar je za območje neposredno ob mestni vpadnici primerno.

15. Pripombe, ki se nanašajo na skladnost OPPN s smernicami Zavoda za varstvo kulturne dediščine

OPPN ne upošteva Kulturnovarstvenih smernic Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

Pripombo so dali:

Nadzorni odbor lastnikov Einspielerjeva 3

Stanovalka

Nečitljiv podpis

Stališče: pripomba ni upoštevana.

Obrazložitev:

Pri izdelavi OPPN so bile upoštewane smernice Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ki je pristojno za varstvo kulturne dediščine. Strokovne službe Ministrstva za kulturo so, v postopku izdaje mnenja k OPPN, ugotovile skladnost OPPN s smernicami oziroma z zakonodajo s področja varstva kulturne dediščine.

16. Pripombe, ki se nanašajo na lokacijo odjemnega mesta odpadkov

Predlagana lokacija odjemnega mesta odpadkov na južni strani objekta Einspielerjeva 3 je neprimerna. Odvoz odpadkov je treba organizirati tako, da bo zbiralnica umeščena na prometno bolj dostopno točko na robu celotnega okoliša, najbolje ob ulico Bežigrad.

Pripombo so dali:

Nadzorni odbor lastnikov Einspielerjeva 3

Practic, d.o.o. v imenu Einspielerjeve 5-5c

Stališče: pripomba je upoštevana.

Obrazložitev:

Prezemna mesta za odpadke so predstavljena k tovornim dvigalom. Predlagana lokacija ob ulici Bežigrad je zaradi prometnih razmer in predvidenih ureditev (pločnik, kolesarska steza, zelenica z drevoredom, postaje mestnega potniškega prometa) neprimerna.

17. Pripombe, ki se nanašajo na ureditev mirujočega prometa

Novogradnja s parkirnimi prostori pokriva le potrebe novogradnje ter nadomešča 98 parkirnih prostorov, ki bodo zaradi novogradnje ukinjeni. V okviru novogradnje bi bilo treba reševati tudi probleme z mirujočim problemom širšega območja. Prouči naj se tudi možnost ureditve manjše javne garaže v eni od kletnih etaž.

Pripombo so dali:

Nadzorni odbor lastnikov Einspielerjeva 3

Lastniki stanovanj na Hranilniški 2, 4, 6, 8 in 10

Brankica Petković

Practic d.o.o. v imenu Einspielerjeve 5-5c

Stanovalka

Mira Belej, Hranilniška 4

Stališče: pripomba ni upoštevana.

Obrazložitev:

Danes je v območju prostorskih enot P1, P2, P3 in severnem delu P4 87 garaž ter 81 parkirnih mest na nivoju terena, ki se v celoti ohranijo. V prostorski enoti P5 in južnem delu P4 bodo nivojska parkirna mesta odstranjena (98 parkirnih mest) in nadomeščena v kletih novogradnje. Gradnja šeste kletne etaže je zaradi hidroloških razmer in varovanja vodnih virov manj primerna. Glede na zmanjšane kapacitete novogradnje s 15000 m² BTP na 12.650 m² BTP bo del parkirnih mest možno nameniti tudi pokrivanju primanjkljaja obstoječih objektov.

18. Pripombe, ki se nanašajo na strokovne podlage

Pri pripravi OPPN niso bili upoštevani predlogi in smernice za ureditev mirujočega prometna. Opisana namenska raba objektov na obravnavanem območju ni skladna z dejanskim stanjem, saj je več kot polovica objekta H namenjena izključno poslovnim rabam in ne stanovanjski, kot je opisano. Pri načrtovanju objektov je treba upoštevati tudi bodoče razmere. Menimo, da pri načrtovanju novega objekta vrtca niso bile v zadostni meri upoštevane.

Pripombo so dali:
Stanovalka

Stališče: pripomba je delno upoštevana.

Obrazložitev:

Pri pripravi OPPN so bile v celoti upoštevane smernice za ureditev mirujočega prometna, ki jih je izdal pristojni Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet ter normativi, ki jih določa predlog OPN MOL.

V strokovnih podlagah je bila namembnost objekta H napačno opredeljena kot stanovanjska, dejansko pa je del objekta posloven. Navedena napaka ne vpliva na določitev namembnosti predvidenih objektov.

V predlogu OPPN je zmanjšano število novih stanovanj, predvidenih je 140 novih stanovanj s cca 400 prebivalci, od tega bo cca 20 otrok. Za te je predviden vrtec z 20 otroki. Sedanje potrebe pokrivate vrtca Jelka in Mladi rod.

19. Pripombe, ki se nanašajo na odstranitev parkirišča Einspielerjeve 5 - 5C

Na funkcionalnem zemljišču Einspielerjeve 5 -5C je treba parkirišče, ki bo odstranjeno, nadomestiti.

Pripombo so dali:
Practic d.o.o. v imenu Einspielerjeve 5-5c

Stališče: pripomba je upoštevana.

Obrazložitev:

Parkirna mesta (8 parkirnih mest), ki so delno urejena na funkcionalnem zemljišču Einspielerjeve 5a-5c, bodo nadomeščena v podzemni garažni hiši novega objekta v prostorski enoti P5.

20. Pripombe, ki se nanašajo na odstranitev in saditev dreves

V območju naj se odstrani čim manj dreves. Za rast dreves je treba zagotoviti ustrezno rastišče.

Pripombo so dali:
Brankica Petković
stanovalka

Stališče: pripomba ni upoštevana.

Obrazložitev:

V območju OPPN je v prostorski enoti P5 predvidena odstranitev 27 dreves, v prostorski enoti C1 pa 7 dreves. V prostorski enoti P5 bo nadomeščenih 12 dreves, v prostorski enoti C1 pa vsa drevesa. Za

rastišče dreves izven raščenege terena je zahtevana najmanj 1,00 m debela plast zemljine z drenažno plastjo nad kletno etažo novega objekta.

21. Pripombe, ki se nanašajo na ukinitvev prometnih poti od bloka na Einspielerjevi ulici proti predvidenemu kareju

Predlog prekine sedanjo povezavo našega glavnega dostopa (pohodni hodnik med glavnimi vhodi v blok) do sredine okoliša (na meji proti P5) z zelenico, torej naj bi bil dostop do teh vhodov samo s strani Einspielerjeve ulice. Poleg tega predlog ukine edino klančino za invalide.

Pripombo so dali:

Practic, d.o.o. v imenu Einspielerjeve 5-5c

Stališče: pripomba je upoštevana.

Obrazložitev:

Grafični del predloga OPPN je korigiran skladno s pripombo. Obravnavana dostopna pot in klančina za invalide se ohranita.

22. Pripomba, ki se nanaša na komunalno ureditev

Ali bo mogoče vročevodno omrežje v poletnih mesecih uporabiti tudi za hlajenje? Ali je nov objekt zasnovan za tako uporabo?

Pripombo so dali:

Stanovalka

Stališče: pripomba je upoštevana.

Obrazložitev:

Predlog odloka je dopolnjen tako, da je treba v predvidenih objektih najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo vodo zagotoviti z aktivno uporabo enega ali več virov obnovljive energije ali priključitev na naprave za pridobivanje toplote ali hladu iz obnovljivih virov zunaj stavbe.

23. Pripomba, ki se nanaša na upoštevanje zračnih tokov v povezavi z mikroklimo

Za zagotovitev ustrezne mikrokilme je treba na območju zagotoviti pretok zračnih tokov.

Pripombo so dali:

Stanovalka

Stališče: pripomba ni upoštevana.

Obrazložitev:

Nova zazidava ohranja odprte prehode v smeri sever - jug, tako da se razmere glede pretoka zračnih tokov ne bodo poslabšale.

24. Pripomba, ki se nanaša na odstranitev garaž

Kaj je mišljeno z možno rušitvijo garaž v prostorski enoti P2?

Pripombo so dali:

Stanovalka

Stališče: pripomba ni upoštevana.

Obrazložitev:

V delu prostorske enote P2 so garaže, ki jih je po določilih odloka dopustno odstraniti in nadomestiti. Zaradi velikega števila lastnikov je to težko izvedljivo, zato nadomestitev teh garaž ni pogoj za gradnjo na delu območja z oznako P5.

25. Pripomba, ki se nanaša na dostop do novogradnje

Po vselitvi novih stanovalcev se bo povečal prehod okoli naših hiš.

Pripombo so dali:
Stanovalka

Stališče: pripomba ni upoštevana.

Obrazložitev:

Z novogradnjo se ne bo v ničemer posegalo v funkcionalne površine hiš ob Hranilniški ulici. Od predvidene pozidave bodo obstoječi objekti ločeni z zelenico in drevoredom. Dostopi do novogradnje so predvideni z ulice Bežigrad, vhodi za stanovalce pa so orientirani na notranji atrij, do katerega vodi prehod – pasaža skozi predvideno novogradnjo.

26. Pripomba, ki se nanaša na zbiranje odpadkov

Pri izračunu o potrebnem številu kontejnerjev je predviden le stanovanjski del. Kaj pa lokali, poslovni del in vrtec?

Pripombo so dali:
Stanovalka

Stališče: pripomba ni upoštevana.

Obrazložitev:

Število posod za komunalne odpadke je določeno skladno z veljavnimi predpisi, ki določajo izračun števila posod za stanovanja, ne pa tudi za nestanovanjske programe. Za 140 stanovanj bo treba zagotoviti sedem zabojnikov po 1000 l. V OPPN so predvidena zbirna mesta v pritličju in prvi kleti novogradnje, ločeno za stanovanja in druge programe. Odjemno mesto in zbiralnica ločenih odpadkov sta urejena na zelenici med atrijem in mešano površino za pešce, dostavo in intervencijo. Površine zadostujejo za umestitev vsaj 12 zabojnikov po 1000 l in 4 zabojnikov za zbiranje ločenih odpadkov. V odloku je določena toleranca za ureditev komunalnih objektov in naprav, tako da je možno povečati površino prevzemnega mesta za odpadke, če je to potrebno.

PRIPOMBE, PODANE NA 27. REDNI SEJI ODBORA ZA UREJANJE PROSTORA IN URBANIZEM, KI JE BILA DNE 14. 4. 2009

1. Pripombe Četrtna skupnosti Bežigrad naj se prouči in v čim večji meri upošteva;

Povzeta vsebina pripomb ČS in stališča:

- Investitor naj predvideni objekt (predvsem lamelo B) zniža za nekaj nadstropij in jo bolj izenači z višino lamele A.

Stališče: pripomba je upoštevana. Odgovor je podan v stališču k pripombi št. 1.

- Gostota prebivalstva je prevelika.

Stališče: pripomba ni upoštevana. Odgovor je podan v stališču k pripombi št. 3.

- Zelenih površin je premalo. Nadomestitev zelenih površin s plačilom večjega prispevka je nesprejemljiva.

Stališče: pripomba je delno upoštevana. Odgovor je podan v stališču k pripombi št. 4.

- Za potrebe vrtca je treba zagotoviti najmanj 12 PM za kratkotrajno parkiranje staršev.

Stališče: pripomba ni upoštevana. Odgovor je podan v stališču k pripombi št. 5.

- Odlok mora vsebovati določilo, da so obveznosti investitorja in izvajalcev tudi njihov strošek.

Stališče: pripomba je upoštevana. Določila odloka so dopolnjena tako, da so obveznosti investitorja in izvajalcev tudi njihov strošek.

- Prouči naj se prometna varnost uvoza in izvoza v/iz garaže novogradnje.

Stališče: pripomba ni upoštevana. Odgovor je podan v stališčih k pripombama št. 7 in 8.

- Prouči naj se možnost ureditve manjše javne garažne hiše v eno od kletnih etaž.

Stališče: pripomba ni sprejeta. Odgovor je podan v stališču k pripombi št. 17.

2. Ker je glavni namen sprejetja akta, da ta omogoči sanacijo že daljši čas degradiranega območja, naj se sočasno in v okviru novogradenj uredi tudi del območja urejanja z oznako P2.

Stališče: pripomba je upoštevana. Predlog OPPN je dopolnjen tako, da je obstoječe garaže dopustno odstraniti in jih nadomestiti z novimi. Dopustno je tudi nadkriti obstoječa uvoza z zeleno streho.

3. Višina stolpa najvišjega dela novega poslovno stanovanjskega objekta naj ne bo višja od vogalne stolpnice arh. Severja.

Stališče: pripomba je upoštevana. Odgovor je podan v stališču k pripombi št. 1.

4. Pri predlogu akta naj se predstavi študija urejanja prometa v okolici območja urejanja.

Stališče: pripomba je upoštevana. Rezultati prometne študije so podani v stališčih k pripombama št. 7 in 8.

PRIPOMBE, PODANE NA 27. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE LJUBLJANA, KI JE BILA DNE 20.4. 2009

Svetnik g. Peter Sušnik:

1. Višina novogradenj naj se uskladi z višino obstoječih stolpnih, ki že stojijo po predlogu gospoda arhitekta Severja.

Stališče: pripomba je upoštevana. Odgovor je podan v stališču k pripombi št. 1.

2. Kakšen je vpliv novogradnje na osončenje obstoječih objektov in otroško igrišče vrtca

Stališče: pripomba je upoštevana. Odgovor je podan v stališču k pripombi št. 12. Otroško igrišče vrtca bo osončeno dne 21. 12. 2 uri, dne 21. 3. in 21. 9. 4 ure in dne 21. 6. 9 ur dnevno.

3. Uredi naj se del območja urejanja z oznako P2.

Stališče: pripomba je upoštevana. Odgovor je podan v stališču k pripombi Odbora za urejanje prostora in urbanizem št. 10.

Svetnica, ga. Maša Kociper:

4. Črta naj se določilo, da investitor lahko nadomešča zelene površine tako, da plača odškodnino, saj zanj ni pravne podlage.

Stališče: pripomba je upoštevana. Odgovor je podan v stališču k pripombi št. 4.

Svetnik, g. Miha Jazbinšek:

5. Upošteva naj se pripombe Četrtna skupnosti Bežigrad.

Odgovori so podani v stališčih do pripomb Odbora za urejanje prostora in urbanizem št. 1.

6. Območja urejanja z oznako P2 (garaže) naj se uredi kot zelene površine. Garaže naj se nadomestijo v novogradnji.

Stališče: pripomba je delno upoštevana. Odgovor je podan v stališču k pripombi Odbora za urejanje prostora in urbanizem št. 10.

7. Lokacija uvoza v garažo je neprimerna, uvoz bi moral biti z Einspielerjeve.

Stališče: pripomba ni upoštevana. Odgovor je podan v stališču k pripombi št. 8.

II. DOPOLNITEV AKTA OD DOPOLNJENEGA OSNUTKA DO PREDLOGA

V predlogu OPPN so, na podlagi podanih pripomb in pridobljenih mnenj pristojnih urejevalcev prostora, dopolnjena in spremenjena določila:

- glede komunalnega urejanja območja;
v prostorski enoti P2 je dopustno nadkriti uvoz v garaže pod terenom z ozelenjeno streho ter nadomestiti garaže na in pod terenom;
- črtano je določilo, da je v prostorski enoti P5, za neizveden delež zelenih površin, možno plačati Mestni občini Ljubljana odškodnino;
- povečan je minimalni obseg zunanjih zelenih površin vrtca;
- v prostorski enoti P5 je zožan gabarit višjega dela lamele B zaradi osončenja obstoječih objektov;
- v prostorski enoti P5 so spremenjeni višinski gabariti objekta in so na celem objektu znižani; zmanjšane so zmogljivosti v območju novogradnje;
- spremenjena je lokacija prevzemnega mesta za komunalne odpadke;
- dodana so podrobnejša določila glede obveznosti investitorjev;
- program opremljanja je usklajen s spremenjenimi BTP novogradnje.

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

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B) in [108/09](#) ter 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 1/2 Bežigrad

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt za del območja urejanja BS 1/2 Bežigrad (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 zemljišč za gradnjo, ~~ter~~
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

2. člen

(prostorske ureditve, ~~ki se urejajo~~ urejene z OPPN)

Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za posege na obstoječih objektih, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, ureditev utrjenih površin, zelenih površin, prostorov za igro otrok ter 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 | M |
| 1: 4000 <u>2000</u> | |
| 3. Načrt območja z načrtom parcelacije | |
| 3.1. Katastrski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:1000 |
| 3.2. Geodetski načrt s prikazom območja OPPN | M 1:500 |
| 3.3. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu | M 1:1000 |
| 3.4. Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu | M 1:500 |
| 3.5. Površine, namenjene javnemu dobru, na katastrskem načrtu | M 1:1000 |
| 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 nadstropja | M 1:500 |
| 4.3. Ureditvena situacija – nivo terase in prerezi | M 1:500 |
| 4.4. Ureditvena situacija – nivo kleti 1 | M 1:500 |
| 4.5. Ureditvena situacija – nivo kleti 2–5 | M 1:500 |
| 4.6. Načrt odstranitve objektov | M 1:500 |
| 4.7. Prikaz priključevanja <u>objektov</u> na komunalno javno infrastrukturo | M 1:500 |
| 4.8. Prometno-tehnična <u>Prometnotehnična</u> situacija in idejna višinska regulacija – nivo terena | M 1:500 |
| 4.9. Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ter načrt intervencijskih poti | M 1:500 |

4. člen

(priloge OPPN)

Priloge OPPN so:

- izvleček iz strateškega prostorskega akta,
- prikaz stanja prostora,
- strokovne podlage,
- smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
- obrazložitev in utemeljitev OPPN,

- ~~—~~ program opremljanja zemljišč za gradnjo,
- ~~—~~ povzetek za javnost.

5. člen
(izdelovalec OPPN)

OPPN je izdelal City studio, d.o.o., Vurnikova 2, Ljubljana, pod številko projekta CS694 v ~~marecu 2009~~ juliju 2010.

II. OBMOČJE OPPN

6. člen
(območje OPPN)

3. 1. Obseg

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami:

1936, 1937/1, 1937/2, 1937/3, 1937/4, 1938/2, 1938/3, 1940/1, 1940/2, 1940/3, 1940/4, 1943, 1945/1, 1946/1, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952/1, 1952/2, 1952/3, 1952/4, 1952/5, 1952/6, 1952/7, 1952/8, 1952/9, 1952/10, 1952/11, 1952/12, 1952/13, 1952/14, 1953/1, 1953/2, 1953/3, 1953/4, 1953/5, 1953/6, 1953/7, 1953/8, 1953/9, 1953/10, 1953/11, 1953/12, 1953/13, 1953/14, 1953/15, 1953/16, 1953/17, 1953/18, 1953/19, 1953/20, 1953/21, 1953/22, 1953/23, 1953/24, 1953/25, 1953/26, 1953/27, 1953/28, 1953/29, 1953/30, 1953/31, 1953/32, 1953/33, 1953/34, 1953/35, 1953/36, 1953/37, 1953/38, 1953/39, 1953/40, 1953/41, in 2043/1 del, ~~vse k.o. vsa v katastrski občini~~ Bežigrad.

Velikost območja OPPN je 1 ha 99 a 5 m².

4. 2. Meja

Meja območja OPPN poteka v ~~k.o. katastrski občini~~ Bežigrad in poteka od točke št. 1, ki ~~se nahaja~~leži na severozahodnem robu ~~parcele št. zemljišča s parcelno številko~~ 1952/1, proti vzhodu po južni strani južnega pločnika ob Einspielerjevi ulici, po severnem robu ~~parcel št. zemljišča s parcelnimi številkami~~ 1952/1, 1953/2, 1936 in 1937/4 do točke št. 5. V točki št. 5 zavije proti jugozahodu in poteka po zahodnem robu zahodnega pločnika ob Dunajski cesti, po vzhodnem robu ~~parcel št. zemljišč s parcelnimi številkami~~ 1937/4, 1937/1, 1937/3, 1938/3, 1940/3, 1945/1 in 2043/1 del do točke št. 7. V točki št. 7 zavije proti zahodu in poteka po severnem robu cestišča ulice Bežigrad po ~~parceli št. zemljišču s parcelno številko~~ 2043/1 do točke št. 11. Tu zavije proti severu in poteka po vzhodnem robu vzhodnega pločnika ob Hranilniški ulici, po vzhodnem robu ~~parcele št. zemljišča s parcelno številko~~ 1954 do izhodiščne točke št. 1.

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, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

III. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

7. člen
(vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

~~Območje OPPN se nahaja za Bežigradom, v ožjem zaledju mestnega središča. Na vzhodni strani meji na Dunajsko cesto, mestno magistralo, ki ima značaj mestnega poslovnega~~

središča, ter na območje Plave lagune, ki s programsko ponudbo oblikuje oskrbno središče četrti. Na zahodni strani meji na stanovanjsko območje.

Večji del območja OPPN je intenzivno pozidan, manjši del je zapuščen in neurejen. Na pretežnem delu območja bodo ohranjene obstoječe ureditve. Na južnem degradiranem delu je predvidena nova pozidava, s katero bo sanirano okoljsko in prostorsko stanje območja.

V območju OPPN so ob Dunajski cesti umeščene poslovne, trgovske in družbene dejavnosti. V novem objektu sta prva klet in pritličje namenjena javnim programom, ki bodo dopolnili ponudbo mestnega poslovnega in četrtnega oskrbnega središča. Obstoječa pozidava v notranjosti območja OPPN in na zahodni strani kareja je stanovanjska, stanovanja so predvidena tudi v nadstropjih novogradnje. V neposredni bližini območja OPPN se nahajajo družbene dejavnosti (osnovni šoli, vrteci, gimnazija in zdravstveni dom).

Obstoječa pozidava na vzhodnem delu območja OPPN ob Dunajski cesti sooblikuje značilen stavbni rob mestne magistrale s srednje visoko vzdolžno lamelo in dvema stolpnicama. Na zahodnem robu območja OPPN ob Hranilniški ulici je obstoječa pozidava nižja in se navezuje na prevladujoče višine objektov v zaledju. Višinski gabariti novogradnje se prilagajajo višinam stolpnic kompleksa Astra ob Dunajski cesti, v tem delu je nov objekt višji 10 m, v notranjosti kareja je od ostalih stolpnic višji 6 m.

Notranjost kareja ostaja prehodna in namenjena pešcem. Na območju novogradnje je na nivoju pritličja in 1. kleti predvidena ureditev javno dostopnih tlakovanih in parkovno urejenih zunanjih površin. Predvidene ureditve bodo izboljšale pogoje bivanja tudi stanovalcem v območju OPPN, saj so obstoječe zunanje površine namenjene predvsem dovozom in dostopom. Načrtovane ureditve se navezujejo na obstoječe prehode skozi območje, na podhod Plava laguna, na sistem peš površin v širši okolici ter na trge in ploščadi ob Dunajski cesti.

Območje OPPN se prometno navezuje na primarno mestno cestno omrežje — Dunajsko cesto, ki povezuje mestno središče z državnim avtocestnim omrežjem. Na jugu meji na ulico Bežigrad, ki se bo predvidoma podaljšala in s podvozom pod železnico povežala cestno omrežje Bežigrada in Šiške. Vse obodne ulice območja OPPN bodo ohranjene v obstoječih gabaritih z obstoječim prometnim režimom, razen ulice Bežigrad, kjer sta predvideni rekonstrukcija površin za pešce in ureditev nove kolesarske steze. Priključki za motorni promet v območju OPPN so urejeni z ulice Bežigrad ter Hranilniške in Einspielerjeve ulice.

Na vzhodnem in južnem robu območja OPPN, ob Dunajski cesti in ulici Bežigrad, so urejena postajališča mestnega linijskega prevoza potnikov.

Območje je opremljeno z javno gospodarsko infrastrukturo. Kapacitete javne gospodarske infrastrukture zadoščajo za predvideno novogradnjo.

Degradirano območje nekdanjih učnih delavnic v centru Bežigrada bo okoljsko in prostorsko sanirano. V območju bo vzpostavljena nova arhitekturna kvaliteta v prostoru.

V pritličju in kleti predvidenega objekta bodo oskrbne in trgovske dejavnosti, ki bodo programsko obogatile center Bežigrada. Vse te dejavnosti bodo povezane z dejavnostmi v Plavi laguni in bodo namenjene tudi širšemu območju. V pritličju predvidenega objekta bo tudi otroški vrtec z enim oddelkom. V ostalih kletnih etažah bodo zagotovljena nadomestna parkirna mesta za reševanje težav okoliških stanovalcev in uslužbencev s parkiranjem.

V območju bo urejen nov javni prostor v parterju in v atriju v kleti, ki bo povezan tudi s centrom v Plavi laguni. Prostor bo obogaten tudi z novo zeleno površino.

Območje OPPN se navezuje na sosednje enote urejanja prostora po obstoječih obodnih cestah ter peš in kolesarskih poteh. Vse obodne ulice bodo ohranjene v obstoječih gabaritih, razen ulice Bežigrad, ki bo rekonstruirana.

Obnovljeni bosta obstoječi komunalna in energetska infrastruktura.

Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so razvidni iz grafičnega načrta št. 2. »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

8. člen
(dopustni posegi znotraj območja OPPN)

Na območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- sanacija in priprava stavbnega zemljišča,
- odstranitev objektov in naprav,
- gradnja novih objektov,
- gradnja prometne, komunalne, energetske in druge gospodarske infrastrukture,
- urejanje zelenih in utrjenih zunanjih površin,
- redna in investicijska vzdrževalna dela obstojećih objektov,
- spremembe namembnosti, ~~skladno z 9. členom tega odloka,~~ obstojećih objektov,
- rekonstrukcije obstoječih objektov, ki ~~se ohranjajo~~ bodo ohranjeni.

9. člen
(opis rešitev načrtovanih objektov in površin)

1. Prostorske enote

Območje OPPN je razdeljeno na šest prostorskih enot:

- P1 – površine ~~z ohranjeno obstoječo pozidavo~~ obstojeće stanovanjske pozidave ob Hranilniški ulici,
- P2 – površine ~~z ohranjeno obstoječo pozidavo~~ obstojeće stanovanjske pozidave ob Einspielerjevi ulici,
- P3 – površine ~~z ohranjeno obstoječo pozidavo~~ obstojeće knjižice ob Einspielerjevi ulici,
- P4 – površine ~~z ohranjeno obstoječo pozidavo~~ obstojeće pozidave s poslovno-trgovskimi objekti ob Dunajski cesti,
- P5 – površine, namenjene gradnji poslovno-stanovanjskega objekta in pripadajočim ureditvam ob ulici Bežigrad,
- C1 – površine, namenjene rekonstrukciji dela ulice Bežigrad.

Prostorske enote so razvidne iz grafičnih načrtov št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in št. 3.2. »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«.

2. Namembnost

~~Na območju OPPN so dopustne naslednje dejavnosti:~~

- ~~prostorska~~ Prostorska enota P1:
 - (1) ~~11221 Tri- in večstanovanjske stavbe,~~
 - (2) ~~122012203 Druge upravne in pisarniške dejavnosti,~~ razen konferenčnih od tega stavbe s pisarnami in kongresnih stavb, poslovnimi prostori, namenjene lastnemu poslovanju podjetij
 - ~~12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, ki so v skladu z lastnostmi kulturne dediščine in je ne ogrožajo, razen kemičnih čistilnic, pralnic, avtopralnic in stavb za oskrbo in nego hišnih živali;~~
- ~~prostorska~~ 12420 Garažne stavbe, razen gasilskih domov
- Prostorska enota P2:
 - 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe,

- 12420 Garažne stavbe; razen gasilskih domov
- ~~prostorska~~ Prostorska enota P3:
 - ~~12620 Muzeji in knjižnice, razen stavb za hrambo arhivskih gradiv,~~
 - ~~12112 Gostilne, restavracije in točilnice, do 100 m²~~
 - ~~12301 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti, od tega prodajne galerije, do 25 m²~~

Prostorski enoti P4 in P5:

- ~~12112 Gostilne, restavracije in točilnice do 20 % bruto tlorisne površine objekta nad terenom;~~

~~—prostorska enota P4:~~

- ~~1220 Upravne~~ 12201 Stavbe javne uprave, od tega stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori državnih organov, lokalnih skupnosti, namenjenih lastnemu poslovanju in poslovanju s strankami, ter stavbe krajevnih uradov in podobno
- ~~12202 Stavbe bank, pošt in zavarovalnic~~
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe, ~~razen konferenčnih in kongresnih stavb,~~
 - ~~12301 Trgovske stavbe, razen nakupovalnih centrov in pokritih tržnic,~~
 - ~~12301 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti, od tega trgovski centri, veleblagovnice, samostojne prodajalne in butiki, lekarne, prodajalne očal, prodajne galerije~~
 - ~~12304 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, razen avtopralnic,~~
 - ~~12112 Gostilne, restavracije in točilnice,~~
 - ~~v pritličju in 1. kleti prostorske enote P4 ni dovoljena sprememba namembnosti iz 12301 Trgovske stavbe v 1220 Upravne in pisarniške stavbe;~~

~~—prostorska enota P5:~~

- ~~11221 Tri- in večstanovanjske stavbe,~~
- ~~11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,~~
- (1) ~~12112 Gostilne, restavracije~~ od tega frizerski in točilnice, kozmetični saloni, kemične čistilnice, pralnice, popravljavnice čevljev, fotokopirnice, foto studii
- ~~1220 Upravne in pisarniške stavbe, razen konferenčnih in kongresnih stavb,~~
- ~~12301 Trgovske stavbe, razen nakupovalnih centrov in pokritih tržnic,~~
- (2) ~~12304~~ 12610 Stavbe za druge storitvene dejavnosti, kulturo in razvedrilo, od tega dvorane za družabne prireditve
- (3) ~~12620 Muzeji in knjižnice, razen stavb za hrambo arhivskih gradiv,~~
- ~~12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega stavbe za neinstitucionalno izobraževanje~~
- ~~12640 Stavbe za zdravstvo, od tega stavbe za zdravniško oskrbo in nego bolnih in poškodovanih~~
- ~~12650 Športne dvorane, od tega telovadnice in podobno, brez prostorov za gledalce~~
- (4) ~~11221 Tri- in večstanovanjske stavbe, vendar le za predšolsko vzgojo, v nadstropjih objektov v prostorski enoti P5~~
- (5) ~~12420 Garažne stavbe, vendar le~~ razen gasilskih domov, v 2.-5. drugi, tretji, četrti in peti kleti, v prostorski enoti P5

(6) ~~V delu prostorske enote P4 (v pritličju in 1. kleti objekta Dunajska 49 ter v 1. kleti podhoda) in v delu prostorske enote P5 (v delu pritličja, ki je orientiran proti Dunajski cesti in ulici Bežigrad, ter delu 1. kleti, ki je orientiran na atrij, obvezno namenjena javnim programom. Stanovanjska namembnost je dopustna v nadstropjih, proti atriju) niso dovoljene:~~

- ~~12201 Stavbe javne uprave, od tega stavbe s pisarnami in poslovnimi prostori državnih organov, lokalnih skupnosti, namenjenih lastnemu poslovanju in poslovanju s strankami, ter stavbe krajevnih uradov in podobno~~
- ~~12203 Druge upravne in pisarniške stavbe~~
- ~~12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, od tega stavbe za neinstitucionalno izobraževanje~~
- ~~12640 Stavbe za zdravstvo, od tega stavbe za zdravniško oskrbo in nego bolnih in poškodovanih~~
- ~~12650 Športne dvorane, od tega telovadnice in podobno, brez prostorov za gledalce~~

3. Zazidalna zasnova

Prostorske enote P1, P2, P3 in P4:

Ohranjena je obstoječa ~~zazidalna zasnova~~ zazidava.

Prostorska enota ~~P5:~~ C1

V prostorski enoti C1 je predvidena odstranitev obstoječe transformatorske postaje.

Prostorska enota P2

V prostorski enoti P2 so dopustne postavitev zelene strehe nad poglobljenim uvozom v garaže ter odstranitev in nadomestitev garaž.

Prostorska enota P4

V prostorski enoti P4 so v jugovzhodnem vogalu v 1. kleti predvidene prenova in razširitev podhoda Plava laguna ter njegova povezava s kletjo v prostorski enoti P5.

Prostorska enota P5

~~Predvidena je gradnja objekta v obliki črke L z dvema med seboj povezanima lamelama A in B. Lamela A leži vzporedno z ulico Bežigrad, lamela B je pravokotna nanjo in leži vzporedno z objekti ob Hranilniški ulici. Lameli sta višinsko členjeni in oblikujeta srednje visoko pozidavo z nižjim osrednjim delom. Višinski gabariti se prilagajajo višinam obstoječe pozidave. Višinski poudarek novogradnje je zasnovan ob ulici Bežigrad ter višinski poudarek, v bližini križišča z Dunajsko cesto, in ima enako višino kot stolpnice Aste. V notranjosti kareja je objekt nižji, ob ulici Bežigrad je gabarit novogradnje znižan na prevladujočo višino obstoječe obulične pozidave.~~

~~Pod lamelo A objektom je zasnovan dvoetažni podhod med ulico Bežigrad in notranjostjo kareja. Višje etaže so pri obeh lamelah umaknjene proti notranjosti. Po obodu 1. 13. etaže so urejeni zunanji prostori stanovanj – balkoni, terase ali lože, razen v pasaji pod lamelo A. Lameli A in B sta v podzemnem delu povezani s skupnimi kletnimi etažami. V 1. kleti je na dvorišni strani urejen atrij, ki je povezan s podhodom Plava laguna in s 1. kletjo blagovnice Astra. Vhodi v stanovanjski del so orientirani na dvoriščno stran objekta. Iz vsakega stanovanjskega stopnišča so urejeni dostopi do kletnih parkirnih prostorov in shramb. Vhodi v javni in poslovni del v pritličju in v 1. kleti so predvideni neposredno z javno dostopnih zunanjih površin. Komunikacijska jedra za javne in poslovne programe ter za stanovanja morajo biti ločena. Dostava do prve kleti bo preko objektov tovornih dvigal na severnem delu prostorske enote.~~

4. Zasnova zunanje ureditve

Prostorske enote P1, P2, P3 in P4:

~~Ohranjena je obstoječa zasnova zunanje ureditve.~~ Dopustne so spremembe zunanje ureditve, pri čemer ~~se ne smeta zmanjšati~~ obseg zelenih površin in število dreves ne smeta biti manjša.

V prostorski enoti P2 sta ob dovozu s Hranilniške ulice predvideni odstranitev osmih parkirnih mest ter ureditev zelene površine in peš povezave prostorskih enot P2 in P5.

Prostorska enota P5:

Del parterja in del 1. kleti objekta sta zasnovana kot prehodni in javno dostopni odprti površini. Osrednja pešpot poteka po vzhodnem in severnem robu prostorske enote ter povezuje križišče ulice Bežigrad in Dunajske ceste ter obstoječe stopnišče v podhod Plava laguna s Hranilniško ulico. ~~Peš povezava~~ Pešpovezava poteka tudi po sredini območja ob atriju in pod lamelo A ter povezuje postajališče mestnega avtobusa ob ulici Bežigrad z notranjostjo kareja. Neposredno ob objektu v pritličju ~~ali na zeleni strehi objekta~~ lamela B je predvidena ograjena površina vrta za igro otrok. Na dvorišni strani objekta je del parterja parkovno urejen in opremljen z igrali, del je zasnovan kot atrij v 1. kletni etaži. Dostopi v atrij so urejeni preko stopnišč na severnem in južnem robu atrija, preko dvigal ~~ob atriju in v objektu ter preko povezav s 1. kletno etažo blagovnice Astra in s podhodom~~ ter preko podhoda Plava laguna. Dovoz v kletne parkirne etaže novega objekta je predviden z ulice Bežigrad. Površine za dostavo in komunalna vozila so urejene na severnem robu

prostorske enote s priključkom na Hranilniško ulico. ~~Obstoječa drevesa bodo odstranjena in nadomeščena z novimi v skladu z 12. členom tega odloka. Ob zahodnem robu prostorske enote je predvidena zasaditev drevoreda.~~

Prostorska enota C1:

~~Ob ulici Bežigrad so predvideni razširjen~~**razširjeni** pločnik, kolesarska steza, zeleni pas z drevoredom in postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov. ~~Dopustno je odstraniti obstoječa drevesa v zelenem pasu in jih nadomestiti z odraslim visokoraslim drevjem.~~

~~Dodatni pogoji za prostorski enoti P5 in C1:~~

Zunanja ureditev območja prostorskih enot mora biti izvedena skladno z načrtom krajinske ureditve, ki mora biti izdelan v postopku priprave ~~projektne dokumentacije.~~

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

10. člen

(pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

V območju OPPN je dovoljena postavitve naslednjih enostavnih in nezahtevnih objektov:

- ~~— spominska obeležja,~~
- ~~— skulpture~~**spominskih obeležij,**
- skulptur ali ~~druge inštalacije~~**drugih instalacij,**
- vodnjaki**vodnjakov** in ~~okrasni bazeni~~**okrasnih bazenov,**
- ~~— otroška igrišča,~~
- ~~— sezonski gostinski vrtotroških igrišč.~~
- sezonskih gostinskih vrtov brez nadstreškov, nosilnih konstrukcij in ograj, vendar le v **prostorskih enotah**~~prostorski enoti~~ **P5 in P3.**

Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja ~~pomožnih infrastrukturnih objektov v skladu z določili, ki so opredeljeni v~~ 23. in 24. ~~členu~~**členom** tega odloka.

11. člen

(pogoji za oblikovanje objektov)

Prostorske enote P1, P2, P3 in P4:

~~Oblikovni princip ter izbor materialov in barv morata biti za~~ **Pri posegih na fasadah obstoječih objektov je treba upoštevati naslednji omejitvi:**

- ~~— vse objekte v posamezni prostorski enoti usklajena. Posege~~ ~~posege~~ v fasadni plašč posameznih objektov je treba izvajati celovito. ~~Vse,~~
- ~~— vse posege na objektih je treba izvesti v skladu z izvirno oblikovno zasnovo. Sprememba gabaritov objektov ni dovoljena.~~

~~V prostorski enoti P1 je treba nove okenske odprtine~~**dopustna tudi izvedba novih okenskih odprtin** v strešini objektov ~~izvesti v naklonu strešine.~~ ~~Po odstranitvi transformatorske postaje in garaž je treba sanirati fasade. Nadomestne garaže morajo biti oblikovno usklajene s fasadami obstoječih objektov.~~

~~V prostorski enoti P2 je dopustna tudi~~ zasteklitev balkonov skladno s projektom zasteklitve, ki ~~ga je treba izdelati~~**mora biti izdelan** za posamezen objekt. ~~Posege na objektih v prostorskih enotah P1 in P4 je treba izvajati skladno z 19. členom tega odloka. V prostorski enoti P1 je treba po odstranitvi transformatorske postaje sanirati fasado objekta na Hranilniški ulici 2, ki stoji na zemljišču s parcelno številko 1947, k.o. Bežigrad.~~

Prostorska enota P5:

~~Oblikovni princip ter izbor materialov in barv morata biti usklajena. Fasade morajo biti zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali. Strehe so ravne ali pod blagim~~

~~naklonom, zaključene s parapetnim vencem. Izvedba vseh sistemov odvodnjavanja meteornih voda ni dovoljena na fasadah. Ograje balkonov morajo biti enotno oblikovane. Ograje na strehah, kjer so urejene zelene površine, morajo biti transparentne in umaknjene v notranjost objekta vsaj za eno višino ograje. Zunanji prostori stanovanj (balkoni, lože, terase) morajo biti v nižjih nadstropjih zasnovani kontinuirano vzdolž fasade, v višjih nadstropjih se lahko pojavljajo posamično. Višine, do katere morajo zunanji prostori stanovanj oblikovati enotno fasadno linijo, so razvidne iz grafičnega načrta št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo terase in prerezi«.~~

Arhitekturna rešitev objektov mora biti mestotvorna. Fasade morajo biti zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali. Strehe so ravne in pretežno zelene. Postavitev klimatskih naprav na fasadah ni dopustna.

12. člen

(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)

~~Prostorske enote P1, P2, P3, P4 in P5:~~

Zunanje površine je treba opremiti z elementi~~Ob novih ureditvah je treba pešpoti in ploščadi tlakovati, zelene površine, razen zelene strehe nad garažami v prostorski enoti P2, pa parkovno urediti ter zasaditi z visoko in nizko vegetacijo. Dopustne so ureditev otroških igrišč, postavitev elementov~~ mikrourbane opreme (klopi, koši za smeti ipd.) in ~~primerno osvetliti~~osvetlitev površin. Vse ureditve zunanjih površin morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem. ~~Prostore za druženje stanovalcev, za igro otrok in elemente urbane opreme je treba oblikovno uskladiti. Ob novih ureditvah je treba pešpoti in ploščadi tlakovati, zelene površine parkovno urediti in zasaditi z visoko in nizko vegetacijo.~~

~~Dodatni pogoji za prostorsko enoto P5:~~

~~Na zahodni strani prostorske enote je v raščenem terenu treba zasaditi visokorasla drevesa. Na zeleni površini na dvoriščni strani objekta je treba urediti otroško igrišče za igro mlajših otrok. Višina nasutja zemljine nad kletjo mora omogočiti zasaditev travnatih površin, nizkih grmovnic in visokoraslih dreves. Za zasaditev grmovnic je treba zagotoviti najmanj 0,60 m, za zasaditev dreves najmanj 1,00 m zemljine z drenažno plastjo nad kletno etažo. V prostorski enoti je treba zasaditi vsaj 15 visokoraslih dreves z debelnim obsegom 18 cm do 20 cm. V atriju je treba urediti tlakovane in zelene površine. Streha 5. nadstropja lamele A in 7. nadstropja lamele B je pohodna, dostopna vsem stanovalcem objekta, tlakovana ali zatravljena in opremljena vsaj z enim igriščem za igro mlajših otrok. Zagotoviti je treba najmanj 15,00 m² zelenih površin na stanovanje na nivoju terena in na strehah predvidenega objekta, od tega najmanj 7,50 m² površin, opremljenih vsaj s petimi igrali za igro manjših otrok. Če v prostorski enoti P5 ni možno zagotoviti zadostnih zelenih površin, razen površin za manjše otroke (7,50 m² na stanovanje), ki jih je v prostorski enoti P5 treba zagotoviti, mora investitor za neizveden delež zelenih površin plačati Mestni občini Ljubljana odškodnino, kot prispevek za prenovu ali izgradnjo javnih zelenih površin. Investitorju se odmeri odškodnina v postopku izdaje odločbe o plačilu komunalnega prispevka.~~

~~Za potrebe vrtca je treba zagotoviti najmanj 160 m² zunanjih površin za igro otrok, ki morajo biti ograjene.~~

~~Pogoji za prostorsko enoto C1:~~

~~Ob ulici Bežigrad je treba zasaditi drevored v zelenem pasu, širokem najmanj 2,00 m. Po odstranitvi transformatorske postaje ob ulici Bežigrad je treba prostor delno zatraviti.~~

13. člen

(lokacijski pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo)

Prostorska enota P5

Za zunanjo ureditev prostorske enote mora biti v sklopu priprave projektne dokumentacije za gradbeno dovoljenje izdelan načrt krajinske arhitekture. Pri tem je treba upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:

- vse ureditve morajo omogočiti dostope funkcionalno oviranim ljudem;
- ploščadi, pešpoti in atrij morajo biti tlakovani, opremljeni z enotno oblikovano mikrourbano opremo ter primerno osvetljeni;
- zagotoviti je treba najmanj 15,00 m² odprtih bivalnih površin na stanovanje, od tega je dopustno do 35 % površin urediti na skupnih zelenih strehah. Posamezna streha ne sme biti manjša od 100,00 m²;
- od 15,00 m² odprtih bivalnih površin na stanovanje je treba zagotoviti najmanj 7,50 m² površin, opremljenih vsaj s petimi igrali za igro manjših otrok;
- strehi lamele A in dela lamele B morata biti zeleni in pohodni;
- zelene površine, razen zelenih streh, morajo biti zasajene z drevjem in grmovnicami;
- ob zahodnem robu prostorske enote je treba zasaditi drevored visokoraslega drevja;
- v prostorski enoti je treba nadomestiti 12 dreves z visokoraslim drevjem;
- visokoraslo drevje mora imeti ob sajenju debelni obseg najmanj 18 cm, merjeno na višini 1,0 m od tal, in višino debla več kot 2,2 m; končna višina dreves mora biti vsaj 10 m;
- odmik debla dreves mora biti najmanj 2,00 m od podzemnih komunalnih vodov;
- višina nasutja zemlje nad kletmi v območju nadomestnih dreves mora biti vsaj 1,0 m, v območju ostalih zelenic in parka pa vsaj 0,60 m;
- odmik debla obstoječih in predvidenih dreves mora biti najmanj 2,00 m od podzemnih komunalnih vodov;
- ob vrtcu je treba zagotoviti najmanj 300 m² ograjenih zunanjih površin za igro otrok.

Prostorska enota C1

- v prostorski enoti je treba nadomestiti 7 dreves z visokoraslim drevjem, ki mora imeti ob sajenju debelni obseg najmanj 18 cm, merjeno na višini 1,0 m od tal, in višino debla več kot 2,2 m; končna višina dreves mora biti vsaj 10 m. Odmik debla dreves mora biti najmanj 2,00 m od podzemnih komunalnih vodov;
- vzdolž ulice Bežigrad je treba urediti zelenico, široko najmanj 2,00 m;
- površino odstranjene transformatorske postaje je treba ozeleniti.

13. člen

(lokacijski pogoji ter usmeritve za projektiranje in gradnjo)

- 1. Tlorisni gabariti-;

Lamela Prostorska enota P2

- streha nad poglobljenim uvozom v garaže: 6,00 m x 85,00 m
- nadomestna gradnja garaž v pritličju: 6,00 m x 85,00 m
- nadomestna gradnja garaž v 1. kleti: 20,00 m x 85,00 m

Prostorska enota P4

- povečana 1. klet: 19,00 m x 19,00 m

Prostorska enota P5

- lamela A:

– pritličje: 26,00 m x 18,50 m

in 1. nadstropje: 27,00 m x 28,50 m x 18,40 m

– 2. nadstropje: 34,50 m x 22,00 m

– 2. 5. nadstropje: 37,00 m x 22,00 m

– 6.–8.–3.–7. nadstropje: 24,5030 m x 22,00 m

– 8.–11. nadstropje: 20,70 m x 18,40 m

18,40 m

- pasaža pod objektom: ~~14~~ v pritličju in 1. nadstropju: ~~6,00~~ 6,00
m x 18, ~~50~~ 40 m
- Lamelalabela B:
 - pritličje: ~~18,50~~ in 1. nadstropje: ~~20,90~~ 20,90 m x ~~46,00~~ 45,80 m
 - izsek pritličja na jugozahodnem vogalu: ~~4,00~~ 4,00
 - m x 17,00 m
 - ~~1. – 7. 2. nadstropje:~~ ~~22,00~~ 24,50
 - m x 49, ~~50~~ 40 m
 - ~~8. – 13. 3. – 5. nadstropje:~~ ~~22,00~~ 24,50 m x 29, ~~20~~ 20 m
 - 6. nadstropje: ~~20,50~~ 20,50 m x ~~25,20~~ 25,20 m
 - 7. nadstropje: ~~18,50~~ 18,50 m x ~~25,20~~ 25,20 m

~~V predpisanih dimenzijah 1. – 13. nadstropja je treba na zunanjih stranicah lamel A in B v širini 1,80 m urediti balkone, terase ali lože, razen v pasaži pod lamelo A.~~

- Objekt tovornih dvigal: ~~9,50 m x klet:~~ 9,50 m x klet:
- ~~1. 5,50 m~~ 1. 5,50 m

Klet: ~~1. – 5. klet:~~ ~~76,50 m x 61,00 m~~ 1. – 5. klet: 76,50 m x 61,00 m
~~– atrij v 1. kleti: nepravilne oblike z~~ – atrij v 1. kleti: nepravilne oblike z
~~dimenzijama: 17,50 m x 22,00 m navezava na~~ dimenzijama: 17,50 m x 22,00 m navezava na
~~podhod Plava laguna v 1. kleti: 19,00 m x 19,00 m~~ podhod Plava laguna v 1. kleti: 19,00 m x 19,00 m
~~– prehod iz 1. kleti novogradnje v podhod Plava laguna: najmanjša širina 3,00 m~~ – prehod iz 1. kleti novogradnje v podhod Plava laguna: najmanjša širina 3,00 m

- tovorni dvigali ~~6,30 m x 3,30 m~~ 6,30 m x 3,30 m

• 2. Višinski gabariti

Lamela Prostorska enota P2

- streha naduvozi v garaže: višina je prilagojena koti obstoječega urejenega terena
- nadomestna gradnja za garaže: do 3,00 m nad koto obstoječega terena in pod njo

Prostorska enota P4

- povečana klet: višina obstoječe kleti

Prostorska enota P5

- lamela A: ~~del P+8, 29,00 m, del P+5, 2037,00 m~~ del P+8, 29,00 m, del P+5, 2037,00 m
- Lamela B: ~~del P+7, 2610,00 m, del P+13, 44,00 m~~ del P+7, 2610,00 m, del P+13, 44,00 m
- Objekt tovornih dvigal: ~~P~~ P
- Pod nivojem terena: ~~do 5K, 16,00 m~~ do 5K, 16,00 m
- Višina pasaže pod lamelo A: najmanj višina – izsek pritličja in 1. nadstropja na jugozahodnem vogalu: najmanj 3,50 m
- pasaža v pritličju in 1. nadstropju: najmanj 6,00 m
- lamela B: del 10,00 m, del 19,00 m, del 22,00 m, del 25,00 m
- klet: do –17 m.
- tovorni dvigali: največ 4,00 m

Višina objekta je določena z najvišjo točko ~~venca plošče~~ venca plošče najvišje etaže. Nad njo je dopustno postaviti tehnične naprave za obratovanje objekta, ograje, fasadne zaključke in izhode na streho.

• 3. Višinske kote terena in ~~vhodov v objekt~~ pritličja

Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest.

Kota Višinske kote so:

– kota terena:	_____	300,20 m. n. v.
– Kota kota vhodov v objekt:	_____	300,20 m. n. v.
– Kota kota tal atrija v 1. kleti:	_____	296,20 m. n. v.

4. Kapacitete

4. Zmogljivosti območja OPPN

Prostorska enota P4

Bruto tlorisna površina kleti – največ: 400,00 m²

Prostorska enota P5

Površina parcele za gradnjo objekta <u>prostorske enote:</u>	5.100,00 m ²
Bruto tlorisna površina objekta nad nivojem terena – največ:	45.000 <u>12.650</u> ,00 m ²
Bruto tlorisna površina objekta pod nivojem terena – največ:	24.600 <u>000</u> ,00 m ²
Bruto tlorisna površina stanovanj – največ:	13.100 <u>12.000</u> ,00 m ²
Bruto tlorisna površina javnih programov – najmanj:	3.000,00 m ²
Število oddelkov vrtna – najmanj	_____
	:
Število stanovanjskih enot – največ:	164 <u>140</u>

Bruto tlorisna površina objekta nad nivojem terena je skupna površina vseh tlorisnih etaž objekta nad nivojem terena brez tlorisnih površin, ki so obdane z elementi, kot so npr. parapeti, venci, ograje, in niso pokrite, tako kot na primer odprti balkoni.

Dimenzije ~~objekta~~ Gabariti objektov in višinske kote terena so ~~razvidne~~ razvidni iz grafičnih načrtov št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – nadstropja«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo terase in prerezi«, št. 4.4. »Ureditvena situacija – nivo kleti 1« in št. 4.5. »Ureditvena situacija – nivo kleti 2–5«.

14. člen

(usmeritve glede posegov na obstoječih objektih)

Prostorske enote P1, P2, P3 in P4:

Novogradnje Spremembe gabaritov objektov niso dovoljene. Dovoljena

Dovoljeni so vzdrževalna dela in rekonstrukcije obstoječih objektov, ~~postavitve ter~~ v okviru obstoječih gabaritov, odstranitve enostavnih in nezahtevnih objektov ~~v skladu z 10. členom tega odloka~~ ter spremembe namembnosti v skladu z 9. členom

Dodatni pogoji za prostorski enoti P1 in P4:

~~V prostorski enoti P1 je dovoljena sprememba namembnosti podstrešij v okviru obstoječih gabaritov 23. členom tega odloka~~ pod pogojem, da se ne poveča število stanovanjskih enot. ~~Posegi v prostorskih enotah P1 in P4 morajo biti v skladu z 19. členom tega odloka.~~

Dodatni pogoji za prostorske enote P2:

V prostorski enoti P2 je dovoljena zasteklitev balkonov v skladu z 11. členom tega odloka.

15. člen

(objekti, predvideni za odstranitev)

V območju OPPN je predvidena odstranitev naslednjih objektov:

- transformatorska postaja transformatorske postaje na zemljišču s parcelno številko 2043/1 k. o. Bežigrad,
- objekt delno porušenega objekta nekdanjih učnih delavnic na zemljišču s parcelno številko 1953/44 k. o. Bežigrad,

- poslovni objekt poslovnega objekta na zemljišču s parcelno številko 1946/1 k.o. Bežigrad;
- parkirna površina na zemljišču s parcelno številko 1953/1 k. o. Bežigrad

Dopustna je odstranitev garaž in prizidkov v prostorskih enotah P1 in P2.

V prostorski enoti P5 je predvidena odstranitev 27 dreves, v prostorski enoti C2 je dopustna odstranitev 7 dreves.

Objekti in drevesa, ki jih je treba oziroma jih je dopustno odstraniti, so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.6. »Načrt odstranitve objektov«.

IV. NAČRT PARCELACIJE

16. člen (načrt parcelacije)

Območje OPPN je razdeljeno na:

- površino ~~prostorske enote~~ parcele obstoječih objektov v prostorski enoti P1, ki meri 3.101 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1951, 1952/1, 1952/5, 1952/6, 1952/7, 1952/9, 1950, 1952/11, 1952/3, 1952/10, 1952/2, 1952/12, 1949, 1952/13, 1948, 1952/4, 1952/8, 1947; in 1952/14 del, vse k. o. Bežigrad;
- površino ~~prostorske enote~~ parcele obstoječih objektov v prostorski enoti P2, ki meri 5.677 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1953/2, 1953/3, 1953/4, 1953/5, 1953/6, 1953/7, 1953/8, 1953/9, 1953/10, 1953/11, 1953/12, 1953/13, 1953/14, 1953/15, 1953/16, 1953/17, 1953/18, 1953/19, 1953/20, 1953/21, 1953/22, 1953/23, 1953/24, 1953/25, 1953/26, 1953/27, 1953/28, 1953/29, 1953/30, 1953/31, 1953/32, 1953/33, 1953/34, 1953/35, 1953/36, 1953/37, 1953/38, 1953/39, 1953/40, 1938/2, 1940/4; in 1940/2 del, vse k. o. Bežigrad;
- površino ~~prostorske enote~~ parcele obstoječih objektov v prostorski enoti P3, ki meri 1.848 m² in obsega zemljišče s parcelno številko 1936 k. o. Bežigrad;
- površino ~~prostorske enote~~ parcele obstoječih objektov v prostorski enoti P4, ki meri 3.548163 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1937/4, 1937/1, 1937/3, 1937/2, 1938/3 del, 1940/2 del, 1943, ~~1940/3 del, 1945/1 del, vse k. o. Bežigrad~~; in 1940/3 del, vse k. o. Bežigrad, in parcela prenovljene in razširjene 1. kleti v prostorski enoti P4, ki meri 385 m² in obsega zemljišči s parcelnima številka 1940/3 del in 1945/1 del, obe k. o. Bežigrad;
- površino parcele, namenjene gradnji objekta v prostorski enoti P5, ki meri 5.100 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1953/41, 1953/1 del, 1940/1, 1940/2 del, 1938/3 del, 1940/3 del, 1946/1 del; in 1945/1 del, vse k. o. Bežigrad;
- površino parcele, namenjene rekonstrukciji dela ulice Bežigrad v prostorski enoti C1, ki meri 631 m² in obsega zemljišča s parcelnimi številkami 2043/1 del, 1945/1 del, 1946/1 del, 1953/1 del; in 1952/14 del, vse k. o. Bežigrad.

Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so sestavni del obrazložitve in utemeljitve OPPN.

Parcelacija zemljišč je razvidna iz grafičnih načrtov št. 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu« in št. 3.4. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu«.

17. člen (površine, namenjene javnemu dobru)

Površine, namenjene javnemu dobru, so površine prostorske enote C1, merijo 631 m² in obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami 2043/1 del, 1945/1 del, 1946/1 del, 1953/1 del; in 1952/14 del, vse k. o. Bežigrad.

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

V. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

18. člen (etapnost gradnje)

Načrtovano gradnjo objektov, ~~ter~~ ureditve zunanjih in prometnih površin v prostorski enoti P5 ~~ter~~ in pripadajoče komunalno-energetske in druge infrastrukturne ureditve je treba izvesti v eni etapi. Delitev na več etap ni dopustna.

Posege v prostorski enoti C1 je treba izvesti pred izvedbo del v prostorski enoti P5 ali sočasno z njimi.

Posegi v prostorskih enotah P1, P2, P3 in P4 so časovno neodvisni.

VI. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

19. člen (ohranjanje kulturne dediščine)

V območju OPPN se nahajajo naslednje enote kulturne dediščine:

- ~~—~~ EŠD 329 Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana,
- ~~—~~ EŠD 20039 Ljubljana – Mestna četrt Južni Bežigrad,
- ~~—~~ EŠD 13692 Ljubljana – Hranilniška kolonija,
- ~~—~~ EŠD 14297 Ljubljana – Astra Commerce.

Za vse posege ~~pod nivojem terena~~ v zemeljske plasti na območju OPPN je treba zagotoviti predhodne arheološke raziskave.

V prostorskih enotah P1 in P4 je treba pred vsakim posegom v objekt pridobiti kulturnovarstvene pogoje in na njihovi podlagi kulturnovarstveno soglasje ~~pristojnega zavoda~~.

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

20. člen (rešitve in ukrepi za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave)

3. Splošno

V času gradnje in uporabe je treba upoštevati okoljevarstvene ukrepe za čim manjšo obremenitev okolja.

4. Varstvo vode in podzemne vode

Območje OPPN ~~se nahaja~~ leži na vodovarstvenem območju vodonosnika Ljubljanskega polja, na širšem vodovarstvenem območju z oznako VVO III.

Objekte in naprave je treba graditi najmanj 2,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode glede na povprečne nivoje gladin v zadnjih 10 letih. Če ~~se~~ transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ~~ne zmanjša~~ ni manjša za več kot 10 %, je gradnja objektov izjemoma dovoljena tudi pod tem nivojem, za

kar je treba pridobiti vodno soglasje. Izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih površin mora biti vodotesna. Vozne in parkirne površine morajo imeti na robovih robnike in biti opremljene z lovilniki olj.

V času gradnje je treba upoštevati naslednje ukrepe:

- (1) ~~___~~ pri gradnji je treba vse odpadne tehnološke vode zbrati in preprečiti izpust v tla;
- (2) ~~___~~ za delavce na gradbišču je treba postaviti kemična stranišča oziroma jim omogočiti uporabo obstoječih sanitarij v obstoječih objektih. V primeru postavitve kemičnih stranišč je treba poskrbeti za njihovo praznjenje preko pooblaščenega podjetja;
- (3) ~~___~~ izkopi so dovoljeni, če so izdelani več kot 2,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode glede na povprečne nivoje gladin v zadnjih 10 letih;
- (4) ~~___~~ uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena;
- (5) ~~___~~ gradnja tesnilnih zaves (razen za zaščito vodnega vira) in vrtnanje z izplako nista dovoljena;
- (6) ~~___~~ injektiranje je dovoljeno le za stabilizacijo nestabilnega terena;
- (7) ~~___~~ za dreniranje ali črpanje podzemne vode je treba pridobiti vodno soglasje.

3. Varstvo zraka

Prezračevanje novogradnje mora biti izvedeno naravno ali prisilno. Zajem zraka za prisilno prezračevanje mora biti predviden stran od obodnih cest. Vse izpuste iz objekta ~~(klimatski, ostali zračniki)~~ je treba namestiti na strehe objekta.

Med odstranitvijo objektov in gradnjo je treba preprečiti prašenje z vlaženjem sipkih materialov in nezaščitene površin ter preprečiti raznos materiala z gradbišča.

4. Varstvo pred čezmernim hrupom

~~Petindvajsetmetrski obrobni pas ob Dunajski cesti in petnajstmetrski obrobni pas ob ulici Bežigrad sta v območju III. stopnje varstva pred hrupom, dovoljena mejna raven hrupa je 55 dBA ponoči in 65 dBA podnevi. Preostali del območja je v območju II. stopnje varstva pred hrupom, dovoljena~~ V območju OPPN je dovoljena mejna raven hrupa enaka predpisani za III. stopnjo varovanja pred hrupom. Dovoljena mejna raven hrupa je 50 dBA ponoči in 60 dBA podnevi.

Predpisane ravni hrupa je treba zagotoviti na objektih z gradbeno-tehničnimi ukrepi ter ~~z boljše~~ zvočno ~~izolativnostje~~ izolacijo fasad in fasadnih odprtín.

5. Odstranjevanje odpadkov

V območju OPPN je treba odjemna prevzemna mesta za komunalne odpadke umestiti izven površin, namenjenih javnemu dobru. ~~Vsa odjemna mesta je treba urediti na tlakovani površini Zbirna in omogočiti neoviran dostop~~ odjemna mesta morajo biti urejena v skladu s predpisi o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih vozil odpadkov.

V prostorski enoti P5 so zbirna mesta za komunalne odpadke locirana v objektu, odjemno mesto in zbiralnica ločenih odpadkov sta urejena predvidena na ~~severnem robu prostorske enote ob mešani površini zelenici med atrijem in skupno površino~~ za pešce, dostavo in intervencijo. Zbirna mesta je treba urediti ločeno za stanovanja in druge programe.

Investitorji so dolžni ravnati z odpadki, ki nastanejo v času gradnje in obratovanja objektov, v skladu z veljavnimi predpisi o ravnanju z odpadki.

Razmestitev ~~zbirnih in~~ odjemnih mest za komunalne odpadke za novogradnjo in zbiralnice ločenih odpadkov je razvidna iz grafičnega načrta št. »4.1. Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

21. člen
(energetska oskrba z obnovljivimi viri)

6. Osončenje

Prostori v obstoječih in predvidenih objektih, namenjeni bivanju, morajo biti v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda naravno osvetljeni z minimalnim časom osončenja, ki znaša v dnevu 21. decembra najmanj 1 uro in v dnevih 21. marca in 23. septembra najmanj 3 ure.

7. Učinkovita raba energije v stavbah

V predvidenih objektih je treba zagotoviti najmanj 25 % moči za gretje, prezračevanje, hlajenje in toplo vodo zagotoviti z aktivno uporabo enega ali več virov obnovljive energije, ali s priključitvijo na naprave za pridobivanje toplote ali hladu iz obnovljivih virov zunaj stavbe.

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

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

21. člen

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

Novogradnje je treba načrtovati 1. Splošno

Objekti morajo biti načrtovani potresno varno glede na stopnjo potresne ogroženosti območja. Vse objekte je treba projektirati.

Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu z ~~veljavnimi predpisi~~uredbo o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- ~~2.~~ pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- ~~3.~~ odmike med objekti oziroma ustrezno požarno ločitev objektov,
- ~~4.~~ prometne površine za intervencijska vozila,
- ~~5.~~ vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

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

2. Intervencijske poti in površine

Do vseh ~~načrtovanih~~predvidenih objektov je treba zagotoviti dostop intervencijskih gasilskih vozil skladno z določili SIST DIN 14090. Intervencijske poti izven vozišč ~~je treba urediti kot tlakovane ali zelene površine,~~morajo biti utrjene za osni pritisk 10 t. Najmanjši zunanji radij obračanja je 10,50 m. Intervencijska pot mora omogočati krožno vožnjo.

Poti za pešce, po katerih poteka intervencijska pot, so od vozišč lahko ločene s povoznimi stebrički.

Priključke za intervencijska vozila z območja OPPN na javno cestno omrežje je treba urediti z Einspielerjeve in Hranilniške ulice ter ulice Bežigrad.

Dovozi za gasilska vozila so v območju OPPN predvideni po funkcionalnih površinah objektov. V prostorski enoti P5 so urejeni na severni in vzhodni strani prostorske enote ter po sredini prostorske enote skozi pasažo med lamelama A in B. V prostorski enoti P2 je predvidena intervencijska pot na vzhodni strani garaž, v prostorskih enotah P3 in P4 pa na zahodni strani poslovno-trgovskega kompleksa Astra.

3. Hidrantno omrežje

Požarno zaščito objektov je treba zagotoviti z zunanjim hidrantnim omrežjem in ustreznim številom hidrantov. Dovod vode naj zagotavlja pretok vsaj 40 l/s. Za zagotovitev požarne varnosti je predviden odvzem 15 l/s iz javnega vodovodnega omrežja, ostalo potrebno količino vode je treba zagotoviti iz požarnega bazena.

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

Ureditev varstva Rešitve in ukrepi za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami je ~~razvidna~~ so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.9. »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ter načrt intervencijskih poti«.

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

22. člen

(pogoji za prometno urejanje)

- 1. Splošni pogoji

Glavne dostope do objektov, primarne površine za pešce, parkirne prostore v kletnih etažah ter druge površine in objekte je treba urediti tako, da so uporabni tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

Vse vozne površine je treba utrditi za vožnjo motornih vozil do 10 t osnega pritiska. Površine vozišč je treba asfaltirati in omejiti z betonskim ali kamnitim robnikom. Najmanjši notranji ~~polmer~~ radij robnika je 5,00 m.

Na mestih predvidenih prehodov za pešce ter dovozov gasilskih in komunalnih vozil morajo biti robniki poglobljeni. Površine, namenjene le intervencijskim vozilom, so lahko tlakovane ali zatravljene.

- 2. Motorni promet

~~Prostorske enote P1, P2, P3 in P4:
Ohranjeno je obstoječe stanje.~~

Prostorska enota P5:

Dovoz do parkirnih prostorov v kleti novogradnje objekta je treba urediti z ulice Bežigrad. Pred klančino v klet je treba zagotoviti vsaj eno stojno mesto za avtomobile, ki mora biti na zemljišču, namenjenem gradnji objekta. Pri nadzoru dostopa v garažo je treba zagotoviti vsaj dve strežni mesti. Dovoz za kratkotrajno parkiranje za potrebe vrtca je dopustno urediti s Hranilniške ulice. Dovoz za komunalna in dostavna vozila je treba urediti s Hranilniške ulice, dovoz za intervencijska vozila pa z ulice Bežigrad in Hranilniške ulice. Do transformatorske postaje je treba urediti najmanj 4,00 m širok dovoz preko poglobljenih robnikov ~~s priključka garaže novogradnje na ulici~~ z ulice Bežigrad.

Prostorska enota C1:

V prostorski enoti C1 je treba izvesti desno-desni priključek s širino 7,00 m za predvideno garažo v kleti novogradnje: in priključek do predvidene transformatorske postaje v prostorski enoti P5.

- 3. Mirujoči promet

~~Prostorske enote P1, P2, P3 in P4:
Ohranjeno je obstoječe število parkirnih mest.~~

Prostorska enota P5:

Za mirujoči promet je treba zagotoviti najmanj:

2 parkirni mesti na eno stanovanje, V območju OPPN je treba pri izračunu potrebnih parkirnih mest za osebna vozila upoštevati naslednje normative:

1.

1 parkirno mesto na eno oskrbovano stanovanje, 20 m² BTP za:

– 12640 Stavbe za zdravstvo

1 parkirno mesto na 25 m² BTP za:

– 12304 Druge storitvene dejavnosti

2.

1 parkirno mesto na 30 m² bruto površine za druge storitvene dejavnosti, za BTP za:

– 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo

1 parkirno mesto na 40 m² BTP za:

– 12201 Stavbe javne uprave

– 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic

– 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe ter trgovske

3. – 12301 Trgovske stavbe,

1 parkirno mesto na 8060 m² bruto površine BTP za muzeje:

– 12620 Muzeji in knjižnice,

1 parkirno mesto na 70 m² BTP za:

– 12650 Športne dvorane

1 parkirno mesto na 5 sedežev za:

– 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo

4.

5. 1 parkirno mesto na 4 sedeže ali 1 m in 1 parkirno mesto/tekoči meter točilnega pulta v gostilnah, restavracijah in točilnicah, za:

– 1 parkirno mesto 12112 Gostilne, restavracije, točilnice, bari

2 parkirni mesti na 40 otrok:

– eno novo stanovanje

– en oddelek vrta.

Vozilom funkcionalno oviranih ljudi mora biti namenjenih vsaj 5 % parkirnih mest.

Prostorske enote P1, P2, P3 in P4

Osem parkirnih mest, ki ležijo v južnem delu prostorske enote P2 in segajo delno v prostorsko enoto P5, je treba odstraniti in nadomestiti v garaži novega objekta v prostorski enoti P5.

6. Manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za otroške vrtee, funkcionalno ovirane osebe, je dopustno zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200,00 m in na katerih je etažnim lastnikom oziroma uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba.

Prostorska enota P5

7. V kleti objekta je treba zagotoviti dodatnih 98 nadomestnih parkirnih mest za potrebe obstoječih stanovalcev in zaposlenih prebivalcev.

Zagotoviti je treba zadostno število ureditev parkirnih mest na nivoju terena, razen dveh parkirnih mest za invalide kratkotrajno parkiranje za potrebe vrta, ni dopustno.

Parkirna mesta na nivoju terena niso predvidena. Obstoječih 98 parkirnih mest na terenu na območju predvidene novogradnje je treba nadomestiti v kletnih etažah novogradnje.

Na območju prostorske enote je treba ~~od predpisanega števila~~ glede na predpisano število parkirnih mest zagotoviti ~~še~~ najmanj 20% dodatnih parkirnih mest za kolesa.

- 4. Kolesarski promet

Ob ulici Na severni strani ulice Bežigrad je treba na odseku od Dunajske ceste do Hranilniške ulice urediti novo kolesarsko stezo, široko najmanj 1,20 m.

~~8. Peš promet~~

Ob ulici 5. Peš promet

Na severni strani ulice Bežigrad, med predvideno kolesarsko stezo in novogradnjo, je treba rekonstruirati hodnik za pešce s širino najmanj 1,60 m ~~med predvideno kolesarsko stezo in novogradnjo~~. Dostop v notranjost območja je treba zagotoviti z ulice Bežigrad ~~s podhodom pod lamele~~ po pasaji v pritličju in 1. nadstropju lamele A in B v prostorski enoti P5. Med kolesarsko stezo in cestiščem je treba urediti zeleni pas z drevoredom, širok najmanj 2,00 m.

- 6. Mestni potniški promet

V prostorski enoti C1 je treba Na severni strani ulice Bežigrad, v območju drevoreda, je treba urediti avtobusno čakališče s tipsko nadstrešnico.

Prometna ureditev je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.8. ~~»Prometno tehnična»~~ »Prometnotehnična situacija in idejna višinska regulacija – nivo terena«.

23. člen

(pogoji za komunalno, energetska in telekomunikacijsko urejanje)

1. Splošni pogoji

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

~~1. predvideni objekti morajo biti priključeni na obstoječe in predvideno komunalno, in energetska in telekomunikacijsko~~ infrastrukturno omrežje. Priključitev ~~bo izvedena~~ je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev vodov;

~~2. praviloma morajo vsi sekundarni in primarni vodi potekati po javnih površinah, namenjenih javnemu dobremu oziroma ali po javno dostopnih površinah v javni rabi~~ tako, da je omogočeno vzdrževanje infrastrukturnih objektov ~~in~~ naprav. ~~Pri tem in vodov. Zagotoviti je treba posebno pozornost nameniti zadostnim in ustreznim odmikom~~ ustrezne odmike od obstoječih komunalnih, ~~in~~ energetska ~~in telekomunikacijskih~~ vodov in naprav;

– ~~kadar v primeru, da~~ potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na ~~njegovem~~ svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost;

– gradnja naprav ~~in~~ objektov in vodov mora potekati usklajeno;

~~dopustne so delne in začasne ureditve v skladu s programi upravljavcev vodov, ki morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za to območje;~~

~~obstoječe vode v območju je dopustno obnavljati, dograjevati in jim povečevati zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov.~~

~~Potek komunalnih, energetska in telekomunikacijskih vodov in naprav je razviden~~ dopustne so spremembe tras posameznih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora;

~~dopustna je uporaba alternativnih virov za energetska oskrbo objektov (geotermalna, sončna energija ipd.) v skladu s predpisi, ki urejajo to področje;~~

– ogrevanje objektov s kurilnim oljem ni dopustno.

Komunalna in energetska ureditev sta razvidni iz grafičnega načrta št. 4.7. »Prikaz priključevanja na komunalno javno infrastrukturo«.

2. Kanalizacijsko omrežje

Na območju OPPN je zgrajeno javno kanalizacijsko omrežje v mešanem sistemu za odvod komunalne odpadne in padavinske vode.

Priključki za obstoječe objekte v prostorskih enotah P1, P2, P3 in P4, razen internega kanala, ki poteka po zahodni strani Astre, bodo ohranjeni. Interni kanal je treba v območju prostorske enote P5 odstraniti, izvesti v kleti v novogradnje in priključiti na kanal z dimenzijo DN400, ki poteka v ulici Bežigrad.

Komunalne odpadne vode novogradnje je treba priključiti na kanal z dimenzijo DN400, ki poteka v ulici Bežigrad. Padavinske vode z utrjenih površin novogradnje ~~se so~~ lahko ~~priključijo~~ priključene na kanal z dimenzijo DN400, ki poteka v ulici Bežigrad, ali ponikajo v podtalje, skladno z veljavnimi predpisi o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest in utrjenih površin.

Padavinske vode s strehe novogradnje je treba odvesti v ponikovalnice. Dno ponikovalnice mora biti vsaj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode glede na povprečje nivoja gladin v zadnjih 10 letih.

Priključevanje novih objektov je mogoče z direktnim priključkom samo za odtok iz pritličij in nadstropij. Odtok iz kleti je mogoč le preko črpališč.

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

3. Vodovodno omrežje

Novogradnjo je treba priključiti na nov vodovod DN100, ki poteka po ulici Bežigrad.

Trasa predvidenega vodovoda DN100 poteka od ~~Parmove~~ Hranilniške ulice do Dunajske ceste. Dolgoročno je predvidena obnova vodovoda v nadaljevanju ulice Bežigrad do Parmove ulice. Na križišču ulice Bežigrad in Hranilniške ulice je treba izvesti nov zasun in nov vodovod priključiti na obstoječi vodovod DN80, ki poteka po Hranilniški ulici, in na obstoječi vodovod DN80, ki poteka po ulici Bežigrad. Navezavo na vodovod LŽ DN400 v Dunajski cesti je treba izvesti v obstoječem priključku. Obstoječi zasun je treba zamenjati. Obstoječe priključke za objekte na južni strani ulice Bežigrad je treba zamenjati in navezati na nov vodovod.

Obstoječi vodovod DN80, ki poteka po zahodni strani kompleksa Astra, je treba odstraniti.

Za napajanje objektov Dunajska cesta 51 in 53 ter Einspielerjeva ulica 3 je treba izvesti nov vodovod DN100. Za napajanje objektov Dunajska cesta 47 in 49 je treba izvesti nov priključni vodovod PED50. Priključke na obstoječe vodovode je treba izvesti z zasuni.

Po trasah novo zgrajenih vodovodov je treba namestiti vso potrebno vodovodno armaturo in hidrante.

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

4. Plinovodno omrežje

Novogradnjo je treba za potrebe kuhe in tehnologije priključiti na plinovodno omrežje.

Na severozahodnem vogalu kleti novogradnje potekata obstoječi glavni plinovod (PE110, N11140) in priključni plinovod za oskrbo objekta Einspielerjeva ulica 5–5c (JE50), ki ju je treba prestaviti izven vplivnega območja kleti novega objekta.

Oskrbo novega objekta je treba zagotoviti z navezavo na prestavljeni glavni plinovod (PE110, N11140).

Za izdelavo projektne dokumentacije za prestavitev plinovodnega omrežja ~~ter~~in priključitev na plinovodni sistem je treba na podlagi idejne zasnove (idejnega projekta) ureditve predhodno pridobiti projektne pogoje JP Energetika Ljubljana, d.o.o.

5. Vročevodno omrežje

Novogradnjo je treba za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje.

Prestavitve in povečave vročevodnega omrežja je treba izvesti pred začetkom gradnje predvidenega objekta in v obdobju izven ogrevalne sezone.

V območju novogradnje v prostorski enoti P5 je treba odstraniti del glavnega vročevoda JE150 T302, del glavnega vročevoda JE125 T302, del glavnega vročevoda JE100 T302, del glavnega vročevoda JE100 T306 in priključni vročevod P492 JE50.

Glavno vročevodno omrežje je treba prestaviti v zahodni pločnik Dunajske ceste. Na zahodni strani Dunajske ceste je treba urediti nov glavni vročevod DN150 T302 in ga navezati na obstoječi vročevod JE150 pri stolpnici Astra. Na novem vročevodu DN150 je treba zgraditi nov vročevodni jašek JA681 z odcepom za nov vročevod DN150 T306, ki poteka do novega priključnega vročevoda za kompleks Astra. Od tu ga je treba nadaljevati v dimenziji DN100 v spušenem stropu podhoda Plava laguna ter po cestišču ulice Bežigrad do priključka na obstoječi vročevod DN100.

Za oskrbo objekta na Einspielerjevi ulici 3 je treba izvesti nov priključni vročevod DN80 po obstoječi ali novi trasi. Za odcepom priključnega vročevoda je treba na glavnem vročevodu T302 DN150 izvesti odcep DN100 z zaporo.

Za oskrbo novogradnje je treba izvesti priključni vročevod DN100 od novega glavnega vročevoda DN150 T302 pri objektu Einspielerjeva ulica 3 do druge kleti novega objekta. Za vodenje priključnega vročevoda DN100 pod stropom kleti je treba zagotoviti najmanj 0,50 m višine, kar je treba upoštevati pri določitvi svetle višine druge kleti. V drugi kleti je treba zagotoviti zaščitne ukrepe in preprečiti nalet vozil v vročevodno napeljavo.

Za oskrbo kompleksa Astra je treba zgraditi nov priključni vročevod DN150. Nova severna stena kleti navezave na pasažo Plava laguna mora biti odmaknjena od priključnega vročevoda najmanj 1,00 m.

Za izdelavo projektne dokumentacije za prestavitev vročevodnega omrežja in vročevodnega jaška ter priključitve na vročevodni sistem je treba na podlagi idejne zasnove (idejnega projekta) ureditve območja predhodno pridobiti projektne pogoje JP Energetika Ljubljana d.o.o.

6. Elektroenergetsko omrežje

Transformatorsko postajo TP113 Bežigrad, ki se nahaja na križišču ulice Bežigrad in Hranilniške ulice, je treba ukiniti in prestaviti v prostorsko enoto P5, v pritličje predvidenega objekta.

Za potrebe napajanja nove transformatorske postaje je treba zamenjati SN KB od obstoječe TP0366 Einspielerjeva 5c do nove transformatorske postaje in nato do obstoječe TP0487 Astra Dunajska.

Za potrebe napajanja novogradnje in obstoječih objektov je treba zgraditi novo kabelsko kanalizacijo, ~~ki poteka~~ po cestnih in dovoznih površinah na severni strani novogradnje, po vzhodnem robu Hranilniške ulice, po severni strani ulice Bežigrad in po zahodnem robu Dunajske ceste.

Zaradi novogradnje in odstranitve obstoječe TP0113 Bežigrad je treba zamenjati oziroma odstraniti del NN kabelskega omrežja in del ~~presto-zračnega~~ ~~prostozračnega~~ NN omrežja. Odstraniti je treba prostozračno omrežje in NN KB, ki je napajal objekt, predviden za odstranitev. Na novo NN omrežje je treba navezati NN KB, ki napaja objekte na Einspielerjevi ulici 13, na ulici Bežigrad 7 in 13, objekte kompleksa Astra in Dunajsko cesto 45.

Odmiki elektroenergetskih vodov in naprav od obstoječih objektov morajo biti skladni z veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi.

V predvidenem objektu je treba merilno-priključne omarice postaviti na stalno dostopnem mestu.

7. Telekomunikacijsko in kabelsko omrežje

Novogradnjo je treba priključiti na telekomunikacijsko omrežje preko hišnih priključkov.

Obstoječi kabelski objekt in kabelsko kanalizacijo na območju novogradnje v prostorski enoti P5 je treba odstraniti. Obstoječo kabelsko kanalizacijo in kabelski objekt na zahodnem robu predvidenega objekta je treba ohraniti in ustrezno zaščititi.

Priključek za novogradnjo je treba izvesti z novo kabelsko kanalizacijo, ~~ki poteka~~ od obstoječega kabelskega jaška št. 1 na ulici Bežigrad do kletnih prostorov novogradnje. V kleti predvidenega objekta je treba predvideti montažo kabelskih polic do lokacije kabelske omare. Predvideni objekt je mogoče priključiti na optično omrežje F2 Telekom Slovenije telefonske centrale Savsko naselje.

Objekte v območju OPPN je mogoče priključiti na omrežja drugih komercialnih ponudnikov telekomunikacijskih storitev.

8. Javna razsvetljava

Obstoječa javna razsvetljava poteka po obodnih ulicah in cestah območja OPPN in jo je treba ohraniti.

Zaradi novogradnje je treba v notranjosti območja OPPN odstraniti obstoječi vod javne razsvetljave.

V prostorski enoti P5 je treba predvideti novo razsvetljava v sklopu interne razsvetljave objekta. Upoštevati je treba usmeritve glede varovanja okolja pred vsiljeno svetlobo.

X. PROGRAM OPREMLJANJA ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO

24. člen (program opremljanja)

Podlaga za odmero komunalnega prispevka je Program opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja BS 1/2 –Bežigrad, ki ga je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 6670 v ~~januarju 2009~~ avgustu 2010.

Podlage za odmero komunalnega prispevka:

- skupni stroški gradnje nove komunalne opreme so ~~408.802,75~~ 399.176,18 EUR;
- obračunski stroški za novo komunalno opremo so enaki skupnim stroškom gradnje nove komunalne opreme in so ~~408.802,75~~ 399.176,18 EUR;
- obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo so ~~1.130.145,43~~ 110.680,97 EUR;
- obračunski stroški komunalne opreme so enaki vsoti obračunskih stroškov za novo komunalno opremo in obračunskih stroškov za obstoječo komunalno opremo ~~ter in~~ so

1.538.948,18509.857,15 EUR;

- obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² parcele, so 301,75296,05 EUR/m² (od tega 80,1578,27 EUR/m² za novo komunalno opremo in 221,60217,78 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Obračunski stroški komunalne opreme, preračunani na m² neto tlorisne površine, so 83,4184,86 EUR/m² (od tega 24,3867 EUR/m² za novo komunalno opremo in 59,0360,19 EUR/m² za obstoječo komunalno opremo). Preračun obračunskih stroškov po posamezni komunalni opremi je v programu opremljanja;
- obračunska območja za novo komunalno opremo so enaka prostorski enoti P5;
- 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 je 1, razen za kletne etaže, namenjene parkiranju in servisnim tehničnim prostorom, za katere se upošteva faktor dejavnosti 0,7, pri čemer je za te površine določen le obračunski strošek za ceste in javno razsvetljava 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 bodo neto tlorisne~~ površine ~~parcele in/ali neto tlorisnih površin~~ novih objektov večje/~~manjše~~ od navedenih v programu opremljanja, se obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo ~~povečajo oziroma zmanjšajo~~ za dodatne neto tlorisne površine izračunajo skladno z izračunom v programu opremljanja;
- pri odmeri komunalnega prispevka ~~se upošteva~~ je treba upoštevati zmanjšanje komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

25. člen
(pogodba o opremljanju)

Posamezni investitor načrtovane prostorske ureditve v prostorski enoti P5 in Mestna občina Ljubljana v skladu s programom opremljanja skleneta pogodbo o opremljanju, v kateri se določijo obveznosti investitorja pri izvedbi objektov, ki so v javno korist. Investitor mora, skladno s pogodbo, urediti vse javne površine na območju OPPN in opremiti zemljišče s komunalno in energetska infrastrukturo ter zgrajeno komunalno opremo s pripadajočimi zemljišči neodplačno prenesti na Mestno občino Ljubljana.

XI. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

26. člen
(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

V prostorski enoti P5 so dopustna odstopanja:

- tlorisnih gabaritov pritličja in nadstropij: do -3,00 m;
- tlorisnih gabaritov kleti: do -6,00 m;
- ~~— višinske kote terena ±0,30 m, razen na delih parkovnih površin, kjer je predvidena zasaditev grmovnic in visokoraslega drevja, kjer so dopustna odstopanja kote terena do +1,00 m;~~
- višinskih kot ~~vhodov objektov ±0,30 m, skladno z odstopanji višinske regulacije terena ali tehničnimi rešitvami odvodnjavanja meteornih voda z zunanjih površin terena, vhodov v objekte in atrija v kleti: do ±0,30 m;~~

- višinskih gabaritov objekta ~~±1,00 m; nad predpisano višino je dopustno postaviti tehnične naprave za obratovanje objekta, ograje in izhode na streho; do -1.00 m;~~
- V prostorski enoti P5 so dopustna odstopanja BTP objektov: v okviru dovoljenih toleranc tlorisnih gabaritov objektov;
- ~~komunikacijskih jeder, lokacij vhodov v objekt, komunikacijskih jeder odjemnih mest za odpadke in ureditev zunanjih površin v pritličju in 1. kleti;~~
- lokacije in števila enot vrtca: pod pogoji in v soglasju z MOL Oddelkom za predšolsko vzgojo in izobraževanje;
- do 20 % stanovanj v prostorski enoti P5 ni treba zadostiti pogojem osončenja.

V območju OPPN so dopustna odstopanja točk obodne parcelacije in zakoličbenih točk objektov skladno s spremembami mej parcel in v okviru toleranc tlorisnih gabaritov objektov.

V območju OPPN so dopustne spremembe tras posameznih prometnih, in komunalnih vodov, objektov in naprav ter priključkov zaradi ustrežnejše oskrbe in racionalnejše izrabe prostora pod pogojem, da so ureditve v soglasju z njihovimi upravljavci in skladne z njihovimi programi.

V prostorski enoti P5 so ob upoštevanju pogojev, določenih v 12. členu tega odloka, dopustne spremembe zunanje ureditve zaradi ustrežnejše zasnove in racionalnejše rabe prostora.

27. člen

(obveznosti ~~investitorja~~ investitorjev in izvajalcev)

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

- ~~promet med gradnjo morajo organizirati tako, da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala in da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;~~
- zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode ~~morajo~~ je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
- ~~v času gradnje novega objekta v prostorski enoti P5 morajo zagotoviti nemoteno delovanje sosednjih objektov in so dolžni sočasno z gradnjo novega objekta zagotoviti gradnjo oziroma prestavitev vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje sosednjih objektov;~~
- ~~v času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za II. in III. stopnjo varovanja pred hrupom;~~
- zagotoviti morajo sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, ~~ter~~ pripadajočih ureditev in naprav; ~~izvedena~~. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja;
- v času gradnje v prostorski enoti P5 morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov na Hranilniški ulici 2, 4 in 6, Einspielerjevi ulici 3, 5a, 5b in 5c, Dunajski cesti 47 in 49 ter objektov, ki so glede na projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja lahko prizadeti.
- ~~V primeru, da novega glavnega vročevoda DN100 ne bo mogoče urediti preko podhoda Plava laguna v javnih površinah, mora investitor predhodno z lastniki lokalov skleniti pogodbo o služnosti gradnje, obratovanja, vzdrževanja in nadzora vročevoda za vsakokratnega lastnika ali upravljavca vročevodnega omrežja. V pogodbi Pred gradnjo je treba opredeliti potrebne varnostne ukrepe za varno obratovanje vročevoda ter omogočiti upravljavcu omrežja dostop do vročevoda za obratovne in vzdrževalne namene.~~ ugotoviti stanje teh objektov in namestiti naprave za merjenje posedkov. Investitor gradnje objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je le-ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnjo poškodb je treba ugotoviti s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;
- promet v času gradnje morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;

- v času gradnje ne smejo biti prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za III. stopnjo varovanja pred hrupom;
- naročilo za prevzem gradbenih odpadkov morajo zagotoviti pred začetkom izvajanja gradbenih del;
- obveznosti izvajalcev in investitorjev so njihov strošek.

Za zagotavljanje varstva kulturne dediščine morajo investitorji zagotoviti vse potrebne ukrepe za varstvo kulturne dediščine.

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

28. 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 in rekonstrukcije, ~~s katerimi se ki~~ ne spreminjata ~~zunanji gabarit~~ preminjajo zunanje gabarita objekta in ~~konstrukcijska zasnova~~ konstrukcijske zasnove stavb;
- obnove fasadnega plašča objektov pod pogojem, da ~~se so~~ pri oblikovanju fasad ~~ohranije~~ ohranjene oblikovne lastnosti fasad objektov, zgrajenih v prostorski enoti;
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu z 10. členom tega odloka;
- spremembe namembnosti v skladu z 9. ~~in 23.~~ členom tega odloka;
- ~~za vse posege pod nivojem terena v območju OPPN je treba zagotoviti predhodne arheološke raziskave;~~
- ~~v prostorskih enotah P1 in P4 je treba pred vsakim posegom v objekt pridobiti kulturnovarstvene pogoje in na njihovi podlagi kulturnovarstveno soglasje pristojnega zavoda.~~

XIII. KONČNE DOLOČBE

29. člen

(prenehanje veljavnosti)

Z dnem uveljavitve tega odloka prenehajo veljati določila Prostorskih Odloka o prostorskih ureditvenih pogojev/pogojih za plansko celoto B1 Bežigrad- ~~-~~ zahod (Uradni list SRS, št. 26/~~1987~~, ~~87~~ ~~in~~ 15/~~1989~~, ~~in~~ 89, ~~ter~~ Uradni list RS, št. 27/92, 63/99, 18/02, 118/03, ~~in~~ 123/04), ki se nanašajo na območje OPPN.

30. člen

(vpogled OPPN)

Občinski podrobni prostorski načrt je stalno na vpogled pri:

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

31. člen

(uveljavitev)

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

IV. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ODLOKA

1. Program opremljanja

V predlogu Programa opremljanja stavbnih zemljišč za del območja urejanja BS 1/2 Bežigrad so se glede na osnutek zmanjšali obračunski stroški za novo komunalno opremo (zmanjšal se je strošek za vodovodno omrežje zaradi neupoštevanja DDV) in obračunski stroški za obstoječo komunalno opremo (zaradi zmanjšanja neto tlorisnih površin usklajenih s predlogom OPPN). Komunalni prispevek se je glede na osnutek odloka zmanjšal za 29.091,03 EUR.

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

S sprejemom odloka bo po plačnem komunalnem prispevku v celoti plačan strošek za novo komunalno opremo v vrednosti **399.176,18 EUR**, poleg tega pa bo MOL pridobila še **1.060.105,00 EUR** kot prispevek za obstoječo komunalno opremo, ki ga bo lahko uporabila za opremljanje drugih stavbnih zemljišč na območju MOL, pri čemer je upoštevano zmanjšanje prispevka za obstoječo komunalno opremo zaradi upoštevanja že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev.

V primeru, da bo skladno s pogodbo o opremljanju na podlagi tretjega odstavka 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.

Finančne posledice sprejema odloka:	EUR
Komunalni prispevek	1.509.857,15
Skupni stroški gradnje nove komunalne opreme	399.176,18
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme	1.110.680,97
Razlika med plačanim komunalnim prispevkom in skupnimi stroški gradnje nove komunalne opreme ob upoštevanju zmanjšanja komunalnega prispevka zaradi že poravnanih obveznosti obstoječih objektov, ki so predvideni za odstranitev	1.060.105,00

Pripravila:

Mira Prelog, 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.

Pobudnik: **RP Razvoj projektov d.o.o.**

Tržaška 2, 1000 Ljubljana

Pripravljaivec: **MU MOL, Oddelek za urejanje prostora**

Poljanska 28, 1000 Ljubljana

Izdelovalec: **City studio d.o.o.**

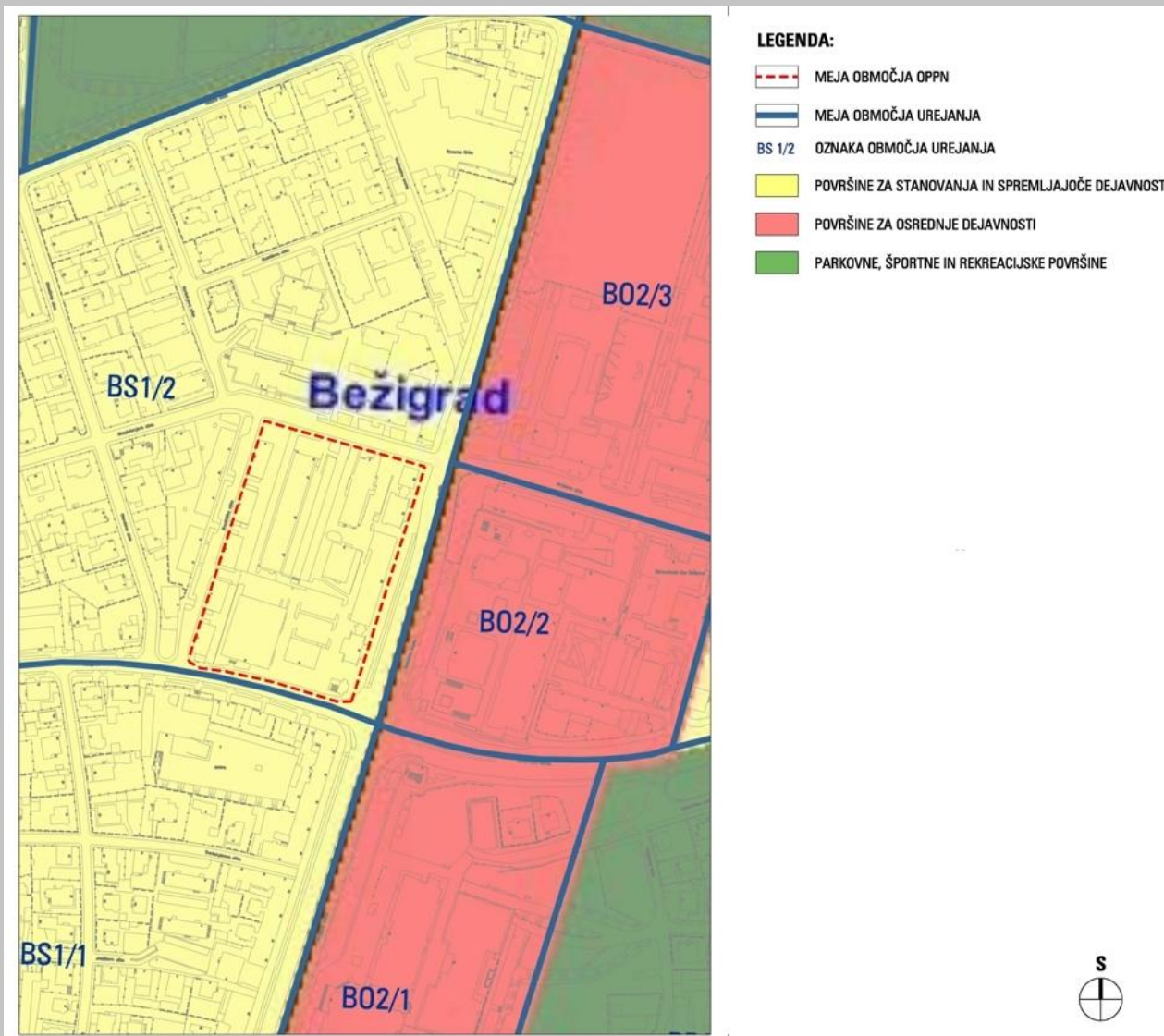
Vurnikova 2, 1000 Ljubljana

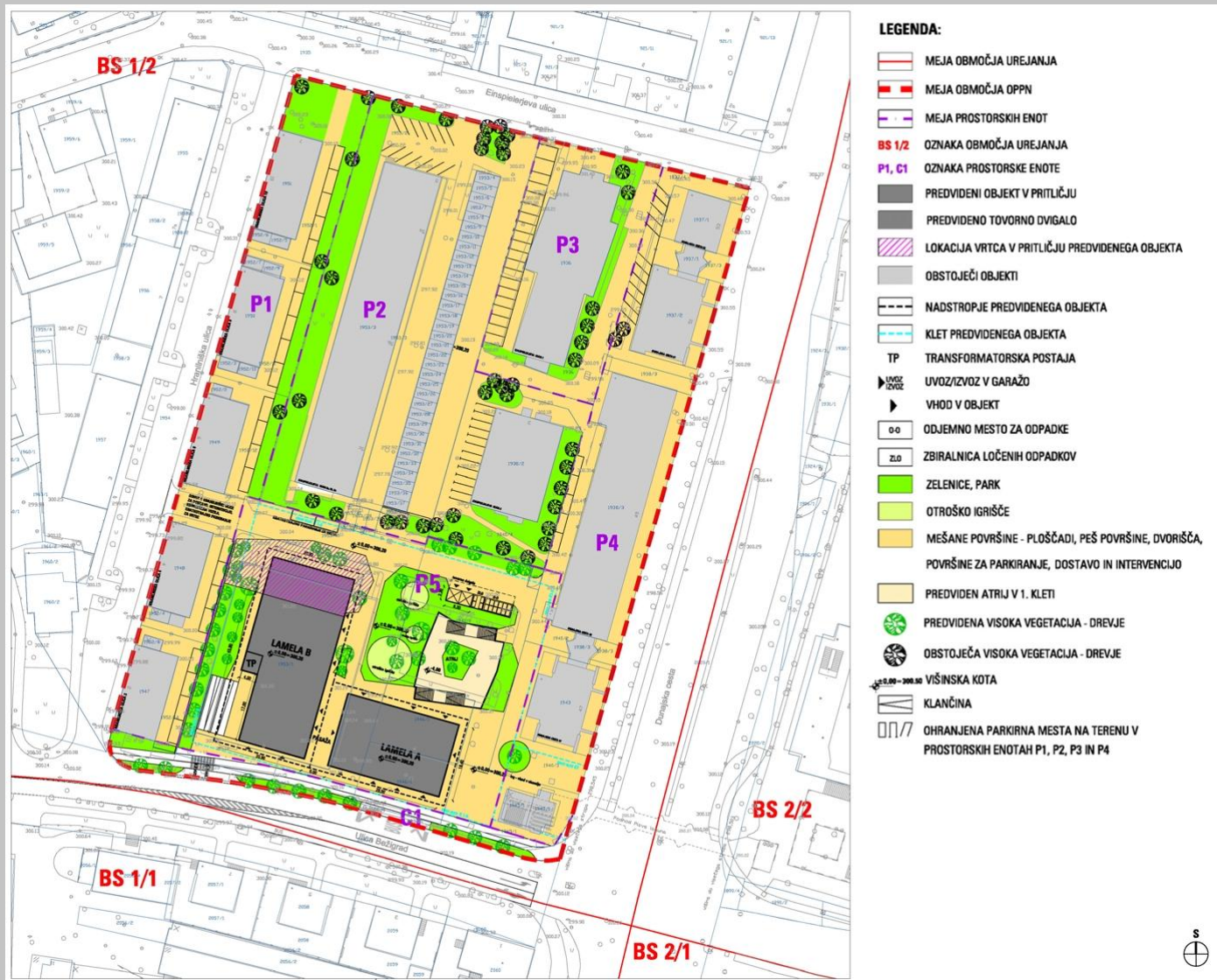
Idejni projekt: **Biro 71 d.o.o.**

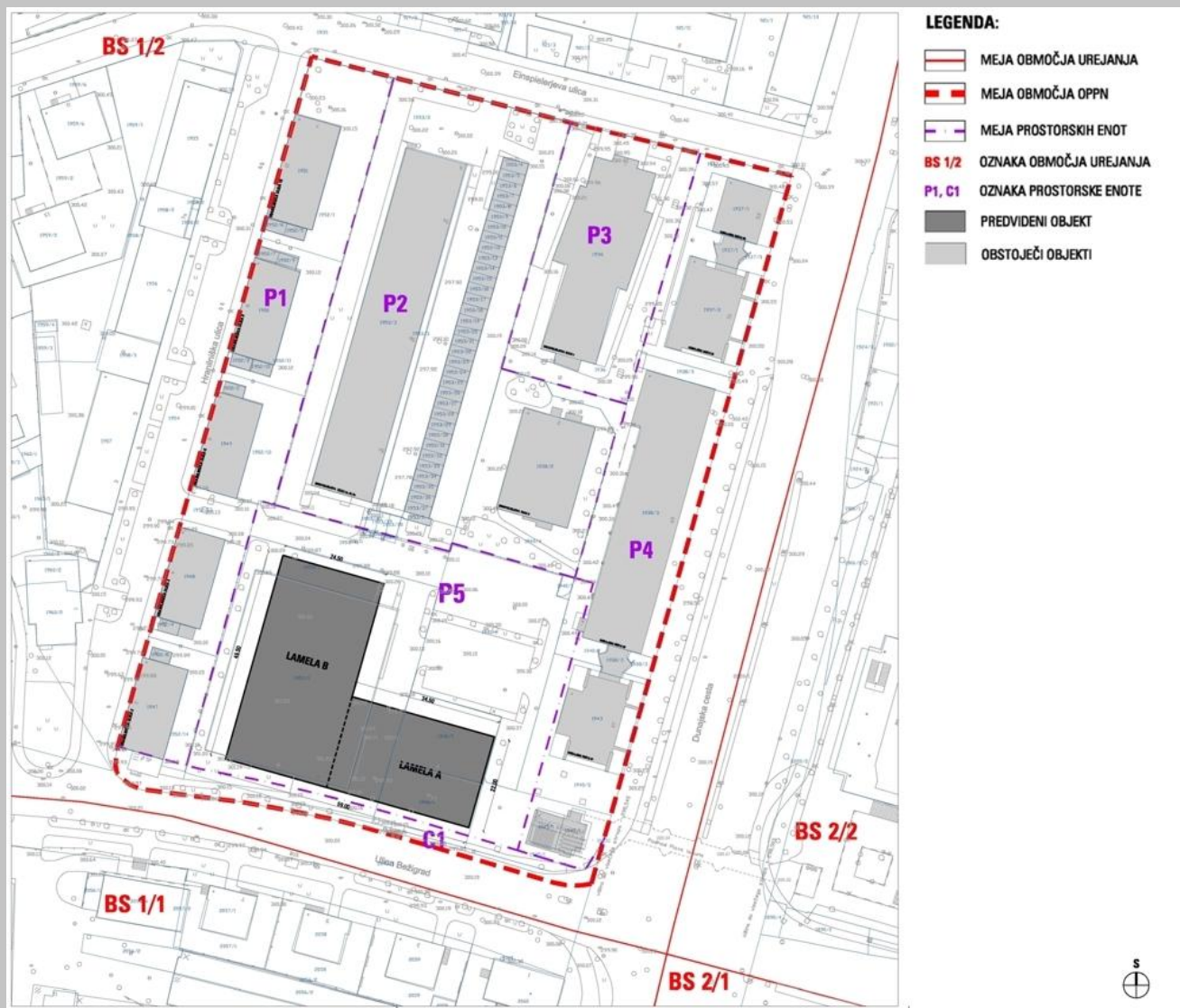
Mestni trg 19, Ljubljana

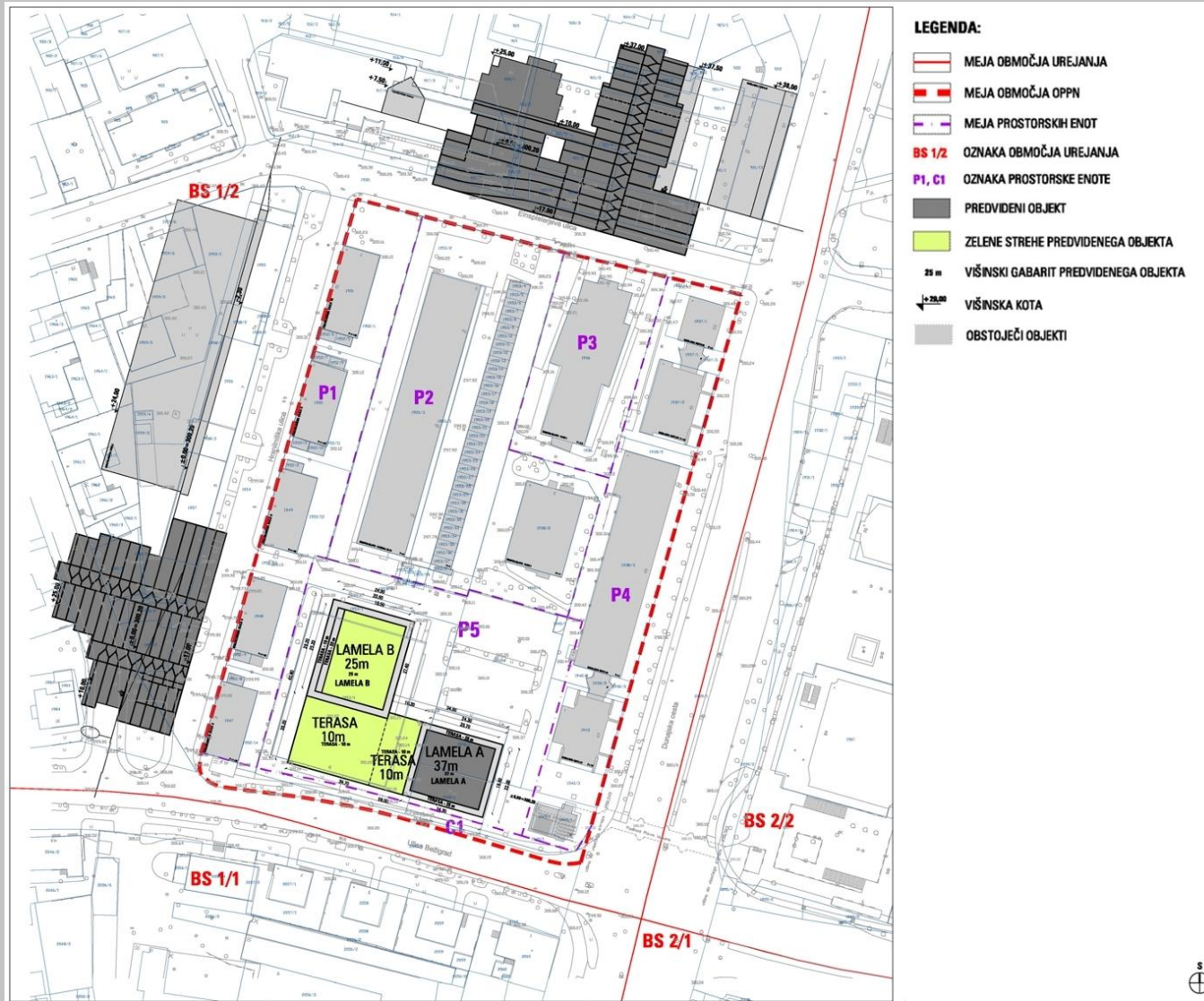
julij 2007

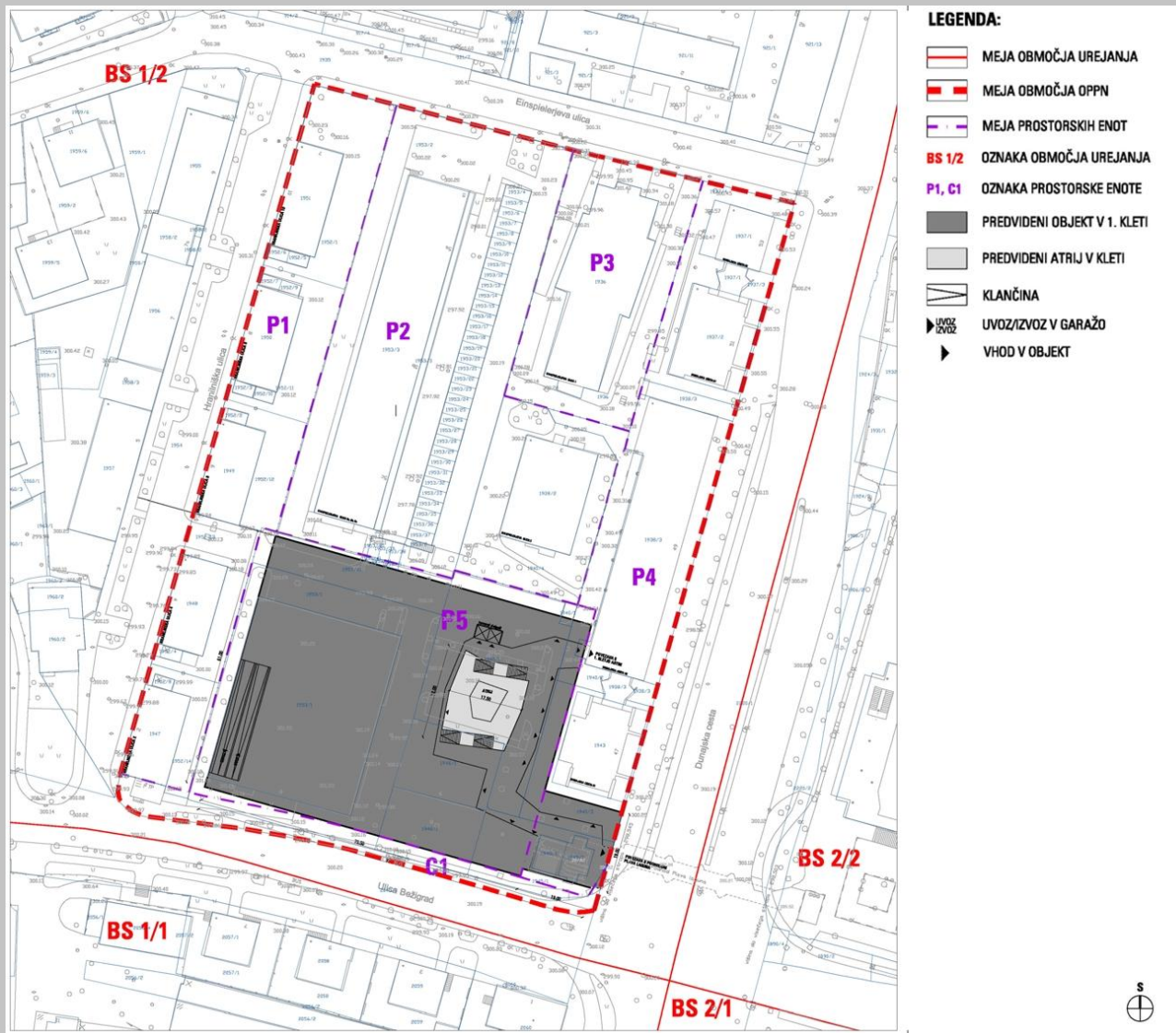


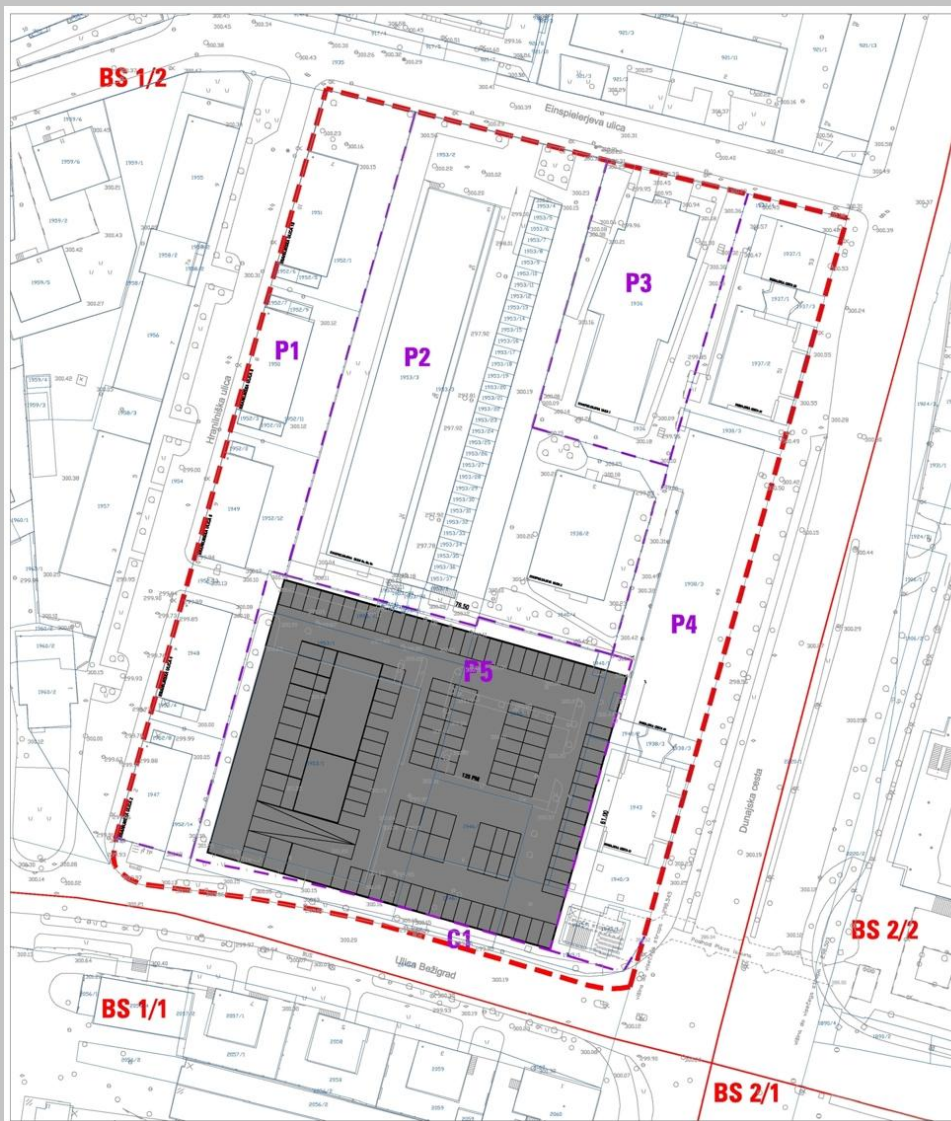












LEGENDA:

-  MEJA OBMOČJA UREJANJA
-  MEJA OBMOČJA OPPN
-  MEJA PROSTORSKIH ENOT
- BS 1/2** OZNAKA OBMOČJA UREJANJA
- P1, C1** OZNAKA PROSTORSKE ENOTE
-  PREDVIDENI OBJEKT V KLETI
-  KLANČINA



