

2 IZVLEČEK IZ NADREJENIH PROSTORSKIH AKTOV

2.1 ANALIZA SPLOŠNIH SMERNIC

Splošne smernice so bile izdane za postopek priprave občinskega prostorskega načrta (OPN) in so že bile upoštevane pri izdelavi občinskega prostorskega načrta Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 72/13 - DPN, 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 12/18 - DPN in 42/18) in občinskega prostorskega načrta 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 nadaljevanju OPN MOL ID).

Ugotavljamo, da je predvidena investicijska namera v splošnem skladna z usmeritvami iz splošnih smernic. Kljub temu ocenjujemo, da bo treba za ustrezno izdelavo OPPN s strani pripravljavca prostorskega akta, zaprositi za izdajo konkretnih smernic nosilcev urejanja prostora in gospodarskih javnih služb.

1.1.1 Splošne smernice s področja usmerjanja poselitve

Načrtovana ureditev je del območja, ki je po OPN določeno kot poselitveno območje z namensko rabo CDd – območja centralnih dejavnosti brez stanovanj. Načrtovani poseg v prostor sledi naslednjim usmeritvam, ki izhajajo iz splošnih smernic s področja usmerjanja poselitve:

- namenska raba naj omogoča sočasnost rabe medsebojno skladnih dejavnosti, zlasti tistih, ki se medsebojno dopolnjujejo in ne slabšajo bivalnega, delovnega, pristočnega in drugega okolja;
- notranji razvoj mest: prenova in revitalizacija mest sta ključni strateški usmeritvi razvoja mest (uporaba degradiranih ali slabše izkoriščenih površin), pri čemer se upošteva urbane oblike in arhitekturo, mešanje urbanih rab in primerne gostote, možnosti večkratne rabe prostora.
- prvenstveno se zagotavlja boljšo izkoriščenost in kvalitetnejšo rabo praznih in neprimerno izkoriščenih zemljišč v naselju (opuščenih ali neprimernih lokacij, industrijskih kompleksov in podobno).
- s sanacijo, prenovo, izgrajevanjem, zapolnjevanjem, zgoščevanjem zazidave na robu naselij in prestrukturiranjem obstoječih urbanih struktur in degradiranih delov naselij se nadomestijo potrebe po širjenju na nove površine v okolici naselij. S tem se zmanjša pritisk na nove površine ter spodbuja obnavljanje gradbenega fonda.

1.1.2 Splošne smernice s področja trajnostne mobilnosti

Splošne smernice s področja javnega potniškega prometa in trajnostne mobilnosti vsebujejo usmeritve z naslednjih področij: zagotavljanje trajnostne mobilnosti z vidika mobilnosti prebivalstva in trajnostnega razvoja, razvoj učinkovitega sistema javnega potniškega prometa ter infrastrukturnih pogojev za pešce in kolesarje, zagotavljanje fizične integracije prometnih podsistemov za učinkovitejše izvajanje javnega potniškega prometa ter zmanjšanje onesnaževanja iz naslova osebnega prometa.

Ljubljana ima sprejeto Celostno prometno strategijo Mestne občine Ljubljana. Vizija Ljubljane je v spodbujanju trajnostne mobilnosti, ki pomembno vpliva na dvig kakovosti življenja prebivalcev in obiskovalcev ter vodi v še bolj zeleno skupno prihodnost, izboljšanje mobilnosti ljudi, njihovo varnost

in zdravje. Načrtovanje prometa mora biti zato usmerjeno v sobivanje vseh udeležencev v prometu, prednost pa se mora dati tistim oblikam mobilnosti, ki so z vidika onesnaževanja zraka, povzročanja hrupa, porabe energije in prostora najugodnejše. Ob tem je izjemnega pomena tudi javno življenje na ulicah, ki v veliki meri prispeva k izboljšanju kakovosti bivanja v mestu.

Območje, kamor je umeščena predvidena gradnja, je dobro dostopno z JPP (linije 2, 12, 12D, 27, 27K) iz smeri Šmartinske ceste, saj se postajališče mestnega in primestnega avtobusnega prometa Viadukt nahaja 250 m od območja OPPN in okoli 350 m od obstoječega uvoza na območje OPPN.

Obstoječa postajališča JPP linije JPP so locirana na primernih peš razdaljah. Območje OPPN je locirano v parkirni coni 2, ki vključuje območje širšega mestnega središča. Hkrati so zadoščeni tudi parkirni standardi za vsako posamezno stavbo. V primernem radiju dostopnosti za kolesarje in pešce je tudi ostala infrastruktura, omrežje poti do zelenih površin in podobno.

1.1.3 Splošne smernice s področja energetike

Pri pripravi OPPN se sledi usmeritvam, ki izhajajo iz splošnih smernic, in sicer velja, da je pri gradnji okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju OPPN treba upoštevati naslednje splošne pogoje:

- načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in načrtovano plinovodno in elektroenergetsko omrežje, pri čemer se upošteva, da v primeru uporabe obnovljivih virov priključevanje na plinovodno omrežje ni obvezno. Poleg tega so načrtovane stavbe lahko priključene še na elektronsko komunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture,
- praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati v javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje,
- kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- trase energetskih vodov, objektov in naprav morajo biti usklajene z drugimi infrastrukturnimi vodi, objekti in napravami (okoljska in elektronska komunikacijska infrastruktura) in medsebojno, z upoštevanjem medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture mora potekati usklajeno,
- dopustne so delne inčasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev vodov energetske infrastrukture in morajo biti izvedene tako, da jih bo mogoče vključiti v končno etapo ureditve posameznega voda po izdelanih idejnih rešitvah za celotno obravnavano območje OPPN 224,
- obstoječo energetsko infrastrukturo v območju OPPN je dopustno zaščititi, rekonstruirati, predstavljati, dograjevati in ji povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci,
- pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije.

Pri načrtovanju predvidene zazidave bo upoštevan sprejet lokalni koncept glede oskrbe območja z energijo – kot vir energije se načrtuje priključitev na plinovodno omrežje. Pri zasnovi naselja se bo upoštevala orientacija objektov ter njihovi medsebojni odmiki, kar bo zmanjševalo potrebe po energiji za ogrevanje in hlajenje.

V postopku izdelave OPPN pričakujemo izdajo konkretnih smernic za področje energetike s strani nosilcev urejanja prostora Elektro Ljubljana d.d., DE Ljubljana mesto; Javno podjetje Vodovod Kanalizacija Snaga d.o.o., Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Oskrba s plinom; Javno podjetje Energetika Ljubljana d.o.o., Daljinska oskrba s toplotno energijo.

1.1.4 Splošne smernice za področje kmetijskih zemljišč

Poseg se ne nahaja na območju kmetijskih zemljišč.

V postopku izdelave OPPN ne pričakujemo izdaje konkretnih smernic za področje kmetijskih zemljišč s strani nosilca urejanja prostora Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano ter s strani nosilca urejanja prostora Odsek za razvoj podeželja MOL.

1.1.5 Splošne smernice za področje gozdarstva

Poseg se ne nahaja na območju gozda.

V postopku izdelave OPPN ne pričakujemo izdaje konkretnih smernic za področje gozdarstva s strani nosilca urejanja prostora Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano.

1.1.6 Splošne naravovarstvene smernice

Splošne smernice s področna varstva narave vsebujejo usmeritve za varovanje naravnih vrednot ter usmeritve za ščitenje vplivov na naravne vrednote. V postopku izdelave OPPN ne pričakujemo izdaje konkretnih smernic za področje naravovarstvenih smernic s strani nosilca urejanja prostora Zavod Republike Slovenije za varstvo narave, Območna enota Ljubljana, saj v območju ni varovanih območij narave.

1.1.7 Splošne smernice s področja upravljanja z vodami

Vodovarstvena območja so določena z namenom, da se zavaruje vodno telo, ki se uporablja za odvzem ali je namenjeno za javno oskrbo s pitno vodo, pred onesnaževanjem ali drugimi vrstami obremenjevanja, ki bi lahko vplivalo na zdravstveno ustreznost voda ali njeno količino (74. člen ZV-1). Za vsa območja, ki se nahajajo na vodovarstvenem območju zajetij pitne vode, je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati mejo vodovarstvenega območja in njegovih notranjih območij ter vodovarstveni režim iz veljavnega predpisa, ki ureja posamezno vodovarstveno območje, t.j. predpis vlade, sprejet na podlagi 74. člena ZV-1, oz. občinski odlok, sprejet na podlagi 60. člena Zakona o vodah (Uradni list SRS, št. 38/81 in 29/86 ter Uradni list RS, št. 15/91 in 52/00), za katerega velja podaljšanje njegove uporabe do sprejetja predpisa vlade.

Območje se v celoti nahaja v širšem vodovarstvenem območju (VVO III) z milejšim vodovarstvenim režimom (oznaka režima III A), določenih z Uredbo o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Uradni list RS, št. 43/15, 181/21).

V postopku izdelave OPPN pričakujemo izdajo konkretnih smernic za področje upravljanja z vodami s strani nosilca urejanja prostora Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja srednje Save, saj se območje nahaja znotraj vodovarstvenega območja.

1.1.8 Splošne smernice za področje varstva nepremične kulturne dediščine

Območje se ne nahaja v vplivnem območju kulturne dediščine in nima enot kulturne dediščine.

V postopku izdelave OPPN ne pričakujemo izdajo konkretnih smernic za področje varstva kulturne dediščine s strani nosilca urejanja prostora Ministrstvo za kulturo, Direktorat za kulturno dediščino.

1.1.9 Splošne smernice za področja obrambe

Območje OPPN se ne navezuje in ne posega na območja za izvajanje raznih aktivnosti za potrebe obrambe. V postopku izdelave OPPN ne pričakujemo izdaje konkretnih smernic za področje obrambe s strani nosilca urejanja prostora Ministrstvo za obrambo, Direktorat za logistiko, Sektor za gospodarjenje z nepremičninami.

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

Opredeliti je treba ukrepe za izpolnitev zahtev varstva pred požarom iz 22. in 23. člena Zakona o varstvu pred požarom (Uradni list RS, št. 3/07-UPB, 9/11, 83/12) ter skladno s predpisi o graditvi objektov:

- zagotoviti potrebne odmike od meje parcel in med objekti oziroma načrtovati ustrezne protipožarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte;
- opredeliti potrebno količino vode za gašenje ter zagotoviti ustrezne vire vode za gašenje (skladno z zahtevami od 3. do 12. člena II. in III. poglavja Pravilnika o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Uradni list SFRJ, št. 30/1991, Uradni list RS 83/05)). Če javno vodovodno omrežje ne bo zagotavljalo potrebne količine vode za gašenje, je treba opredeliti ustrezne druge vire, ki bodo namenjeni oskrbi z vodo za gašenje;
- opredeliti površine za neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila (za določene objekte je treba opredeliti tudi postavitvene površine za intervencijska vozila);
- požarna varnost že zgrajenih objektov se med gradnjo in po njej ne sme poslabšati;
- izpolnjevanje bistvenih zahtev varnosti pred požarom za požarno manj zahtevne objekte se dokazuje v elaboratu »zasnova požarne varnosti«, za požarno zahtevne objekte pa v elaboratu »študija požarne varnosti«. Požarno manj zahtevni in zahtevni objekti so določeni v predpisu o zasnovi in študiji požarne varnosti.

Načrtovane prostorske ureditve ne smejo omejevati in kakor koli onemogočati rabe prostora za delovanje sistema varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Če prostorska ureditev, ki se načrtuje s prostorskim načrtom, posega na območje za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ali je umeščena v njegovo bližino, je treba pridobiti posebne smernice pri nosilcu urejanja prostora, ki je pristojen za področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Cilj prostorskega razvoja je tudi varstvo ljudi, živali, premoženja, kulturne dediščine ter okolja pred naravnimi in drugimi nesrečami.

Pri načrtovanju je treba upoštevati požarno ogroženost. Pri projektiranju in gradnji objektov je treba upoštevati predpise, ki opredeljujejo potresno odporno gradnjo, pri čemer se uporablja karta projektnege pospeška tal.

Upoštevati je treba Resolucijo o nacionalnem programu varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami v letih 2016 do 2022 (Uradni list RS, št. 75/16). Upoštevati je treba oceno tveganj za nesreče, ki urejajo ocenjevanje in prikazovanje tveganj na področju obvladovanja nesreč (Državna ocena tveganj za nesreče (Vlada RS št. 84000-3/2016/6 z dne 7. 12. 2016)). Upoštevati je treba ocene ogroženosti občine in načrte zaščite in reševanja.

V postopku izdelave OPPN pričakujemo izdajo konkretnih smernic za področje varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami s strani nosilca urejanja prostora Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje.

1.1.11 Splošne smernice s področja rudarstva

V postopku izdelave OPPN ne pričakujemo izdajo konkretnih smernic za področje rudarstva s strani nosilca urejanja prostora Ministrstva za infrastrukturo, Direktorat za energijo.

2.2 UTEMELJITEV UPOŠTEVANJA TEMELJNIH PRAVIL ZUreP-3

Pri pripravi OPPN so bile upoštevane usmeritve temeljnih pravil urejanja prostora, glede na načrtovane spremembe še posebej glede:

- racionalna raba prostora (21. člen ZUreP-3)

Nova zazidava na območju upošteva racionalno rabo prostora saj na območju opuščene rabe z novo ureditvijo obuja prostor, ki je bil do sedaj neizkoriščen. Grajena struktura s pripadajočimi odprtimi zelenimi površinami smiselno zapolnjuje neizkoriščeno vrzel med dvema območjema različne rabe prostora. Z boljšim izkoristkom obstoječega prostora se varuje merilo in podoba prostora.

- prepoznavnost naselij in krajine (22. člen ZUreP-3)

S sanacijo razvrednotenega območja ob Kolinski ulici in Ob zeleni jami se umeščajo dejavnosti, ki predstavljajo začetek reurbanizacije in revitalizacije širšega območja ob Šmartinski cesti proti območju BTC. Izbrana zasnova ostaja znotraj meja nekoč že izkoriščenega zemljišča, hkrati pa vzpostavljana nove zelene površine v urbanem okolju.

- zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih (30. člen ZUreP-3)

V ureditvenem območju se zagotavlja zadostna količina javnih površin, ki se jo umešča na vzhodni in zahodni del območja ter med novo zazidavo in je enako dostopna vsem prebivalcem. Njihova krajinska zasnova omogoča različne uporabe za rekreacijo in preživljanje prostega časa.

- načrtovanje gospodarske javne infrastrukture (34. člen ZUreP-3)

Z rekonstrukcijo in širitvijo obstoječe gospodarske javne infrastrukture se zagotavlja racionalna raba prostora. Načrtovana gospodarska javna infrastruktura ne vpliva na kakovost naravne in kulturne krajine, ne vpliva na prepoznavne značilnosti naselja in krajine ter z že obstoječo infrastrukturo tvori smiselno in funkcionalno povezano omrežje.

2.3 UTEMELJITEV V SKLADNOSTI S PROSTORSKIM REDOM SLOVENIJE

V skladu z določili PRS so upoštevana pravila za OPPN: s širitvijo dejavnost se zagotavlja vzdržen prostorski razvoj. Predvidena je boljša izkoriščenost prostora. Še posebej so upoštevana naslednja pravila:

- pravila za načrtovanje poselitve (23. člen PRS);

Pri načrtovanju poselitve so bile upoštevane smernice PRS za zagotavljanje kakovostne prostorske strukture. Učinkovita raba prostora je dosežena s sanacijo degradiranih območij znotraj poselitvenih območij, na komunalno opremljenem območju. Načrtovano območje gradnje je dobro umeščeno v obstoječi sistem javnega potniškega prometa in omogoča kvalitetne zelene površine za zdravo življenje in rekreacijo.

- pravila za načrtovanje poselitvenih območij (25. člen PRS);

Pri načrtovanju poselitvenih območij mest in drugih urbanih naselij je bila upoštevana celovita prenova in revitalizacija območij tik ob mestnem središču, ki se zelo dobro vključuje v obstoječo infrastrukturo javnega potniškega prometa. Z umestitvijo velikega javnega parka na zahodu OPPN in manjšega na vzhodu se zagotavlja zelene površine za širšo okolico v mestnem prostoru.

- pravila za notranji razvoj poselitvenih območij (26. člen PRS);

Pri načrtovanju notranjega razvoja se upošteva zgostitev poseljenih površin in prenova naselij. Obstoječe, delno opuščene dejavnosti bodo nadomestile dejavnosti, ki bodo območje revitalizirale in približale prebivalcem, hkrati pa preplet grajenih in zelenih površin v naselju ohranja in vzpostavlja smiselna razmerja v prostoru.

- pravila za načrtovanje mešanih območij (34. člen PRS);

Območje OPPN ima namensko rabo CDd, kjer se s predvideno zazidavo med seboj mešajo različne poslovno in storitvene dejavnosti ter stavbe za kratkotrajno bivanje (apartmajske sobe), med njimi pa se prepletajo zelene površine in drugi odprti javni prostori z dvema večjima zelenima površinami na vzhodu in zahodu OPPN.

- pravila za načrtovanje območij družbene infrastrukture (36. člen PRS);

V območju OPPN ni načrtovanih območij družbene infrastrukture, je pa z OPPN dopustno njihovo umeščanje v območje, saj je le-to dobro dostopno z javnim potniškim prometom, omogoča varen dostop peš in s kolesi, zagotavlja javno dostopnost in pestrost ponudbe.

- pravila za načrtovanje območij zelenih površin (37. člen PRS);

Načrtovane zelene površine znotraj območja OPPN so oblikovane z namenom izboljšanja strukture naselja. Uporabnikom omogočajo varno in manj kot deset minutno peš dostopnost. Površine so oblikovane tako, da zagotovijo potrebam otrok, starejših in ljudi s posebnimi potrebami.

- pravila za načrtovanje gospodarske infrastrukture (39. člen PRS);

Znotraj obravnavanega OPPN območja so infrastrukturni sistemi oblikovani glede na načrtovano poselitev, se med seboj funkcionalno povezujejo in z že obstoječim sistemom tvorijo funkcionalno povezano omrežje.

- pravila za načrtovanje prometne infrastrukture (42. člen PRS);

Poteki prometne infrastrukture so načrtovani usklajeno z načrtovanjem razvoja poselitve. Zagotovljene so učinkovite prometne povezave ter ustrezna hierarhična struktura prometne infrastrukture glede na hitrost prometnih povezav. Prometna infrastruktura je načrtovana tako na osnovni celostne prometne študije območja Šmartinske ceste tako, da prispeva k uravnoteženi obremenjenosti vseh vrst prometne infrastrukture pri njihovi optimalni izkoriščenosti.

- pravila za načrtovanje cestne infrastrukture (43. člen PRS);

Geometrijski in konstrukcijski elementi ceste in cestnih objektov zagotavljajo ustrezne prometnotehnične pogoje za varno uporabo ceste ob načrtovani prometni obremenitvi ceste. Urejanje obcestne krajine upošteva gradbene in prometnotehnične zahteve z vidika stabilnosti, varnosti, udobnosti in racionalnosti ter oblikovalske zahteve z vidika reliefa, voda in rastja.

- pravila za načrtovanje cestne infrastrukture v naselju (44. člen PRS);

Pri načrtovanju cestne infrastrukture je zagotovljena prometna funkcija cest (povezovalna funkcija, dostopna funkcija) in bivalna funkcija cest (prostorska funkcija, socialna funkcija, ekološka funkcija, ekonomska funkcija). Upoštevano je načelo, da z večanjem pomena prometne funkcije cest v naselju upada pomen bivalne funkcije in obratno. Prometne površine so prilagojene funkcionalno oviranim ljudem. Pri načrtovanju cestne infrastrukture je upoštevano načelo prednosti pri dostopnosti po naslednjem vrstnem redu: pešec, kolesar, javni potniški promet in drugi motorni promet.

- pravila za načrtovanje omrežja poti za kolesarje in pešce (45. člen PRS);

Pri načrtovanju poti za kolesarje in pešce so zagotovljene najkrajše možne povezave med izvori in cilji kolesarskega in peš prometa, zlasti stavb in območij družbene infrastrukture, vhodi v stavbe z večjim številom stanovalcev ali zaposlenih, postajališči javnega potniškega prometa in večjimi površinami za mirujoči promet. Zagotovljeno je varno križanje različnih prometnih poti ter določeno območja mirnega prometa. Poti za kolesarje in pešce so načrtovane usklajeno z ureditvijo površin za mirujoči promet in z omrežjem postajališč javnega potniškega prometa ter z zelenimi površinami in drugimi javnimi odprtimi prostori. Struktura omrežja poti temelji na strukturni urejenosti prostora, poti pa sledijo pogledom na izpostavljene naravne in ustvarjene sestavine prostora.

- pravila za načrtovanje infrastrukture elektronskih komunikacij (50. člen PRS);

Pri načrtovanju infrastrukture elektronskih komunikacij so upoštevani obstoječi objekti in naprave infrastrukture elektronskih komunikacij ter trase in površine drugih infrastrukturnih sistemov (cestni svet, trase železnic in podobno).

- pravila za načrtovanje energetske infrastrukture (51. člen PRS);

Poteki načrtovanih elektroenergetskih vodov za prenos in distribucijo se prilagajajo obstoječi naravni in ustvarjeni strukturi urejenosti prostora. V poselitvenih območjih so energetske sistemi za distribucijo načrtovani v podzemnih vodih.

- pravila za načrtovanje infrastrukture oskrbe z vodo in odvajanja ter čiščenja odpadne in padavinske vode (52. člen PRS);

Pri načrtovanju infrastrukture oskrbe z vodo in odvajanja ter čiščenja odpadne in padavinske vode so upoštevana obstoječa omrežja infrastrukture. Odvajanje padavinskih voda je načrtovano na način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin.

- pravila za načrtovanje infrastrukture ravnanja z odpadki (53. člen PRS);

V OPPN so določena zbirna in prevzemna mesta odpadkov glede na prostorske potrebe objektov, ustrezno dostopnost glede na vrsto objekta in čim manjšo vidno izpostavljenost.

- določanje meril in pogojev za načrtovanje in graditev objektov (86. člen PRS);

V izvedbenem prostorskem aktu so bila za obravnavano območje gradnje smiselno uporabljena pravila za načrtovanje grajene strukture, zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov, površin za mirujoči promet in opremljanje zemljišč za gradnjo.

- načrtovanje grajene strukture (87. člen PRS);

Znotraj vseh prostorskih enot na območju OPPN so glede na predpisano namensko rabo določeni pogoji za načrtovane stavbe. Določeni so tip zazidave, višinski gabariti, regulacijske črte, stopnja

izkoriščenosti za gradnjo, oblikovna in funkcionalna merila ter pogoji za velikost, oblikovanje, namen, zmogljivost in lego objektov.

Pri določitvi meril in pogojev za urejanje prostora so upoštevani predpisi s področja varstva okolja, ohranjanja narave, varstva kulturne dediščine in trajnostne rabe naravnih virov. Z določitvijo enotnih oblikovnih in funkcionalnih meril ter pogojev za oblikovno in funkcionalno heterogena območja je omogočen razvoj novih urbanističnih kvalitete ter vzpostavljeni pogoje za oblikovanje kvalitetne arhitekture in prepoznavnost dela naselja.

- tipologija zazidave (88. člen PRS);

Tipologija zazidave je določena upoštevajoč značilnosti prostora in obstoječe grajene strukture ter glede na naravo načrtovanih prostorskih ureditev. Tipologija nove zazidave sledi strokovni podlagi, ki je bila narejena za širše območje ob Šmartinski cesti.

- regulacijske črte (89. člen PRS);

Predvidena zazidava sledi določilom PRS glede regulacijskih linij.

- višine objektov – višinski gabariti (90. člen PRS);

Višina objektov je določena z najvišjo višino objektov in etažnostjo. Višinski gabarit je opredeljen z višino v metrih za etaže pod terenom in nad njim, merjeno od izhodiščne kote terena.

- stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo (91. člen PRS);

Kriteriji za določanje stopnje izkoriščenosti zemljišč za gradnjo nad terenom ne presegajo vrednosti, opredeljenih v PRS.

Faktorji in deleži, vezani na območje OPPN, ustrezajo kriterijem. Faktor izrabe (FI) za območje OPPN ob upoštevanju razširjene regulacije za rekonstrukcijo ceste Ob zeleni jami in najprej podvoza proti Potrčevi cesti, znaša 1,28, kar je manj od predpisanega faktorja izrabe s PRS in OPN MOL ID. Faktor zazidanosti (FZ) pa znaša 26,3 %, kar je prav tako manj od predpisanega faktorja zazidanosti s PRS in OPN MOL ID.

- velikost in oblikovanje objektov (92. člen PRS);

Velikost objektov je opredeljena s tlorisnim in višinskim gabaritom (od 2K+P+8 do 2K+P+3). Objekti so gabaritno, po višini in po tlorisni zasnovi, oblikovani tako, da se ozirajo na hrup in okoliške stanovanjske objekte.

Velikost in oblikovanje objektov sta določena tako, da se ohranja kakovost prostora in se ne znižuje kvaliteta bivanja v obstoječih objektih v okolici in v območju kot celoti.

- velikosti in oblike gradbenih parcel (93. člen PRS);

Velikost in oblika gradbenih parcel upošteva namen, predpisano stopnjo izkoriščenosti gradbene parcele, tipologijo zazidave, tlorisno zasnovo, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov ter zagotavlja pogoje za normalno uporabo in vzdrževanje objektov. Zagotovljen je tudi dostop in ustrezno število parkirnih mest, primerne zunanje in odprte bivalne površine, svetlobno-tehnične, požarnovarnostne in druge zahteve, ustrezno priključevanje na komunalno infrastrukturo.

- namen, funkcionalna zasnovo in lega objektov (94. člen PRS);

Nova zazidava je bila načrtovana z namenom zagotavljanja kvalitete prostorov v objektih in v njihovi okolici. Vse nove prometne ureditve so določene tako, da omogočajo navezavo na obstoječe obodno prometno omrežje na severu. Zagotovljeni so predpisani odmiki od objektov prometnega omrežja in objektov gospodarske javne infrastrukture ter od meja sosednjih zemljišč in objektov. Razmerja med objekti, volumni in odmiki so določena z vidika zagotavljanja zadostne osončenosti, zasebnosti, varnosti in dostopnosti, zlasti z izbiranjem primerno osončenih lokacij za gradnjo, določanjem

zadostnih odmikov med stavbami oziroma med deli stavb, oblikovanjem stavbnih volumnov ter z ustrezno orientacijo stavb.

- načrtovanje zelenih površin (95. člen PRS);

Zelene površine na območju OPPN so načrtovane zaposlene in obiskovalce območja nove zazidave ter za bližnjo in širšo okolico. Večji zeleni površini na vzhodu in zahodu OPPN sta namenjene rekreaciji in preživljanju prostega časa. Ob tlakovanih poteh so zasajeni krajši drevoredi z urbano opremo.

- načrtovanje površin za mirujoči promet (97. člen PRS);

Z OPPN je za motorna vozila zagotovljeno ustrezno število parkirnih mest na površinah za mirujoči promet, pri čemer se v ta namen ne zmanjšuje območij zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov. Ustrezno število parkirnih mest za posamezne objekte in prostorske ureditve je določeno na podlagi normativov in na podlagi podatkov o načrtovanih objektih in dejavnostih v objektih, bruto ali neto etažna površina objekta, število delovnih mest v objektu ali število obiskovalcev. Zaradi predvidenih BTP objektov (nad 10.000 m²) v območju OPPN je v skladu z določili OPN MOL ID treba izdelati mobilnostni načrt, kar je skladno s pravilom, da lahko zaradi prilagajanja posebnostim posameznih delov naselij normativi, ki določajo ustrezno število parkirnih mest, za posamezne prostorske ali funkcionalne enote znotraj poselitvenega območja določajo različne pogoje glede potrebnih površin za mirujoči promet.

Na poselitvenem območju je na terenu predvidenih cca. 36 parkirnih mest, večji del parkirnih površin za potrebe poslovnih in ostalih programov pa se zagotavlja v dveh kletnih etažah, kjer je predvidenih cca 286 PM za motorna vozila.

- načrtovanje in graditev enostavnih objektov (98. člen PRS);

Pri načrtovanju in graditvi enostavnih objektov v območju OPPN je upoštevano njihovo načrtovanje skladno s kakovostnimi prostorskimi strukturami in značilnostmi obstoječe kvalitetne pozidave. Z merili in pogoji za načrtovanje in graditev enostavnih objektov na območju posameznih prostorskih enot so določeni dopustnost gradnje, pogoji za velikost, lego in obliko objektov ter materiali.

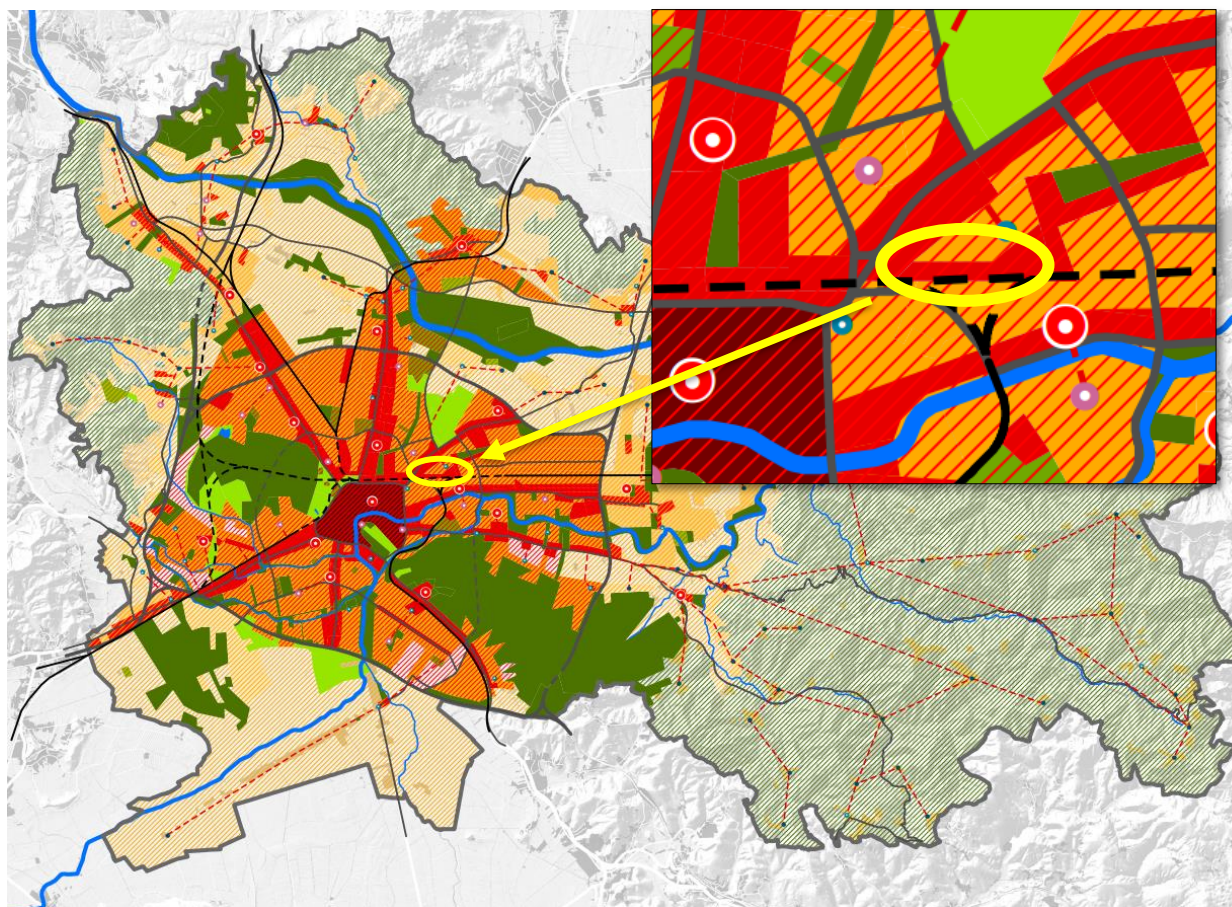
- opremljanje zemljišč za gradnjo (100. člen PRS);

V postopku izdelave prostorskega akta se smotrnost načrtovane prostorske ureditve presoja tudi z vidika opremljanja zemljišč za gradnjo.

2.4 IZVLEČEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA MESTNE OBČINE LJUBLJANE

2.4.1 IZVLEČEK IZ OPN MOL – STRATEŠKI DEL

Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del, v nadaljevanju OPN MOL SD, v zasnovi prostorskega razvoja opredeljuje obravnavano območje kot območje kompaktnega mesta za katerega določa, da ga je treba dograjevati in razvijati predvsem s prenovo, reurbanizacijo obstoječih degradiranih površin ter z zgoščevanjem prostih zazidljivih površin.



Zasnova prostorskega razvoja

Legenda:

- meja Mestne občine Ljubljana
- celinske vode
- ceste
- ceste v predoru
- železnice
- železnice-poglobitev ali v predoru

Zasnova prostorskega razvoja:

- /// I. kompaktno mesto
- ožje mestno središče
- strnjena urbana območja
- območja prepletanja dejavnosti

II. območje obmestja

- urbane enote goste zazidave
- redkeje poseljene urbane enote in proizvodnja
- redkeje poseljene urbane enote na Ljubljanskem barju
- območja prepletanja dejavnosti v obmestju

III. hribovito zaledje

- podeželska naselja

Obm. športnih, rekr. in zelenih površin:

- rekr.obm. in obm.posebne ekol. vred.
- športni centri
- tematski in mestni parki

Vloga in funkcija središč:

- četrtna središča
- pomembnejša oskrbno-storitvena središča
- oskrbno-storitvena središča
- vaška naselja
- povezave

Slika 1: Izsek iz OPN MOL SD z označenim območjem obdelave (črna pika), Karta 1: Zasnova prostorskega razvoja. Vir: Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe

Utemeljitev skladnosti z OPN MOL Strateški del

Območje OPPN 224 je po določilih veljavnega Odloka o OPN MOL SD in glede na zasnovo prostorskega razvoja označeno kot del kompaktnega mesta, kjer je predvideno območje prepletanja dejavnosti. Kompaktno mesto obsega strnjeno urbano območje. Podrobneje se deli na območje znotraj avtocestne obvoznice, vključno z mestnim središčem in vpadnicami, zelenimi klini in večjimi zelenimi površinami ter na območja večjih gostot pozidave v neposrednem zaledju vpadnic zunaj obvoznice (Dravljje, Ježica/Ruski car idr.). V sivih conah in opuščeni industrijski coni ob vpadnicah (na primer Tobačna, Kolinska, BTC) in v širšem središču mesta (na primer Poljane, Parmova – južni Bežigrad), je treba praviloma izvajati celovito prenovo. Območje OPPN 224 se nahaja neposredno ob kompleksu Kolinske, kar pomeni, da je smiselno upoštevati usmeritve celovite prenove.

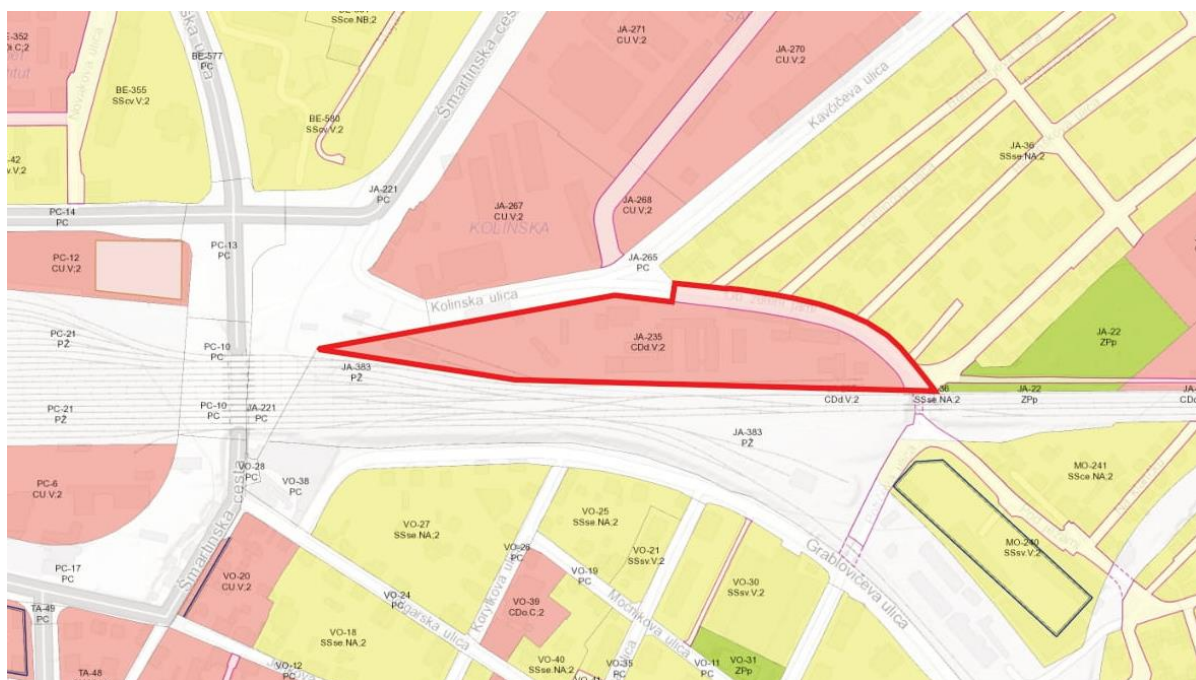
Z izgradnjo poslovne stavbe in stavbe z apartmajskimi sobami s prometno in komunalno opremo območja ter spremljajočimi preostalimi ureditvami bo omogočena reurbanizacija in zgostitev območja ter bodo med drugim vzpostavljene možnosti za gospodarski razvoj širšega območja.

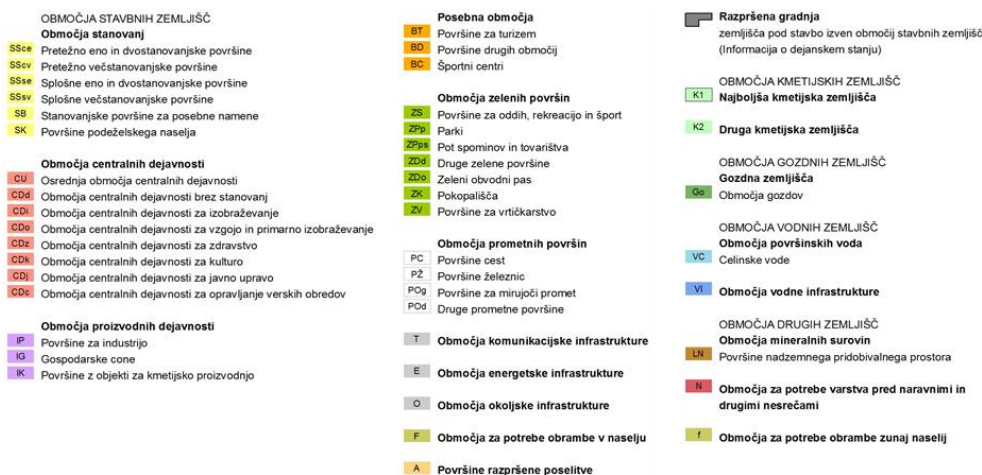
2.4.2 IZVLEČEK IZ OPN MOL – IZVEDBENI DEL

Odlok o občinskem prostorskem načrtu MOL – izvedbeni del, v nadaljevanju OPN MOL ID, za predmetno območje opredeljeno kot območje, za katerega je predvideno urejanje z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom 224 ŠMARTINKA JAMA.

Območje predvidenega delnega OPPN obsega eno prostorsko enoto: JA-235, s predpisano namensko rabo prostora CDd (območja centralnih dejavnosti brez stanovanj).

Z namensko rabo CDD je določeno, da so območja, namenjena trgovskim, poslovnim, oskrbnim, storitvenim, upravnim in podobnim dejavnostim ter tehnološkim parkom. V območju so lahko tudi hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev, niso pa dovoljena stanovanja.





Slika 2: Izsek iz OPN MOL ID, Karta 3.1: Prikaz območij enot urejanja prostora, podrobnejše namenske rabe in prostorskih izvedbenih pogojev z označenim območjem OPPN, Vir: Urbinfo

2.4.2.1 Dopustni objekti in dejavnosti

V območjih s podrobno namensko rabo CDd – območja centralnih dejavnosti brez stanovanj, so po določitvi OPN MOL ID dopustni naslednji objekti in dejavnosti:

Izvleček iz preglednice 4: Dopustni in pogojno dopustni objekti po območjih namenske rabe ¹

1. CDD – območja centralnih dejavnosti brez stanovanj²

1. Dopustni objekti in dejavnosti:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice,
- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic,
- 12203 Druge poslovne stavbe,
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe,
- 12301 Trgovske stavbe,
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti,
- 12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe: samo stavbe in terminali na železniških in avtobusnih postajah in z njimi povezane stavbe,
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,
- 24110 Športna igrišča,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo predšolska vzgoja za potrebe zaposlenih v območju,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12650 Stavbe za šport,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev,
- 12302 Sejemske dvorane, razstavišča,
- 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom,
- 12420 Garažne stavbe,
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12510 Industrijske stavbe: samo delavnice,
- 21301 Letališke steze in ploščadi: samo heliport,
- oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon.

2. Pogojno dopustni objekti in dejavnosti:

- a) 12420 Garažne stavbe,

2 Vrste objektov so skozi elaborat posodobljene glede na Uredbo o razvrščanju objektov (Ur. l. RS, št. 37/18) in Tehnične smernice TSG-V-006: 2018 razvrščanje objektov.

- 12303 Oskrbne postaje so dopustne:
 - v ožjem mestnem središču samo v garažnih stavbah,
 - izven ožjega mestnega središča ob lokalnih krajevnih cestah (LK) in ob cestah višje kategorije.
- b) 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe: samo za potrebe osnovne dejavnosti objekta.

Na celotnem območju OPN MOL ID (razen, če odlok ali drug predpis ne določa drugače) so dopustni tudi naslednji objekti in drugi posegi v prostor:³

1. 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 daljinsko ogrevanje in hlajenje,
 - za javno razsvetljavo in semaforizacijo,
 - za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV,
 - za zagotavljanje elektronskih komunikacij. Znotraj območja, ki ga omejuje avtocestni obroč, ni dopustna izvedba elektronskih komunikacijskih vodov v nadzemni 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,
2. podzemne etaže s tem odlokom dopustnih zahtevnih in manj zahtevnih objektov, kjer in v obsegu, kot to dopuščajo geomehanske razmere, hidrološke razmere, potek komunalnih vodov, zaščita podtalnice in stabilnost sosednjih objektov,
3. podhodi in nadhodi za pešce,
4. avtobusna postajališča s potrebnimi ureditvami,
5. parkirne površine za osebna motorna vozila za lastne potrebe,
6. pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,
7. dostopi za funkcionalno ovirane osebe (tudi gradnja zunanjih dvigal na obstoječih objektih),
8. parkovne površine, drevoredi, posamezna drevesa, površine za pešce, trgi, otroška igrišča in biotopi,
9. vodnogospodarske ureditve,
10. brvi in mostovi,
11. vstopno-izstopna mesta za rečni promet ob vodotokih, pomoli, dostopi do vode (tudi stopnice), utrjene brežine vodotokov in splavnice,
12. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda, zaklonski in objekti za zaščito, reševanje in pomoč ter evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov, ki so višji od 14,00 m,
13. objekti za zagotovitev varstva pred utopitvami,
14. naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), opazovalnice,
15. javne sanitarije na javnih površinah.

2.4.2.2 Zelene površine, zeleni klini in zasaditev dreves

Območje obdelave se ne nahaja znotraj zelenega klina. Delež zelenih površin je določen s faktorjem zelenih površin (FZP) za nestanovanjske stavbe. Zelene površine so namenjene ureditvam ob objektu na raščenem terenu.

Do 30 % dreves, ki jih je treba posaditi na gradbeni parceli, je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami. Število dreves, ki je zahtevano za posamezno območje namenske rabe, se lahko zmanjša pri dejavnostih, ki imajo posebne pogoje zaradi varstva pred požarom. Predpisano zasaditev površin je treba izvajati z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal po saditvi, in z višino debla več kot 2,20 m. Izbor rastlin mora upoštevati rastiščne razmere in varnostno-zdravstvene zahteve. Obstoječa drevesa, ki se ohranijo in ustrezajo zgornjim pogojem, se lahko šteje v predpisano število dreves.

Če ni z drugim predpisom določeno drugače, je na vseh objektih, ki imajo ravno streho, večjo od 300,00 m² neto površine (brez svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih, za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi), treba urediti zeleno streho v obsegu najmanj 75 % neto površine strehe,

³ V kolikor so dopustni po Uredbi o pogojih in omejitvah za izvajanje dejavnosti in posegov v prostor na območjih, ogroženih zaradi poplav in z njimi povezane erozije celinskih voda in morja (Ur. L RS 89/08).

vendar ne manj kot 300,00 m². To določilo ne velja v primeru prizidav, rekonstrukcij ali spremembe namembnosti objektov, ki imajo ravno streho z več kot 300,00 m² neto površine, če bi bila s tem ogrožena statična stabilnost objekta, kar je treba dokazati s statičnim izračunom.

Najmanjše število dreves na gradbeni parceli v območju CDd - območja centralnih dejavnosti brez stanovanj, je vsaj 15 dreves / ha.

2.4.2.3 Prometne površine in priključevanje objektov na javne ceste

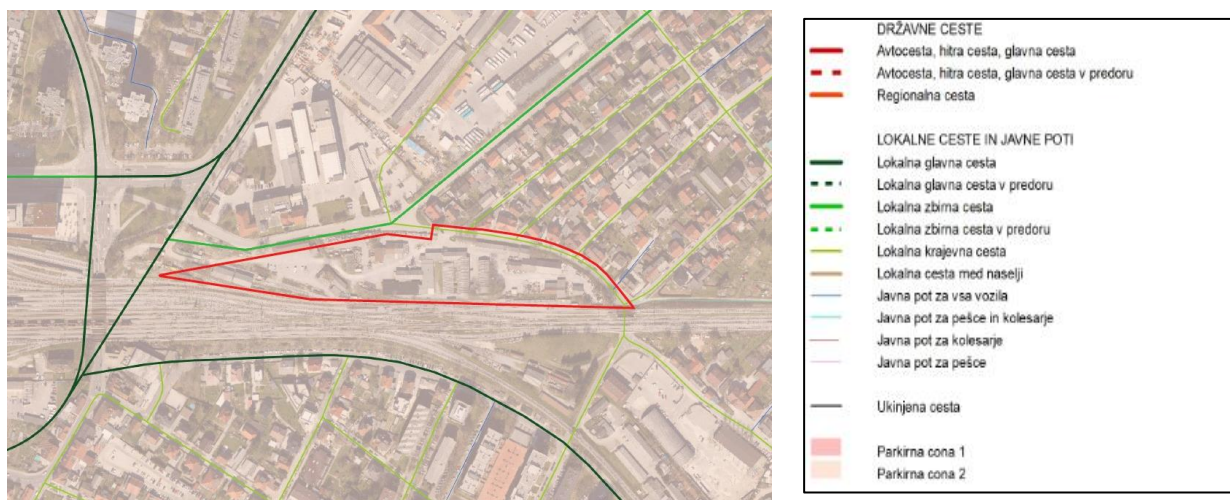
Priključevanje objektov na javne ceste (43. člen OPN MOL ID)

Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto. Priključki na javno cesto morajo biti zgrajeni tako, da ne ovirajo prometa. Izvedejo se na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, ali izvajalca gospodarske javne službe vzdrževanja državnih cest ter v skladu s standardi, ki omogočajo dostop gasilskih in intervencijskih vozil.

Parkirišča, ki se priključujejo na lokalne zbirne ceste ali na ceste višjih kategorij, morajo biti urejena tako, da se vozila čelno vključujejo na javno cesto.

Objekti iz prvega odstavka 43. člena (zahtevni in manj zahtevni objekti) imajo lahko le en samostojen priključek na javno cesto. Če lega v prostoru in prometna varnost to omogočata, se morajo dva ali več objektov priključiti na javno cesto s skupnim priključkom. Odstop od tega pravila je dopusten ob soglasju organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet. Slepo zaključene nove javne ceste morajo imeti na koncu obračališče. Odstop od tega pravila je za občinske ceste dopusten ob soglasju organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet.

Območje za pešce je treba urejati kot enovito pretežno ravno površino, ki bo primerna za peš hojo in za funkcionalno ovirane osebe. Površine tlakov morajo biti izvedene s protidrsnimi materiali ali površinsko obdelane proti drsenju. Stopnice in drugi robovi morajo biti izvedeni tako, da so dobro vidni tudi funkcionalno oviranim osebam.



Slika 3: Prometna infrastruktura, cestno omrežje - veljavni OPN MOL ID z označenim območjem OPPN 224; Vir: Urbinfo

2.4.2.4 Tipi objektov

V usmeritvah za OPPN v Prilogi 2 OPN MOL ID je za območje OPPN določen tip V. Ne glede na tip objekta, ki je določen v OPN MOL ID in preglednici 5, je za nestanovanjske stavbe dopusten tudi tip

objekta C, za objekte velikega merila in tehnološke objekte pa tudi tip objekta F. OPN MOL ID podaja naslednji opis tipov objektov (15. člen, 1. odstavek, Preglednica 5):

Preglednica 5: Tipi objektov		
Oznaka tipa objekta	Tip objekta	Opis tipa objekta
V	Visoka prostostoječa stavba	– Stolpi: stolpnica, stolpič – Bloki: osnovni, ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, visoki, terasni, verižni, zloženka, skladanka, sestavljanka, vila blok – Ploščica, hiša v terasah v skladu s 97. členom odloka OPN MOL ID

2.4.2.5 Velikost in zmogljivost objektov

Merila za določanje velikosti objektov so:

- faktor izrabe (FI),
- faktor zazidanosti (FZ),
- faktor odprtih bivalnih površin (FBP),
- faktor zelenih površin (FZP) ter
- višina objektov (V), opredeljena v metrih ali s številom etaž.

Velikost objektov določajo tudi ukrepi za zagotavljanje požarnovarnostnih odmikov, ki omogočajo dostop gasilskih vozil v skladu s predpisi o površinah za gasilce ob zgradbah, oziroma ukrepi za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte. Stopnja izkoriščenosti gradben parcele je opredeljena z enim ali z več faktorji (FI, FZ, FBP ali FZP).

V usmeritvah za OPPN v Prilogi 2 OPN MOL ID je za območje OPPN določena stopnja izkoriščenosti gradbene parcele z naslednjimi faktorji:

Preglednica 6: Stopnja izkoriščenosti parcele, namenjene gradnji				
Tip objekta	FZ (največ)	FBP (najmanj)	FZP (najmanj)	FI (največ)
V	40 %	Ø	20 %	1,4
Ø – faktor za namensko rabo EUP ni relevanten / – faktor je za namensko rabo EUP posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti: FZ, FBP, FZP, FI ali višino				

2.4.2.6 Višine objektov

V usmeritvah za OPPN v Prilogi 2 OPN MOL ID je za območje OPPN določena višina objektov:

Preglednica 5: Višina / etažnost objektov		
Tip objekta	Največja etažnost	Največja višina do
V		V območju je dopustno postaviti en višinski poudarek do 30,00 m.

2.4.2.7 Lega objektov in odmiki

Lego objektov in zahtevane najmanjše odmike stavb od meje sosednjih parcel in med objekti predpisuje 24. člen odloka OPN MOL ID. Odmik stavbe tipa V od meje sosednjih parcel je najmanj 5,00 m, kar velja tudi za stavbe tipov C in F, če se gradijo v EUP s tipom stavb V.

Odmik podzemnih etaž od meje sosednjih parcel mora biti najmanj 3,00 m, kadar se gradi podzemna etaža pod več gradbenimi parcelami, odmikov med njimi ni treba upoštevati, upoštevati pa je treba odmike od sosednjih parcel.

Odmik zahtevnih in manj zahtevnih objektov od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin, ki so prikazane na karti 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje« (nad terenom in pod njim) mora biti najmanj 5,00 m oziroma 3,00 m od javne poti ali ceste nižje kategorije.

Odmik nezahtevnih in enostavnih objektov od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin mora biti najmanj 1,50 m. Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, odmaknjeni najmanj 1,00 m. Parkirišča z več kot 5 PM morajo biti oddaljena od meje parcel sosednjih stanovanjskih objektov najmanj 4,00 m.

Odmik objektov za oskrbo s pitno vodo, odvajanje in čiščenje odpadne vode, distribucijo zemeljskega plina, oskrbo s toploto, oskrbo z električno energijo in oskrbo z elektronskimi komunikacijami, katerih višina ne presega 4,00 m, mora biti najmanj 1,00 m od meje sosednjih parcel. Če so navedeni objekti višji od 4,00 m, mora biti njihov odmik najmanj 4,00 m od meje sosednjih parcel oziroma najmanj 1,00 m.

Vsi naštetimi odmiki so lahko v skladu z Odlokom OPN MOL ID (pod posebnimi pogoji: soglasje lastnikov sosednjih zemljišč, varstvo pred požarom itd.) tudi manjši.

Odmiki med fasadami stavb in delov stavb tipa V in C na katere prostori za bivanje niso orientirani (vključno s slepimi fasadami) so enaki ali večji od polovice višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemenca. Ograjo, škarp ali podporni zid je dopustno postaviti največ do meje parcele, na kateri se gradijo, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče; če se gradijo na meji, se morajo lastniki zemljišč, na katere ti objekti mejijo, o tem pisno sporazumeti. Za odmike od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin veljajo enake določbe kot za nezahtevne in enostavne objekte.

Pri slepih fasadah in fasadah z odprtinami za osvetlitev komunikacij stavbe je z OPPN dopustno določiti tudi manjše odmike med fasadami stavb, kot so določeni v OPN MOL ID.

2.4.2.8 Parcelacija

Pri določitvi velikosti in oblike gradbene parcele je treba upoštevati:

- tip objekta in predpisano stopnjo izkoriščenosti parcele (FZ, FBP oziroma FZP, FI, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij in podobno),
- velikost in tlorisno zasnovo objektov,
- namen, velikost in zmogljivost načrtovanih objektov,
- možnost priključitve na infrastrukturne vode, objekte in naprave,
- krajevno značilno obliko parcel,
- naravne razmere,
- omejitve uporabe zemljišča,
- lastniško in obstoječo parcelno strukturo zemljišča.

Pri določitvi velikosti in oblike gradbene parcele je treba zagotoviti:

- spremljajoče dejavnosti osnovnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti, parkirni prostori, manipulativne površine),
- predpisane intervencijske dostope in površine za gasilska in druga reševalna vozila,
- potrebne odmike ali požarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje parcele v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.

Površina dostopne poti od javne ceste do gradben parcele se ne upošteva v izračunu FZ, FI, FBP ali FZP in pri velikosti gradbene parcele.

Velikost gradbene parcele glede na tip stavb V ni določena. Vsak glavni objekt s pripadajočimi enostavnimi in nezahtevnimi objekti mora imeti svojo gradbeno parcelo. Pripadajoče zemljišče k obstoječim stavbam se določi v skladu z zakonom, za novogradnje pa v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja oziroma v OPPN.

Vsaka stavba s pripadajočimi enostavnimi in nezahtevnimi objekti mora imeti svojo gradbeno parcelo.

Pri rekonstrukciji, nadomestni gradnji, nadzidavi, dozidavi ali spremembi namembnosti obstoječega objekta je ob upoštevanju ostalih določil tega odloka velikost gradbene parcele, lahko tudi manjša od tiste, ki je določena v preglednici.

Gradbeno parcelo je mogoče s parcelacijo razdeliti na dve ali več novih gradbenih parcel le v primeru, da vsaka od novo nastalih parcel ustreza minimalnim pogojem glede velikosti gradbene parcele, ki veljajo za EUP, v kateri je gradbena parcela.

2.4.2.9 Parkirne površine in garažne stavbe

Območje OPPN 224 v celoti spada v parkirno cono 2. Za območje OPPN 224 je predpisana namenska raba CDd, ki dopušča gradnjo objektov tipa V. Preglednica 11 (OPN MOL ID) predpisuje število parkirnih mest (PM).

Najmanjše število PM		
Namembnost objektov	Število PM za motorni promet	Število PM za kolesarski promet
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta
12201 Stavbe javne uprave	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12204 Konferenčne in kongresne stavbe	1 PM/7 sedežev (obiskovalcev), od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/5 sedežev
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina do 200,00 m ²)	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina od 200,00 do 500,00 m ² BTP)	1 PM/40,00 m ² BTP, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	2 PM/100,00 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki)	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega: - najmanj 75 % PM za obiskovalce in - največ 30% na nivoju terena	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center, večnamenski trgovsko-zabavišni center nad 500,00 m ²)	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega: - najmanj 75 % PM za obiskovalce in - največ 30% na nivoju terena	1 PM/100,00 m ² BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	1 PM/30,00 m ² BTP objekta, od tega: - najmanj 80 % PM za obiskovalce in - največ 30% na nivoju terena	2 PM/100,00 m ² BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice...) do 200,00 m ² BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati

12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obratno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice ...) nad 200,00 m2 BTP	1 PM/25,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce, ne manj kot 2 PM za obiskovalce na lokal	1 PM/100,00 m2 BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (avtomehanične delavnice)	3 PM/popravilno mesto	1 PM/popravilno mesto
12410 Postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe: samo stavbe in terminali na železniških in avtobusnih postajah in z njimi povezane stavbe	/	/
12620 Muzeji, arhivi in knjižnice	1 PM/80,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/60,00 m2 BTP objekta
24110 Športna igrišča	1 PM/300,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/250,00 m2 BTP objekta od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce
12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo: samo predšolska vzgoja za potrebe zaposlenih v območju	2 PM/oddelek	2 PM/oddelek
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (bolnišnice)	1 PM/3 postelje, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	1 PM/10 postelj
12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo (zdravstveni dom, ambulate, veterinarske ambulate in klinike)	1 PM/20,00 m2 BTP objekta in ne manj kot 3 PM, od tega najmanj 50 % PM za obiskovalce	1 PM/20,00 m2 BTP objekta
12650 Stavbe za šport (brez obiskovalcev)	1 PM/100,00 m2 BTP	1 PM/100,00 m2 BTP
12650 Stavbe za šport (s prostori za gledalce)	1 PM/40,00 m2 BTP objekta	1 PM/15 sedežev
12650 Stavbe za šport (pretežno namenjene razvedrilo, wellness, fizioterapija, fitnes, kopališče in podobno)	1 PM/25,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 80 % PM za obiskovalce	1 PM/25,00 m2 BTP objekta
24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas	/	/
12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev (hotel, prenočišča, penzioni)	1 PM/5 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/5 sob
12120 Druge gostinske stavbe za kratkotrajno nastanitev	1 PM/10 sob, od tega najmanj 75 % PM za goste	1 PM/3 postelje
12302 Sejemske dvorane, razstavišča	/	/
12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo gasilski domovi s spremljajočim programom	1 PM/100,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 10 % za obiskovalce	1 PM/100,00 m2 BTP objekta
12420 Garažne stavbe	/	/
12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo	1 PM/7 sedežev (obiskovalcev), od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	1 PM/5 sedežev
12510 Industrijske stavbe: samo delavnice (do 200,00 m2)	1 PM/30,00 m2 BTP objekta, ne manj kot 2 PM	1 PM/50,00 m2 BTP objekta
12510 Industrijske stavbe: samo delavnice (več kot 200,00 m2)	1 PM/60,00 m2 BTP objekta	1 PM/80,00 m2 BTP objekta
21301 Letališke steze in ploščadi: samo heliport	/	/
oskrbovalna mesta za vozila na alternativni pogon	/	/

Tabela 1: Izvleček iz preglednice 11 OPN MOL ID: Najmanjše število PM

Za stavbe: 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice in 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov se v izračun skupnega števila predpisanih PM lahko vključijo tudi parkirna mesta v javni rabi pod pogojem, da se s strokovno podlago, ki jo potrdi organ Mestne uprave MOL,

pristojen za promet, ugotovita razpoložljivost in zadostnost javnih parkirnih mest v neposredni bližini objekta.

Parkirne površine in garažne stavbe morajo biti umeščene in zgrajene tako, da njihova uporaba ne škoduje zdravju, da hrup in smrad ne motita bivanja, dela in počitka v okoliških objektih ter da se s tem ne zmanjšuje s prostorskim aktom predpisani FBP oziroma FZP. Nove parkirne površine na nivoju terena, ki so večje od 10 PM, je treba ozeleniti. Zasaditi je treba vsaj eno drevo na 4 PM. Drevesa morajo biti po parkirišču razporejena čim bolj enakomerno.

Parkirišča, ki se priključujejo na lokalne zbirne ceste ali na ceste višjih kategorij, morajo biti urejena tako, da se vozila čelno vključujejo na javno cesto.

Odstopanja od normativov za določanje PM

Odstopanja od normativov, določenih v zgornji preglednici, so dopustna na podlagi mobilnostnega načrta. Mobilnostni načrt se izdela glede na dejanske potrebe, vrsto dejavnosti, površino, mikro in makro lokacijo, časovno prekrivanje, mešano uporabo in druge kriterije. V mobilnostnem načrtu se poleg podrobnih analiz prostora in možnosti dostopa, pri določanju optimalnega števila PM, predvidi tudi ukrepe za spodbujanje trajnostno naravnane izbire prevoznega sredstva. Z mobilnostnim načrtom se dokaže, da predlog prometne ureditve v OPPN pomeni uresničevanje Celostne prometne strategije MOL.

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.

2.4.2.10 Prometna infrastruktura

Znotraj območja OPPN je treba načrtovati ustrezne dovozne ceste do objektov, namenjene vožnji osebnih vozil ter kolesarskemu in peš prometu, pri čemer je treba upoštevati usmeritve o tipologiji in o prečnih profilih posameznih kategorij cest, ki so določene s predpisi s področja projektiranja cest. V prilogi 2 OPN MOL ID, je določeno, da je dovoz za območje OPPN 224 treba urediti s ceste Ob zeleni jami, ki je v OPN MOL označena kot lokalna krajevna cesta (LK). Za to kategorijo je v 40. členu OPN MOL ID predvideno dvopasovno vozišče in pločniki.

Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto. Priključki na javno cesto morajo biti zgrajeni tako, da ne ovirajo prometa. Izvedejo se v skladu s standardi, ki omogočajo dostop gasilskih in intervencijskih vozil.

Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti imajo lahko le en samostojen priključek na javno cesto. Če lega v prostoru in prometna varnost to omogočata, se morajo dva ali več objektov priključiti na javno cesto s skupnim priključkom. Odstop od tega pravila je dopusten ob soglasju organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet.

Slepo zaključene nove javne ceste morajo imeti na koncu obračališče. Odstop od tega pravila je za občinske ceste dopusten ob soglasju organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet.

Pri rekonstrukcijah in preplastitvah cest je treba višino cestišča in območij za pešce uskladiti z višinami vhodov v objekte, tako da se s tem ne poslabša dostopnosti do objektov. Območje za pešce je treba

urejati kot enovito pretežno ravno površino, ki bo primerna za peš hojo in za funkcionalno ovirane osebe. Površine tlakov morajo biti izvedene s protidrskimi materiali ali površinsko obdelane proti drsenju. Stopnice in drugi robovi morajo biti izvedeni tako, da so dobro vidni tudi funkcionalno oviranim osebam.

Širina varovalnih pasov cest:

- lokalne ceste LC, LG, LZ in LK: največ 10,00 m,
- javna pot: največ 5,00 m,
- javna pot za kolesarje: največ 2,00 m

Območje obravnave leži ob železniških tirih, zato je potrebno upoštevati varovalne pasove železniške prometne infrastrukture (progovni pas) in odmike od skrajnega tira. Hkrati je potrebno upoštevati koridorje in rezervacije prostora za širitev železniške infrastrukture.

2.4.2.11 Okoljska infrastruktura

Območje OPPN 224 ima oznako obveznosti priključevanja 2, zato ga je treba priključiti na okoljsko in energetska gospodarsko infrastrukturo v skladu s spodnjo preglednico (46. člen, odstavek 3, Preglednica 12):

Preglednica 12: Obveznost priključevanja na okoljsko in energetska gospodarska javna infrastrukturo	
Obveznost priključevanja na posamezno okoljsko in energetska gospodarska javna infrastrukturo	Oznaka obveznosti priključevanja
	3
Priključitev na javni vodovodni sistem	x
Priključitev komunalnih odpadnih vod na javni kanalizacijski sistem	x
Priključitev na javni sistem daljinskega ogrevanja, če to ni mogoče, pa na javni sistem zemeljskega plina, razen v primeru uporabe drugih energentov za ogrevanje, ki so skladni s predpisom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana	x
Priključitev na sistem električne energije	x

Za območje obravnave je predpisano urejanje z OPPN, zato velja, da se lahko z OPPN določi tudi obveznost gradnje lokalnega sistema daljinskega hlajenja.

Ne glede na ostale določbe tega člena je dopustno zagotoviti oskrbo objektov z energenti za ogrevanje in električno energijo tudi na način, ki ga prostorski akt ali drug predpis ne določa, če ta način oskrbe sledi napredku tehnike in nima negativnih vplivov na okolje ter z njim soglašata organ Mestne uprave MOL, pristojen za gospodarske javne službe, in izvajalec gospodarske javne službe, katerega delovno področje ta način oskrbe zadeva.

Vsi objekti, razen objektov gospodarske javne infrastrukture ter tistih nezahtevnih, enostavnih in drugih objektov, v katerih se ne izvaja dejavnost, pri kateri nastajajo komunalni odpadki, morajo imeti urejen sistem zbiranja komunalnih odpadkov. Komunalne odpadke je treba zbirati na zbirnih mestih. Zbirno mesto zagotavljajo uporabniki na gradbeni parceli. Zbirno mesto je treba urediti tako, da je zagotovljena higiena ter da ni negativnih vplivov na javne površine, sosednje objekte, tla in podzemno vodo. Zbiralnice ločenih frakcij odpadkov so umeščene na utrjene javno dostopne površine. Izvedene so lahko v nadzemni (pokrit ali nepokrit ter delno ali v celoti ograjen prostor) ali podzemni izvedbi.

2.4.2.12 Ohranjanje narave, varstvo kulturne dediščine, okolja in naravnih dobrin, varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter obramba

Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine

Na območju ni zavarovanih območij narave ali naravnih vrednot ter registrirane kulturne dediščine ali drugih posebnih omejitev kulturne dediščine.

Varstvo okolja in naravnih dobrin

Vodovarstvena območja so določena s predpisi s področja varstva voda. Posegi na vodovarstvenih območjih so dopustni le v skladu s pogoji in omejitvami veljavnih državnih uredb in občinskih odlokov o zavarovanju vodnih virov ter s soglasjem organa, pristojnega za vode.

Območje se v celoti nahaja v širšem vodovarstvenem območju (VVO III A), podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom, kar predpisuje Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur.l. RS, št. 43/15, 181/21).

CC.Si *	I	STANOVANJSKE STAVBE ^{1,3}	VVO I	VVO II A	VVO II B	VVO III A	VVO III B
111	1	Enostanovanjske stavbe	–	–	pd	+	+
112	2	Večstanovanjske stavbe	–	–	pd	pd	+
113	3	Stanovanjske stavbe za posebne namene	–	–	pd	pd	+

CC.Si	II	NESTANOVANJSKE STAVBE ^{1,3}	VVO I	VVO II A	VVO II B	VVO III A	VVO III B
121	1	Gostinske stavbe	–	–	pd	+	+
122	2	Upravne in pisarniške stavbe	–	–	pd	+	+
12301	3	Trgovske stavbe	–	–	pd	pd	+
12302	4	Sejemske dvorane, razstavišča	–	–	pp	+	+
12303	5	Bencinski servisi	–	–	– ³⁴	pp	pp
12304	6	Stavbe za storitvene dejavnosti	–	–	pd	pd	pd
1241	7	Postaje, terminali, stavbe za izvajanje elektronskih komunikacij in z njimi povezane stavbe	–	–	pp ^{7,10}	pd ¹⁰	pd ¹⁰
1242	8	Garažne stavbe	–	–	pp	pd	pd
1251	9	Industrijske stavbe	–	–	pp	pp	pp
1252	10	Rezervoarji, silosi in skladišča, razen rezervoarjev za zemeljski plin ter silosov in skladišč nenevarnih snovi	–	–	–	–	–
	10 a	Silos in skladišča nenevarnih snovi	–	–	pp	pp	pd
	10 b	Rezervoarji za zemeljski plin ali utekočinjeni naftni plin	–	–	–	pp	pp
1261	11	Stavbe za kulturo in razvedrilo	–	–	pd	+	+
1262	12	Muzeji in knjižnice	–	–	pd	+	+
1263	13	Stavbe za izobraževanje in znanstveno–raziskovalno delo	–	–	pd	pd	pd
1264	14	Stavbe za zdravstvo	–	–	pp	pd	pd
1265	15	Športne dvorane	–	–	pd	pd	+
12711	16	Stavbe za rastlinsko pridelavo, vključno z rastlinjaki, ki niso uvrščeni med nezahtevne ali enostavne objekte	–	–	pp	pd	+
12712	17	Stavbe za rejo živali (do 5 glav velike živine)	–	–	pd	pd	+
	17 a	Stavbe za rejo živali (več kot 5 glav velike živine)	–	–	pp	pp	pp
12713	18	Stavbe za spravilo pridelka	–	–	pd	+	+
12714	19	Druge nestanovanjske kmetijske stavbe	–	–	pd	+	+
12721	20	Stavbe za opravljanje verskih obredov	–	–	pd	+	+
12722	21	Pokopališke stavbe in spremljajoči objekti	–	–	pd	pd	+
12730	22	Kulturni spomeniki	+	+	+	+	+
12740	23	Druge nestanovanjske stavbe, ki niso uvrščene drugje	–	–	pd	+	+

Pd pomeni dovoljeno, če so v postopku izdaje vodnega soglasja za gradnjo preverjeni vplivi na vodni režim in stanje vodnega telesa ter je izdano vodno soglasje.

Pp pomeni, da gre za izjemoma dovoljeno gradnjo objektov in se zanje izda vodno soglasje, če je k projektnim rešitvam iz projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja v postopku pridobitve vodnega soglasja izvedena analiza tveganja za onesnaženje in je iz izsledkov te analize razvidno, da je tveganje za onesnaženje zaradi te gradnje sprejemljivo in če se zaradi njegovega vpliva na vodni režim in stanje vodnega telesa izvedejo zaščitni ukrepi, za katere iz izsledkov analize tveganja za onesnaženje izhaja, da je tveganje za onesnaženje zaradi te gradnje sprejemljivo.

Varovanje in izboljšanje okolja

Gradnja objektov, rekonstrukcije, dozidave in nadzidave ter spremembe namembnosti v obstoječih objektih so dopustne, če nov poseg ne povzroča večjih motenj v okolju, kot so dopustne s predpisi.

Varstvo in izboljšanje zraka

Pri gradnji objektov in urejanju površin je treba upoštevati predpise s področja varstva zraka.

Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Območje OPPN se nahaja na območju za potrebe obrambe, kjer velja omejena in nadzorovana raba prostora. Gre za širše varovalne območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe. Na obravnavanem območju sicer ni ostalih posebnih režimov iz področja obrambe in varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Dostopni čas gasilskih vozil do območja je ob intervenciji 10 minut.

Varstvo pred požarom

Pri graditvi objektov in pri urejanju prostora je treba upoštevati prostorske, gradbene in tehnične predpise, ki urejajo varstvo pred požarom.

Za zaščito pred požarom je treba skladno z veljavnimi predpisi s tega področja zagotoviti:

- pogoje za varen umik ljudi,
- ustrezne odmike od meje parcel in med objekti oziroma ustrezno protipožarno ločitev objektov,
- neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila in
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

Dostopne in dovozne poti ter postavitvene in delovne površine za gasilska in druga reševalna vozila morajo biti v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob zgradbah.

K projektnim rešitvam za objekte, za katere je s posebnimi predpisi zahtevana izdelava študije požarne varnosti, je treba v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti mnenje Gasilske brigade Ljubljana. V teh objektih mora biti zagotovljena slišnost komunikacijskih sredstev gasilcev v sistemu zvez zaščite in reševanja, kar se prikaže v študiji požarne varnosti, izvede z namestitvijo notranjih repetitorjev, preveri pa s preskusom slišnosti.

Gradnje in ureditve v prostoru morajo zagotavljati dovoz za gasilska vozila do vodotokov, hidrantov in požarnih bazenov ter zadrževalnih bazenov viškov padavinskih voda.

Velikost objektov določajo tudi ukrepi za zagotavljanje požarnovarnostnih odmkov, ki omogočajo dostop gasilskih vozil v skladu s predpisi o površinah za gasilce ob zgradbah, oziroma ukrepi za omejevanje širjenja požara na sosednje objekte.

Potresno nevarna območja

Objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta. Območje obravnave se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije 0,285 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let.

Varstvo pred poplavami, plazljiva in erozijsko nevarna območja

Odlok OPN MOL ID v 84. členu (poplavno ogrožena območja) določa, da je na območjih, za katera so karte poplavne nevarnosti in razredi poplavne nevarnosti določeni, je pri načrtovanju prostorskih ureditev oziroma izvajanju posegov prostor treba upoštevati predpis, ki določa pogoje in omejitve za posege v prostor in izvajanje dejavnosti na območjih, ogroženih zaradi poplav. Pri tem je treba zagotoviti, da se ne povečajo obstoječe stopnje ogroženosti na poplavnem območju in izven njega.

Na plazljivih in erozijsko nevarnih zemljiščih je treba za gradnjo ali za poseg, ki ima značaj gradnje ali rekonstrukcije objekta in naprav, v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobiti geološko poročilo organizacije s področja geomehanike.

Na plazljivih in erozijsko nevarnih zemljiščih so prepovedani:

- zadrževanje voda, predvsem z gradnjo teras in posegi, ki bi lahko pospešili zamakanje zemljišč,
- zasipavanje izvirov,
- nenadzorovano zbiranje ali odvajanje zbranih voda po erozijsko nevarnih ali plazovitih zemljiščih,
- omejevanje pretoka hudourniških voda, pospeševanje erozijske moči voda in slabšanje ravnovesnih razmer,
- izvajanje zemeljskih del, ki dodatno obremenjujejo zemljišče ali razbremenjujejo podnožje zemljišča,
- krčenje ter večja obnova gozdnih sestojev in grmovne vegetacije, ki pospešujeta erozijo in plazenje zemljišč,
- vsako poseganje, ki bi lahko povzročilo dodatno zamakanje zemljišč in dvig podzemne vode ter povečanje erozije zemljišč.

Območje OPPN 224 ni poplavno ogroženo. Prav tako ni označeno kot erozijsko nevarno območje. Pri plazljivosti je označeno kot zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov.

Gradnja zaklonišč

V vseh objektih je treba stropno konstrukcijo nad kletjo graditi tako, da zadrži rušenje objektov nanjo.

Varovanje zdravja

Varstvo pred hrupom

Območje obravnave se v celoti uvršča v III. stopnjo varstva pred hrupom. Vrednosti hrupa na območju OPPN so za predpisano stopnjo presežene skoraj preko celotnega območja, predvsem zaradi železniškega prometa.

Na degradiranih območjih prekomerne obremenitve s hrupom, ni dopustno graditi stavb z varovanimi prostori, razen če investitor izvede ustrezne ukrepe varstva pred hrupom, s katerimi zagotovi ustrezno zaščito varovanih prostorov. Pri načrtovanju nove prometne infrastrukture oziroma pri njeni rekonstrukciji je treba na območjih, kjer obstoječi hrup že presega mejne vrednosti kazalcev hrupa, izvesti vse ukrepe, da se hrup omeji na zakonske meje oziroma se v največji meri zmanjša. Z novimi posegi hrupa ni dopustno povečevati.

Ob pripravi OPPN je treba v okviru strokovnih podlag za OPPN v elaboratu varstva pred hrupom za območje OPPN, v primerih, ko gre za območje možne degradacije s hrupom, ugotoviti dejansko

obstoječe stanje obremenitev s hrupom na podlagi detajlnih izračunov oziroma meritev in izvesti simulacijo sprememb obremenitev s hrupom zaradi novih gradenj ter skladno s tem zagotoviti ustrezne protihrupne ukrepe (pasivne oz. aktivne). Izvedba ukrepov za zaščito novih poselitvenih območij oziroma območij spremenjene rabe prostora je obveznost investitorjev.

Varovanje pred svetlobnim onesnaženjem

Pri osvetljevanju objektov in odprtih površin je treba upoštevati ukrepe za zmanjševanje emisij svetlobe v okolje, ki jih določajo predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

Zagotavljanje higienskih in zdravstvenih zahtev v zvezi z osvetlitvijo, osončenjem in kakovostjo bivanja)

V primeru gradnje stanovanj je treba pri načrtovanju stavb upoštevati, da je treba v dnevni sobi, bivalnem prostoru s kuhinjo, bivalni kuhinji, otroški sobi, v stanovanjskih stavbah za druge posebne družbene skupine oziroma v stanovanjskih sobah, zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda: dne 21. 12. – najmanj 1 uro, dne 21. 3. in 21. 9. – najmanj 3 ure, razen za 20 % stanovanj v novih večstanovanjskih stavbah. Na območju OPPN 224 sicer z namensko rabo CDd niso dopustne stanovanjske stavbe.

2.4.2.13 Usmeritve za OPPN

V EUP, za katere je predvidena izdelava OPPN, je poleg splošnih prostorskih izvedbenih pogojev treba upoštevati tudi usmeritve za izdelavo posameznega OPPN. Slednje so v OPN MOL ID določene v Prilogi 2.

Usmeritve za izdelavo OPPN (izsek iz Priloge 2 OPN MOL ID)	
OPPN 224: ŠMARTINKA - JAMA	
OZNAKE EUP V OPPN	JA-235
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen odloka OPN MOL ID
OBVEZNOST IZDELAVE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	NE
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	NE
USMERITVE ZA OPPN	Pri arhitekturno-urbanistični ureditvi območja je treba upoštevati usmeritve strokovne podlage Šmartinska partnership Ljubljana, masterplan spring 2009, izdelane marca 2009, avtorjev Hosoya Schaefer Architects in partnerjev
Usmeritve za posamezne EUP v OPPN	
EUP: JA-235	
RABA	CDd
TIPOLOGIJA	V
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	1,4
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	40
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	Ø
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	20
VIŠINA OBJEKTOV	V območju je dopustno postaviti en višinski poudarek do 30,00 m.
USMERITVE ZA EUP	
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti s ceste Ob zeleni jami.

Ø – faktor za namensko rabo EUP ni relevanten

/ – faktor je za namensko rabo EUP posredno že določen z drugimi faktorji izkoriščenosti: FZ, FBP, FZP, FI ali višino

2.5 UTEMELJITEV SKLADNOSTI Z OPN MOL

V OPPN je načrtovana gradnja stavb tipa V – visoka prostostoječa stavba ter tipa C – stavba s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo. V območju OPPN so skladno z OPN MOL ID načrtovane stavbe tipa V in C. Za vse objekte znotraj OPPN je omogočeno priključevanje na javno okoljsko in energetsko gospodarsko javni infrastrukturo. Znotraj območja OPPN je načrtovana ustrezna prometna površina, ki omogoča dostope do vseh objektov.

Pri načrtovanju števila dreves so upoštevana splošna določila OPN MOL ID. Zunanje ureditve so v OPPN prikazane informativno, za zagotovitev skladnosti z OPN MOL ID so v odloku OPPN navedena določila, ki jih je treba pri projektiranju v kasnejših fazah upoštevati. Prav tako so upoštevani in zaščiteni naravni vrednoti.

Faktorji in deleži, vezani na območje OPPN, so manjši od predpisanih. Faktor izrabe (FI) za območje OPPN ob upoštevanju regulacijske linije ob Zeleni jami znaša 1,05 (BTP nad terenom), kar je manj od predpisanega faktorja izrabe z OPN MOL ID. Faktor zazidanosti (FZ) pa za območje OPPN znaša 21,4 %.

OPN MOL ID določa, da se v OPPN vrednosti FZ in FI, ki so določene z OPN MOL ID, lahko prekoračijo, če prekoračitev pomeni izboljšanje kakovosti prostora. Prekoračitev je treba v OPPN utemeljiti in dokazati, da so za načrtovane stavbe zagotovljene predpisane zelene površine (FZP) in parkirne površine v skladu z določbami OPN MOL ID.

Območje gradbenih parcel, kjer je načrtovana gradnja stavb, dosega faktor zelenih površin (FZP), ki z OPN MOL ID znaša najmanj 20 % za nestanovanjske stavbe, približno 21 %, pri čemer ni upoštevana javna parkovna površina v PE3. Večina zelenih površin za objekte v PE 1 in PE2 se zagotavlja na vzhodnem in severnem delu PE2, kar je skladno s strokovno podlaga Partnerstvo Šmartinka (poglavje 1.5.1.).

Višina načrtovanih stavb v OPPN je skladno z OPN MOL ID, ki dopušča en višinski poudarek do 30,00 m. Predvidena je tudi gradnja dveh podzemnih garaž pod objekti. Na interni dovozni cesti se navezujeta uvoza v dve ločeni podzemni garaži in do parkirišča na terenu.

Območje OPPN je z interno dovozno cesto v osrednjem delu, skladno z usmeritvami OPN MOL ID za izdelavo OPPN, priključeno na cesto Ob zeleni jami. Na skrajno jugovzhodnem delu OPPN in območju tik ob OPPN je predviden rekonstruiran podvoz pod železnico, ki poteka proti Potrčevi ulici. Na severnem robu OPPN je v sklopu urejanja Šmartinske ceste in sosednjega OPPN 225 predvidena rekonstrukcija Kolinske ulice in križišča Kolinske ulice, Kavčičeve ulice in Ceste Ob zeleni jami.

2.5.1 STROKOVNA PODLAGA ŠMARTINSKA PARTNERSHIP LJUBLJANA

(Hosoya Schaefer Architects in partnerji, 2009)

Pri izdelavi OPPN 224 je treba upoštevati tudi usmeritve iz OPN MOL ID, Priloga 2, kjer eden izmed urbanističnih pogojev določa, da je pri arhitekturno-urbanistični ureditvi območja treba upoštevati usmeritve strokovne podlage Šmartinska partnership Ljubljana, masterplan spring 2009, izdelane marca 2009, avtorjev Hosoya Schaefer Architects in partnerjev (v nadaljevanju: Partnerstvo Šmartinska).

Za to območje je v Partnerstvu Šmartinska shematično prikazano (slika spodaj), da gre za preplet odprtega prostora in polodprtega (dvoriščnega) prostora in pisarniških dejavnosti z upoštevanjem odmika na severu, kjer je predviden bulvar, ki se nadaljuje po Kavčičevi ulici.



Slika 4: Shema programov (Strokovna podlaga Partnerstvo Šmartinska)

Omenjena zmagovalna rešitev na območju predvideva tri objekte. Na skrajnem zahodu je objekt, ki je mišljen kot višinski poudarek in se oblikovno ozira na traso Kolinske ulice na severu, železnice na jugu in obstoječo zaščiteno stavbo Kolinske preko ulice. S pritličnim podstavkom je povezan s sredinskim objektom srednje višine (približno P+3), s katero drži ulično linijo. Vzhodni, linijski objekt, nižje do srednje etažnosti (približno P+2), je umeščen vzporedno ob železnico tako, da zaustavlja hrup železnice proti severu. Na skrajno vzhodni del in na sever, ob cesti Ob zeleni jami, je umeščena večja zelena površina z zasaditvijo, ki zaustavlja hrup proti stanovanjski gradnji na severu.

V predlagani investicijski nameri je višinski poudarek zaradi lastniške razdelitve umeščen bolj v osrednji del in sicer kot zahodni del osrednjega objekta. Oblikovan je je sicer bolj členjeno kot v Partnerstvu Šmartinska, preprečuje širjenje hrupa proti severu, zaradi višinskega poudarka in osončenja objektov severno od območja pa je pomaknjen malenkost bolj proti jugu, kamor tvori najprej poljavni, južneje pa prav tako kot v obeh zasnovah južno odprt javni prostor.

Na skrajnem vzhodu je predviden nižji poslovni objekt, ki se bo oblikovno še delno spremenil glede omejitve in dostope, vendar ob upoštevanju strokovnih podlag in omejitev. Oblikovan je tako, da se vzhodno odpira večja javna površina, ki bo v večini ozelenjena. Glede na zasnovo Partnerstva Šmartinska je objekt 2 zaenkrat bolj razgibane kot podolgovate pravokotne oblike, umeščen pa je na podobno lokacijo, torej proti južni meji OPPN in železnici, tako da zmanjšuje vpliv širjenja hrupa. Parkiranje bo pretežno urejeno v podzemni etaži in delno na terenu ob objektu B na vzhodnem delu.

in bo skladno z določili OPN MOL D. V investicijski nameri je severni in vzhodni del kot v Partnerstvu Šmartinska namenjen pretežno zelenim površinam.



Slika 5: Izsek Partnerstva Šmartinska z označenim območjem OPPN, verzija 1



Slika 6: Izsek Partnerstva Šmartinska z označenim območjem OPPN, verzija 2 (drugačen prometna rešitev zahodno od območja OPPN)