



Številka: 3505-44/2008-52

Datum: 27. 9. 2011

**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:** Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem  
načrtu 256 Stara Šiška – del in 29 Celovška cesta (Dravlje – Center) – del

**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  
TELO:** Odbor za urejanje prostora in urbanizem

**PREDLOG SKLEPA:**  
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem  
prostorskem načrtu 256 Stara Šiška – del in 29 Celovška cesta (Dravlje – Center) – del.

**ŽUPAN**  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran JANKOVIĆ

**Priloga:**  
- dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 61. in 74. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP in 43/11 – ZKZ-C) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ..... seji dne ..... sprejel

## ODLOK

### o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 256 Stara Šiška – del in 29 Celovška cesta (Dravlje – Center) – del

#### 1. UVODNE DOLOČBE

##### 1. člen (predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 256 Stara Šiška – del in 29 Celovška cesta (Dravlje – Center) – del, (v nadaljnjem besedilu: OPPN), ki vsebuje:

- območje OPPN,
- načrt parcelacije,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- program opremljanja stavbnih zemljišč,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje tega odloka.

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

(1) S tem odlokom se načrtuje izgradnja stanovanjsko-poslovnega objekta in pripadajoče ureditve.

(2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za odstranitev obstoječih objektov, ureditev utrjenih in zelenih površin ter gradnjo prometne, energetske, komunalne in telekomunikacijske infrastrukture.

##### 3. člen (sestavni deli odloka)

(1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del OPPN obsega naslednje grafične načrte:

- |      |  |          |
|------|--|----------|
| 1.   | Načrt namenske rabe prostora   |          |
| 1.1. | Izsek iz občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana s prikazom lege območja OPPN | M 1:2000 |
| 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 1:500  |
| 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 1:500  |

3.4.	Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na geodetskem načrtu	M 1:500
3.5.	Načrt javnih površin na katastrskem načrtu	M 1:500
3.6.	Načrt javnih površin 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 tipične etaže	M 1:500
4.3.	Ureditvena situacija – nivo strehe	M 1:500
4.4.	Ureditvena situacija – nivo 1. kleti	M 1:500
4.5.	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.6.	Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture	M 1:500
4.7.	Prometno tehnična situacija in idejna višinska regulacija – nivo pritličja	M 1:500
4.8.	Načrt odstranitve objektov	M 1:500
4.9.	Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požari	M 1:500

#### **4. člen (priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del,
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage,
4. smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora,
5. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
6. elaborat programa opremljanja stavbnih zemljišč,
7. povzetek za javnost.

#### **5. člen (izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelal Linear, družba za projektiranje in inženiring, d.o.o., Pod gozdom 10, Ljubljana, pod številko projekta U-88-08, v avgustu 2011.

## **2. OBMOČJE OPPN**

#### **6. člen (območje OPPN)**

(1) Območje OPPN obsega del EUP ŠI-374, ŠI-375, ŠI-467 in ŠI-489.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1054, 1055, 1056/1, 1056/2, 1057, 1058, 1063/1, 1063/2, 1063/3, 1064, 1066, 1067/1, 1067/2, 1068, in dele zemljišč s parcelnimi številkami 1049/1, 1053/1, 1100 in 1488, vsa v katastrski občini Spodnja Šiška.

(3) Površina območja OPPN znaša 6.880 m<sup>2</sup>.

(4) Območje OPPN je razdeljeno na 5 prostorskih enot: P1, P2, C1, C2 in C3.

(5) Meja območja OPPN je analitično določena s koordinatami lomnih točk obodne parcelacije v grafičnih načrtih 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«.

(6) Meja območja OPPN je določena v grafičnih načrtih št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in št. 3.2. »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN«.

### 3. NAČRT PARCELACIJE

#### 7. člen (načrt parcelacije)

(1) V območju OPPN so naslednje parcele in površine:

1. V prostorski enoti P1:

- P1: parcela, namenjena gradnji objektov v prostorski enoti P1, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1056/2 (36 m<sup>2</sup>), 1057 (228 m<sup>2</sup>), 1058 (221 m<sup>2</sup>), 1063/1 (708 m<sup>2</sup>), 1064 (254 m<sup>2</sup>) in dele zemljišč s parcelnimi številkami: 1053/1 (94 m<sup>2</sup>), 1054 (181 m<sup>2</sup>), 1055 (102 m<sup>2</sup>), 1056/1 (624 m<sup>2</sup>), 1063/2 (56 m<sup>2</sup>), 1063/3 (75 m<sup>2</sup>), 1066 (292 m<sup>2</sup>), 1067/1 (754 m<sup>2</sup>) in 1067/2 (181 m<sup>2</sup>), vse v katastrski občini Spodnja Šiška. Površina parcele meri 3.811 m<sup>2</sup>.

2. V prostorski enoti P2:

- P2: parcela začasne ureditve do rekonstrukcije Celovške ceste v prostorski enoti P2, namenjena javnemu dobru, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1053/1 (988 m<sup>2</sup>), 1054 (244 m<sup>2</sup>), 1055 (39 m<sup>2</sup>), 1056/1 (21 m<sup>2</sup>), vse v katastrski občini Spodnja Šiška. Površina parcele meri 1.292 m<sup>2</sup>.

3. V prostorski enoti C1:

- C1: parcela dela Verovškove ulice, namenjena javnemu dobru, v prostorski enoti C1, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1049/1 (48 m<sup>2</sup>), 1066 (127 m<sup>2</sup>), 1067/1 (340 m<sup>2</sup>), 1067/2 (118 m<sup>2</sup>) in 1068 (357 m<sup>2</sup>), vse v katastrski občini Spodnja Šiška. Površina parcele meri 1.056 m<sup>2</sup>.

4. V prostorski enoti C2:

- C2: parcela dela Ulice Milana Majcna v prostorski enoti C2, namenjena javnemu dobru, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1067/2 (29 m<sup>2</sup>) in dele zemljišč s parcelnimi številkami 1053/1 (15 m<sup>2</sup>), 1063/2 (23 m<sup>2</sup>), 1063/3 (47 m<sup>2</sup>), 1068 (8 m<sup>2</sup>) in 1448 (331 m<sup>2</sup>), vse v katastrski občini Spodnja Šiška. Površina parcele meri 453 m<sup>2</sup>.

5. V prostorski enoti C3:

- C3: parcela dela Ulice Milana Majcna v prostorski enoti C3, namenjena javnemu dobru, ki obsega dele zemljišč s parcelnimi številkami 1053/1 (52 m<sup>2</sup>), 1100 (2 m<sup>2</sup>) in 1448 (214 m<sup>2</sup>), vse v katastrski občini Spodnja Šiška. Površina parcele meri 268 m<sup>2</sup>.

(2) Mejne točke parcel so opredeljene po Gauss–Kruegerjevem koordinatnem sistemu in so del obrazložitve tega OPPN.

(3) Parcelacija zemljišč je določena v grafičnih načrtih št. 3.1. »Katastrski načrt s prikazom območja OPPN« in 3.3. »Načrt obodne parcelacije, parcelacije zemljišč in zakoličbe objektov na katastrskem načrtu«.

### 4. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

#### 8. člen (vplivi in povezave s soslednjimi enotami urejanja prostora)

(1) Nova zazidava v območju OPPN zagotavlja prenovu degradiranega urbanega območja, sooblikuje podobo ob Celovški cesti, zagotavlja do 80 novih stanovanjskih enot ter programsko bogati stanovanjsko območje Stare Šiške z novimi poslovnimi programi. Stanovalci nove zazidave imajo urejenih zadosti lastnih osnovnih rekreacijskih in parkirnih površin, zaradi česar dodatno ne obremenjujejo okoliškega prostora.

(2) Glavno prometno povezavo območja OPPN z mestnim središčem in ljubljansko obvoznico predstavlja

Celovška cesta, ob kateri so urejeni tudi pločniki in kolesarske steze, preko nje pa poteka tudi več linij mestnega javnega potniškega prometa. Avtobusni postajališči sta od območja OPPN oddaljeni približno 130 m. Notranje prometne povezave za motorni in nemotorni promet okoli območja OPPN se odvijajo po lokalnih zbirnih cestah Gasilska cesta, Medvedova cesta in Frankopanska ulica.

(3) V neposredni bližini območja OPPN (100 – 150 m) se nahajata dva zavoda za predšolsko vzgojo (ob Gubčevi ulici in ob Celovski cesti) ter osnovna šola z otokom športa za vse ob Gasilski cesti. Blizu so tudi športno-rekreacijski park Tivoli ter območje krajinskega parka Tivoli, Rožnik in Šišenski hrib, ki služijo kot rekreacijska območja širšega prostora.

(4) V oddaljenosti do 300 m od območja OPPN se nahajajo večja živilska trgovina, poslovalnica banke in pošte ter lekarna.

(5) Objekt je zasnovan na način, da stanovalci in uporabniki niso deležni prekomernih obremenitev s hrupom, ki ga povzroča promet po Celovski cesti. Nova zazidava se od sosednjih objektov odmika na način, da minimizira negativne vplive na osončenje sosednjih objektov. Z oblikovanjem zunanega prostora izraža nova zazidava ustrezen odnos tudi do bližnje cerkve Svetega Jerneja.

(6) Območje OPPN je komunalno opremljeno, za potrebe nove zazidave se izvedejo manjše posodobitve in preureditve vodov, obenem pa se zgradi tudi nova transformatorska postaja, preko katere so bodo oskrbovali tudi sosednji objekti.

(7) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja so prikazani na grafičnem načrtu št. 2. »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

## **5. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV**

### **9. člen (namembnost objektov)**

(1) V prostorski enoti P1 so dopustni objekti in dejavnosti:

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, bari,
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe: razen nakupovalnih in trgovskih centrov ter veleblagovnic,
- 12420 Garažne stavbe: samo garažne stavbe.

(2) Ureditev objektov in dejavnosti 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe ter 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji ni dopustna v pritličju stavbe.

(3) V pritličnih in podzemnih etažah stavbe so poleg objektov iz prvega odstavka dopustne tudi garaže in servisni prostori za lastne potrebe (kolesarnice, shrambe, zbirno mesto za odpadke, transformatorska postaja ipd). V pritličju stavbe, ki je orientirana proti parkovni površini jugozahodno od stavbe, je obvezna ureditev površin z javnim programom.

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

(1) Na območju OPPN je dopustna le postavitve odprtih sezonskih gostinskih vrtov, skulptur, vodnjakov in drugih prostorskih instalacij, otroških igrišč, spominskih obeležij in ograj.

(2) V ureditvenem območju OPPN je dopustna postavitve mikrourbane opreme, kot so: klopi, koši za

odpadke. Vsa mikrourbana oprema in vsi enostavni, nezahtevni in začasni objekti bodo opredeljeni v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.

(3) Objekti ne smejo biti nameščeni na intervencijskih poteh, dovozih, dostopih in prometnih površinah.

### **11. člen** **(odstranitev objektov in drevja)**

(1) V območju OPPN je predvidena odstranitev naslednjih objektov s pripadajočimi pomožnimi objekti:

- objekt E: Verovškova ulica 5, k.o. Sp. Šiška, parc. št. 1067/1 in 1067/2 v izmeri 640 m<sup>2</sup> BTP,
- objekt G: Ulica Milana Majcna 7, k.o. Sp. Šiška, parc. št. 1063/1, 1063/2 in 1063/3 v izmeri 520 m<sup>2</sup> BTP,
- objekt H: Beljaška ulica 4, k.o. Sp. Šiška, parc. št. 1056/1 in 1056/2 v izmeri 590 m<sup>2</sup> BTP,
- objekt I: Ulica Milana Majcna 3, k.o. Sp. Šiška, parc. št. 1054 in 1055 v izmeri 320 m<sup>2</sup> BTP,
- objekt J: Beljaška ulica 8, k.o. Sp. Šiška, parc. št. 1057 v izmeri 160 m<sup>2</sup> BTP,
- objekt K: Beljaška ulica 10, k.o. Sp. Šiška, parc. št. 1058 v izmeri 160 m<sup>2</sup> BTP.

(2) V območju OPPN je predvidena odstranitev sedmih dreves.

(3) Objekti in drevje, namenjeni odstranitvi, so določeni v grafičnem načrtu št. 4.8. »Načrt odstranitve objektov«.

### **12. člen** **(zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)**

(1) Stavba je nad terenom deljena na lameli A in B, ki imata stolpiče, povezani pa sta z enoetažnim vhodnim prostorom. Lameli stavbe sta vzdolžno postavljeni v smeri sever-jug in se prilagajata smerem pozidave v širšem prostoru. Pritličje stavbe je namenjeno poslovnim in trgovskim prostorom ter parkirnim mestom.

(2) Parkirna mesta za potrebe stanovanj so zagotovljena v kletnih etažah stavbe. Parkirne površine so urejene tudi na terenu, v pritličnem delu lamele B, namenjene pa so poslovnim dejavnostim. Iz Verovškove ulice, ki ima urejeno dvosmerno vozišče in pločnika, je predvidena uvozno–izvozna klančina v podzemno garažo.

(3) Dvosmerno vozišče in pločniki Verovškove ulice so tlakovani. Tlakovane so tudi pohodne površine, poti in ploščadi okrog stavbe.

(4) V delu prostorske enote P1 in v prostorski enoti P2 so urejene parkovne površine z zelenicami, tlakovanimi pešpotmi ter mikrourbano opremo, pri čemer je ohranjen večji del obstoječe visoke zazelenitve v prostorski enoti P2 in zasajeno dodatno visoko zelenje. Ureditve prostorske enote P2 je začasna - do izvedbe rekonstrukcije Celovške ceste oziroma njene širitve. Površine v delu prostorske enote P1 so urejene z visokim razpršenim zelenjem in ograjenim otroškim igriščem oziroma površino za športe z žogo.

(5) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«, št. 4.2. »Ureditvena situacija – nivo tipične etaže«, št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo strehe«, št. 4.4. »Ureditvena situacija – nivo 1. kleti« ter št. 4.5. »Značilni prerezi in pogledi«.

### **13. člen** **(zmogljivost območja)**

(1) Zmogljivost območja OPPN:

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| – površina območja OPPN                    | 6.880 m <sup>2</sup>         |
| – BTP objekta pod nivojem terena           | največ 5.800 m <sup>2</sup>  |
| – BTP objekta nad nivojem terena           | največ 10.000 m <sup>2</sup> |
| – število stanovanjskih enot               | največ 80 enot               |
| – možno število enot oskrbovanih stanovanj | največ 125 enot              |

(2) Razmerje površin med centralnimi dejavnostmi in stanovanji je 20:80.

#### **14. člen** **(tlorisni gabariti)**

(1) Tlorisne dimenzije objekta:

– kletne etaže	50,00 x 65,00 m,
– tipične etaže lamele A (do P+3)	17,00 x 48,75 m,
– tipične etaže lamele B (do P+4)	17,00 x 52,75 m,
– vhodni del objekta	9,00 x 36,00 m,
– tipične etaže stolpičev	17,00 x 16,75 m.

(2) Bruto tlorisna površina terasne etaže ne sme presegati 70% bruto tlorisne površine zadnje etaže pod vencem stavbe.

#### **15. člen** **(etažnost in višina stavb)**

(1) Etažnost stavb:

- etažnost lamele A: 2K+P+10+T (dve kleti + pritličje + deset etaž + terasna etaža),
- etažnost lamele B: 2K+P+8 (dve kleti + pritličje + osem etaž),
- etažnost povezovalnega dela med lamelama: 2K + P (dve kleti + pritličje).

(2) Višina stavb:

- višina lamele A je največ +33,30 m. Višina osnovnega dela lamele A, ki vključuje etaže P+3, je največ 12,30 m.
- višina lamele B je največ +27,60 m. Višina osnovnega dela lamele B, ki vključuje etaže P+4, je največ 15,30 m.
- višina povezovalnega vhodnega dela je največ +9,30 m.

(3) Višina stavbe je razdalja med koto terena ob vhodu v pritličje stavbe in najvišjo točko na vencu stavbe z ravno streho (v primeru gradnje na nagnjenem terenu se višina stavbe meri od najnižje kote stavbe na terenu in najvišjo točko stavbe). Dopustno višino stavbe lahko presegajo: dimnik, instalacijske naprave, sončni zbiralnik ali sončne celice, dostop do strehe, ograja, objekt in naprava elektronske komunikacijske infrastrukture.

(4) Višinski gabariti objekta so določeni v grafičnih načrtih št. 4.3. »Ureditvena situacija – nivo strehe« in št. 4.5. »Značilni prerezi in pogledi«.

#### **16. člen** **(višinske kote terena in pritličja)**

(1) Zunanja ureditev je prilagojena terenu in višinskim potekom obodnih cest. Idejna višinska kota tlakovanih površin zunanjih ureditev znaša največ +301,65 m nadmorske višine.

(2) Za idejno višinsko koto pritličja se upošteva najvišjo višinsko koto tlakovanih površin zunanjih ureditev v prostorski enoti P1 in doda +0,05 m.

(3) Dokončne višinske kote vseh zunanjih ureditev in pritličja se določijo s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja z dopustnim odstopanjem  $\pm 0,50$  m.

(4) Prometna ureditev in idejna višinska regulacija območja OPPN sta določeni v grafičnem načrtu št. 4.7. »Prometno tehnična situacija in idejna višinska regulacija – nivo pritličja«.

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

- (1) Oblikovni princip, izbor materialov in barv določi projektant arhitekture.
- (2) Barva in materiali fasad objekta se določijo v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja.
- (3) Fasade in okna objekta morajo biti izvedena v skladu z določili 39. člena tega odloka.
- (4) Vse strehe objekta so ravne. Strehi nad osnovnimi deli lamel A (nad etažo P+3) in B (nad etažo P+4) sta pohodni ter dostopni vsem stanovalcem in sta ozelenjeni.
- (5) Na strehi lamele A se uredijo površine za otroško igrišče. Na strehi lamele B se uredijo ograjene površine za športe z žogo. Ta pogoj velja za namembnost oz. dejavnosti objekta 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe.
- (6) Dopustna je postavitvev oblikovno ustrezno zastrtih tehničnih naprav. Klimatske naprave se urejajo kot skupni posegi na strehah ali na terenu ali pa po etažah v vnaprej pripravljenih mestih (skrito za balkonsko ograjo in skrito v zamikih objektov, prekrito s perforiranimi elementi kot del fasadne obloge).

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

- (1) V sklopu priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno upoštevati naslednje pogoje za ureditev zunanjih površin:
  - ureditve vseh površin morajo omogočati neoviran dostop in uporabo funkcionalno oviranim osebam,
  - na parceli P1, namenjeni gradnji, je treba zagotoviti najmanj 1200 m<sup>2</sup> odprtih bivalnih površin, od tega jih mora biti najmanj 50% na raščnem terenu,
  - na parceli P1, namenjeni gradnji, je treba v okviru odprtih bivalnih površin zagotoviti najmanj 600 m<sup>2</sup> površin, namenjenih za otroško igrišče, in najmanj 400 m<sup>2</sup> površin za športe z žogo. Otroško igrišče in površine za športe z žogo morajo biti namenjeni skupni rabi vseh stanovalcev,
  - urbana oprema mora biti oblikovno medsebojno usklajena,
  - pešpoti in Verovškova ulica morajo biti tlakovane, opremljene z mikrourbano opremo in primerno osvetljene,
  - višinske razlike terena morajo biti premoščene z brežinami, postavitvev opornih zidov ni dopustna.
- (2) V sklopu priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja je potrebno upoštevati naslednje pogoje za zagotavljanje zelenih površin:
  - zelene površine morajo biti zasajene z drevjem in grmovnicami,
  - na parceli, namenjeni gradnji je potrebno zasaditi vsaj 25 dreves na hektar skupaj z že obstoječim drevjem; 30 % dreves, ki jih je treba posaditi na parceli, namenjeni gradnji, je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami,
  - visoko ozelenitev površin, namenjenih prometu in pešcem je treba izvajati z drevesi, ki imajo obseg debla večji kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi in z višino debla več kot 2,20 m,
  - končna višina dreves mora biti vsaj 7 m,
  - odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2,00 m,
  - izbor rastlin mora upoštevati avtohtone rastline, rastiščne razmere in varnostno – zdravstvene zahteve,
  - pred izvajanjem gradbenih del v vplivnem območju dreves, ki se ohranjajo na parceli, namenjeni gradnji, je potrebno izdelati načrt zavarovanja obstoječih dreves.
- (3) Zasnova zunanje ureditve in zelenih površin je določena v grafičnem načrtu št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja« in 4.3. »Ureditvena situacija – nivo strehe«.



## **6. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **6.1. PROMETNO UREJANJE**

#### **19. člen (splošno)**

- (1) Vse prometne površine in vozne intervencijske površine morajo biti utrjene za vožnjo motornih vozil do 10 ton osnega pritiska.
- (2) Najmanjši notranji radij robnika javne poti za vsa vozila je 5,00 m, najmanjši notranji radij robnika na uvozih pa je 2,00 m.
- (3) Parkirne površine, površine pešpoti, dostope do objektov ter ostale površine in objekte je potrebno urediti tako, da so uporabne tudi za funkcionalno ovirane osebe.
- (4) Na mestih predvidenih prehodov za pešce morajo biti robniki poglobljeni za funkcionalno ovirane ljudi. Robniki morajo biti poglobljeni tudi na mestih predvidenih dovozov gasilskih in komunalnih vozil.
- (5) Prometna ureditev in ureditev intervencijskih poti in površin so določeni v grafičnih načrtih št. 4.7. »Prometno tehnična situacija in idejna višinska regulacija – nivo pritličja« in 4.9. »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požari«.

#### **20. člen (ureditve javnih prometnih površin)**

- (1) V prostorski enoti C1 se Verovškova ulica uredi z dvosmernim voziščem skupne širine 5,00 m. Ob vozišču se uredita pločnika širine najmanj 1,75 m. Celotna površina vozišča in pločnikov se tlakuje, izvede brez višinske delitve, površina za pešce pa se z oblikovanjem vidno loči od površine za motorna vozila. V prostorski enoti C1 se uredita tudi nesemaforizirani križišči med Gasilsko cesto in Verovškovo ulico ter med Ulico Milana Majcna in Verovškovo ulico.
- (2) V prostorski enoti C2 se uredi del uličnega profila Ulice Milana Majcna med jugovzhodno mejo območja OPPN ter mejo s prostorsko enoto C3 z dvosmernim voziščem širine največ 6,00 m in obojestranskima pločnikoma širine 2,00 m. Enak ulični profil se uredi v prostorski enoti C3 do nesemaforiziranega križišča Ulice Milana Majcna in Celovške ceste. Severni pločnik ob Ulici Milana Majcna se tlakuje.

#### **21. člen (dostava)**

Dostava do objekta je predvidena v kletnih etažah in pritličju.

#### **22. člen (mirujoči promet)**

- (1) Parkirna mesta (v nadaljnjem besedilu: PM) so urejena v prostorski enoti P1. Urejena so v kletnih etažah in v delu pritličja lamele B.
- (2) V območju OPPN se pri izračunu potrebnih PM za osebna vozila upoštevajo naslednji normativi:
  - 2 PM na stanovanje:
    - 11221 – Tri- in večstanovanjske stavbe,
  - 0,8 PM na stanovanje:

- 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 1 PM na 40,00 m<sup>2</sup>, od tega 20 % PM za obiskovalce:  
12203 – Druge upravne in pisarniške stavbe (mešani poslovni programi),
  - 1 PM na 70,00 m<sup>2</sup>, od tega 75 % PM za obiskovalce:  
12301 – Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambenimi izdelki),
  - 1 PM na 4 sedeže in 1 PM na tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % za goste:  
12112 – Gostilne, restavracije, točilnice, bari.
- (3) Na parceli, namenjeni gradnji objekta, je treba zgraditi najmanj 70 % s tem odlokom predpisanih PM. Ta določba ne velja za stanovanjske objekte.
- (4) Garažne stavbe in parkirišča, ki pripadajo objektu, morajo imeti v skladu s predpisi zagotovljeno zadostno število primernih PM za invalide.
- (5) V kletih objekta je potrebno v vsaki etaži urediti po eno PM z napravo za napajanje električnih avtomobilov.
- (6) Na parceli, namenjeni gradnji stavb, je treba od števila PM za osebna vozila, zagotoviti dodatnih 5 % PM za druga enosledna vozila.
- (7) Nepravilno parkiranje na zelenicah in peščevih površinah mora biti onemogočeno z ureditvami ob vozišču.

### **23. člen** **(promet pešcev)**

- (1) Pešcem namenjene površine se uredijo s primerno strukturo tlaka, z ustrežno hortikulturno ureditvijo in urbano opremo. Z ustrežno višinsko regulacijo je treba zagotoviti neoviran dostop do objektov.
- (2) Ob Verovškovi ulici je pločnik širok najmanj 1,75 m, ob Ulici Milana Majcna pa najmanj 2,00 m.

### **24. člen** **(promet kolesarjev)**

- (1) Kolesarski promet se v območju urejanja odvija po mešanih vozniških površinah. Na cestni površini se pojavljata motorni in kolesarski promet.
- (2) V območju OPPN je potrebno na parceli, namenjeni gradnji objektov, zagotoviti najmanj 1 PM za kolesa na 1 PM za osebna vozila, ki so določena v drugem odstavku 22. člena tega odloka. PM za kolesa je potrebno urediti s stojali in z možnostjo priklenitve koles ter nadstrešiti ali urediti kolesarnico. V nestanovanjskih stavbah, namenjenih javni rabi, mora biti zagotovljena kolesarnica za zaposlene in za obiskovalce.

### **25. člen** **(intervencijske poti in površine)**

- (1) Dostop intervencijskih vozil v območju OPPN je predviden s Celovške ceste, Gasilske ceste, Ulice Milana Majcna in Verovškove ulice. Iz Verovškove ulice je predviden dostop intervencijskih vozil z delovno površino za gasilska vozila severno od lamele B predvidenega objekta. Iz Ulice Milana Majcna sta dostopni dve delovni površini za gasilska vozila, in sicer zahodno od lamele B predvidenega objekta ter zahodno od lamele A, med objektom in Celovško cesto. V končni ureditvi območja OPPN se predvidita načrtovani delovni površini za gasilska vozila ob Verovškovi ulici in južna delovna površina med Ulico Milana Majcna in Celovško cesto.
- (2) Na intervencijskih poteh je treba zagotoviti možnost krožne vožnje.
- (3) Vse površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti utrjene na 10 ton osne obremenitve. V

območju intervencijskih poti ni dopustna postavitve grajenih ali drugih nepremičnih ovir. Širine in radiji intervencijskih poti in delovnih površin morajo ustrezati standardu SIST DIN 14090.

## **6.2. OKOLJSKA, ENERGETSKA IN ELEKTRONSKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA**

### **26. člen (splošno)**

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

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

(2) Komunalna, energetske in elektronske komunikacijske ureditve je določena v grafičnem načrtu št. 4.6. »Zbirni načrt komunalne, energetske in telekomunikacijske infrastrukture«.

### **27. člen (vodovod)**

(1) Načrtovani objekti se morajo priključiti na obstoječe in novo vodovodno omrežje.

(2) Pred rušitvijo objektov Ulica Milana Majcna 3, Ulica Milana Majcna 7, Verovškova ulica 5, Beljaška ulica 4, Beljaška ulica 8 in Beljaška ulica 10 je treba odstraniti obstoječe priključke vodovoda.

(3) Vodovodi morajo potekati v dostopnih javnih površinah in intervencijskih poteh tako, da je omogočeno vzdrževanje in uporaba javnega vodovodnega sistema.

(4) Na osnovi Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04 in 7/06) leži območje v ožjem vodovarstvenem območju vodnih virov z manj strogim vodovarstvenim režimom VVO II B.

(5) Za oskrbo načrtovanih objektov s pitno, sanitarno in požarno vodo se v Verovškovi ulici zgradi javni vodovod, tako da se sklone vodovodna zanka okrog predvidenega kompleksa in omogoči izvedbo javnega hidrantnega omrežja.

(6) Pri projektiranju, tehnični izvedbi in uporabi javnega kanalizacijskega sistema je treba poleg veljavnih predpisov in pravilnikov upoštevati določila internega dokumenta Javnega podjetja Vodovod – Kanalizacija d.o.o.: TIDD01.

(7) Pred priključitvijo posameznih objektov na javno vodovodno omrežje je treba dobiti soglasje za priključitev s strani upravljavca (Odllok o oskrbi s pitno vodo Uradni list RS, št. 17/06 in 59/07) in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

(8) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati izdelano projektno nalogo »Izgradnja javnega vodovoda v Stari Šiški zaradi gradnje večstanovanjskih objektov (ŠI-374)« izdelovalca: Javno podjetje Vodovod – Kanalizacija d.o.o., Ljubljana, april 2011.

## **28. člen (kanalizacija)**

(1) Kanalizacija mora potekati v dostopnih javnih površinah in intervencijskih poteh tako, da je omogočeno vzdrževanje kanalizacijskega omrežja in priključkov.

(2) Vse odpadne vode z območja urejanja je treba odvajati v javno kanalizacijo.

(3) Padavinske vode s strešnih površin objektov in padavinsko vodo z utrjenih nepovoznih površin je treba ponikati v podtalje.

(4) Padavinske odpadne vode, ki odtekajo iz utrjenih povoznih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin, je treba speljati preko lovilcev olj v ponikanje.

(5) Vsi objekti morajo biti priključeni na javno kanalizacijo. Priključevanje objektov z direktnim priključkom je možno le za odtok s pritličij in nadstropij. Odvajanje iz kleti je možno le preko črpališč. Kanalizacija mora biti zgrajena vodotesno iz atestiranih materialov.

(6) Pri projektiranju, tehnični izvedbi in uporabi javnega kanalizacijskega sistema je treba poleg veljavnih predpisov in pravilnikov upoštevati določila internega dokumenta Javnega podjetja Vodovod – Kanalizacija, d.o.o.: TIDD01.

(7) Pred priključitvijo posameznih objektov na javno kanalizacijo je treba pridobiti soglasje za priključitev s strani upravljavca, (Odllok o odvajanju in čiščenju komunalne in padavinske odpadne vode, Uradni list RS, št. 14/06 in 59/07) in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

(8) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati izdelano projektno nalogo »Izgradnja javnega vodovoda v Stari Šiški zaradi gradnje večstanovanjskih objektov (ŠI-374)« izdelovalca: Javno podjetje Vodovod – Kanalizacija, d.o.o., Ljubljana, april 2011.

## **29. člen (plinovod)**

(1) Glavna obstoječa distribucijska plinovoda N10500 in N10510, preko katerih je možna oskrba stavb na območju OPPN, potekata po Gasilski cesti in Verovškovi ulici. Glavna plinovoda sta izvedena v dimenziji DN200. Na območju urejanja so izvedeni priključni plinovod DN25 za stavbo Ulica Milana Majcna 7, priključni plinovod DN40 za stavbo Celovška cesta 62 in priključni plinovod DN25 za stavbo Celovška cesta 66.

(2) Obstoječi plinovod N10510, ki se nahaja deloma pod Verovškovo ulico in deloma pod EUP ŠI-375, se ukine oziroma prestavi v traso pod Verovškovo ulico do Ulice Milana Majcna.

(3) Prestavitvena dela je možno izvajati samo v času izven ogrevalne sezone.

(4) Pred rušitvijo objekta Ulica Milana Majcna 7 je treba odstraniti obstoječi priključek plinovoda.

(5) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedene v skladu s Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02 in 54/02), Splošnimi pogoji za dobavo in odjem zemeljskega plina iz distribucijskega omrežja za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log - Dragomer (Uradni list RS, št. 25/08 in 11/11) in internim dokumentom Javnega podjetja Energetika Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.

(6) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati izdelano projektno nalogo »Vročevodno in plinovodno omrežje za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (FE C4-ABA)« izdelovalca: Javno podjetje Energetika Ljubljana, d.o.o., maj 2011.

### **30. člen (daljinski sistem oskrbe s toploto)**

(1) Objekt na območju OPPN je treba za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje. Objekt je možno priključiti na vročevodno omrežje tudi za potrebe hlajenja. Ogrevanje je predvideno z vročevodom, variantno s plinom.

(2) Glavno vročevodno omrežje, preko katerega se bo vršila oskrba objekta na območju OPPN, poteka pod Verovškovo ulico (T600), izvedeno v dimenziji DN 250. Obstoječi vročevod T600, ki se nahaja deloma pod Verovškovo ulico in deloma pod EUP ŠI-375, se ukine oziroma prestavi v traso pod Verovškovo ulico do Ulice Milana Majcna.

(3) Prestavitvena dela je možno izvajati samo v času izven ogrevalne sezone.

(4) Pred rušitvijo objekta Ulica Milana Majcna 7 je potrebno odstraniti obstoječi priključek vročevoda.

(5) Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedene v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje oskrbe s toploto za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 98/08), in internim dokumentom Javnega podjetja Energetike Ljubljana, d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem.

(6) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati izdelano projektno nalogo »Vročevodno in plinovodno omrežje za del območja urejanja ŠS 1/1-2 Stara Šiška (FE C4-ABA)« izdelovalca: Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., maj 2011.

### **31. člen (elektroenergetsko omrežje)**

(1) Območje se z električno energijo oskrbuje iz nove transformatorske postaje, ki se nahaja v 1. kleti predvidenega stanovanjsko-poslovnega objekta.

(2) Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati projektno nalogo: »Idejna rešitev 04-11, EE napajanje za OU Stara Šiška Celovška vrata; novelacija IR 39-09« izdelovalca: Elektro Ljubljana, Podjetje za distribucijo električne energije, d.d.

(3) V skladu z 71. členom Energetskega zakona (Uradni list RS št. 27/07 – uradno prečiščeno besedilo, 70/08, 22/10 in 37/11 - odl. US) in s 4. členom Splošnih pogojev za dobavo in odjem električne energije iz distribucijskega omrežja električne energije (Uradni list RS, št. 126/07, 1/08 - popr. in 37/11 - odl. US) mora investitor pred izdelavo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.

(4) Predvideno elektroenergetsko omrežje je določeno v grafičnem načrtu št. 4.4. »Ureditvena situacija – nivo kleti«.

### **32. člen (elektronsko komunikacijsko omrežje)**

(1) Pri vseh posegih v prostor je treba upoštevati trase telekomunikacijskega omrežja in predhodno pridobiti soglasje upravljavca k projektnim rešitvam.

(2) Obstoječe telekomunikacijsko omrežje je glede na pozidavo treba ustrezno zaščititi ali prestaviti na osnovi projektne rešitve. Pri projektni rešitvi je treba upoštevati izgradnjo kabelske kanalizacije do priključne točke KK in kablov. Stroške ogleda, izdelave projekta zaščite in prestavitve telekomunikacijskega omrežja ter nadzora krije investitor gradnje na določenem območju, kakor tudi stroške zaradi izpada prometa, ki bi zaradi tega nastali.

(3) Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami prizadetih telekomunikacijskih kablov izvede upravljavec.

(4) Pri izgradnji cestne infrastrukture je treba predvideti koridor za telekomunikacijsko kanalizacijo.

(5) Pri pripravi projektov je treba predvideti vse potrebno za morebitne prihodnje optične povezave.

(6) Dovodna telekomunikacijska omarica mora biti vgrajena na mesto, ki omogoča 24-urni dostop vzdrževalcem.

(7) Na območju urejanja je treba v sklopu komunalne infrastrukture predvideti tudi traso telekomunikacijskega omrežja. Na osnovi pridobljenih projektnih pogojev je treba novo telekomunikacijsko omrežje za področje urejanja projektno obdelati, in sicer do priključne točke v obstoječem omrežju.

### **33. člen (javna razsvetljava)**

(1) Vse javne povozne, parkirne, pohodne in manipulativne površine je treba opremiti z javno razsvetljavo.

(2) Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipske elemente, uporabljane na območju Mestne občine Ljubljana. Razsvetljava mora ustrezati zahtevam ter smernicam glede varovanja okolja v smislu preprečevanja svetlobnega onesnaženja.

(3) Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih je internega značaja in ni povezana s sistemom javne razsvetljave.

(4) Predvidena lokacija svetlobnih teles javne razsvetljave je določena v grafičnem načrtu št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

## **6.3. JAVNE POVRŠINE**

### **34. člen (javne površine)**

(1) Površine, namenjene javnemu dobru, obsegajo parcele P2, C1, C2 in C3. Skupaj merijo 3.069 m<sup>2</sup>.

(2) Površine, namenjene javnemu dobru, so določene v grafičnih načrtih št. 3.5. »Načrt javnih površin na katastrskem načrtu« in št. 3.6. »Načrt javnih površin na geodetskem načrtu«.

## 7. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

### 35. člen (celostno ohranjanje kulturne dediščine)

(1) V območju OPPN se nahaja registrirana enota kulturne dediščine:  
- EŠD 14891 Ljubljana – Antični vodovod pod Šišenskim hribom.

(2) Skladno z usmeritvami Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije je treba v času priprave prostorskega akta v celoti območje predhodno arheološko raziskati v smislu določitve vsebine in sestave najdišča. Na podlagi rezultatov raziskav se lahko opredelijo nadaljnje potrebne raziskave in zahtevajo morebitne spremembe projektov.

(3) Vse arheološke raziskave lahko opravi le usposobljen izvajalec ob strokovnem nadzoru Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

## 8. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV

### 36. člen (splošno)

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

### 37. člen (varstvo vode in podzemne vode)

(1) Območje OPPN se nahaja na ožjem območju z manj strogim varstvenim režimom VVO II B. Treba je dosledno upoštevati vse pogoje iz Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 120/04 in 7/06).

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

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

(4) Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih in komunalnih voda mora biti usklajena s Pravilnikom o nalogah, ki se izvajajo v okviru občinske gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja komunalne in padavinske odpadne vode (Uradni list RS, št. 109/07, 33/08 in 28/11) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vodo in javno kanalizacijo (Uradni list RS, 47/05, 45/07 in 79/09).

(5) Odvajanje očiščene padavinske vode iz utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin objektov s ponikanjem preko lovilcev olj in odvajanje padavinske vode s strešnih površin s ponikanjem vode skozi tla je dovoljeno ob pogoju, da je dno ponikalnice vsaj 1,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode, glede na povprečje zadnjih 10 let. Ponikalnice morajo biti locirane izven vpliva vozniških in manipulativnih površin.

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

(7) Parkirišča morajo biti urejena z dvignjenimi betonskimi robniki, odvajanje voda mora potekati preko

standardiziranih lovilcev olj (SIST EN 858-2).

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

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

(10) Odvajanje padavinskih vod z urbanih površin je treba urediti v skladu z določili Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 110/02 - ZGO-1, 2/04 - ZZdr1-A, 41/04 - ZVO-1 in 57/08), in sicer na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z območja urejenih površin.

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

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

(13) V času gradnje morajo biti sanitarije za potrebe gradbišča priključene na javno kanalizacijsko omrežje. Dovoljena je uporaba kemičnih stranišč.

(14) Za garažne stavbe je treba pridobiti vodno soglasje.

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

### **38. člen** **(varstvo zraka)**

(1) Prezračevanje vseh delov objektov pod nivojem terena je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod zraka je treba na nivoju terena izvesti ob obodnih cestah, na mestih, kjer se ne zadržujejo ljudje.

(2) Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod zraka je treba izvesti nad nivojem pritličja.

(3) V času odstranitve obstoječih objektov in gradnje predvidenega objekta je treba preprečevati nekontrolirano prašenje. Pri odstranitvi obstoječih objektov je treba ravnati s salonitno kritino v skladu z Uredbo o ravnanju z odpadki, ki vsebujejo azbest (Uradni list RS, št. 34/08).

### **39. člen** **(varstvo pred hrupom)**

(1) V območju OPPN je dovoljena mejna raven hrupa, predpisana za III. stopnjo varovanja pred hrupom, glede na Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju (Uradni list RS, št. 105/05, 34/08, 109/09 in 62/10). Del območja OPPN se nahaja v območju možne prekomerne obremenitve s hrupom. Gradnja objektov na območjih možne prekomerne obremenitve s hrupom je dopustna le v primeru, da investitor izvede ustrezne ukrepe varstva pred hrupom, s katerimi zagotovi s tem odlokom določeno stopnjo varstva pred hrupom.

(2) Objekt mora imeti ustrezno pasivno zaščito pred hrupom (zvočno izolirane fasade in okna).

(3) Nestanovanjske dejavnosti je treba praviloma umestiti ob lokalne zbirne ceste in ceste višje kategorije in pritličja. Stanovanja in stanovanjske prostore v objektu je treba razporediti tako, da bo njihova morebitna



obremenjenost s hrupom čim manjša.

(4) Prezračevalne naprave je treba opremiti z dušilci zvoka.

(5) Prezračevanje vseh delov objektov nad nivojem terena je treba speljati nad strehe objekta ali v tehnično etažo objekta in prezračevalne naprave opremiti z dušilci zvoka.

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

#### **40. člen** **(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem)**

Kabelska kanalizacija mora potekati na ustrezni oddaljenosti od objektov tako, da vpliv elektromagnetnega sevanja in električne poljske jakosti na okolje in prostor, ne presega meja, postavljenih v Pravilniku o prvih meritvah in obratovalnem monitoringu za vire elektromagnetnega sevanja ter o pogojih za njegovo izvajanje (Uradni list RS, št. 70/96 in 17/11 - ZTZPUS-1) in Uredbi o elektromagnetnem sevanju v naravnem in življenjskem okolju (Uradni list RS, št. 70/96 in 41/04 - ZVO-1).

#### **41. člen** **(varstvo pred svetlobnim onesnaženjem)**

Pri osvetljevanju objektov in vseh javnih ter funkcionalnih površin je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisij svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi s področja varstva pred škodljivim delovanjem svetlobnega onesnaženja okolja.

#### **42. člen** **(zagotavljanje higienskih in zdravstvenih zahtev v zvezi z osvetlitvijo, osončenjem in kakovostjo bivanja)**

(1) Prostori ali deli prostorov, namenjeni bivanju, uživanju in pripravi hrane ter spanju morajo biti osvetljeni z dnevno svetlobo v skladu s predpisi o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj.

(2) Predvidenemu stanovanjskemu delu objektov je treba zagotoviti v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja in otroška soba, naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21.12. – najmanj 1 uro,
- v dneh 21.3. in 21.9. – najmanj 3 ure.

(3) Pogoji iz drugega odstavka morajo biti zagotovljeni za najmanj 80 % stanovanjskih enot.

**43. člen**  
**(odstranjevanje odpadkov)**

- (1) Lokacija zbirnega mesta komunalnih odpadkov je v pritličju objekta v lameli B. Prevzemno mesto komunalnih odpadkov se zagotovi ob zbirnem mestu med voziščem Verovškove ulice in objektom.
- (2) Ob zbirnem mestu komunalnih odpadkov je treba urediti vodni priključek za potrebe čiščenja.
- (3) Dovoz za komunalna vozila je predviden po Verovškovi ulici.
- (4) Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času gradnje, je treba v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja izdelati načrt ravnanja z odpadki.
- (5) Predvidena lokacija zbirnega in odjemnega mesta je razvidna iz grafičnega načrta št. 4.1. »Ureditvena situacija – nivo pritličja«.

**44. člen**  
**(učinkovita raba energije in naravnih virov)**

Predvideni objekt mora biti projektiran v skladu z določili veljavnega Pravilnika o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10).

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

**45. člen**  
**(splošno)**

- (1) Območje OPPN se nahaja v širšem varovalnem območju komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe.
- (2) Vsi objekti morajo biti projektirani v skladu s predpisi o graditvi in vzdrževanju zaklonišč.

**46. člen**  
**(potresna nevarnost)**

- (1) Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.
- (2) Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo ali gradnjo zaklonišč, če to zahtevajo veljavni predpisi.

**47. člen**  
**(varstvo pred požarom)**

- (1) Predvidena večstanovanjska stavba sodi po kriteriju višine poda zadnje etaže ter BTP med požarno zelo zahtevne stavbe, zato je zanjo treba izdelati študijo požarne varnosti.
- (2) Območje OPPN se nahaja v območju intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe z dostopnim časom gasilskih vozil: 7 minut.
- (3) Požarna zaščita novih objektov je predvidena z zunanjim hidrantnim omrežjem s talnimi hidranti po obodu območja OPPN. Za zagotavljanje požarne varnosti je predvidena obstoječa hidrantna mreža.

(4) Če iz požarnih elaboratov izhaja, da je za zagotavljanje požarne varnosti potrebno namestiti na javno vodovodno omrežje dodatne hidrante, se le te izvede skladno s pogoji upravljalca javnega vodovodnega omrežja.

(5) Ureditev in ukrepi varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami so razvidni iz grafičnega načrta št. 4.9. »Prikaz ureditev, potrebnih za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požari«.

## 10. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

### 48. člen

#### (etapnost izvedbe prostorske ureditve)

(1) Pred pričetkom gradnje je obvezna odstranitev vseh za odstranitev predvidenih objektov in drevja v območju OPPN.

(2) Načrtovana gradnja objektov, ureditve zunanjih in prometnih površin ter ureditev pripadajoče komunalne in energetske infrastrukture v P1, začasna ureditev v P2 in C3 ter ureditve v C1, C2 se izvedejo v eni etapi. V tej etapi se v prostorskih enotah P2 in C3 izvede začasna ureditev do izvedbe celovite ureditve Celovške ceste ob njeni rekonstrukciji. Delitev na več etap ali podetap ni dopustna.

## 11. PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

### 49. člen

#### (program opremljanja stavbnih zemljišč)

Program opremljanja stavbnih zemljišč 256 Stara Šiška – del in 29 Celovška cesta (Dravlje – Center) – del (v nadaljevanju: Program opremljanja) je izdelal Ljubljanski urbanistični zavod, d.d., Verovškova 64, Ljubljana, pod številko projekta 7269 v juliju 2011.

### 50. člen

#### (komunalna oprema)

Program opremljanja obravnava naslednjo komunalno opremo:

- primarne in sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetlavo,
- primarno in sekundarno vodovodno omrežje,
- primarno in sekundarno kanalizacijsko omrežje za komunalno odpadno vodo (v nadaljevanju: kanalizacijsko omrežje),
- primarno in sekundarno plinovodno omrežje,
- primarno in sekundarno vročevodno omrežje,
- objekte za ravnanje z odpadki,
- primarne in sekundarne druge javne površine.

### 51. člen

#### (obračunska območja posameznih vrst komunalne opreme)

(1) Stavbe na območju OPPN se nahajajo v naslednjih obračunskih območjih predvidene komunalne opreme:

- primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetlavo z oznako CEP (primarne),
- sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetlavo z oznako CEP (sekundarne),
- sekundarno vodovodno omrežje z oznako VOP (sekundarno - centralni),
- sekundarno plinovodno omrežje z oznako PLP (sekundarno),

- sekundarno vročevodno omrežje z oznako VRP (sekundarno),
- sekundarne druge javne površine z oznako JPP (sekundarne).

(2) Obračunska območja predvidene komunalne opreme so opredeljena in prikazana v Programu opremljanja.

(3) Stavbe na območju OPPN se nahajajo v naslednjih obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme:

- primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo z oznako CE (primarne),
- sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo z oznako CE (sekundarne),
- primarno vodovodno omrežje z oznako VO (primarno - centralni),
- sekundarno vodovodno omrežje z oznako VO (sekundarno - centralni),
- primarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (primarno - centralni),
- sekundarno kanalizacijsko omrežje z oznako KA (sekundarno - centralni),
- primarno plinovodno omrežje z oznako PL (primarno),
- sekundarno plinovodno omrežje z oznako PL (sekundarno),
- primarno vročevodno omrežje z oznako VR (primarno),
- sekundarno vročevodno omrežje z oznako VR (sekundarno),
- objekti za ravnanje z odpadki z oznako OD,
- primarne druge javne površine z oznako JP (primarne),
- sekundarne druge javne površine z oznako JP (sekundarne).

(4) Obračunska območja obstoječe komunalne opreme so opredeljena in prikazana v Odloku o programu opremljanja stavbnih zemljišč za območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 27/11; v nadaljnjem besedilu: PO MOL).

## 52. člen

### (skupni in obračunski stroški komunalne opreme)

(1) Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme na dan 30. 6. 2011 po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Skupni stroški (euro)</i>	<i>Obračunski stroški (euro)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CEP (primarne)	57.182,40	57.182,40
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CEP (sekundarne)	780.581,34	780.581,34
Sekundarno vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	30.168,16	30.168,16
Sekundarno plinovodno omrežje	PLP (sekundarno)	8.456,98	8.456,98
Sekundarno vročevodno omrežje	VRP (sekundarno)	41.367,70	41.367,70
Sekundarne druge javne površine	JPP (sekundarne)	87.132,48	87.132,48
Skupaj		1.004.889,06	1.004.889,06

(2) Skupni in obračunski stroški obstoječe komunalne opreme po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so opredeljeni v PO MOL.

(3) Skupni in obračunski stroški za ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo, plinovodno omrežje, vročevodno omrežje in druge javne površine vključujejo DDV. Skupni in obračunski stroški za vodovodno omrežje, kanalizacijsko omrežje in objekte za ravnanje z odpadki ne vključujejo DDV.

**53. člen**  
**(preračun obračunskih stroškov komunalne opreme na enoto mere)**

(1) Obračunski stroški predvidene komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> parcele (v nadaljevanju: Cp) in na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine stavbe (v nadaljevanju: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Cp (euro/ m<sup>2</sup>)</i>	<i>Ct (euro/ m<sup>2</sup>)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CEP (primarne)	15,00	4,36
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CEP (sekundarne)	204,82	59,52
Sekundarno vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	7,92	2,30
Sekundarno plinovodno omrežje	PLP (sekundarno)	2,22	1,02
Sekundarno vročevodno omrežje	VRP (sekundarno)	10,85	4,98
Sekundarne druge javne površine	JPP (sekundarne)	22,86	10,50
Skupaj		263,67	82,68

(2) Za preračun obračunskih stroškov predvidene komunalne opreme na enoto mere se upoštevajo površine parcel in neto tlorisne površine iz prvega odstavka 54. člena tega odloka.

(3) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> parcele (v nadaljevanju: Cp) in na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine stavbe (v nadaljevanju: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so opredeljeni v PO MOL.

(4) Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz prejšnjega odstavka se indeksirajo na dan 30. 6. 2011 ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, in je 1,009885. Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere se za posamezno komunalno opremo zmanjšajo za obračunske stroške iste vrste predvidene komunalne opreme na enoto mere. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek za posamezno obstoječo komunalno opremo ne plača.

(5) Indeksirani in zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se upoštevajo pri izračunu komunalnega prispevka, so:

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme</i>	<i>C<sub>p</sub> (euro/ m<sup>2</sup>)</i>	<i>C<sub>t</sub> (euro/ m<sup>2</sup>)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE (primarne)	0,42	12,34
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE (sekundarne)	0,00	0,00
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	2,48	2,66
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni)	0,00	2,60
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,27	5,48
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni)	7,27	8,52
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,04	3,14
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	1,73	3,70
Primarno vročevodno omrežje	VR (primarno)	6,92	5,40
Sekundarno vročevodno omrežje	VR (sekundarno)	0,00	4,69
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,45	0,49
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	2,89	3,12
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	0,00	0,00
<b>Skupaj</b>		<b>30,47</b>	<b>52,14</b>

**54. člen**  
**(merila za odmero komunalnega prispevka)**

(1) Površine parcel in neto tlorisne površine, upoštevane v Programu opremljanja, so:

<i>Stavba</i>	<i>Površina parcele (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Neto tlorisna površina stavbe brez delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Neto tlorisna površina delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m<sup>2</sup>)</i>
Stanovanjsko poslovna stavba	3.811,00	8.300,00	4.814,00

(2) Razmerje med deležem parcele (D<sub>p</sub>) in deležem neto tlorisne površine (D<sub>t</sub>) na vseh obračunskih območjih in za vse vrste komunalne opreme je 0,3:0,7.

(3) Faktor dejavnosti je 0,7 za:

- stavbe, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana,
- dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

- (4) Za vse ostale stavbe je faktor dejavnosti odvisen od faktorja izrabe (v nadaljevanju: FI) in:
- je 1,0 za vse stavbe, ki imajo FI manjši od 1,00,
  - je 1,3 za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 2,00,
  - se za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 1,00 in manjši od 2,00, izračuna po formuli:  $K_{\text{dejavnost}} = (0,2 * FI) + 0,9$ .

(5) FI je razmerje med bruto tlorisno površino stavbe in celotno površino parcele, namenjene gradnji. V izračunu FI se ne upoštevajo bruto tlorisne površine kleti, ki so namenjene servisnim prostorom stavbe (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). FI se vedno izračuna na dve decimalni mesti natančno.

#### **55. člen** **(izračun komunalnega prispevka)**

- (1) Komunalni prispevek se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov za vsako posamezno komunalno opremo, na katero lahko zavezanec priključi svojo stavbo ali mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne opreme.
- (2) Komunalni prispevek za vsako posamezno komunalno opremo se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov po posameznih obračunskih območjih te vrste komunalne opreme, v katerih se nahaja stavba.
- (3) Pri izračunu komunalnega prispevka se za površino parcele upošteva površina parcele iz prvega odstavka 54. člena tega odloka.
- (4) Pri izračunu komunalnega prispevka se za neto tlorisno površino upošteva dejansko neto tlorisno površino stavbe iz projektne dokumentacije. Če je dejanska neto tlorisna površina stavbe manjša od neto tlorisne površine iz prvega odstavka šeste točke tega člena, se pri izračunu komunalnega prispevka za predvideno komunalno opremo upošteva neto tlorisno površino iz prvega odstavka 54. člena tega odloka.

#### **56. člen** **(odmera komunalnega prispevka)**

- (1) Za dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom stavbe (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije), se komunalni prispevek odmeri samo za ceste in pripadajoče objekte za odvodnjavanje in javno razsvetljavo ter vodovodno omrežje.
- (2) Komunalni prispevek se ne odmeri za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov v skladu z veljavnim predpisom o vrstah objektov glede na zahtevnost.
- (3) Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko pri odmeri komunalnega prispevka uveljavlja:
- v preteklosti plačani komunalni prispevek za objekte, ki se odstranijo in se nahajajo znotraj parcele, na kateri se gradi stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek,
  - v preteklosti plačane stroške za opremljanje parcele, na kateri se nahaja stavba, za katero se odmerja komunalni prispevek, na podlagi dokazil o plačilih.
- (4) O upoštevanju predloženih dokazil o plačilih iz prejšnjega odstavka odloči pristojni organ.
- (5) Obračunski stroški opremljanja kvadratnega metra parcele oziroma njenega dela v določenem obračunskem območju z določeno komunalno opremo (Cpij) in stroški opremljanja kvadratnega metra neto tlorisne površine stavbe z določeno komunalno opremo na določenem obračunskem območju (Ctij) se pri odmeri komunalnega prispevka indeksirajo ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«.
- (6) Izhodiščni datum za indeksiranje je datum uveljavitve tega odloka.

**57. člen**  
**(oprostitve plačila komunalnega prispevka)**

Plačilo komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo se oprosti za gradnjo neprofitnih stanovanj, gradnjo stavb za izobraževanje in znanstveno raziskovalno delo (CC-SI 12630) in gradnjo stavb za zdravstvo (CC-SI 12640), če je 100% lastnik in investitor teh stavb Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana. Če je Mestna občina Ljubljana ali Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana lastnik in investitor samo dela stavbe, se lahko oprostitev upošteva le za ta del stavbe.

**58. člen**  
**(pogodba o opremljanju)**

(1) Gradnjo predvidene komunalne opreme, ki je upoštevana v Programu opremljanja, lahko Mestna občina Ljubljana s pogodbo o opremljanju odda zavezancu za plačilo komunalnega prispevka.

(2) S pogodbo o opremljanju se zavezanec za plačilo komunalnega prispevka in Mestna občina Ljubljana dogovorita, da bo zavezanec za plačilo komunalnega prispevka sam zgradil del ali celotno komunalno opremo za opremljanje parcele, na kateri namerava graditi stavbo. V tem primeru se v pogodbi o opremljanju natančno opredelijo pogodbene obveznosti obeh strank.

**12. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

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

(1) Investitor mora sodelovati pri izvedbi javne infrastrukture, ki je potrebna za realizacijo objektov v ureditvenem območju v skladu s Programom opremljanja.

(2) Investitor mora pred pričetkom gradnje novega stanovanjsko-poslovnega objekta v prostorski enoti P1 obvezno odstraniti vse za odstranitev predvidene objekte in drevje v celotnem območju OPPN.

(3) Pred pričetkom gradnje objekta je potrebno geološko raziskati sestavo tal na parceli, namenjeni gradnji in s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja zagotoviti ustrezno zaščito gradbene jame pred vplivi gradnje na okoliške objekte.

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

- organizirati promet tako, da se prometna varnost zaradi gradnje ne bo poslabšala in da ne bo prihajalo do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
- v času gradnje novega objekta, naprav in vodov zagotoviti nemoteno delovanje sosednjih objektov in sočasno z gradnjo novega objekta zagotoviti gradnjo oziroma prestavitev vseh infrastrukturnih vodov, objektov in naprav, potrebnih za nemoteno delovanje sosednjih objektov,
- zagotoviti nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav ter infrastrukturne vode takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
- paziti, da niso prekoračene kritične ravni hrupa, predpisane za v območju veljavno stopnjo varovanja pred hrupom,
- sanirati zaradi gradnje poškodovane objekte ter pripadajoče ureditve in naprave, kar je pogoj za pridobitev uproabnega dovoljenja,
- ob izvajanju gradbenih del v vplivnem območju dreves, ki se ohranjajo na parceli, namenjeni gradnji, zagotoviti izdelavo načrta zavarovanja obstoječih dreves,
- zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja objektov v vplivnem območju,
- zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela.



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

S projektno dokumentacijo se lahko določijo naslednja odstopanja od funkcionalnih, oblikovalskih in tehničnih rešitev tega odloka:

1. Mejne točke gradbene parcele:

- mejne točke gradbene parcele objektov lahko odstopajo za 1 % od koordinatnih točk, navedenih v prilogi odloka, vendar ne smejo segati preko meja parcel, ki so v lasti investitorja.

2. Kapacitete:

- BTP objekta se lahko spreminja v okviru dopustnih odstopanj tlorisnih gabaritov  $\pm 1,00$  m,
- stanovanjskih površin se ne sme zmanjševati na račun povečevanja površin za nestanovanjske dejavnosti; pri tem je potrebno upoštevati izhodišča za določitev potrebnih parkirnih mest iz 22. člena tega odloka.

3. Tlorisni, vertikalni gabariti in etažnost:

- pri tlorisnih gabaritih je dopustno odstopanje  $\pm 1,00$  m, pri tem mora biti vedno zagotovljen minimalen odmik objekta nad terenom 5,00 m od meja sosednjih parcel ter 3,00 m od javne poti, minimalen odmik objekta 3,00 m od meja vseh sosednjih parcel pod terenom.
- pri vertikalnih gabaritih je dopustno odstopanje  $\pm 1,00$  m,
- dovoljene so spremembe gabaritov in števila kletnih etaž pod pogojem, da le-te ne vplivajo na podtalnico in da ne posegajo v trase komunalnih vodov.

4. Odmiki:

- minimalen odmik objekta pod terenom od meja sosednjih parcel je lahko manjši od 3,00 m ob pridobitvi soglasja lastnika sosednje parcele,
- odmiki med fasadami objekta, na katere niso orientirani prostori, namenjeni bivanju, so najmanj enaki ali večji od polovice višine višje stavbe, odmiki od fasad stavb, na katere so orientirani prostori, namenjeni bivanju, pa najmanj eni višini višje stavbe.

5. Lokacije vhodov in komunikacijskih jeder:

- spremembe lokacije vhodov in komunikacijskih jeder je dovoljeno prilagoditi projektnim rešitvam arhitekture.

6. Višinske kote pritličij objektov in terena:

- dopustno odstopanje višinskih kot pritličja objekta in terena je  $\pm 0,50$  m.

7. Komunalni vodi, objekti in naprave:

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

**61. člen**  
**(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)**

Po izvedbi z OPPN predvidene ureditve so v območju OPPN dopustni naslednji posegi:

- redna in investicijsko-vzdrževalna dela,
- spremembe namembnosti objekta skladno z določbami 9. člena tega odloka ter rekonstrukcije za potrebe spremembe namembnosti znotraj obstoječih tlorisnih gabaritov objekta,
- na fasadi in nosilni konstrukciji objekta so dovoljena redna in investicijsko-vzdrževalna dela,
- nameščanje anten, senčil, zasteklitev in reklamnih napisov na pročelja objekta in preoblikovanje balkonskih ograj ni dopustno,
- spremembe namembnosti objekta so dopustne ob pogoju, da je na parceli, namenjeni gradnji objekta, zagotovljeno novi namembnosti ustrezno število parkirnih mest.

### 13. KONČNE DOLOČBE

#### **62. člen** **(vpogled OPPN)**

(1) OPPN s prilogami je stalno na vpogled pri:

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

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

#### **63. člen** **(uveljavitev)**

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

Številka: 3505-44/2008-  
Ljubljana, dne

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Janković

**OBRAZLOŽITEV****dopoljnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 256 Stara Šiška – del in 29 Celovška cesta (Dravljje – Center) – del****1. Pravni temelj za sprejem akta**

Pravni temelji za sprejem akta so:

- 61. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP in 43/11 – ZKZ-C), ki določa, da se občinski podrobni prostorski načrt sprejme z odlokom;
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da prostorske izvedbene akte sprejema mestni svet;
- Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS št. 78/10 in 10/11 – DPN);
- Občinski prostorski načrt Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS št. 78/10, 10/11 – DPN in 22/11 – popr.), v nadaljevanju: OPN – MOL - ID);
- Sklep o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za del območja urejanja ŠS1/1-2 – Stara Šiška (Funkcionalna enota C4 – ABA) (Uradni list RS, št. 113/08).

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

Območje OPPN obsega del prostora med Celovško cesto, Gasilsko cesto, Verovškovo ulico ter Ulico Milana Majcna. Po občinskem prostorskem načrtu je to del enot urejanja prostora ŠI-374, ŠI-375, ŠI-467 in ŠI-489.

Območje je danes večinoma nevzdrževano in neuporabljano, deloma pa še služi stanovanjem. Investitor je lastnik večjega dela območja OPPN.

Območje OPPN se nahaja v bližini Tivolija in Rožnika, v bližini so tudi osnovna šola in vrtec ter nekatere poslovne dejavnosti. Prostor se prometno napaja s Celovške ceste.

Površina območja OPPN meri 6.880 m<sup>2</sup>.

Občinski prostorski načrt MOL – izvedbeni del za območje zahteva izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta. Pobudo za njegovo izdelavo je dal investitor.

Z OPPN se ustvarjajo pogoji za urbanistično prenovo območja, ki bo s prometno urejenostjo in novimi poslovnimi programi, zanimivimi za širši prostor, pozitivno vplivala tudi na okolico, obenem pa bodo urejene nove, kvalitetne stanovanjske površine v bližini mestnega središča.

**3. Poglavitne rešitve**

Dopoljnjeni osnutek OPPN je izdelan na podlagi stanja prostora, programa investitorja, izbrane variantne rešitve, ta je bila izbrana med številnimi izdelanimi, ter smernic nosilcev urejanja prostora in strokovnih podlag. V strokovnih podlagah je obravnavan oziroma rešen celotni kare med Celovško cesto, Gasilsko cesto, Verovškovo ulico in Ulico Milana Majcna, območje OPPN pa je ožje določeno v skladu z aktualnim, izraženim investitorskim interesom.

OPPN predvideva izgradnjo stanovanjsko-poslovne stavbe v danes stavbno degradiranem urbanem območju, ki bo sooblikovala podobo prostora ob Celovški cesti, zagotovila nove stanovanjske površine ter s poslovnimi površinami programsko obogatila v tem smislu slabo preskrbljeno območje. Za objekt in njegove uporabnike bo zagotovljenih v oziru na zahteve OPN dovolj rekreacijskih in parkirnih površin v samem območju OPPN.

Zasnove prostorske ureditve

OPPN omogoča izgradnjo stavbe, ki je sestavljena iz dveh lamel s stolpičema ter pritličnega prostora, ki lameli povezuje. Lamela A ima etažnost 2K+P+10+T (dve kleti + pritličje + deset etaž + terasna etaža), lamela B pa 2K+P+8 (dve kleti + pritličje + osem etaž).

Na stavbi (na ravnih strehah) in ob stavbi (predvsem severni del območja) so urejene odprte bivalne površine, katerih del so tudi površine za igro otrok ter za šport, v jugozahodnem delu pa je urejena tržna površina, ki služi kot predprostor poslovnim programom v pritličju objekta ter sooblikuje odnos do cerkve na nasprotni strani Celovške ceste. Zagotovljen je tudi normativno zahtevan del raščenege terena.

V območju OPPN se za realizacijo nove zazidave predvideva odstranitev vseh obstoječih objektov ter nekaterih dreves.

#### Promet in infrastruktura

Ob izgradnji nove stavbe se z OPPN predvideva ureditev Verovškove ulice, ki bo zasnovana kot dvosmerna cesta s pločniki, in preureditev dela Ulice Milana Majcna, ureditev ob Celovski cesti pa ima začasni značaj, ki bo trajal do rekonstrukcije Celovške ceste.

Parkirna mesta so urejena v kletnih etažah stavbe ter v delu pritličja stavbe, uvoz je preko rampe z Verovškove ulice. Zagotovljena so tudi parkirna mesta za invalide na vozičkih ter kolesa, urejene pa so tudi poti oziroma površine za intervencijo, tako za primer do kot tudi po rekonstrukciji Celovške ceste.

Območje OPPN je komunalno opremljeno, za potrebe nove zazidave se izvedejo manjše posodobitve in preureditve vodov, obenem pa se zgradi tudi nova transformatorska postaja, preko katere so bodo oskrbovali tudi sosednji objekti.

#### Javne površine

Del območja OPPN, površina prometnic, je opredeljen kot javna površina, predviden za javno dobro, to so parcele P2, C1, C2 in C3, ki skupaj merijo 3.096 m<sup>2</sup>.

#### Namembnost

OPPN omogoča izgradnjo stanovanjsko-poslovnega objekta.

V prostorski enoti P1 so dopustni objekti in dejavnosti:

- 11221 Tri- in večstanovanjske stavbe,
- 11222 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice, bari,
- 12203 Druge upravne in pisarniške stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe: razen nakupovalnih in trgovskih centrov ter veleblagovnic,
- 12420 Garažne stavbe: samo garažne stavbe.

#### Etapnost

Vse z OPPN predvidene posege je treba izvesti v eni etapi, predhodno pa mora investitor odstraniti vse za odstranitev predvidene objekte in drevje.

#### Kulturna dediščina

Skladno z usmeritvami Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije je treba v času priprave prostorskega akta v celoti območje predhodno arheološko raziskati v smislu določitve vsebine in sestave najdišča. Na podlagi rezultatov raziskav se lahko opredelijo nadaljnje potrebne raziskave in zahtevajo morebitne spremembe projektov.

#### Zmogljivost območja

OPPN omogoča izgradnjo naslednjih kapacitet:

bruto tlorisna površina objekta pod nivojem terena: največ 5.800 m<sup>2</sup>

bruto tlorisna površina objekta nad nivojem terena: največ 10.000 m<sup>2</sup>

število stanovanjskih enot: največ 80 enot

možno število enot oskrbovanih stanovanj: največ 125 enot

#### 4. Obrazložitev programa opremljanja in ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta

##### Program opremljanja

Opremljanje stavbnih zemljišč se izvaja na podlagi programa opremljanja. S programom opremljanja se za območja, na katerih se s prostorskim aktom predvideva gradnja nove komunalne opreme ali objektov in omrežij druge gospodarske javne infrastrukture, podrobneje določi komunalna oprema, ki jo je treba zgraditi, roke za gradnjo po posameznih enotah urejanja prostora ter določijo podlage za odmero komunalnega prispevka.

Za obravnavano območje je izdelan dopolnjeni osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta 256 Stara Šiška – del in 29 Celovška cesta (Dravlje – Center) – del (v nadaljevanju: OPPN).

V skladu z OPPN je za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN potrebna novogradnja naslednje predvidene komunalne opreme:

- rekonstrukcija in razširitev Verovškove ulice,
- rekonstrukcija in razširitev ulice Milana Majcna (ureditev prve faze do rekonstrukcije in širitve Celovške ceste),
- javna razsvetljava Verovškove ulice in Ulice Milana Majcna,
- vodovod NL DN 100 v Verovškovi ulici,
- prestavitev obstoječega plinovoda N10510, PE 225, ki poteka vzhodno od območja OPPN, v Verovškovo ulico in Ulico Milana Majcna,
- prestavitev obstoječega vročevoda T600, DN 250, ki poteka vzhodno od območja OPPN, v Verovškovo ulico in Ulico Milana Majcna,
- gradnja novega vročevoda T636, DN 80 na območju OPPN,
- ureditev začasne parkovne površine na območju rezervata za širitev Celovške ceste.

V programu opremljanja so ob upoštevanju idejnih zasnov posamezne vrste komunalne opreme ocenjeni stroški gradnje predvidene komunalne opreme, ki so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Skupni stroški (EUR)</i>	<i>Obračunski stroški (EUR)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljava	CEP (primarne)	57.182,40	57.182,40
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljava	CEP (sekundarne)	780.581,34	780.581,34
Sekundarno vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	30.168,16	30.168,16
Sekundarno plinovodno omrežje	PLP (sekundarno)	8.456,98	8.456,98
Sekundarno vročevodno omrežje	VRP (sekundarno)	41.367,70	41.367,70
Sekundarne druge javne površine	JPP (sekundarne)	87.132,48	87.132,48
Skupaj		1.004.889,06	1.004.889,06

Del stroškov za prestavitev obstoječega plinovodnega in vročevodnega omrežja v Verovškovo ulico in Ulico Milana Majcna v višini 138.589,20 EUR financira Energetika Ljubljana, d.o.o. (ti stroški niso vključeni v skupne in obračunske stroške, ki so podlaga za odmero komunalnega prispevka).

Na območju OPPN je v skladu z določili prostorskega akta predvidena novogradnja stanovanjsko - poslovne stavbe s podzemno garažo. Površina parcele in neto tlorisna površina predvidene stavbe iz OPPN je:

Stavba	Površina parcele (m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina stavbe brez delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m <sup>2</sup> )	Neto tlorisna površina delov stavbe v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (m <sup>2</sup> )
Stanovanjsko poslovna stavba	3.811,00	8.300,00	4.814,00

Stroški predvidene komunalne opreme so v programu opremljanja preračunani na enoto parcele (Cp) in enoto neto tlorisne površine (Ct) in so:

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje predvidene komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Ct (EUR/m<sup>2</sup>)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CEP (primarne)	15,00	4,36
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CEP (sekundarne)	204,82	59,52
Sekundarno vodovodno omrežje	VOP (sekundarno - centralni)	7,92	2,30
Sekundarno plinovodno omrežje	PLP (sekundarno)	2,22	1,02
Sekundarno vročevodno omrežje	VRP (sekundarno)	10,85	4,98
Sekundarne druge javne površine	JPP (sekundarne)	22,86	10,50
Skupaj		263,67	82,68

Stavbe na območju OPPN se bodo neposredno oziroma preko nove komunalne opreme priključevale na obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Ljubljana.

Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme, preračunani na m<sup>2</sup> parcele (v nadaljevanju: Cp) in na m<sup>2</sup> neto tlorisne površine stavbe (v nadaljevanju: Ct), po posameznih vrstah komunalne opreme in po obračunskih območjih so opredeljeni v PO MOL in so:

Obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz prejšnjega odstavka se indeksirajo na dan

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme</i>	<i>Cp (EUR/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Ct (EUR/m<sup>2</sup>)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE (primarne)	15,27	16,54
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE (sekundarne)	18,44	23,16
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	2,46	2,63
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni)	3,90	4,85
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,22	5,43
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni)	7,20	8,44
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,01	3,11
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	3,91	4,67
Primarno vročevodno omrežje	VR (primarno)	6,85	5,35
Sekundarno vročevodno omrežje	VR (sekundarno)	9,83	9,58
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,45	0,49
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	2,86	3,09
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	1,61	1,99
Skupaj		81,01	89,33

30. 6. 2011 ob uporabi povprečnega letnega indeksa cen za posamezno leto, ki ga objavlja Združenje za gradbeništvo v okviru Gospodarske zbornice Slovenije, pod »Gradbena dela – ostala nizka gradnja«, in je 1,009885.

Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere iz prejšnjega odstavka se za posamezno komunalno opremo zmanjšajo za obračunske stroške iste vrste predvidene komunalne opreme na enoto mere. Če je razlika negativna, se komunalni prispevek za posamezno obstoječo komunalno opremo ne plača.

Obstoječa komunalna oprema	Obračunsko območje	Indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme iz POMOL		Obračunski stroški iste vrste predvidene komunalne opreme		Zmanjšani indeksirani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme	
		Cp (EUR/m <sup>2</sup> )	Ct (EUR/m <sup>2</sup> )	Cp (EUR/m <sup>2</sup> )	Ct (EUR/m <sup>2</sup> )	Cp (EUR/m <sup>2</sup> )	Ct (EUR/m <sup>2</sup> )
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE (primarne)	15,42	16,70	15,00	4,36	0,42	12,34
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	CE (sekundarne)	18,62	23,39	204,82	59,52	0,00	0,00
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	2,48	2,66	0,00	0,00	2,48	2,66
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni)	3,94	4,90	7,92	2,30	0,00	2,60
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,27	5,48	0,00	0,00	5,27	5,48
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni)	7,27	8,52	0,00	0,00	7,27	8,52
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,04	3,14	0,00	0,00	3,04	3,14
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	3,95	4,72	2,22	1,02	1,73	3,70
Primarno vročevodno omrežje	VR (primarno)	6,92	5,40	0,00	0,00	6,92	5,40
Sekundarno vročevodno omrežje	VR (sekundarno)	9,93	9,67	10,85	4,98	0,00	4,69
Objekti za ravnanje odpadki	OD	0,45	0,49	0,00	0,00	0,45	0,49
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	2,89	3,12	0,00	0,00	2,89	3,12
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	1,63	2,01	22,86	10,50	0,00	0,00
Skupaj		81,81	90,20	263,67	82,68	30,47	52,14



Indeksirani in zmanjšani obračunski stroški obstoječe komunalne opreme na enoto mere, ki se upoštevajo pri izračunu komunalnega prispevka, so:

<i>Obstoječa komunalna oprema</i>	<i>Obračunsko območje obstoječe komunalne opreme</i>	<i>C<sub>p</sub> (EUR/m<sup>2</sup>)</i>	<i>C<sub>t</sub> (EUR/m<sup>2</sup>)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljava	CE (primarne)	0,42	12,34
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljava	CE (sekundarne)	0,00	0,00
Primarno vodovodno omrežje	VO (primarno - centralni)	2,48	2,66
Sekundarno vodovodno omrežje	VO (sekundarno - centralni)	0,00	2,60
Primarno kanalizacijsko omrežje	KA (primarno - centralni)	5,27	5,48
Sekundarno kanalizacijsko omrežje	KA (sekundarno - centralni)	7,27	8,52
Primarno plinovodno omrežje	PL (primarno)	3,04	3,14
Sekundarno plinovodno omrežje	PL (sekundarno)	1,73	3,70
Primarno vročevodno omrežje	VR (primarno)	6,92	5,40
Sekundarno vročevodno omrežje	VR (sekundarno)	0,00	4,69
Objekti za ravnanje z odpadki	OD	0,45	0,49
Primarne druge javne površine	JP (primarne)	2,89	3,12
Sekundarne druge javne površine	JP (sekundarne)	0,00	0,00
Skupaj		30,47	52,14

Podrobnejša merila za odmero komunalnega prispevka so:

a) Razmerje med deležem parcele (D<sub>p</sub>) in deležem neto tlorisne površine (D<sub>t</sub>) na vseh obračunskih območjih in za vse vrste komunalne opreme je 0,3:0,7.

b) Faktor dejavnosti je 0,7 za:

- stavbe, katerih investitor je Mestna občina Ljubljana,
- dele stavb v kleti, ki so namenjeni parkiranju in servisnim prostorom (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

Za vse ostale stavbe je faktor dejavnosti odvisen od faktorja izrabe (v nadaljevanju: FI) in:

- je 1,0 za vse stavbe, ki imajo FI manjši od 1,00.
- je 1,3 za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 2,00.
- se za vse stavbe, ki imajo FI enak ali večji od 1,00 in manjši od 2,00, izračuna po formuli:  $K_{\text{dejavnost}} = (0,2 * FI) + 0,9$

Komunalni prispevek se izračuna na podlagi stroškov na enoto mere, površine parcel, neto tlorisnih površin in podrobnejših meril za odmero komunalnega prispevka. Komunalni prispevek se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov za vsako posamezno komunalno opremo, na katero zavezanec za plačilo komunalnega prispevka priključi svojo stavbo oziroma mu je omogočena uporaba določene vrste komunalne

opreme. Komunalni prispevek za vsako posamezno komunalno opremo se izračuna kot vsota komunalnih prispevkov po posameznih obračunskih območjih te vrste komunalne opreme, v katerih se nahaja stavba.

V Programu opremljanja je izdelan informativni izračun komunalnega prispevka. V spodnji tabeli je komunalni prispevek prikazan ločeno po obračunskih območjih predvidene komunalne opreme in obračunskih območjih obstoječe komunalne opreme.

Stavba	Komunalni prispevek (EUR)		
	Predvidena komunalna oprema	Obstoječa komunalna oprema	Skupaj
Stanovanjsko poslovna stavba	1.082.045,31	470.165,71	1.552.211,01

V fazi odmere komunalnega prispevka se komunalni prispevek izračuna ob upoštevanju dejanskih neto tlorisnih površin stavb iz projektne dokumentacije. Zavezanec za plačilo komunalnega prispevka lahko v fazi odmere komunalnega prispevka uveljavlja v preteklosti plačana sredstva za opremljanje parcele, na kateri namerava graditi; o upoštevanju predloženih dokazil o plačilih odloči pristojni organ. Dejansko odmerjeni komunalni prispevek v fazi odmere komunalnega prispevka lahko zato odstopa od informativnega izračuna komunalnega prispevka iz Programa opremljanja.

#### **Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka**

Stroški gradnje predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN so 1.004.889,06 EUR. Komunalni prispevek ob upoštevanju podatkov, znanih v fazi izdelave Programa opremljanja, je 1.552.211,01 EUR.

S plačilom komunalnega prispevka bodo zagotovljena sredstva za gradnjo predvidene komunalne opreme za opremljanje stavbnih zemljišč na območju OPPN.

Pripravila:

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

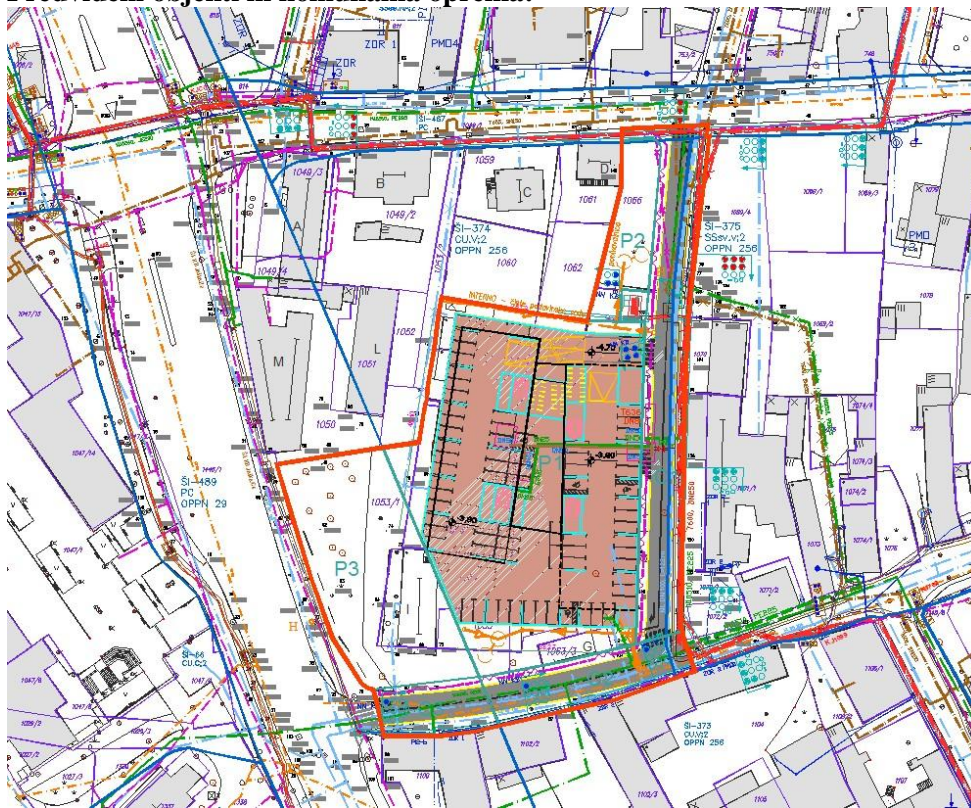
Načelnik Oddelka za urejanje prostora:  
mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.

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

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

**PROGRAM OPREMLJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ 256 STARA ŠIŠKA – DEL IN  
29 CELOVŠKA CESTA (DRAVLJE – CENTER) – DEL  
(povzetek)**

**Predvideni objekti in komunalna oprema:**



**Skupni in obračunski stroški predvidene komunalne opreme:**

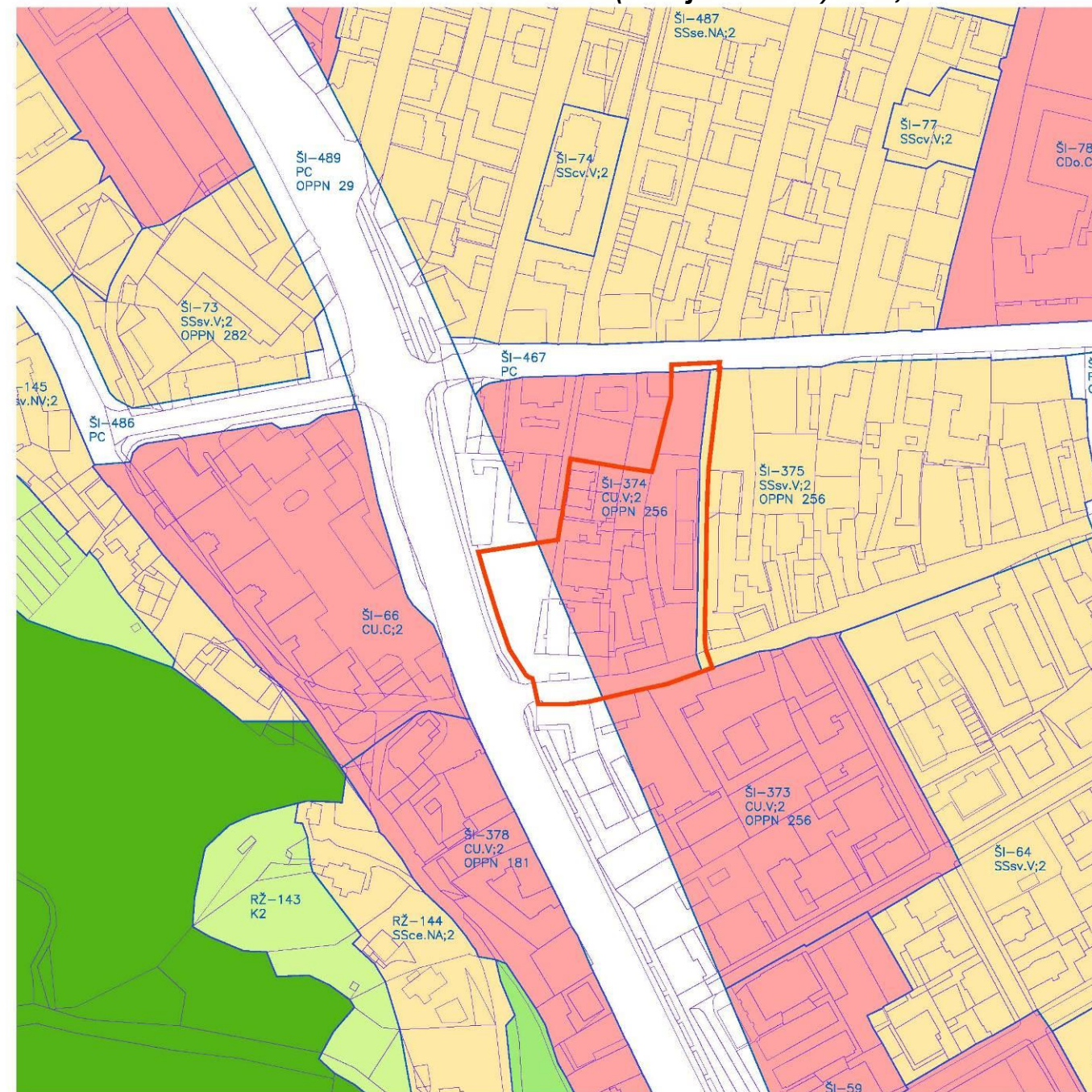
<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Stroški (EUR)</i>
Primarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	57.182,40
Sekundarne ceste s pripadajočimi objekti za odvodnjavanje in javno razsvetljavo	780.581,34
Sekundarno vodovodno omrežje	30.168,16
Sekundarno plinovodno omrežje	8.456,98
Sekundarno vročevodno omrežje	41.367,70
Sekundarne druge javne površine	87.132,48
<b>Skupaj</b>	<b>1.004.889,06</b>

**Investicija Energetike Ljubljana, d.o.o. (za predstavitev obstoječih omrežij):**

<i>Predvidena komunalna oprema</i>	<i>Stroški (EUR)</i>
Plinovodno omrežje	4.896,14
Vročevodno omrežje	133.693,06
<b>Skupaj</b>	<b>138.589,20</b>

**Informativni izračun komunalnega prispevka:**

Stavba	Komunalni prispevek (EUR)		
	Predvidena komunalna oprema	Obstoječa komunalna oprema	Skupaj
Stanovanjsko - poslovna stavba	1.082.061,64	470.165,71	1.552.211,01

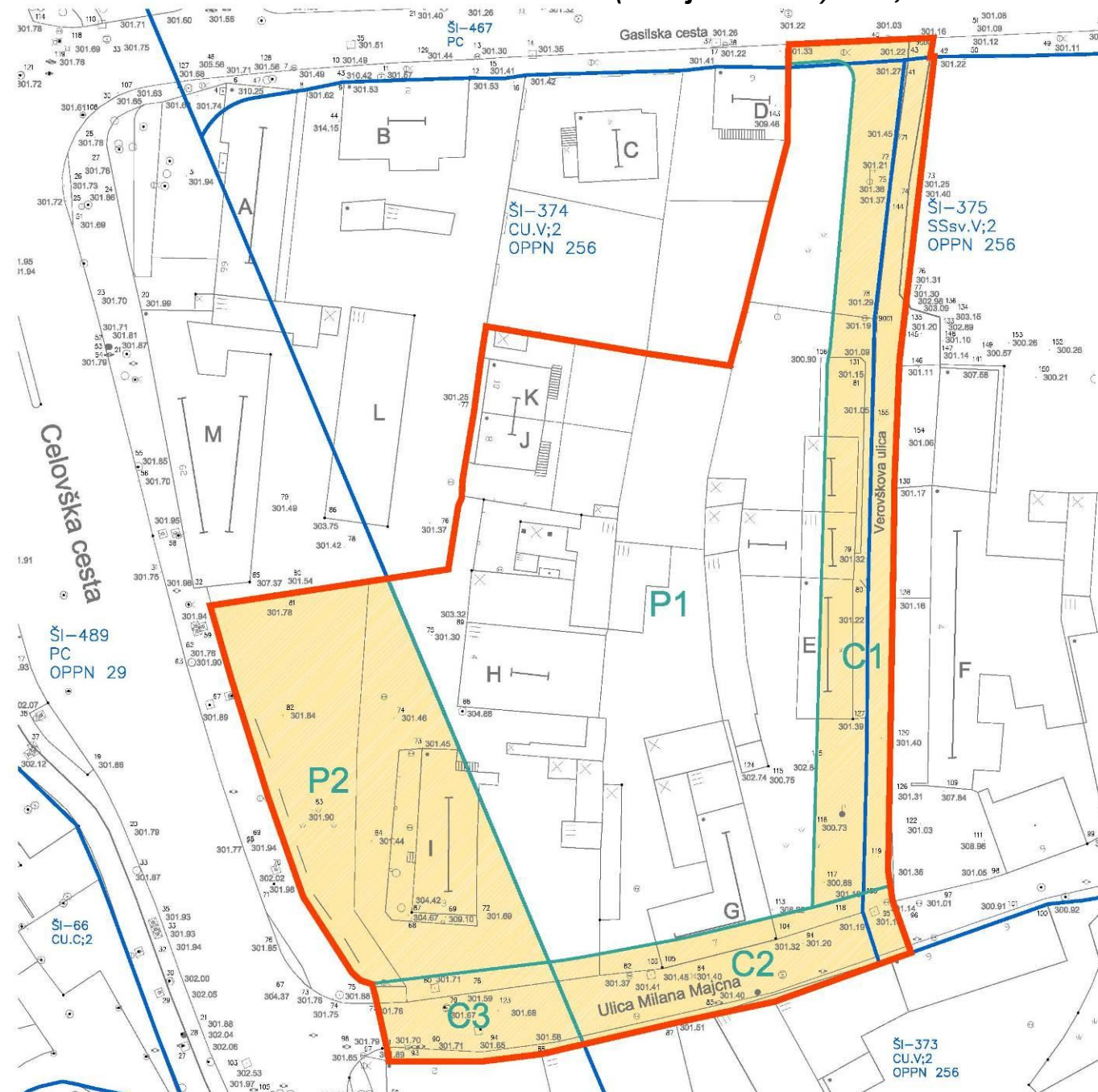


**IZSEK IZ OPN MOL S PRIKAZOM  
LEGE OBMOČJA OPPN**

**IZSEK IZ OPN MOL - IZVEDBENI DEL  
NAMENSKA RABA PROSTORA**

Prikaz območij enot urejanja prostora,  
podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev

- oznaka funkcionalne enote
- zaporedna številka EUP znotraj funkcionalne enote
- SSce, NA; 1- oznaka obveznosti priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo
- OPPN 1- oznaka tipa objekta, ki je predpisana za EUP
- zaporedna številka OPPN oziroma, če akt ostaja v veljavi, številka objave akta v uradnem listu
- oznaka načina urejanja; glede na vrsto prostorskega izvedbenega akta, ki velja za enoto urejanja prostora, so možne tudi oznake LN, ZN, UN, OLN, DLN, DPN
- oznaka namenske rabe
- meja območja OPPN
- OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ
- OBMOČJA STANOVANJ
- SSce pretežno eno in dvostanovnanjske površine
- SSsv pretežno večstanovnanjske površine
- SSse splošne eno in dvostanovnanjske površine
- SSsv splošne večstanovnanjske površine
- OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI
- CU osrednja območja centralnih dejavnosti
- CDo območje centralnih dejavnosti za vzgojo in primarno izobraževanje
- POSEBNA OBMOČJA
- BT površine za turizem
- OBMOČJA ZELENIH POVRŠIN
- ZPp parki
- OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ
- K2 druga kmetijska zemljišča
- OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ
- Gpn gozdovi z izjemno poudarjenimi socialnimi funkcijami
- OBMOČJA PROMETNIH POVRŠIN
- PC površine cest
- meja enote urejanja prostora (EUP)
- parcelna meja



**NAČRT JAVNIH POVRŠIN NA  
GEODETSKEM NAČRTU**

**LEGENDA:**

- meja območja OPPN
- meja prostorske enote
- meja enote urejanja prostora (EUP)
- P2 oznaka prostorske enote
- ŠI-374 oznaka enote urejanja prostora (EUP)
- površine, namenjene javnemu dobru



**UREDITVENA SITUACIJA – NIVO PRITLIČJA**

**LEGENDA:**

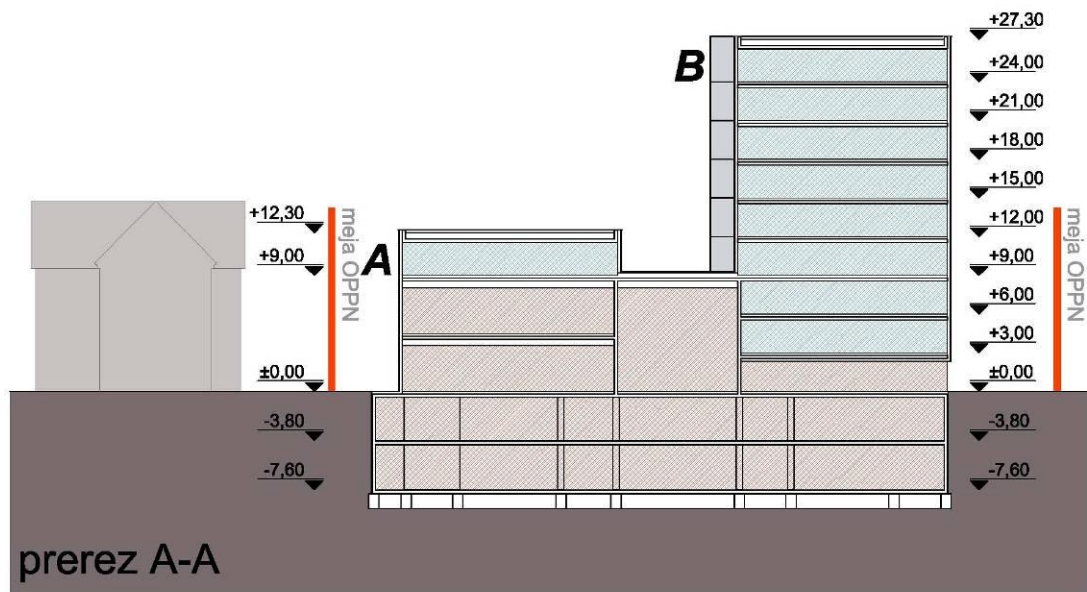
- meja območja OPPN
- meja prostorske enote
- meja enote urejanja prostora (EUP)
- parcelna meja
- P2 oznaka prostorske enote
- ŠI-374 oznaka enote urejanja prostora (EUP)
- 1067/1 številka parcele
- obstoječi objekti
- predvideni objekt - nestanovanjske površine
- zelene površine - na raščinem terenu
- zelene površine - na terenu in objektu
- delno ozelenjene tlakovane površine
- tlakovane površine
- klančina
- kontura višjih nadstropij objekta
- parkirno mesto
- parkirno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov
- parkirna mesta za kolesa
- parkirna mesta za kolesa z nadstrešnico
- obstoječa drevesa
- novo zasajena drevesa
- drevesa, namenjena odstranitvi
- ▶ vhodi in uvozi v objekt
- ◀ ZKO predvidena lokacija zbirnega in odjemnega mesta za odpadke
- ◀ ▶ dostava
- ▲ otroško igrišče
- javna razsvetljava



**UREDITVENA SITUACIJA – NIVO STREHE**

**LEGENDA:**

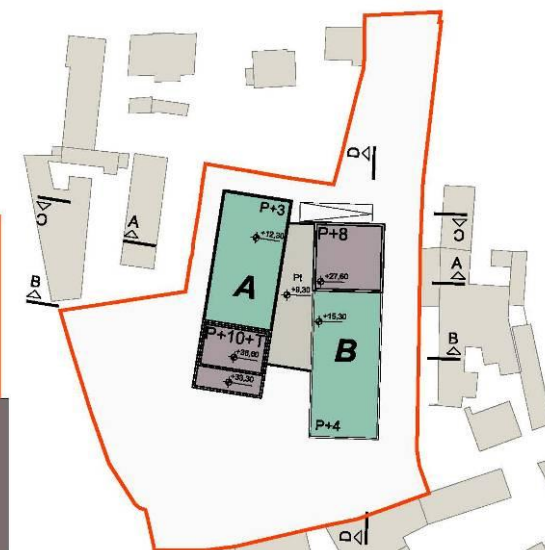
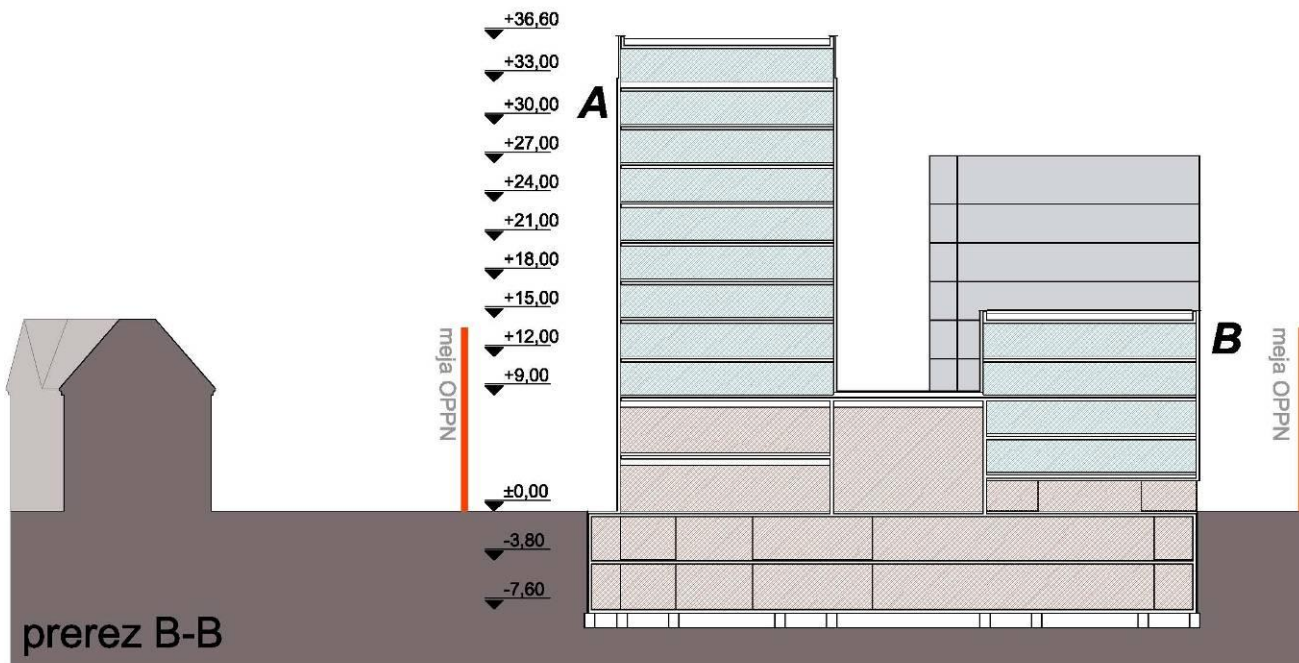
- meja območja OPPN
- meja prostorske enote
- meja enote urejanja prostora (EUP)
- parcelna meja
- P2 oznaka prostorske enote
- ŠI-374 oznaka enote urejanja prostora (EUP)
- 1067/1 številka parcele
- obstoječi objekti
- predviden objekt - strešne površine
- zelene površine - na raščnem terenu
- zelene površine - na terenu in objektu
- delno ozelenjene tlakovane površine
- tlakovane površine
- klančina
- parkirna mesta za kolesa
- parkirna mesta za kolesa z nadstrešnico
- obstoječa drevesa
- novo zasajena drevesa
- drevesa, namenjena odstranitvi
- △ dostava
- ▲ otroško igrišče
- površine za športe za žogo
- javna razsvetljava



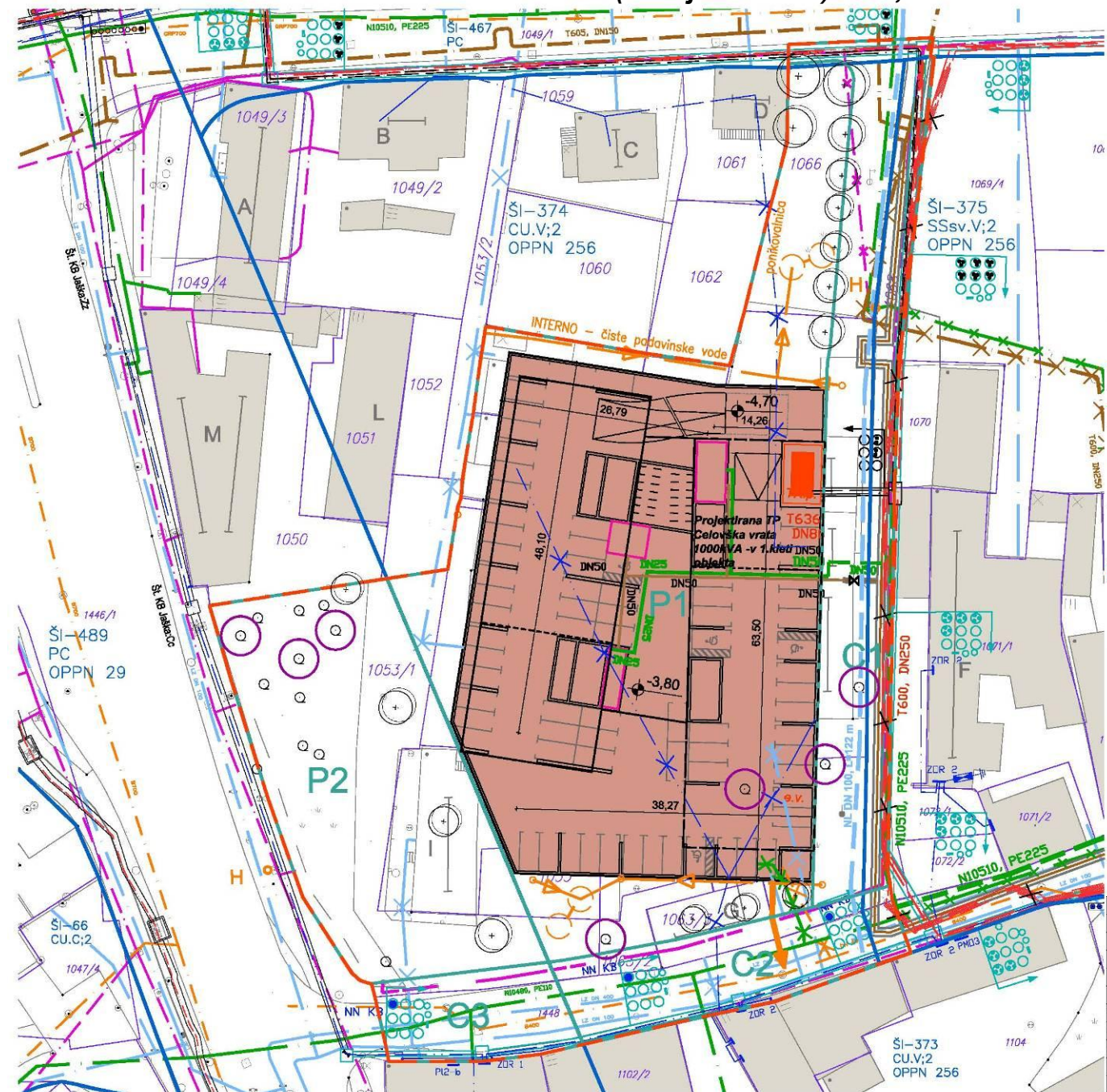
**ZNAČILNI PREREZI IN POGLEDI**

**LEGENDA:**

- meja območja OPPN
- obstoječi objekti
- predviden objekt - stanovanjske površine
- predviden objekt - nestanovanjske površine







**ZBIRNI NAČRT KOMUNALNE, ENERGETSKE IN TELEKOMUNIKACIJSKE INFRASTRUKTURE**

**LEGENDA:**

- meja območja OPPN
- meja prostorske enote
- meja enote urejanja prostora (EUP)
- parcelna meja
- P2 oznaka prostorske enote
- ŠI-374 oznaka enote urejanja prostora (EUP)
- 1067/1 številka parcele
- kontura predvidenih objektov
- H predvideni hidrant
- predvidena lokacija transformatorske postaje
- prostor toplotnih (hladilnih) postaj
- obstoječa drevesa
- ⊗ drevesa, predvidena za odstranitev
- ⊕ novo zasajena drevesa

**LEGENDA KOMUNALNIH VODOV**

	obstoječe	ukršjeni	predvideni	predv. priključki
kanalizacija - padav.	<span style="color: orange;">—</span>	<span style="color: orange;">✕</span>	<span style="color: orange;">→</span>	<span style="color: orange;">▶</span>
kanalizacija - sanit.	<span style="color: orange;">—</span>	<span style="color: orange;">✕</span>	<span style="color: orange;">→</span>	<span style="color: orange;">▶</span>
vodovod	<span style="color: blue;">—</span>	<span style="color: blue;">✕</span>	<span style="color: blue;">→</span>	<span style="color: blue;">▶</span>
plinovod	<span style="color: green;">—</span>	<span style="color: green;">✕</span>	<span style="color: green;">→</span>	<span style="color: green;">▶</span>
vročevod	<span style="color: red;">—</span>	<span style="color: red;">✕</span>	<span style="color: red;">→</span>	<span style="color: red;">▶</span>
elektrika NN	<span style="color: purple;">—</span>	<span style="color: purple;">✕</span>	<span style="color: purple;">→</span>	<span style="color: purple;">▶</span>
elektrika SN	<span style="color: purple;">—</span>	<span style="color: purple;">✕</span>	<span style="color: purple;">→</span>	<span style="color: purple;">▶</span>
javna razsvetljava	<span style="color: purple;">—</span>	<span style="color: purple;">✕</span>	<span style="color: purple;">→</span>	<span style="color: purple;">▶</span>
telekomunikac. vodi	<span style="color: purple;">—</span>	<span style="color: purple;">✕</span>	<span style="color: purple;">→</span>	<span style="color: purple;">▶</span>



**PROMETNO TEHNIČNA  
SITUACIJA IN IDEJNA VIŠINSKA  
REGULACIJA –  
NIVO PRITLIČJA  
(končna ureditev)**

**LEGENDA:**

- meja območja OPPN
- meja prostorske enote
- meja enote urejanja prostora (EUP)
- parcelna meja
- P2 oznaka prostorske enote
- ŠI-374 oznaka enote urejanja prostora (EUP)
- 1067/1 številka parcele
- obstoječi objekti
- predviden objekt - nestanovanjske površine
- zelene površine - na računem terenu
- zelene površine - na terenu in objektu
- delno ozelenjene tlakovane površine
- tlakovane površine
- klančina
- kontura višjih nadstropij objekta
- parkirno mesto
- parkirno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov
- parkirna mesta za kolesa
- parkirna mesta za kolesa z nadstrešnico
- obstoječa drevesa
- novo zasajena drevesa
- drevesa, namenjena odstranitvi
- ▶ vhodi in uvozi v objekt
- ZKO predvidena lokacija zbirnega in odjemnega mesta za odpadke
- ◀ ▶ dostava
- ▲ otroško igrišče
- javna razsvetljava
- talne prometne oznake
- ◀ ▶ prometni znaki



**PROSTORSKI PRIKAZI**  
**PODLOGA: 2010 GOOGLE EARTH**

Image © 2011 GeoEye  
Image © 2011 DigitalGlobe  
© 2011 Cnes/Spot Image  
Image © 2011 GeoImage Austria  
Datum posnetkov: 9/30/2009 2006  
širina: 46.066393° dol: 14.496497° nadm. viš.: 301 m  
Nadmorska višina nad terenom opazovalca: 352 m

