

III.6. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE, KI SE NAČRTUJE Z OBČINSKIM PODROBNIM PROSTORSKIM NAČRTOM

1.1. Obstoječe 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-skladiščni 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.

1.2. Predvideno stanje

Za obravnavano območje so bile v skladu z usmeritvami OPN MOL ID izdelane tri variantne rešitve. Izbrana je bila variantna rešitev projektantske skupine Samoatelje.

V območju OPPN je načrtovana gradnja nove stavbe (stavba A), sestavljene iz dveh stanovanjsko poslovnih stolpičev s skupno garažo v kleti. Na severni strani območja sta ohranjena dva večstanovanjska bloka.

1.3. Strokovne podlage

Strokovne podlage so priloga OPPN v posebni mapi in zajemajo naslednje vsebine:

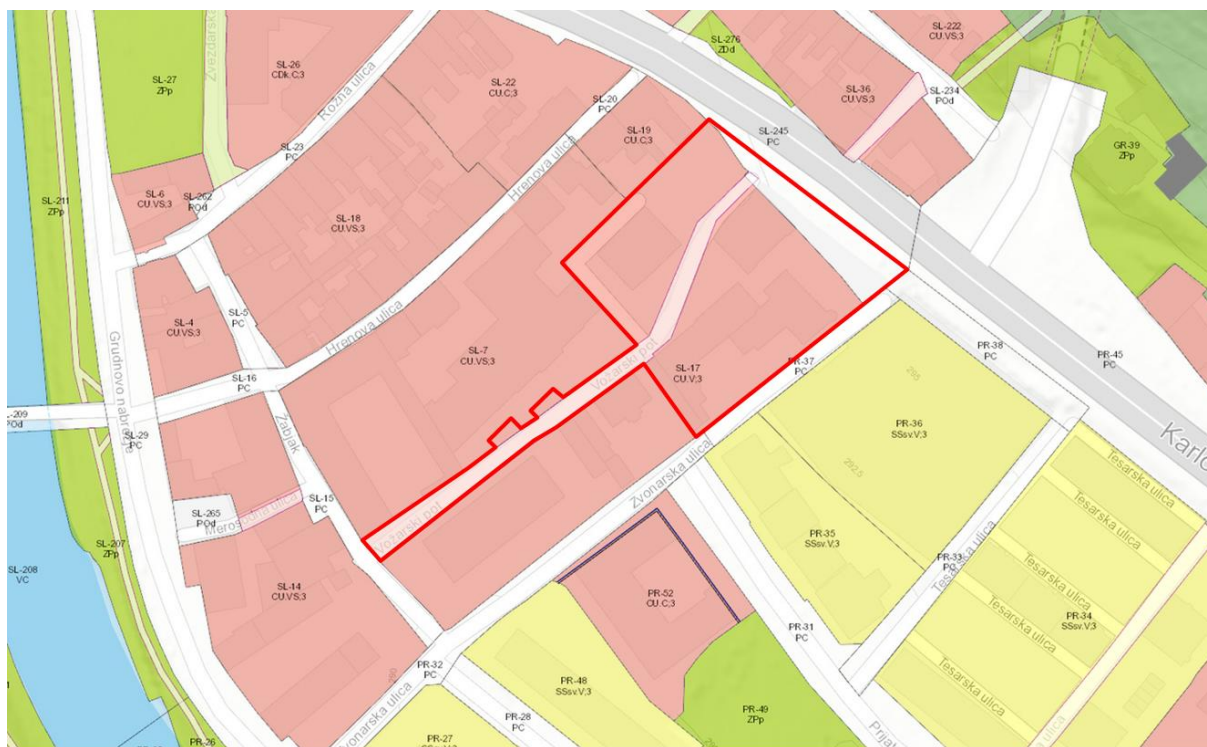
- Geodetski načrt, Abaka d.o.o., št. 20211115, september 2022;
- Izgradnja javne razsvetljave na območju OPPN 299 Vožarski pot – del, IZP, JRS d. d., Ljubljana, št. 08-30-3026/3096, avgust 2023;
- Načrt s področja elektrotehnike – elektronske komunikacije, ESPiN d.o.o., št. E-313/23, avgust 2023;
- Obnova vodovoda po ulici Vožarski pot, Projektna naloga za PZI, JP VOKA SNAGA d.o.o., št. 2847V, december 2020;
- Ureditev območja Vožarskega pota v Ljubljani, med Žabjekom, in Karlovško ulico, IDZ z elementi izvedbe, Medprostor d.o.o., št. 0191 – 2019, avgust 2020.

Pred pričetkom izdelave so bile izdelane še:

1. Strokovne podlage za območje OPPN 299: Vožarski pot (UP 21-007-SP, julij 2022):
 - Prikaz stanja prostora,
 - Izvleček iz nadrejenega izvedbenega prostorskega akta,
 - Skladnost investicijske namere z OPN MOL ID,
 - Obstoječa gradiva v zvezi z območjem OPPN,
 - Splošne smernice,
 - Analize ter vplivi in povezave s sosednjimi območji,
 - Pregled obstoječih investicijskih priložnosti in
 - Elaborat lastništva.
2. Tri variante rešitve, ki so jih izdelali:
 - Od-do arhitektura,
 - Samoatelje ter
 - Vidic Grohar arhitekti in Studio Arena.

1.4. Veljavna urbanistična dokumentacija

- Odlok o OPN MOL SD (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 OPN MOL ID (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 - popr., 92/14 - 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).



Slika 1: Prikaz namenske rabe (vir: OPN MOL ID)

Območje OPPN obsega dele EUP SL-7 in SL-17, ki sta z OPN MOL ID namenjeni osrednjim območjem centralnih dejavnosti, ter del EUP SL-245, ki je z OPN MOL ID namenjena površinam pomembnejših cest. Po določilih OPN MOL ID je za EUP SL-17 določena priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta 299 Vožarski pot.

1.5. Seznam sprejetih aktov o zavarovanju ter seznam sektorskih aktov in predpisov

1.5.1. Območja varstva kulturne dediščine

Celotno območje OPPN sodi v območje več registriranih enot kulturne dediščine, in sicer Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana (EŠD: 329), Ljubljana – Širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov (EŠD: 30842) in Ljubljana – Mestno jedro (EŠD: 328). Poleg tega zahodni del območja OPPN sodi v območje registrirane enote kulturne dediščine Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro (EŠD: 7589), vzhodni del pa v območje registrirane enote kulturne dediščine Ljubljana – Karlovsko predmestje (EŠD: 8792).

1.5.2. Območja varstva voda

Na podlagi Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane se jugozahodni del območja OPPN nahaja v vodovarstvenem območju Vodarne Brest. Za obravnavano območje velja režim III – širše vodovarstveno območje.

1.5.3. Varstvo podzemne vode

Skladno z izdelano strokovno podlago Obravnava talnih vod pri načrtovanju posegov in gradnje v podzemnih etažah na območju MOL, Geološki zavod Slovenije, 2021, je območje OPPN določeno kot območje E »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«, kjer je gradnja pod nivojem terena globlje od 2,50 m dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte.

1.5.4. Plazljiva območja

Na skrajnem severovzhodnem robu območja OPPN je zaradi bližine pobočja Grajskega griča verjetnost pojavljanja plazov velika. Večina območja OPPN se nahaja izven plazljivih območij.

1.5.5. Potresno nevarna območja

Območje OPPN se po potresni mikrorajonizaciji nahaja v območju, kjer ocenjeni pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,635. Pred pričetkom projektiranja je treba izvesti identifikacijo tipa tal ter določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

1.5.6. Območja varstva pred hrupom

Za celotno območje OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom. Severovzhodni del območja OPPN se nahaja v območju možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom.

1.5.7. Prostorski ukrepi

MOL ima predkupno pravico na nepremičninah na celotnem območju OPPN.

1.5.8. Druga varovana območja

Območje OPPN se ne nahaja na varovanem območju narave, gozdnih ali kmetijskih zemljišč, na poplavnem območju ali erozijsko nevarnem območju, na območju za potrebe obrambe ter za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami niti ne znotraj priletno-vzletnega koridorja helikopterja.

2. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

2.1. Območje OPPN

2.1.1. Obseg

Območje OPPN obsega dele EUP SL-7, SL-17 in SL-245.

Z OPN MOL ID je izdelava OPPN določena za celotno EUP SL-17, skladno z 92. členom OPN MOL ID pa se območje OPPN v postopku njegove priprave lahko spremeni in prilagodi podrobnim programskim zahtevam ter razmeram na terenu. Skladno s 4. odstavkom 93. člena OPN MOL ID se OPPN lahko izdela tudi samo za del območja, predvidenega za urejanje z OPPN, če se za celotno območje OPPN predhodno izdelajo strokovne podlage, s katerimi se določijo vsi potrebni vhodni podatki z vidika urbanističnega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč v OPPN.

Na podlagi predhodno izdelanih strokovnih podlag in na podlagi izraženih investicijskih namer območje OPPN zemljišča znotraj EUP SL-17, namenjena:

- gradnji stavbe A s spremljajočim programom ter pripadajočimi ureditvami,
- obstoječima stavbama na naslovih Vožarski pot 8 in Vožarski pot 10 s pripadajočimi ureditvami,
- ureditvi Vožarskega pota.

K območju OPPN so zaradi funkcionalne zaokrožitve priključena še nekatera zemljišča, ki se sicer urejajo na podlagi določil OPN MOL ID:

- zemljišča v EUP SL-7, namenjena gradnji podzemnih zbiralnic za odpadke ob Vožarskem potu in
- zemljišča v EUP SL-245, namenjena ureditvi občestnega prostora med EUP SL-17 in hodnikom za pešce ob Karlovški cesti.

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 107/2, 107/4, 107/5, 107/6 in 161/17, ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 107/3, 153/9, 153/109 in 161/1, vse v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto. Hkrati obsega zemljišča s parcelnimi številkami 1/5, 2/1, 2/2, 2/3, 2/5, 2/9, 10/7 in 10/11, ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 10/3, 612/106 in 612/107, vse v katastrski občini 2677 Prule.

Površina območja OPPN znaša 6.184 m².

2.1.2. Meja območja OPPN

Meja območja OPPN poteka po zahodnem robu EUP SL-17 z manjšima deviacijama v delu ob Vožarskem potu, kjer delno poteka preko EUP SL-7. Na severni strani meja poteka po južnem robu hodnika za pešce ob Karlovški cesti do zahodne meje EUP PR-38. Na tem mestu zavije proti jugu in poteka po zahodnem robu Zvonarske vzdolž meje EUP SL-17 do križišča s Prijateljevo ulico, kjer se zasuka proti zahodu do Vožarskega pota. Nadaljuje se ob vzhodnem robu Vožarskega pota do južne meje EUP SL-17 in se zaključi v izhodiščni točki, to je jugozahodni vogal EUP SL-17.

Meja območja OPPN je določena na grafičnih načrtih št. 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN« in št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

2.1.3. Prostorske enote

Območje OPPN je razdeljeno na tri prostorske enote. Prostorska enota PE2 je namenjena gradnji stanovanjsko-poslovne stavbe z oznako A (ki jo sestavljata stolpiča z oznakama A1 in A2 nad terenom, povezana s skupno kletjo) ter obstoječima večstanovanjskima stavbama z oznakama O1 in O2. Prostorski enoti PE1 in PE3 sta namenjeni gradnji prometnih površin.

Prostorske enote so določene v grafičnih načrtih št. 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN« in št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

3. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI OBMOČJI

3.1. Vplivi in povezave s sosednjimi območji

Območje OPPN je prometno navezano na Zvonarsko ulico in Vožarski pot, ki sta na severni strani slepo zaključena. Na južni strani se Zvonarska ulica navezuje na Grudnovo nabrežje in cesto Prule, Vožarski pot pa na cesto Žabjak. Dostop za intervencijska vozila je preko dovoza, ki se priključuje na Karlovško cesto in na Zvonarsko ulico. Dostop za komunalna vozila je po Vožarskem potu.

Peš in kolesarski dostopi do območja OPPN so po Zvonarski ulici, Vožarskem potu ter preko intervencijskega dostopa tudi s Karlovške ceste. Zaradi bližine mestnega središča in dobre dostopnosti z javnim potniškim prometom je treba zagotoviti varne peš in kolesarske povezave s širšim območjem. Načrtovana je prometna preureditev Vožarskega pota, ki je predmet komunalnega opremljanja predmetnega OPPN.

Najbližje postajališče mestnega potniškega prometa za smer iz središča mesta je na Karlovški cesti, oddaljeno je približno 150 m od lokacije. Najbližji postajališči mestnega potniškega prometa za smer proti središču mesta pa sta ob Karlovški cesti in ob Levstikovem trgu, obe oddaljeni približno 300 m od lokacije.

Najbližji postajališči sistema izposoje koles in sistema izposoje avtomobilov sta ob Grudnovem nabrežju v oddaljenosti približno 200 m zahodno od območja OPPN.

Območje OPPN se skladno z OPN MOL ID nahaja na območju »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«, kjer je gradnja pod nivojem terena globlje od 2,50 m dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko geomehanske razmere za sosednja območja in objekte. V nadaljnjih fazah priprave OPPN bo izdelan geološko geomehanski elaborat, v katerem bodo določeni ukrepi za preprečitev negativnih vplivov na geološko geomehanske razmere za sosednja območja in objekte zaradi posegov v območju OPPN.

Na območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom, severovzhodni del območja pa se nahaja v območju možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometa na Karlovški cesti. V nadaljnjih fazah priprave OPPN bo izdelan elaborat zaščite pred hrupom, v katerem bodo podani potrebni ukrepi za zaščito načrtovane stavbe A.

Na vzhodni strani območja so obstoječe večstanovanjske stavbe, od katerih je treba zagotoviti odmike, določene z OPN MOL ID. Vpliv na osončenje sosednjih stavb zaradi načrtovanih posegov v območju OPPN je v okviru normativov OPN MOL ID.

V Zvonarski ulici in Karlovški cesti ter preko območja OPPN potekajo obstoječa javna komunalna in energetska omrežja ter elektronska komunikacijska omrežja, ki omogočajo priključitev načrtovane stavbe A.

Potrebe po prostih mestih na področju predšolske vzgoje trenutno izpolnjujejo Vrtec Pod gradom, enota Prule, v oddaljenosti približno 250 m južno od območja OPPN ter drugi javni vrtci v MOL. Prosta mesta za osnovnošolske otroke iz načrtovane stavbe A zagotavlja Osnovna šola Prule v oddaljenosti približno 300 m južno od obravnavanih zemljišč. Najbližja trgovina osnovne preskrbe se nahaja na naslovu Prijateljeva ulica 2, v neposredni bližini območja OPPN na vzhodni strani. Najbližja pošta se nahaja na naslovu Riharjeva ulica 38, jugozahodno od območja OPPN, v polmeru oddaljenosti približno 950 m. Najbližji zdravstveni dom, Zdravstveni dom Ljubljana - Center, se nahaja zahodno od območja OPPN na Aškerčevi cesti 4, v polmeru oddaljenosti približno 750 m. Zdravstveni dom Rudnik, na Rakovniški ulici 4 je od območja OPPN oddaljen približno 1 500 m. Najbližja lekarna je na Hrenovi ulici 19, v oddaljenosti približno 50 m zahodno od območja OPPN. Najbližji rekreacijski površini sta Grajski grič na vzhodni strani območja OPPN in Ljubljana na zahodni strani območja.

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

4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

4.1. Izdelava variantnih rešitev

4.1.1. Variantne rešitve

Za območje OPPN so bile izdelane tri variantne rešitve, ki so jih pripravili:

- Od-do arhitektura,
- Samoatelje ter
- Vidic Grohar arhitekti in Studio Arena.



Slika 2: Vizualizacija predlagane rešitve – izsek iz variantne rešitve Od-do arhitektura



Slika 3: Vizualizacija predlagane rešitve – izsek iz variantne rešitve Samoatelje



Slika 4: Vizualizacija predlagane rešitve – izsek iz variantne rešitve Vidic Grohar arhitekti in Studio Arena

4.1.2. Izbrana variantna rešitev

Vse tri rešitve so bile na podlagi pripomb strokovnih služb MOL s strani avtorjev naknadno še dodatno obrazložene in dopolnjene. Kot strokovna podlaga za pripravo OPPN je bila izbrana dopolnjena variantna rešitev biroja Samoatelje.



Slika 5: Vizualizacija predlagane rešitve – dopolnjena variantna rešitev biroja Samoatelje

V fazi priprave osnutka OPPN pa je bila rešitev še dodatno prilagojena in usklajena z zunanjo ureditvijo ob obstoječih večstanovanjskih stavbah ter z načrtovano ureditvijo Vožarskega pota.



Slika 6: Arhitekturno zazidalna situacija iz OPPN

4.2. Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

4.2.1. Dopustni objekti in dejavnosti

V obstoječih stavbah O1 in O2 se ohranja večstanovanjska namembnost.

V stavbi A pa je do 70 % BTP nad terenom dopustno nameniti stanovanjem, ostale površine pa morajo biti namenjene programom iz nabora dejavnosti za namensko rabo CU. Dopustni so:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev;
- 12201 Stavbe javne uprave;
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic;
- 12203 Druge poslovne stavbe;
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe;
- 12301 Trgovske stavbe;
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice in avtopralnice
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice;
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje;
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo: samo zdravstvene posvetovalnice in ambulate;
- 12650 Stavbe za šport: samo stavbe za šport, pretežno namenjene razvedrilu: telovadnice, centri za fitnes, joga in aerobiko ipd., brez prostorov za gledalce;
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine;
- 12420 Garažne stavbe: samo kolesarnice in parkirna mesta za potrebe dostave v pritličjih stavb.

Pritličje stolpiča A1 je treba v celoti nameniti nestanovanjskim dejavnostim, pri čemer je treba v prostore s fasado ob Karlovski cesti obvezno umestiti javno dostopen lokal.

V stolpičih A1 in A2 so v etaži pod terenom dopustni še:

- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice;
- shrambe za potrebe stanovanj, tehnični prostori in spremljajoči prostori za potrebe osnovne dejavnosti objekta.

Na območju je dopustno graditi tudi druge objekte, potrebne za obratovanje stavb in uporabo območja. Dopustni so objekti komunalne in prometne ureditve ter urejanje zelenih površin in pripadajoče zunanje ureditve.

4.2.2. Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

V območju OPPN sta dva obstoječa večstanovanjska bloka, ki se ohranjata. Jugovzhodno od njiju je kompleks poslovno proizvodnih in skladiščnih objektov s trgovino in stanovanjem podjetja Pirnat svetila, ki je predviden za odstranitev. Na njegovem mestu je načrtovana gradnja stavbe A, ki jo sestavljata dva stolpiča z oznakama A1 in A2, povezana s skupno kletjo. Med stolpičema je ozelenjen atrij. Uvoz v kletno etažo stavbe je z Zvonarske ulice.

Preko območja v smeri od severo-vzhoda proti jugo-zahodu poteka Vožarski pot, načrtovan za rekonstrukcijo, ob Vožarskem potu je na jugovzhodni strani stavbe O2 načrtovano parkirišče za potrebe obstoječih večstanovanjskih stavb. Vožarski pot je primarno namenjen pešcem in kolesarjem, motorni promet bo potekal le za dostop do stavbe Vožarski pot 12, v kateri so prostori Inšpektorata Republike Slovenije za infrastrukturo, ter do parkirišča obstoječih večstanovanjskih blokov.

Površine ob stavbah, ki niso namenjene prometu, so v pretežni meri namenjene stanovanjem in predstavljajo odprte bivalne površine stanovanj. Ob stavbah O1 in O2 so zelene površine preoblikovane zaradi nove prometne ureditve, vendar morajo biti 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 njenih zunanjih funkcionalnih površin. Na severozahodni in jugozahodni strani gradbene parcele stavbe A so zelene površine na raščenem terenu. Celotna zunanja ureditev je zasnovana kot preplet tematskih otokov, namenjenih stanovanjem 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. Skladno z grafičnimi načrti je parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje prikazano v pritličju stavbe, pri uvozu v garažo. Ne glede na to je na zunanjih površinah ob stavbi A, razen v območju lokala na strani ob Karlovski cesti, dopustno urediti do dve parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje, če se to izkaže kot ustreznejša rešitev.

Ob Vožarskem potu, ki predstavlja območje umirjenega prometa, je na severni strani načrtovan otok s podzemnima zbiralicama odpadkov. Na južni strani Vožarskega pota je načrtovana tlakovana površina ozelenjena z drevesi in opremljena s klopmi.

Na celotnem območju OPPN je v bližini vhodov ter ob dostopnih poteh dopustno umestiti stojala za kolesa in kolesarnice.

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, 4.4 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti« ter 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

4.3. Pogoji za oblikovanje objektov

Z 11. členom odloka so določeni pogoji za oblikovanje objektov. Za načrtovano stavbo kot tudi za posege na obstoječih stavbah O1 in O2 veljajo splošna določila za oblikovanje. Objekti morajo biti zasnovani sodobno, v umirjenih barvah, brez vidno izpostavljenih klimatskih in drugih tehničnih naprav itd. Strehe so ravne ali z blagim naklonom, na fasadah je treba predvideti ustrezne rešitve za senčenje in ozelenitev tudi z vidika prilagajanja klimatskim spremembam.

Za načrtovanju stavbe A pa so določeni še posebni pogoji za oblikovanje. Atrij med stolpičema je v nivoju pritličja dopustno pozidati, pri čemer je treba zagotavljati prehodnost območja. V tem delu je treba v smeri vzhod-zahod obvezno zagotoviti prehod ali pasažo s širino najmanj 3 m in svetlo višino najmanj 3 m. Nad nivojem pritličja je treba ohraniti dva ločena volumna. V etažah nad pritličjem so na severozahodni fasadi dopustni konzolni balkoni, z OPPN je omejena njihova BTP v posamezni etaži. Pod balkoni v nivoju pritličja je treba zagotoviti najmanj 3,00 m svetle višine za prehod pešcev in kolesarjev. Najvišja etaža mora biti odmaknjena od zunanjega roba zadnje tipične etaže najmanj toliko, da ne bo prekomerno vplivala na osenčenje sosednjih stavb glede na pogoje iz OPN MOL ID, ki so povzeti v 28. členu OPPN. Na stavbi A, ki je namenjena tudi nestanovanjskim programom, so v nivoju pritličja na fasadah dopustni napisi, izveski in svetlobni napisi za oglaševanje za lastne potrebe. Oblikovani morajo biti kot integralni del fasade.

Z OPPN so določeni tudi pogoji za oblikovanje kolesarnic, ki morajo biti preprostih geometrijskih oblik, zasnovane sodobno ter s kakovostnimi in trajnimi materiali. Strehe kolesarnic so ravne. BTP posamezne kolesarnice je omejen na največ 20 m², to je največja dopustna BTP za nezahtevne objekte skladno z Uredbo o razvrščanju objektov.

4.4. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin

4.4.1. Povzetek usmeritev iz OPN MOL ID

Z OPN MOL ID za EUP SL-14 faktorja odprtih bivalnih površin (FBP) in zelenih površin (FZP) nista določena oziroma sta določena posredno z drugimi faktorji izkoriščenosti. Ne glede na to pa je treba skladno s 33. členom OPN MOL ID za vsako stanovanje zagotoviti po 15 m² odprtih bivalnih površin, od teh mora biti najmanj 7,50 m² površin namenjenih za otroško igrišče in najmanj 5,00 m² površin za rekreacijo in druženje stanovalcev. Odprte bivalne površine vključujejo 50 % zelenih površin na raščnem terenu in največ 50 % tlakovanih površin, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine. V skladu z 32. členom OPN MOL ID je tlakovanih površin lahko tudi več, če gre za ureditev trga in večnamenske ploščadi, vendar največ 70 % tlakovanih površin in najmanj 30 % zelenih površin na raščnem terenu.

V pasu 100,00 m, merjeno od roba regulacijske linije glavne mestne ceste, je dopustno zagotoviti do 35 % FBP v večstanovanjskih stavbah tudi na delih stavb, ki so urejeni kot skupne odprte zazelenjene terase, pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100,00 m², mora biti urejena kot zelena ureditev, ustrezno zavarovana in namenjena uporabnikom stavbe.

Na območju je treba zagotoviti naslednje najmanjše število dreves:

- stanovanjske stavbe: vsaj 25 dreves/ha
- nestanovanjske stavbe: vsaj 15 dreves/ha

Skladno z 93. členom OPN MOL ID se FZ, FZP in FBP v OPPN računajo na območja posameznih EUP ali na območje OPPN, če je to manjše od EUP. V izračunu se ne upoštevajo državne ceste in občinske ceste tipov LC, LG, LZ in LK iz 40. člena odloka OPN MOL ID.

4.4.2. Zagotavljanje FBP z OPPN

Izračun potrebnih FBP

	zahteva iz OPN MOL ID			določeno z odlokom OPPN		
oznaka stavb	O1 in O2	A1-A2	skupaj	O1 in O2	A1 in A2	skupaj
število stanovanj	58,00	25,00	83,00	58,00	25,00	83,00
Zahtevane odprte bivalne površine: (min 15 m² na stanovanje)	870,00	375,00	1.245,00	750,00	500,00	1.250,00
od tega:						

bivalne površine na raščenem terenu (50 %)	435,00	187,50	622,50	450,00	200,00	650,00
otroška igrišča (7,5 m² na stanovanje)	435,00	187,50	622,50	7,5 m ² / stan.	7,5 m ² / stan.	7,5 m ² / stan.
površine za rekreacijo in druženje (5 m² na stanovanja)	290,00	125,00	415,00	5 m ² / stan.	5 m ² / stan.	5 m ² / stan.

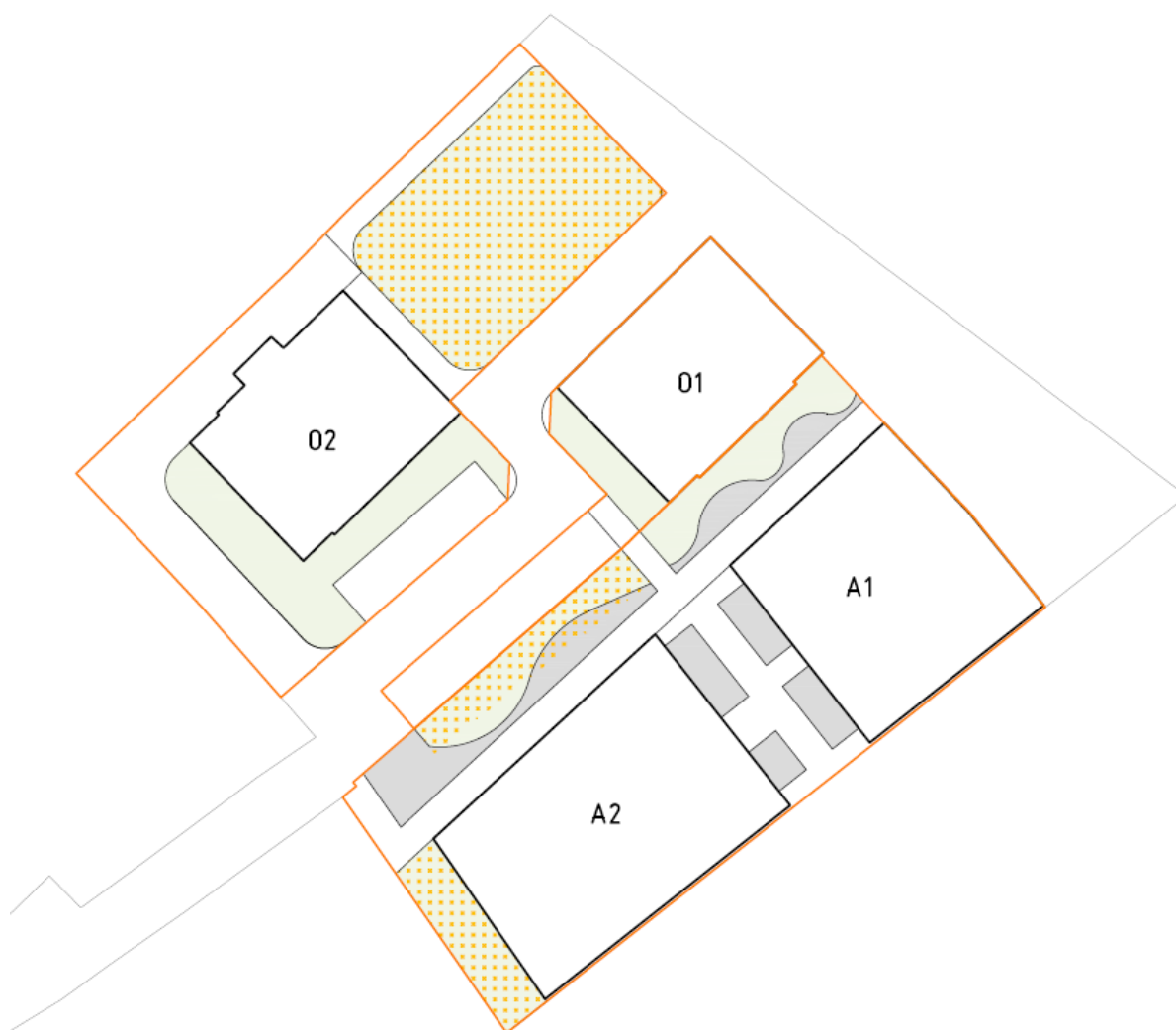
Zagotavljanje FBP skladno z grafičnim delom OPPN

	Prikazano v grafiki OPPN			Razlika glede na zahtevo iz OPN MOL ID		
oznaka stavb	O1 in O2	A1-A2	skupaj	O1 in O2	A1 in A2	skupaj
število stanovanj	58,00	25,00	83,00	58,00	25,00	83,00
odprte bivalne površine	762,00	540,00	1.302,00	-108,00	165,00	57,00
od tega:						
bivalne površine na raščenem terenu	762,00	290,00	1.052,00	327,00	102,50	429,50
otroška igrišča	435,00	190,00	625,00	0,00	2,50	2,50
površine za rekreacijo in druženje*	327,00	350,00	677,00	37,00	225,00	262,00

Opomba*:

v grafičnem delu OPPN so prikazane lokacije otroških igrišč. Vse preostale odprte bivalne površine stanovalci lahko uporabljajo za druženje in rekreacijo, zato te v grafičnem delu niso posebej določene.

Kot je razvidno iz zgornjih preglednic so odprte bivalne površine na območju OPPN zagotovljene skladno z zahtevami OPN MOL ID. Na celotnem območju OPPN je zagotovljenih najmanj 15 m² odprtih bivalnih površin na stanovanje, od tega 50% na raščenem terenu. Manjkajoči del odprtih bivalnih površin za stavbi O1 in O2 je zagotovljen na gradbeni parceli načrtovane stavbe A. Na gradbenih parcelah stavb O1 in O2 pa je v celoti zagotovljen oziroma celo presežen zahtevani delež odprtih bivalnih površin na raščenem terenu za stavbi O1 in O2. Otroška igrišča ter površine za druženje in rekreacijo stanovalcev so zagotovljene za bloka O1 in O2 kot skupne površine na gradbenih parcelah GP1 in GP2, za načrtovano stavbo A pa na gradbeni parceli GP3.



LEGENDA:

- MEJA OPPN
- MEJA GRADBENE PARCELE
- ZELENE POVRŠINE NA RAŠČENEM TERENU
- TLAKOVANE ODPRTE BIVALNE POVRŠINE
- POVRŠINA OTROŠKEGA IGRIŠČA
- 01 OZNAKA STAVBE

Slika 7: Prikaz zagotavljanja FBP v grafičnem delu OPPN

Zagotavljanje zadostnega števila dreves

oznaka prostorske enote	PE2				PE3	skupaj
oznaka stavbe	O1	O2	A1-A2	/	/	
oznaka parcele	GP1	GP2	GP3	C2	C3	
površina parcele	545,00	1.572,00	2.016,00	480,00	781,00	
število PM na terenu	0,00	0,00	0,00	15,00	0,00	
normativ OPN MOL ID	25/ha	25/ha	25/ha	1/4PM	/	
zahtevano število dreves z OPN MOL ID	1,36	3,93	5,04	3,75	/	
določeno z OPPN*	2	4	6	1/4PM	2	
prikazano v grafičnem delu	2	6	6	4	4	22

Z OPPN je določeno in v grafičnem delu prikazano zadostno število dreves za gradbene parcele stavb v skladu z normativi iz OPN MOL ID. Z OPPN je določeno, da v kvoto zahtevanih dreves štejejo tudi obstoječa drevesa. Vsa odrasla obstoječa drevesa v območju OPPN je treba ohraniti, razen manjšega števila dreves v območju prometnih ureditev.

Odstranitev ostalih dreves je dopustna le v primeru, če strokovnjak arborist ugotovi, da je drevo nevarno oziroma da ga zaradi bolezni ali poškodbe ni mogoče ohraniti. V takem primeru je treba vsako odstranjeno drevo nadomestiti z novim drevesom v isti prostorski enoti.

4.5. Tlorisni gabariti in lega stavb

Z OPPN so določeni tlorisni gabariti, ki obsegajo vse dele stavbe nad terenom, vključno z ložami in balkoni, brez napuščev, konzolnih nadstreškov nad vhodi ter brez balkonov na severozahodni strani stolpičev A1 in A2. Posebej je določena linija balkonov (LB), to je črta, ki je načrtovani balkoni na severozahodni strani stavbe ne smejo preseči, lahko se je dotikajo ali pa so od nje odmaknjeni v notranjost.

Določena je tudi gradbena meja pod zemljo (GMz), to je črta, ki je načrtovana stavba A v kletni etaži ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa je od nje odmaknjena v notranjost gradbene parcele.

Tlorisne dimenzije stavb so določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, lega stavb ter potek LB in GMz pa sta s točkami v državnem koordinatnem sistemu D96/TM določena v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«. Geografske koordinate točk so navedene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

Tlorisne dimenzije načrtovane stavbe A lahko odstopajo le navzdol. Oblika kleti se znotraj GMz lahko spreminja, samo velikost kleti pa posredno omejujejo zahteve glede površine raščenege terena iz 12. člena OPPN.

Tlorisna velikost in lega načrtovane stavbe A sta določeni tako, da so odmiki od sosednjih zemljišč skladni z določili OPN MOL ID, pri čemer bodo za manjše odmike pridobljena soglasja lastnikov zemljišč oziroma upravljavcev javnih površin:

- odmik 0,00 m od meje EUP SL-245 z namensko rabo PC na severovzhodni strani: soglasje upravljavca Karlovške ceste (MOL OGD),
- odmik 0,00 m od meje EUP PR-37 z namensko rabo PC na jugovzhodni strani: soglasje upravljavca Zvonarske ulice (MOL OGD),

Za kolesarnice, katerih dimenzija je določena tako, da se uvrščajo med nezahtevne objekte, je skladno z določili OPN MOL ID določen odmik od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, najmanj 1,00 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo.

Pri določanju tlorisnih dimenzij stavbe so bili upoštevani tudi pogoji glede osončenja sosednjih stavb. Stavba z načrtovano tlorisno dimenzijo ob upoštevanju določil OPPN, ki se nanašajo na višino in oblikovanje zadnje etaže, ne bo prekomerno vplivala na osončenje bivalnih prostorov v sosednjih stavbah.

4.6. Višinski gabariti in etažnost

Z OPN MOL ID je za območje OPPN določena višina stavb $h = 14,00$ m. Največja višina načrtovane stavbe A, dopustna z OPPN, pa znaša 14,00 m, meri se od kote terena ob vhodu v stavbo do najvišje točke venca strehe zadnje etaže, nad njo pa je dopustna izvedba dostopov na streho, prostorov s strojnici za dvigala, dimnikov, odduhov, izpustov, tehničnih naprav,

strojnih inštalacij in elektronskih komunikacijskih naprav ter transparentne ali prosojne zaščitne ograje. Znotraj te višine je mogoče zgraditi stavbo z etažnostjo do P+3, kar je z OPPN dopustno.

Višina kolesarnic znaša do 3,50 m, kar je največja dopustna višina za nezahtevne objekte skladno z določili OPN MOL ID.

Pri višini načrtovane stavbe A je dopustno odstopanje navzdol. Odstopanje navzgor ni dopustno, saj bi bilo pri večji višini stavbe treba upoštevati dodatna določila iz 21. odstavka 24. člena OPN MOL ID, ki se nanašajo na odmike odmiče med stavbami z višino nad 14,00 m.

Višina stavb in etažnost sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

4.7. Višinske kote terena in pritličja

Pri vseh stavbah O1 in O2 se ohranjajo obstoječe kote terena in pritličja. Pri načrtovani stavbi A pa je sta določeni kota terena pri vhodu in kota pritličja, ki obe znašata 293,30 m. Kota je usklajena z višinsko koto Zvonarske ulice na južni strani stavbe. Dopustno je odstopanje navzdol in navzgor do + 0,50 m. S tem bo mogoče prilagoditi koto pritličja in terena poteku Zvonarske ulice, ki se rahlo vzpenja v smeri proti Karlovski cesti.

4.8. Zmogljivost območja

Za območje OPPN so določene naslednje zmogljivosti:

(1) Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

- površina PE1: 790 m².

(2) Zmogljivost prostorske enote PE2 je:

a) površina PE2: 4.613 m²,
 b) BTP stavbe A nad terenom: 4.300 m², od tega:
 - stolpič A1: 1.900 m²,
 - stolpič A2: 2.400 m²,
 c) BTP stavbe A pod terenom: 1.300 m²,
 d) število stanovanj:
 - v stavbi A: do 25,
 - v stavbi O1: 29,
 - v stavbi O2: 29.

(3) Zmogljivost prostorske enote PE3 je:

- površina PE3: 781 m².

BTP je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836,. Izračun BTP vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda.

Z odlokom so določene največje dopustne BTP in število stanovanj za načrtovano stavbo A. Pri BTP je dopustno odstopanje navzdol do 20 %.

Faktor izrabe:

Z OPN MOL ID je za EUP SL-17 je določen največji dopusten faktor izrabe FI = 2,0. Faktor izrabe (FI) je razmerje med BTP stavbe in celotno površino gradbene parcele. V izračunu FI se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije). Skladno z 93. členom OPN MOL ID se FI v OPPN računa na območja posameznih EUP ali na območje OPPN, če je to manjše od EUP. V izračunu se ne upoštevajo državne ceste in občinske ceste tipov LC, LG, LZ in LK iz 40. člena odloka OPN MOL ID.

Pri izračunu FI je upoštevana površina prostorske enote PE2, ki znaša 4.613 m².

BTP stavb v prostorski enoti PE2 znaša:

Oznaka stavbe	Površina v m ² *
O1	2.172
O2	2.415
Načrtovana stavba A	4.300
Skupaj	8.887

* Opombi:

- BTP za obstoječi stavbi je izračunan na podlagi podatka GURS zemljišče pod stavbo in števila etaž,
- pri BTP načrtovane stavbe A je upoštevana največja dopustna BTP nad terenom, določena z OPPN.

Dosežen FI (ob upoštevanju BTP stavb nad terenom) znaša:

$$FI = 8.887 \text{ m}^2 / 4.613 \text{ m}^2 = 1,93$$

V fazi priprave OPPN ni poznana BTP shramb in drugi prostorov v kletnih etažah (brez garaž, kolesarnice in prostorov za inštalacije), ki se sicer upoštevajo pri izračunu FI. Za doseganje dopustnega FI = 2,0 bi bilo v območju dopustno graditi 9.226 m² BTP (=4.613 m² x 2). Razlika med največjo dopustno BTP nad terenom v območju OPPN (8.887 m²) in BTP, s katero bi bil dosežen dovoljeni FI = 2,0 (9.226 m²) znaša 339 m², kar je približna ocena BTP prostorov v kleti, ki se upoštevajo pri izračunu FI.

4.9. Usmeritve glede posegov na obstoječih objektih

Na obstoječih legalno zgrajenih objektih v območju OPPN so dopustni naslednji posegi:

- odstranitev objektov, razen stavb O1 in O2;
- redna vzdrževalna dela;
- rekonstrukcije brez povečanja prostornine objektov; omejitev povečanja prostornine iz te alineje ne velja za urejanje dostopov za gibalno ovirane osebe znotraj PE2;
- povečanje stavbišča in stavbnega ovoja za potrebe izolacije ali utrditve konstrukcije v okviru energetske ali protipotresne prenove stavb in urejanja dostopov za gibalno ovirane osebe,
- znotraj PE2 je dopustna tudi gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic.

Dopustni posegi iz prejšnjega odstavka omogočajo uporabo ter vzdrževanje in s tem povezana dela na stavbah O1 in O2 kot tudi na obstoječih stavbah, ki bodo kasneje odstranjene.

Posegi, s katerimi bi se povečala prostornina stavbe, so omejeni le na gradbene parcele obstoječih stavb in načrtovane stavbe A, tako da ne posegajo v javne površine.

4.10. Objekti predvideni za odstranitev

V območju OPPN so za odstranitev določeni naslednji objekti:

- stavba z oznako R1 na zemljiščih s parcelnima številka 2/3 in 2/9, obe v katastrski občini 2766 Prule,
- stavba z oznako R2 na zemljišču s parcelno številko 2/3, v katastrski občini 2766 Prule, in
- stavba z oznako R3 na zemljiščih s parcelnima številka 1/5 in 10/11, obe v katastrski občini 2766 Prule.

5. NAČRT PARCELACIJE

Pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta je bilo upoštevano zemljiškoknjižno stanje avgusta 2023.

Parcelacija območja OPPN upošteva predvideno rabo površin znotraj prostorskih enot. Parcele stavb in objektov so določene glede na lego, velikost in obliko stavb oziroma objektov. V gradbene parcele stavb je zajeta pripadajoča zunanja in prometna ureditev. Pri načrtovani parcelaciji je upoštevan tudi potek rekonstruiranega Vožarskega pota, ki je določen kot javna površina.

Razmejitev med parcelami je prikazana v grafičnih prilogah OPPN.

5.1. Načrt parcelacije

Območje OPPN je razdeljeno na 6 gradbenih parcel, od tega je ena namenjena gradnji načrtovane stavbe A, dve parceli pa sta namenjeni obstoječima večstanovanjskima stavbama O1 in O2. Ostale parcele so namenjene urejanju prometnih površin.

Prostorska enota PE1 obsega eno parcelo z oznako C1, namenjeno ureditvam ob Karlovški cesti.

Prostorska enota PE2 je razdeljena na štiri parcele:

- parcela GP1, gradbena parcela obstoječe stavbe O1,
- parcela GP2, gradbena parcela obstoječe stavbe O2,
- parcela GP3, namenjena gradnji načrtovane stavbe A, in
- parcela C2, namenjena rekonstrukciji javne ceste Vožarski pot.

Prostorska enota PE3 obsega eno parcelo z oznako C3, namenjeno rekonstrukciji javne ceste Vožarski pot.

Parcelacija je določena v grafičnem načrtu št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu«. Točke za zakoličbo parcel so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

Dopustno odstopanje:

Pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah. Koordinate zakoličbenih točk objektov lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih objektov.

5.2. Površine, namenjene javnemu dobru

Površine, namenjene javnemu dobru, so parcele 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 m².

Površine iz prejšnjega odstavka obsegajo zemljišče s parcelno številko 107/6 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 107/2, 107/3, 107/4, 107/5, 153/9, 153/109 in 161/1, vsa v katastrski občini 1728 Ljubljana mesto. Hkrati obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami 2/1, 2/2, 10/7, ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 2/3, 2/5, 612/106 in 612/107, vsa v katastrski občini 2677 Prule.

Površine, namenjene javnemu dobru so določene v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu« in št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

5.3. Lega, velikost in oblika parcel

Lega, velikost in oblika parcel so prikazane v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu« in št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na geodetskem načrtu«.

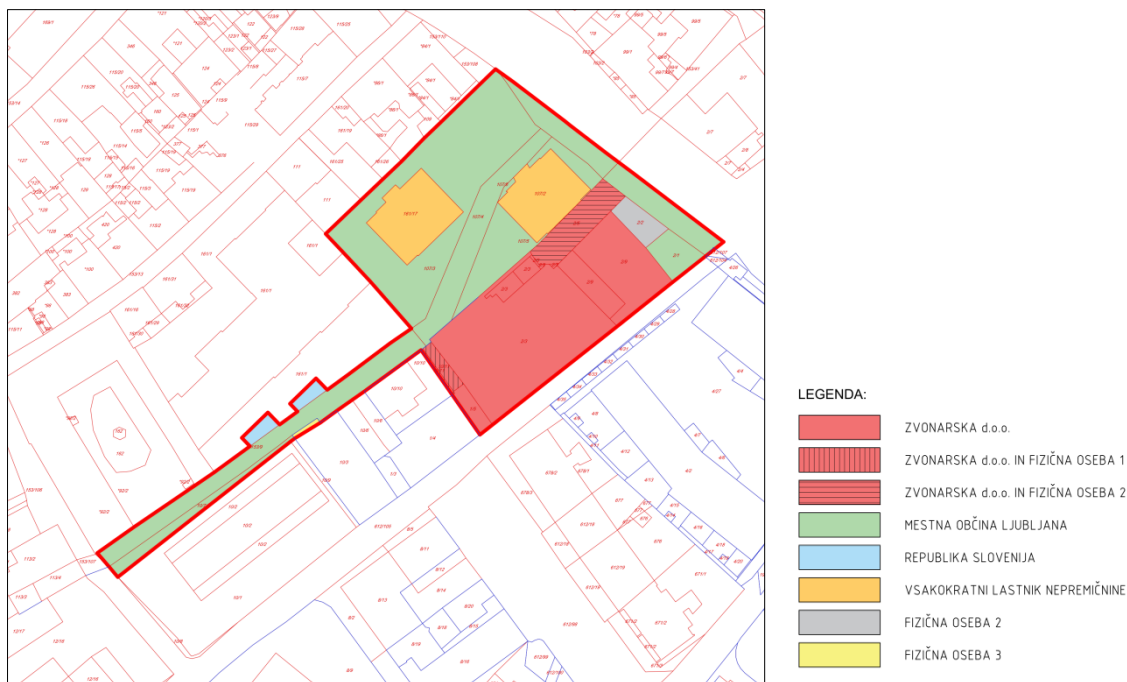
Seznam parcel v obravnavanem območju:

KATASTRSKA OBČINA	ŠT. PARCELE	POVRŠINA PARCELE (m ²) Geodetska uprava RS	POVRŠINA PARCELE ZNOTRAJ OPPN (m ²) geodetski načrt	LASTNIK
1728 Ljubljana mesto	107/2	345	341*	Vsakokratni lastnik nepremičnine
1728 Ljubljana mesto	107/3 (del)	1.308	1.277	Mestna občina Ljubljana
1728 Ljubljana mesto	107/4	377	377	Mestna občina Ljubljana
1728 Ljubljana mesto	107/5	353	339*	Mestna občina Ljubljana
1728 Ljubljana mesto	107/6	8	8	Mestna občina Ljubljana
1728 Ljubljana mesto	153/9 (del)	544	554	Mestna občina Ljubljana
1728 Ljubljana mesto	153/109 (del)	5.491	184	Mestna občina Ljubljana
1728 Ljubljana mesto	161/1 (del)	3.106	77	Republika Slovenija
1728 Ljubljana mesto	161/17	362	362	Vsakokratni lastnik nepremičnine
2677 Prule	1/5	49	60*	Zvonarska d.o.o.
2677 Prule	2/1	118	119*	Mestna občina Ljubljana
2677 Prule	2/2	100	99*	Fizična oseba
2677 Prule	2/3	1.233	1.227*	Zvonarska d.o.o.
2677 Prule	2/5	213	222*	Zvonarska d.o.o. Fizična oseba
2677 Prule	2/9	488	508*	Zvonarska d.o.o.
2677 Prule	10/3 (del)	404	11	Fizična oseba
2677 Prule	10/7	127	138*	Mestna občina Ljubljana
2677 Prule	10/11	52	57*	Zvonarska d.o.o. Fizična oseba
2677 Prule	612/106 (del)	7.305	223	Mestna občina Ljubljana
2677 Prule	612/107 (del)	8	1	Mestna občina Ljubljana
SKUPAJ			6.184	

Vir: podatki o lastnikih in površinah so povzeti s Prostorskega portala RS (Geodetska uprava RS: <http://prostor.gov.si/>), avgust 2023

*Opomba:

parcele, ki se v celoti nahajajo znotraj območja OPPN, njihove v geodetskem načrtu izmerjene površine pa se ne ujemajo z zemljiško-knjižnim stanjem.



Slika 8: Prikaz lastništva v katastru

5.4. Koordinate za zakoličbo

Mejne točke oboda območja OPPN, gradbenih mej in parcel so določene po horizontalnem državnem koordinatnem sistemu D96/TM in so prikazane v grafičnem načrtu št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz javnega dobra – prikaz na katastrskem načrtu«.

Določene so:

O – točke zakoličbe oboda območja OPPN

G – točke zakoličbe gradbenih mej in regulacijskih linij

P – točke zakoličbe prostorskih enot in parcel znotraj območja OPPN

Geokordinate točk za zakoličbo parcel in objektov lahko odstopajo znotraj dopustnih odstopanj pri parcelaciji, določenih v 49. členu odloka.

6. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Posegi, ki so dopustni na obstoječih stavbah, ter prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

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

Z OPPN so določene tudi ureditve in javna gospodarska infrastruktura, ki jih je treba izvesti pred pričetkom uporabe načrtovane stavbe A. To so predvsem posegi, ki bodo omogočili komunalno oskrbo in priključitev na gospodarsko javno infrastrukturo:

- ureditev javnih površin na parcelah C1, C2 in C3,
- pozemni zbiralnici za odpadke in
- javno razsvetljavo na Vožarskem potu v prostorski enoti PE3.

7. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

7.1. Celostno ohranjanje kulturne dediščine

Celotno območje OPPN sodi v območje več registriranih enot kulturne dediščine, in sicer Ljubljana – Arheološko najdišče Ljubljana (EŠD: 329), Ljubljana – Širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov (EŠD: 30842) in Ljubljana – Mestno jedro (EŠD: 328). Poleg tega zahodni del območja OPPN sodi v območje registrirane enote kulturne dediščine Ljubljana – Srednjeveško mestno jedro (EŠD: 7589), vzhodni del pa v območje registrirane enote kulturne dediščine Ljubljana – Karlovško predmestje (EŠD: 8792).

Posegi v obočju OPPN so načrtovani v skladu z usmeritvami iz Izhodišč za OPPN, podanih s strani Ministrstva za kulturo št. 35012-162/2022-3340/4 z dne 8. 8. 2022. Stavba je razdeljena na dve masi z višinskim gabaritom P+3. Fasade so nevtrarno oblikovane, ureditve so členjene z zelenimi površinami. Umestitev in oblika stavb se tlorisno navezuje na tipologijo obstoječih objektov, s prehodnostjo prostora v smeri vzhod-zahod pa tudi na morfologijo pozidave vzhodno od območja OPPN.

Za vse posege v območju OPPN je treba pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

Pred pričetkom gradnje je treba izvesti arheološke raziskave. Parametri za izkopavanja bodo določeni po predložitvi projektne dokumentacije. V primeru odkritja izjemnih arheoloških struktur, naj se predvidi prezentacija in situ. Pri odstranjevanju temeljev obstoječih objektov in izvedbi komunalnih vodov ter zunanje ureditve se skladno s 27. točko 3. člena ZVKD-1 izvedejo predhodne arheološke raziskave (arheološke raziskave ob gradnji). V primeru odkritja intaktnih arheoloških ostalin se raziskave ustavijo. Nadaljevanje raziskav bo mogoče na podlagi novih usmeritev za izvedbo arheoloških izkopavanj, katerih obseg določi pristojni konservator.

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

8.1. Varstvo vode in podtalnice

Južni del območja OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju Vodarne Brest. Na območju velja režim III, širše vodovarstveno območje.

Posegi na območju OPPN morajo biti načrtovani tako, da ne pride do poslabšanja stanja voda in da ni onemogočeno varstvo pred škodljivim delovanjem voda.

Pri načrtovanju in izvajanju gradnje na območju OPPN je treba upoštevati naslednje pogoje:

1. objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Ne glede na prejšnji stavek je dovoljeno z gradnjo posegati v območje vodonosnika, če pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več kot 10 %, kot to določa predpis, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode;
2. neposredno odvajanje neочиščene odpadne vode v podzemne vode ni dopustno;
3. posredno odvajanje padavinske odpadne vode v podzemne vode je dopustno le, če je zagotovljena obdelava padavinske odpadne vode v lovilniku olj;
4. pri ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda je treba upoštevati predpise, ki urejajo emisijo snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Pred iztokom v javno kanalizacijo je treba padavinske vode zadržati na območju OPPN;
5. cevovod za odvajanje odpadnih voda mora biti izveden tako, da je preprečeno ponikanje v podzemno vodo ali zajetje. Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je treba preveriti vodotesnost interne kanalizacije s standardiziranimi postopki;
6. uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena;
7. izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna, brez iztoka v podtalje ali kanalizacijo. Zagotovljeni morajo biti zajem, črpanje ter odvod požarnih, padavinskih in drugih voda. Za vsakim lovilnikom olj mora biti vgrajen ročni zasun oziroma loputa, ki jo je treba pred začetkom gašenja zapreti. Požarno vodo z območja je treba po gašenju analizirati in jo glede na rezultate analize voditi v javno kanalizacijo ali odpeljati v nadaljnjo obdelavo kot odpadke;
8. v transformatorskih postajah se morajo praviloma uporabljati suhi transformatorji ali biorazgradljiva olja. Lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo- in oljotesno ter mora omogočiti zajem celotne količine olja;
9. pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni;
10. pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

V projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja je treba načrtovati sodobne tehnične rešitve za varčno in smotno rabo pitne vode, npr. zadrževanje, uporabo sive oziroma padavinske vode za sanitarno vodo, zalivanje, vodo za gašenje.

Na gradbišču je dopustna le postavitev kemičnih stranišč ali stranišč z urejenim odvajanjem odpadne komunalne vode v javno kanalizacijo.

Območje OPPN se nahaja na območju krovnihi plasti vodonosnika z oznako E »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«, kjer je gradnja pod nivojem terena globlje od 2,50 m dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte. Pri načrtovanju in gradnji je treba upoštevati naslednje usmeritve iz OPN MOL ID:

1. z gradnjo pod gladino podzemne vode ali viseče podzemne vode je dovoljeno le začasno znižanje piezometrične gladine, pod pogojem, da je mogoče zagotoviti obnovo gladine podzemne vode na izhodiščno stanje v času, v katerem zaradi znižanja ne more priti do negativnih vplivov na sosednja območja in objekte,
2. vmesni prostor med stavbo in izkopom, oziroma steno gradbene jame je treba zapolniti z materialom iz izkopanih krovnihi plasti po enakem vrstnem redu, z namenom, da se ohrani izhodiščna gladina viseče podzemne vode ter prepreči hitrejše odtekanje viseče gladine podzemne vode ali padavinskih vod v spodnjo podzemno vodo,
3. v primeru rabe podzemne vode je treba zagotoviti, da v vplivnem območju ne bo negativnih vplivov na sosednja območja in objekte glede posedanja, stabilnosti temeljnih tal, zamakanja objekta ali zemljišča ali rabe plitve geotermalne energije,
4. vpliv gradnje na geološko geomehanske razmere za sosednja območja in objekte je sprejemljiv, če se ne zmanjšujeta zaščita podzemne vode in stabilnost ter ne povečuje zamakanje sosednjih zemljišč in objektov.

Za vse posege na varstvenih in ogroženih območjih ter za posege zaradi odvajanja odpadnih voda je treba pridobiti vodno soglasje v skladu s predpisom, ki ureja vode.

V nadaljnji fazi priprave OPPN bo izdelan elaborat s podrobnejšimi usmeritvami za načrtovanje, ki jih ga bo treba upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

8.2. Varstvo tal

Pri gradnji je treba uporabljati materiale, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje.

8.3. Varstvo zraka

Za varstvo zraka so z OPPN določeni naslednji ukrepi:

- prezračevanje vseh delov stavbe je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in umazanega zraka je treba speljati nad strehe stavb.
- odpadni zrak iz kletnih garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj,
- vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami,
- v času odstranitve objektov in gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje.

8.4. Varstvo pred hrupom

Območje OPPN je opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Zemljišča ob Karlovški cesti v prostorskih enotah PE1 in PE2 so v območju možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom.

Vse prostore, v katerih so hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati.

Na območju OPPN niso predvidene dejavnosti, ki bi čezmerno obremenjevale okolje s hrupom v času obratovanja stavbe.

Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo pa je treba izvajati naslednje ukrepe:

- uporablja se gradbena mehanizacija, katere zvočna moč ne presega vrednosti, določenih s predpisom, ki ureja emisije strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- gradbena dela se izvajajo samo v dnevnem času in v času delovnih dni v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju;
- zagotovi se ustrezna organizacija gradbišča (omejitev zvočnih signalov, omejitev obratovanja motorjev strojev v prostem teku, po potrebi časovna omejitev izvajanja hrupnejših del).

Na fasadah stavb, ki so prekomerno obremenjene zaradi hrupa s Karlovške ceste, je treba za prostore, občutljive na hrup, izvesti pasivno zaščito pred prekomernim hrupom. Fasade načrtovane stavbe A, ki so prekomerno obremenjene s hrupom, so določene v grafičnem načrtu št. 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom« .

V nadaljnji fazi priprave OPPN bo izdelan elaborat za zaščito pred hrupom s podrobnejšimi usmeritvami, ki jih bo treba upoštevati pri pripravi dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

8.5. Osončenje

Z OPPN je povzet normativ glede osončenja bivalnih prostorov, ki določa:

Stavbam v območju OPPN in obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba, zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

- dne 21. decembra – najmanj 1 uro ter
- dne 21. marca in dne 21. septembra – najmanj 3 ure.

V fazi priprave OPPN je bila izdelana preveritev, na podlagi katere je bilo ugotovljeno, da bo načrtovana stavba A vplivala na osončenje sosednjih stavb na severni strani območja OPPN v okviru dopustnih pogojev OPN MOL ID.

Najvišjo etažo je treba od zunajega roba zadnje tipične etaže odmakniti najmanj toliko, da ne bo prekomerno vplivala na osončenje sosednjih stavb glede na določila OPN MOL ID, ki so povzeta v 28. členu OPPN.

Ustreznost osončenja stanovanj znotraj načrtovane stavbe A bo treba preveriti in pojasniti v projektni dokumentaciji DGD ter po potrebi prilagoditi tlorisne dispozicije stanovanj. Znotraj načrtovane stavbe A lahko največ 20% od celotnega števila stanovanj odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov iz 29. člena odloka OPPN.

8.6. Odstranjevanje odpadkov

Zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke morajo biti urejena v skladu s predpisi o javni službi zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov. Število in velikost zabojnikov za komunalne odpadke (mešani komunalni odpadki, biološki odpadki, embalaža, papir) je treba določiti skladno s predpisi o zbiranju in prevozu komunalnih odpadkov (Uradni list RS, št. 73/2020).

Na območju OPPN sta ob Vožarskem potu načrtovani podzemni zbiralnici za zbiranje in prevzem odpadkov. Komunalna vozila dostopajo po Vožarskem potu, prostor za ustavljanje je na vozišču Vožarskega pota, prostor za obračanje pa je zagotovljen na južni strani parcel GP2, C2 in GP3. Območje prevzemnega mesta, kjer ustavlja komunalno vozilo, mora biti ravno, brez klančin. Višinske razlike na poteh med zbirnim in prevzemnim mestom ter med prevzemnim mestom in cesto, kjer ustavlja komunalno vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.

Pred začetkom urejanja območja OPPN morajo biti zagotovljeni ukrepi in rešitve za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali pri urejanju območja. Zanje je treba poskrbeti v skladu s predpisom, ki ureja ravnanje z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih.

Razmestitev zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je določena v grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

8.7. Svetlobno onesnaženje

Postavitev in jakost svetilk za osvetlitev stavb in zunanjih površin morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih onesnaževanja okolja.

Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.

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

9.1. Potresna nevarnost

Območje OPPN se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,635 (g) pri povratni dobi 475 let. Pred začetkom projektiranja je treba identificirati tip tal in določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije. Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo ali gradnjo zaklonskih, če to zahtevajo veljavni predpisi.

Skladno z javno dostopnimi podatki v območju OPPN ni javnih zaklonskih. Če se pri nadaljnjem preučevanju lokacije izkaže, da so na območju obstoječa zaklonska, jih je treba ohraniti in vzdrževati, njihova zaščitna funkcija se ne sme spreminjati. Za vsa odstopanja je treba pridobiti soglasje pristojne uprave RS za zaščito in reševanje.

9.2. Ukrepi za varstvo pred požarom

9.2.1. Splošno

Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi in premoženja,
- odmike od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve,
- neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila ter
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Pri načrtovanju ukrepov za zaščito požarne varnosti je treba upoštevati ocenjeni čas intervencijskega pokrivanja javne gasilske službe MOL, ki znaša 10 minut.

Glede na dostopne informacije v območju OPPN ni javnih zaklonskih. Pri načrtovanju novogradnje je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo. Glede na obseg in nabor načrtovanih dejavnosti gradnja zaklonskih v območju OPPN ni potrebna.

V nadaljnji fazi priprave OPPN bo izdelan elaborat požarne varnosti s podrobnejšimi usmeritvami, ki jih bo treba upoštevati v fazi priprave dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.8 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

9.2.2. Intervencijske poti in površine

Dostop za intervencijska vozila je preko dovoza, ki se priključuje na Karlovško cesto in na Zvonarsko ulico. Za vsako stavbo je treba zagotoviti dostop in površine za delovanje intervencijskih vozil. Intervencijske poti in površine, namenjene intervencijskim vozilom, morajo biti projektirane skladno z veljavnimi standardi. V območju intervencijskih poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir in tudi ne drevesnih krošenj. Površin za gasilce ni dopustno načrtovati na zelenih površinah ob stavbah.

9.2.3. Hidrantno omrežje

Požarna zaščita je načrtovana z zunanjim hidrantnim omrežjem. V primeru požara je voda za gašenje zagotovljena iz obstoječega in novega javnega hidrantnega omrežja. Če pretok vode ne zadošča, mora investitor zgraditi požarni bazen ali zagotoviti ustrezno požarno varnost z drugimi ukrepi.

9.2.4. Odmiki

Z izbranimi materiali in odmiki je treba preprečiti možnost širjenja požara z objektov na sosednja zemljišča ali objekte. Odmiki morajo biti utemeljeni v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja v skladu s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah.

9.2.5. Evakuacijske poti

V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba načrtovati način varne evakuacije iz stavb v območju OPPN na proste površine ob njih. Evakuacija je mogoča z odprtih bivalnih površin ob stavbi na Vožarski pot in Karlovško cesto.

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

10.1. Pogoji za prometno urejanje

10.1.1. Ureditev cest in priključevanje na javne ceste

Območje OPPN je na jugovzhodni strani prometno navezano na Zvonarsko ulico, kjer načrtovan uvoz v stavbo A. Na zahodni strani je navezano na Vožarski pot, preko katerega so z motornim prometom dostopna parkirišča pri obstoječih stavbah O1 in O2. Preko Vožarskega pota je območje OPPN povezano s širšo okolico tudi peš in s kolesom.

V območju OPPN je načrtovana ureditev Vožarskega pota, ki je v prostorski enoti PE3 ter v območju parkirišča v prostorski enoti PE2 zasnovan kot mešana prometna površina, na odseku od parkirišča do hodnika za pešce ob Karlovški cesti pa kot pot za pešce in kolesarje.

10.1.2. Mirujoči promet

Območje OPPN se skladno z OPN MOL ID nahaja v parkirni coni 1, kjer parkirnih mest za motorni promet ni treba zagotavljati. BTP stavb v območju OPPN (brez upoštevanja BTP s klasifikacijo 12420 Garažne stavbe) znaša manj kot 10.000 m², zato se mobilnostni načrt za OPPN ne izdeluje.

Glede na razmere na terenu pa je z OPPN določeno največje število parkirnih mest, ki jih je dopustno zagotoviti na terenu:

- 15 parkirnih mest na terenu za stanovalce stavb O1 in O2 na parcelah GP1 in GP2, od tega najmanj eno parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje in najmanj eno parkirno mesto za vozila oseb z invalidskimi vozički, ter
- eno do dve parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje na parceli GP3,
- parkirna mesta za kratko parkiranje morajo omogočati hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovoznikov po sistemu sopotništva idr.

V kleti načrtovane stavbe A je dopustno urediti do 45 parkirnih mest za osebna vozila, vendar le za potrebe stavb v območju OPPN. Pri določitvi števila parkirnih mest je upoštevano priporočilo smernic, ki jih je podalo Ministrstvo za infrastrukturo, da se v skladu z vidiki trajnostne mobilnosti v območju število parkirnih mest omeji na največ po 1 na stanovanje.

Skupno dopustno število parkirnih mest v območju OPPN tako znaša 60 PM (15 PM na terenu + 45 PM v kleti), kar je manj od skupnega števila stanovanj v območju (58 obstoječih in do 25 novih stanovanj, skupaj do 83).

V grafičnih načrtih OPPN je sicer prikazanih 35 parkirnih mest v kleti načrtovane stavbe A.

Znotraj dopustnega števila parkirnih mest je treba zagotoviti predpisano število parkirnih mest za osebe z invalidskimi vozički. Zagotoviti je treba tudi parkirna mesta za enosledna vozila.

Za nestanovanjske programe v območju OPPN ni predvidenih parkirnih mest.

Za vse dejavnosti v območju OPPN pa je treba zagotoviti tudi ustrezno število parkirnih mest za kolesa skladno z normativi OPN MOL ID, ki veljajo za parkirno cono 1.

Vsako parkirišče za motorni promet mora imeti infrastrukturo za napeljavo vodov za električne kable, nameščeno na vsaj eno od vsakih pet parkirnih mest tako, da je mogoča namestitve polnilnih mest za električna vozila.

Zagotoviti je treba polnilne postaje za električna kolesa oziroma ostala dvokolesna e-vozila in postavitev servisnih delavnic koles po sistemu »popravi si sam«.

10.1.3. Peš promet

Dostop za pešce je določen s severne strani po hodniku za pešce ob Karlovški cesti v prostorski enoti PE1 ter z južne strani po hodniku za pešce ob Zvonarski ulici in po Vožarskem potu. Dostopi do vhodov v stavbe so po pešpoteh v območju OPPN.

Širina pešpota v območju OPPN je najmanj 2 m, poti, ki so namenjene tudi kolesarjem, pa morajo biti široke najmanj 3 m.

Pešpoti so določene na grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

10.1.4. Kolesarski promet

Kolesarji v območje OPPN dostopajo z južne strani po Zvonarski ulici in po Vožarskem potu po Karlovški cesti pa po vozišču ceste. Znotraj prostorske enote PE2 kolesarji do vhodov v stavbe dostopajo po poteh, namenjenih pešcem in kolesarjem.

Stojala za kolesa na zunanjih površinah morajo biti v območju OPPN oblikovana enotno in morajo omogočati priklepanje koles.

10.1.5. Dostava in odvoz odpadkov

Dostop za dostavna vozila do načrtovane stavbe A je po Zvonarski ulici, do stavb O1 in O2 pa po Vožarskem potu. Dostop za komunalna vozila je določen po Vožarskem potu. Komunalna vozila ustavljajo na mešani prometni površini Vožarskega pota. Prostor za obračanje je zagotovljen na južni strani parcel GP2, C2 in GP3. Vozne poti ter prostor za obračanje in ustavljanje komunalnih vozil morajo biti urejeni v skladu s predpisi, ki urejajo javno gospodarsko službo zbiranja komunalnih odpadkov.

Parkiranje in ustavljanje za dostavna in servisna vozila za obratovanje in servisiranje objektov in dejavnosti znotraj območja OPPN je treba urediti v sklopu parkirišč na terenu ali v objektu.

10.1.6. Intervencijske poti

Dostop za intervencijska vozila je na severni strani določen preko dovoza, ki se priključuje na Karlovško cesto in na Zvonarsko ulico, na južni strani pa preko Vožarskega pota. Za vozila, ki dostopajo Vožarskem potu, je treba zagotoviti prostor za obračanje na južni strani parcel GP2, C2 in GP3.

10.2. Pogoji za okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko urejanje

Stavbe v območju OPPN bodo priključene na obstoječe in projektirano komunalno, energetsko in telekomunikacijsko omrežje. OPPN obravnava komunalne vode in priključke do roba območja OPPN. Vode, ki segajo izven območja je mogoče izvajati na podlagi OPN MOL ID.

Skladno z določili OPN MOL ID je za območje OPPN določena obveznost priključevanja z oznako 3., kar pomeni, da je treba stavbe priključiti na:

- javni vodovodni sistem,
- javni kanalizacijski sistem,
- javni sistem zemeljskega plina, razen v primeru uporabe drugih energentov za ogrevanje, ki so skladni s predpisom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana, in
- sistem električne energije.

10.2.1. Splošni pogoji

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

- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetske infrastrukturo omrežje po pogojih posameznih upravljavcev okoljskih in energetskih vodov,
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje,
- upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav,
- kadar potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav na svojem zemljišču, upravljavec pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- gradnja okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov in naprav ter objektov mora potekati usklajeno,
- dopustne so delne in začasne ureditve, ki morajo biti izdelane v skladu s programi upravljavcev in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega okoljskega oziroma energetskega ali elektronske komunikacijskega voda po izdelanih idejnih rešitvah za območje OPPN,
- obstoječo okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo je dopustno obnavljati, dograjevati in povečevati njeno zmogljivost v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi.

Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska ureditev so določene v grafičnem načrtu št. 4.7 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

10.2.2. Vodovod

V Zvonarski ulici poteka vodovod NL DN 100, v ulici Vožarski pot pa vodovod LŽ DN 100. Oba vodovoda sta na južni strani navezana na vodovod LŽ DN 150, ki poteka v Cimpermanovi ulici in ulici Žabjak. V pločniku na južni strani Karlovške ceste poteka vodovod LŽ DN 100. V sklopu ureditve ulice Vožarski pot je treba obnoviti obstoječi vodovod skladno z elaboratom PN za PZI, št. 2847V, JP VOKA SNAGA d.o.o., december 2020.

Stavbi O1 in O2 sta na vodovodno omrežje priključeni preko obstoječih priključkov, ki se ohranita. Načrtovano stavbo A je dopustno priključiti na javno vodovodno omrežje v Zvonarski ulici preko lastnega priključka. Vodovodni priključek obstoječe stavbe, ki je načrtovana za odstranitev, se ukine. Priključek mora biti dimenzioniran glede na pričakovano največjo porabo pitne vode v načrtovani stavbi A in načrtovani način gašenja.

Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz obstoječega javnega hidrantnega omrežja v Zvonarski ulici, Karlovški cesti in Vožarskem potu, kjer je v sklopu obnove vodovoda načrtovan nov hidrant.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati predpis, ki ureja oskrbo s pitno vodo. Vodovod in pripadajoče objekte je treba izvesti v skladu z internim dokumentom Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.: Tehnična navodila za vodovod.

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

10.2.3. Kanalizacija

Na obravnavanem območju je javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. V Zvonarski ulici poteka kanal DN 400, ki ima začetni jašek v Karlovški cesti. V severovzhodnem delu prvo poteka kanal GRP DN 400, pri objektu Vožarski pot 3 pa preide v kanal TE DN 400, ki se v Grudnovem nabrežju naveže na zbiralnik B0 700/1050. V ulici Vožarski pot poteka kanal B DN 250, ki na jugozahodnem delu ulice preide v kanal B DN 300, v križišču z ulico Žabjak zavije proti jugovzhodu in se v križišču z Zvonarsko ulico naveže na kanal TE DN 400. V južnem pločniku ob Karlovški cesti proti severozahodu poteka kanal B DN 300.

Stavbi O1 in O2 sta na kanalizacijsko omrežje priključeni preko obstoječih priključkov. Načrtovana stavba A je priključena na javno kanalizacijsko omrežje v Zvonarski ulici. Hišni priključki morajo biti načrtovani v utrjenih površinah, ki omogočajo dostop za čiščenje in vzdrževanje.

Padavinsko odpadno vodo s streh in utrjenih površin ob stavbah je dopustno odvajati v javno kanalizacijo ob pogoju, da se celotni padavinski odtok pri kritičnem naliivu zadrži. Padavinske vode z utrjenih povoznih površin je treba odvajati v javno kanalizacijo prek lovilcev olj. Stavba A ima površino strehe več kot 400 m² in BTP več kot 1.500 m², zato je treba, skladno z določili OPN MOL ID, zanjo urediti sistem zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin stavbe za ponovno uporabo te vode v stavbi ali v njeni okolici.

Zadrževanje padavinskih voda s streh in z utrjenih površin ob stavbah je treba zagotoviti na gradbenih parcelah stavb. Na javni površini je dopustno le zadrževanje lastnih padavinskih voda.

Priključevanje na javno kanalizacijsko omrežje je dopustno izvesti neposredno, če je kota dna kleti oziroma etaže objekta, kjer bodo nameščeni sanitarni elementi, najmanj 10 cm nad koto pokrova bližnjih revizijskih jaškov na javnem kanalu, v nasprotnem primeru je potrebno urediti hišno črpališče.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati predpis, ki ureja odvajanje in čiščenje komunalnih in padavinskih odpadnih voda. Upoštevati je treba interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d. o. o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.

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

10.2.4. Plinovod

Preko območja OPPN poteka obstoječe plinovodno omrežje, ki se ohrani:

1. distribucijski plinovod N14250 DN 150,
2. distribucijski plinovod N14261 DN 100.

Skladno z Lokalnim energetskega konceptom MOL in OPN MOL je načrtovana stavba A oskrbovana z zemeljskim plinom za ogrevanje, hlajenje, pripravo tople sanitarne vode in kuhanje.

Obstoječe plinovodno omrežje N 14250 in N 14260, dimenzije DN 150, za oskrbo načrtovanega objekta z zemeljskim plinom poteka v Zvonarski ulici in ob Karlovski cesti. Obstoječi objekt, ki je načrtovan za odstranitev, že ima plinski priključek dimenzije DN 50, ki ga je mogoče ob preveritvi dimenzijske ustreznosti uporabiti za načrtovan objekt.

Obstoječi plinovod v Zvonarski ulici je treba zaradi bližine načrtovane stavbe A v času gradnje zaščititi, da ne pride do poškodb.

10.2.5. Elektroenergetsko omrežje

Prek območja potekajo podzemni vodi 10/20 kV v lasti in upravljanju Elektro Ljubljana d. d. Stavbe, ki so načrtovane za odstranitev, se napajajo z električno energijo preko zemeljskega kabla iz obstoječe transformatorske postaje TP1140-Tribuna Prule.

V Zvonarski ulici poteka elektro kabelska kanalizacija, ki je iz kabelskega jaška povezana tudi z območjem načrtovane stavbe A. Za napajanje načrtovane stavbe A je iz TP1140 Tribuna Prule v obstoječo kabelsko kanalizacijo treba položiti ustrezno število zemeljskih kablov. Če se izkaže, da obstoječa elektro kabelska kanalizacija ne ustreza umestitvi načrtovane stavbe A, jo je treba dograditi. Pred načrtovano stavbo A oziroma v njeno fasado je treba vgraditi kabelsko razdelilno omarico, ki bo ločilna točka distribucijskega omrežja od priključkov uporabnikov.

10.2.6. Elektronsko komunikacijsko omrežje

Po Zvonarski ulici in ulici Vožarski pot poteka obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje.

Načrtovana je odstranitev priključkov za obstoječe stavbe, ki so načrtovane za odstranitev. Načrtovano stavbo A je mogoče priključiti na omrežji dveh operaterjev, ki potekata po Zvonarski ulici in po Vožarskem potu.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati Načrt s področja elektrotehnike – elektronske komunikacije, ESPIIN, d. o. o., št. E-313/23, avgust 2023.

10.2.7. Javna razsvetljava

Po Karlovski cesti, Zvonarski ulici in Vožarskem potu poteka omrežje javne razsvetljave.

Na območju OPPN je načrtovana dograditev omrežja na Vožarskem potu na odseku od ulice Žabjak do Karlovške ceste.

Javne površine v območju OPPN morajo biti opremljene z javno razsvetljavo. Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipске elemente, ki se uporabljajo na območju Mestne občine Ljubljana. Svetlobna telesa morajo biti skladna z usmeritvami glede energijske učinkovitosti in varstva pred vsiljeno svetlobo. Osvetlitev na območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v prostore stanovanj.

Pri nadaljnjem načrtovanju je treba upoštevati elaborat Načrt javne razsvetljave, JRS d. d., Ljubljana, št. 08-30-3026/3096, avgust 2023.

10.2.8. Učinkovita raba energije v stavbah

Načrtovana stavba A mora biti zgrajena energetske varčno v skladu s predpisi, ki določajo učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prioriteto uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana.

Poleg geotermalne energije je dopustna tudi uporaba drugih alternativnih obnovljivih virov energije.

10.2.9. Dopustna odstopanja pri načrtovanju in izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske

Dopustna odstopanja pri načrtovanju in izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve so:

- pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnimi interesi in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznega voda;
- rešitve v zvezi z energetske oskrbo stavb lahko odstopajo, če so skladne s predpisom, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prioriteto uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana;
- mikrolokacija zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je lahko spremenjena, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili;
- lokacijo parkirnih mest za kratkotrajno parkiranje je dopustno spremeniti;
- odstopanja, ki so dopustna pri izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve, se smiselno upoštevajo pri pogojih za etapnost izvedbe prostorskih ureditev iz 22. in 23. člena odloka OPPN.

11. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

11.1. Obveznosti investitorjev in izvajalcev

Investitor gradnje mora najmanj dve leti pred predvideno pridobitvijo gradbenega dovoljenja za objekte in druge posege, načrtovane z OPPN, o tem obvestiti Mestno občino Ljubljana, oddelka mestne uprave, pristojna za načrtovanje in izvedbo gospodarske javne infrastrukture ter pripravo programa opremljanja zemljišč, razen če se z njima dogovori drugače. Investitor mora najpozneje dve leti po sprejetju tega odloka zagotoviti parcelacijo, določeno v 20. členu tega odloka.

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

- zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
- zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja,
- v času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov, tudi zunaj območja OPPN. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posedkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če je ta nastala zaradi izvajanja gradbenih del. Stopnja poškodb se ugotovi s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev,
- v času urejanja zelenih površin in saditve dreves je treba zagotoviti nadzor arborista ali druge strokovno usposobljene osebe za saditev dreves,
- promet v času gradnje morajo organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
- zagotoviti morajo naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela,
- pred uporabo objektov morajo investitorji zagotoviti celovito ravnanje s posameznimi vrstami odpadkov, tako odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe, kot odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti.

V času gradnje mora izvajalec zagotoviti uporabo čiste tehnologije, brezhibne mehanizacije in ustrezne zaščitne ukrepe za varovanje podtalnice. Morebitno razlitje goriv je treba odstraniti in deponirati v skladu s predpisi, ki urejajo ravnanje z odpadki. Če onesnaženje predre v nasičeni del vodonosnika, ga je treba odstraniti s črpanjem.

11.2. Posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev

Po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev so na celotnem območju dopustni posegi, ki ne bistveno ne spreminjajo podobe območja in nimajo pomembnega vpliva na njegovo zmogljivost. Dopustni so:

- odstranitev objektov in naprav,
- vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,
- vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi se ne spreminjata zunanji gabarit in konstrukcijska zasnova stavb,
- obnove fasadnega plašča stavb, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad stavb, zgrajenih v območju OPPN,
- gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN, in
- spremembe namembnosti delov stavbe v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN.

12. USKLAJENOST Z USMERITVAMI ZA IZDELAVO OPPN, PREDPISANIMI Z OPN MOL ID

	Zahteve iz OPN MOL ID	Določilo OPPN	Skladnost z OPN MOL ID
Vrsta objektov	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	stanovanjsko poslovni kompleks	DA
	delež stanovaj največ 70 %	do 70%	DA
Tip objektov	V	V	DA
Višina objektov	do P+4	do P+3	DA
Faktor izrabe (FI)	največ 2,0	dosežen FI = 1,67	DA*
Faktor odprtih bivalnih površin (FBP)	ni določen; upoštevano je določilo najmanj 15 m ² na stanovanje, od tega 50 % na raščenem terenu	1.250 m ² / 83 stanovanj = 15 m ² na stanovanje, od tega 650 m ² na raščenem terenu = 52 %	DA**
otroška igrišča v okviru odprtih bivalnih površin:	7,50 m ² na stanovanje (za 83 stanovanj 622,5 m ²)	7,50 m ² na stanovanje, prikazano v grafičnem delu: 625 m ²	DA***
površine za rekreacijo in druženje stanovalcev:	5,00 m ² na stanovanje (za 83 stanovanj 415 m ²)	rekreaciji in druženju so namenjene vse odprte bivalne površine stanovanj, ki niso namenjene otroškimi igriščem, to je okvirno 625 m ² površin	DA
Odmiki od sosednjih zemljišč	min. 5,00 m nad terenom in min. 3,00 m pod terenom, pogojno so dopustni manjši odmiki s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča	min. 5,00 m nad terenom in min. 3,00 m pod terenom	DA
Odmik od RL	5,00 m od meje PC ob Karlovški cesti in Zvonarski ulici, 3,00 m od RL Vožarskega pota, manjši odmik je dopusten s soglasjem upravljavca	odmik od RL Vožarskega pota: min. 5,00 m nad terenom in min. 300 m pod terenom, odmik od meje PC ob Karlovški cesti in Zvonarski ulici: 0,00 m nad in pod terenom	DA**** ob soglasju MOL OGD
Osončenje	91. člen OPN MOL ID	povzeto v 29. členu OPPN	DA*****
Družbena infrastruktura	97. člen OPN MOL ID: območje ni označeno z oznako @, kar pomeni, da ni treba posebej preveriti primanjkljaja zaradi pomanjkljive obstoječe oskrbe družbene infrastrukture in zaradi povečanja potreb po dodatni družbeni infrastrukturi zaradi načrtovanih stanovanj	V območju ni predvidenih družbenih dejavnosti. V skladu s smernicami MOL OPVI bosta obstoječa in načrtovana družbena infrastruktura v okolici pokrili potrebe za predmetni OPPN.	DA

Preglednica 1: Skladnost investicijske namere z OPN MOL ID

Opombe:

- * Podrobnejši izračuni FI so prikazani v poglavju 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV pod točko 4.8. Zmogljivost območja,
- ** Podrobnejši izračuni in utemeljitev skladnosti zagotavljanja FBP so pojasnjeni v poglavju 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV pod točko 4.4. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin,
- *** Podrobnejši izračuni in utemeljitev skladnosti zagotavljanja otroških igrišč so pojasnjeni v poglavju 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV pod točko 4.4. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin,
- **** Možnost odmika 0,00 m od od RL ob Karlovški cesti in od RL ob Zvonarski ulici bo preverjena v fazi pridobivanja prvih mnenj. Če pozitivno mnenje MOL OGD ne bo pridobljeno, bo načrtovana stavba A ustrezno preoblikovana,
- ***** Z OPPN so podani zahtevani normativi za osončenje načrtovane stavbe A in sosednjih stavb. Na podlagi preliminarne preveritve je ugotovljeno, da bo vpliv načrtovane stavbe A na osončenje sosednjih stanovanj v okviru normativov OPN MOL ID. Na podlagi podrobnejše preveritve bo načrtovana stavba A, prikazana v grafičnih načrtih OPPN, v fazi dopolnjenega osnutka po potrebi prilagojena tako, da ne bo prekomerno vplivala na stanovanja v sosednjih stavbah. Ustreznost osončenja stanovanj znotraj načrtovane stavbe A bo treba preveriti in pojasniti v projektni dokumentaciji DGD ter po potrebi prilagoditi tlorisne dispozicije stanovanj.

Mirujoči promet

Območje OPPN se skladno z OPN MOL ID nahaja v parkirni coni 1, kjer parkirnih mest za motorni promet ni treba zagotavljati. BTP stavb v območju OPPN (brez upoštevanja BTP s klasifikacijo 12420 Garažne stavbe) znaša manj kot 10.000 m², zato se mobilnostni načrt za OPPN ne izdeluje.

Glede na razmere na terenu pa je z OPPN določeno minimalno število parkirnih mest, ki jih je treba zagotoviti za stanovanja:

- 15 parkirnih mest na terenu za stanovalce stavb O1 in O2 na parcelah GP1 in GP2, od tega najmanj eno parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje, in
- eno do dve parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje na parceli GP3,
- parkirna mesta za kratko parkiranje morajo omogočati hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovoznikov po sistemu sopotništva idr.

V kleti načrtovane stavbe A je dopustno urediti do 45 parkirnih mest za osebna vozila, vendar le za potrebe stavb v območju OPPN. Pri določitvi števila parkirnih mest je upoštevano priporočilo smernic, ki jih je podalo Ministrstvo za infrastrukturo, da se v skladu z vidiki trajnostne mobilnosti v območju število parkirnih mest omeji na največ po 1 na stanovanje. Največje dopustno skupno število parkirnih mest v območju OPPN (60 PM) je manjše kot je dopustno število stanovanj v območju OPPN (83 stanovanj).

13. UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUREP-3 IN PRS

13.1. Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3

Temeljna pravila urejanja prostora določajo 18. do 39. člen ZUreP-3. Pri pripravi OPPN so bila upoštevana temeljna pravila, ki so relevantna glede na namen in obseg načrtovanih prostorskih ureditev, na naslednji način:

13.1.1. Racionalna raba prostora

OPPN se pripravlja kot zgostitev pozidave ob Dolenjski cesti. Poleg dveh obstoječih večstanovanjskih stavb, ki se ohranjata, je na mestu odstranjenega poslovnega proizvodnega objekta načrtovan nov stanovanjsko poslovni objekt. S tem bo dosežena racionalnejša raba prostora, hkrati pa bo zagotovljeno prepletanje namembnosti stavb ki se v območju dopolnjujejo in ne motijo druga druge.

V območju je načrtovano ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, vse ob upoštevanju normativov iz OPN MOL ID. Načrtovana stavba A se umešča v območje, ki je dobro dostopno ter primerno opremljeno z družbeno infrastrukturo in oskrbnimi dejavnostmi. Obstoječa in načrtovana gospodarska infrastruktura omogočata dobro dostopnost in priključevanje načrtovanih stavb na javne komunalne in energetske vode.

Na stavbah z oznakama O1 in O2, ki se ohranjata, vzdrževanje objekta, vključno z zagotovitvijo toplotnega ovoja objekta, rekonstrukcija in manjša rekonstrukcija, če se z njima ne spreminjajo gabariti, oblika, namembnost in zunanji videz objekta. Enaki posegi so dopustni tudi na ostalih obstoječih objektih do njihove odstranitve.

13.1.2. Prepoznavnost naselij in krajine

Načrtovana stavba A je sestavljena iz dveh stolpičev, povezanih s skupno podzemno garažo. Tipološko predstavljata vezni člen med bloki na vzhodni strani, pri katerih je izrazita pretočnost odprtega prostora v smeri vzporedno s Karlovško cesto in Ljubljano, ter med večstanovanjskima stolpičema, s katerima se na severozahodni strani zaključi večstanovanjska pozidava in druge polovice 20. stoletja. S svojo višino, enostavno geometrijo in nevtralnimi oblikovanjem se načrtovana stavba tudi ustrezno prilagaja lokaciji na robu historičnega mestnega središča.

13.1.3. Urejanje prostora na območjih z omejitvami

Območje OPPN se nahaja v:

- vodovarstvenem območju Vodarne Brest. Za obravnavano območje velja režim III – širše vodovarstveno območje,
- območju E »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku« in
- na skrajnem severovzhodnem robu v območju velike verjetnosti pojavljanja plazov.

Načrtovane dejavnosti je dopustno umeščati v navedena območja. Z OPPN so na podlagi področnih predpisov in strokovnih podlag, ki so bile izdelane v fazi priprave OPPN, določeni pogoji in omejitve, da načrtovane ureditve s svojim delovanjem ne bodo povzročile naravne ali druge nesreče ali povečale ogroženost prostora.

13.1.4. Notranji razvoj naselij

OPPN se pripravlja kot kakovostna prenova in hkrati tudi zgostitev pozidave v delu območja, ki je razvrsteno in neprimerno izkoriščeno. Obstoječi večstanovanjski stavbi sta ohranjeni, dotrajan ter oblikovno in funkcionalno neustrezen proizvodni poslovni objekt bo odstranjen in nadomeščen s sodobno stavbo s stanovanji in spremljajočimi programi. S tem bo dosežena optimalna izkoriščenost zemljišča ob upoštevanju dopustne izrabe, skladno z določili OPN MOL ID. Načrtovana stavba A se s svojo velikostjo ter s členitvijo mase na dva volumna prilagaja tipološkim in morfološkim značilnostim območja. Znotraj območja bo vzpostavljeno ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, prav tako bo območje ustrezno povezano z vso potrebno infrastrukturo.

13.1.5. Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih

Za zagotavljanje čimboljše dostopnosti in povezanosti s širšim območjem, predvsem peš in s kolesom, je v območju OPPN načrtovana rekonstrukcija ulice Vožarski pot. Delno bo urejena kot območje umirjenega prometa, delno pa bo namenjena le pešcem in kolesarjem. Z zeleno ureditvijo in klopami bo predstavljala večnamenski javni prostor. V območju OPPN je načrtovana tudi ureditev javnega prostora med gradbeno parcelo načrtovane stavbe A in pločnikom ob Karlovski cesti. Površina, ki je sicer namenjena tudi dostopu za intervencijska vozila, bo urejena kot višinsko razgibana in ozelenjena večnamenska vstopna ploščad. Drugih javnih površin v območju ni načrtovanih, širšem prostoru pa kakovostni javni površini predstavljata Ljubljana in Grajski grič.

13.1.6. Načrtovanje družbene infrastrukture

Širše območje je dobro opremljeno z družbeno infrastrukturo, zato glede na obseg načrtovanih prostorskih ureditev nova družbena infrastruktura ni načrtovana. Potrebe po prostih mestih na področju predšolske vzgoje trenutno izpolnjuje Vrtec Pod gradom, enota Prule, v oddaljenosti približno 250 m južno od območja OPPN ter drugi javni vrtci v MOL. Prosta mesta za osnovnošolske otroke iz načrtovane večstanovanjske stavbe zagotavlja Osnovna šola Prule v oddaljenosti približno 300 m južno od obravnavanih zemljišč. Najbližja trgovina osnovne preskrbe se nahaja na naslovu Prijateljeva ulica 2, v neposredni bližini območja OPPN na vzhodni strani. Najbližja pošta se nahaja na naslovu Riharjeva ulica 38, jugozahodno od območja OPPN, v polmeru oddaljenosti približno 950 m. Najbližji zdravstveni dom, Zdravstveni dom Ljubljana - Center, se nahaja zahodno od območja OPPN na Aškerčevi cesti 4, v polmeru oddaljenosti približno 750 m. Zdravstveni dom Rudnik, na Rakovniški ulici 4 je od območja OPPN oddaljen približno 1 500 m. Najbližja lekarna je na Hrenovi ulici 19, v oddaljenosti približno 50 m zahodno od območja OPPN. Najbližji rekreacijski površini sta Grajski grič na vzhodni strani območja OPPN in Ljubljana na zahodni strani območja.

13.1.7. Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture

Do stavb v območju OPPN je dostop že zagotovljen po obstoječih javnih cestah. Z načrtovano ureditvijo ulice Vožarski pot se bosta prometna pretočnost in varnost dodatno izboljšali. Za opremljanje stavbnih zemljišč je treba zgraditi tudi novo javno razsvetljavo ob Vožarskem potu. Načrtovana stavba A bo priključena na obstoječe javno vodovodno, ki je predvideno za rekonstrukcijo, ter na obstoječe kanalizacijsko, elektroenergetsko in plinovodno omrežje, ki omogočajo neposredno priključevanje načrtovanih stavb. Na območju OPPN je načrtovana nova transformatorska postaja z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev moči 1000 kVA. Obstoječa TP0440-MK bo ukinjena. Zaradi načrtovane gradnje bo treba ukiniti in dograditi tudi nekatere priključne vode elektronskega komunikacijskega omrežja.

Vsa načrtovana gospodarska infrastruktura je zasnovana racionalno ob upoštevanju tras in zmogljivosti obstoječe infrastrukture in ni vidno izpostavljena.

13.1.8. Določanje namenske rabe prostora

Pri zasnovi območja je upoštevana namenska raba, določena z OPN MOL ID. Celotno območje OPPN je območje stavbnih zemljišč. Načrtovana stavba A je umeščena na zemljišča s podrobnejšo namensko rabo CU - osrednja območja centralnih dejavnosti.

13.1.9. Določanje prostorskih izvedbenih pogojev

Z OPPN so določeni:

- namembnosti posegov v prostor, njihove lege, velikosti in oblikovanja;
- velikosti gradbenih parcel in parcelacije;
- gradnje komunalne opreme in druge gospodarske javne infrastrukture;
- uveljavljanja varstvenih interesov posameznih resorjev;
- začasne rabe prostora;
- etapnosti izvedbe prostorske ureditve;
- drugih pogojev in zahtev za izvajanje prostorskih izvedbenih aktov, pomembnih za podrobnejšo projektno obdelavo načrtovane prostorske ureditve v projektni dokumentaciji.

V fazi priprave OPPN so bile izdelane potrebne strokovne podlage, prostorski izvedbeni pogoji za načrtovano investicijsko namero temeljijo na določilih OPN MOL ID, pri čemer je v največji možni meri upoštevan tudi javni interes. Upoštevanji so tudi predpisi, ki urejajo graditev.

V OPPN so določena tudi dopustna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, ki pa ne spreminja načrtovanega videza območja niti ne poslabšajo bivalnih in delovnih razmer v območju OPPN oziroma v sosednjih območjih. Dopustna odstopanja tudi niso v nasprotju z javno koristjo.

13.1.10. Merila za določanje gradbenih parcel stavb

Gradbene parcele so določene novima stavbama in načrtovani stavbi A. Pri načrtovanju gradbenih parcel je bilo upoštevano:

- na gradbenih parcelah so poleg pokritega dela zagotovljene tudi površine na raščenem terenu. Pri obstoječih stavbah so zunanje površine v souporabi stanovalcev obeh stavb;
- na gradbenih parcelah sta zagotovljena nemotena uporaba objektov in vzdrževanje,
- tlorisna zasnova načrtovane stavbe A sledi tipologiji širšega prostora, upoštevana je predpisana stopnja izkoriščenosti skladno z določili OPN MOL ID, tipologija pozidave in predpisana stopnja izkoriščenosti gradbene parcele;
- parcelacija v širšem prostoru (razen na območju mestnega središča) nima značilne parcelne strukture, ampak je prilagojena posameznim stavbam, kar je bilo upoštevano tudi pri načrtovanju OPPN,
- pri zasnovi parcelacije so bile upoštevane naravne danosti prostora, predvsem obstoječe zelene površine z visokoraslimi drevesi. Upoštevane so bile tudi obstoječe ceste, dostopi in parkirne površine s prilagoditvijo novi ureditvi ulice Vožarski pot;
- za vse gradbene parcele so zagotovljeni: možnost priključevanja na komunalno opremo in objekte ter omrežja druge gospodarske javne infrastrukture, dostopi do gradbenih parcel in zagotavljanje zahtev s področja varnosti pred požarom;
- območje se nahaja v parkirni coni 1, kjer parkirnih mest ni treba zagotavljati. Z OPPN je določeno minimalno potrebno število parkirnih mest, hkrati pa tudi največje dopustno, skladno z načeli trajnostne mobilnosti;
- zagotovljena je možnost postavitve omejenega nabora pomožnih objektov (nadstrešnice za kolesa, kolesarnice);
- za celotno območje OPPN velja Odlok o predkupni pravici Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 75/23).

13.2. Upoštevanje temeljnih pravil PRS

Pri pripravi OPPN so bila temeljna pravila PRS, relevantna za načrtovano ureditev, upoštevana na naslednji način:

13.2.1. Načrtovanje območij stanovanj (32. člen PRS)

Stavbe so načrtovane sodobno, s poudarkom na kakovostno organiziranih in svetlih stanovanjskih površinah. Ohranjene so zelenice z visokoraslimi drevesi ob obstoječih stavbah, za novo stavbo pa so načrtovane nove odprte bivalne površine za stanovalce. Načrtovana je mešana struktura stanovanj, ki bodo pokrila potrebe različnih ciljnih skupin stanovalcev vseh generacij, kar posledično vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture stanovalcev in na zadovoljevanje potreb različnih oblik gospodinjstev.

Območje je zaradi svoje lege dobro povezano s centrom mesta predvsem peš in s kolesom, pa tudi z javnimi prevoznimi sredstvi. Z javnim prevozom je območje dobro povezano s širšim mestnim prostorom. Dostop do bolj oddaljenih lokacij je mogoč bodisi z javnim prevozom pa tudi z osebnimi vozili. Najbližji je priključek na obvoznico, priključek Barje, je od območja oddaljen nekaj več kot 2 km.

Z OPPN so določeni normativi za zagotavljanje odprtih bivalnih površin, ki so namenjene igri otrok ter druženju in rekreaciji stanovalcev.

Osnovna oskrba za stanovalce je zagotovljena v bližini območja. Znotraj načrtovane stavbe A pa je treba najmanj 30 % BTP nameniti nestanovanjskim programom, ki bodo dodatno dopolnili ponudbo širšega območja.

Vse ureditve v območju OPPN bodo omogočale univerzalno dostopnost, torej bo naselje primerno tudi za bivanje starejših in funkcionalno oviranih oseb.

V sklopu priprave OPPN je bila preverjena družbena opremljenost širšega območja. Družbena infrastruktura ter oskrbne in storitvene dejavnosti so že zagotovljene v širšem območju, zato v območju OPPN niso načrtovane. Nekatere spremljajoče dejavnosti (trgovina, gostinstvo, banke, pošte, zavarovalnice, druge poslovne stavbe, ambulate, telovadnice) pa je dopustno umeščati tudi v načrtovano stavbo A.

V območju OPPN je načrtovana gostota 134 stanovanj na hektar, v načrtovani stavbi A pa je predvidenih okvirno 1.400 do 1.500 m²w stanovanjskih površin. Skladno s PRS je za objekte zagotovljeno daljinsko ogrevanje z zemeljskim plinom.

13.2.2. Načrtovanje grajene strukture (87. – 94. člen)

Z OPPN so določena merila in pogoji za urejeno in celovito zasnovo območja, vse v skladu z usmeritvami iz nadrejenega prostorskega akta. Z OPPN so določeni pogoji glede varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov, vse skladno s področnimi predpisi, določili OPN MOL ID in usmeritvami NUP.

Tipologija pozidave je določena opisno in grafično. Arhitekturno urbanistična zasnova območja je bila pridobljena z variantnimi rešitvami, ki so bile načrtovane na podlagi strokovnih podlag, v katerih so izdelane tudi podrobnejše analize širšega prostora. Tipologija načrtovane stavbe A tako izhaja iz morfološkega vzorca širšega območja, za katerega so značilni volumni čistih oblik in prehajanje odprtega prostora v smeri vzhod-zahod. Z OPPN so določeni tudi podrobnejši pogoji za oblikovanje fasad, vključno z balkoni, obliko strehe itd. Dopustna so tudi nekatera odstopanja, s katerimi pa se bistveno ne spreminja značaj območja.

Pri zasnovi so upoštevane regulacijske linije obstoječih javnih cest, na novo je določena meja javnih površin Vožarskega pota. Določene so tudi največje dopustne tlorisne dimenzije stavbe, gradbena meja pod zemljo (GMz), ki določa največji dopustni gabarit stavbe pod terenom ob upoštevanju predpisanih odmikov od sosednjih zemljišč ter linijo balkonov (LB), ki zagotavlja ustrezen odmik od zemljišč in stavb na severozahodni strani načrtovane stavbe A.

Višina objektov je določena z višino venca in etažnostjo, določena je tudi višinska kota pritličja. Pri tem je upoštevana največja dopustna višina, določena z OPN MOL ID, hkrati pa tudi zahteve glede odmikov, povezane z višino stavb, in zahteve glede osončenja sosednjih stavb. Najnižja dopustna kota kleti bo določena na podlagi hidrogeološkega elaborata v kasnejši fazi priprave OPPN.

Izkoriščenost območja je določena z največjo dopustno BTP v m² in z dopustno velikostjo stavb. Na območju OPPN sta dosežena naslednja faktorja zazidanosti (FZ) in izrabe zemljišča (FI):

Oznaka parcele	Površina parcele	BTP stavb	Zazidana površina	FI	FZ
GP1	545	2.172	341		
GP2	1.572	2.415	362		
GP3	2.016	4.300	1.110		
C2	480	0	0		
Skupaj	4.613	8.887	1.813	1,93	0,39

Oba faktorja sta nižja od priporočenih najvišjih vrednosti, določenih s PRS, ki veljajo za območja urbanih središč (FI=3,5 in FZ=0,9). Doseženi FI (FI = 1,67) je manjši od dopustnega z OPN MOL ID (FI = 2,0). Faktor zazidanosti FZ z OPN MOL ID za območje ni določen.

Tlorisna velikost stavb je določena grafično in opisno. Z OPPN so določeni pogoji za oblikovanje volumnov, strehe in fasad ter pogoji glede uporabe materialov. Volumni so določeni na način, da so v stanovanjskih enotah zagotovljeni primerni bivalni pogoji in da stavbe ne bodo imele prekomernega vpliva na sosednje objekte.

Gradbene parcele so določene grafično in opisno, pri tem so upoštevani vsi kriteriji ki jih za določitev gradbenih parcel določata PRS in OPN MOL ID. Velikost in oblika gradbenih parcel je določena tako, da omogoča uporabo stavb in njihovo vzdrževanje, na zunanjih površinah pa so zagotovljene odprte bivalne površine za stanovalce.

Lega objektov je določena ob upoštevanju terenskih razmer, predpisanih odmikov od objektov prometnega omrežja, odmikov od meja sosednjih zemljišč in objektov ter razmerja med objekti, volumni in odmiki. Načrtovana stavba A je umeščena na relativno raven teren, ureditev ob njej je prilagojena kotam okoliških zemljišč. Upoštevanje so hidrogeološke lastnosti tal, kjer so posegi pod terenom dopustni le pogojno na podlagi geološke študije. Velikost in lega stavbe sta določeni tako, da so zagotovljeni odmiki od sosednjih stavb in zemljišč skladno z določili OPN MOL ID. Na mestih, kjer so odmiki od gospodarske javne infrastrukture manjši od predpisanih in dopustni le pogojno, bodo preverjeni v fazi pridobivanja prvih mnenj k OPPN. Z odmiki in orientacijo stavb so zagotovljeni tudi ustrezni pogledi iz stanovanj ter osončenje načrtovane stavbe A in okoliških stavb skladno z normativi OPN MOL ID.

13.2.3. Načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen)

Območje se nahaja v parkirni coni 1, kjer parkirnih mest ni treba zagotavljati zaradi dobre dostopnosti peš, s kolesom in javnim prevozom. Z OPPN je določeno minimalno potrebno število parkirnih mest za potrebe stanovanj, hitre dostave, taksija, car sharinga ipd., hkrati pa tudi največje dopustno, skladno z načeli trajnostne mobilnosti.

Parkirne površine za potrebe načrtovanih stavb so urejene na novo. S tem se nekoliko posega tudi na obstoječe zelene površine, vendar le v delu, kjer so degradirane zaradi neustrezno parkiranih avtomobilov. Z novo ureditvijo bo dosežena jasna razmejitev med voznimi in zelenimi površinami.

Z OPPN je načrtovano tudi zadostno število parkirnih mest za kolesa skladno z normativi OPN MOL ID.

13.2.4. Opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen)

Spremljajoče gradivo OPPN je elaborat ekonomike, v katerem je preverjena obstoječa komunalna opremljenost območja in obravnavana potrebna nova gospodarska javna infrastruktura. Območje je komunalno dobro opremljeno. Dostop je mogoč po obstoječih javnih cestah, obstoječe elektroenergetsko, kanalizacijsko, plinovodno in elektronsko komunikacijsko območje pa omogočajo neposredno priključitev načrtovanih stavb. Obstoječi vodovod je predviden za rekonstrukcijo. Za izboljšanje prometne dostopnosti, pretočnosti in varnosti (predvsem za pešce in kolesarje) pa je kot del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN načrtovana ureditev ulice Vožarski pot vključno z gradnjo podzemne zbiralnice odpadkov in javne razsvetljave.

13.3. UPOŠTEVANJE SPLOŠNIH SMERNIC NOSILCEV UREJANJA PROSTORA

13.3.1. Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve

Načrtovana gradnja predstavlja prenovo območja na katerem se danes nahajajo stanovanjski objekti in kompleks poslovno proizvodnih in skladiščnih objektov s trgovino in stanovanjem podjetja Pirnat svetila, ki bo odstranjen in nadomeščen z novimi, z večjo bruto površino in primernejšimi programi.

Širše območje je pretežno stanovanjsko. V bližini so parki – ob Ljubljani, na Grajskem griču ter park jugovzhodno ob večstanovanjski pozidavi. V bližnji okolici so površine pozidane z večstanovanjskimi objekti. Južno, ob nabrežju Ljubljane se pojavi točkovna pozidava v obliki vil, proti zahodu pa pozidava prehaja v strnjeno obliko srednjeveškega mestnega jedra.

Lokacija je zaradi dobre dostopnosti, bližine mestnega središča in infrastrukturne opremljenosti širšega območja zanimiva tako za stanovanjsko gradnjo kot tudi za poslovne in druge centralne dejavnosti. Območje ima dobre prometne povezave. Neposredna povezava z mestom in tudi z obvoznico je po Karlovški oz. Dolenjski cesti. Najbližje postajališče mestnega potniškega prometa je na Karlovški cesti, oddaljeno je cca 150 m od lokacije. Mimo postaje potekajo linije 3, 3B, 11, 1B, 19B, 19I in 27. Območje je dobro dostopno s kolesi. Samo središče mesta (npr. Prešernov trg) pa je dostopno peš v času 10 minut umirjene hoje ali s kolesom.

Z novogradnjo na območju bo predmetno zemljišče pridobilo kakovostno urbano podobo s primerno urejenimi zunanjimi površinami, parkiranjem v kleti in urbano organiziranim stanovanjsko-poslovnim kompleksom. Hkrati se bo tudi bistveno izboljšala urbana podoba Karlovške ceste.

V soseski bodo zasnovana stanovanja različnih velikosti, od manjših enot do večjih stanovanj, ki bodo umeščena predvsem v višjih etažah. Nova stanovanja s pripadajočimi zunanjimi površinami bodo ponujale novo kvaliteto v prostoru tako za nove kot tudi za okoliške prebivalce obravnavanega območja. Tako se bodo na območju prepletale raznolike, med seboj združljive dejavnosti.

13.3.2. Splošne smernice s področja trajnostne mobilnosti

Obravnavano območje je prometno dostopno po ulici Vožarski pot in po Zvonarski ulici. Znotraj območja OPPN so predvidene površine za pešce in kolesarje, ki bodo uporabnikom omogočale varno in udobno pešačenje in kolesarjenje ter dostope do mestnega središča, postajališč javnega potniškega prometa ter do objektov družbene infrastrukture in oskrbe v bližnji okolici.

Območje se nahaja v parkirni coni 1, kjer ni treba zagotavljati parkirnih mest za osebna vozila. Zaradi lege v širšem mestnem središču je območje dobro dostopno peš, z javnim prevozom in s kolesom, zato je v območju OPPN, kjer je 58 obstoječih in do 25 načrtovanih stanovanj, dopustno število parkirnih mest omejeno na skupno največ 60 parkirnih mest, kar pomeni manj kot po eno parkirno mesto na stanovanje. S preureditvijo ulice Vožarski pot, s smiselnimi povezavami in prehodnostjo območja ter z dostopi brez ovir, z zadostnim številom parkirnih mest za kolesa v kolesarnicah, ki omogočajo varno priklepanje, so v območju OPPN zagotovljeni dobri pogoji za pešačenje in kolesarjenje.

Na terenu je načrtovanih 15 parkirnih mest za motorna vozila ob obstoječih stavbah, obstoječa neustrezna parkirišča ob stavbah bodo ukinjena. Na gradbeni parceli nove stavbe bodo parkirna mesta za motorni promet urejena v kletni etaži. Na nivoju terena je do pustno urediti le eno do dve parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje za hitro dostavo, ustavljanje taksijev, pobiranje sovznikov po sistemu sopotništva idr.

13.3.3. Splošne smernice s področja energetike

Preko območja v smeri sever-jug poteka podzemni vod distribucijskega omrežja električne energije nazivne napetosti 20 kV in 10 kV. Na obodu območja poteka javno distribucijsko omrežje zemeljskega plina.

Pri pripravi OPPN je upoštevan lokalni energetska koncept MOL, ki določa obveznost priključevanja na sistem javnega plinovoda, razen določenih izjem v primeru uporabe obnovljivih virov energije.

13.3.4. Splošne smernice za področje kmetijskih zemljišč

Obravnavano območje ne sodi med kmetijska območja niti ne meji na zemljišča s kmetijsko rabo.

13.3.5. Splošne smernice za področje gozdarstva

Obravnavana zemljišča se ne nahajajo na območju, ki je zavarovano s predpisi o gozdovih.

13.3.6. Splošne naravovarstvene smernice

Na območju OPPN se ne nahaja nobeno varovano območje narave.

13.3.7. Splošne smernice s področja upravljanja z vodami

Manjši del območja na jugozahodni strani, kjer je načrtovana ureditev ulice Vožarski pot in del odprtih bivalnih površin za stanovalce načrtovane stavbe A, se skladno z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane nahaja v III, širšem vodovarstvenem območju.

Območje se ne nahaja na vodnem ali priobalnem zemljišču, niti ni poplavno ogroženo.

Za zagotavljanje ustrezne oskrbe s pitno vodo se bodo varovali vsi vodni viri ter spodbujala varčna in smotrna raba pitne vode. Zagotovljena bo ustrezna oskrba prebivalcev s pitno vodo. Obstoječe vodovodno omrežje poteka preko območja OPPN po cesti Vožarski pot, na jugo-vzhodnem robu območja po Zvonarski ulici in na severo-vzhodnem robu po Karlovski cesti.

Odvajanje in čiščenje odpadnih voda in oddajanje toplote v površinske vode in odvzem toplote iz površinskih voda ter posredno odvajanje odpadnih voda in oddajanje toplote v podzemne vode in odvzem toplote iz podzemnih voda bo izvedeno na način in pod pogoji, ki jih določajo ZV-1 in predpisi na področju varstva okolja.

Odvajanje padavinskih voda na območju urejanja je načrtovano na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok z urbanih površin. Predvideno je zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v kanalizacijo (zatravitev, travne plosče, zelena streha, zadrževalnik...).

Pri načrtovanju bo treba upoštevati nivo podtalnice in preprečiti vpliv na gladino in kakovost podzemnih voda. Pri tem je treba upoštevati strokovno podlago Obravnava talnih vod pri načrtovanju posegov in gradnje v podzemnih etažah na območju MOL, Geološki zavod Slovenije, 2021, območje OPPN opredeljuje kot območje E »Poplavno zaježitveni in jezerski sedimenti na prodnem vodonosniku«, kjer je gradnja pod nivojem terena globlje od 2,50 m dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte. Geološko-geomehanski elaborat bo izdelan v fazi priprave dopolnjenega osnutka OPPN.

13.3.8. Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine

Na celotnem območju OPPN veljajo režimi:

- spomenik Ljubljana - Arheološko najdišče Ljubljana, EŠ 329
- vplivno območje Ljubljana - Širše območje Plečnikovih ureditev in spomenikov, EŠ 30842
- naselbinska dediščina Ljubljana - Mestno jedro, EŠ 328

Na zahodnem delu območja velja režim:

- spomenik Ljubljana - Srednjeveško mestno jedro, EŠ 7589

Na vzhodnem delu območja velja režim:

- spomenik: Ljubljana - Karlovško predmestje, EŠ 8792

Posegi so načrtovani v skladu s smernicami Ministrstva za kulturo št. 35012-162/2022-3340/4 z dne 8. 8. 2022. Za vse posege je treba pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

Pred pričetkom gradnje je treba izvesti arheološke raziskave. Parametri za izkopavanja bodo določeni po predložitvi projektne dokumentacije. V primeru odkritja izjemnih arheoloških struktur, naj se predvidi prezentacija in situ. Pri odstranjevanju temeljev obstoječih objektov in izvedbi komunalnih vodov ter zunanje ureditve se skladno s 27. točko 3. člena ZVKD-1 izvedejo predhodne arheološke raziskave (arheološke raziskave ob gradnji). V primeru odkritja intaktnih arheoloških ostalin se raziskave ustavijo. Predpišejo se nove usmeritve za izvedbo arheoloških izkopavanj, katerih obseg določi pristojni konservator.

13.3.9. Splošne smernice s področja obrambe

Obravnavano območje se ne nahaja znotraj območja za potrebe obrambe. Splošne smernice s področja obrambe ne vsebujejo določil, ki jih bi bilo treba upoštevati pri pripravi OPPN.

13.4. Splošne smernice s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ter varstva pred požarom

Z OPPN so določeni ukrepi za zagotavljanje potresne varnosti in zaklanjane glede na lego v območju potresne mikrorajonizacije z ocenjeno vrednostjo pospeška tal 0,635 (g) pri povratni dobi 475 let. Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo ali gradnjo zaklonišč, če to zahteva predpis, ki ureja graditev in vzdrževanje zaklonišč. Morebitna obstoječa zaklonišča je treba ohraniti in vzdrževati, njihova zaščitna funkcija se ne sme spreminjati. Za vsa odstopanja je treba pridobiti soglasje Uprave Republike Slovenije za zaščito in reševanje.

Z OPPN so določeni tudi pogoji za zagotavljanje požarne varnosti objektov. Zagotovljeni so:

- ustrezni odmiki od meje parcele in med objekti,
- ustrezna količina in vir vode za gašenje,
- dovozi, dostope ter delovne in postavitvene površine za intervencijska vozila,
- poti za evakuacijo iz načrtovanih stavb v primeru požara.

Določeni so tudi drugi pogoji, da načrtovana gradnja ne bo vplivala na požarno varnost obstoječih objektov.