

### III.9. POVZETEK ZA JAVNOST

#### 1. PRAVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

- Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10, v nadaljnjem besedilu ZUreP-3):
  - 129. člen, ki določa, da se za postopek priprave in sprejetja OPPN smiselno uporabljajo določbe, ki veljajo za postopek priprave in sprejetja OPN.
- 27. in 87. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki določata, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet po dvostopenjskem postopku.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenih neposrednih pravnih podlag so bili pri pripravi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 299 Vožarski pot del kot temeljni upoštevani tudi:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22), v nadaljnjem besedilu OPN MOL ID,
- Sklep o pripravi Občinskega podrobnega prostorskega načrta 299 Vožarski pot del (Številka sklepa: 35021-14/2021-109, z dne 13. 4. 2023), s katerim se je priprava OPPN začela.

#### 2. OCENA STANJA, RAZLOGI IN CILJI, ZAKAJ JE AKT POTREBEN

##### Stanje

Obravnavano območje se nahaja južno od Karlovške ceste in zahodno od Zvonarske ulice. Preko območja v smeri JZ–SV poteka ulica Vožarski pot, ki se na jugozahodni strani priključuje na ulico Žabjak, na severovzhodni strani pa slepo zaključi. Na območju stojita dve večstanovanjski stavbi ter trgovsko-skladišni kompleks s stanovanjem. Na zahodni strani območje meji na obstoječo pozidavo ob Hrenovi ulici. Vzhodno od Zvonarske ulice sta stanovanjsko poslovni kompleks Luwigana ob Karlovški cesti in niz večstanovanjskih stavb ob Prijateljevi ulici.

##### Lastništvo

Večina zemljišč znotraj območja OPPN je v lasti Mestne občine Ljubljana, ki ima v lasti 52 % zemljišč znotraj območja. Investitor ima v lasti 35 % zemljišč znotraj območja OPPN. Dve o teh parcel sta v solasti, in sicer ima manjši delež pri vsaki po ena fizična oseba. Zemljišči obstoječih stavb O1 (6 % zemljišč) in O2 (6 % zemljišč) sta v lasti vsakokratnih lastnikov nepremičnine. Preostali del območja OPPN je v lasti Republike Slovenije (1 %) in fizične osebe (manj kot 1 %).

##### Obseg območja

Površina območja OPPN znaša 6.184 m<sup>2</sup>.  
(7. člen odloka)

##### Občinski prostorski načrt

Območje v skladu z določili OPN MOL ID obsega dele enot urejanja prostora SL-7, SL-17 in SL-245.

EUP SL-7 in SL-17 sta namenjeni osrednjim območjem centralnih dejavnosti (CU), EUP SL-245 pa površinam pomembnejših cest (PC).

Območje na severovzhodni, jugovzhodni in jugozahodni strani meji na površine pomembnejših cest (PC), na severozahodni strani pa območje meji na osrednja območja centralnih dejavnosti (CU).

OPN MOL ID za ureditev območja predpisuje izdelavo OPPN, v okviru tega pa tudi izvedbo variantnih rešitev.

Dopustni tip objektov je V – visoka prostostoječa stavba.

##### Pobudnik načrta

Pobudnik izdelave OPPN je podjetje ZVONARSKA, investicijska družba, d.o.o., Italijanska ulica 8, 1000 Ljubljana, ki želita v obravnavanem območju zgraditi stanovanjsko-poslovno stavbo.

##### Izdelovalec načrta

OPPN je izdelalo podjetje Šabec Kalan Šabec – Arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., Ljubljana.

### 3. POGLAVITNE REŠITVE

OPPN je izdelan na podlagi stanja prostora, pobude investitorja, izbrane variantne rešitve, smernic in mnenj nosilcev urejanja prostora ter strokovnih podlag. Na območju je predvidena odstranitev obstoječe trgovsko-skladiščne stavbe. Načrtovana je gradnja stanovanjsko-poslovne stavbe (stavba A) s spremljajočim programom ter pripadajočimi ureditvami. Načrtovana je tudi rekonstrukcija ulice Vožarski pot. Obstoječi večstanovanjski stavbi se ohranita.

#### Zasnove prostorske ureditve

Za obravnavano območje so bile v skladu z usmeritvami OPN MOL ID izdelane tri variantne rešitve. Zmagovalno rešitev je pripravilo podjetje Samoatelj d.o.o.

Načrtovana je stanovanjsko-poslovna stavba, ki se tipološko uvršča v stavbni tip V – visoka prostostoječa stavba.

Stavba A je zasnovana kot dva ločena stolpiča, ki sta pod nivojem terena povezana s skupno kletjo. Med stolpičema je v nivoju terena prehod, oblikovan kot ozelenjen atrij. Stavba sledi liniji Zvonarske ulice in se odpira proti Karlovški cesti in skupnim površinam na severozahodni strani. V etažah nad pritličjem v smeri proti severozahodu segajo konzolni balkoni.

Stolpiča imata oznaki A1 in A2, obstoječi večstanovanjski stavbi pa imata oznaki O1 in O2.

Obstoječi večstanovanjski stavbi se prometno navezujeta na ulico Vožarski pot, načrtovana stavba A pa ima uvoz v kletno etažo z Zvonarske ulice. Dovož s Karlovške ceste na Zvonarsko ulico je možen le za intervencijska vozila.

#### Zunanje površine, igrišča

Površine ob stavbah, ki niso namenjene prometu, so v pretežni meri namenjene stanovalcem in predstavljajo odprte bivalne površine stanovanj. Ob stavbah O1 in O2 so zelene površine v čim večji meri ohranjene, na njih je načrtovana ureditev otroškega igrišča. Vz dolž stavbe A je na njeni severozahodni strani speljana razširjena pot, ki predstavlja peš in kolesarski dostop, hkrati pa tudi del zunanjih funkcionalnih površin stavbe A. Na severozahodni in jugozahodni strani gradbene parcele stavbe A so zelene površine na raščnem terenu. Celotna zunanja ureditev je zasnovana kot preplet tematskih otokov, namenjenih stanovalcem in nestanovanjskim programom. Odprte bivalne površine stanovanj so razporejene na zunanjih površinah ob stavbi ter v območju atrija, otroška igrišča so na severozahodni in jugozahodni strani stavbe.

#### Etažnost in višina

Višina stavbe A: h = 14 m

Etažnost stavbe A: do P+3

Dopustna je podkletitev stavbe A z eno kletno etažo.

#### Zmogljivost območja

Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

- površina PE1: 790 m<sup>2</sup>

Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

a) površina PE2:	4.613 m <sup>2</sup> ,
b) BTP stavbe A nad terenom:	4.300 m <sup>2</sup> , od tega:
- stolpič A1:	1.900 m <sup>2</sup> ,
- stolpič A2:	2.400 m <sup>2</sup> ,
c) BTP stavbe A pod terenom:	1.300 m <sup>2</sup> ,
d) število stanovanj:	
- stavba A:	do 25,
- stavba O1:	29,
- stavba O2:	29,

Zmogljivost prostorske enote PE3 je:

- površina PE3: 781 m<sup>2</sup>.

### **Promet in infrastruktura**

Območje OPPN je na jugovzhodni strani prometno navezано na Zvonarsko ulico. Na zahodni strani je navezано na Vožarski pot.

Na območju OPPN je treba za stanovalce stavb O1 in O2 na parcelah GP1 in GP2 na terenu urediti 15 parkirnih mest za motorni promet, od tega najmanj eno parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje. Na parceli GP3 je treba na terenu urediti eno do dve parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje. V kleti stavbe A je dopustno urediti do 45 parkirnih mest, vendar le za potrebe stavb v območju OPPN.

Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpis, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov. Vsako parkirišče za motorni promet mora imeti najmanj infrastrukturo za napeljavo vodov za električne kable, nameščeno na vsaj eno od vsakih pet parkirnih mest tako, da je mogoča namestitev polnilnih mest za električna vozila.

Stavba A bo priključena na javno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, plinovodno in elektronsko komunikacijsko omrežje.

### **Javne površine**

Površine, namenjene javnemu dobru, so parcele z oznakami C1, C2 in C3. Parcela C1 predstavlja javno površino, namenjeno ureditvam ob Karlovški cesti. Parcela C2 predstavlja javno površino, namenjeno rekonstrukciji Vožarskega pota znotraj prostorske enote PE2. Parcela C3 predstavlja javno površino, namenjeno rekonstrukciji Vožarskega pota znotraj prostorske enote PE3. Površine, namenjene javnemu dobru, skupaj merijo 2.040 m<sup>2</sup>.

### **Namembnost**

Namembnost stavbe v prostorski enoti PE2 je stanovanjska s spremljajočimi programi, ki so dopustni v območjih centralnih dejavnosti.

### **Etapnost**

Gradnjo stavbe A s pripadajočimi ureditvami na parceli GP3 je treba izvesti v eni zaključeni etapi.

<b>4. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM AKTA</b>
---

Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem akta, je obravnavana v elaboratu: Elaborat ekonomike za območje OPPN 299 Vožarski pot del, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., EE-21-007, avgust 2023.