III.8. OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

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

1.1. Obstoječe stanje

Obravnavano območje se nahaja v Mestni občini Ljubljana, v Četrtni skupnosti Bežigrad. Območje OPPN se nahaja med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo ulico, vzhodno od Slovenčeve ulice. Na severni strani, vzdolž Tolstojeve ulice, območje OPPN meji na eno- in dvostanovanjske površine. Na južni strani območje OPPN zaključuje Mašera-Spasićeva ulica, ki meji na večstanovanjske površine. Vzhodno od območja OPPN je v pripravi OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod (v nadaljnjem besedilu: OPPN 374), s katerim je načrtovana večstanovanjska pozidava in ohranitev ter revitalizacija obstoječe stavbe »Stara tiskarna« arhitekta Savina Severja.

V območju OPPN se nahajajo skladiščno-poslovni objekti s spremljajočimi parkirnimi in manipulacijskimi površinami. Stavbe so v uporabi, vendar so vse, razen poslovne stavbe Slovenskega instituta za kakovost in meroslovje (v nadaljnjem besedilu: SIQ), načrtovane za odstranitev.

Teren je raven.

Območje OPPN je komunalno opremljeno.

Območje OPPN je za motorna vozila, kolesarje in pešce dostopno po Mašera-Spasićevi ulici, preko štirih cestnih priključkov, in Slovenčevi ulici na katero se navezuje en cestni priključek. Območje OPPN v smeri vzhod-zahod ni prehodno, saj je zemljišče SIQ, ki se nahaja v srednjem delu območja, ograjeno.

Slika 1: Območje OPPN – prikaz v aerofoto posnetku (vir: https://egp.gu.gov.si/egp/, junij 2022)

1.2. Predvideno stanje

V območju OPPN, ki meri približno 2,9 ha, je načrtovana gradnja dveh večstanovanjskih stavb (stavbi A in C) in ene poslovne stavbe (stavba B), s pripadajočimi ureditvami ter ohranitev obstoječe stavbe SIQ (stavba O). Vsaka načrtovana stavba ima podzemno garažo v dveh kletnih etažah, pri čemer imata stavbi A in B skupno uvozno / izvozno klančino za dostop v prvo

kletno etažo. V območju OPPN so dopustni tudi spremljajoči programi, del pritličja stavbe A pa mora biti namenjen trgovski dejavnosti osnovne preskrbe.

Stavba A je umeščena na severozahodni del območja OPPN, s krajšo stranico je obrnjena proti Slovenčevi ulico in obstoječi stavbi SIQ. Stavbi B in C sta v prostor umeščeni ob Mašera Spasićevi ulici, stavba B na jugozahodnem, stavba C pa na vzhodnem delu območja OPPN. Ob Mašera-Spasićevi ulici je načrtovan zeleni pas z drevoredom.

1.3. Strokovne podlage

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

- Geodetski načrt, št. 2022-21, GEOSVET, Marija Zajc s.p., julij 2022,
- Idejni projekt elektronskih komunikacij, št. E-312/23, ESPIN d.o.o., avgust 2023,
- IDR 21_22 EE napajanje za območje OPPN 132 med Tolstojevo in Mašera-Spasičevo-zahod, EUP BE-589 v Ljubljani, št. 12/23, Elektro Ljubljana d.d., oktober 2023,
- Geološko-geomehanski elaborat, št. 230116-GG, Elea iC d.o.o., oktober 2023,
- Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasićeva ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo- zahod, št. 413/23, PRO-INI d.o.o., september 2023,
- Projektna naloga za prestavitev javnega vodovoda zaradi gradnje objektov na območju urejanja OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod, JP VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o., november 2023,
- Mobilnostni načrt, št. UP 21-010-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p, junij 2024.
- Strokovno mnenje požarne varnosti, št. 0109-06-23 SMPV, EKOSYSTEM, d.o.o., april 2024,
- Strokovna ocena obremenitve s hrupom, št. 2023-024 SPO HRU, EPI SPEKTRUM d.o.o., marec 2024,
- Preveritev osončenosti, Občinski podrobni prostorski načrt 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod, št. 2024/5, Urh Vidmar, april 2024,
- Preveritev osončenosti, Občinski podrobni prostorski načrt 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod, št. 2024/7, Urh Vidmar, april 2024.

Za območje OPPN so bile v skladu z usmeritvami OPN MOL ID izdelane štiri variantne rešitve. Variantne rešitve so pripravili:

- OFIS arhitekti d.o.o.
- Sadar + Vuga d.o.o. in
- Triiije arhitekti d.o.o.
- Umetniško ustvarjanje, Aleksander Vujović s.p. in a2o2 arhitekti d.o.o.

Kot strokovna podlaga za urbanistično arhitekturno zasnovo območja OPPN je bila na podlagi pripomb investitorjev in strokovnih služb MOL izdelana sintezna rešitev, ki so jo pripravili:

- Sadar + Vuga d.o.o. (urbanistično arhitekturna zasnova stavbe A),
- Triiije arhitekti d.o.o. (urbanistično arhitekturna zasnova stavbe B) in
- OFIS arhitekti d.o.o. (urbanistično arhitekturna zasnova stavbe C).

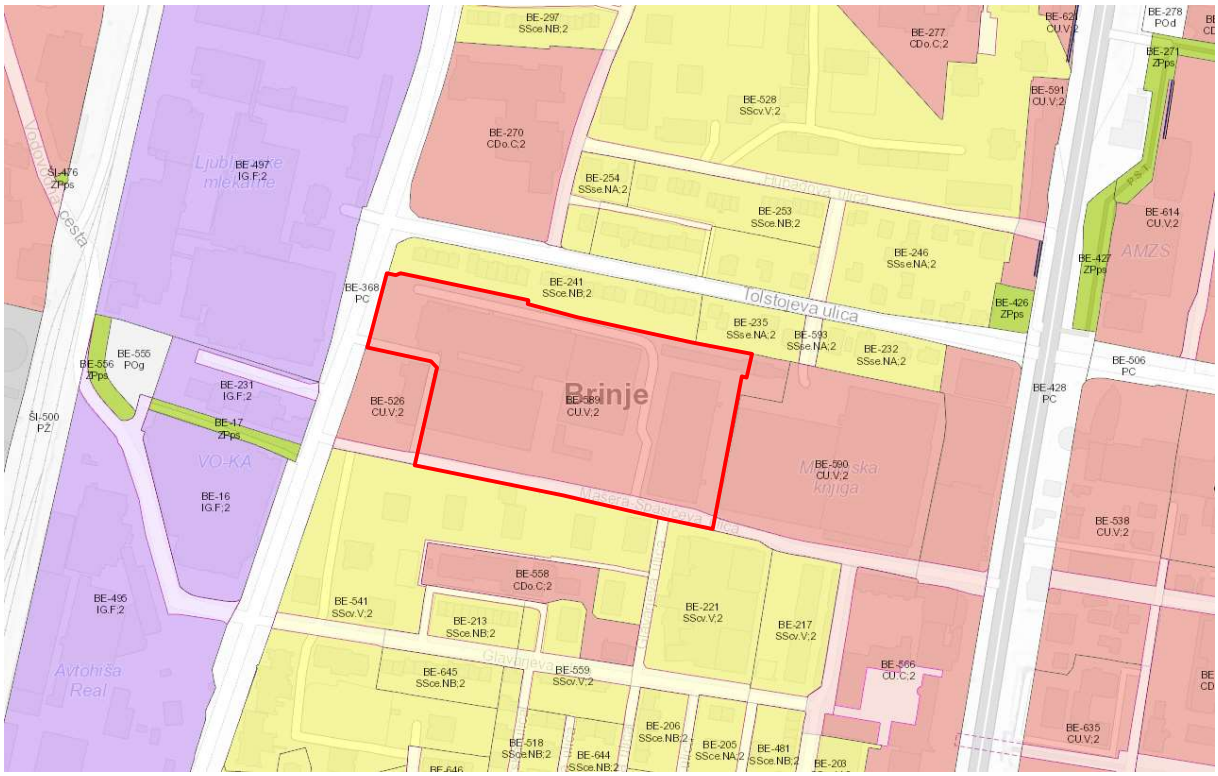
V sklopu priprave OPPN je izdelan tudi Elaborat ekonomike za občinski podrobni prostorski načrt 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod (dopolnjeni osnutek), št. EE-21-010, julij 2024.

Pred pričetkom izdelave OPPN so bile izdelane strokovne podlage za območje OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod (UP 21-010-SP, september 2022), ki vključujejo:

- 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.

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 2: Prikaz namenske rabe (vir: OPN MOL ID)

Območje OPPN obsega EUP BE-589, ki je z OPN MOL ID namenjena osrednjim območjem centralnih dejavnosti. Po določilih OPN MOL ID je za EUP BE-589 določena priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod.

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

1.5.1. Varstvo voda

Na podlagi Uredbe o območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmacevtskih sredstev in lahkohlapnih kloriranih ogljikovodikov (Ur. list RS, št. 102/03, 41/04 - ZVO-1, 120/04, 7/06) območje OPPN spada pod ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja. Na podlagi Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur. list RS, št. 43/15) za območje OPPN velja režim 2B, podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom.

1.5.2. Podzemne vode

Skladno z OPN MOL ID se območje OPPN nahaja na območju B »Visoka savska trasa«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte.

1.5.3. Potresno nevarna območja

Območje OPPN se po potresni mikrorajonizaciji nahaja v območju, kjer ocenjeni pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let znaša 0,285. Pred pričetkom projektiranja je treba izvesti identifikacijo tipa tal ter določiti ustrezna izhodišča za projektiranje konstrukcije.

1.5.4. Varovanje pred hrupom

Za območje je določena III. stopnja varstva pred hrupom. V manjšem delu območja OPPN, na severozahodni strani EUP BE-589, je ugotovljeno možno preseganje vrednosti hrupa za III. stopnjo.

1.5.5. Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Glede potrebe obrambe celotno območje OPPN spada pod območje omejene in nadzorovane rabe prostora. Celotno območje OPPN spada pod ožje varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe. Dostopni čas gasilskih vozil do območja je 10 minut. Manjši del, na zahodni strani območja OPPN, spada pod vplivno območje lokacij virov tveganja za industrijske nesreče.

1.5.6. Druga varovana območja

Območje OPPN se ne nahaja na varovanem območju narave, gozdnih ali kmetijskih zemljišč, na poplavnem, plazljivem in erozijsko nevarnem območju, znotraj priletno-vzletnega koridorja helikopterja ter v območju prostorskih ukrepov.

2. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

2.1. Območje OPPN

2.1.1. Obseg

Območje OPPN obsega del enote urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) BE-589.

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 9/3, 9/5, 9/11, 9/12, 9/16, 9/17, 9/19, 9/20, 9/21, 9/22, 9/23, 9/32, 9/33, 9/34, 9/35, 9/36, 9/37, 9/38, 9/39, 9/40, 10/10, 12/2, 58/26, 86/2, 86/3, 86/4, 87/9, 87/28, 87/29, 87/30, 87/31, 87/32, 87/33, 87/34 in 89/1 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 10/24, 10/25, 58/1, 58/1, 58/30, 86/1, 87/4, 87/8 in 87/14, vse v katastrski občini 2636 Bežigrad.

Površina območja OPPN znaša 29.562 m^2.

Vzhodno od območja OPPN je predviden OPPN 374 , ki obsega EUP BE-590, BE-593 ter del EUP BE-589. Ker so bile za obe območji izdelane variantne rešitve je del EUP BE-589 možno obravnavati znotraj OPPN 374.

Območje zajema zemljišča, namenjena gradnji večstanovanjskih stavb s spremljajočim programom in pripadajočimi ureditvami ter zemljišča, namenjena gradnji javnih prometnih površin.

2.1.2. Meja območja OPPN

Meja območja OPPN poteka po severnem, južnem in zahodnem robu EUP BE-589. Na vzhodni strani pa meja OPPN v glavnem poteka po meji EUP BE-589, z izjemo severnega dela vzhodne meje, ki poteka po zahodni meji parcele 87/14 in se nato nadaljuje do severne meje EUP BE-589.

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

2.1.3. Prostorske enote

Območje OPPN je razdeljeno na štiri prostorske enote. Prostorski enoti PE1 in PE3 sta namenjeni gradnji večstanovanjske stavbe s spremljajočim programom. Prostorska enota PE2 je namenjena gradnji poslovne stavbe in obstoječi poslovni stavbi SIQ. Prostorska enota PE4 je namenjena gradnji prometnih površin.

Prostorske enote so določene v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN« in 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN«.

3. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI

3.1. Vplivi in povezave s sosednjimi območji

Območje OPPN se prometno navezuje na Slovenčevo ulico in Mašera-Spasićevo ulico, ki predstavlja povezovalno cesto med Dunajsko cesto na vzhodni strani in Slovenčevo ulico na zahodni strani. Za izboljšanje prometne varnosti in dostopnosti ter pretočnosti prometa v širšem vplivnem območju OPPN so načrtovane rekonstrukcije naslednjih cest: Mašera-Spasićeve ulice, Tolstojeve ulice, Glavarjeve ulice ter delov Slovenčeve in Herbersteinove ulice ter nadgradnja naprav za vodenje in upravljanje prometa za zagotavljanje ustrezne ravni prometnih uslug, predvsem za zagotavljanje dostopnosti za vse vrste prometnih uporabnikov območja OPPN, še posebej pešcev, kolesarjev ter gibalno in senzorično oviranih oseb. Nadgradnja semaforizacije zajema gradnjo novih semaforskih naprav, ki jih do sedaj ni bilo, ter vgradnjo nove oziroma dodatne opreme za povečanje zmogljivosti ravni prometnih uslug. Slovenčeva ulica, ki se skladno z OPN MOL ID nahaja v območju PC – pomembnejše ceste, je za rekonstrukcijo načrtovana na odseku južno od križišča s Tolstojevo ulico do križišča z Glavarjevo ulico. V sklopu rekonstrukcije navedenega odseka sta načrtovani tudi javna razsvetljava ter ureditev zelene površine med Slovenčevo ulico in zahodno mejo območja OPPN na način, da se ohranja obstoječa drevesa.

Posegi, rekonstrukcija Glavarjeve ulice ter delov Slovenčeve ulice in Herbersteinove ulice, nadgradnja naprav za vodenje prometa in ureditev zelene površine med Slovenčevo ulico in zahodno mejo območja OPPN, so vključeni v komunalno opremljanje stavbnih zemljišč v območju OPPN. Ureditev Mašera-Spasićeve ulice in Tolstojeve ulice pa je vključena v komunalno opremljanje stavbnih zemljišč sosednjega OPPN 374.

Širše območje je dobro opremljeno z vidika trajnostne mobilnosti.
Trenutno pešci do območja OPPN dostopajo po hodnikih za pešce ob Mašera-Spasićevi ulici in Slovenčevi ulici, kolesarji pa po kolesarskem pasu na vozišču Slovenčeve ulice. Mašera-Spasićeva ulica trenutno ni opremljena s kolesarsko steza ali kolesarskim pasom, zato kolesarski promet poteka po robu vozišča. V sklopu rekonstrukcije Mašera-Spasićeve ulice so obojestransko načrtovane površine za pešce in kolesarje.

Po hodniku za pešce na vzhodni strani Slovenčeve ulice poteka Pot spominov in tovarištva (v nadaljnjem besedilu: POT), ki je zgodovinski spomenik kulturne dediščine ter zavarovano območje narave in območje naravne vrednote.

Do območja OPPN poteka priključna linija mestnega avtobusnega prometa številka 14 in sicer po Slovenčevi ulici. V smeri Center je najbližje postajališče nasproti trenutnega uvoza na območje OPPN, od zahodnega dela območja OPPN je oddaljeno približno 20 m. V smeri Savelj pa se najbližje postajališče nahaja severno od Tolstojeve ulice ob šolskem igrišču Osnovne šole Franceta Bevka. Od zahodnega dela območja OPPN je oddaljeno približno 80 m. Vzhodno od območja OPPN po Dunajski cesti poteka več linij mestnega avtobusnega prometa. Najbližji postajališči ob Dunajski cesti sta od vzhodnega dela območja OPPN oddaljeni približno 400 m v smeri Center in v smeri Črnuče.

V smeri sever-jug poteka zahodno od območja OPPN regionalna železniška proga za potniški in tovorni promet. Najbližje potniško postajališče je od zahodnega dela območja OPPN oddaljeno približno 280 m. Za izboljšanje dostopnosti peš in s kolesom je načrtovana peš povezava od trase POT do železniškega postajališča s prehodom za pešce preko Vodovodne ulice.

Na širšem območju je vzpostavljen sistem za javno izposojo koles. Najbližje postajališče mreže izposoje koles je jugozahodno od območja OPPN ob Slovenčevi ulici. Od območja OPPN, v oddaljenosti približno 150 m Od zahodnega dela območja OPPN je oddaljeno približno 150 m, od vzhodnega dela območja OPPN pa približno 350 m.

Za zagotavljanje čim bolj ustreznih pogojev za spodbujanje pešačenja, kolesarjenja, uporabe javnega potniškega prometa ter ostalih oblik trajnostne mobilnosti, je preko severnega dela območja OPPN v smeri vzhod-zahod, kot del neprekinjene povezovalne peš in kolesarske poti med Dunajsko cesto na vzhodu in Slovenčevo ulico na zahodu načrtovana peš in kolesarska pot. Peš in kolesarska pot bo doprinesla k varnejšemu in čistejšemu peš in kolesarskemu prometu. Vzhodno od območja OPPN peš in kolesarska pot poteka preko območja OPPN 374 do Dunajske ceste, na zahodni strani pa se priključuje na pločnik ob Slovenčevi ulici preko obstoječe tlakovane površine severozahodno od območja OPPN. Obstoječa tlakovana površina se nahaja v vplivnem območju trase POT, zato jo je treba ohraniti v obstoječih gabaritih.

Na južni strani območje OPPN, Mašera-Spasićeva ulica, meji na zavarovano območje nepremične kulturne dediščine in sicer gre za stavbno dediščino, ki jo predstavlja skupina stanovanjskih blokov v parku, trije bloki ob Mašera-Spasićevi ulici in dva bloka ob Glavarjevi ulici. Zahodno od območja OPPN, na vzhodni strani Slovenčeve ulice, poteka POT, ki predstavlja zgodovinski spomenik kulturne dediščine ter zavarovano območje narave in območje naravne vrednote.

Na zahodni del območje OPPN vpliva hrup Slovenčeve ulice. Območje OPPN se nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom, po podatkih OPN MOL ID pa se zahodni del območja OPPN nahaja v območju čezmerne obremenitve s hrupom za III. stopnjo varstva pred hrupom. Ker so v območja OPPN načrtovani tudi t.i. varovani prostori (stanovanja) so, na podlagi elaborata Strokovna ocena obremenitve s hrupom, Epi spektrum d.o.o., številka 2023-024, marec 2024, z OPPN določeni ukrepi za zaščito načrtovanih stavb pred hrupom ter ukrepi za zaščito okoliških stavb pred prekomernim hrupom zaradi načrtovane gradnje.

Severozahodno od območja OPPN se, v oddaljenosti približno 680 m, nahaja družba Butan plin, severozahodni del območja OPPN pa v vplivnem območju tveganja za nastanek industrijske nesreče.

Območje OPPN se nahaja na ožjem vodovarstvenem območju z manj strogim režimom varovanja. Pri posegih v območju OPPN je treba upoštevati predpis, ki ureja gradnjo na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja.

Območje OPPN se skladno z OPN MOL ID nahaja na območju »Visoka savska terasa«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo negativno vplivala na okolje in na sosednja območja in objekte. Na podlagi Geološko – geomehanskega elaborata, Elea iC d.o.o., št. načrta 230116-GG, oktober 2023 so z OPPN določeni ukrepi, da načrtovana gradnja ne bo negativno vplivala na okolje ter na sosednja območja in objekte.

Na severni strani območje OPPN meji na površine z eno in dvostanovanjskimi stavbami, na južni strani pa na površine z večstanovanjskimi stavbami. Vzhodno od območja OPPN je z OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod, načrtovana večstanovanjska pozidava. Od obstoječih in načrtovanih okoliških stanovanjskih stavb je treba zagotoviti odmike, določene z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – 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; (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID), vpliv na osončenje sosednjih stanovanjskih stavb je treba zagotoviti v okviru normativov OPN MOL ID.

V Slovenčevi ulici in Mašera-Spasićevi ulici potekajo obstoječa javna okoljska in energetska infrastruktura ter elektronska komunikacijska omrežja, ki omogočajo priključitev načrtovanih stavb. Načrtovani so ukinitev obstoječe transformatorske postaje TP0427 Modna oblačila, M. Spasića in gradnja dveh novih transformatorskih postaj, TP Nama in TP Labod, ter preureditev TP0049 Salus Nama, Mašera Spasića. TP0049 Salus, Nama, Mašera Spasića, ki napaja obstoječo stavbo SIQ, se ohrani. Ob severnem robu območja OPPN potekajo 10/20 kV kablovodi ter sekundarno vodovodno omrežje in telekomunikacijski optični vodi, ki potekajo tudi med obstoječo stavbo SIQ ter bivšo tekstilno tovarno. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je treba izven vplivnega območja gradnje prestaviti obstoječo z nameravano gradnjo povezano infrastrukturo. V sklopu rekonstrukcije Mašera-Spasićeve ulice je načrtovana tudi obnova javnega vodovodnega omrežja na dveh odsekih vzdolž ulice in na štirih odsekih v prečni smeri. Gospodarske javne infrastrukture načeloma ni dopustno umeščati v območje POT. Izvedba gospodarske javne infrastrukture je v območje POT dopustna le v prečni smeri, kadar je to potrebno zaradi navezovanja na obstoječo javno gospodarsko infrastrukturo v Slovenčevi ulici.

Potrebe po prostih mestih na področju predšolske vzgoje trenutno izpolnjujejo Vrtec Jelka na Glavarjevi ulici 18a v oddaljenosti približno 150 m južno od območja OPPN, Vrtec Ciciban na Šarhovi ulici 29 v oddaljenosti približno 350 m severovzhodno od območja OPPN ter drugi javni vrtci v MOL. Prosta mesta za osnovnošolske otroke iz načrtovanih večstanovanjskih stavb zagotavlja Osnovna šola Franceta Bevka na Ulici Pohorskega bataljona 1 v oddaljenosti približno 250 m severno od območja OPPN.

Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so prikazani v grafičnem načrtu 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 je bilo izdelanih več variantnih rešitev, ki so jih pripravili v dveh avtorskih skupinah:
skupina 1:
- Ofis arhitekti d.o.o.,
- Sada + Vuga d.o.o.,
- Triiije arhitekti d.o.o.,

skupina 2:
- Umetniško ustvarjanje, Aleksander Vujović s.p. in
- a2o2 arhitekti d.o.o.

Skupina 1 je zasnovo območja pripravila v treh variantah:
varianta 1 – terase,
varianta 2 – meandri in
varianta 3 – stolpiči.

Slika 3: 3D prikaz variantne rešitve 1- terase (izsek iz variantne rešitve avtorske skupine 1)

Slika 4: 3D prikaz variantne rešitve 2 – meandri (izsek iz variantne rešitve avtorske skupine 1)

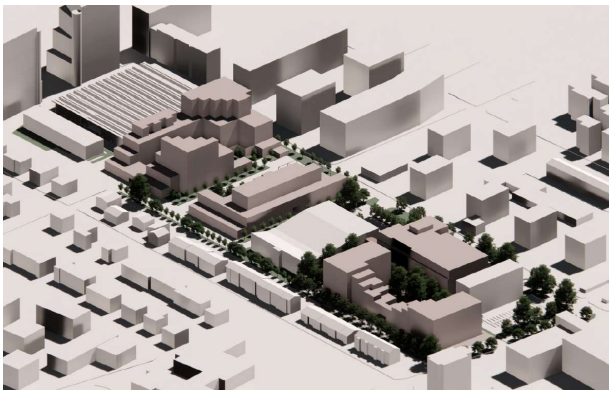
Slika 5: 3D prikaz variantne rešitve 3- stolpiči (izsek iz variantne rešitve avtorske skupine 1)

Slika 6: 3D prikaz variantne rešitve avtorske skupina 2

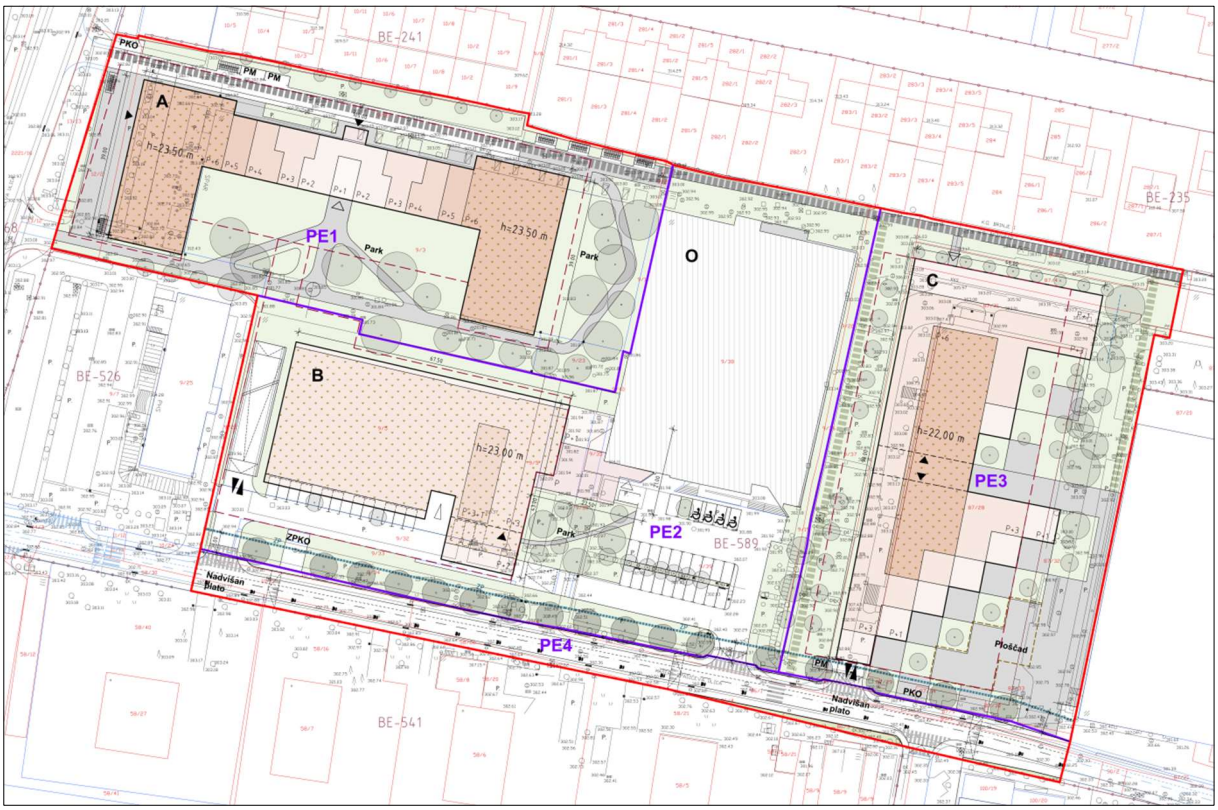
4.1.2. Sinteza variantnih rešitev

Kot strokovna podlaga za pripravo OPPN je bila izdelana sintezna rešitev, ki jo je pripravila skupina avtorjev:
- OFIS arhitekti d.o.o.
- Sadar + Vuga d.o.o. in
- Triiije arhitekti d.o.o.

Slika 7: 3D prikaz sintezne rešitve – pogled na območje z jugozahoda

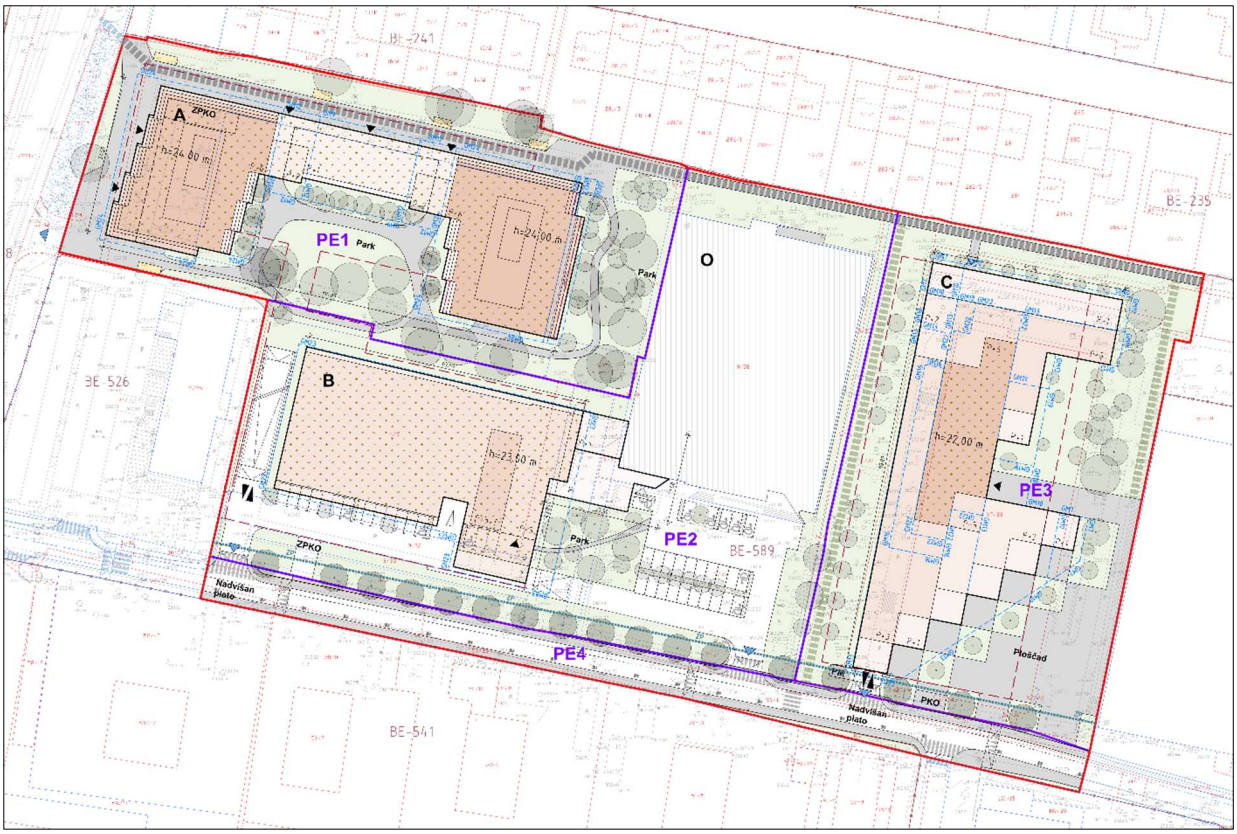


Slika 8: 3D prikaz sintezne rešitve – pogled na območje s severozahoda



Slika 9: Sintezna rešitev - situacija

V fazi izdelave dopolnjenega osnutka OPPN sta bila gabarita stavb A in C, zaradi zagotavljanja ustrezne osončenosti sosednjih obstoječih stanovanjskih stavb in načrtovanih večstanovanjskih stavb v OPPN 374, nekoliko preoblikovana.



Slika 10: Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe (faza dopolnjeni osnutek)

4.2. Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

4.2.1. Dopustni objekti in dejavnosti

V območju je načrtovana gradnja dveh večstanovanjskih stavb s spremljajočim programom v pritličju in poslovne stavbe ter izvedba pripadajočih ureditev. Obstoječa poslovna stavba podjetja SIQ se ohranja.

Območje OPPN je razdeljeno na štiri prostorski enoti:
- PE1 – površine, namenjene gradnji večstanovanjske stavbe s spremljajočim programom,
- PE2 – površine, namenjene gradnji poslovne stavbe in obstoječi poslovni stavbi z oznako O,
- PE3 – površine, namenjene gradnji večstanovanjske stavbe s spremljajočim programom, in
- PE4 – površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin.

V prostorskih enotah PE1 in PE3 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe, razen v pritličju ob Slovenčevi ulici;
- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem brez gledalcev;
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni in urbani vrtovi, parki, trgi;
- otroška igrišča.

V pritlični etaži stavb v prostorskih enotah PE1 in PE3 so dopustni tudi:
- 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;
- 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 dispanzerji, zdravstvene posvetovalnice in ambulante;
- 12650 Stavbe za šport: samo stavbe za šport, pretežno namenjene razvedrilu: telovadnice, centri za fitnes, jogo in aerobiko ipd., brez prostorov za gledalce;
- 12420 Garažne stavbe: samo kolesarnice.

V območju OPPN, v prostorski enoti PE1, trenutno deluje trgovina z osnovno preskrbo. Stavba z oznako R1, v kateri deluje trgovina je načrtovana za odstranitev. Skladno s petim odstavkom 97. člena OPN MOL ID je treba, v novem stanovanjskem naselju z več kot 300 stanovanji v primeru, da v oddaljenosti več kot 500 m ni trgovine z osnovno preskrbo, zagotoviti površine za tovrstne dejavnosti. Po odstranitvi obstoječe trgovine bi bila najbližja trgovina z osnovno preskrbo (Dunajska c, 109) od severozahodnega dela območja OPPN oddaljena približno 700 m, zato je v odloku določilo, da mora biti v prostorski enoti PE1 v delu pritličja ob Slovenčevi ulici najmanj 190 m^2 BTP namenjenih trgovski dejavnosti z osnovno preskrbo.

V kletnih etažah stavb v prostorskih enotah PE1 in PE3 so dopustni tudi:
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice;
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe, dopustne za potrebe osnovne dejavnosti objekta.

V prostorski enoti PE2 so dopustni naslednji objekti in dejavnosti:
- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev;
- 12201 Stavbe javne uprave;
- 12203 Druge poslovne stavbe;
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe;
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje;
- 12650 Stavbe za šport: samo stavbe za šport, pretežno namenjene razvedrilu: telovadnice, centri za fitnes, jogo in aerobiko ipd., brez prostorov za gledalce;
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže in kolesarnice;
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo skladiščne stavbe, dopustne za potrebe osnovne dejavnosti objekta.

V prostorski enoti PE4 so dopustni:
- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste: samo lokalne ceste in javne poti;
- pločniki in kolesarske steze;
- drevoredi.

V prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3 so dopustne tudi:
1. parkirne površine za osebna motorna vozila za lastne potrebe;
2. peš- in kolesarske poti ter dostopne ceste do objektov;
3. dostopi za funkcionalno ovirane osebe, gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic na obstoječih objektih;
4. parkovne površine, posamezna drevesa, površine za pešce, trgi, urbana oprema in biotopi;
5. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda, zaklonišči in objekti za zaščito, reševanje in pomoč ter evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov, ki so višji od 14 m;
6. naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), opazovalnice;
7. spominska, umetniška in podobna obeležja;
8. ograje, ki so dopustne samo za zagotavljanje varnosti in za potrebe gibalno oviranih (ob stopniščih, klančinah, terasah in podobnih dvignjenih površinah).

Na celotnem območju OPPN so dopustni komunalni objekti, vodi in naprave:
- za oskrbo s pitno in požarno vodo;
- za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode;
- za distribucijo zemeljskega plina;
- za javno razsvetljavo in semaforizacijo;
- za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV;
- za zagotavljanje elektronskih komunikacij: samo v podzemni izvedbi;
- zbiralnice ločenih frakcij odpadkov;
- objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so izvedeni v sklopu drugega objekta, ki ga je na območju dopustno graditi.

4.2.2. Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

Območje OPPN je trenutno pozidano. Z OPPN je načrtovana odstranitev vseh obstoječih objektov z izjemo poslovne stavbe SIQ, ki stoji v srednjem delu območja OPPN. Vzhodno, zahodno in jugozahodno od stavbe SIQ so načrtovane tri nove stavbe.

Severozahodni del območja OPPN predstavlja prostorska enota PE1, v kateri trenutno stoji trgovsko skladiščni objekt, ki je v OPPN označen z oznako R1. Objekt R1 je načrtovan za odstranitev. Na mestu odstranjenega objekta R1 je načrtovana nova gradnja večstanovanjske stavbe z oznako A (v nadaljnjem besedilu: stavba A). Pri umestitvi stavbe A v prostor, je treba upoštevati z OPPN določene gradbene meje nad in pod terenom ter odmik od severne parcelne meje, ki mora omogočati izvedbo peš in kolesarske povezave, vožnjo intervencijskih vozil in zagotovitev delovnih površin za gasilska vozila. Ker je v

zahodnem delu pritličja stavbe A načrtovana javna raba, mora biti prostor zahodno od stavbe A urejen tako, da s predprostori sosednjih stavb južno od stavbe A izven območja OPPN, tvori usklajeno celoto. Za potrebe stanovalcev stavbe A so na severni, južni in vzhodni strani načrtovane odprte bivalne površine z otroškimi igrišči ter prostorom za druženje in počitek stanovalcev – ozelenjeni park skladno s 1. odstavkom 13. člena odloka OPPN. Stavbo A sestavljajo višja volumna na vzhodni in zahodni strani ter nižji povezovalni del med njima.

V osrednjem delu območja OPPN je določena prostorska enota PE2. V prostorski enoti PE2 trenutno stojita dve stavbi. Stavba SIQ z oznako O (v nadaljnjem besedilu: stavba O) in skladiščni objekt z oznako R2, ki je umeščen jugozahodno od stavbe O in je z OPPN načrtovan za odstranitev. Na mestu odstranjenega objekta R2 je načrtovana poslovna stavba z oznako B (v nadaljnjem besedilu: stavba B). Pri umestitvi stavbe B v prostor, je treba upoštevati z OPPN določeno gradbeno mejo nad in pod terenom. Stavba B mora biti z daljšo stranico vzporedna z Mašera-Spasićevo ulico, na vzhodni strani pa se mora z nižjim povezovalnim delom dotikati obstoječe stavbe O in biti z njo tudi funkcionalno povezana. Ob Mašera-Spasičevi ulici je med obstoječim in na novo načrtovanim uvozom treba urediti zeleni pas z drevoredno zasaditvijo. Na južni in severni strani stavbe O sta obstoječi parkirišče, ki sta povezani preko servisne poti na vzhodni strani stavbe. Zaradi načrtovane vzpostavitve peš in kolesarske povezave preko severnega dela prostorske enote PE2 je severno parkirišče načrtovano za ukinitev. Za zagotavljanje zadostne velikosti zelenih površin na raščenem terenu, skladno z določili 1. odstavka 13. člena odloka OPPN, je treba ukiniti tudi servisno pot na vzhodni strani stavbe O in devet parkirnih mest na južnem parkirišču. Novo parkirišče je načrtovano na južni strani stavbe B. Med obstoječim in novim parkiriščem na južni strani prostorske enote PE2, je treba urediti park z visoko vegetacijo. Ozelenjeni park in zeleni pas ob Mašera-Spasićevi ulici morata biti urejena na raščenem terenu. Za dostop do kletnih etaž stavbe A in stavbe B je ob zahodni meji prostorske enote PE2 načrtovana skupna uvozno-izvozna klančina z navezavo na Mašera-Spasićevo ulico.

Na vzhodnem delu območja OPPN je določena prostorska enota PE3. V prostorski enoti PE3 trenutno stojita dve stavbi. V osrednjem delu prostorske enote PE3 stoji stavba bivše tekstilne tovarne z oznako R3, ob severni meji prostorske enote PE3 pa stoji stavba z oznako R4, v kateri deluje zasebni vrtec. Obe stavbi sta z OPPN načrtovani za odstranitev.
Na mestu odstranjene stavbe R3 je z OPPN načrtovana nova gradnja večstanovanjske stavbe z oznako C (v nadaljnjem besedilu: stavba C). Načrtovana stavba C je zasnovana kot stopničasto členjen volumen. Na severovzhodni in zahodni strani stavbe C so v glavnem načrtovane odprte bivalne površine za stanovanja z otroškimi igrišči ter prostorom za druženje in počitek stanovalcev. Na jugovzhodnem vogalu prostorske enote PE3 je načrtovana večja delno tlakovana, delno ozelenjena ploščad. V smeri sever-jug je vzdolž zahodne meje prostorske enote PE3 preko zelenih površin načrtovana peš povezava med severno povezovalno peš in kolesarsko potjo in površino za pešce ob Mašera-Spasićevi ulici. Ob južnem robu prostorske enote je načrtovana zasaditev visokih dreves, kot del drevoredne ureditve na severni strani Mašera-Spasičeve ulice.

Območje OPPN se na južni strani prometno navezuje na Mašera-Spasićevo ulico. Ohrani se obstoječi uvoz na parkirišče ob stavbi O, ostali obstoječi priključki na Mašera-Spasićevo ulico so načrtovani za ukinitev. Z OPPN sta načrtovana dva nova cestna priključka, eden ob zahodni meji območja OPPN za uvoz v podzemni garaži stavb A in B, drugi pa v območju prostorske enote PE3 za uvoz v kletno etažo pod stavbo C.
Na zahodni strani se območje OPPN prometno navezuje na Slovenčevo ulico. Ohrani se obstoječ cestni priključek za motorni promet in obstoječo peš povezavo na POT.

Za vzpostavitev kontinuirane peš in kolesarske povezave med Dunajsko cesto na vzhodu in Slovenčevo ulico na zahodu, je severno od načrtovanih stavb v smeri vzhod-zahod preko območja OPPN načrtovana peš in kolesarska pot, ki mora biti v dnevnem času javno dostopna.

Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 1. kletne etaže« in 4.4 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kletne etaže«, 4.5 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 3. kletne etaže«, 4.6 »Značilni prerezi in pogledi«.

4.3. Pogoji za gradnjo enostavnih in nezahtevnih objektov

Na območju OPPN je nad terenom dopustna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov v skladu s tem odlokom.

Pri umeščanju enostavnih in nezahtevnih objektov v prostor je treba upoštevati, da so lahko postavljeni znotraj gradbene meje nad terenom (v nadaljnjem besedilu: GM) in, pod pogoji določenimi pod b) in d) prve točke 51. člena odloka OPPN, tudi izven GM. Postavitev enostavnih in nezahtevnih objektom izven GM je dopustna pod naslednjimi pogoji:

- če so od sosednjega zemljišča oddaljeni najmanj 1 m,
- če so od sosednjega zemljišča oddaljeni manj kot 1 m in je za odmik pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča,
- če so od sosednjega zemljišča, ki predstavlja javno cesto oddaljeni najmanj 1,5 m,
- če so od sosednjega zemljišča ki predstavlja javno cesto oddaljeni manj kot 1,5 m in je za odmik pridobljeno soglasje Mestne uprave MOL, pristojne za promet.

Postavitev enostavnih in nezahtevnih objektov izven GM je dopustno le, če so zagotovljene zelene površine v skladu s 13. členom odloka OPPN.

Ne glede na določila prejšnjega odstavka je varovalno ograjo na severni, vzhodni in zahodni strani prostorske enote PE2 dopustno postaviti največ do meje sosednjih zemljišč, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče. S pisnim soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa je varovalno ograjo dopustno postaviti tudi na parcelno mejo.

Objekte za oglaševanje za lastne potrebe je dopustno postaviti v prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3. V prostorski enoti PE1 so lahko postavljeni le na zahodni in severni fasadi stavbe A in na zahodnem delu prostorske enote. V prostorskih enotah PE2 in PE3 na južni strani ne smejo segati v območje zelenega pasu ob Mašera-Spasićevi ulici, z izjemo zastav ob uvozu na gradbeno parcelo GPB. Oblikovno morajo biti prilagojeni značaju načrtovane stavbe v posamezni prostorski enoti.

4.4. Pogoji za oblikovanje objektov

Z 12. členom odloka so določeni pogoji za oblikovanje objektov.

Fasade stavb morajo biti zasnovane sodobno ter grajene iz kakovostnih in trajnih materialov. Barve fasad morajo biti neizstopajoče, žive ali fluorescentne barve niso dopustne.

Za oblikovanje strehe so povzeta določila iz OPN MOL ID, ki določajo da mora biti pri strehah s površino več kot 400 m^2 (brez svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih, za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi), vsaj 75 % površine strehe urejenih kot zelena streha, vendar ne manj kot 400 m^2. Pri zasnovi stavb je treba upoštevati tudi podnebne spremembe ter jih prilagoditi na prisotnost padavinske in morebitne talne vode.

Strehe stavb morajo biti ravne ali pod blagim naklonom, v terasnem delu pohodne ali zazelenjene. Nad najvišjo etažo je pri vseh stavbah, pri stavbi B pa tudi nad zadnjo tipično etažo, treba urediti zeleno streho, razen v območju svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih, za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi. Tehnične naprave na strehah so dopustne le na strehi zadnje etaže in morajo biti oblikovno zastrte, klimatske naprave pa morajo biti izvedene brez zunanje enote ali tako, da zunanja enota na ulični fasadi objekta ni vidna. Namestitev klimatskih naprav je dopustna v objektu, na strehi, balkonih in ložah stavb ali kot sestavni del oblikovane fasade.

Klet pod stavbami mora biti načrtovana in izvedena tako, da vdor talne vode ter površinske vode z zunanjih površin ob stavbah v kletne prostore ni mogoč.

Z OPPN so določeni tudi odmiki med fasadami stavb in delov stavb v skladu z določili 21. odstavka 24. člena OPN MOL ID.

Za oblikovanje stavbe A so v OPPN določeni dodatni pogoji. Tlorisna zasnova stavbe je v obliki črke U. Glavni vhodi v stanovanjski del stavbe so na severni strani stavbe. Ograje lož in balkonov morajo biti oblikovane enotno. Fasade stavbe A ali delov stavbe A, na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, morajo biti od sosednjih stavb oddaljene za višino višje stavbe oziroma njenega dela, kar pa ne velja za odmike med vogali stavb oziroma delov stavb.

V fazi idejne zasnove je stavba A zasnovana tako, da pritličje dve pasaži delita na vzhodni, srednji in zahodni del. Vzhodni in zahodni del sta dostopna iz pasaže, stanovanja v pritličju srednjega dela stavbe A pa so dostopna neposredno s parterja. Na severni in zahodni strani nadstropne etaže segajo preko pritličja tako, da se v nivoju pritličja oblikuje arkadni hodnik.

Za oblikovanje stavbe B so v OPPN določeni dodatni pogoji. Stavba je nad nivojem terena sestavljena iz dveh med seboj povezanih delov, glavne stavbe in povezovalnega dela. Glavna stavba je na južni strani horizontalno in vertikalno členjena. Terasna etaža mora biti od ravnine severne in južne fasade za najmanj 4 m umaknjena v notranjost, njena bruto tlorisna površina (v nadaljnjem besedilu: BTP) pa ne sme preseči 50 % BTP zadnje etaže pod vencem stavbe. Z OPN MOL ID je na območju določena tipologija V (visoka prostostoječa stavba), vendar je skladno s tretjim odstavkom 15. člena OPN MOL ID za nestanovanjske stavbe dopusten tudi tip objekta C, za objekte velikega merila in tehnološke objekte pa tudi tip objekta F. Po izgradnji stavbe B bosta stavbi O in B povezani v eno celoto, tip stavbe bo C – stavba s svojstveno oblikovno in zazidalno zasnovo.

Za oblikovanje stavbe C so v OPPN določeni dodatni pogoji. Stavba mora biti stopničasto členjena, z višino se stavbni volumen postopoma odmika od zunanjega oboda v nižjih etažah. Glavna vhod v stanovanjski del stavbe je na vzhodni strani stavbe. Ograje lož in balkonov morajo biti oblikovane enotno.

V natečajni rešitvi je v nivoju pritličja stavba C s pasažo deljena na severni in južni del. Vhod v posamezni del stavbe je iz pasaže.

Potek GM ob stavbi C v celoti ne zagotavlja ustreznih odmikom med fasadami delov stavbe C, zato je treba pri oblikovanju stavbe C zagotoviti naslednje odmike med fasadami delov stavbe C:

- na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), so odmiki najmanj enaki ali večji od polovice višine višjega dela stavbe, merjene do njegovega venca,

- na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, so odmiki najmanj enaki ali večji od višine višjega dela stavbe, merjene do njegovega venca,
- odmik med deli stavbe je najkrajša razdalja med fasadama, pri čemer se upoštevajo najbolj izpostavljeni deli objekta (npr. napušč, konzolna konstrukcija, balkon).

Navedenih odmikov med fasadami delov stavbe C pa ni treba zagotavljati med vogali delov stavbe C.

4.5. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin

4.5.1. Povzetek usmeritev iz OPN MOL ID

Pri oblikovanju zunanjih površin je treba upoštevati določila iz OPN MOL ID glede zagotavljanja odprtih bivalnih površin (OBP) in zelenih površin v območju OPPN.

Z OPN MOL ID je za EUP BE-589 za stanovanjske stavbe določen faktor odprtih bivalnih površin (FBP) FBP = 30 %, vendar ne manj kot 15 m^2 odprtih bivalnih površin na stanovanje. OBP vključujejo 50 % zelenih površin na raščenem 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 raščenem terenu. V sklopu odprtih bivalnih površin mora biti zagotovljenih na vsako stanovanje najmanj 7,50 m^2 površin, namenjenih za otroško igrišče in najmanj 5,00 m^2 površin za rekreacijo in druženje stanovalcev.

Z OPN MOL ID je za EUP BE-589 za nestanovanjske stavbe določen faktor zelenih površin (FZP) FZP = 20%.

V objektu, v katerem so poleg stanovanj tudi nestanovanjske dejavnosti, se pri izračunu zelenih površin upošteva seštevek deležev FBP stanovanjskih in FZP ostalih površin.

OPN MOL ID določa, da je FBP razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno površino gradbene parcele stavbe s stanovanji, FZP pa razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu in celotno površino gradbene parcele nestanovanjske stavbe,.

Z OPN MOL ID je določeno tudi, da je treba na gradbenih parcelah na raščenem terenu v območjih z namensko rabo CU zasaditi:
- za stanovanjske stavbe: vsaj 25 dreves/ha,
- za nestanovanjske stavbe: vsaj 15 dreves/ha.

4.5.2. Zagotavljanje FBP in FZP ter dreves z OPPN

Območje za izračun FBP in FZP

Skladno z 93. členom OPN MOL ID se FZP in FBP v območjih, ki se urejajo z 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.

Celotno območje EUP BE-589 zajema naslednje parcele, namenjene gradnji stavb in urejanju lokalne ceste:

Oznaka parcele v OPPN	**Namembnost parcele**	**Površina parcele (m^2)**	**Površina za izračun FBP in FZP (m^2)**
GPA	Gradbena parcela stavbe A	7.898	7.898
GPB	Gradbena parcela stavb O in B	11.288	11.288
GPC	Gradbena parcela stavbe C	8.247	8.247
PC	Gradbena parcela lokalne ceste – Mašera-Spasićeva ulica	2.129	
skupaj		**29.562**	**27.433**

Tabela 1: Površina za izračun FBP in FZP

Pri izračunu FZP in FBP je upoštevana površina parcel znotraj EUP BE-589, brez parcele PC, ki je v OPPN določena kot parcela lokalne krajevne ceste (LK) in predstavlja parcelo, namenjeno javnemu dobru.

Izračun potrebnih površin za zagotavljanje FBP in FZP v skladu z OPN MOL ID

V območju OPPN sta načrtovani dve večstanovanjski stavbi (stavbi A in C) z dopustnim nestanovanjskim programom v pritlični etaži ter poslovna stavba B. Obstoječa stavba O ima poslovno namembnost. Skladno z normativi OPN MOL ID je v območju

OPPN treba zagotoviti zadostne odprte bivalne površine (OBP) za stanovanja in zelene površine (ZP) za nestanovanjske programe.

Za stavbi A in C je prikazan izračun OBP/ZP za dva skrajna primera.

Stavba A

Primer A1
Pri izračunu OBP/ZP je upoštevano:
- površina zemljišča za izračun znaša 7.898 m^2 (gradbena parcela stavbe A – GPA),
- 15.810 m^2 BTP nad terenom je namenjenih za stanovanja,
- 190 m^2 BTP nad terenom je namenjenih nestanovanjskim dejavnostim (minimalna z OPPN zahtevana nestanovanjska površina),
- razmerje stanovanjske/nestanovanjske površine je 99 : 1.

Glede na navedeno se zahtevan minimalni delež FBP preračuna na 99 % površine zemljišča, zahtevan minimalni delež FZP pa na 1% površine zemljišča.

Primer A2
Pri izračunu OBP/ZP je upoštevano:
- površina zemljišča za izračun znaša 7.898 m^2 (gradbena parcela stavbe A – GPA),
- 13.600 m^2 BTP nad terenom je namenjenih za stanovanja,
- 2.400 m^2 BTP nad terenom (celotno pritličje) je namenjenih nestanovanjskim dejavnostim,
- razmerje stanovanjske/nestanovanjske površine je 85 : 15.

Glede na navedeno se zahtevan minimalni delež FBP preračuna na 85 % površine zemljišča, zahtevan minimalni delež FZP pa na 15% površine zemljišča.

	A	B	C=AxB	D=Cx50%	E	F=CxE
	površina za izračun (m^2)	zahtevan min. delež FBP/FZP	min. površina OBP/ZP (m^2)	tlakovano največ (m^2)	zahtevan min. delež raščenega terena od deleža FBP/FZP	raščen teren min. (m^2)
Primer A1						
Računska površina – stanovanjski del (99 %)	7.809	30 %	**2.343**	1.171	50 %	**1.171**
Računska površina – nestanovanjski del (1 %)	89	20 %	**18**	0	100 %	**18**
Površina skupaj (100 %)	7.898		**2.361**	1.171		**1.189**
Primer A2						
Računska površina – stanovanjski del (85 %)	6.713	30 %	**2.014**	1.007	50 %	**1.007**
Računska površina – nestanovanjski del (15 %)	1.185	20 %	**237**	0	100 %	**237**
Površina skupaj (100 %)	7.898					**1.244**

Tabela 2: Izračun OBP/ZP po OPN MOL ID za stavbo A (dva skrajna primera)

Stavba C

Primer C1
Pri izračunu je upoštevano:
- površina zemljišča za izračun znaša 8.247 m^2 (gradbena parcela stavbe C – GPC),
- v stavbi C ne bo nestanovanjskih dejavnosti, celotna stavba C je namenjena stanovanjem.

Primer C2
Pri izračunu je upoštevano:
- površina zemljišča za izračun znaša 8.247 m^2 (gradbena parcela stavbe C – GPC),
- 10.100 m^2 BTP nad terenom je namenjenih za stanovanja,
- 2.800 m^2 BTP nad terenom (celotno pritličje) je namenjenih nestanovanjskim dejavnostim,
- razmerje stanovanjske/nestanovanjske površine je 78 : 22.

Glede na navedeno se zahtevan minimalni delež FBP preračuna na 78 % površine zemljišča, zahtevan minimalni delež FZP pa na 22% površine zemljišča.

	A	B	C=AxB	D=Cx50%	E	F=CxE
	površina za izračun (m^2)	zahtevan min. delež FBP/FZP	površina (m^2)	tlakovano največ (m^2)	zahtevan min. delež raščenega terena od deleža FBP/FZP	raščen teren min. (m^2)
Primer C1						
Računska površina – stanovanjski del (100 %)	8.247	30 %	**2.474**	1.237	50 %	**1.237**
Računska površina – nestanovanjski del (0 %)	0	20 %	**0**	0	100 %	**0**
Površina skupaj (100 %)	8.247					**1.237**
Primer C2						
Računska površina – stanovanjski del (78 %)	6.457	30 %	**1.937**	969	50 %	**969**
Računska površina – nestanovanjski del (22 %)	1.790	20 %	**358**	0	100 %	**358**
Površina skupaj (100 %)	8.247					**1.327**

Tabela 3: Izračun OBP/ZP po OPN MOL ID za stavbo C (dva skrajna primera)

Izračun ZP na raščenem terenu za nestanovanjski stavbi O in B:

oznaka gradbene parcele v OPPN	površina gradbene parcele (m^2)	zahtevan min. delež ZP na raščenem terenu	površina (m^2)
GPB	11.288	20 %	**2.258**

Tabela 4: Izračun ZP po OPN MOL ID za stavbi O in B

Zagotavljanje FBP in FZP z OPPN

V 13. členu odloka OPPN so zahteve glede zagotavljanja FBP in FZP izražene numerično. Pojmi, odprte bivalne površine, zelene površine in raščen teren, so definirani v skladu z določili OPN MOL ID. Je pa z OPPN določeno, da se v zahtevano kvoto zelenih površin na raščenem terenu lahko štejejo le zelene površine na raščenem terenu, katerih sklenjena površina znaša najmanj 100 m^2 in so široke najmanj 3 m v prostorskih enotah PE1 in PE3 oziroma 2 m v prostorski enoti PE2.

Utemeljitev določil glede zagotavljanja FBP in FZP iz 13. člena OPPN je naslednja:

Opis	Zahteva iz OPN MOL ID v m² (povzeto iz tabele 1)	Zahtevana površina iz OPPN v m² (povzeto iz 13. člena odloka)	Prikazana površina v grafičnih prilogah OPPN (m²)
OBP za stanovanja in ZP za nestanovanjski program			
Stavba A			
Primer A1: OBP (stavba A z minimalno zahtevano nestanovanjsko površino 190 m²)	min. 2.343	min. 2.400	3.552
Primer A2: OBP (stavba A z nestanovanjskimi dejavnostmi v celem pritličju)	min. 2.014		
Primer A1: OBP in ZP na raščenem terenu (stavba A z minimalno zahtevano nestanovanjsko površino 190 m²)	min. 1.189	min. 1.300	1.889
Primer A2: OBP in ZP na raščenem terenu (stavba A z nestanovanjskimi dejavnostmi v celem pritličju)	min. 1.244		

Tabela 5: Zagotavljanje OBP / ZP v območju OPPN za stavbo A

Opis	Zahteva iz OPN MOL ID v m² (povzeto iz tabele 2)	Zahtevana površina iz OPPN v m² (povzeto iz 13. člena odloka)	Prikazana površina v grafičnih prilogah OPPN (m²)
Stavba C			
Primer C1: OBP (stavba C brez nestanovanjskih dejavnosti)	min. 2.474	min. 2.500	3.904
Primer C2: OBP (stavba C z nestanovanjskimi dejavnostmi v celotnem pritličju)	min. 1.937		
Primer C1: OBP na raščenem terenu (stavba C brez nestanovanjskih dejavnosti)	min. 1.237	min. 1.350	1.403
Primer C2: OBP in ZP na raščenem terenu (stavbe C z nestanovanjskimi dejavnostmi v celotnem pritličju)	min. 1.327		

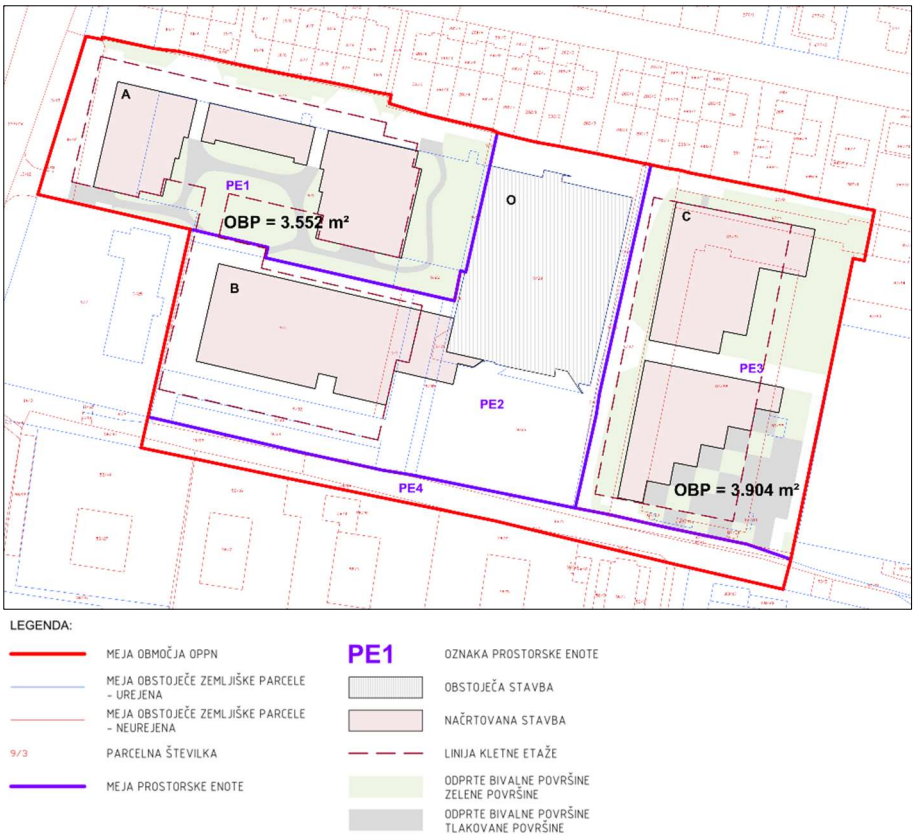
Tabela 6: Zagotavljanje OBP / ZP v območju OPPN za stavbo C

Opis	Zahteva iz OPN MOL ID v m² (povzeto iz tabele 3)	Zahtevana površina iz OPPN v m² (povzeto iz 13. člena odloka)	Prikazana površina v grafičnih prilogah OPPN (m²)
Stavbi O in B			
ZP na raščenem terenu	min. 2.258	min. 2.260	2.277

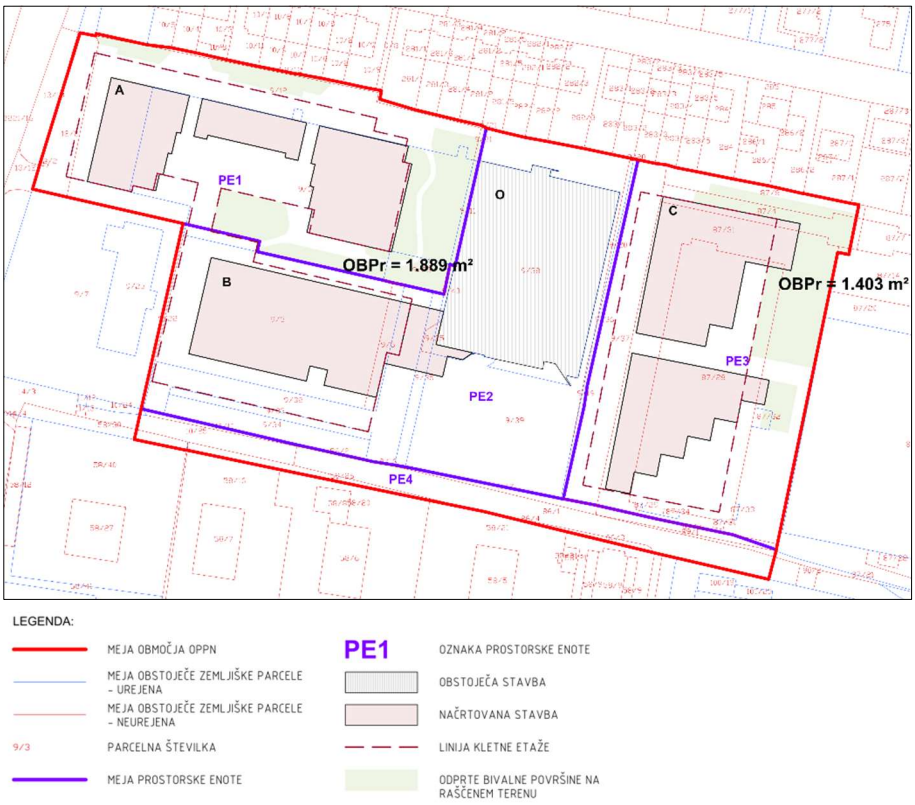
Tabela 7: Zagotavljanje ZP v območju OPPN za stavbi O in B

Kot je razvidno iz tabel 4, 5 in 6, sta v OPPN dosežena zahtevana FBP in FZP. S površino 2.400 m² OBP, določeno z odlokom za stavbo A, in s površino 2.500 m² OBP, določeno z odlokom za stavbo C, je tudi presežena kvota OBP po normativu 15,00 m² OBP na stanovanje, ki bi bila pri največjem dopustnem številu 150 stanovanj v stavbi A in 100 stanovanj v stavbi C izpolnjena že z 2.250 m² (150 x 15 m² = 2.250 m²) za stavbo A in 1.500 m² (100 x 15 m² = 1.500 m²) za stavo C. V OPPN zato delež odprtih bivalnih površin na stanovanje ni določen.

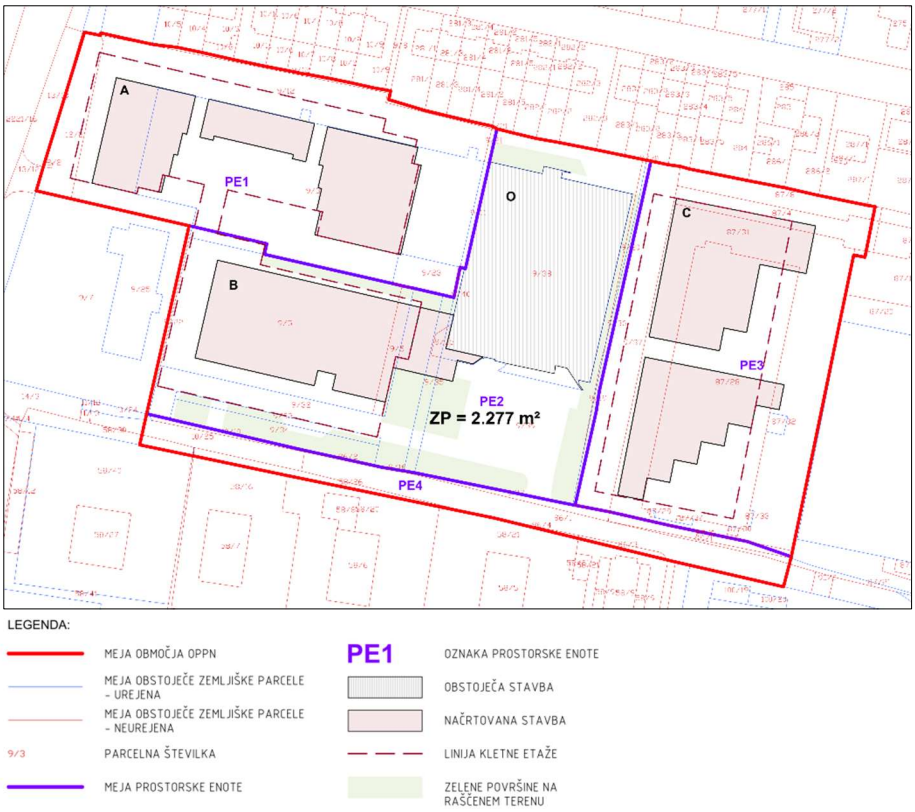
Na gradbenih parcelah stavb A in C pa je treba, v skladu z normativi OPN MOL ID v sklopu OBP zagotoviti najmanj 7,50 m² površin, namenjenih igri otrok, na stanovanje. Skupaj je to pri največjem dopustnem številu stanovanj za stavbo A 1.125 m² (150 x 7,5 m² = 1.125) za stavbo C pa 750 m² (100 x 7,5 m² = 750 m²). Površine za igro otrok je za stavbo A možno zagotoviti v ozelenjenem parku na južni strani stavbe, za stavbo C pa na vzhodni in zahodni (izven območja intervencijskih poti) strani stavbe.



Slika 11: Prikaz zagotavljanja OBP v grafičnem delu OPPN (za stavbi A in C)



Slika 12: Prikaz zagotavljanja OBP na raščenem terenu v grafičnem delu OPPN (za stavbi A in C)



Slika 13: Prikaz zagotavljanja FZP za stavbi O in B v grafičnem delu OPPN

Izpolnjevanje zahtev glede zagotavljanja FBP in FZP bo treba prikazati v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (v nadaljnjem besedilu: DGD), ko bo izdelan podrobnejši načrt zunanje ureditve. V grafičnem delu OPPN je prikazana ena od možnih rešitev, ki izpolnjuje zahteve, glede zagotavljanja FBP in FZP, podane v odloku. V fazi DGD so možne tudi druge variante pod pogojem, da bodo upoštevani vsi pogoji, navedeni v 13. členu odloka OPPN.

Izračun potrebnega števila dreves v skladu z OPN MOL ID

Za stavbi A in C je prikazan izračun števila dreves za dva skrajna primera.

Primer A
Pri izračunu št. dreves je upoštevano:
za stavbo A:
- površina zemljišča za izračun znaša 7.898 m^2,
- načrtovane so stanovanjske dejavnosti (15.810 m^2 BTP nad terenom) in nestanovanjske dejavnosti (190 m^2 BTP nad terenom) v razmerju 99 % : 1 %. Zahtevano število dreves/ha za stanovanjske dejavnosti se zato preračuna na 99 % površine zemljišča, zahtevano število dreves/ha za nestanovanjske dejavnosti pa na 1 % površine zemljišča.

za stavbo C:
- površina zemljišča za izračun znaša 8.247 m^2,
- v večstanovanjski stavbi ne bo nestanovanjskih dejavnosti.

	A	B	C=AxB / 10.000
	površina za izračun (m^2)	zahtevano min. število dreves/ha po OPN MOL ID	min. št. dreves/gradbeno parcelo stavbe
Stavba A			
Računska površina – stanovanjski del (99 %)	7.809	25	20
Računska površina – nestanovanjski del (1 %)	89	15	1
Površina skupaj (100 %)	7.898		**21**
Stavbi O in B			
Površina gradbene parcele stavb O in B	11.288	15	**17**

Stavba C			
Računska površina – stanovanjski del (100 %)	8.247	25	21
Računska površina – nestanovanjski del (0 %)	0	0	0
Površina skupaj (100 %)	8.247		**21**
Skupaj v območju OPPN			**59**

Tabela 8: Izračun števila dreves po OPN MOL ID za območje OPPN – primer A

Primer B

Pri izračunu št. dreves je bilo upoštevano:

za stavbo A:

- površina zemljišča za izračun znaša 7.898 m^2,
- načrtovane so stanovanjske dejavnosti (13.600 m^2 BTP nad terenom) in nestanovanjske dejavnosti (2.400 m^2 BTP nad terenom) v razmerju 85 % : 15 %. Zahtevano število dreves/ha za stanovanjske dejavnosti se zato preračuna na 85 % površine zemljišča, zahtevano število dreves/ha za nestanovanjske dejavnosti pa na 15 % površine zemljišča.

za stavbo C:

- površina zemljišča za izračun znaša 8.247 m^2,
- načrtovane so stanovanjske dejavnosti (10.100 m^2 BTP nad terenom) in nestanovanjske dejavnosti (2.800 m^2 BTP nad terenom) v razmerju 78 % : 22 %. Zahtevano število dreves/ha za stanovanjske dejavnosti se zato preračuna na 78 % površine zemljišča, zahtevano število dreves/ha za nestanovanjske dejavnosti pa na 22 % površine zemljišča.

	A	B	C=AxB / 10.000
	površina za izračun (m^2)	zahtevano min. število dreves/ha po OPN MOL ID	min. št. dreves/gradbeno parcelo stavbe
Stavba A			
Računska površina – stanovanjski del (85 %)	6.713	25	17
Računska površina – nestanovanjski del (15 %)	1.185	15	2
Površina skupaj (100 %)	7.898		**19**
Stavbi O in B			
Površina gradbene parcele stavb O in B	11.288	15	**17**
Stavba C			
Računska površina – stanovanjski del (78 %)	6.457	25	17
Računska površina – nestanovanjski del (22 %)	1.790	15	3
Površina skupaj (100 %)	8.247		**20**
Skupaj v območju OPPN			**56**

Tabela 9: Izračun števila dreves po OPN MOL ID za območje OPPN – primer B

Zagotavljanje zadostnega števila dreves z OPPN

	Zahtevano št. dreves iz OPN MOL ID (povzeto iz zgornje preglednice)	Zahtevano št. dreves iz OPPN (povzeto iz 13. člena odloka)	Prikazano št. dreves v grafičnih prilogah OPPN
Stavba A			
nestanovanjske dejavnosti – 190 m^2 BTP	21	21	< 30
nestanovanjske dejavnosti – 2.400 m^2 BTP	19		
Stavbi O in B	17	17	25
Stavba C			
brez nestanovanjskih dejavnosti	21	21	26
z nestanovanjskimi dejavnostmi – 2.800 m^2 BTP	20		
Skupaj v območju OPPN		**58**	**< 81**

Tabela 10: Zagotavljanje dreves v območju OPPN

Kot je razvidno iz tabele 9, je v OPPN doseženo zahtevano število dreves. Do 30 % dreves je dopustno nadomestiti z visokimi grmovnicami, pri zasaditvah pa morajo biti uporabljena drevesa, z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in višino debla več kot 2,20 m. Končna višina dreves mora biti vsaj 10 m. Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve ter predvidene podnebne spremembe.

Pri oblikovanju zunanjih površin je treba upoštevati tudi, da:
- morajo biti zunanje površine urejene na način, ki omogoča dostop funkcionalno oviranim ljudem;
- je kot ukrep za zmanjšanje odtoka padavinske vode, treba za tlakovane ureditve na stiku z raščenim terenom uporabljati porozne materiale ali na drug način zagotoviti vodoprepustnost tlakovane površine;
- mora biti severna povezovalna peš in kolesarska pot široka najmanj 2 m, saj mora omogočati nemoteno hojo pešcev in vožnjo kolesarjev;
- so oporni zidovi le izjemoma dopustni, praviloma pa je treba višinske razlike terena premostiti z ozelenjenimi brežinami. Če je oporen zid treba izvesti, je lahko visok do 0,4 m;
- je skladno z OPN MOL ID ob Mašera-Spasićevi ulici načrtovan enostranski drevored. Zaradi prostorske stiske v prostorski enoti PE4, ki je namenjena urejanju lokalne ceste in obcestnih površin, je treba drevored urediti v prostorski enoti PE2. Za ta namen je ob Mašera-Spasićevi ulici načrtovan najmanj 5 m širok zeleni pas z drevoredom. V zelenem pasu je dopustno urediti zbirna in prevzemna mesta za komunalne odpadke, parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje ob stavbi C in prometne navezave na Mašera-Spasićevo ulico ter v prostorski enoti PE2 postaviti varovalno ograjo;
- na severni strani stavbe O mora biti varovalna ograja izvedena na način, ki omogoča peš in kolesarski prehod po načrtovani povezovalni peš in kolesarski poti ter vožnjo intervencijskih vozil in postavitev delovne površine za gasilce. Ograja mora biti transparentna izvedena v lahki konstrukciji. Dopustna višina varovalne ograje je do 2,2 m,
- je skladno z OPN MOL ID treba parkirna mesta na terenu ozeleniti. Na vsaka štiri parkirna mesta je treba zasaditi najmanj eno visokoraslo drevo, nadomeščanje dreves z grmovnicami pa v tem primeru ni dopustno. Drevesa, ki jih je treba zasaditi za senčenje parkirnih mest se ne štejejo v števila iz. 13. točke 13. člena odloka OPPN in
- je za senčenje zunanjih površin v območju OPPN dopustna postavitev ozelenjenih pergol z višino do 3 m, pri čemer morajo biti pergole znotraj prostorske enote enotno oblikovane ter

ostale pogoje določene v 13. členu odloka OPPN.

Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

4.6. Tlorisni gabariti

Z OPPN so določeni tlorisni gabariti, ki obsegajo vse dele stavbe nad terenom, vključno z ložami in balkoni ter fasadno oblogo, brez napuščev in konzolnih nadstreškov nad vhodi.

Tlorisni gabariti nad terenom so:
a) stavba A:
– dolžina okvirno 110 m;
– širina okvirno 37,5 m;
b) stavba B:
glavna stavba:
– dolžina okvirno 67,5 m;
– širina okvirno 43 m;
povezovalni del:
– dolžina okvirno 27,5 m;
– širina okvirno 21 m;
c) stavba C:
– dolžina okvirno 46 m;
– širina okvirno 98 m.

Določene so tudi gradbene meje nad nivojem terena (v nadaljnjem besedilu: GM) in gradbene meje pod zemljo (v nadaljnjem besedilu: GMz), znotraj katerih lahko tlorisni gabariti stavb odstopajo.

GM so črte, ki jih načrtovane stavbe in deli stavb ne smejo preseči, lahko pa se jih dotikajo ali pa so od njih odmaknjeni v notranjost gradbene parcele. GM lahko, pri stavbah A in C, presegajo le terase na strehi predhodne etaže, če so ograjene s transparentno ali prosojno ograjo, ki je od roba fasade predhodne etaže odmaknjena najmanj 1,00 m. GM določajo največje dopustne tlorisne gabarite posameznega dela stavb glede na višino:
– GM7 za dele stavbe C z dopustno višino do 7 m,
– GM9 za dele stavbe A z dopustno višino do 9 m,
– GM10 za dele stavbe C z dopustno višino do 10 m,

- GM 12 za dele stavbe A z dopustno višino do 12 m,
- GM13 za dele stavbe C z dopustno višino do 13 m,
- GM16 za dele stavbe C z dopustno višino do 16 m,
- GM19 za dele stavbe C z dopustno višino do 19 m,
- GM20 za dele stavbe A z dopustno višino do 20 m,
- GM22 za dele stavbe C z dopustno višino do 22 m,
- GM23 za dele stavb A in B z dopustno višino do 23 m,
- GM24 za dele stavbe A z dopustno višino do 24 m.

Zunanje GM in GMz so določene na način, da so upoštevana določila glede odmikov iz 24. člena odloka OPN MOL ID, ki veljajo za stavbe tipa V in C, višje od 14,00 m. Pri določitvi potekov zunanjih GM in GMz so bili upoštevani zahtevani minimalni odmiki od sosednjih zemljišč, za katere soglasje mejaša ni potrebno (odmik najmanj 5,00 m nad terenom in najmanj 3,00 m pod terenom), z izjemo poteka GMz na zahodni strani stavbe B, kjer GMz poteka 1,50 m od meje gradbene parcele stavb O in B, za kar si je investitor pridobil ustrezno soglasje mejaša. Pri določitvi potekov GM so bili upoštevani tudi zahtevani odmiki med fasadami stavb in delov stavb. Upoštevana je bila orientacija bivalnih prostorov in s tem pogojen odmik od obstoječih in načrtovanih stavb tipa V oziroma C.

V okviru dopustnih odstopanj je izven GM dopustno graditi povezovalni del stavbe B. Prav tako je izven GM dopustno postaviti objekt, namenjen zbiranju in prevzemu komunalnih odpadkov za potrebe stavbe B, ki se zaradi načrtovane velikosti ne uvršča med enostavne objekte, ampak med manj zahtevne objekte, pod pogojem, da je oddaljen najmanj 5 m od sosednjega zemljišča oziroma 3 m, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča, in najmanj 5 m od javne ceste oziroma manj, če je pridobljeno soglasje Mestne uprave MOL, pristojne za promet.

V okviru dopustnih odstopanj lahko preko GMz segajo izhod iz zaklonišča ter posegi oziroma ukrepi za zaščito gradbene jame, če so oddaljeni najmanj 3 m od sosednjega zemljišča oziroma manj, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča. Če posegi oziroma ukrepi za zaščito gradbene jame segajo na sosednja zemljišča, je treba za izvajanje pridobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča.

Tlorisne dimenzije stavb so okvirno določene v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«.

Lega stavb ter potek GM7, GM9, GM10, GM12, GM13, GM16, GM19, GM20, GM22, GM23, GM24 in GMz so s točkami v državnem koordinatnem sistemu D96/TM določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«, v katerem so navedene tudi geokoordinate točk.

4.7. Preveritev in utemeljitev faktorja zazidanosti v območju OPPN

Skladno z določili OPN MOL ID je faktor zazidanosti (v nadaljnjem besedilu: FZ) razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino gradbene parcele

Območje za izračun FZ

Z OPN MOL ID je za EUP BE-589 določen največji dopusten faktor zazidanosti zemljišča FZ = 50%. Skladno z 93. členom OPN MOL ID se FZ 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.

Celotno območje EUP BE-589 zajema naslednje parcele, namenjene gradnji stavb in urejanju lokalne ceste:

Oznaka parcele v OPPN	Namembnost parcele	Površina parcele (m^2)	Površina za izračun FZ (m^2)
GPA	Gradbena parcela stavbe A	7.898	7.898
GPB	Gradbeni parceli stavbe B	11.288	11.288
GPC	Gradbena parcela stavbe C	8.247	8.247
PC	Gradbena parcela lokalne ceste – Mašera-Spasićeva ulica	2.129	
skupaj		**29.562**	**27.433**

Tabela 11: Površina parcel v območju OPPN, ki so zajete v izračun FZ

Pri izračunu FZ je upoštevana površina parcel znotraj EUP BE-589, brez parcele PC, ki je v OPPN določena kot parcela lokalne krajevne ceste (LK) in predstavlja parcelo, namenjeno javnemu dobru.

Izračun dopustne zazidane površine v skladu z OPN MOL ID

Oznaka gradbene parcele v OPPN	Površina za izračun zazidane površine (m²)	Dopustni FZ (največ)	Zazidana površina v m² (največ)
GPA	7.898	50 %	3.949
GPB	11.288		5.644
GPC	8.247		4.123
Skupaj:	**27.433**		**13.716**

Tabela 12: Zazidana površina v območju OPPN sklado z določili OPN MOL ID

Zagotavljanje FZ z OPPN

Skladno z določili OPN MOL ID je faktor zazidanosti (v nadaljnjem besedilu: FZ) razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino EUP BE-589. Pri tlorisni projekciji najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni, ki segajo iz fasade stavbe, in napušči. Upoštevajo pa se površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij enostavnih in nezahtevnih objektov nad terenom ter površina uvoza v klet in izvoza iz kleti.

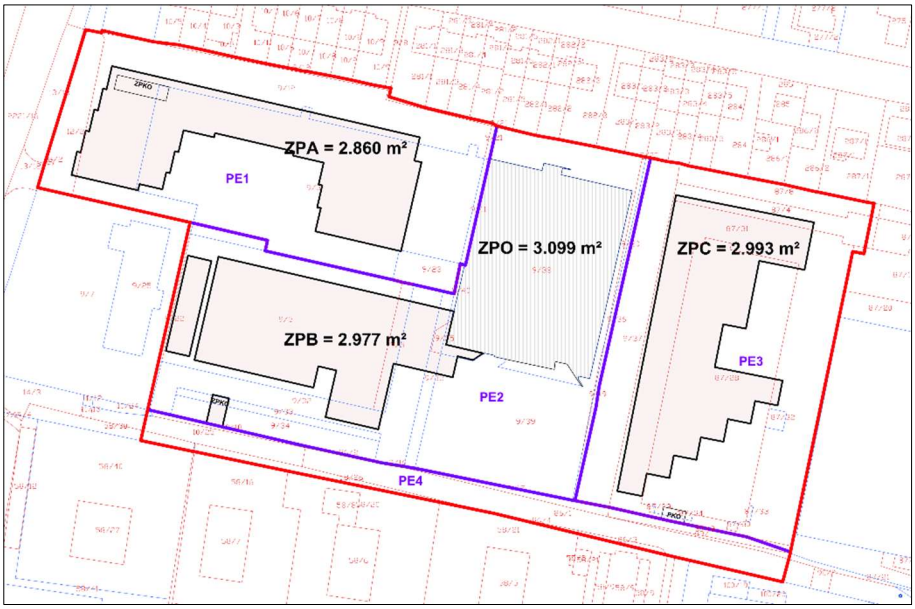
Oznaka gradbene parcele v OPPN	Zahteva iz OPN MOL ID v m² (povzeto iz tabele 11)	Prikazana zazidana površina v grafičnih prilogah OPPN (m²)	Dosežen FZ
GPA	max. 3.949	**2.860**	**36,21 %**
GPB	max. 5.644	**skupaj: 6.076**	**53,82 %**
		stavba O: 3.099 stavba B: 2.678 uvozno/izvozna klančina: 248 objekt za odpadke: 51	
GPC	max. 4.123	**2.993**	**36,29 %**
Skupaj v območju OPPN	**max.13.716**	**11.929**	**41,89 %**

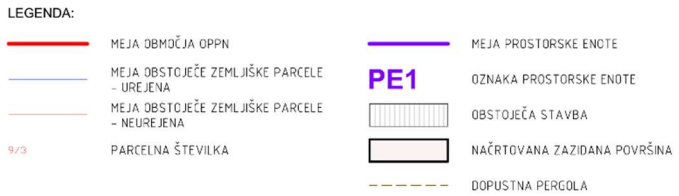
Tabela 13: Dosežen FZ v območju OPPN

Dosežen FZ v območju OPPN je:
FZ = 11.929 m² / 27.433 m² = 43,48 %.

Doseženi FZ (FZ = 43,48 %) je manjši od dopustnega z OPN MOL ID (FZ = 50 %). V nadaljnji fazi načrtovanja se FZ zaradi dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih lahko še nekoliko spremeni.

Skladno z veljavno Tehnično smernico TSG – V – 006: 2022 Razvrščanje objektov je senčnica v obliki pergole zunanja oprema, zato se ne šteje v zazidano površino.





Slika 14: Prikaz zazidane površine stavb v območju OPPN

4.8. Višina stavb in etažnost

V OPPN so višinski gabariti nad terenom opredeljeni z etažnostjo ter višino stavbe nad terenom (h), ki je najvišja dopustna višina stavbe in se jo meri od kote zaključenega tlaka v pritličju stavbe do najvišje točke venca strehe zadnje etaže.

Nad višino stavbe je dopustna izvedba dostopov na streho, prostorov s strojnicami za dvigala, dimnikov, odduhov, izpustov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij, sončnih zbiralnikov ali sončnih celic, transparentne ali prosojne zaščitne ograje ter objektov in naprav elektronsko komunikacijske infrastrukture.

Višina stavb je:
- stavba A: h = do 24 m;
- stavba B: h = do 23 m;
- stavba C: h = do 22 m.

Etažnost stavb A in C nad terenom je povzeta iz OPN MOL ID in je, do P+6. Zaradi namembnosti stavbe B, so v stavbi načrtovane višje etažne višine. Načrtovana etažnost glavne stavbe B je nekoliko nižja, do P+3+T, povezovalnega dela pa do P+1.

Na podlagi dopustnih odstopanj lahko višine stavb (h) odstopajo le navzdol, etažnosti delov stavb pa se lahko znotraj dopustne višine stavb (h) spremenijo.

Pod stavbo A so predvidene tri kletne etaže, pod stavbama B in C pa dve kletni etaži, ki morajo biti izvedene na način, da vdor talne in zaledne vode ter površinske vode z zunanjih površin ob stavbah, v kletne prostore ne bo mogoč. V okviru dopustnih odstopanj je možno izvesti dodatno kletno etažo pod pogojem, da transmisivnost vodonosnika v območju gradnje ni zmanjšana za več kot 10 %, poleg tega pa je treba z geološko-geomehanskim elaboratom preveriti oziroma ugotoviti, da gradnja dodatne kletne etaže ne bo imela negativnega vplivov na geološko-geomehanske razmere za sosednja območja in objekte.

Višina stavb in etažnost sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.7 »Značilni prerezi in pogledi«.

4.9. Višinske kote terena in pritličja

Višinske kote urejenega terena bistveno ne odstopajo od obstoječih kot terena. Določene so tako, da je zunanjo ureditev na robovih območja OPPN mogoče povsem prilagoditi obstoječemu terenu na sosednjih zemljiščih.

Višinska kota urejenega terena pred vhodi v načrtovane stavbe A, B in C je 303,10 m n. v. Višinska kota pritličja načrtovanih stavb A, B in C je 303,10 m. n. v.

V odloku OPPN so določene le kote terena pred vhodom v stavbe in kote pritličij, ki lahko v skladno z dopustnimi odstopanji odstopajo navzdol in do + 0,50 m navzgor. Kote terena lahko odstopajo, če je zunanja površina prilagojena višinskim kotam pritličij stavb v območju OPPN in ureditvam na sosednjih zemljiščih izven območja OPPN. V primerih vertikalnega členjenja terena je treba zagotoviti univerzalno dostopnost.

Na obodu območja mora biti zunanja ureditev prilagojena višinskim kotam sosednjih zemljišč. Višinske razlike terena znotraj območja OPPN morajo biti praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami.

Višinske kote pritličja stavb so določene v grafičnih načrtih št. 4.7 »Značilni prerezi in pogledi« in 4.8 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

4.10. Zmogljivost območja

Za območje OPPN so določene naslednje zmogljivosti:

Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

a) površina: 7 898 m²;
b) stavba A:
– BTP nad terenom: največ 16 000 m²;
– BTP pod terenom: največ 10 400 m²;
c) število stanovanj: največ 150.

Zmogljivost prostorske enote PE2 je:
a) površina: 11 288 m ²;
b) stavba B:
– BTP nad terenom: največ 9 200 m²;
– BTP pod terenom: največ 7 300 m²;
c) stavba O:
– obstoječa BTP nad terenom: 6 900 m²;
– obstoječa BTP pod terenom: 3 285 m².

(3) Zmogljivost prostorske enote PE3 je:
a) površina: 8 247 m²;
b) stavba C:
– BTP nad terenom: največ 12 900 m²;
– BTP pod terenom: največ 9 000 m²;
c) število stanovanj: največ 150.

Površina prostorske enote PE4 je 2 129 m².

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

Z odlokom OPPN so dopuščena naslednja odstopanja pri zmogljivosti območja:
– BTP načrtovanih stavb A, B in C nad terenom lahko odstopa do 10 % navzdol;
– BTP kletne etaže posamezne stavbe lahko odstopajo znotraj GMz pod pogojem, da je za vsako etapo gradnje zagotovljenih dovolj odprtih bivalnih in zelenih površin na raščenem terenu v skladu s 13. členom odloka OPPN, pri čemer BTP celotne stavbe, to je seštevek BTP nad in pod terenom, ne sme odstopati več kot ± 10 %;
– število stanovanj lahko odstopa navzdol.

Faktor izrabe:

Skladno z določili OPN MOL ID je faktor izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) razmerje med BTP stavbe in celotno površino gradbene parcele. V izračun FI se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

Območje za izračun FI

Z OPN MOL ID za EUP BE-589 faktor izrabe (v nadaljnjem besedilu: FI) ni določen. Skladno z 93. členom OPN MOL ID se FI v območjih, ki se urejajo z 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.

Celotno območje EUP BE-589 zajema naslednje parcele, namenjene gradnji stavb in urejanju lokalne ceste:

Oznaka parcele	**Namembnost parcele**	**Površina parcele (m²)**	**Površina za izračun FI (m²)**
GPA	Gradbena parcela stavbe A	7.898	7.898
GPB	Gradbeni parceli stavbe B	11.288	11.288
GPC	Gradbena parcela stavbe C	8.247	8.247
PC	Gradbena parcela lokalne ceste – Mašera-Spasićeva ulica	2.129	
skupaj		**29.562**	**27.433**

Tabela 14: Površine parcel v območju OPPN, ki so zajete v izračun FI

Pri izračunu FI je upoštevana površina parcel znotraj EUP BE-589, brez parcele PC, ki je v OPPN določena kot parcela lokalne krajevne ceste (LK) in predstavlja parcelo, namenjeno javnemu dobru.

Površina zemljišča za izračun FI je 27.433 m².

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

BTP stavb nad terenom je:

oznaka stavbe	BTP iz odloka OPPN
A	16.000
B	9.200
C	12.900
O	6.900
skupaj	**45.000**

Tabela 15: BTP v območju OPPN, ki so zajete v izračun FI

FI = 45.000 m^2 / 27.433 m^2= 1,64.

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, zato bo dejanski faktor izrabe nekoliko večji.

4.11. Usmeritve glede posegov na obstoječih objektih

V končni ureditvi bodo vsi obstoječi objekti, razen stavbe O, odstranjeni. Do odstranitve pa so na vseh obstoječih legalno zgrajenih objektih dopustna vzdrževalna dela, rekonstrukcije brez povečanja gabaritov objekta z izjemo povečanja v okviru protipotresne prenove, povečanja stavbišča in stavbnega ovoja v okviru energetske prenove stavbe ter spremembe namembnosti objektov v okviru dopustnih dejavnosti, ki so določene v 9. členu OPPN, za katere ni treba zagotoviti novih parkirnih mest ali se parkirna mesta lahko zagotovijo na drugih ustreznih površinah, ki so od objekta oddaljene največ 200 m in na katerih je etažnim lastnikom oziroma uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba.

4.12. Objekti predvideni za odstranitev

V območju OPPN so za odstranitev določeni vsi obstoječi objekti z izjemo stavbe O. Pri stavbi O je za odstranitev načrtovan le pritličen jugozahodni del.

Objekti in deli objektov, predvideni za odstranitev, so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Načrt odstranitve obstoječih objektov«.

5. NAČRT PARCELACIJE

Pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta je bilo upoštevano zemljiškoknjižno stanje novembra 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. Pri določitvi parcel stavb je upoštevana tudi pripadajoča zunanja ureditev. Razmejitev med parcelami je prikazana v grafičnih prilogah.

5.1. Načrt parcelacije

Po določilih OPN MOL ID mora imeti vsak glavni objekt s pripadajočimi enostavnimi in nezahtevnimi objekti svojo gradbeno parcelo, razen v območjih, ki se urejajo z OPPN, kjer lahko ima več glavnih objektov enotno gradbeno parcelo.

Območje OPPN je razdeljeno na štiri prostorske enote. Meje prostorskih enot predstavljajo tudi meje gradbenih parcel. Območje OPPN je tako razdeljeno na štiri gradbene parcele, od katerih so tri namenjene gradnji stavb, ena pa je namenjena gradnji lokalne ceste, Mašera-Spasićeve ulice.

Skladno s tretjim odstavkom 93. člena OPN MOL ID, ki določa, da ima v območjih OPPN lahko več glavnih objektov eno gradbeno parcelo je, k obstoječi stavbi O in načrtovani stavbi B, z OPPN določena skupna gradbena parcela GPB.

Parcelacija je določena na način, da omogoča etapnost gradnje v območju OPPN.

Območje OPPN je razdeljeno na naslednje parcele, namenjene gradnji:

– GPA: gradbena parcela stavbe A, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 9/11, 9/21 in 9/23 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 9/3, 9/12 in 12/2, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina GPA meri 7 898 m^2;

– GPB: gradbena parcela stavb O in B, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 9/5, 9/19, 9/20, 9/22, 9/32, 9/33, 9/34, 9/35, 9/36, 9/38, 9/39 in 9/40 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 9/3, in 9/12, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina GPB meri 11 288 m^2;

– GPC: gradbena parcela stavbe C, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 9/37, 87/28, 87/29, 87/30, 87/31, 87/32, 87/33 in 87/34 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 87/4, 87/8, 87/9 in 87/14 vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina GPC meri 8 247 m^2;

– PC: gradbena parcela Mašera-Spasićeve ulice, ki obsega zemljišča s parcelnimi številkami 9/16, 9/17, 10/10, 58/26, 86/2, 86/3, 86/4 in 89/1 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 86/1, 87/9, 10/24, 10/25, 58/1 in 58/30, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad. Površina PC meri 2 129 m^2.

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«.

Skladno z dopustnimi odstopanji so pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah, meja parcele PC, pa lahko na podlagi izvedbenih načrtov za ureditev javnih površin odstopa do 0,50 m v korist javnih površin. Koordinate zakoličbenih točk objektov lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih stavb in legi stavb. V primeru spremenjenega poteka parcelnih mej (v okviru dopustnih odstopanj) se spremenijo tudi površine parcel v območju OPPN.

5.2. Površine, namenjene javnemu dobru

Površina, namenjena javnemu dobru, je gradbena parcela z oznako PC, ki predstavlja javno površino, namenjeno Mašera-Spasićevi ulici. Površina, namenjena javnemu dobru, meri 2.129 m^2.

Površina iz prejšnjega odstavka obsega zemljišča s parcelnimi številkami 9/16, 9/17, 10/10, 58/26, 86/2, 86/3, 86/4 in 89/1 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 86/1, 87/9, 10/24, 10/25, 58/1 in 58/30, vsa v katastrski občini 2636 Bežigrad.

Površina, 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«.

Skladno z dopustnimi odstopanji pri parcelaciji in zakoličbi, površina namenjena javnemu dobru lahko odstopa.

5.3. Lega, velikost in oblika parcel

Lega, velikost in oblika parcel je prikazana 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«.

Vse parcele v območju OPPN se nahajajo v katastrski občini 2636 Bežigrad. Seznam parcel v območju OPPN:

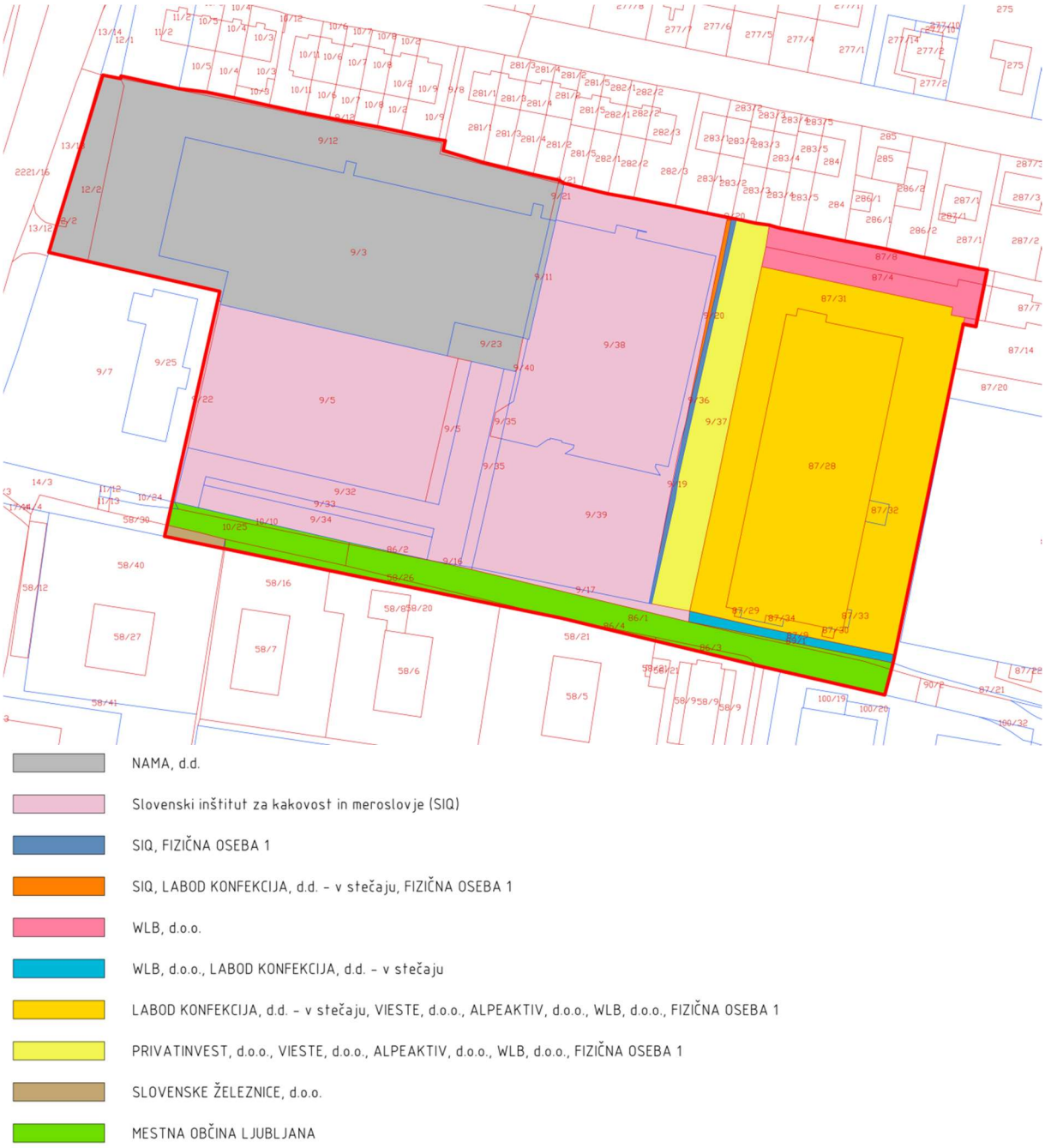
ŠT. PARCELE	cela / del	POVRŠINA PARCELE v m^2 (podatek Geodetske uprave RS)	POVRŠINA PARCELE ZNOTRAJ OPPN v m^2 (izmerjeno v GN*)	LASTNIK
9/3	cela	4.494	4494	Nama, upravljanje z nepremičninami, d.d.
9/11	cela	61	61	
9/12	cela	2.769	2721	
9/21	cela	22	19	
9/23	cela	211	204	
12/2	del	490	490	
9/5	cela	3.171	3178	Slovenski institut za kakovost in meroslovje
9/16	cela	3	3	
9/17	cela	126	116	
9/19	cela	5	7	
9/22	cela	81	56	
9/32	cela	1.164	1164	
9/33	cela	170	170	
9/34	cela	463	463	
9/35	cela	213	213	

ŠT. PARCELE	cela / del	POVRŠINA PARCELE v m² (podatek Geodetske uprave RS)	POVRŠINA PARCELE ZNOTRAJ OPPN v m² (izmerjeno v GN*)	LASTNIK
9/36	cela	139	139	
9/38	cela	3.120	3120	
9/39	cela	2.712	2616	
9/40	cela	23	24	
9/20	cela	52	48	Labod konfekcija d.d. – v stečaju, Slovenski institut za kakovost in meroslovje, Fizična oseba
9/37	cela	1.180	1227	Alpeaktiv d.o.o., Fizična oseba, Privatinvest d.o.o., Vieste d.o.o., WLB d.o.o.
10/10	cela	66	58	Mestna občina Ljubljana
10/24	del	53	3	
10/25	del	403	309	
58/1	del	472	1	
58/26	cela	164	164	
89/1	cela	107	48	
86/1	del	1.217	1167	
86/2	cela	4	7	
86/3	cela	41	41	
86/4	cela	14	14	
87/4	del	441	421	WLB d.o.o.
87/8	del	380	391	
87/14	del	613	7	
87/9	cela	135	158	Labod konfekcija d.d. – v stečaju WLB d.o.o.
87/28	cela	3.028	3028	Alpeaktiv d.o.o., Fizična oseba, Labod konfekcija d.d. – v stečaju, Vieste d.o.o., WLB d.o.o.
87/29	cela	4	4	
87/30	cela	10	9	
87/31	cela	3.109	3090	
87/32	cela	36	36	
87/33	cela	7	7	
87/34	cela	12	12	
58/30	del	199	54	Slovenske železnice d.o.o.
Skupaj		**31.184**	**29.562**	

Tabela 16: Parcele v območju OPPN z navedbo površin in lastništva

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

* Geodetski načrt



Slika 15: Prikaz lastništva v območju OPPN – prikaz na katastrskem načrtu

5.4. Koordinate za zakoličbo

Geokordinate točk za zakoličbo parcel lahko odstopajo znotraj dopustnih odstopanj pri parcelaciji, določenih v 51. členu odloka OPPN.

Mejne točke oboda območja OPPN, gradbenih mej in parcel so določene po državnem koordinatnem sistemu D96/TM in so določene v grafičnem načrtu št. 3.4. »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

Meje prostorskih enot na obodu sovpadajo z mejo območja OPPN, v notranjosti območja pa sovpadajo z mejami gradbenih parcel.

6. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Ureditve javnih prometnih površin, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, ki so načrtovane z OPPN ter posegi, ki so dopustni na obstoječih legalno zgrajenih objektih v območju OPPN, se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

Gradnja stavb v območju OPPN je razdeljena v tri etape. Etapo 1 predstavlja gradnja stavbe A in pripadajočih ureditev na gradbeni parceli z oznako GPA, etapo 2 predstavlja gradnja stavbe B ter pripadajočih ureditev na gradbeni parceli z oznako GPB, etapo 3 pa predstavlja gradnja stavbe C ter pripadajočih ureditev na gradbeni parceli z oznako GPC.

Do pričetka gradnje načrtovanih stavb je na gradbenih parcelah dopustno urejati parkovne ureditve in pešpoti, dostope in dovoze za potrebe obstoječih in načrtovanih stavb v območju OPPN ter okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve za potrebe obstoječih in načrtovanih stavb v območju. Na ta način bo mogoče zagotoviti celovito urejanje območja tudi v primeru, če se bo gradnjo stavb izvajalo s časovnim zamikom. Na obstoječih legalno zgrajenih objektih so dopustni tudi posegi v skladu z 18. členom odloka OPPN.

Upoštevati je treba tudi pogoje za gradnjo in uporabo stavb v posameznih etapah, ki so določeni v 23. členu odloka OPPN.

7. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

7.1. Celostno ohranjanje kulturne dediščine

Na območju OPPN ni registriranih enot kulturne dediščine, se pa območje OPPN nahaja v neposredni bližini registriranih enot kulturne dediščine, in sicer:

- vzhodno od območja OPPN se nahajata stavbni dediščini z EID 15585, Ljubljana – Tiskarna Mladinska knjiga in z EID 17328, Ljubljana – Veleblagovnica Merkur,
- zahodno od območja OPPN se nahaja kulturni spomenik z EID 1116, Ljubljana – Pot POT,
- na južni strani pa območje OPPN meji na stavbno dediščino z EID 7597, Ljubljana – Stanovanjski bloki v Glavarjevi in Mašera-Spasićevi ulici.

Z OPPN je načrtovano, da se stavba A prometno navezuje na Mašera-Spasićevo ulico. Obstoječi cestni priključek na Slovenčevo ulico, ki je izveden preko trase POT, pa se ohrani za potrebe intervencijskih in smetarskih vozil.

Za vse posege v vplivnem območju trase POT je treba v postopku pridobitve mnenj in gradbenega dovoljenja, pridobiti soglasje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Območna enota Ljubljana.

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

8.1. Varstvo vode in podtalnice

Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja na območju, kjer velja režim IIB, podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom, ter v ožjem vodovarstvenem območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmacevtskih sredstev in lahkohlapnih kloriranih ogljikovodikov, z manj strogim režimom varovanja.

Posegi 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 je treba upoštevati določila veljavnih predpisov za gradnjo na vodovarstvenem območju:

- objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Izjemoma je dovoljeno z gradnjo posegati v območje vodonosnika v primeru, da pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več, kot so z veljavnimi predpisi določene dovoljene izjeme (10 %). Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje;
- neposredno odvajanje neočiščene odpadne vode v podzemne vode ni dopustno;
- posredno odvajanje padavinske odpadne vode v podzemne vode je dopustno le pod pogojem, če je zagotovljena obdelava padavinske odpadne vode v lovilniku olj;
- pri ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda je treba upoštevati veljavne predpise o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1,00 m nad najvišjo gladino podzemne vode;

- odvajanje padavinskih voda je treba urediti v skladu s predpisi o varstvu voda, prioritetno je treba predvideti ponikanje padavinskih voda. Padavinske vode s streh je treba voditi v ponikanje, padavinske vode z utrjenih in voznih površina pa v javno kanalizacijo preko ustreznega lovilca olj. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Pred iztokom v javno kanalizacijo je treba padavinske vode zadržati na območju OPPN;
- 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;
- uporaba gradbenega materiala iz katerega se lahko izločajo snovi škodljive za vodo ni dovoljena;
- izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih voznih površin mora biti vodotesna, brez iztoka v podtalje ali kanalizacijo. Zagotovljen mora biti zajem morebitnih požarnih voda. Za vsakim lovilnikom olj mora biti vgrajen ročni zasun oziroma loputa, ki jo je treba pred pričetkom 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 odpadek;
- v transformatorskih postajah se naj uporabljajo suhi transformatorji ali biorazgradljiva olja, če je le mogoče. Lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo in oljetesno ter mora omogočiti zajem celotne količine olja,
- pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni;
- pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje.

V projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba načrtovati sodobne tehnične rešitve za varčno in smotrno rabo pitne vode skladno s sodobnimi tehnološkimi rešitvami.

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 Vodnega telesa podzemnih voda SAVSKA KOTLINA IN LJUBLJANSKO BARJE (šifra vodnega telesa: SIVTPODV1001), ki je zaradi kraških in razpoklinskih značilnosti drugega vodonosnika ranljiv za posledice različnih virov onesnaženja, zaradi česar so lahko ogroženi vodni viri za oskrbo s pitno vodo, tudi v več deset km oddaljenih predelih. Z OPN MOL ID je opredeljeno, da se območje OPPN nahaja na območju krovnih plasti vodonosnika z oznako B »Visoka savska terasa«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko-geomehanskim elaboratom, ki bo izdelan v nadaljnji fazi priprave OPPN, dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte.

Izdelan je Geološko-geomehanski elaborat, št. 230116-GG, september 2023, Elea iC d.o.o., Dunajska cesta 21, Ljubljana. Maksimalna gladina podzemne vode vodonosnika Ljubljanskega polja na obravnavanem območju znaša pribl. 279,87 m n. v. V primeru izvedbe dveh kletnih etaž (globina max. 10 m), bo spodnja kota objekta približno 10-15 m nad zgornjo koto podzemne vode. Objekti ne bodo posegali v zasičen del vodonosnika Ljubljanskaga polja. Transmisivnost le tega ne bo spremenjena. V kolikor se kasneje pokaže potreba po večjih globinah, navedeno velja do detektiranega nivoja podzemne vode na koti 279,87 m n. v.

Lokalno se lahko pojavljajo v prostoru nezvezni sloji podzemne vode, ki so posledica zastajanja padavin nad stikom bolj in manj prepustnih slojev (prod-glina). Prostorsko pojavljanje nivojev podzemne vode je treba raziskati v primeru izvedbe kletnih etaž ter za potrebe ponikanja.

V primeru ugotovitve pojavljanja navedenih slojev je potrebno konstrukcije varovanja gradbenih jam načrtovati in izvesti na način, da se visečih slojev podzemne vode ne drenira in znižuje. Varovanja gradbenih jam je treba izvesti z vodotesnimi tehnikami, ki preprečujejo dreniranje viseče podzemne vode v nižje horizonte.

V sklopu načrtovanja stavb je treba računsko preveriti morebitne vplive na sosednje objekte v končnem stanju in z vidika stabilnosti v kritični fazi izvedbe gradbene jame. V primeru ustrezno dimenzioniranega in ustrezno izvedenega varovanja gradbene jame bodo vplivi na sosednje objekte neznatni oz. nični.

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.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati elaborat »Geološko - geomehanski elaborat«, št. 230116-GG, september 2023, ki ga je izdelalo podjetje Elea iC d.o.o., Dunajska cesta 21, Ljubljana.

8.2. Varstvo tal

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

8.3. Ohranjanje narave

Na območju OPPN ni registriranih enot ali območij varstva narave, se pa območje OPPN nahaja v neposredni bližini trase POT, ki je opredeljena kot:

- zavarovanega območja Pot spominov in tovarištva z ident. št. 4033 ter
- območja naravne vrednote lokalnega pomena Pot spominov in tovarištva z ident. št. 8706.

Obe zavarovani območji se nahajata zahodno od območja OPPN.

Z OPPN je načrtovano, da se stavba A prometno navezuje na Mašera-Spasićevo ulico. Obstoječi cestni priključek na Slovenčevo ulico, ki je izveden preko trase POT, pa se ohrani za potrebe intervencijskih in smetarskih vozil. Peš in kolesarska povezava, ki je načrtovana preko severnega dela območja OPPN, mora biti izven območja OPPN na Slovenčevo ulico navezana preko obstoječe tlakovane površine severozahodno od območja OPPN. Nove poti v vplivnem območju trase POT niso dopustne.

Za posege v vplivno območje trase POT je treba pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja pridobiti mnenje Zavoda Republike Slovenije za varstvo narave.

8.4. 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,
- prezračevanje podzemnih garaž mora biti izvedeno z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren,
- odpadni zrak iz kletnih garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj oziroma se v neposredni bližini ne zadržuje večje število ljudi,
- vsi izpusti v zrak (zaradi ogrevanja, prezračevanja) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu s predpisi, ki urejajo emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaženja,
- v času odstranitve stavb in gradnje je treba izvajati ukrepe za preprečevanje prašenja.

Pri načrtovanju objektov je treba upoštevati energetski standard. Za ogrevanje načrtovanih objektov je treba prednostno uporabiti energetske vire, ki manj onesnažujejo zrak.

8.5. Varstvo pred hrupom

Skladno z OPN MOL ID je območje OPPN opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. V grafičnem delu OPN MOL ID je zahodni del območja OPPN ob Slovenčevi ulici označen kot območje možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom.

Vse prostore, v katerih so predvideni hrupnejši agregati in naprave, je treba protihrupno izolirati. Zunanji sistemi za prezračevanje in hlajenje morajo biti izbrani, umeščeni, režimsko prilagojeni in po potrebi opremljeni z dodatnimi akustičnimi zaslombami tako, da dopustne ravni hrupa pri bližnjih stavbah z varovanimi prostori na območju posega in v njegovi v okolici ne bodo presežene.

V času gradnje je treba upoštevati naslednje ukrepe za zmanjšanje obremenitve s hrupom:

- med izvajanjem gradbenih del je treba upoštevati omejitve iz predpisa, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju. Z organizacijo gradbišča ter uporabo ustreznih gradbenih strojev in naprav je treba zagotoviti, da predpisane ravni hrupa ne bodo presežene. Hrupna gradbena dela ter transport gradbiščnega in viškov izkopnega materiala na gradbišče po javnem cestnem omrežju lahko potekata le med delavniki, v dnevnem obdobju med 6. in 18. uro, ter ob sobotah med 6. in 16. uro;
- uporablja se gradbena mehanizacija, katere zvočna moč ne presega vrednosti, določenih s predpisom, ki ureja emisije strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- dela, ki ne zahtevajo uporabe težke gradbene mehanizacije in ne vplivajo na povečanje obremenitve s hrupom v okolju (npr. obrtniška dela in montaža opreme in inštalacij v notranjosti objekta) se lahko izvajajo tudi v ostalih obdobjih dneva;
- transportne poti v času gradnje je treba voditi po čim krajši poti na Dunajsko cesto in v smeri severne obvoznice;
- vstop na gradbišče je treba urediti z Mašera-Spasićeve in Slovenčeve ulice;
- prevladujoči viri hrupa v času obratovanja stavb so promet ter naprave za prezračevanje in hlajenje objektov. Zunanji sistemi za prezračevanje in hlajenje morajo biti izbrani, umeščeni, režimsko prilagojeni in po potrebi opremljeni z dodatnimi akustičnimi zaslombami tako, da dopustne ravni hrupa pri bližnjih stavbah z varovanimi prostori na območju OPPN in v njegovi okolici ne bodo presežene;
- stavbe v območju OPPN je treba zvočno zaščititi v skladu s predpisi, ki urejajo zaščito pred hrupom v stavbah.

V fazi priprave projektne dokumentacije je treba opredeliti potreben obseg protihrupnih ukrepov (tehnologija gradnje, izvedba začasnih protihrupnih ograj, uporaba premičnih protihrupnih zaslonov), da obremenitev s hrupom v času gradnje ne bo povzročala čezmerne obremenitve okolja.

Pri nadaljnjem načrtovanju in izvedbi je treba upoštevati elaborat »Strokovna ocena obremenitve s hrupom«, številka 2023-024 SPO HRU, ki ga je izdelalo podjetje EPI SPEKTRUM d.o.o., marec 2024.

8.6. Osončenje

V OPPN je povzet normativ glede osončenja bivalnih prostorov iz OPN MOL ID, 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.

Če so pogoji naravnega osončenja v obstoječih stavbah, ki mejijo na območje OPPN, v prostorih naštetih v prvem odstavku te točke, manjši od zahtevanih, se zaradi gradnje novih objektov ne smejo poslabšati.

V fazi priprave OPPN sta bila izdelan dva elaborata »Preveritev osončenosti, Občinski podrobni prostorski načrt 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod«, za stavbo A št. 2024/5, za stavbo C pa št. 2024/7. Oba elaborata je izdelal Urh Vidmar v aprilu 2024 in sta del spremljajočega gradiva OPPN. Z izdelanima elaboratoma je preverjeno, da predlagana volumna stavb A in C ne vplivata prekomerno na osončenje sosednjih stavb.

Ustreznost osončenja znotraj načrtovanih stavb bo treba preveriti in pojasniti v projektni dokumentaciji ter po potrebi prilagoditi tlorisne dispozicije stanovanj. Znotraj načrtovanih stavb A in C lahko največ 20% od celotnega števila stanovanj odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov iz 30. člena odloka OPPN.

Z GM, ki so določene z OPPN, so gabariti načrtovanih stavb omejeni tako, da se pogoji glede osončenja sosednjih stavb ne spremenijo tudi v primeru spreminjanja gabaritov znotraj dopustnih odstopanj.

8.7. Odstranjevanje odpadkov

V odlok OPPN so povzete smernice JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o. vezane na določanje lokacij in dimenzij zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke ter dolžnosti uporabnikov v zvezi z zbiranjem in prepuščanjem komunalnih in nevarnih odpadkov ter kosovnega materiala.

Za potrebe območja OPPN so načrtovane tri lokacije za prevzem komunalnih odpadkov. Zbirno in prevzemno mesto za stavbo A je načrtovano v pritličju stavbe, za stavbi B in O pa na južni strani območja OPPN ob Mašera-Spasićevi ulici. Za stavbo C sta načrtovani ločeni mesti, za zbiranje komunalnih odpadkov v pritličju stavbe C, za prevzem pa na južni strani stavbe ob Mašera-Spasićevi ulici.

Praznjenje zabojnikov namenjenih stavbi A je načrtovano z gradbene parcele stavbe A. Prostor za obračanje smetarskega vozila je zagotovljen na severozahodnem delu gradbene parcele. Praznjenje zabojnikov namenjenih stavbam B, O in C pa je načrtovano z Mašera-Spasićeve ulice.

Zbirno in prevzemno mesto namenjeno stavbama O in B mora biti zavarovano pred vremenskimi vplivi in ustrezno velik, da omogoča premikanje zabojnikov, prost dostop do zabojnikov in prost premik zabojnikov na mesto praznjenja.

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.

Za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali v času gradnje, je treba v postopku izvedbe izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki.

Pred začetkom urejanja območja OPPN morajo biti zagotovljeni ukrepi in rešitve za ravnanje z odpadki, ki bodo nastali pri urejanju območja.

Prevzemno mesto ter zbirni in prevzemni mesti za komunalne odpadke so določeni v grafičnem načrtu št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.8 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

8.8. 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 in zaklanjanje

Ocenjen pospešek tal na območju OPPN pri povratni dobi 475 let znaša 0,285 (g). Gre za ocenjeno vrednost, ki jo je treba pred pričetkom projektiranja preveriti. Treba je izvesti identifikacijo tipa tal in na tej osnovi določiti parametre za projektiranje konstrukcije.

Objekti morajo biti načrtovani in 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 gradnjo zaklonišč, če to zahtevajo veljavni predpisi, vsi objekti morajo imeti stropno konstrukcijo nad kletno etažo zgrajene na način, da zdrži rušenje objektov nanjo.

Iz smernic danih s strani RS Ministrstva za obrambo, Uprave RS za zaščito in reševanje izhaja, da je iz evidence zaklonišč, ki jih vodi Mestna občina Ljubljana, razvidno, da se na naslovu Slovenčeva ulica 24 pod zaporedno številko 532 vodi zaklonišče osnovne zaščite, kapacitete 125 ljudi, stopnje zaščite 200 kPa. Zaklonišče je namenjeno zaposlenim in uporabnikom stavbe. Odstranitev zaklonišča je dopustna le v primeru, da se izvede novo nadomestno zaklonišče na območju OPPN.

Z odstranitvijo stavbe z oznako R1 se odstranjeni tudi obstoječe zaklonišče. V sklopu stavbe A je z OPPN načrtovano nadomestno zaklonišče dopolnilne zaščite, kapacitete 125 oseb. Zaklonišče mora biti grajeno skladno s predpisom, ki ureja gradnjo in vzdrževanje zaklonišč. Projektirano in grajeno je lahko kot dvo-namenski objekt ali del objekta, ki se v miru uporablja v skladu z namembnostjo, za katero je bilo projektirano, ob nevarnosti vojnega delovanja ali drugih nevarnosti pa se spremeni v zaklonišče.

Predpise s področja potresne varnosti je treba smiselno upoštevati tudi pri načrtovanju in izvedbi ter vzdrževanju nekonstrukcijskih elementov stavbe, na primer pri fasadi, predelnih stenah itd.

K projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja za stavbo A je treba pridobiti soglasje pristojnega oddelka MOL za zaščito, reševanje in civilno obrambo.

9.2. Ukrepi za varstvo pred požarom

V odloku OPPN so povzete smernice Uprave RS za zaščito in reševanje s področja varstva pred požarom. Navedeni so ukrepi, ki jih je treba zagotoviti za zaščito pred požarom, določene so intervencijska pot in površine, opredeljena je požarna zaščita glede zagotavljanja požarne vode in preprečitve možnosti širjenja požara z objekta na sosednja zemljišča ali objekte ter načelno določene možne evakuacijske poti, ki pa jih je treba v fazi priprave projektne dokumentacije podrobneje načrtovati. V skladu z dopustnimi odstopanji je intervencijske poti dopustno prilagoditi zasnovi zunanje ureditve.

Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.10 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

9.3. Ukrepi za varstvo pred vplivi industrijskih nesreč

Severozahodno od območja OPPN se nahaja Plinarna Ljubljana. Skladno z OPN MOL ID se zemljišča v radiju 1400 m od Plinarne Ljubljana nahajajo v vplivnem območju lokacij virov tveganja za industrijske nesreče, kjer lahko pride do manjših poškodb steklenih površin.

Območje OPPN sega v 1400 m radij, zato je v OPPN določeno, da je pri nadaljnjem načrtovanju stavbe A treba upoštevati, da severozahodni del stavbe sega v vplivno območje tveganja za nastanek industrijske nesreče, kjer lahko pride do manjših poškodb steklenih površin.

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

10.1. Pogoji za prometno urejanje

Povozne in pohodne površine v območju OPPN morajo biti ustrezno utrjene, asfaltirane ali tlakovane na način, da bo zagotovljena univerzalna dostopnost, tudi za funkcionalno ovirane ljudi.

Izdelana je strokovna podlaga »Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeva ulice, Mašera-Spasićeva ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo- vzhod, OPPN 132: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo- zahod«, IDZ, št. 413/23, PRO-INI, d.o.o., september 2023 (v nadaljnjem besedilu: IDZ prometne ureditve)

Skladno z izdelano IDZ prometne ureditve je na Mašera-Spasićevi ulici načrtovana sprememba obstoječe prometne ureditve. Iz dvosmerne ulice je načrtovana preureditev v enosmerno ulico v smeri proti Dunajski cesti, pri čemer je začetnih 60 m načrtovanih kot dvosmernih. Površine za pešce in kolesarje so načrtovane v istem nivoju kot vozišče, uvozi/izvozi na gradbene parcele stavb pa morajo biti v območjih za pešce izvedeni brez višinskih skokov za pešce. Na površinah, ki so namenjene izključno pešcem in kolesarjem, je treba preprečiti vožnjo motornih vozil s potopnimi stebrički ali drugo oviro.

Prometna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.8 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«, potek intervencijskih poti za gasilska vozila pa je določen v grafičnem načrtu 4.10 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

10.2. Ureditev cest in priključevanje na javne ceste

Skladno z OPN MOL ID je treba dovoz do območja OPPN urediti z Mašera-Spasičeve in Tolstojeve ulice.
Območje OPPN se prometno navezuje na južni strani na Mašera-Spasićevo ulico, na zahodni strani pa na Slovenčevo ulico. Dovoz s Tolstojeve ulice ni načrtovan. Zemljišča med območjem OPPN in Tolstojevo ulico so pozidana, zato ni prostorskih možnosti za izvedbo priključka na Tolstojevo ulico s severa območja OPPN. Dovoza preko obstoječega odcepa s Tolstojeve ulice, ki poteka severovzhodno od območja OPPN, pa ni mogoče izvesti zaradi lastništva in namembnosti zemljišč v območju sosednjega OPPN 374.

Zahodni del območja OPPN se že sedaj navezuje na Slovenčevo ulico. OPPN določa, da je obstoječi cestni priključek na Slovenčevo ulico dopustno uporabljati za potrebe intervencijskih in smetarskih vozil.

Mašera-Spasićeva ulica je načrtovana za rekonstrukcijo kot del komunalnega opremljanja zemljišč v območju OPPN 374 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod. Normalni prečni profil Mašera-Spasićeve ulice v območju OPPN je povzet iz IDZ prometne ureditve, in je:

- površina za pešce 2,00 m,
- površina za kolesarje 1,25 m,
- enosmerni vozni pas 3,50 m,
- površina za pešce 2,00 m,
- skupaj 8,75 m.

Pri nadaljnjem projektiranju je treba upoštevati idejno zasnovo »Ureditev in posodobitev Tolstojeve ulice, Glavarjeve ulice, Mašera-Spasićeve ulice oziroma javnih prometnih odsekov v vplivnem območju OPPN 374: Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – vzhod, OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod«, številka 413/23, ki jo je izdelalo podjetje Pro - ini d.o.o. v septembru 2023.

10.3. Mirujoči promet

V skladu z določili OPN MOL ID je za območja, ki se urejajo z OPPN in imajo skupaj BTP objektov nad 10.000 m^2, treba izdelati mobilnostni načrt, s katerim se določi število uporabnikov posameznih prometnih sredstev in ureditev prometne infrastrukture v določenem območju z namenom izboljšati delež uporabe nemotoriziranih in kolektivnih prevoznih sredstev ter določiti potrebne zmogljivosti za mirujoči promet. Za območje OPPN je izdelan »Mobilnostni načrt za območje OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod«, št. UP 21-010-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p, junij 2024 (v nadaljnjem besedilu: mobilnostni načrt).

Z mobilnostnim načrtom so določeni ukrepi, ki vzpodbujajo manjšo uporabo osebnih vozil ter večji delež poti, ki se opravijo peš ali s trajnostnimi oblikami prevoza (kolo, javni prevoz, sopotništvo, carsharing, taksi ...).

V mobilnostnem načrtu je bilo ugotovljeno, da je obravnavana lokacija glede dostopnosti, opremljenosti in povezanosti z objekti družbene infrastrukture, storitev in oskrbe povsem primerljiva z zemljišči v 200 m pasu ob Dunajski cesti, kjer je določena parkirna cona 2. Še posebej to velja za stanovalce in zaposlene v nestanovanjskih programih, ki so dobro seznanjeni z možnostmi trajnostnih prometnih povezav. Zato se za dejavnosti, pri katerih obiskovalci predstavljajo manjši delež, za izračun potrebnih parkirnih mest uporabijo parkirni normativi OPN MOL ID za parkirno cono 2 z dodatkom 10 % parkirnih mest za obiskovalce. Za vse ostale nestanovanjske programe pa se uporabi normativ za parkirno cono 3.

V mobilnostnem načrtu je izračunano najmanjše potrebno število parkirnih mest za vsako stavbo posebej, na osnovi vhodnih podatkov povzetih iz idejne zasnove posamezne stavbe.

Stavba A
Vhodni podatki:

- 99 stanovanj velikosti do vključno 70 m^2 neto tlorisne površine,
- 45 stanovanj velikosti nad 70 m^2 neto tlorisne površine,
- najmanj 190 m^2 BTP trgovina z osnovno preskrbo.

namembnost in kapaciteta	**PM za osebna vozila**		**PM za kolesa**	
	normativ	potrebno št. PM	normativ	potrebno št. PM
Stanovanjski del				
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 99 stanovanji do 70 m^2	1 PM/stanovanje v velikosti do vključno 70,00 m^2 neto tlorisne površine	99	2 PM na stanovanje za stanovalce	288
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 45 stanovanji nad 70 m^2	1,4 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m^2 neto tlorisne površine,	63		
Skupaj št. PM za stanovalce		162		288
	dodatno 10 % PM za obiskovalce	17	dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce	29
Skupaj stanovanjski del		**179**		**317**
od tega za obiskovalce		17		29
od tega za invalide	med 150 in 200 PM: 16 PM	16	/	/
Potrebno št. PM za kratkotrajno parkiranje		2		
Potrebno št. PM za druga enosledna vozila	5% od skupnega števila PM	9	/	/
Nestanovanjski del				
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m^2 BTP) 200 m^2 BTP	PM ni treba zagotavljati	0	PM ni treba zagotavljati	0
Skupaj nestanovanjski del		0		0
Skupaj potrebno število PM za stavbo A		**181**		**317**
od tega za obiskovalce		17		29
od tega za invalide		16		
Skupaj potrebno št. PM za druga enosledna vozila		9		

Tabela 17: Izračun potrebnega števila parkirnih mest za motorna vozila in kolesa za stavbo A v skladu z normativi mobilnostnega načrta

Stavbi O in B
Vhodni podatki:

- BTP* obstoječe stavbe O je 9.460 m^2,
- BTP* načrtovane stavbe B je 9.900 m^2,
- število zaposlenih v obstoječi stavbi O je 170,
- število bodočih zaposlenih v načrtovani stavbi B je 130.

* v BTP niso zajete BTP, namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije)

namembnost in kapaciteta	PM za osebna vozila		PM za kolesa	
	normativ	potrebno št. PM	normativ	potrebno št. PM
Stavba O				
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi) 9.900 m² BTP	1 PM/140,00 m² BTP objekta	71	1 PM/100,00 m² BTP objekta 70 %	99 70
	dodatno 10 % PM za obiskovalce	8	/	/
Skupaj potrebno število PM za obstoječo stavbo O		**79**		**70**
od tega za obiskovalce		8	/	/
od tega za invalide	do 100 PM: 8 PM	8	/	/
Potrebno št. PM za druga enosledna vozila	5 % od skupnega števila PM	4	/	/
Stavba B				
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi) 9.460 m² BTP	1 PM/140,00 m² BTP objekta, dodatno 10 % PM za obiskovalce	68	1 PM/100,00 m² BTP objekta 70 %	95 67
	dodatno 10 % PM za obiskovalce	7	/	/
Skupaj potrebno število PM za načrtovano stavbo B		**75**		**67**
od tega za obiskovalce		7	/	/
od tega za invalide	do 100 PM: 8 PM	8	/	/
Potrebno št. PM za druga enosledna vozila	5 % od skupnega števila PM	4	/	/
Skupaj potrebno število PM za stavbi B in O		**154**		**137**
od tega za obiskovalce		15		
od tega za invalide		16		
Skupaj potrebno št. PM za druga enosledna vozila		8		

Tabela 18: Izračun potrebnega števila parkirnih mest za motorna vozila in kolesa za stavbi O in B v skladu z normativi mobilnostnega načrta

Stavba C

Vhodni podatki:

- 81 stanovanj velikosti do vključno 70 m² neto tlorisne površine,
- 30 stanovanj velikosti nad 70 m² neto tlorisne površine,
- 700 m² BTP nestanovanjski program.

namembnost in kapaciteta	PM za osebna vozila		PM za kolesa	
	normativ	potrebno št. PM	normativ	potrebno št. PM
Stanovanjski del				
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 81 stanovanji do 70 m²	1 PM/stanovanje v velikosti do vključno 70,00 m² neto tlorisne površine	81	2 PM na stanovanje	222
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 30 stanovanji nad 70 m²	1,4 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m² neto tlorisne površine	42		
skupaj št. PM za stanovalce		123		222
	dodatno 10 % PM za obiskovalce	13	dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce	45
Skupaj stanovanjski del		**136**		**267**

od tega za obiskovalce		13		45
od tega za invalide	do 150 PM: 12 PM	12	/	/
Potrebno št. PM za kratkotrajno parkiranje		1		
Potrebno št. PM za druga enosledna vozila	5% od skupnega števila PM	7	/	/
Nestanovanjski del				
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti do 200,00 m² BTP 2 x 175 m² = 350 m² BTP	PM ni treba zagotavljati	0	PM ni treba zagotavljati	0
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (ambulante in veterinarske ambulante) 350 m² BTP	1PM/20 m² BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce	18	1PM/20,00 m² BTP objekta 50 %	9 5
Skupaj nestanovanjski del		**18**		**5**
od tega za obiskovalce		9	/	/
od tega za invalide	do 50 PM: 4 PM	4	/	/
Potrebno št. PM za druga enosledna vozila	5% od skupnega števila PM	1	/	/
Skupaj potrebno število PM za stavbo C		**155**		**272**
od tega za obiskovalce		22		45
od tega za invalide		16		
Skupaj potrebno št. PM za druga enosledna vozila		8		

Tabela 19: Izračun potrebnega števila parkirnih mest za motorna vozila in kolesa za stavbo C v skladu z normativi mobilnostnega načrta

Parkirni normativ za zagotavljanje najmanjšega števila parkirnih mest za motorni in kolesarski promet je v odloku OPPN povzet iz mobilnostnega načrta.

Za dodatno stimulacijo potovanja s kolesom je, ob upoštevanju mobilnostnega načrta, z OPPN določen normativ za zagotavljanje parkirnih mest za kolesa, ki zahteva nekoliko večje število parkirnih mest za kolesa, kot je določeno z normativom OPN MOL ID.

Parkirna mesta za stanovalce in druge uporabnike načrtovanih stavb je treba v celoti zagotoviti znotraj območja OPPN. Parkirna mesta za kolesa in druga enosledna vozila je dopustno urediti v stavbah in na tlakovanih površinah ob stavbah v bližini vhodov.

Skladno s prikazanimi grafičnimi načrti OPPN se parkirna mesta za motorna vozila na območju OPPN v glavnem zagotavljajo pod terenom v kletnih etažah na gradbeni parceli posamezne stavbe. Na terenu so v okviru zunanje ureditve načrtovana le parkirna mesta na južni strani nestanovanjskih stavb O in B (41 PM). Ob stavbah A in C pa so na terenu načrtovana le parkirna mesta za kratkotrajno parkiranje (npr. za potrebe hitre dostave, taksi ipd.), in sicer ob stavbi A dve parkirni mesti na zahodni strani, ob stavbi C pa eno ob uvozni klančini.

Na gradbeni parceli posamezne stavbe je skladno z grafičnim delom OPPN zagotovljeno naslednje število parkirnih mest:

Zagotavljanje PM z OPPN	**Stavba A**	**Stavbi B in O**	**Stavba C**	**Skupaj**
Pod terenom	204	158	166	528
Na terenu	2	41	1	44
Skupaj	**206**	**199**	**167**	**572**
Računsko določeno število PM v mobilnostnem načrtu	185	154	155	494
Razlika v številu (presežek)	21	45	12	78

Tabela 20: Zagotavljanje PM za osebna vozila v grafičnem delu OPPN

V kletnih etažah pod načrtovanimi stavbami in na terenu na gradbeni parceli posamezne stavbe je v grafičnih načrtih OPPN prikazanih 572 PM za motorna vozila, kar v celoti pokrije potrebe načrtovanih stavb skladno z usmeritvami iz mobilnostnega načrta. V nadaljnji fazi projektiranja bo število parkirnih mest prilagojeno dejanskim potrebam stavb, večje število bi bilo mogoče

doseči z izvedbo dodatne (tretje) kletne etaže pod posamezno stavbo. Morebitni presežek parkirnih mest glede na računsko določeno število se lahko poljubno prerazporedi (npr. med večja stanovanja) ali pa ponudi tudi zunanjim uporabnikom.

Parkirna mesta za obiskovalce v kletnih etažah morajo biti jasno označena in namenjena izključno obiskovalcem. Z ustrezno tehnično rešitvijo mora biti obiskovalcem ves čas omogočen dostop do parkirnih mest, ki so namenjena njim. Lokacija in pot do parkirišč za obiskovalce morata biti jasno označeni. Parkirišče za obiskovalce stanovanj in za obiskovalce spremljajočih programov, v stavbah A in C, morajo biti v souporabi.

Na gradbenih parcelah GPA in GPC je treba poleg normativno določenega števila parkirnih mest za motorni promet zagotoviti še najmanj po eno parkirno mesto za kratkotrajno parkiranje, ki bo omogočalo ustavljanje vozil hitre dostave in taksijev, pobiranje sovoznikov po sistemu sopotništva itd.

Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

V prostorski enoti PE2 morajo imeti vsa parkirišča, z več kot desetimi parkirnimi mesti, nameščeno ustrezno število naprav za napajanje električnih avtomobilov skladno s predpisi, ki urejajo vzpostavitev infrastrukture za alternativna goriva. V prostorskih enotah PE1, PE2 in PE3 pa zagotovljeno ustrezno infrastrukturo za napeljavo električnih kablov, ki omogoča poznejšo namestitev polnilnih mest za električna vozila skladno z zakonom, ki ureja učinkovito rabo energije.

Za parkirna mesta za električno polnjenje v kletnih etažah je treba zagotoviti ustrezno požarno zaščito skladno s predpisom, ki ureja požarno varnost v stavbah, in zadnjim stanjem tehnike, da bo ob morebitnem vžigu v čim večji možni meri preprečen prenos in širjenje požara ter omogočeno gašenje baterije električnega vozila.

Za vsako etapo gradnje je treba od števila parkirnih mest za motorni promet, izračunanega na podlagi preglednice iz tretjega odstavka 38. člena odloka OPPN, zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

Najmanj 25 % parkirnih mest za kolesa mora biti zaščitenih pred vremenskimi vplivi.

Parkirna mesta za avtomobile, kolesa in za druga enosledna vozila iz tega člena je treba v izračunu zaokrožijo navzgor.

Za zagotavljanje trajnostne mobilnosti mora biti do začetka uporabe stavb v območju OPPN izdelan akcijski načrt, v katerem bodo določeni ukrepi, način izvajanja ukrepov, nadzor nad izvajanjem in način upravljanja mobilnostnega načrta.

10.4. Peš in kolesarski promet

V območju OPPN peš in kolesarski promet potekata po Mašera-Spasićevi ulici, ki je načrtovana za rekonstrukcijo in preko severnega dela območja OPPN, kjer je v smeri vzhod-zahod načrtovana povezovalna peš in kolesarska pot, ter po ostalih utrjenih dostopih za pešce in kolesarje.

Po Mašera-Spasičevi ulici peš promet poteka po obojestranski površini za pešce, kolesarski promet pa po površini za kolesarje v smeri Slovenčeve ulice in po robu voznega pasu v smeri Dunajske ceste.

Severna povezovalna peš in kolesarska pot predstavlja neprekinjeno povezavo med Dunajsko cesto na vzhodu in Slovenčevo ulico na zahodu. Načrtovana povezovalna peš in kolesarska pot omogoča dostop do vhodov v stavbi A in C, ter prehod preko območja OPPN ne le stanovalcem v območja OPPN, ampak tudi uporabnikom širšega prostora.

Najmanj 2 m morajo biti široke vse pešpoti v območju OPPN.

Stojala za kolesa na zunanjih površinah morajo biti znotraj posamezne prostorske enote enotno oblikovana in morajo omogočati priklepanje koles.

Povezovalna peš in kolesarska pot je določena na grafičnem načrtu št. 4.8 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

10.5. Dostava in odvoz odpadkov

Za vse stavbe v območju OPPN je treba urediti dostop in površine za dostavna, servisna in smetarska vozila.

Dostop za dostavna, servisna in smetarska vozila je z OPPN določen preko dovozov z Mašera-Spasićeve ulice in Slovenčeve ulice. Vozna pot in prostor za ustavljanje in obračanje smetarskih vozil na gradbeni parceli stavbe A morajo biti urejeni v skladu s predpisi o zbiranju in prevozu 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 kletnih etažah.

10.6. Intervencijske poti in površine

Intervencijske poti in površine je treba urediti skladno z veljavnim standardom. Intervencijske vozne poti zunaj vozišč je treba izvesti na način, ki dopušča ustrezno tlakovanje in ozelenitev. Na intervencijskih poteh, ki ne potekajo po javnih površinah, mora biti omogočen dostop za intervencijska vozila.

Intervencijska pot je načrtovana preko območja OPPN z navezavo na Slovenčevo ulico na zahodni strani in Mašera-Spasićevo ulico na jugu. Intervencijska pot preko območja OPPN poteka severno in zahodno od stavbe A, severno od stavbe O, med stavbama O in C ter preko južnega dela prostorske enote PE2.

10.7. Splošni pogoji za okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko urejanje

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

Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske in energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture na območju OPPN so:
- načrtovani objekti morajo biti priključeni na obstoječe in načrtovano okoljsko in energetsko infrastrukturno omrežje v skladu s pogoji upravljavcev posamezne infrastrukture;
- vsi sekundarni in primarni vodi morajo praviloma potekati po javnih površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje. Če potek po teh površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo gradnje in vzdrževanje javnih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov ter naprav na svojem zemljišču, za kar mora upravljavec od lastnika pridobiti služnost;
- upoštevati je treba predpisane odmike od obstoječih okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov in naprav;
- 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 posamezne infrastrukture in izvedene tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo ureditve posameznega okoljskega oziroma energetskega ali elektronsko 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. 4.9 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

10.8. Vodovod

S strani Javnega podjetja VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o., Vodovodna cesta 90, 1000 Ljubljana je bila izdelana projektna naloga za PZI »Prestavitev Javnega vodovoda zaradi gradnje objektov na območju OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod«, št. 2929V, november 2023, ki jo je pri nadaljnjem projektiranju treba upoštevati.

Na obravnavanem območju je javno vodovodno omrežje zgrajeno v vseh obodnih ulicah in na območju OPPN, kjer poteka javni vodovod PVC d 160, ki poleg oskrbe s pitno vodo zagotavlja tudi požarno varnost obstoječih stavb. V Slovenčevi ulici poteka vodovod LŽ DN 100, v Mašera-Spasićevi ulici pa vodovod PVC d 160.

Znotraj območja OPPN se nahaja sedem vodovodnih priključkov, od katerih se en priključek ohrani, priključek južno od načrtovane stavbe B je dopustno obnoviti in uporabiti za stavbo B, ostali priključki pa so načrtovani za ukinitev.

Znotraj območja OPPN je načrtovana prestavitev javnega vodovoda izven vplivnega območja načrtovanih stavb, v Mašera-Spasićevi ulici pa obnova obstoječega javnega vodovoda PVC d 160 na štirih odsekih. Načrtovana je ohranitev zasnove vodovoda kot vodovodna zanka, ki poteka od navezave na obstoječi vodovod v Mašera-Spasićevi ulici, med načrtovanimi stavbami in nato severno od njih proti zahodu do navezave na vodovod v Slovenčevi ulici.

Zasnovanih je šest vodovodnih odsekov:
- odsek »V1« NL DN 150. Obstoječi vodovod PVC d 160 iz leta 1988, ki poteka vzhodno od stavbe C je načrtovan za prestavitev. Prestavljeni vodovodni odsek »V1« v skupni dolžini približno 117 m je načrtovan izven vplivnega območja stavbe C, od mesta navezave na obstoječi vodovod PVC d 160 v Mašera-Spasićevi ulici, med obstoječo stavbo O in načrtovano stavbo C, vzporedno z obstoječim vodovodom, ki je načrtovan za prestavitev, do navezave na obstoječi vodovod NL DN 150 severno od obstoječe stavbe O,

- odsek »V2« NL DN 150. Obstoječi vodovod PVC d 160 iz leta 1988, ki poteka preko severnega dela območja OPPN, je načrtovan za prestavitev. Prestavljeni vodovodni odsek »V2« v skupni dolžini približno 171 m je načrtovan izven vplivnega območja stavbe A. Načrtovan je od mesta navezave na obstoječi vodovod NL DN 150 severno od obstoječe stavbe O do navezave na obstoječ vodovod LŽ DN 100 v armaturnem jašku v Slovenčevi ulici. Trasa dvakrat prečka obstoječo elektrokabelsko kanalizacijo,
- odsek »V3.1« NL DN 150. Obstoječi vodovod PVC d 160 iz leta 1988, ki poteka v severnem robu pločnika Mašera-Spasićeve ulice, je načrtovan za obnovo. Načrtovan je nov vodovodni odsek »V3.1« v skupni dolžini približno 122 m. Vodovod bo obnovljen na odseku od navezave na že obnovljeni vodovod NL DN 150 južno od obstoječega objekta O do (vključno) hišnega priključka za objekt Mašera-Spasićeva 22 na uvozu. Vodovod je načrtovan v minimalnem odmiku od obstoječe trase,
- odsek »V3.2« NL DN 150. Obstoječi vodovod PVC d 160 iz leta 1988, ki poteka v severnem robu pločnika Mašera-Spasićeve ulice, je načrtovan za obnovo. Načrtovan je nov vodovodni odsek »V3.2« v skupni dolžini približno 73 m. Vodovod bo obnovljen na odseku od navezave na že obnovljeni vodovod NL DN 150 južno od obstoječega objekta O do vzhodnega roba območja OPPN. Tu bo vodovod prečkal cestišče do južnega roba Mašera-Spasićeve ulice in bo obnovljen še približno 10 m,
- odsek »V3.3« NL DN 100. Obstoječi vodovod LŽ DN 80 iz leta 1965, ki prečka Mašera-Spasićevo ulico je načrtovan za obnovo v območju prečkanja cestišča v skupni dolžini približno 9 m. Navezan bo na načrtovan nov vodovodni odsek »V3.1«,
- odsek »V3.4« NL DN 100. Obstoječi vodovod LŽ DN 80 iz leta 1965, ki prečka Mašera-Spasićevo ulico je načrtovan za obnovo v območju prečkanja cestišča v skupni dolžini približno 11 m. Navezan bo na načrtovan nov vodovodni odsek »V3.2«.

Prestavljena vodovodna odseka »V1« in »V2« morata biti od zunanje stene kletnih etaž stavb oddaljena najmanj 1,5 m.

Za zagotavljanje požarne vode je treba na načrtovane vodovodne odseke vgraditi hidrante tako, da bo zagotovljena požarna varnost območja v skladu z veljavnimi predpisi, in jih opremiti z vso potrebno vodovodno armaturo (zaporne armature, blatniki, zračniki…).

Stavbi A in C je treba priključiti na prestavljeni vodovodni odsek »V2« oziroma »V1«, stavbo B pa je dopustno priključiti na obnovljeni vodovodni odsek »V3.1«. Obstoječa stavba O je priključena na vodovodno omrežje na severni strani stavbe, priključek se ohrani.

Na območju načrtovane gradnje se nahaja osem vodovodnih priključkov od katerih se dva ohranita (Slovenčeva ulica 22, Mašera-Spasićeva ulica 10), obstoječi priključek južno od načrtovane stavbe B pa se lahko obnovi za načrtovano stavbo B.

Vodovodni priključki morajo biti dimenzionirani glede na pričakovano največjo porabo pitne vode v načrtovanih stavbah in načrtovani način gašenja. Za vsako stavbo je treba predvideti ločen vodovodni priključek.

Obnovljene in prestavljene vodovodne odseke je treba opremiti z vso potrebno vodovodno armaturo (zaporne armature, blatniki, zračniki ipd.). Hidranti na vodovodnem omrežju morajo biti razporejeni tako, da je zagotovljena požarna varnost območja v skladu z veljavnimi predpisi.

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

10.9. Kanalizacija

Na širšem obravnavanem območju je javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. V Slovenčevi ulici potekata javni kanal za odvod komunalne in padavinske odpadne vode B DN 400 ter javni kanal 400/600, obnovljen po metodi brez izkopa, ki se nadaljuje v Mašera-Spasićevi ulici v dimenziji DN 600/700.

Obstoječe stavbe v območju OPPN so priključene na javno kanalizacijsko omrežje. Priključke stavb, ki so skladno z OPPN načrtovane za odstranitev, se ukine.

Skladno s smernicami, danim s strani Javnega podjetja VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o., je z OPPN določeno, da je treba načrtovane stavbe za odvod komunalne odpadne vode priključiti na javno kanalizacijsko omrežje. Dopustna je priključitev na kanala, ki potekata v Slovenčevi ulici in v Mašera-Spasićevi ulici. Za vsako načrtovano stavbo je treba predvideti ločen priključek za komunalno odpadno vodo. Obstoječa stavba O je na kanalizacijsko omrežje priključena preko obstoječega kanalizacijskega priključka na javni kanal DN 600/700 v Mašera-Spasićevi ulici. Priključek se ohrani.

Neposredno priključevanje stavb na javno kanalizacijsko omrežje je dopustno samo za odtoke iz pritličnih etaž in etaž nad pritličjem. Odtoke iz kletnih etaž je treba priključevati preko hišnih črpališč.

Teren na obravnavanem območju omogoča ponikanje padavinske vode, zato je treba padavinske vode s streh voditi v ponikanje, padavinske vode z utrjenih povoznih površin pa je treba odvajati v javno kanalizacijo prek lovilnika olj. Za obravnavano območje je izdelan geološko geomehanski elaborat, v katerem je priporočeno točkovno ponikanje s pomočjo ponikovalnih vodnjakov, od globine 10 m naprej. Linijsko in ploskovno ponikanje v višje ležečih plasteh je odsvetovano zaradi prisotnosti zaglinjenih plasti in možnosti nastanka visečih vodonosnikov, posledično pa bi se pojavila možnost zatekanja vode v kletne prostore. V nadaljnjih fazah projektiranja je treba predvideti tudi ukrepe za zadrževanje padavinske vode ter urediti sistem shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin stavbe za ponovno uporabo te vode v stavbi ali njeni okolici.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije je treba upoštevati vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki o oskrbi z vodo in kanalizacijo ter o odvajanju komunalnih odpadnih in padavinskih odpadnih voda. Upoštevati je treba interni dokument Javnega podjetja Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Tehnična navodila za kanalizacijo.

10.10. Vročevod

Oskrba načrtovanih stavb s toploto je v OPPN določena preko obstoječih glavnih vročevodov T1827 (JE 125) in T1715 (JE 100) ter preko obstoječega priključnega vročevoda P1641 (JE 100).

Za načrtovani stavbi A in B se ohrani enak koncept priključevanja kot je pri obstoječih stavbah. Navezava na glavni vročevod T1715 zahodno od stavbe Slovenčeva ulica 22. Načrtovano je novo priključno vročevodno omrežje v dimenzijah DN80, DN65 in DN50.

Severovzhodno od stavbe C poteka glavni vročevod T1827 (JE 125), severno od stavbe C pa poteka priključni vročevod P1641 (JE 100), ki s toploto oskrbujeta obstoječo stavbo O. Kapaciteta priključnega vročevoda P1641 omogoča oskrbo obstoječe stavbe O in načrtovane stavbe C. Nov priključni vročevod v dimenzijah DN65 in DN50 se naveže na priključni vročevod P1641. Investitor stavbe C morata za priključitev pridobiti soglasje lastnika stavbe Mašera-Spasićeva ulica 10.

Gradnja novega glavnega vročevodnega omrežja ni načrtovana.

Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni skladno z dokumentoma:
- Sistemska obratovalna navodila za distribucijsko omrežje za oskrbo s toploto za območje Mestne občine Ljubljana in
- Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem.

10.11. Plinovod

Uporaba zemeljskega plina je možna za potrebe kuhe in tehnologije.

Zahodno in jugozahodno od območja OPPN v vzhodnem hodniku za pešce Slovenčeve ulice in ob delu Mašera-Spasićeve ulice poteka glavni distribucijski plinovod N 12100 JE 150, vzhodno od območja OPPN pa glavni distribucijski plinovod N12650 PE 110 ter priključni plinovod PE 63, ki je načrtovan za ukinitev.

Za priključitev stavb A in B na distribucijsko omrežje zemeljskega plina je treba od obstoječega omrežja ob Mašera-Spasićevi ulici do uvozno-izvozne klančine zgraditi priključni plinovod DN50. Glavna plinska zaporna pipa se vgradi v omarico v steni uvozno-izvozne klančine.

Za oskrbo stavbe C z zemeljskim plinom je načrtovana gradnja priključnega plinovoda DN50 na severni strani stavbe C z navezavo na obstoječ distribucijski plinovod N12650 PE 110, ki poteka severovzhodno od območja OPPN. Glavna plinska zaporna pipa se vgradi v omarico v ali na fasadi stavbe C.

Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s:
– Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijske sisteme zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log – Dragomer (Uradni list RS, št. 102/20),
– Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1) in
– Tehničnimi zahtevami za graditev distribucijskih plinovodov in priključkov ter notranjih plinskih napeljav Energetike Ljubljana (www.energetika-lj.si).

10.12. Elektroenergetsko omrežje

Izdelana je rešitev »IDR 21_23 EE napajanje za območje OPPN 132 med Tolstojevo in Mašera -Spasičevo-zahod, EUP BE-589«, št. 12/23, oktober 2023, Elektro Ljubljana d.d., ki jo je treba upoštevati pri nadaljnjem načrtovanju.

Na območju OPPN se nahajata dve transformatorski postaji (v nadaljnjem besedilu: TP), ki trenutno z električno energijo oskrbujeta obravnavano območje. V TP0049 Salus Nama Mašera Spasića (v nadaljnjem besedilu: TP0049) sta vgrajena dva transformatorja, distribucijski transformator moči 1x400 kVA, ki napaja merilno mesto Nama in lastniški transformator moči 1x1250 kVA, ki napaja merilno mesto SIQ. TP0049 se napaja preko 10 KV SN izvoda K32_KB MK Dunajska 123 iz RTP 110/10 kV Bežigrad. TP0094 je v lasti uporabnika (SIQ). Druga TP na območju OPPN je TP0427 Modna oblačila M. Spasića (V nadaljnjem besedilu: TP0427). TP0427 se napaja preko SN izvoda K11_KB Mercator Dunajska 133 iz RTP 110/10 kV Bežigrad. Izvod napaja sedem transformatorskih postaj. TP0427 je v lasti Elektra Ljubljana.

Obstoječa 10 kV zanka ne omogoča vključitve celotne obravnavane priključne moči.

Preko severnega dela območja OPPN poteka SN omrežje v dvanajst cevni elektokabelski kanalizaciji (v nadaljnjem besedilu: EKK) s cevmi premera 125 mm.

TP0427 in EKK, med obstoječim kabelskim jaškom KJ00723 in TP0427, sta načrtovani za ukinitev.

Za elektroenergetsko oskrbo načrtovanih stavb je načrtovana gradnja dveh novih TP, in sicer: v kleti stavbe A TP Nama, v kleti stavbe C pa TP Labod. Obe TP bosta distribucijskega tipa z možnostjo vgradnje dveh transformatorjev moči 1000 kVA.

TP0049, ki trenutno z električno energijo oskrbuje stavbo O in R1, je načrtovana za preureditev. Sočasno z odstranitvijo stavbe R1, je iz TP0049 načrtovana odstranitev transformatorja, namenjenega stavbi R1. Za elektroenergetsko oskrbo stavbe B je na mestu odstranjenega transformatorja načrtovana postavitev novega transformatorja moči 2000 kVA z meritvami na SN napetostnem nivoju. TP0049 je lastniška.

V OPPN je določeno, kje je treba dograditi obstoječo in kje zgraditi novo EKK, da bo omogočen uvlek novih in prestavitev obstoječih 20 kV napajalnih elektroenergetskih kabelskih vodov.

Dostop, transport in posluževanje TP mora biti omogočen 24 ur na dan osebju distributerja električne energije in intervencijskim vozilom.

Sosednji prostori ob TP v stavbi ne smejo biti prostori, kjer se isto osebje zadržuje dalj časa. Zračenje mora biti načrtovano z naravnim vlekom, pri čemer je treba upoštevati tudi širjenje hrupa.

Novi odjemalci se z električno energijo napajajo preko nizkonapetostnega omrežje iz načrtovanih TP Nama in TP Labod ter obstoječe TP0049 Salus Nama, Mašera Spasića.

Načrtovana TP Nama bo prva TP na SN izvodu RTP Bežigrad K12, ki bo po vključitvi TP Nama ustrezno preimenovan v K12_KB Nama. Obstoječa TP0049 se vzanka v SN izvod K12_KB Nama med načrtovano TP Nama in TP0245 Milčinskega, zato mora biti pred vključitvijo nove TP Nama v 10 kV SN omrežje:

- zgrajena štiri cevna EKK Ø 160 mm z dvojčkom PEHD Ø 50 mm med obstoječima kabelskima jaškoma KJ06035, ki je lociran na južni strani Milčinskega ulice, in KJ01121, ki je lociran ob Verovškovi ulici, ter kabelski jašek KJ1 na Verovškovi ulici, nasproti stavbe Verovškova ulica 56,
- položen srednjenapetostni kablovod Cu 240 mm^2 med TP0245 Milčinskega, ki stoji ob stavbi na naslovu Milčinskega ulica 54, in obstoječim kabelskim jaškom KJ01727, ki je lociran severno od Toplarne Šiška.

10.13. Elektronsko komunikacijsko omrežje

Izdelan je idejni projekt s področja elektrotehnike – elektronske komunikacije za OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod, številka E-312/23, ESPiN d. o. o., avgustu 2023, ki ga je treba pri nadaljnjem projektiranju upoštevati.

Na območju urejanja je v obstoječem stanju zgrajeno kabelsko omrežje elektronskih komunikacij, ki ga v posameznih delih upravljajo operaterji Telekom Slovenije d.d. , T-2 d.o.o. ali Telemach d.o.o. Omrežja služijo priključevanju naročnikov na javna omrežja elektronskih komunikacij v posameznih obstoječih stavbah v območju urejanja ter služijo tudi tranzitnemu povezovanju v ali iz smeri sosednjih območij.

Načrtovane stavbe so ponekod locirane na obstoječe trase posameznih omrežij, zato je na mestih sovpadanja načrtovan ustrezen odmik, prestavitev ali dograditev vej kabelskih kanalizacij, s čimer bo omogočena tudi priključitev načrtovanih stavbi in obstoječe stavbe O na omrežje vseh treh operaterjev. Priključek mora od mesta priključitve do stavbe potekati v novi kabelski kanalizaciji, praviloma do kletne etaže, kjer razvod poteka po kabelskih policah do komunikacijskega prostora ali omare omrežnih priključnih točk navezave in razvoda notranjih instalacij.

Sočasno z odstranitvijo stavb, ki so z OPPN načrtovane za odstranitev, je treba ukiniti tudi njihove priključke na elektronsko komunikacijsko omrežje. Obstoječa stavba O je priključena na elektronsko komunikacijsko omrežje, priključek se ohrani.

Kabelske instalacije v objektih morajo biti izvedene v sistemu zvezdišča do vsake poslovne in stanovanjske enote v stavbi. Prevezave na javno omrežje v točki navezave, morajo ustrezati predpisanim zakonskim pogojem za vse navezane operaterje.

V kabelsko kanalizacijo je treba do stavb uvleči naročniške kable po konfiguraciji in vrsti kablov, kot ju določijo izbrani operaterji.

Pred priključitvijo stavb na omrežje elektronskih komunikacij je treba od izbranega operaterja pridobiti ustrezno soglasje.

10.14. Javna razsvetljava

Javne površine v območju OPPN so opremljene z javno razsvetljavo. Vzdolž Mašera-Spasićeve ulici poteka omrežje javne razsvetljave.

Za izvedbo javne razsvetljave je treba uporabiti tipske 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.

Razsvetljava zunanjih površin ob stavbah je interna in ni povezana s sistemom javne razsvetljave. Interna razsvetljava mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v prostore stanovanj.

10.15. Učinkovita raba energije v stavbah

Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati pravilnik, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.

10.16. Dopustna odstopanja pri načrtovanju in izvajanju prometnih, okoljskih, energetskih in elektronsko komunikacijskih ureditev

Dopustna odstopanja pri načrtovanju in izvajanju prometnih, okoljskih, energetskih in elektronsko komunikacijskih ureditvah 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, če se s tem ne poslabšajo prostorske in okoljske razmere. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posamezne infrastrukture;
- prikazane lokacije zbirnih ter zbirnega in prevzemnega mesta za komunalne odpadke se lahko spremenijo, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s smetarskimi vozili in pridobljeno soglasje pristojne službe;
- odstopanja, ki so v skladu z 8. točko 51. člena odloka OPPN dopustna pri izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve, se smiselno upoštevajo pri pogojih za etapnost izvedbe prostorskih ureditev, določenih v 22. in 23. členu 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 odloka OPPN zagotoviti parcelacijo, določeno v 20. členu odloka OPPN.

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

1. zagotoviti morajo nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav, infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani;
2. zagotoviti morajo sanacijo objektov, pripadajočih ureditev in naprav, poškodovanih zaradi gradnje. Izvedena sanacija je pogoj za pridobitev uporabnega dovoljenja;
3. v času gradnje morajo zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z rednim nadzorom stanja sosednjih objektov in terena. Pred gradnjo je treba ugotoviti stanje objektov in namestiti naprave za merjenje posedkov. Investitor gradnje posameznega objekta je dolžan izvesti sanacijo poškodb na sosednji stavbi, če so le-te nastale zaradi izvajanja gradbenih

del. Stopnjo poškodb je treba ugotoviti s strokovno ekspertizo. Ob pripravi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;
4. promet v času gradnje mora biti organiziran tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
5. v času gradnje ne smejo biti prekoračene dopustne ravni hrupa, predpisane za III. stopnjo varstva pred hrupom;
6. gradnjo morajo izvajati tako, da se izognejo vplivom na mehansko odpornost in stabilnost okolice oziroma da so vplivi čim manjši v dopustnih mejah;
7. zagotoviti morajo naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden začnejo izvajati gradbena dela;
8. pred uporabo objektov morajo investitorji zagotoviti celovito ravnanje s posameznimi vrstami odpadkov, tj. odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe in odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti.
9. zagotoviti morajo izvedbo monitoringa hrupa v času gradnje in obratovanja skladno s predpisom, ki ureja prvo ocenjevanje in obratovalni monitoring za vire hrupa ter pogoje za njegovo izvajanje;
10. po pridobitvi uporabnega dovoljenja za stavbo A je investitor dolžan posredovati pristojnemu oddelku MOL za zaščito, reševanje in civilno obrambo podatke o naslovu ter velikosti površin za zaklanjanje v stavbi A.

11.2. Posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev

Po izvedbi z OPPN načrtovanih ureditev so na območju OPPN dopustni naslednji posegi:
1. odstranitev naprav in objektov;
2. vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture;
3. vzdrževalna dela in rekonstrukcije stavb, s katerimi niso spremenjeni zunanji gabariti in konstrukcijska zasnova stavb;
4. obnove fasadnega plašča stavb, če so pri oblikovanju fasad ohranjene oblikovne lastnosti fasad stavb, zgrajenih v območju OPPN;
5. gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN;
6. spremembe namembnosti v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če so na gradbeni parceli zagotovljene odprte bivalne površine v skladu s 13. členom odloka OPPN in parkirna mesta v skladu z 38. členom odloka OPPN.

Naknadni posegi na fasadah novo zgrajenih stavb v območju OPPN (npr. menjava stavbnega pohištva, zasteklitve lož in balkonov, nadstreški v območju zasebnih vrtov ali na terasah) so dopustni le, če so izvedeni enotno na celotni stavbi. Pri vzdrževanju in rekonstrukcijah ter obnovah fasadnega plašča stavb je treba upoštevati pogoje za oblikovanje objektov iz 12. člena odloka OPPN in druge pogoje odloka.

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

	Zahteve iz OPN MOL ID	Določilo OPPN	Skladnost z OPN MOL ID
Območje OPPN	92. člen: območje OPPN, ki je določeno z odlokom OPN MOL ID, se v postopku njegove priprave lahko spremeni in prilagodi podrobnim programskim zahtevam ter razmeram na terenu.	območje OPPN je z namenom bolj smiselnega poteka meje med dvema sosednjima OPPN, ki se ju pripravlja sočasno, na severovzhodni strani zmanjšano tako, da obsega le del EUP BE-589. Skrajni severovzhodni del EUP BE-589 pa je priključen in se ureja s sosednjim OPPN 374. Potek spremenjene meje je določen skladno z dejstvom, da bo obstoječo stavbo ob severovzhodni meji območja, glede na lastništvo, treba odstraniti v dveh fazah (del v sklopu gradnje v predmetnem OPPN, del v sklopu gradnje v sosednjem OPPN 374).	DA
Vrsta objektov	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	stanovanjsko poslovni kompleks	DA
	Delež stanovanj največ 70 % BTP v EUP	dosežen delež stanovanj v EUP je 62 %	DA

Tip objektov	V Tretji odstavek 15. člena: Ne glede na tip objekta, ki je določen za EUP, je za nestanovanjske stavbe dopusten tudi tip objekta C.	stavbi A in C: V stavbi O in B (nestanovanjski): C	DA
Višina objektov	do P+6	stavbi A in C: do P+6 stavba B: do P+3+T stavba O: je obstoječa, višina se z OPPN na spreminja	DA
Faktor izrabe (FI) za EUP BE-589	/	dosežen FI = 1,64	DA
Faktor zazidanosti (FZ) za EUP BE-589	največ 50%	dosežen FZ = 43,48 %	DA
Faktor zelenih površin (FZP) za EUP BE-589 brez upoštevanja lokalne ceste	stanovanjske stavbe Ø nestanovanjske stavbe 20% (najmanj 4.833 m^2)	določilo v odloku: na GPA: najmanj 1.300 m^2 na GPC: najmanj 1.350 m^2 na GPB: najmanj 2.260 m^2, kar skupaj znese najmanj 4.910 m^2	DA*
Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) za EUP BE-590 brez upoštevanja lokalne ceste	najmanj 30% = 4.529 m^2 oz. 15 m^2 na stanovanje = 4.500 m^2	določilo v odloku: na GPA: najmanj 2.400 m^2 na GPC: najmanj 2.350 m^2, kar skupaj znese najmanj 4.750 m^2	DA*
otroška igrišča v okviru odprtih bivalnih površin:	7,50 m^2 na stanovanje (za 150 stanovanj v vsaki od stavb A in C 1.125 m^2, skupaj v območju 2.250 m^2)	določilo v 13. členu odloka: najmanj 7,50 m^2 na stanovanje	DA**
površine za rekreacijo in druženje stanovalcev:	5,00 m^2 na stanovanje (za 150 stanovanj v vsaki od stavb A in C 750 m^2, skupaj v območju 1.500 m^2)	določilo v 13. členu odloka: najmanj 5,0 m^2 na stanovanje	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	GM so od sosednjih zemljišč odmaknjene najmanj 5,00 m. GMz so od sosednjih zemljišč oddaljene najmanj 3,00 m, razen GMz na zahodni strani uvozno-izvozne klančine stavb A in B kjer je GMz od sosednjega zemljišča oddaljena 1,50 m	DA***
Odmik od RL	5,00 m, manjši odmik je dopusten s soglasjem upravljavca	z GM in GMz je določen min. 5,00 m odmik nad terenom in 3,00 m odmik pod terenom	DA
Odmik med fasadami	za stavbe višje od 14,00 m: - fasade na katere so orientirani prostori namenjeni prebivanju - višina višje stavbe ali dela stavbe merjeno do njegovega venca, - fasade na katere niso orientirani prostori namenjeni prebivanju – polovica višine višje stavbe ali dela stavbe merjeno do njegovega venca	v 14. členu odloka so določeni pogoji za odmike med fasadami stavb in delov stavb v skladu z določili 21. odstavka 24. člena OPN MOL ID	DA odmiki v grafičnih načrtih so ustrezni
Osončenje	91. člen odloka	povzeto v 29. členu OPPN	DA****
Družbena infrastruktura	97. člen OPN MOL ID: območje je označeno z @; preveriti primanjkljaj zaradi pomanjkljive obstoječe oskrbe družbene infrastrukture in zaradi povečanja potreb po	določilo 9. člena odloka: v prostorski enoti PE1 mora biti v delu pritličja ob Slovenčevi ulici najmanj 200 m^2 bruto tlorisnih površin namenjenih trgovski dejavnosti z osnovno	DA

	dodatni družbeni infrastrukturi zaradi načrtovanih stanovanj	preskrbo. V skladu s smernicami MOL OPVI bodo potrebe za predmetni OPPN po družbenih dejavnostih (predšolska vzgoja in osnovnošolsko izobraževanje) pokrite v obstoječih objektih družbene infrastrukture v okolici OPPN.	

Tabela 21: Skladnost investicijske namere z OPN MOL ID

Opombe:

** Podrobnejši izračuni in utemeljitev skladnosti zagotavljanja FBP in FZP so pojasnjeni v poglavju 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV pod točko 4.5. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin,

** Normativno zahtevane površine za igro otrok ter rekreacijo in druženje stanovalcev bodo zagotovljene v okviru odprtih bivalnih površin na gradbenih parcelah stavb A in C, katerih površina bistveno presega zahtevano kvoto površin za otroška igrišča ter rekreacijo in druženje stanovalcev. Površine, namenjene igri otrok ter druženju in rekreaciji stanovalcev, so bile preverjene. Na gradbeni parceli stavbe A jih je možno zagotoviti v ozelenjenem parku na južni in zahodni strani stavbe, na gradbeni parceli stavbe C pa na vzhodni in zahodni strani stavbe.

*** Za odmika uvozno-izvozne klančine stavb A in B od sosednjega zemljišča 1,5 m sta investitorja pridobila ustrezno soglasje lastnika sosednjega zemljišča.

**** Ustreznost osončenja znotraj načrtovanih stavb bo treba preveriti in pojasniti v projektni dokumentaciji ter po potrebi prilagoditi tlorisne dispozicije stanovanj. Z GM, ki so določene z OPPN, so gabariti načrtovanih stavb omejeni tako, da se pogoji glede osončenja sosednjih stavb ne spremenijo tudi v primeru spreminjanja gabaritov znotraj dopustnih odstopanj.

Mirujoči promet

Območje se skladno z določili OPN MOL ID uvršča v parkirno cono 3. Za območja, ki se urejajo z OPPN in imajo BTP objektov nad 10.000 m^2, je skladno z določili OPN MOL ID izdelati mobilnostni načrt. Mobilnostni načrt določi potrebno število PM glede na število uporabnikov posameznih transportnih sredstev. Pri tem se upoštevajo namembnost posameznih objektov ter tehnološki proces dejavnosti, dostopnost do javnega potniškega prometa, mešana raba parkirišč glede na namembnost objektov in pričakovana zasedenost v najbolj obremenjenem delu dneva. Mobilnostni načrt potrdi organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet.

V fazi priprave OPPN je bil izdelan Mobilnostni načrt za OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod, št. UP 21-010-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s. p, junij 2024 (v nadaljnjem besedilu: mobilnostni načrt).

V mobilnostnem načrtu je bilo ugotovljeno, da je obravnavana lokacija glede dostopnosti, opremljenosti in povezanosti z objekti družbene infrastrukture, storitev in oskrbe povsem primerljiva z zemljišči v 200 m pasu ob Dunajski cesti, kjer je določena parkirna cona 2. Še posebej to velja za stanovalce in zaposlene v nestanovanjskih programih, ki so dobro seznanjeni z možnostmi trajnostnih prometnih povezav.

Zato je z mobilnostnim načrtom za dejavnosti, pri katerih obiskovalci predstavljajo manjši delež, določeno, da se za izračun potrebnih parkirnih mest za motorni promet uporabijo parkirni normativi OPN MOL ID za parkirno cono 2 z dodatkom 10 % parkirnih mest za obiskovalce. Za vse ostale nestanovanjske programe pa se uporabi normativ za parkirno cono 3.

Potrebno število parkirnih mest za kolesa se za stanovanjski in poslovni program v območju OPPN določa skladno s parkirnimi normativi OPN MOL ID, ki veljajo za parkirno cono 2, za ostale nestanovanjske dejavnosti pa parkirni normativi za cono 3.

Z mobilnostnim načrtom je ocenjeno naslednje okvirno število parkirnih mest, ki jih je treba zagotoviti na območju:

	Stavba A	**Stavbi B in O**	**Stavba C**	**Skupaj**
PM za osebna vozila				
Skupno število PM	**181**	**154**	**155**	**490**
od tega za obiskovalce	17	15	22	54
od tega za invalide	16	16	16	48
od tega za kratkotrajno parkiranje	2	/	1	3

PM za kolesa				
Skupno število PM	**319**	**137**	**272**	**728**
od tega za obiskovalce	29	/	45	**74**
PM za druga enosledna vozila	**9**	**8**	**8**	**25**

Tabela 22: Zagotavljanje PM za osebna vozila skladno z mobilnostnim načrtom

Na gradbenih parcelah stavb v območju OPPN je skladno z grafičnim delom zagotovljeno naslednje število parkirnih mest za osebna vozila:

	Stavba A	**Stavbi B in O**	**Stavba C**	**Skupaj**
Pod terenom	204	158	166	528
Na terenu	2	41	1	44
Skupaj	**206**	**199**	**167**	**572**

Tabela 23: Zagotavljanje PM za osebna vozila v grafičnem delu OPPN

V območju OPPN so parkirna mesta za kolesa načrtovana na terenu in v kletnih etažah, kjer so načrtovana tudi parkirna mesta za kolesa.

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 temeljna pravila upoštevana na naslednji način:

13.1.1. Racionalna raba prostora
OPPN se pripravlja kot zgostitev pozidave ob Dunajski cesti. Načrtovani objekti so umeščeni v območje, ki je dobro dostopno ter primerno opremljeno z družbeno infrastrukturo in oskrbnimi dejavnostmi. V območju so poleg stanovanj načrtovane nestanovanjske dejavnosti, ter druge spremljajoče dejavnosti, ki bodo obogatile tudi ponudbo širšega območja.

Raba prostora v naselju je racionalna, hkrati pa je zagotovljeno ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, ki je sicer določeno z OPN MOL ID. Obstoječa in načrtovana gospodarska infrastruktura bosta omogočata dobro dostopnost in priključevanje načrtovanih stavb na javne komunalne in energetske vode.

13.1.2. Prepoznavnost naselij in krajine
Predlagana zasnova, ki je sestavlja več volumnov, se oblikovno prilagaja tipologiji širšega prostora. Volumni posameznih stavb so prilagojeni merilu prostora, predvsem stavbam, ki so se gradile od 80-ih let 20. stoletja na bližnjih zemljiščih v prostoru ob Dunajski cesti in njenem zaledju. Predlagana zasnova tako ponuja prepoznavno oblikovane objekte v neposredni bližini Dunajske cesti, ki bodo pripomogli k celovitosti in kakovosti podobe ene pomembnejših mestnih cest.

13.1.3. Urejanje prostora na območjih z omejitvami
Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja na območju, kjer velja režim IIB, podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom, ter na območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmacevtskih sredstev in lahkohlapnih kloriranih ogljikovodikov, ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja.

V odloku OPPN so določeni ukrepi v skladu z omejitvami, določenimi v področnih predpisih.

13.1.4. Notranji razvoj naselij
OPPN se pripravlja kot kakovostna prenova in hkrati tudi zgostitev pozidave v delu območja, ki je razvrednoteno in neprimerno izkoriščeno. Obstoječ objekt SIQ, bo ohranjen in bo namenjen centralnim dejavnostim. Ostali obstoječi dotrajani objekti bodo odstranjeni in nadomeščeni s sodobno poslovno in dvema večstanovanjskima stavbama z dopustnimi spremljajočimi programi. 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
Mašera-Spasićeva ulica v PE4, vzdolž južnega dela območja OPPN predstavlja obstoječo javno prometno površino, ki se ohranja. V širšem območju je več javnih oziroma javno dostopnih površin, kot na primer POT, ki poteka zahodno in severno od območja, večji park ob Dunajski cesti, športne površine ob območju fakultet na vzhodni strani Dunajske ceste, itd. Glede na velikost in pomen načrtovane investicije v širšem prostoru na samem območju OPPN ni načrtovanih novih javnih površin.

Območje OPPN tudi ne bo ograjeno, tako omogočalo javno dostopne prehode in poti do načrtovanih centralnih dejavnosti tudi uporabnikom širšega prostora.

13.1.6. Načrtovanje družbene infrastrukture
Z OPPN ni načrtovana nova družbena infrastruktura, ker je širše območje dobro preskrbljeno z vso potrebno družbeno infrastrukturo. V širši okolici so tako osnovna šola, vrtci, srednja šola kot tudi dom starejših občanov.

13.1.7. Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture
Načrtovane stavbe bodo dostopne po obstoječih javnih cestah, nove lokalne ceste v območju OPPN niso načrtovane. Obstoječi cestni priključek na Slovenčevo ulico se ohrani, prav tako se ohrani obstoječi cestni priključek stavbe O na Mašera-Spasičevo ulico. Za zagotavljanje dostopa do načrtovanih stavb obstoječega javnega cestnega omrežja ni treba dograditi ali na novo zgraditi, treba pa je preurediti Mašera-Spasićevo ulico.

Za izboljšanje prometne varnosti, dostopnosti in pretočnosti prometa v širšem vplivnem območju OPPN so načrtovane rekonstrukcije Mašera-Spasićeve ulice, Tolstojeve ulice, Glavarjeve ulice ter delov Slovenčeve ulice in Herbersteinove ulice. V vplivnem območju OPPN je načrtovana tudi nadgradnja naprav za vodenje in upravljanje prometa za zagotavljanje ustrezne ravni prometnih uslug, kar je prav tako del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN
Rekonstrukciji Glavarjeve ulice ter delov Slovenčeve ulice in Herbersteinove ulice sta del komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč v območju OPPN. V sklopu rekonstrukcije dela Slovenčeve ulice je treba urediti tudi zeleno površino med Slovenčevo ulico in zahodno mejo območja OPPN.

Načrtovane stavbe bodo priključene na javno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, plinovodno in vročevodno omrežje. Slednja omogočajo neposredno priključevanje načrtovanih stavb. Za ustrezno elektroenergetsko napajanje območja je treba dograditi elektroenergetsko omrežje z dvema novima transformatorskima postajama in novo elektrokabelsko kanalizacijo, transformatorsko postajo v obstoječi stavbi z oznako O pa preurediti. Poleg tega je treba za izboljšanje prometne varnosti in dostopnosti območja OPPN ter pretočnosti prometa v širšem vplivnem območju OPPN, rekonstruirati dovozno cesto in ceste v vplivnem območju, zaradi umestitve načrtovanih stavb z oznakama A in C na traso javnega vodovodnega omrežja in vode elektronsko komunikacijskega omrežja, pa tangirana omrežja prestaviti oziroma ukiniti in dograditi izven gabarita kletnih etaž načrtovanih stavb. Obstoječa transformatorska postaja TP 0427 MODNA OBLAČILA, M. SPASIĆA bo ukinjena.

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

13.1.8. Določanje prostorsko izvedbenih pogojev
Območje OPPN je razdeljeno na štiri prostorske enote. Za vsako izmed prostorskih enot so opredeljeni dopustni objekti in dejavnosti, njihova lega, velikost in oblikovanje. Z OPPN so določene gradbene parcele in parcelacija ter pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

Izvedbeni pogoji temeljijo na strokovnih podlagah in so pripravljeni tako, da glede podrobnosti prostorske izvedbene regulacije zadostijo javnemu interesu glede na vrsto prostorskega izvedbenega akta.

Prav tako so določena dopustna odstopanja od prostorskih izvedbenih pogojev, dopustnih pri izdaji gradbenega dovoljenja s katerimi se ne spreminja načrtovani videz območja, ne poslabšajo bivalne in delovne razmere v območju izvedbenega akta oziroma v sosednjih območjih in niso v nasprotju z javno koristjo.

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. Splošna pravila prostorskega načrtovanja
Pri pripravi OPPN so bile upoštevane smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora. Upoštevana so bila temeljna pravila urejanja prostora, kot je podrobneje opisano v poglavju 13.1. Z OPPN je načrtovana celovita ureditev območja ob upoštevanju predpisov s področja varstva okolja, ohranjanja narave in kulturne dediščine ter rabe naravnih virov, ki določajo ureditve, ukrepe in omejitve v prostoru. OPPN je skladen z določili nadrejenega prostorskega akta, OPN MOL ID.

13.2.2. Načrtovanje poselitve
Načrtovani posegi in stavbe na območju OPPN so prilagojeni obstoječi naravni in ustvarjeni strukturni urejenosti prostora, zlasti reliefnim značilnostim, naravnim mejam, smerem komunikacij, smerem značilne parcelacije ter smerem in zasnovi obstoječe grajene strukture.

Stavbe v območju nudijo prepoznavno podobo celotnega območja, zlasti z ustvarjanjem novih vzorcev in oblik vendar z upoštevanjem skladnosti razmerja med ponavljajočimi se in enkratnimi ustvarjenimi sestavinami prostora.

Preko območja OPPN bo dosežena učinkovita in enakovredna dostopnost zagotovljena z omrežjem pešpoti, ki bo omogočalo učinkovito dostopnost do objektov, postajališč za javni potniški promet ter območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov. Zagotovljena bo petminutna peš dostopnost iz območij stanovanj do postajališč javnega potniškega prometa in omogočen dostop vsem skupinam prebivalstva do objektov družbene infrastrukture in javnih odprtih prostorov.

Zaradi ustrezne razporeditve, funkcionalne in strukturne raznolikosti ter kakovostno oblikovanih zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov bodo zagotovljeni pogoji za zdravo življenje ter druženje in rekreacijo.

Zagotovljena bo varnost pred požari in ustrezna količine vode za gašenje.

13.2.3. Načrtovanje poselitvenih območij
Na območju OPPN je načrtovan preplet različnih, med seboj združljivih, dejavnosti. Celotno območje je načrtovano v neposredni bližini postajališč javnega potniškega prometa in je tako izredno dobro dostopno.

13.2.4. Prenova naselij ali delov naselij
Obstoječe degradirano območje se z načrtovano zasnovo v celoti prenavlja, ob upoštevanju razmerje do naselja in širšega prostora. V sklopu analiz prostora je bilo v predhodnih fazah evidentirano stanje okolja kar se je upoštevalo v nadaljnjih fazah pri samem načrtovanju.

13.2.5. Načrtovanje območij stanovanj
Stavbe so načrtovane sodobno, s poudarkom na kakovostnih zunanjih površinah stanovanj. Zagotovljene so normativno določene odprte bivalne površine. 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 dobro povezano s centrom mesta, tako z osebnimi vozili kot tudi s kolesi in javnim prevozom. Prav tako je dobra povezanost s širšo okolico, bodisi z javnim prevozom, zaradi bližine priključka na obvoznico pa tudi z osebnimi vozili.

Z OPPN so določeni normativi za zagotavljanje odprtih bivalnih površin, ki so načrtovane v območju.

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. Z OPPN je določeno, da mora biti v pritličju stavbe A najmanj 200 m^2 BTP namenjenih trgovini z osnovno preskrbo. Ostala družbena infrastruktura ter oskrbne in storitvene dejavnosti so že zagotovljene v širšem območju, zato v območju OPPN niso načrtovane. Poleg obvezne trgovine z osnovno preskrbo je nekatere spremljajoče dejavnosti (trgovina, gostinstvo, banke, pošte, zavarovalnice, druge poslovne stavbe, ambulante, telovadnice) dopustno umeščati v preostalem delu pritličja stavbe A in v pritličju stavbe C kot spremljajoči javni program naselja. Stavbi O in B sta izključno nestanovanjski.

13.2.6. Načrtovanje mešanih območij
Območje OPPN je načrtovano kot mešano območje, kjer se prepletajo tako površine namenjene bivanju kot storitvene dejavnosti.

13.2.7. Načrtovanje območij zelenih površin
Z OPPN so načrtovane nove ustrezno velike površine za rekreacijo, ker na območju obstoječih zelenih površin ni. Delež zelenih površin se napram obstoječemu stanju bistveno poveča.

13.2.8. Načrtovanje gospodarske infrastrukture
Načrtovana gospodarska infrastruktura je načrtovana tako, da je uravnotežena glede na obstoječo in načrtovano poselitev, je usklajena z ostalimi obstoječimi in načrtovanimi infrastrukturnimi sistemi, ter tvori sklenjeno in funkcionalno povezano omrežje.

Gospodarska infrastruktura je načrtovana tako, da za poteke svojih tras in druge potrebne površine v čim večji meri izkorišča trase in površine drugih infrastrukturnih sistemov (skupni poteki infrastrukturnih koridorjev) ter da glede na načrtovano učinkovitost infrastrukturnega sistema porabi najmanjšo možno površino (na primer čim krajši poteki tras, čim večja uporaba skupnih spremljajočih površin in naprav).

Infrastrukturni sistemi so načrtovani tako, da so čim manj vidno izpostavljeni.

13.2.9. Načrtovanje grajene strukture

Z OPPN so določena merila in pogoji za urejeno in celovito zasnovo območja, vse v skladu z usmeritvami iz nadrejenega prostorskega akta. Tipologija pozidave je določena opisno in grafično. Tlorisna velikost stavb je določena grafično in opisno. Višine so določene z etažnostjo in absolutno višino načrtovanih stavb.

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

Površina EUP BE-589 brez lokalne ceste (m^2)	BTP stavb (m^2)	Zazidana površina (m^2)	FI	FZ
27.433	45.000	11.485	1,64	0,42

Tabela 24: Izračun FZ in FI

Doseženi FZ (FZ = 0,43) je manjši od dopustnega z OPN MOL ID (FZ = 0,5). Faktor izrabe FI z OPN MOL ID za območje OPPN ni določen.

Z OPPN so določeni tudi 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. Velikosti in oblike gradbenih parcel so določena tako, da omogočajo uporabo stavb in njihovo vzdrževanje, na zunanjih površinah pa so zagotovljene odprte bivalne površine za stanovalce in zelene površine na raščenem terenu za nestanovanjski program.

Z OPPN so določene gradbene meje, ki jih načrtovani objekti ne smejo presegati. Na ta način so določeni tudi ustrezni odmiki od sosednjih stavb ter od sosednjih zemljišč. Dodatno so zahteve glede odmikov med fasadami stavb in delov stavb znotraj območja OPPN in na sosednjih zemljiščih z OPPN določeni tudi opisno v sklopu pogojev za oblikovanje stavb.

Preverjena je bila osončenost načrtovanih in obstoječih sosednjih stanovanjskih stavb. Gabariti stavb A in C so bili glede na izbrano sintezno rešitev, ki je bila podlaga za izdelavo OPPN, spremenjeni tako, da osončenost ustreza določilom OPN MOL ID. Odmiki med stavbami in orientacije fasad zagotavljajo primerno zasebnost stanovalcev v načrtovanih in obstoječih sosednjih stavbah.

13.2.10. Načrtovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov

V območju OPPN so ob stanovanjskih stavbah načrtovane odprte bivalne površine, ob nestanovanjskih stavbah pa zelene površine, oboje v skladu z določili OPN MOL ID.

Zahteva glede zagotavljanja odprtih bivalnih površin za stanovanjski stavbi A in C je nekoliko presežena (stavba A - 2.400 m^2, stavba C - 2.500 m^2) glede na določilo OPN MOL ID (stavba A - 2.369 m^2, stavba C - 2.472 m^2), prav tako zahteva za zagotavljanje odprtih bivalnih površin na raščenem terenu.

Z OPPN zahtevana velikost zelenih površin na raščenem terenu za nestanovanjski stavbi O in B je skladna z najmanjšo dopustno velikostjo glede na določila OPN MOL ID (najmanj 20% = 2.256 m^2).

13.2.11. Načrtovanje površin za mirujoči promet

V sklopu priprave OPPN je bil izdelan Mobilnostni načrt za OPPN 132 Med Tolstojevo in Mašera-Spasićevo – zahod, št. UP 21-010-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p, junij 2024, s katerim je bilo ob upoštevanju dostopnosti območja in usmeritev za zagotavljanje trajnostne mobilnosti določeno število potrebnih parkirnih mest za dejavnosti v območju OPPN. Normativi za urejanje mirujočega prometa so povzeti v OPPN.

13.2.12. Opremljanje zemljišč za gradnjo

V fazi priprave OPPN je bil izdelan elaborat ekonomike, v katerem je bila preverjena obstoječa opremljenost območja z gospodarsko javno infrastrukturo.

Območje OPPN je komunalno opremljeno. Načrtovanim stavbam v območju OPPN je omogočena priključitev na:

- obstoječo lokalno cesto,
- obstoječe vodovodno omrežje,
- obstoječe kanalizacijsko omrežje,
- obstoječe vročevodno omrežje in
- obstoječe plinovodno omrežje.

Za ustrezno elektroenergetsko napajanje območja je treba dograditi elektroenergetsko omrežje z dvema novima transformatorskima postajama in novo elektrokabelsko kanalizacijo, transformatorsko postajo v obstoječi stavbi z oznako O pa preurediti. Poleg tega je treba za izboljšanje prometne varnosti in dostopnosti območja OPPN ter pretočnosti prometa v širšem vplivnem območju OPPN, urediti Mašera-Spasićevo ulico in ceste v vplivnem območju (Tolstojeva ulica, Glavarjeva ulica in Herbersteinova ulica), zaradi umestitve načrtovanih stavb z oznakama A in C na traso javnega vodovodnega omrežja in vode elektronsko komunikacijskega omrežja, pa tangirana omrežja prestaviti oziroma ukiniti in dograditi izven gabarita kletnih etaž načrtovanih stavb. V Mašera-Spasićevi ulici je načrtovana obnova javnega vodovodnega omrežja. Obstoječa transformatorska postaja TP 0427 MODNA OBLAČILA, M. SPASIĆA bo ukinjena.