



---

# STROKOVNE PODLAGE ZA IZDELAVO OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA OPPN 224 ŠMARTINKA - JAMA

---

ŠTEVILKA PROJEKTA

**9052**

IDENTIFIKACIJSKA  
ŠTEVILKA  
PROSTORSKEGA  
AKTA

NAROČNIK

**JLF d.o.o.**

Slaminkarska ulica 2  
1234 Mengeš

IZDELOVALEC

**Ljubljanski urbanistični zavod d. d.**

Verovškova ulica 64  
1000 Ljubljana

ODGOVORNA  
OSEBA

**Tadej Pfajfar**

univ. dipl. inž. geod.

PODPIS IN ŽIG

---

DATUM

**december 2022**



NAROČNIK

**JLF d.o.o.**

Slaminkarska ulica 2  
1234 Mengeš

POOBlašČENI  
PREDSTAVNIK  
NAROČNIKA

**Franci Kodela**

IZDELOVALEC

**Ljubljanski urbanistični zavod d. d.**

ŽIG

Verovškova ulica 64  
1000 Ljubljana

ODGOVORNA  
PROSTORSKA  
NAČRTOVALKA

**Janja SOLOMUN**

univ. dipl. inž. arh.  
ZAPS 1538 A PPN

PODPIS

ŽIG

PODPIS

---

ODGOVORNA  
PROSTORSKA  
NAČRTOVALKA

---

**Janja SOLOMUN**, univ. dipl. inž. arh.

---

DELOVNA SKUPINA

---

**Marko FATUR**, univ. dipl. inž. grad.

**Klemen MILOVANOVIČ**, univ. dipl. inž. grad.

**Žiga MLJAČ**, mag. inž. arh. urb.

## KAZALO VSEBINE

1	UVOD.....	7
1.1	NAMEN IN CILJI NALOGE.....	7
1.2	OBMOČJE OBDELAVE .....	7
1.3	INVESTICIJSKA NAMERA.....	9
1.4	LASTNIŠTVO ZEMLJIŠČ.....	10
2	ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA .....	13
2.1	BILANCA POVRŠIN PO NAMENSKI RABI PROSTORA.....	13
2.2	BILANCA POVRŠIN PO DEJANSKI RABI PROSTORA.....	14
2.3	BILANCA POVRŠIN OBMOČIJ POD RAZLIČNIMI VARSTVENIMI REŽIMI .....	15
3.	POVZETEK DOLOČIL OPN MOL.....	18
2.4	IZVLEČEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA MOL – STRATEŠKI DEL.....	18
2.5	IZVLEČEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA MOL – IZVEDBENI DEL.....	21
2.5.1	SPLOŠNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI.....	22
2.5.2	PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI.....	46
2.5.3	STROKOVNA PODLAGA ŠMARTINSKA PARTNERSHIP LJUBLJANA .....	47
3	USTVARJENE RAZMERE, NARAVNE DANOSTI IN OMEJITVE V PROSTORU .....	49
3.1	URBANIZEM .....	49
3.1.1	POGLEDI IN FOTOANALIZA .....	49
3.1.2	VAROVANA OBMOČJA.....	52
3.1.3	LEGA OBMOČJA.....	56
3.1.4	MORFOLOŠKA ANALIZA .....	57
3.1.5	STRUKTURNALNA ANALIZA.....	58
3.1.6	ZAZNAVNA ANALIZA .....	59
3.1.7	DRUŽBENA DEJAVNOST .....	60
3.1.8	PRIMERI DOBRE PRAKSE.....	60
3.2	PROMETNA UREDITEV.....	64
3.2.1	OBODNE CESTE.....	64
3.2.2	NOTRANJE CESTE.....	64
3.2.3	KOLESARSKI IN PEŠ PROMET.....	65
3.2.4	MESTNI JAVNI POTNIŠKI PROMET .....	66
3.2.5	MIRUJOČI PROMET .....	66
3.2.6	USMERITVE ZA NAČRTOVANJE.....	67
3.3	KOMUNALNA, ENERGETSKA IN ELEKTRONSKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA .....	68
3.3.1	VODOVODNO OMREŽJE.....	68
3.3.2	KANALIZACIJSKO OMREŽJE.....	69
3.3.3	VROČEVODNO OMREŽJE .....	71
3.3.4	PLINOVODNO OMREŽJE.....	73
3.3.5	ELEKTRIČNA ENERGIJA .....	75
3.3.6	ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE .....	76



3.3.7	JAVNA RAZSVETLJAVA.....	76
4	POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO INFRASTRUKTURO, KI JIH BODO TERJALE VSEBINSKE REŠITVE.....	77
4.1	Cestno, vodovodno, kanalizacijsko, distribucijsko vročevodno in distribucijsko plinovodno omrežje .....	77
4.2	Elektroenergetsko omrežje .....	77
4.3	Elektronske komunikacije .....	77
4.4	Družbena infrastruktura .....	77
4.5	Okvirni roki za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo.....	78
5	POVZETEK USMERITEV ZA UREJANJE OBMOČJA.....	79
6	VIRI.....	81

## KAZALO SLIK

Slika 1: Lega obravnavanega območja glede na širši prostor; vir: Urbinfo, 2022 .....	8
Slika 2: Pogled na območje in meja OPPN, vir: google maps, 2022 .....	8
Slika 3: Investicijska namera (situacija), vir: SONO arhitekti .....	9
Slika 4: Investicijska namera (prerez vzhod- zahod), vir: SONO arhitekti .....	9
Slika 5: Prikaz lastništva znotraj območja OPPN na zemljiško katasterskem načrtu; vir: GURS, zemljiška knjiga .....	10
Slika 6: Prikaz namenske rabe; vir: Urbinfo, 2022 .....	13
Slika 7: Dejanska raba prostora; Vir: MKGP; <a href="https://rkg.gov.si/GERK">https://rkg.gov.si/GERK</a> (17.10.2022) in Urbinfo .....	14
Slika 8: Izsek iz OPN MOL SD (Karta 1: Zasnova prostorskega razvoja) z označenim območjem obdelave (rumena), Vir: OPN MOL SD, Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe .....	18
Slika 9: Veljavni in predvideni prostorski akti; vir: Urbinfo, 2022 .....	46
Slika 10: Shema programov (Strokovna podlaga Partnerstvo Šmartinska) .....	47
Slika 11: Izsek Partnerstva Šmartinska z označenim območjem OPPN, verzija 1 .....	48
Slika 12: Izsek Partnerstva Šmartinska z označenim območjem OPPN, verzija 2 (drugačen prometna rešitev zahodno od območja OPPN) .....	48
Slika 13: Fotoanaliza - prikaz pogledov, vir: LUZ, d.d. ....	49
Slika 14: Prikaz območij varstva pred hrupom in območij možne prekomerne obremenitve s hrupom z označeno okvirno mejo OPPN, Vir: Arso, 2022 .....	52
Slika 15: Prikaz potresno nevarnih območij, Vir: Urbinfo, 2022 .....	52
Slika 16: Prikaz območij za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, Vir: Urbinfo, 2022 .....	53
Slika 17: Prikaz vodovarstvenih območij in podmeznih vod, Vir: Urbinfo, 2022 .....	54
Slika 18: Regulacijski elementi in oglaševanje, Vir: Urbinfo, 2022 .....	55
Slika 19: Lega obravnavanega območja glede na širši prostor; vir: <a href="http://www.google.maps">www.google maps</a> , 2022 .....	56
Slika 20: Morfološka analiza, vir: LUZ, d.d. ....	57
Slika 21: Strukturna analiza, vir: LUZ, d.d. ....	58
Slika 22: Zaznavna analiza, vir: LUZ, d.d. ....	59
Slika 23: Referenčni primer 1, poslovna stavba različne etažnosti, .....	60
Slika 24: Referenčni primer 2, poslovna stavba s proizvodnimi in skladiščnimi prostori, .....	61
Slika 25: Referenčni primer 3, poslovna stavba s skladiščem v pritličju, .....	61
Slika 26: Referenca 4, vizualizaciji poslovne stavbe, .....	62
Slika 27: Poslovno-prodajni objekt s storitvenimi in trgovskimi dejavnostmi ter okolico, .....	62
Slika 28: Referenca 6, stanje pred posegi (levo) in trenutno stanje, v izgradnji (desno), vir: <a href="https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtplanerische_konzepte/heidestrasse/downloads/100302_Brosch_Heide_webdruck_deutsch.pdf">https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtplanerische_konzepte/heidestrasse/downloads/100302_Brosch_Heide_webdruck_deutsch.pdf</a> (2022) in <a href="http://google.maps">google maps</a> (2022) .....	63
Slika 29: Referenca 6, vizualizacija končnega stanja projekta, vir: <a href="https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtplanerische_konzepte/heidestrasse/downloads/100302_Brosch_Heide_webdruck_deutsch.pdf">https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtplanerische_konzepte/heidestrasse/downloads/100302_Brosch_Heide_webdruck_deutsch.pdf</a> (2022) .....	63
Slika 30: Prikaz cestnega omrežja in območja OPPN, vir: Urbinfo, 2022 .....	64
Slika 31: Prikaz načrtovanih kolesarskih, pešpoti in JPP; vir: Urbinfo, 2022 .....	65
Slika 32: Prikaz mestnega javnega potniškega prometa; vir: mestni zemljevid mobilnosti, <a href="https://www.lpp.si/javni-prevoz/sheme-linij">https://www.lpp.si/javni-prevoz/sheme-linij</a> 2022 .....	66
Slika 33: Prikaz poteka vodov in objektov vodovodnega obmrežja (OPN MOL ID); vir: Urbinfo .....	68
Slika 34: Prikaz poteka vodov omrežja za odvajanje in čiščenje odpadne vode, (OPN MOL ID); vir: Urbinfo, 2022 .....	69
Slika 35: Prikaz poteka omrežja in objektov daljinskega ogrevanja z označeno okvirno mejo OPPN, Vir: Urbinfo, 2022 .....	71
Slika 36: Prikaz poteka vodov in objektov plinovodnega obmrežja (OPN MOL ID); vir: Urbinfo, 2022 .....	73
Slika 37: Prikaz poteka vodov in objektov elektroenergetskega obmrežja (OPN MOL ID); vir: Urbinfo .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## POJMOVNIK

Celotno izrazoslovje uporabljeno v Strokovnih podlagah izhaja iz določil Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe). V kolikor posamezni izrazi niso navedeni, se smatra, da imajo enak pomen, kot ga določajo predpisi s področja prostorskega načrtovanja in graditve objektov oziroma drugi predpisi, ki so veljali na dan sprejema sklepa o začetku priprave zadnjih sprememb in dopolnitev navedenega odloka.

**Bruto tlorisna površina (BTP)** je vsota vseh etažnih površin stavbe nad terenom in pod njim, izračunanih skladno s standardom SIST ISO 9836; izračun BTP vključuje površine pod točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda (pri čemer se upošteva BTP vseh etaž s svetlo višino nad 2,20 m).

**Enota urejanja prostora (EUP)** je območje z enotno namensko rabo, enotnim tipom zazidave objektov ter enakimi prostorskimi izvedbenimi pogoji.

**Etaža** je del stavbe med dvema stropoma, pri čemer se za etažo štejejo tudi pritličje (P), medetaža (Me), izkoriščeno podstrešje (Po), mansarda (M) ali terasna etaža (T). Klet kot etaža ni posebej označena, ker je v skladu s pogoji tega odloka gradnja kleti dopustna pri vseh zahtevnih in manj zahtevnih objektih.

**Faktor izrabe (FI)** je razmerje med BTP stavbe in celotno površino gradbene parcele. V izračunu FI se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

**Faktor zazidanosti (FZ)** je razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in površino gradbene parcele. Pri tlorisni projekciji zunanjih dimenzij 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 vseh enostavnih in nezahtevnih objektov nad terenom ter površine uvoza v klet in izvoza iz kleti.

**Faktor odprtih bivalnih površin (FBP)** je razmerje med odprtimi bivalnimi površinami in celotno površino gradbene parcele stavb s stanovanji.

**Faktor zelenih površin (FZP)** je razmerje med zelenimi površinami na raščenem terenu in celotno površino gradbene parcele nestanovanjskih stavb.

**Gabarit stavbe** pomeni višino in tloris stavbe na terenu; višinski gabarit stavbe pomeni višino stavbe; tlorisni gabarit stavbe pomeni površino prve etaže stavbe na terenu.

**Gospodarska javna infrastruktura** so objekti ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom, ter tista gospodarska infrastruktura, ki je kot taka določena z zakonom ali odlokom MOL, ter tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Gospodarska javna infrastruktura se deli na okoljsko, energetsko, elektronsko komunikacijsko in prometno infrastrukturo.

**Gradbena parcela stavbe** je zemljišče, ki je trajno namenjeno redni rabi te stavbe. Določila odloka OPN MOL ID, ki se nanašajo na gradbene parcele, se v primerih, da gre za druge vrste objektov, nanašajo na njihovo pripadajoče zemljišče.

**Javna cesta** je prometna površina splošnega pomena za cestni promet, ki jo lahko vsak prosto uporablja na način in pod pogoji, določenimi s predpisi, ki urejajo javne ceste in varnost prometa na njih. Javne ceste so državne in občinske ceste.

**Javna površina** je površina, ki je pod enakimi pogoji namenjena in dostopna vsakomur

**Klet** je del stavbe, katerega prostori se nahajajo od pritličja navzdol. Objekt, grajen na nagnjenem terenu, ima lahko delno vkopano le eno kletno etažo, ostale morajo biti vkopane v celoti.

**Kompaktno mesto** obsega območje znotraj obroča avtoceste in hitre ceste in delno tudi funkcionalno enoto Dravlje, in to tako, da poteka njegova severna meja po Ulici bratov Babnik, Plešičevi, Pečnikovi ulici in ulici Stegne, ter funkcionalno enoto Posavje, tako da poteka njegova severna meja po železniški progi Ljubljana–Kamnik, in je prikazano na karti 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje«.

**Mobilnostni načrt** območja je načrt, ki 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

**Odstranitev objekta** je izvedba del, s katerimi se objekt odstrani, poruši ali razgradi in se vzpostavi prejšnje stanje.

**Raščen teren** so zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visoke vegetacije.

**Stavbno zemljišče** je zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov, na katerih je zgrajen objekt oziroma so namenjeni gradnji objektov

**Varovalni pas** gospodarske javne infrastrukture obsega prostor, določen v skladu s področnimi predpisi, v katerem so dopustni gradbeni posegi v skladu s tem odlokom in s soglasjem pristojnega organa oziroma izvajalca gospodarske javne službe ali upravljavca te infrastrukture.

**Višina stavbe** je razdalja med koto terena ob vhodu v pritličje stavbe in najvišjo točko slemena stavbe s poševno streho (eno- ali večkapnica) ali venca stavbe z ravno streho oziroma v primeru terasne etaže venca terasne etaže (v primeru gradnje na nagnjenem terenu se višina stavbe meri od najnižje kote stavbe na terenu do najvišje točke stavbe). Dopustno višino stavbe lahko presegajo: dimnik, inštalacijske naprave, sončni zbiralnik ali sončne celice, dostop do strehe, ograja, objekt in naprava elektronske komunikacijske infrastrukture, razen pri tipu NA, NB in NV, kjer dostop do strehe in ograja nista dopustna.

**Zahteven objekt** je objekt, v katerem se zadržuje večje število oseb, objekt, ki ima velike dimenzije, objekt, za katerega je obvezna presoja vplivov na okolje po zakonu, ki ureja varstvo okolja, ali drug objekt, če je tako določeno s posebnimi predpisi.

**Zelena streha** je streha, ki jo pokriva zemljina z vegetacijskim slojem.

**Zelene površine** so urejene in opremljene (otroška igrišča, parkovna oprema, spominska obeležja in podobno) ter z vegetacijo zasajene netlakovane površine. Namenjene so ureditvi okolice objektov, bivanju na prostem, izboljšujejo kakovost bivanja in prispevajo k urejenosti človekovega okolja.

## **1 UVOD**

### **1.1 NAMEN IN CILJI NALOGE**

Podana je bila investicijska namera (podrobneje je predstavljena v poglavju 1.3) za ureditev območja občinskega podrobnega prostorskega načrta OPPN 224 ŠMARTINKA - JAMA.

Namen in cilj naloge je preveritev ustreznosti umeščanja novega programa z vidika: prostorske dokumentacije, naravnih in ustvarjenih danosti, lege in pomena lokacije v mestu, vplivov in povezav s sosednjimi območji, prometne in komunalne ureditve.

V strokovnih podlagah so analizirana določila veljavne prostorske dokumentacije, predstavljene so tudi ustvarjene razmere, naravne danosti in morebitne omejitve v prostoru. Predstavljene so usmeritve za izdelavo arhitekturno-urbanistične zasnove območja, pogoji za urejanje prometne in komunalno energetske infrastrukture ter pogoji za varovanje okolja.

Predmetno gradivo – strokovne podlage – (in druge pridobljene strokovne podlage) ter smernice nosilcev urejanja prostora, bodo podlaga za izdelavo OPPN 224 ŠMARTINKA - JAMA (v nadaljevanju: OPPN 224) v nadaljnji fazi.

### **1.2 OBMOČJE OBDELAVE**

Območje obdelave se nahaja v FE Jarše, ki leži severovzhodno od središča Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL), v četrti skupnosti Jarše. Natančneje je območje glede na cestne povezave umeščeno med Kolinsko ulico in Ob zeleni jami na severu ter železniško povezavo na jugu območja.

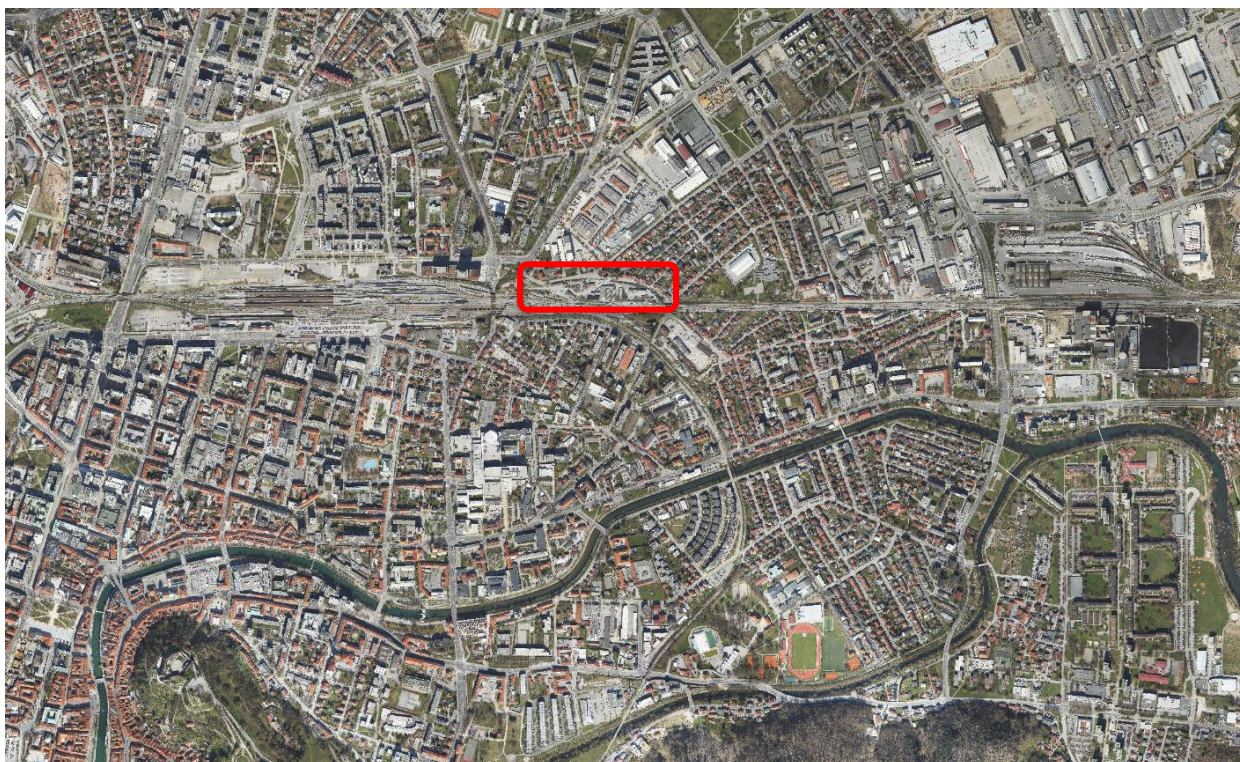
Podrobnejše se območje OPPN nahaja vzhodno od Šmartinskega podvoza, južno od Kolinske ulice in obsega cesto Ob zeleni jami do podvoza pod železnico na vzhodu. Na jugu meji neposredno na številne železniške tire in železniško povezavo, ki povezuje Ljubljano s Štajersko. Območje se v celoti nahaja v enoti urejanja prostora JA-235.

Gre za skoraj v celoti pozidano ravno površino, na kateri so obstoječi skladiščni in poslovni objekti z zunanjimi utrjenimi površinami, parkirišči in manipulativnimi površinami. Severno od območja, preko Kolinske ulice, se nahaja kompleks tovarne Kolinske, severno in severovzhodno pa območje stanovanjske gradnje s pretežno enodružinskimi hišami. Na vzhodni strani območje zamejuje ozek podhod pod železnico.

Območje je dostopno iz Kolinske ceste oziroma Ob zeleni jami na severu območja. Dostopna cesta se na zahodu priključuje na Šmartinsko cesto, na vzhodu pa zavije in se nadaljuje v podvoz pod železnico proti jugu.

Območje obdelave v strokovnih podlagah zajema celotno območje OPPN 224 z okvirno površino 2,3 ha.





Slika 1: Lega obravnavanega območja glede na širši prostor; vir: Urbinfo, 2022



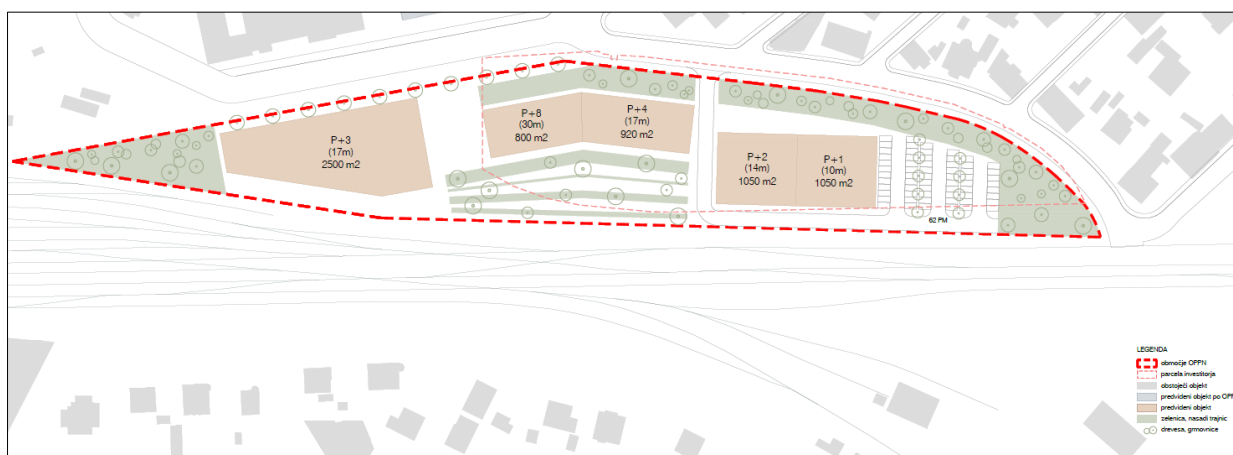
Slika 2: Pogled na območje in meja OPPN, vir: google maps, 2022



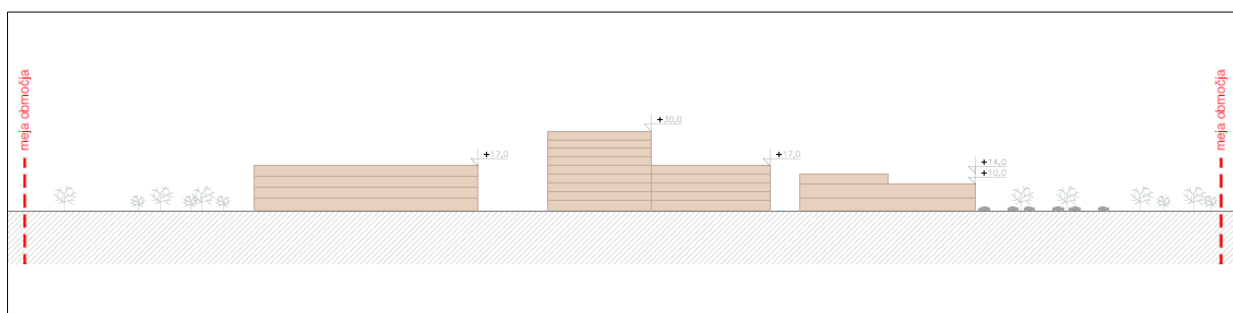
### 1.3 INVESTICIJSKA NAMERA

Investicijska namera se nanaša na celotno območje OPPN. Znotraj območja je nekaj več kot polovica zemljišč v lasti investitorja JLF d.o.o., ostali del pa v lasti MOL in Republike Slovenije.

Za območje OPPN je bila podana investicijska namera investitorja, JLF d.o.o., za gradnjo poslovnih oz. trgovinski in skladiščnih stavb v treh sklopih – 5 poslovnih stavb, pri čemer je skrajno zahodna stavba etažnosti P+3 (17 m), osrednji dve stavbi sta povezani in višine P+8 (30 m) in P+4 (17 m) in skrajno vzhodni stavbi, ki sta povezani in višine P+2 (14 m) in P+1 (10 m) – ter izgradnjo spremljajoče infrastrukture in ureditev primernih prometnih dostopov do objektov s severa. Parkiranje je načrtovano v podzemni garažni hiši in na terenu. Območje OPPN se bo na javno prometno omrežje navezovalo preko predvidenega priključka na obstoječo severno cesto, ki bo primerno rekonstruirana.



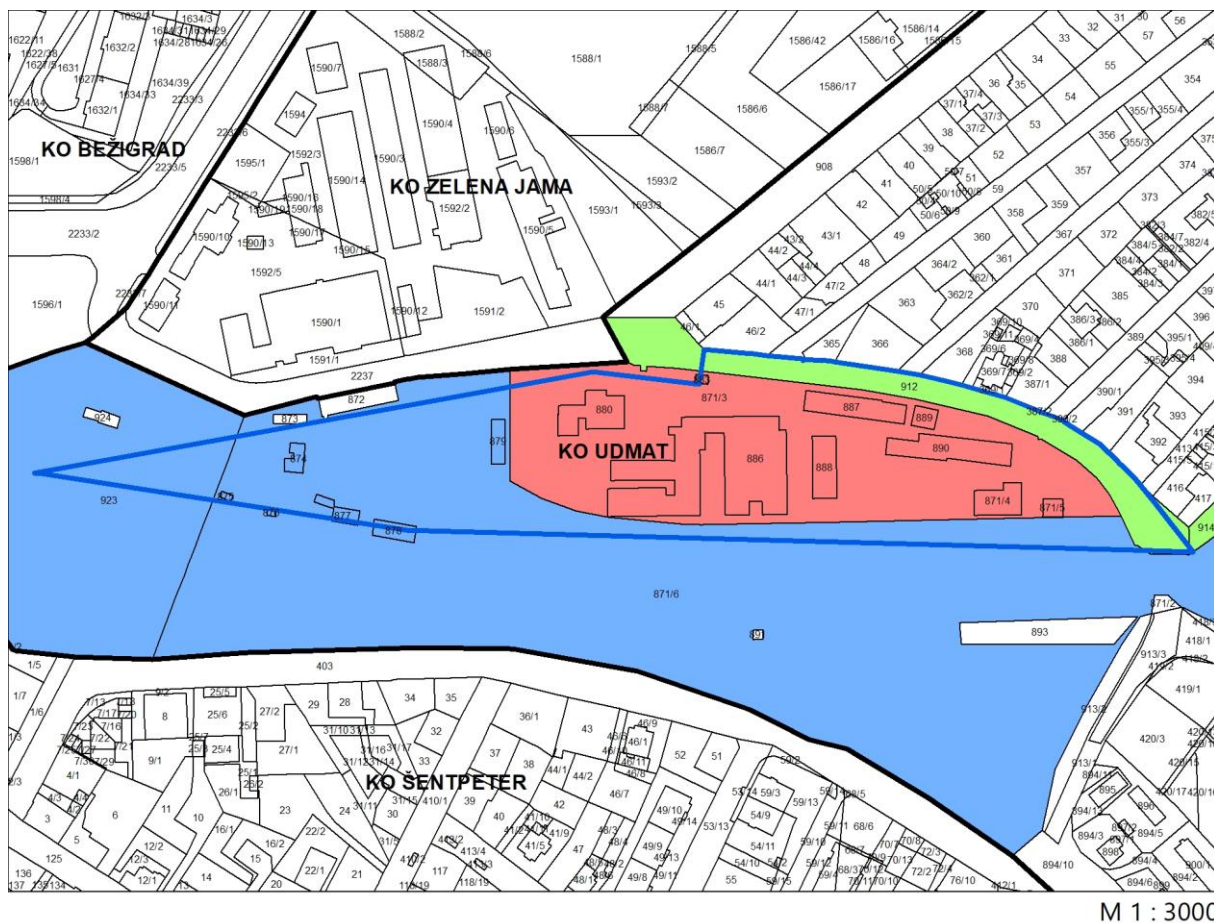
Slika 3: Investicijska namera (situacija), vir: SONO arhitekti







Slika 4: Investicijska namera (prerez vzhod-zahod), vir: SONO arhitekti

## 1.4 LASTNIŠTVO ZEMLJIŠČ

Podjetje JLF d.o.o. je na območju OPPN lastnik nekaj več kot polovice zemljišč s skupno kvadraturo 12.047 m<sup>2</sup>, kar predstavlja 52,23 % površine celotnega območja OPPN. Preostali del zemljišč je v lastništvu MOL in Republike Slovenije, skupaj 47,77 %. V lasti MOL je 2.312 m<sup>2</sup> (10,02 %), ta zemljišča so predvsem javna površina na severu območja OPPN, v lasti Republike Slovenije pa je 8.706 m<sup>2</sup> (37,75 %).



## LEGENDA

-  OBMOČJE OPPN  
 JLF finance d.o.o. (investitor)  
 MESTNA OBČINA LJUBLJANA  
 REPUBLIKA SLOVENIJA

*Slika 5: Prikaz lastništva znotraj območja OPPN na zemljiško katasterskem načrtu; vir: GURS, zemljiška knjiga*

*Preglednica 1: Lastništvo zemljišč; vir: Elaborat lastništva, LUZ*



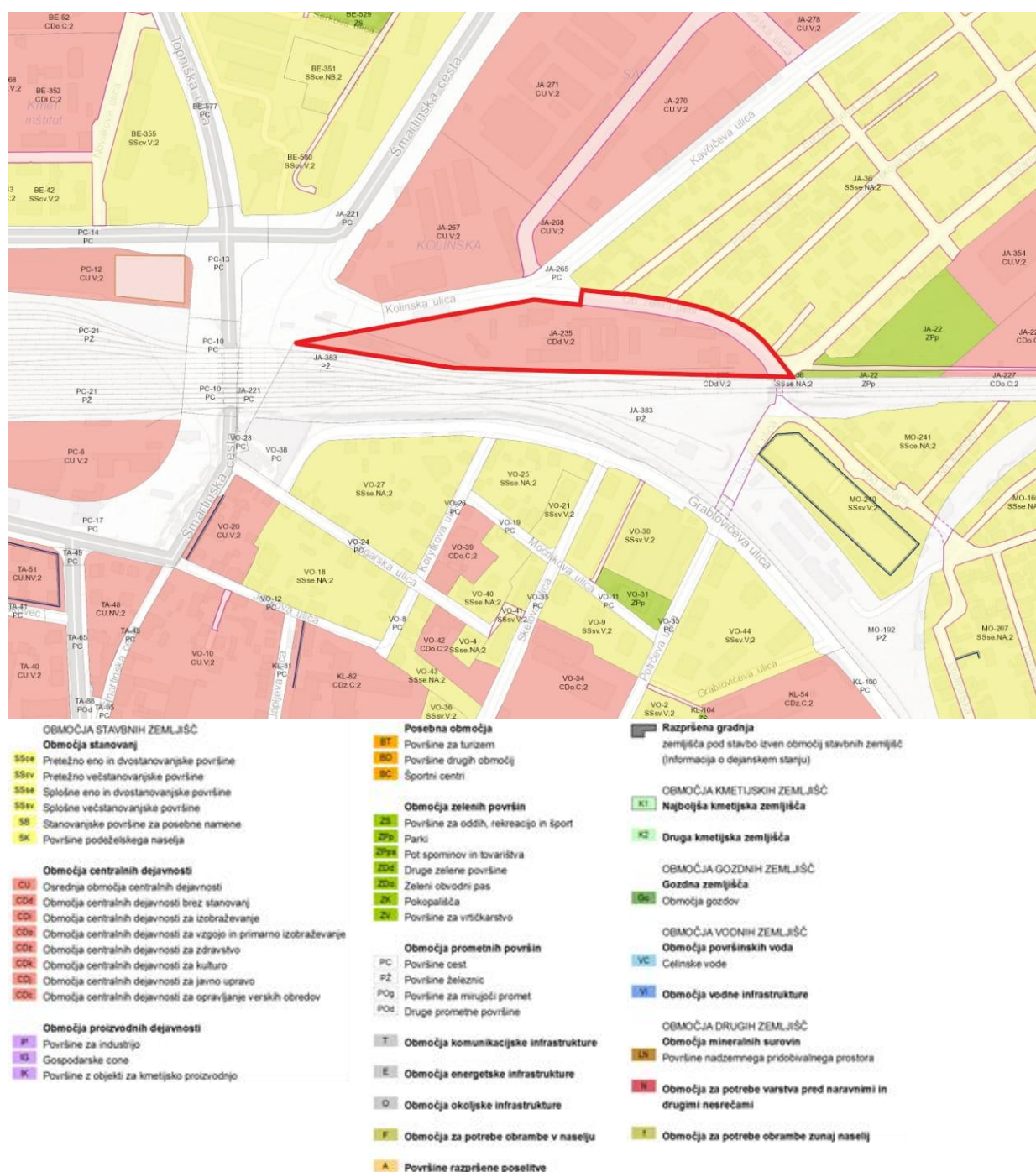
zap. št.	k.o.	parc.št.	ime lastnika	lastniški delež	naslov lastnika	približna površina parcele v območju OPPN (m <sup>2</sup> )	odstotek parcele v območju OPPN (%)
1	1731 - Udmat	871/3	JLF finance d.o.o.	1/1	Slamnikarska ulica 2, 1234 Mengeš	8317	36,06
2	1731 - Udmat	871/4	JLF finance d.o.o.	1/1	Slamnikarska ulica 2, 1234 Mengeš	220	0,95
3	1731 - Udmat	871/5	JLF finance d.o.o.	1/1	Slamnikarska ulica 2, 1234 Mengeš	60	0,26
4	1731 - Udmat	871/6	REPUBLIKA SLOVENIJA Začasni upravljavec: Slovenske železnice - Infrastruktura, družba za upravljanje in vzdrževanje železniške infrastrukture ter vodenje železniškega prometa, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana	1/1	Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana	7382	32,01
5	1731 - Udmat	874	REPUBLIKA SLOVENIJA Začasni upravljavec: Slovenske železnice - Infrastruktura, družba za upravljanje in vzdrževanje železniške infrastrukture ter vodenje železniškega prometa, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana	1/1	Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana	81	0,35
6	1731 - Udmat	875	REPUBLIKA SLOVENIJA Začasni upravljavec: Slovenske železnice - Infrastruktura, družba za upravljanje in vzdrževanje železniške infrastrukture ter vodenje železniškega prometa, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana	1/1	Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana	13	0,06
7	1731 - Udmat	876	REPUBLIKA SLOVENIJA Začasni upravljavec: Slovenske železnice - Infrastruktura, družba za upravljanje in vzdrževanje železniške infrastrukture ter vodenje železniškega prometa, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana	1/1	Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana	1	0
8	1731 - Udmat	877	REPUBLIKA SLOVENIJA Začasni upravljavec: Slovenske železnice - Infrastruktura, družba za upravljanje in vzdrževanje železniške infrastrukture ter vodenje železniškega prometa, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana	1/1	Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana	80	0,35
9	1731 - Udmat	878	REPUBLIKA SLOVENIJA Začasni upravljavec: Slovenske železnice - Infrastruktura, družba za upravljanje in vzdrževanje železniške infrastrukture ter vodenje železniškega prometa, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana	1/1	Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana	41	0,18
10	1731 - Udmat	879	REPUBLIKA SLOVENIJA Začasni upravljavec: Slovenske železnice - Infrastruktura, družba za upravljanje in vzdrževanje železniške infrastrukture ter vodenje železniškega prometa, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana	1/1	Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana	105	0,46

11	1731 - Udmat	880	JLF finance d.o.o.	1/1	Slamnikarska ulica 2, 1234 Mengeš	356	1,54
12	1731 - Udmat	883	JLF finance d.o.o.	1/1	Slamnikarska ulica 2, 1234 Mengeš	12	0,05
13	1731 - Udmat	886	JLF finance d.o.o.	1/1	Slamnikarska ulica 2, 1234 Mengeš	1975	8,56
14	1731 - Udmat	887	JLF finance d.o.o.	1/1	Slamnikarska ulica 2, 1234 Mengeš	337	1,46
15	1731 - Udmat	888	JLF finance d.o.o.	1/1	Slamnikarska ulica 2, 1234 Mengeš	249	1,08
16	1731 - Udmat	889	JLF finance d.o.o.	1/1	Slamnikarska ulica 2, 1234 Mengeš	79	0,34
17	1731 - Udmat	890	JLF finance d.o.o.	1/1	Slamnikarska ulica 2, 1234 Mengeš	442	1,92
18	1731 - Udmat	912	MESTNA OBČINA LJUBLJANA	1/1	Mestni trg 1, 1000 Ljubljana	2311	10,02
19	1731 - Udmat	914	MESTNA OBČINA LJUBLJANA	1/1	Mestni trg 1, 1000 Ljubljana	1	0
20	1731 - Udmat	923	REPUBLIKA SLOVENIJA <i>Začasni upravljavec: Slovenske železnice - Infrastruktura, družba za upravljanje in vzdrževanje železniške infrastrukture ter vodenje železniškega prometa, d.o.o., Kolodvorska ulica 11, 1000 Ljubljana</i>	1/1	Gregorčičeva ulica 20, 1000 Ljubljana	1003	4,35

## 2 ANALIZA OBSTOJEČEGA STANJA

### 2.1 BILANCA POVRŠIN PO NAMENSKI RABI PROSTORA

Obravnavano območje skupno meri cca. 23.065 m<sup>2</sup> in je v OPN MOL ID v celoti opredeljeno z namensko rabo CDd – območje centralnih dejavnosti brez stanovanj. Na celotnem območju je predpisan tip pozidave V - visoka prostostoječa stavba, kamor spadajo stolpi (stolpnica, stolpič), bloki (osnovni, ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, visoki, terasni, verižni, zloženka, skladanka, sestavljanka, vila blok) in ploščica (hiša v terasah).



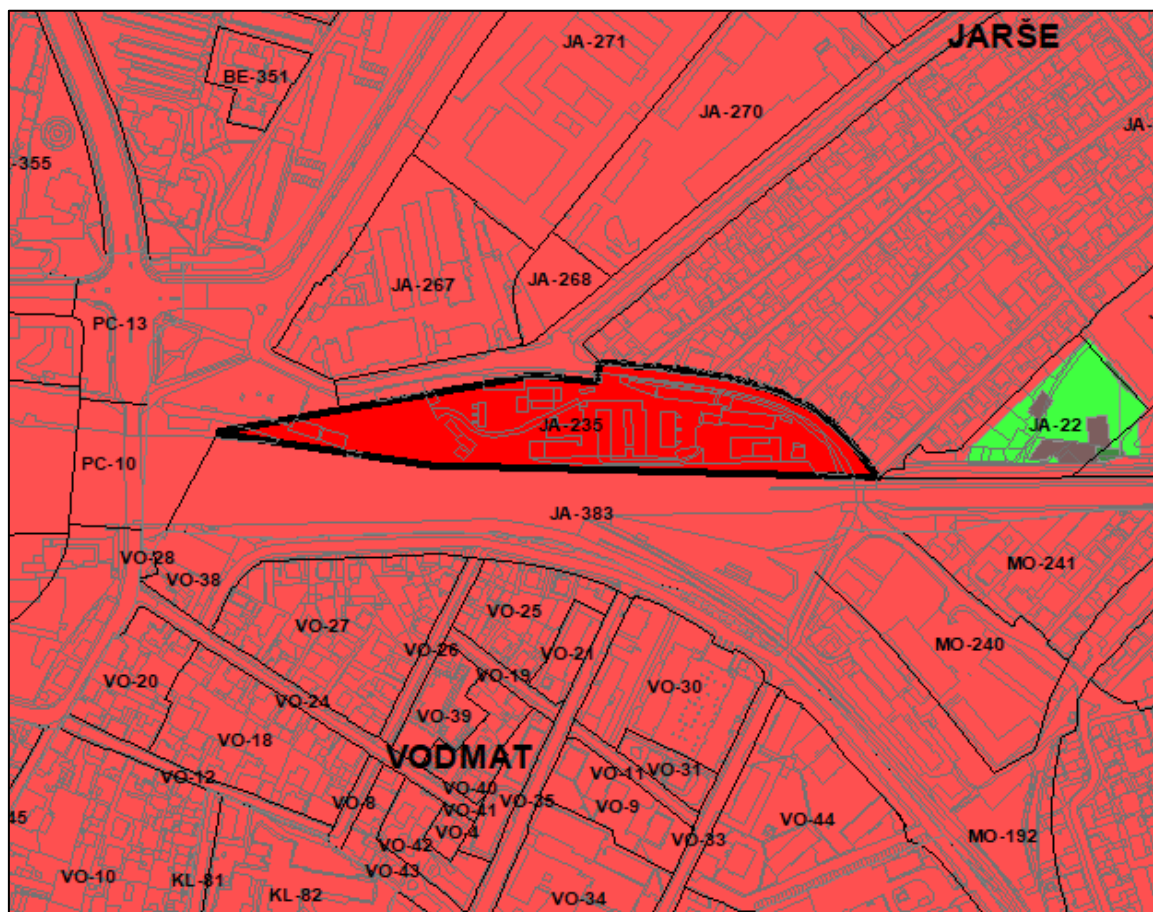
Slika 6: Prikaz namenske rabe; vir: Urbinfo, 2022

## 2.2 BILANCA POVRŠIN PO DEJANSKI RABI PROSTORA

Obravnavano območje OPPN v celoti po dejanski rabi pripada ostalim nekmetjskim zemljiščem, natančneje pozidano in sorodno zemljišče.

Preglednica 2: Bilanca dejanske rabe prostora; vir: Prikaz stanja prostora, LUZ, 2022

Skupina dejanske rabe	Šifra	Vrsta dejanske rabe	Površina (m <sup>2</sup> )	Delež od celotne površine območja OPPN 224 (%)
Ostala nekmetjska zemljišča	3000	Pozidano in sorodno zemljišče	23.065	100
<b>Skupaj</b>			<b>23.065</b>	<b>100</b>



DEJANSKA RABA PROSTORA

1100 Njive in vrtovi	1420 Plantaže gozdnega drevja
1160 Hmeljišče	1500 Drevesa in grmičevje
1180 Trajne rastline na njivskih površinah	1600 Neobdelana kmetijska zemljišča
1190 Rastlinjak	1800 Kmetijske površine porasle z gozdnim drevjem
1211 Vinograd	2000 Gozd
1212 Makičnjak	3000 Pozidana in sorodna zemljišča
1221 Intenzivni sadovnjaki	4100 Barje
1222 Ekstenzivni sadovnjaki	4210 Trstičje
1230 Oljčnik	4220 Ostala zamočvirjena zemljišča
1240 Ostali trajni nasadi	5000 Suha odprta zemljišča s posebnim rastlinskim pokrovom
1300 Trajni travniki in pašniki	6000 Odprta zemljišča brez ali z nepomembnim rastlinskim pokrovom
1321 Barjanski travniki	7000 Vode
1410 Zemljišča v zaraščanju	

Slika 7: Dejanska raba prostora; Vir: MKGP; <https://rkg.gov.si/GERK> (17.10.2022) in Urbinfo

## 2.3 BILANCA POVRŠIN OBMOČIJ POD RAZLIČNIMI VARSTVENIMI REŽIMI

Preglednica 3: Bilanca površin območij pod različnimi varstvenimi režimi; vir: Prikaz stanja prostora, LUZ

Varstveni režim	Površina (m <sup>2</sup> )	Delež od celotne površine območja OPPN 224 (%)
<b>VARSTVO KULTURNE DEDIŠČINE</b>		
Spomenikov	/	/
Dediščina	/	/
Dediščina - priporočilno	/	/
Arheološko najdišče	/	/
Vplivno območje spomenika	/	/
Vplivno območje	/	/
<b>VARSTVO KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ IN GOZDOV</b>		
Varovalni gozd	/	/
Gozdni rezervat	/	/
Gozd s posebnim namenom	/	/
Varnostni odmik od gozdnega roba (25 m)	/	/
Najboljša kmetijska zemljišča	/	/
<b>VARSTVO NARAVE</b>		
Ekološko pomembna območja	/	/
Naravne vrednote - območja	/	/
Naravne vrednote - točke	/	/
Naravne vrednote - jame	/	/
Natura 2000	/	/
Zavarovana območja - območja	/	/
Zavarovana območja - točke	/	/
<b>VODOVARSTVENA OBMOČJA</b>		
<i>Območje vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmacevtskih sredstev in lahkih kloriranih ogljikovodikov</i>		
Najožje vodovarstveno območje	/	/
Ožje vodovarstveno območje s strožjim režimom varovanja	/	/
Ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja	/	/
Vodovarstveno območje - zajetje	/	/
<b>Vodovarstveni pasovi</b>		
0, Območje zajetja	/	/
I, Najožje vodovarstveno območje	/	/
II, Ožje vodovarstveno območje	/	/
IIA, Podobmočje s strogim vodovarstvenim režimom	/	/
IIA, Podobmočje s strogim vodovarstvenim režimom - izjema po 13. členu Uredbe	/	/
IIB, Podobmočje z manj strogim vodovarstvenim režimom	/	/
III, Širše vodovarstveno območje	23.065	100
III A, Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom	23.065	100
III B, Podobmočje z milim vodovarstvenim režimom	/	/
<b>OBMOČJA ZA POTREBE OBRAMBE</b>		

Varstveni režim	Površina (m <sup>2</sup> )	Delež od celotne površine območja OPPN 224 (%)
izključna raba prostora	/	/
omejena in nadzorovana raba prostora - ožje varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe	/	/
omejena in nadzorovana raba prostora - širše varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe	23.065	100
<b>VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI</b>		
Poplavno ogrožena območja		
<i>Karta razredov poplavne nevarnosti</i>		
območje velike nevarnosti	/	/
območje srednje nevarnosti	/	/
območje majhne nevarnosti	/	/
območje preostale nevarnosti	/	/
<i>Opozorilna karta poplav</i>		
redke poplave	/	/
zelo redke poplave	/	/
Plazljiva in erozijsko nevarna območja		
zanemarljiva verjetnost pojavljanja plazov	23.065	100
zelo majhna verjetnost pojavljanja plazov	/	/
majhna verjetnost pojavljanja plazov	/	/
srednja verjetnost pojavljanja plazov	/	/
velika verjetnost pojavljanja plazov	/	/
Potresna mikrorajonizacija – pospešek tal (g)		
0,2	/	/
0,225	/	/
0,23	/	/
0,25	/	/
0,26	/	/
0,27	/	/
0,285	23.065	100
0,305	/	/
0,315	/	/
0,34	/	/
0,35	/	/
0,575	/	/
0,635	/	/
Gospodarska javna infrastruktura in območja nevarnosti zaradi možnosti industrijskih nesreč		
Lokacije virov tveganja za industrijske nesreče – manjše tveganje (točka)	/	/
Lokacije virov tveganja za industrijske nesreče – večje tveganje (točka)	/	/
Območja, ki jih ogrožajo nesreče pri lomu plinovodne cevi – območje nevarnosti vžiga	/	/

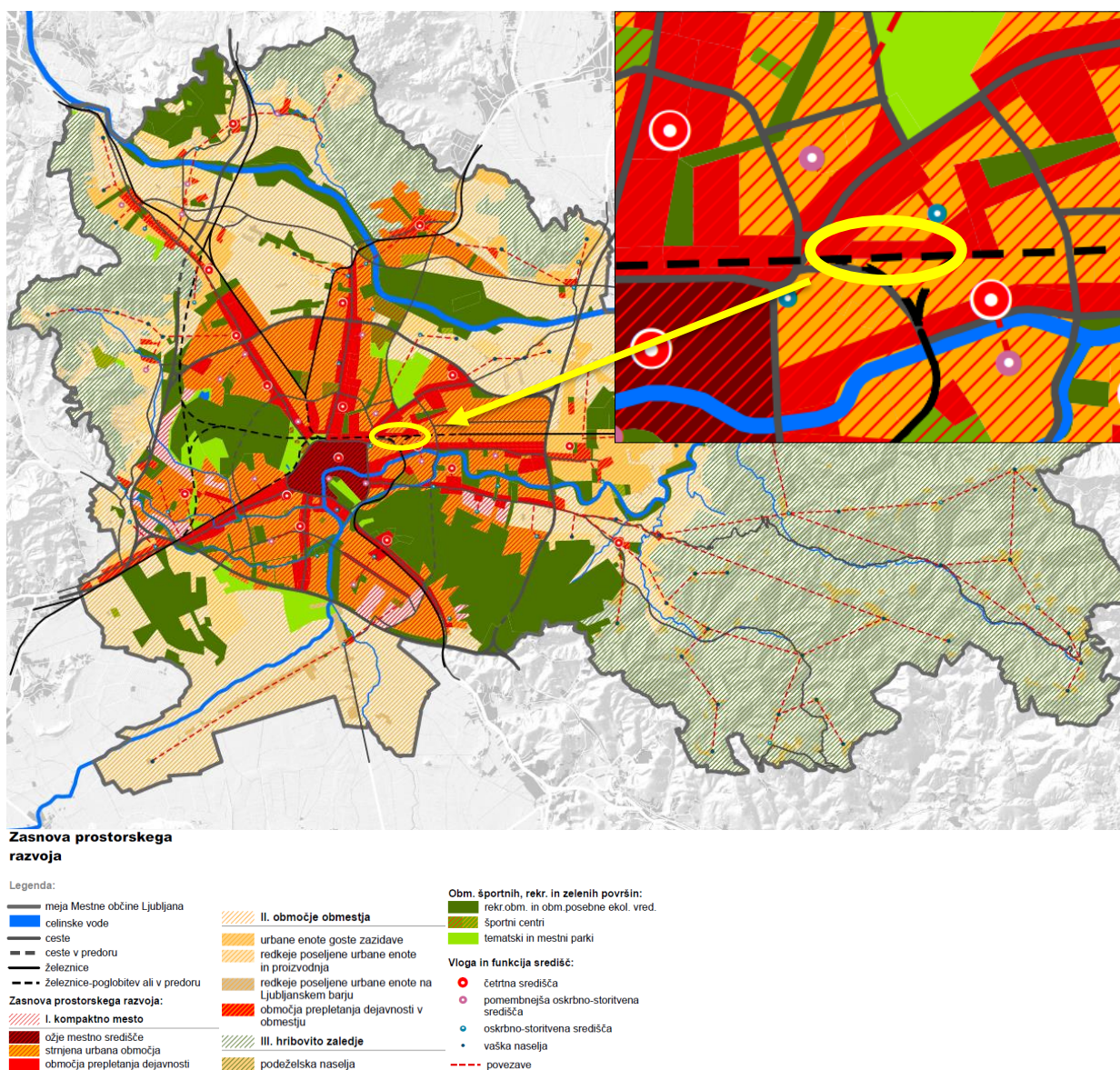
<b>Varstveni režim</b>	<b>Površina (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Delež od celotne površine območja OPPN 224 (%)</b>
Kritična območja z vidika zagotavljanja požarne varnosti iz vodovodnega omrežja	/	/
<b>VARSTVO PRED HRUPOM</b>		
območja II. stopnje varstva pred hrupom	/	/
območja III. stopnje varstva pred hrupom	23.065	100
območja IV. stopnje varstva pred hrupom	/	/
območja možne prekomerne obremenitve s hrupom (območja II. stopnje varstva pred hrupom)	22.684	98,4
območja možne prekomerne obremenitve s hrupom (območja III. stopnje varstva pred hrupom)	21.287	92,3
<b>DPA</b>		
DLN, veljavni	/	/
DPN, veljavni	/	/
DPN, v pripravi	/	/
Sklep o pripravi državnega prostorskega načrta za Ljubljansko železniško vozlišče	23.065	100
<b>OPA</b>		
OPN, v pripravi		
OPPN, predviden, v pripravi		
OPPN 224: Šmartinka - jama	23.065	100



### 3. POVZETEK DOLOČIL OPN MOL

#### 2.4 IZVLEČEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA MOL – STRATEŠKI DEL

Območje OPPN je glede na strateški del OPN MOL (v nadaljevanju: OPN MOL SD) in zasnovo prostorskega razvoja del kompaktnega mesta, kjer je predvideno območje prepletanja dejavnosti.



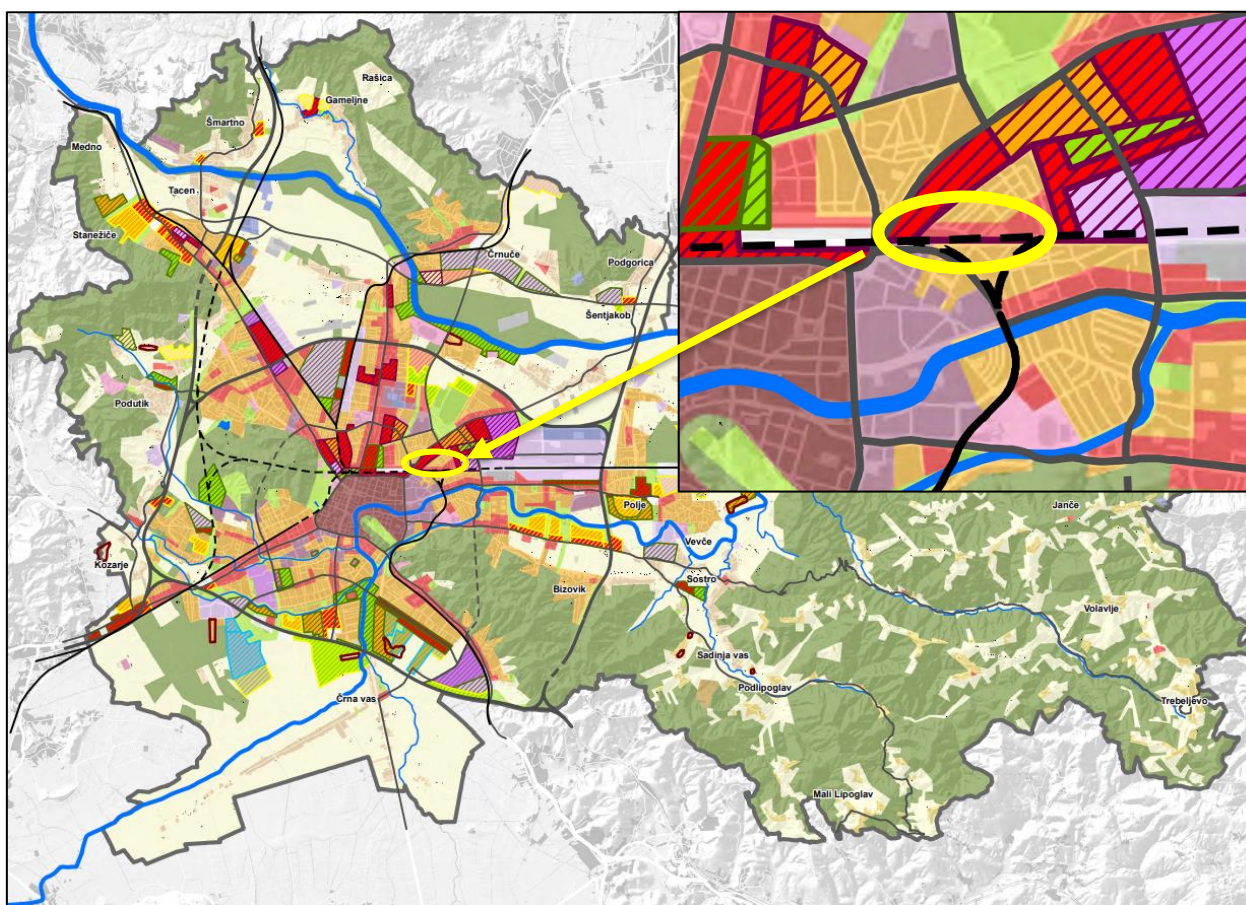
Slika 8: Izsek iz OPN MOL SD (Karta 1: Zasnova prostorskega razvoja) z označenim območjem obdelave (rumena), Vir: OPN MOL SD, Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe

Kompaktno mesto, kamor spada območje OPPN, 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 (Dravlje, Ježica/Ruski car idr.).



Merila in usmeritve za urbanistično urejanje prostora v MOL glede kompaktne mesta določajo, da je treba razvijati predvsem s prenovo, revitalizacijo in transformacijo mestnih površin s poudarkom na izboljšavah urbanega tkiva znotraj obstoječih urbanih površin. V kompaktnem mestu se spodbuja notranji razvoj z zgoščevanjem in dopolnjevanjem pozidave ter z izvajanjem celovite prenove (vir: str. 29, SD OPN MOL).

Zahodni del območja OPPN je označen kot območje celovite prenove, kako je razvidno iz slike 8. Za takšna območja je predvideno, da prenova v najširšem pomenu besede pomeni ukrep za izboljšanje fizičnega stanja mesta in arhitekture, za izboljšanje njegove socialne, gospodarske in okoljske strukture ter za okrepitev identitete prostora (genius loci).



#### Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenavo

##### Legenda:

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

##### Namenska raba zemljišč:

- stanovanjske površine
- strnjeno urbano območje
- obmestna naselja
- ožje mestno središče
- druga območja centralnih dejavnosti
- območja šolstva in zdravstva
- industrija in tehnološki parki, gospodarske cone

- športni centri
- mestni parki, rekreacijska območja in pokopališča
- območja večjih prometnih površin in P+R
- območja ostale gospodarske infrastrukture
- območja razpršene poselitve
- območja kmetijskih zemljišč
- območja gozdnih površin
- območja mineralnih surovin
- območja za potrebe obrambe, varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami

##### Nova razvojna območja:

- območja celovite prenove
- območja notranjega razvoja
- prenove, sanacije in delne širitve
- širitev območij

##### Sanacija razpršene gradnje:

- gradnje vključene v naselja
- ostala območja

Slika 8: Izsek iz OPN MOL SD (Karta 4: Usmeritve za razvoj poselitve in celovito prenavo (rumena), Vir: OPN MOL SD, Uradni list RS, št. 78/10 in spremembe

Cilji celovite prenove so uresničevati trajnostni razvoj, zlasti ohranjati in prenavljati kulturne spomenike in dediščino, zagotavljati nove prostorske zmogljivosti za stanovanjsko gradnjo in celovito prenovo obstoječih stanovanjskih sosesk, zagotavljati nove prostorske zmogljivosti za kulturne, športne, poslovne dejavnosti in stanovanja s prenovo degradiranih območij (Tobačna, Rog, Cukrarna), ohranjati in krepiti prostorsko in arhitekturno identiteto mesta in njegovih delov, še posebej identiteto zgodovinskega središča mesta, ohranjati celovitost kulturne dediščine, izboljšati stanje ter zmanjšati potresno in požarno ranljivost ter povečati vrednost objektov in območij kulturne dediščine, vključevati kulturno dediščino v sodobno življenje z umestitvijo primernih dejavnosti in programov v območja in objekte kulturne dediščine, izboljšati fizično stanje in kakovost bivanja, spodbujati ponovno rabo prostora in objektov, povečati privlačnost mesta za različne starostne, socialne in kulturne sloje prebivalstva, vzdrževati vitalnost in revitalizirati mestno središče in oskrbno-storitvena središča in zagotavljati ekološko sanacijo onesnaženih območij (vir: str. 48, SD OPN MOL).

V sivih conah in opuščenih industrijskih conah 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 potrebno upoštevati usmeritve celovite prenove.

*S predlagano ureditvijo na območju OPPN je poseg skladen z OPN MOL SD in predstavlja nemoteč poseg v okolico. Gre za delno degradiren prostor neposredno ob mestnem središču, katerega se bo celovito uredilo in prenovilo kot južni začetek Partnerstva Šmartinska. Nameravani gradbeni posegi po višini ne bo izstopal oziroma so sledil usmeritvam Partnerstva Šmartinska ki narekuje gostejšo izrabo prostora z dovoljenim višinskim poudarkom. Območje se bo tako kot do sedaj navezovalo na obstoječo cesto na severu, za katero bo morda potrebna rekonstrukcija. Lokacija zaradi specifične obdanosti z železnico in cestnimi povezavami ter svojo umeščenostjo ob robu notranjega mestnega obroča ponuja kvalitetno okolje za razvoj poslovne in storitvene dejavnosti.*

## 2.5 IZVLEČEK IZ OBČINSKEGA PROSTORSKEGA NAČRTA MOL – IZVEDBENI DEL

Izdelan je izvleček odloka OPN MOL ID, ki povzema splošne prostorske izvedbene pogoje, ki veljajo za obravnavano območje. V odloku so poleg splošnih prostorskih izvedbenih pogojev podane tudi usmeritve za izdelavo posameznega OPPN. Nahajajo se v Prilogi 2 Odloka OPN MOL ID.

### **Usmeritve iz 92., 93., 94. in 95. člena (usmeritve za območja predvidenih OPPN) OPN MOL ID**

1. 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.
2. Z OPPN je izjemoma dopustno spremeniti vrsto objektov in dejavnosti po območjih namenske rabe, ki so določene v preglednici 4 odloka OPN MOL ID, razen v EUP z namensko rabo ZPp, ZPps, ZDd, ZDo, ZK, ZV, K1, K2 ali Go tako, da se dodajo posamični objekti oziroma dejavnosti, ki dopolnjujejo objekte oziroma dejavnosti v EUP. Ta določba ne velja za dodajanje stanovanjskih stavb v EUP, v katerih stanovanjske stavbe po določbah tega odloka niso dopustne.
3. V OPPN ima lahko več glavnih objektov enotno gradbeno parcelo.
4. OPPN se lahko izdelata tudi samo za del območja, predvidenega za urejanje z OPPN, če se za celotno območje OPPN predhodno izdelajo strokovne podlage, s katerimi se določijo vsi potrebni vhodni podatki z vidika urbanističnega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč v OPPN.
5. FI, FZ, FZP in FBP se v OPPN računajo na območja posameznih EUP ali na območje OPPN, če je to manjše od EUP. Vrednosti FZ in FI, ki so določene se lahko prekoračijo, če prekoračitev pomeni izboljšanje kakovosti prostora. Prekoračitev je treba v OPPN utemeljiti in dokazati, da so za načrtovane objekte zagotovljene predpisane odprte bivalne (FBP) oziroma zelene površine (FZP) in parkirne površine v skladu z določbami odloka OPN MOL ID.
6. Do uveljavitve OPPN so dopustni samo naslednji posegi:
  - vzdrževanje objektov,
  - rekonstrukcija objektov,
  - gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov (samo: garaža, kolesarnica, nadstrešnica, drvarnica, savna, fitnes, lopa, uta, senčnica, letna kuhinja, zimski vrt, rezervoar, nepretočna greznica, mala komunalna čistilna naprava, bazen, vodnjak, vodometa, ograja in podporni zid) na gradbenih parcelah obstoječih objektov v skladu z določili za namensko rabo in tipologijo obstoječih objektov,
  - na obstoječih objektih je dopustna gradnja elektronskih komunikacijskih sistemov kot enostavnih objektov iz 28. člena tega odloka,
  - postavitev odprtih sezonskih gostinskih vrtov (kot enostavnih objektov) na javnih površinah,
  - ureditev vstopno-izstopnih mest za rečni promet, pomolov, dostopov do vode (tudi stopnice), utrjenih brežin vodotokov in splavnic,
  - odstranitev objektov (če so to objekti, ki so varovani s predpisi s področja kulturne dediščine, je treba pridobiti soglasje organa, pristojnega za varstvo kulturne dediščine),
  - sprememba namembnosti objektov ali delov objektov, če se namembnost manj zahtevnih ali zahtevnih objektov spremeni v okviru namembnosti obstoječega ali dopustnih objektov in

dejavnosti za namensko rabo in tipologijo v EUP, ob upoštevanju splošnih določil za to namensko rabo in tipologijo,

- nadomestna gradnja, rekonstrukcija, vzdrževanje in odstranitev gospodarske javne infrastrukture,
- gradnja gospodarske javne infrastrukture v trasah, ki jih s soglasjem potrdi organ Mestne uprave MOL, pristojen za gospodarske javne službe, za potrebe povezovanja infrastrukturnih omrežij, priključevanja obstoječih objektov ter priključevanja novih objektov, ki se gradijo v sosednjih območjih na podlagi OPPN,
- gradnja objektov za izvajanje nalog zaščite, reševanja in pomoči, za izvajanje zaščitnih ukrepov ter za zagotavljanje osnovnih življenjskih pogojev,
- avtobusna postajališča s potrebnimi ureditvami,
- pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,
- dostopi za funkcionalno ovirane osebe, gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic na obstoječih objektih,
- urejanje parkovnih in odprtih bivalnih površin, drevoredi, površine za pešce, otroška igrišča in podobno,
- vodnogospodarske ureditve,
- naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov),
- na obstoječih objektih tipov NA, NB in ND so po določbah za območja namenske rabe SSse dopustne prizidave. Kadar zapolnjuje vrzel med že zgrajenimi tovrstnimi objekti, je dopustna tudi novogradnja objekta tipov NA in ND pod pogoji, določenimi za območja namenske rabe SSse,
- postavitev objektov za oglaševanje v skladu s 60. členom odloka OPN MOL ID na lokacijah, ki so prikazane na karti 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje«.

## 2.5.1 SPLOŠNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

### **Dopustni objekti in dejavnosti**

Območje OPPN 224 obsega enoto urejanja prostora JA-235, v kateri je določena namenska raba prostora CDd – območja centralnih dejavnosti brez stanovanj.

*Preglednica 4: Dopustni objekti in dejavnosti za območja CDd – območja centralnih dejavnosti brez stanovanj; vir: OPN MOL ID*

#### CDd – OBMOČJA CENTRALNIH DEJAVNOSTI BREZ STANOVANJ

##### 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,

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.

## **Tipologija, oblikovanje in višina objektov**

Iz določil za obravnavano območje OPPN 224 (Priloga 2) izhaja, da je v območju dopustna ureditev objektov tipa V - visoka prostostoječa stavba.

*Preglednica 5: Tip objekta v območju OPPN; vir: OPN MOL ID*

Oznaka tipa objekta	Tip objekta	Opis tipa objekta
V	visoka prostostoječa stavba	Visoka prostostoječa stavba: - Stolpi: stolpnica, stolpič - Bloki: osnovni, ozki, globoki, atrijski, nizki, kratki, visoki, terasni, verižni, zložanka, skladanka, sestavljanke, vila blok - Ploščica, hiša v terasah v skladu s 97. členom tega odloka

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.

Višina objektov je na območju določena s PPIP in usmeritvami za OPPN:

*Preglednica 6: Višina objektov glede na tip objekta*

Tip objekta	Največja etažnost	Najvišja višina do
V	Bloki in stolpi: P+2 in več +M ali T	Višina je posredno določena s faktorji izkoriščenosti: FZ, FBP, FZP in FI oziroma jo določi PPIP ali OPPN.
	Ploščica: P+2	Višino določi OPPN
	Hiša v terasah	Višino določi OPPN

Hkrati je kot usmeritev za EUP JA-235 določeno, da je v območju OPPN 224 dopustno postaviti en višinski poudarek do 30,00 m.

### **Velikost in zmogljivost objektov**

Merila za določanje velikosti objektov (prve štiri alineje tudi faktorji za opredelitev stopnje izkoriščenosti gradbene parcele 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 parcele je za območje EUP JA-235 posebej določena usmeritvah za OPPN v Prilogi 2 OPN MOL ID:**

*Preglednica 7: Stopnja izkoriščenosti gradbene parcele:*

<b>EUP JA - 235</b>					
Tip objekta	Vrsta tipa objekta/ Namembnost objekta	FZ (največ)	FBP (najmanj)	FZP (najmanj)	FI (največ)
V	Visoka prostostoječa stavba	40 %	nestanovanjske stavbe 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

### **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.

Gradnja stavb na mejo gradbene parcele je dopustna:

1. brez pisnega soglasja lastnikov sosednjih parcel, če gre za gradnjo:

- na skupni meji gradbenih parcel (dvojček),
- na skupnih mejah gradbenih parcel v strnjenem nizu (NB, VS),
- če je taka gradnja določena z regulacijskimi črtami,
- na skupni parcelni meji, na kateri je slepa fasada objekta,

2. s pisnim soglasjem lastnikov sosednjih parcel, kadar je način gradnje na mejo gradbene parcele značilen za EUP, kar je treba utemeljiti v OPPN ali v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Če ni z gradbeno črto oziroma z drugimi določili tega odloka določeno drugače, mora biti odmik stavb tipov V in stavbnega bloka VS (nad terenom) od meje sosednjih parcel najmanj 5,00 m.

Če ni z gradbeno črto določeno drugače, mora biti odmik stavb tipov C in F (nad terenom) od meje sosednjih parcel najmanj 4,00 m, če so te stavbe visoke do 14,00 m, oziroma 5,00 m, če so višje od 14,00 m. Kadar se stavbe tipov C in F gradijo v EUP s tipoma stavb V in VS, mora biti odmik od meje sosednjih parcel najmanj 5,00 m ne glede na višino stavbe.

Odmik stavb (nad terenom) iz prvega, tretjega, četrtega, petega in osemnajstega odstavka 24. člena (OPN MOL ID) od meje sosednjih parcel je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, vendar ne manj kot:

- 1,50 m od parcelne meje za stavbe iz prvega odstavka tega člena in stavbe iz četrtega odstavka tega člena, ki so nižje od 14,00 m, ter
- 3,00 m od parcelne meje za stavbe iz tretjega odstavka tega člena in stavbe iz četrtega odstavka tega člena, ki so višje od 14,00 m

Določilo prejšnjega stavka ne velja v primeru, da se sosednja parcela nahaja v EUP z namensko rabo PC oziroma, znotraj regulacijske linije javne ceste ali drugih javnih površin. V tem primeru se uporabljajo določila desetega ali šestnajstega odstavka 24. člena OPN MOL ID.

Če ni z gradbeno črto ali z ulično gradbeno črto obstoječih stavb določen manjši odmik, morajo biti zahtevni in manj zahtevni objekti, ki mejijo na EUP z namensko rabo PC oziroma na 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« (OPN MOL ID), od nje odmaknjeni (nad terenom in pod njim) najmanj 5,00 m oziroma 3,00 m od javne poti ali ceste nižje kategorije. Če so odmiki manjši, morata s tem soglašati organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet, za državne ceste pa upravljavec državne ceste.

Odmik stavb (pod terenom) od meje sosednjih parcel mora biti najmanj 3,00 m; odmik je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, vendar ne manj kot 1,50 m. Kadar se gradi del stavbe pod terenom pod več gradbenimi parcelami, odmikov med njimi ni treba upoštevati, upoštevati pa je treba odmike od sosednjih parcel.

Temelje objektov, ki mejijo na javne površine, kot so ceste, trgi, pločniki, je na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za promet, dopustno graditi prek regulacijske linije javne površine.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, oddaljeni najmanj 1,00 m, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo.

Parkirišča z več kot 5 PM morajo biti oddaljena od meje parcel sosednjih stanovanjskih objektov najmanj 4,00 m oziroma manj, če s tem pisno soglašajo lastniki teh parcel.

Če ni z gradbeno črto ali z ulično gradbeno črto obstoječih stavb določen manjši odmik, morajo biti nezahtevni in enostavni objekti, ki mejijo na EUP z namensko rabo PC oziroma na regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin, od nje oddaljeni najmanj 1,50 m. Če so odmiki manjši od 1,50 m, mora s tem soglašati organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet, za državne ceste pa izvajalec gospodarske javne službe vzdrževanja državnih cest.

Ne glede na določilo štirinajstega odstavka 24. člena OPN MOL ID je ograjo, škarpno ali podporni zid dopustno postaviti največ do meje parcele, na kateri se gradijo, vendar tako, da se z gradnjo ne posega na sosednje zemljišče; s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi na parcelno mejo. Za odmike od EUP z namensko rabo PC oziroma od regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin veljajo določbe šestnajstega odstavka tega člena.

Če ni z gradbeno črto določeno drugače, mora biti 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, najmanj 1,00 m od meje sosednjih parcel, s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo, pa jih je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo. 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, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, razen stebrov za elektroenergetske in elektronske komunikacijske nadzemne vode, ki jih je s pisnim soglasjem lastnikov parcel, na katere mejijo dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo. Podzemne dele teh objektov je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo brez soglasja lastnikov sosednjih parcel.

Kadar so določene gradbene črte, soglasja lastnikov sosednjih parcel glede odmikov od parcelnih mej niso potrebna. Gradbeno linijo lahko presegajo napušči, balkoni in nadstreški nad vhodom v objekt, ki morajo biti od meje sosednjih parcel, na katere mejijo, oddaljeni najmanj 1,00 m, s pisnim soglasjem lastnikov sosednjih parcel, na katere mejijo, pa je ta odmik lahko tudi manjši.

Odmiki ali protipožarne ločitve objektov od parcelnih mej morajo preprečevati možnost širjenja požara na sosednje objekte. Pri določanju odmikov ali protipožarnih ločitev je treba upoštevati predpise o požarni varnosti v stavbah in predpise o požarnovarnostnih odmikih ali požarnih ločitvah za druge objekte. Če odmiki ne zagotavljajo predpisanih požarnovarnostnih zahtev, je treba načrtovati protipožarne ločitve v skladu s predpisi o požarni varnosti v stavbah.

Oddaljenost stavbe od parcelne meje oziroma od meje gradbene parcele je najkrajša razdalja med to mejo in tej meji najbližjo zunanjo točko najbolj izpostavljenega dela objekta (na primer napušč, konzolna konstrukcija, balkon in podobno).



Če ta odlok ne določa drugače, so odmiki med fasadami stavb in delov stavb tipov V, VS in C, ki so višje od 14,00 m:

1. pri stavbah z višino do 40,00 m:
  - na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj enaki ali večji od polovice višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena,
  - na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj enaki ali večji od višine višje stavbe, merjene do njenega venca oziroma (če je naklon njene strehe večji od 45°) do njenega slemena,
2. pri stavbah, višjih od 40,00 m:
  - na katere niso orientirani prostori, namenjeni prebivanju (vključno s slepimi fasadami), najmanj 20,00 m,
  - na katere so orientirani prostori, namenjeni prebivanju, najmanj 45,00 m,
3. določbe 1. in 2. točke tega odstavka veljajo tudi za nadzidave stavb tipov V, VS in C,
4. določbe 1. in 2. točke tega odstavka ne veljajo za odmike med vogali stavb,
5. določbe tega odstavka ne veljajo za ožje mestno središče

### **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 glavnemu objektu (nezahtevni in enostavni objekti, parkirni prostori, manipulativne in zelene površine, število zahtevanih dreves iz 34. člena odloka OPN MOL ID),
- predpisane intervencijske dostope in površine za gasilska in druga reševalna vozila v skladu s predpisi, ki določajo površine za gasilce ob stavbah,
- potrebne odmike ali požarne ločitve za omejevanje širjenja požara na sosednje parcele v skladu s predpisi, ki določajo požarnovarnostne odmike med stavbami.

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

Velikost gradbene parcele glede na tip stavb V ni določena. Vsak glavni objekt s pripadajočimi enostavnimi in nezahtevnimi objekti mora imeti svojo gradbeno parcelo.

Gradbena parcela, na kateri stoji objekt oziroma je bilo zanj pridobljeno gradbeno dovoljenje, je lahko predmet parcelacije samo v primerih, če sprememba meje ali površine gradbene parcele ne bo povzročila kršitve s tem odlokom predpisanih prostorskih izvedbenih pogojev, ki veljajo za objekt (velikost gradbene parcele FZ, FBP ali FZP, FI, odmike od parcelnih mej, regulacijskih linij, normativi za parkirne površine in podobno).

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.

### **Nezahtevni in enostavni objekti**

Enostavni in nezahtevni objekti niso namenjeni bivanju.

Za določanje dimenzij in za druge pogoje gradnje nezahtevnih in enostavnih objektov se upoštevajo predpisi s področja graditve objektov ter drugih področnih predpisov. Vrste nezahtevnih in enostavnih objektov ter prostorski izvedbeni pogoji so glede na namen, lokacijo in namensko rabo prostora določeni v odloku OPN MOL ID in v njegovi Prilogi 4.

Če nezahteven ali enostaven objekt posega na območja varovanj in omejitev, je gradnja dopustna le s soglasji pristojnih organov.

Ograje morajo glede višine izpolnjevati naslednje pogoje:

- medsosedska ograja: višina do 1,80 m,
- varovalna in protihrupna ograja: višina do 2,20 m, če ni s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno drugače.

Višino ograje in vrsto materiala je treba praviloma prilagoditi sosednjim ograjam.

### **Zelene površine, zeleni klini in zasaditev dreves**

Območje OPPN 224 ne leži v zelenem klinu. Delež zelenih površin je določen s faktorjem odprtih bivalnih površin (FBP) pri objektih, namenjenim bivanju, in s faktorjem zelenih površin (FZP) za nestanovanjske stavbe. Zelene površine so namenjene ureditvam ob objektu na raščenem terenu. Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) za območje OPPN 224 ni določen. Faktor FZP je določen v Prilogi 2 in znaša 20 %.

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. Do 30 % dreves, ki jih je treba posaditi na gradbeni parceli, je dopustno nadomestiti tudi z visokimi grmovnicami.

Drevesa na območjih stavbnih zemljišč je treba ohranjati v največji možni meri, v primeru sečnje pa drevesa nadomestiti. Ob izvajanju gradbenih del v vplivnem območju dreves, ki se ohranjajo na gradbeni parceli, je treba izdelati načrt zavarovanja obstoječih dreves.

Obstoječe drevorede je treba ohranjati oziroma jih v primeru odstranitve nadomestiti. Drevorede oziroma posamezna drevesa je treba urediti povsod, kjer se pri urejanju javnih površin izkaže, da je to mogoče.

Če ni z drugim predpisom določeno drugače, je na vseh objektih, ki imajo ravno streho z več kot 400,00 m<sup>2</sup> 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, vendar ne manj kot 400,00 m<sup>2</sup>. To določilo ne velja v primeru prizidav, rekonstrukcij ali spremembe namembnosti objektov, ki imajo ravno streho z več kot 400,00 m<sup>2</sup> neto površine, če bi bila s tem ogrožena statična stabilnost objekta, kar je treba dokazati s statičnim izračunom.

Število dreves, ki je zahtevano za posamezno območje namenske rabe, se lahko zmanjša pri dejavnostih, ki imajo posebne pogoje zaradi varstva pred požarom.

Odpрте bivalne in zelene površine se ob naravnih in drugih nesrečah lahko uporabijo tudi za umik iz objektov kot območje za evakuacijo, nastanitev in kot območje za zbiranje reševalnih ekip.

Na gradbeni parceli je treba na raščenem terenu zasaditi naslednje število dreves:

*Preglednica 8: Najmanjše število dreves na gradbeni parceli v območju CDd - območja centralnih dejavnosti brez stanovanj*

Območje	Najmanjše število dreves na gradbeni parceli
CDd	Vsaj 15 dreves/ha

### **Parkirne površine in garažne stavbe**

Območje OPPN 224 se v celoti nahaja v območju parkirne cone 2. V parkirni coni 2 je potrebno na gradbeni parceli, zgraditi najmanj 50 % predpisanih PM za motorni promet, razen za objekte, namenjeni stanovanjem in bivanju, ki pa v namenski rabi CDd niso dopustna. V parkirni coni 2 je prav tako treba na gradbeni parceli zgraditi najmanj 70 % predpisanih PM za kolesarski promet. To določilo ne velja za 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo. V parkirnih conah 1 in 2 ni dopustno umeščati parkirišč z več kot 10 PM med hodnikom za pešce in objekti.

Za območje OPPN 224 je predpisana namenska raba CDd, ki dopušča večji nabor objektov, za katere je število predpisanih PM različno določeno. Izračun PM se torej izdela na podlagi Preglednice 11, Odloka OPN MOL Izvedbeni del (Ur. l. RS, št. 78/10 in spremembe), za posamezne objekte (12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo, 12620 Muzeji in knjižnice, 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov) se izračun PM izvede še na podlagi dodatnih določil (točki 7; 38. člena OPN MOL ID).

Preglednica 9: Najmanjše število PM v območju CDd - območja centralnih dejavnosti brez stanovanj

<b>Najmanjše število PM</b>		
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 m2 BTP objekta, od tega najmanj 30 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m2 BTP objekta
12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic	1 PM/70,00 m2 BTP objekta, od tega najmanj 40 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m2 BTP objekta
12203 Druge poslovne stavbe	1 PM/70,00 m2 BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	1 PM/100,00 m2 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	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12301 Trgovske stavbe (lokalna trgovina od 200,00 do 500,00 m2 BTP)	1 PM/40,00 m2 BTP, od tega najmanj 75 % PM za obiskovalce	2 PM/100,00 m2 BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (trgovina z neprehrambnimi izdelki)	1 PM/70,00 m2 BTP objekta, od tega: - najmanj 75 % PM za obiskovalce in - največ 30% na nivoju terena	1 PM/100,00 m2 BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center, večnamenski trgovsko-zabaviščni center nad 500,00 m2)	1 PM/25,00 m2 BTP objekta, od tega: - najmanj 75 % PM za obiskovalce in - največ 30% na nivoju terena	1 PM/100,00 m2 BTP objekta
12301 Trgovske stavbe (odprte in pokrite tržnice)	1 PM/30,00 m2 BTP objekta, od tega: - najmanj 80 % PM za obiskovalce in - največ 30% na nivoju terena	2 PM/100,00 m2 BTP objekta
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-servisne dejavnosti – frizer, urar, čistilnica, fizioterapija, avtopralnice...) do 200,00 m2 BTP	PM ni treba zagotavljati	PM ni treba zagotavljati
12304 Stavbe za storitvene dejavnosti (obrtno-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 razvedrilu, 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	/	/

V BTP objekta se pri izračunu PM ne upoštevajo BTP, namenjeni servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

Odstopanja od normativov, določenih v preglednici 11 odloka OPN MOL ID, so dopustna na podlagi mobilnostnega načrta, s katerim se dokaže, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje Prometne politike MOL, sprejete na Mestnem svetu MOL.

**Izdelava mobilnostnega načrta je obvezna**, saj gre za objekt ali skupino objektov, ki predstavljajo zaključeno celoto in imajo skupaj nad 10.000 m<sup>2</sup> BTP, oziroma gre za območje, ki se ureja z OPPN in

ima skupaj BTP objektov nad 10.000 m<sup>2</sup>. V izračunu BTP se ne upoštevajo stavbe 12420 Garažne stavbe. Mobilnostni načrt se ne glede na velikost BTP lahko izdela za naslednje tipe objektov:

- 12201 Stavbe javne uprave,
- 12510 Industrijske stavbe
- 12520 Rezervoarji, silosi in skladiščne stavbe
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo,
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice,
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo,
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo,
- 12650 Stavbe za šport,
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov,
- 24110 Športna igrišča,
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas,
- 24204 Pokopališča,
- 11302 Stanovanjske stavbe za druge posebne družbene skupine, za socialno ogrožene osebe, za izvajanje socialnih programov, ki vključujejo bivanje,
- 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe (samo neprofitna najemna stanovanja ter bivalne enote po določbah Stanovanjskega zakona).

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.

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.

Kadar na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest, določenih na podlagi prvega, tretjega in četrtega odstavka 38. člena (parkirni normativi) odloka OPN MOL ID, mora investitor manjkajoča parkirna mesta, razen parkirnih mest za funkcionalno ovirane osebe, zagotoviti na drugih ustreznih površinah, ki so od stavbe oddaljene največ 200,00 m in na katerih je etažnim lastnikom oziroma uporabnikom stavbe zagotovljena njihova trajna uporaba. V primeru, da na gradbeni parceli ni tehničnih in prostorskih možnosti za zagotovitev zadostnega števila zahtevanih parkirnih mest za motorni in kolesarski promet, imajo prednost parkirna mesta za kolesarski promet.

Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir. Vsako parkirišče z več kot 100 parkirnimi mesti za motorni promet mora imeti tudi eno mesto z napravo za napajanje električnih avtomobilov.

Parkirna mesta za kolesarski promet morajo omogočati priklepanje koles; kadar so postavljena na javnih površinah, ne smejo ovirati poti pešcev. Nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi, morajo imeti zagotovljeno kolesarnico za zaposlene in za obiskovalce. Na gradbenih parcelah je treba od števila PM za osebna motorna vozila zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila. To določilo se upošteva, če je v objektu na podlagi izračuna iz preglednice 11 iz prvega odstavka treba zagotoviti več kot 20 PM. Parkirna mesta za avtomobile, kolesa in za druga enosledna vozila se v izračunu zaokrožijo navzgor.

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. Dopustno jih je senčiti tudi z nadstrešnicami oziroma pergolami in nanje namestiti sončni zbiralnik ali sončne celice (fotovoltaika).

Goriva in maziva, ki lahko odtekajo, je treba zadržati in odstraniti na neškodljiv način. Garažne stavbe morajo imeti zagotovljeno možnost prezračevanja.

### **Prometne površine in priključevanje objektov na javne ceste**

Pri rekonstrukciji in novogradnji cestne infrastrukture je treba upoštevati usmeritve o tipologiji in o prečnih profilih posameznih kategorij cest, ki so določene s predpisi s področja projektiranja cest. Na območju OPPN 224 je na severnem in severovzhodnem delu cesta 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.

Odstopanja od funkcionalnih in oblikovnih meril in pogojev za posamezne tipe cest, ki so določeni v prvem odstavku 40. člena OPN MOL ID, so pri gradnji novih in rekonstrukciji obstoječih cest dopustna v primeru prostorskih omejitev (ko v racionalnem časovnem in finančnem okviru ni mogoče porušiti objektov in pridobiti zemljišč, potrebnih za izvedbo polnega profila ceste). Odstopanja od funkcionalnih in oblikovnih meril morajo upoštevati predpise s področja prometne varnosti. Odstopanja mora za občinske ceste potrditi organ Mestne uprave MOL, pristojen 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 protidrsnimi 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

Varovalni pasovi javnih cest se merijo od zunanjega roba cestnega sveta obojestransko v smeri prečne in vzdolžne osi, pri premostitvenih objektih pa od tlorisne projekcije najbolj izpostavljenih robov objekta na zemljišče.

Območje OPPN 224 meji na železniške tire. Varovalni progovni pas je zemljiški pas na obeh straneh železniške proge širok 108,00 m izven naselja in 106,00 m v naselju, merjeno od osi skrajnega tira. Varovalni progovni pas industrijskega tira je širok 50,00 m.

V varovalnih pasovih prometnih omrežij je treba za gradnjo objektov in naprav na podlagi projektnih pogojev pridobiti tudi soglasje pristojnega izvajalca gospodarske javne službe. Posegi v varovalni pas prometnega omrežja ne smejo ovirati gradnje, obratovanja ali vzdrževanja prometnega omrežja.

Vsi zahtevni in manj zahtevni objekti morajo imeti zagotovljen dostop ali priključek na javno cesto. Ti 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.

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. Za OPPN 224 velja določilo, da je dovoz potrebno urediti s ceste Ob zeleni jami.

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.

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.

### **Okoljska, energetska in elektronska komunikacijska gospodarska javna infrastruktura**

Gradnja objektov, razen objektov gospodarske javne infrastrukture ter tistih nezahtevnih, enostavnih in drugih objektov, ki ne potrebujejo komunalnih priključkov, je dopustna samo na komunalno opremljenih stavbnih zemljiščih.

Stavbno zemljišče je komunalno opremljeno, če je zagotovljena minimalna komunalna oskrba objektov in je objekt, ki se gradi na stavbnem zemljišču, mogoče priključiti na okoljsko in energetska gospodarsko javno infrastrukturo v skladu z določili 46. člena odloka OPN MOL ID.



Ne glede na določbe prvega in drugega odstavka tega člena je gradnja objektov dopustna tudi na komunalno neopremljenih stavbnih zemljiščih, če se sočasno z gradnjo objektov zagotovi komunalno opremljanje stavbnih zemljišč.

Minimalna komunalna oskrba objektov vključuje oskrbo s pitno vodo, odvajanje odpadnih voda, oskrbo s toploto, oskrbo z električno energijo in dostop do javne ceste.

Če nestanovanjska stavba in gradbeno inženirski objekt za svoje delovanje ne potrebuje vse komunalne opreme za minimalno komunalno oskrbo iz prejšnjega odstavka tega člena, minimalno komunalno opremo za nestanovanjske stavbe in gradbeno inženirske objekte določi projektant v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja glede na namen nestanovanjske stavbe oziroma gradbeno inženirskega objekta.

Kadar ima EUP oznako obveznosti priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo, je treba objekt priključiti na okoljsko in energetske gospodarsko javno infrastrukturo v skladu s preglednico 12 iz tretjega odstavka 46. člena OPN MOL ID in na drugo gospodarsko javno infrastrukturo, če jo za posamezne vrste objektov oziroma EUP predpisuje drug predpis.

OPPN 224 obsega EUP JA-235, ki ima oznako 2 za priključevanja na gospodarsko javno infrastrukturo. Oznake obveznosti priključevanja iz drugega odstavka 46. člena OPN MOL ID imajo naslednji pomen (preglednica 10):

*Preglednica 10: Obveznost priključevanja na okoljsko in energetske gospodarsko javno infrastrukturo*

Obveznost priključevanja na posamezno okoljsko in energetske gospodarsko javno infrastrukturo	Oznaka obveznosti priključevanja							
	1	2	3	4	5	6	7	8
a) Priključitev na javni vodovodni sistem	x	x	x	x	x	x		
b) Ureditev internih sistemov za oskrbo s pitno vodo							x	x
c) Priključitev komunalnih odpadnih vod na javni kanalizacijski sistem	x	x	x	x				
č) Ureditev internih sistemov odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode v skladu s predpisom o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode					x	x	x	x
d) Priključitev na javni sistem daljinskega ogrevanja, 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							
e) 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						
f) Priključitev na javni sistem zemeljskega plina, razen v primeru uporabe drugih energentov za ogrevanje, ki so skladni s predpisom o prioritetni			x		x		x	

uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana								
g) Ureditev internih sistemov za oskrbo s toploto z energenti za ogrevanje, ki so skladni s predpisom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana				x		x		x
h) Priključitev na sistem električne energije	x	x	x	x	x	x	x	x

Na območjih predvidenih OPPN se lahko z OPPN določi obveznost gradnje lokalnega sistema daljinskega hlajenja.

Za objekte, za katere je priključitev na posamezno okoljsko in energetska gospodarsko javno infrastrukturo obvezna, se izjemoma dovoli uporaba internih sistemov, kadar zaradi fizičnih ovir med objektom in obstoječim ali načrtovanim javnim sistemom (velika višinska razlika, oddaljenost posameznih objektov od omrežja, prečkanje vodotokov ali drugih fizičnih ovir v prostoru) priključitev na javni sistem ni mogoča oziroma smotrna, če investitor v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobi soglasje organa Mestne uprave MOL, pristojnega za gospodarske javne službe, in pozitivno mnenje pristojnega izvajalca gospodarske javne službe.

Za objekte, za katere je priključitev na posamezno okoljsko in energetska gospodarsko javno infrastrukturo obvezna, pa javni sistem, na katerega bi se ti objekti priključili, še ni zgrajen, se dovoli ureditev internih sistemov, če investitor v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobi soglasje organa Mestne uprave MOL, pristojnega za gospodarske javne službe, in pozitivno mnenje pristojnega izvajalca gospodarske javne službe.

V šestih mesecih po končani gradnji javnega vodovodnega sistema se morajo nanj priključiti vsi objekti, ki na javni vodovodni sistem še niso priključeni in je zanje priključitev mogoča. Lastnike nepremičnin k priključevanju pozove pristojni upravljavec javnega vodovodnega sistema v skladu s predpisi MOL s področja oskrbe s pitno vodo.

V šestih mesecih po končani gradnji javnega kanalizacijskega sistema se morajo nanj priključiti vsi objekti, ki na javni kanalizacijski sistem še niso priključeni in je zanje priključitev mogoča. Lastnike nepremičnin k priključevanju pozove pristojni upravljavec javnega kanalizacijskega sistema v skladu s predpisi MOL s področja odvajanja in čiščenja komunalne odpadne vode.

V šestih mesecih po končani gradnji javnega sistema zemeljskega plina se morajo nanj priključiti vsi objekti, ki se začasno oskrbujejo z utekočinjenim naftnim plinom in je zanje priključitev mogoča. Lastnike nepremičnin k priključevanju pozove pristojni upravljavec distribucijskega plinovodnega omrežja v skladu s predpisi MOL s področja oskrbe s plinom.

Ne glede na ostale določbe 46. člena OPN MOL ID 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.

V zvezi z obveznostjo priključevanja objektov na javni sistem daljinskega ogrevanja in javni sistem zemeljskega plina ter ureditvijo internih sistemov za oskrbo s toploto z energenti za ogrevanje je treba upoštevati tudi določila Lokalnega energetskega koncepta MOL in predpisov v zvezi z načini ogrevanja na območju MOL. V objektih, za katere se predpis v zvezi z načini ogrevanja ne uporablja, se v primeru ureditve internega sistema za oskrbo s toploto, ogrevanje zagotovi z uporabo obnovljivih virov energije.

**Varovalni pasovi in koridorji okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture:** 47. člen OPN MOL določa varovalne pasove okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture. Prikazani so v preglednici 11.

*Preglednica 11: Širina varovalnih pasov objektov in omrežij okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne službe*

a) Vodovodno in kanalizacijsko omrežje, omrežje daljinskega ogrevanja in hlajenja, elektronski komunikacijski vodi, vodi javne razsvetljave in drugi vodi, ki služijo določeni vrsti gospodarske javne službe oziroma v javno korist, razen tistih iz točk b) in c) te preglednice. Določila ne veljajo za priključke na te vode	3,00 m
b) Sistem električne energije:	
- nadzemni daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 400 kV in 220 kV	40,00 m
- nadzemni daljnovod in razdelilne transformatorske postaje nazivne napetosti 110 kV in 35 kV	15,00 m
- podzemni kabelski sistem z nazivne napetosti 110 kV in 35 kV	3,00 m
- nadzemni daljnovod z nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV	10,00 m
- podzemni kabelski sistem z nazivne napetosti do vključno 20 kV	1,00 m
- nadzemni daljnovod z nazivne napetosti do vključno 1 kV	1,50 m
- razdelilne postaje srednje napetosti in transformatorske postaje srednje napetosti (nazivne napetosti od 1 kV do vključno 20 kV)	2,00 m
c) Sistem zemeljskega plina:	
- prenosni sistem zemeljskega plina	65,00 m
- distribucijski sistem zemeljskega plina	5,00 m

Varovalni pas je zemljiški pas ob javnih infrastrukturnih vodih in objektih, ki poteka na vsako stran od osi voda oziroma navzven od zunanje varovalne ograje objekta ali od zunanjega zidu objekta, če ta nima varovalne ograje.

V varovalnih pasovih posameznih infrastrukturnih omrežij je treba upoštevati predpise s področja graditve, obratovanja in vzdrževanja infrastrukturnih objektov ter predpise, ki določajo pogoje in omejitve gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območjih varovalnih pasov. Posegi v varovalnih pasovih so dopustni na podlagi soglasja pristojnega izvajalca gospodarske javne službe infrastrukturnega omrežja.

Za novogradnje in za spremembe namembnosti, ki posegajo v varovalne pasove obstoječega sistema električne energije in v varovalne koridorje obstoječih elektronskih komunikacijskih oddajnih sistemov, je treba pridobiti dokazilo pooblaščen organizacije, da niso prekoračene mejne vrednosti dopustnih

vrednosti elektromagnetnega sevanja v skladu s predpisi s področja elektromagnetnega sevanja v okolju.

Pri objektih, ki segajo nad izhodiščno koto varovalnega koridorja elektronskih komunikacijskih zračnih zvez, je treba glede na višino in oddaljenost objekta od virov elektronskih komunikacijskih zračnih zvez preveriti vpliv novogradnje na delovanje elektronskih komunikacijskih zračnih zvez ter pridobiti soglasje organa, pristojnega za elektronske komunikacije, in upravitelja vira elektronske komunikacijske zračne zveze.

Če so varovalni pasovi ali koridorji posameznega infrastrukturnega omrežja z drugimi predpisi določeni drugače od tistih, ki so navedenih v tem odloku, se upoštevajo določbe drugih predpisov.

Varovalni pasovi sistema električne energije z nazivno napetostjo 110 kV in več, prenosnega sistema zemeljskega plina ter varovalni koridorji pomembnejših elektronskih komunikacijskih zračnih zvez so prikazani na karti 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje«.

**Gradnja okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture:**

trase omrežij okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture je treba medsebojno uskladiti in jih združevati v skupne koridorje. Medsebojno usklajenost tras omrežij preverita organa Mestne uprave MOL, pristojna za gospodarske javne službe in za promet, v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Gradnja omrežij okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture mora potekati sočasno in usklajeno. Dopustne so tudi posamične gradnje za zagotavljanje celovite javne komunalne oskrbe ali izboljšanje ekonomske učinkovitosti izvajalcev gospodarskih javnih služb. Ob gradnji nove okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture je treba izvesti rekonstrukcijo obstoječe istovrstne infrastrukture, ki ni več ustrezna zaradi dotrajanosti, premajhne zmogljivosti, slabe tehnične izvedbe, poškodb ali urbanističnih zahtev.

Omrežja okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture morajo potekati po javnih površinah. Na odsekih, kjer zaradi terenskih in drugih razlogov potek po javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti gradnjo, obratovanje in vzdrževanje teh omrežij na svojem zemljišču, investitor pa mora za to od lastnika pridobiti služnost.

Vsi sistemi okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture morajo imeti zagotovljen dostop za potrebe vzdrževanja in obratovanja.

**Kolektori komunalnih vodov:** pri obnovi in novogradnjah glavnih in zbirnih cest, kjer je predvidena ureditev okoljske, energetske in elektronske komunikacijske gospodarske javne infrastrukture, je treba določiti obveznost gradnje kolektorja komunalnih vodov (v nadaljnjem besedilu: kolektor). Obveznost gradnje določi organ Mestne uprave MOL, pristojen za gospodarske javne službe, v postopku za pridobitev gradbenega dovoljenja. Plinovodnega omrežja ni dopustno vključiti v kolektor.

**Vodovodni sistem:** na območjih poselitve se iz vodovodnega sistema, ki je sestavljen iz cevovodov in objektov na sistemu, zagotavlja oskrba s pitno in sanitarno vodo ter prek podzemnih in nadzemnih hidrantov požarna varnost območij. Pri tem je treba upoštevati določila predpisov s področja oskrbe s pitno vodo o prednostni rabi vode iz vodovodnega sistema za pitne namene ter predpise s področja požarne varnosti.

Večje objekte na javnem vodovodnem sistemu (zajetja, vodohrani, črpališča in podobno) je treba, če je mogoče, locirati izven ali na rob območja pozidave ter do njih zagotoviti dostopno pot za potrebe obratovanja in vzdrževanja. Na objektih je treba zagotoviti fizično in tehnično varovanje z varovalno ograjo in nadzornimi sistemi.

**Kanalizacijski sistem:** javni kanalizacijski sistem mora biti zgrajen ločeno za odvod komunalne odpadne vode in padavinske odpadne vode z iztokom v odvodnik. Na območjih, kjer je izveden mešani sistem s skupnim odvodom komunalne odpadne in padavinske vode, je dopustno odvajati padavinsko vodo v ta sistem pod pogoji upravljavca javnega kanalizacijskega sistema.

Odvajanje in čiščenje padavinske vode z javnih cest, parkirišč in drugih povoznih utrjenih ali tlakovanih površin, na katerih se odvija motorni promet, je treba izvajati v skladu s predpisi s področja odvajanja in čiščenja odpadnih vod.

Večje objekte na javnem kanalizacijskem sistemu (črpališča, zadrževalni bazeni, vakuumske postaje in podobno) je treba, če je mogoče, locirati izven ali na rob območja pozidave ter do njih zagotoviti dostopno pot za potrebe obratovanja in vzdrževanja. Na objektih je treba zagotoviti fizično in tehnično varovanje z varovalno ograjo in nadzornimi sistemi.

Pri objektu, ki ima več kot 400,00 m<sup>2</sup> površine strehe in več kot 1500,00 m<sup>2</sup> BTP, je treba urediti sistem zajemanja, shranjevanja in uporabe padavinske vode s strešin stavbe za ponovno uporabo te vode v stavbi ali v njeni okolici.

Odvajanje padavinskih voda z objektov in utrjenih površin je treba urediti s ponikanjem oziroma zbiranjem voda za ponovno uporabo na tak način, da se v čim večji možni meri zmanjša odtok padavinskih voda z utrjenih površin v javni kanalizacijski sistem ali površinski odvodnik. Ponikanje padavinske vode z objekta in utrjenih površin je treba urediti na raščenem (nepozidanem) terenu zemljišča, namenjenega gradnji.

Če ponikanje padavinske vode ni mogoče, kar je treba računsko dokazati na podlagi geomehanskega ali hidrološkega poročila, je ne glede na določila sedmega odstavka tega člena dopustno odvesti padavinsko vodo v javni kanalizacijski sistem oziroma površinski odvodnik. Pred odvodom padavinske vode v javni kanalizacijski sistem oziroma površinski odvodnik je treba čim večji delež padavinske vode začasno zadržati na gradbeni parceli, kot posebno ureditev na zelenih površinah, namenjenih stavbi, ali na parcelah večjega števila stavb, h katerim pripadajo. Pogoje glede zadrževanja padavinske vode pred odvodom v javno kanalizacijsko omrežje ali površinski odvodnik določi izvajalec gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadne vode ali organ, pristojen za vode.

Padavinske vode z objektov in z njihovih gradbenih parcel ni dopustno usmeriti na javne površine niti v naprave za odvodnjavanje javnih površin.

**Sistem daljinskega ogrevanja in hlajenja:** omrežje daljinskega ogrevanja in hlajenja je treba izvesti v podzemni izvedbi. V zaključenih industrijskih kompleksih ter pri prečanju cest in vodotokov (mostovi, nadvozi in podobno) je dopustna tudi nadzemna izvedba.

**Sistem zemeljskega plina:** Omrežje zemeljskega plina se gradi v podzemni izvedbi. Pri prečanju cest in vodotokov (mostovi, nadvozi in podobno) je dopustna tudi nadzemna izvedba.

Merilno-regulacijske postaje morajo biti grajene in locirane v odmikih od javnih površin in objektov v skladu s predpisi s področja graditve, obratovanja in vzdrževanja plinovodov.

**Sistem električne energije:** dopustna je rekonstrukcija vseh objektov sistema električne energije z nazivno napetostjo 35 kV in več, pri čemer je dopustno rekonstruirati 35 kV daljnovode v nazivno napetost 110 kV ter 220 kV daljnovode v nazivno napetost 400 kV v skladu z veljavnimi tehničnimi in okoljskimi predpisi za gradnjo elektroenergetskih vodov in objektov.

Vizualno izpostavljenost razdelilnih oziroma transformatorskih postaj je treba omejiti tako, da se vključujejo v objekte drugih namembnosti oziroma se združujejo z drugimi infrastrukturnimi objekti ali ureditvami, če to dovoljujejo tehnični pogoji.

Pri gradnji sistema električne energije je treba upoštevati predpise s področja elektromagnetnega sevanja v naravnem in življenjskem okolju.

**Elektronski komunikacijski sistem:** Vsi objekti elektronskih komunikacijskih sistemov in pripadajoče infrastrukture morajo biti grajeni na način, ki omogoča skupno uporabo teh objektov. To določilo ne velja za objekte elektronskih komunikacijskih sistemov s pripadajočo infrastrukturo za potrebe obrambe, zaščite in reševanja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, ki so določeni kot območja in objekti izključne rabe za potrebe obrambe.

Gradnja elektronskih komunikacijskih sistemov s samostoječimi antenskimi stolpi ni dopustna v EUP z namenskimi rabami SSce, SScv, SSse, SSsv, SB, SK, CU, CDd, CDi, CDo, CDz, CDk, CDj, CDc, IK, BT, BC, ZS, ZPp, ZPps, ZDd, ZDo, ZK, ZV, POg (razen P&R), POd, A, VC, VI in K1.

Oblikovanje objektov (barve, oblika stebrov in anten) mora biti čim bolj prilagojeno prevladujoči urbani in krajinski tipologiji ter naravnim danostim prostora, okolico objekta pa je treba ozeleniti. Oddajne sisteme na stavbah (razen v EUP z namenskimi rabami IP, IG, BD, PC, PŽ, POg (samo P&R), T, E, O, F, K2, Go in LN) je treba ustrezno zakriti, da vizualno ne izstopajo iz fasade, na ravnih strehah objektov pa jih odmakniti od roba strehe tako, da so čim manj vidno izpostavljeni.

Pri gradnji elektronskih komunikacijskih sistemov je treba upoštevati predpise s področja elektromagnetnega sevanja v naravnem in življenjskem okolju.

**Objekti za zbiranje odpadkov:** komunalne odpadke je treba zbirati na zbirnih mestih. Zbirno mesto zagotavljajo uporabniki na gradbeni parceli. Izjemoma je v širšem mestnem središču dopustna postavitev zbirnega mesta na javni površini na podlagi soglasja organa Mestne uprave MOL, pristojnega za gospodarske javne službe, in izvajalca gospodarske javne službe zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov. 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. Na javnih površinah ožjega mestnega središča je treba zbiralnice ločenih frakcij odpadkov praviloma graditi v podzemni izvedbi. Zbiralnice ločenih frakcij odpadkov so del sistema izvajanja gospodarske javne službe zbiranja komunalnih odpadkov.

### **Družbena infrastruktura**

Družbena infrastruktura vključuje objekte za vzgojo in izobraževanje, zdravstvo in socialno varstvo, šport (športni center, športni park, otok športa za vse, otok športa za vse – osnovna šola, otroško igrišče), kulturo ter državno-upravne objekte in verske objekte.

Objekti družbene infrastrukture se praviloma združujejo v četrtnih in lokalnih središčih. Objekti družbene infrastrukture se umeščajo v dobro dostopna območja ali v območja, kjer je dostopnost mogoče izboljšati z javnim potniškim prometom, ter v območja, povezana z javnimi odprtimi površinami. Četrtno središče zagotavlja prebivalcem četrtnega središča in njegovega zaledja vsakodnevno oskrbo, poslovne, trgovske in storitvene dejavnosti, družbene dejavnosti (predšolska vzgoja, osnovnošolsko izobraževanje, informiranje in druženje, primarna zdravniška in socialna oskrba, na primer zdravstveni dom, lekarna, dom starejših občanov, osebna in družinska pomoč), zelene površine, površine za šport, oddih in rekreacijo (samo otroška in športna igrišča) ter kulturno dejavnost.

V območju OPPN 224 ni predvidene družbene infrastrukture.

### **Javne površine**

Objekte v javni rabi opredeljujejo predpisi s področja graditve objektov. Glede na vrsto objektov in način rabe se delijo na javne površine in na nestanovanjske stavbe, namenjene javni rabi. Javne površine so površine, katerih raba je pod enakimi pogoji namenjena vsem, in vključujejo predvsem železnice, javne ceste, javne poti, trge, otroška igrišča, parkirišča, pokopališča, parke, zelenice ter rekreacijske in športne površine.

Javne površine so prikazane na karti 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje« in so podlaga za določitev grajenega javnega dobra. Območje OPPN 224 ima kot javno površino določen severni in severovzhodni del, kjer poteka Cesta ob zeleni jami.



Javne površine in površine, na katerih se določi služnost rabe v javno korist, se lahko spremenijo ali določijo na novo z OPPN. Javne površine se lahko uporabijo ob naravnih in drugih nesrečah kot območja za umik, evakuacijo, nastanitev in kot območja za zbiranje reševalnih ekip.

### **Oglaševanje**

V EUP je dopustno postaviti:

- male svetlobne vitrine na avtobusnih in železniških postajališčih,
- platna z oglasnimi sporočili na gradbenih odrih,
- objekte za oglaševanje za lastne potrebe na stavbah in na k stavbam pripadajočih gradbenih parcelah, v katerih se opravlja oglaševana dejavnost.

Pri postavitvi objektov za oglaševanje na javnih cestah in ob njih je treba upoštevati odmike od roba vozišča in drugih prometnih površin, ki jih določi organ Mestne uprave MOL, pristojen za gospodarske javne službe, v skladu s predpisi o javnih cestah in varnosti prometa na njih.

Znotraj območja obravnave OPPN 224 ni evidentiranih območij za oglaševanje.

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

#### **Ohranjanje narave in varstvo kulturne dediščine**

Zavarovana območja, naravne vrednote, posebna varstvena območja (Natura 2000), potencialna posebna ohranitvena območja Natura 2000 in ekološko pomembna območja so razglašena ali določena s posebnimi predpisi. Na območju OPPN 224 ni evidentiranih zavarovanih območij narave. Prav tako na območju OPPN ni evidentiranih in zavarovanih enot kulturne dediščine.

#### **Varstvo okolja in naravnih dobrin**

##### Varovanje in izboljšanje okolja

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

##### Vodovarstvena območja

Vodovarstvena območja so določena s predpisi s področja varstva voda. Območje OPPN 224 se nahaja na vodovarstvenem območju Ljubljanskem polju z označenim režimom III A, Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom, kar ureja Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur. l. RS, št. 43/15, 181/21).

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. Na vodovarstvenih območjih niso dopustne spremembe namembnosti stavb v tiste rabe, ki pomenijo

večjo potencialno nevarnost za poslabšanje kakovosti podzemne vode od obstoječe rabe. Na ožjih vodovarstvenih območjih niso dopustne industrijske in druge dejavnosti, kjer se v procesih proizvodnje uporabljajo nevarne in škodljive snovi, ki lahko onesnažijo podzemno vodo.

#### Varstvo in izboljšanje zraka

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

#### Podzemne vode

Na območjih A »Nizka savska terasa«, B »Visoka savska terasa«, C »Nanosi potokov z obrobja in jezerski sedimenti na kamninski podlagi« in D »Tipična barjanska tla« 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. Območje OPPN 224 v celoti leži na Visoki savski terasi.

Geološko geomehanski elaborat iz tretjega in četrtega odstavka tega člena je treba izdelati v okviru strokovnih podlag za OPPN ter njegove ugotovitve in pogoje pri pripravi OPPN upoštevati, če se OPPN ne izdeluje, pa z njim dokazovati dopustnost gradnje v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.

#### **Varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami**

Območje OPPN 224 ni predvideno kot območje izključne ali možne izključne rabe prostora. Označeno je kot območje omejene in nadzorovane rabe prostora. Območja omejene in nadzorovane rabe prostora, so območja, na katerih so potrebne omejitve iz tehničnih ali varnostnih razlogov v povezavi z naravnimi in drugimi nesrečami ter nalogami zaščite reševanja in pomoči, zaščitnimi ukrepi ter zagotavljanjem osnovnih življenjskih pogojev.

#### Ukrepi ob naravnih in drugih nesrečah ter ob neposredni vojni nevarnosti

V vseh EUP, razen v EUP z namensko rabo PŽ ali E, je treba upoštevati:

- da se ob nevarnosti nastanka ali ob nastanku naravnih in drugih nesreč območje lahko uporabi za izvajanje nalog zaščite, reševanja in pomoči, zaščitnih ukrepov in za zagotavljanje osnovnih življenjskih pogojev v skladu z zakonom, vključno z gradnjo objektov in naprav,
- ob neposredni vojni nevarnosti in vojni se območje lahko uporabi za potrebe obrambe v skladu z zakonom in mednarodnimi konvencijami ter za potrebe izvajanja nalog zaščite, reševanja in pomoči, zaščitnih ukrepov in za zagotavljanje osnovnih življenjskih pogojev v skladu z zakonom.

#### Varstvo pred požarom

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

Pogoje za varen umik ljudi ter za gašenje in reševanje je treba zagotoviti z:

- odmiki in požarnimi ločitvami med objekti oziroma s predpisanimi požarnovarnostnimi odmiki od parcelnih mej sosednjih zemljišč,
- intervencijskimi potmi, dostopi, dovozi in delovnim površinami za intervencijska vozila,
- viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje ter

- s površinami ob objektih za evakuacijo ljudi.

Dostopne in dovozne poti ter postavitvene in delovne površine za gasilska vozila morajo biti urejene v skladu s predpisi, standardi in smernicami, 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 v skladu s predpisi, standardi in smernicami zagotavljati dovoz za gasilska vozila do vodotokov, hidrantov in požarnih bazenov ter zadrževalnih bazenov viškov padavinskih voda.

#### 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.

#### 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 OPPN 224 ima pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let 0,285 g. Območja potresne nevarnosti iz tega člena so zgolj opozorilna. Investitor mora izvesti vse postopke za potresno varno gradnjo v skladu s predpisi.

### **Varovanje zdravja**

#### Hrup

Za posamezne EUP so določene naslednje stopnje varstva pred hrupom:

- območje II. stopnje varstva pred hrupom,
- potencialna območja II. stopnje varstva pred hrupom,
- območje III. stopnje varstva pred hrupom,
- območje IV. stopnje varstva pred hrupom.

Pri posegih v prostor je treba upoštevati predpise s področja varstva pred hrupom glede na stopnje varstva pred hrupom, ki jih določa OPN MOL ID. ) V primeru izvedbe pasivne protihrupne zaščite je treba novogradnje in rekonstrukcije stavb načrtovati tako, da ravni hrupa v varovanih prostorih ne bodo presežene, pri čemer se upošteva predpis, ki ureja varovanje pred hrupom v stavbah.

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 prekomerne obremenitve 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. Izvedba ukrepov za zaščito novih poselitvenih območij oziroma območij spremenjene rabe prostora je obveznost investitorjev.

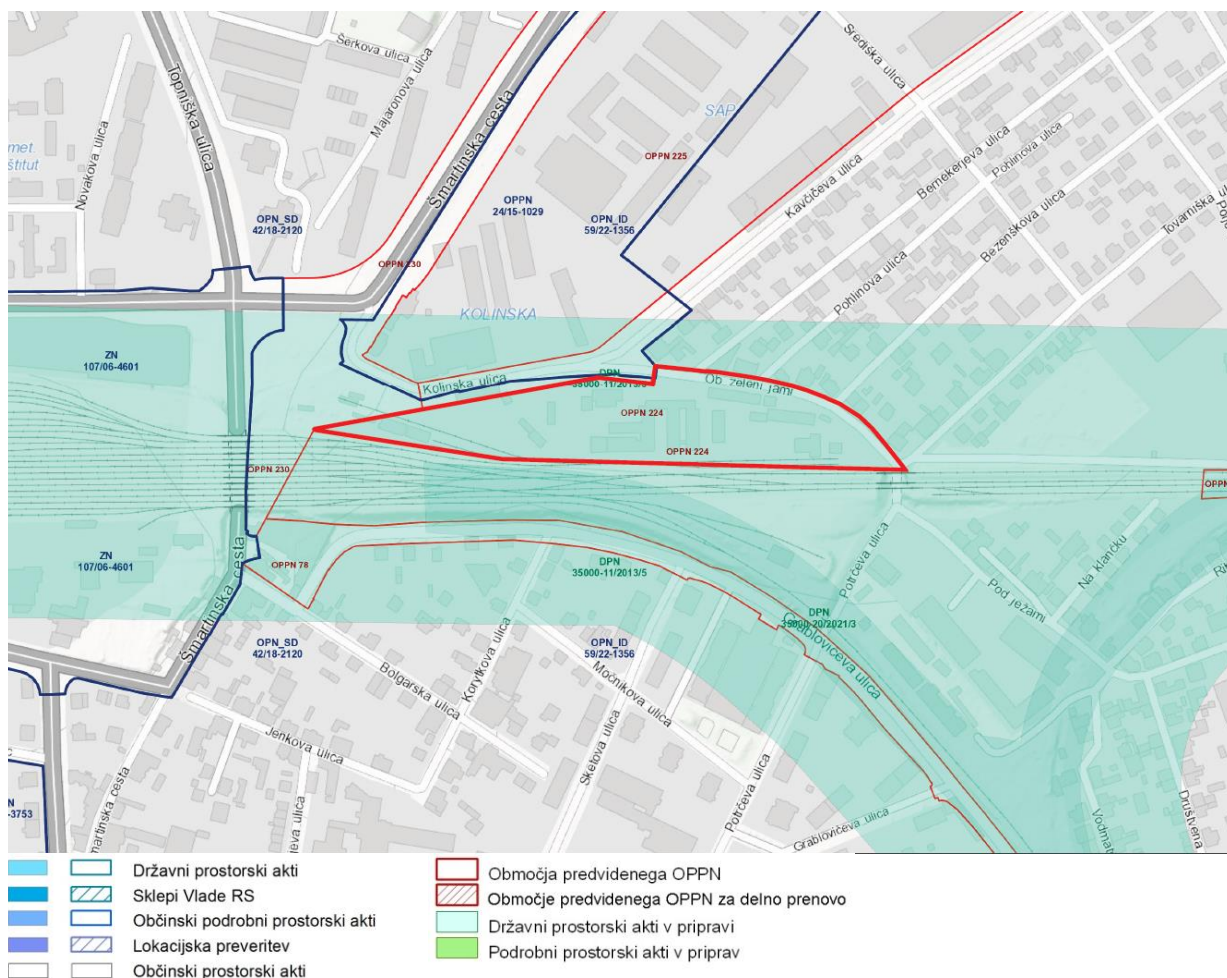
Območja možne prekomerne obremenitve s hrupom so prikazana v Prikazu stanja prostora. OPPN 224 spada v območje III. stopnje varstva pred hrupom. Na večini območja OPPN 224 je doseženo preseganje vrednosti hrupa tako za II. kot za III. stopnjo.

#### Svetlobno onesnaženje

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.

## 2.5.2 PODROBNI PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI

Za območje je predpisano urejanje z občinskim podrobnim prostorskim aktom (v nadaljevanju: OPPN), kar je razvidno iz karte 5 »Načini urejanja« OPN MOL ID., zato je pri urejanju treba upoštevati usmeritve iz priloge 2 OPN MOL ID ter določila poglavja IV. OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRTI, kjer so spodaj navedene usmeritve za območja predvidenih OPPN.



Slika 9: Veljavni in predvideni prostorski akti; vir: Urbinfo, 2022

Podrobnejše usmeritve za izdelavo OPPN, določene v Prilogi 2 odloka OPN MOL ID:

<b>OPPN 224: ŠMARTINKA - JAMA</b>	
<b>Usmeritve za celotno območje OPPN</b>	
OZNAKE EUP V OPPN	JA-235
DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	95. člen odloka OPN MOL ID
OBVEZNOST IZVEDBE 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
<b>Usmeritve za posamezne EUP v OPPN</b>	
<b>EUP: JA-235</b>	
RABA	CDd
TIPOLOGIJA	V
<b>STOPNJA IZKORIŠČENOSTI GRADBENE PARCELE</b>	
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.
<b>USMERITVE ZA EUP</b>	
PROMETNA INFRASTRUKTURA	Dovoz je treba urediti s ceste Ob zeleni jami.

### 2.5.3 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 18), da gre za preplet odprtega prostora in polodprtega (dvoriščnega) prostora in pisarniških dejavnosti z upoštevanjem odmika na severu, kjer je predviden bulevar, ki se nadaljuje po Kavčičevi ulici.



Slika 10: Shema programov (Strokovna podlaga Partnerstvo Šmartinska)



Omenjena zmagovalna rešitev na območju predvideva tri objekte. Na skrajnem zahodu je objekt (temno oranžna barva, slika 11 in 12), 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.



Slika 11: Izsek Partnerstva Šmartinska z označenim območjem OPPN, verzija 1



Slika 12: Izsek Partnerstva Šmartinska z označenim območjem OPPN, verzija 2 (drugačen prometna rešitev zahodno od območja OPPN)



### 3 USTVARJENE RAZMERE, NARAVNE DANOSTI IN OMEJITVE V PROSTORU

#### 3.1 URBANIZEM

##### 3.1.1 POGLEDI IN FOTOANALIZA



Slika 13: Fotoanaliza - prikaz pogledov, vir: LUZ, d.d.



1 Pogled na Kolinsko ulico (levo) in območje OPPN (desno), ki je zamejeno z ograjo



2 Pogled na lokacijo iz severne strani iz Kolinske ulice proti jugu in jugovzhodu območja





3 Pogled na lokacijo OPPN iz severne strani na opuščen železniški tir, ki poteka čez območje



4 Pogled na Kolinsko ulico proti vzhodu, območje OPPN na desni strani



5 Pogled proti vzhodu in križišču Kolinske ulice, Ob zeleni jami in Kavčičeve ulice



6 Pogled na obstoječi dovoz / vhod proti jugovhodu območja z obstoječimi objekti



7 Pogled iz severne obodne ceste proti jugozahodu območja in proti obstoječim objektom v območju



8 Pogled na cesto Ob zeleni jami proti jugovzhodu območja z obstoječim objektom – skladiščem



9 Pogled iz Ob zeleni jami, ki je del OPPN, in območje na levi strani



10 Pogled iz Ob zeleni jami proti jugovzhodu in podvozu pod železnico

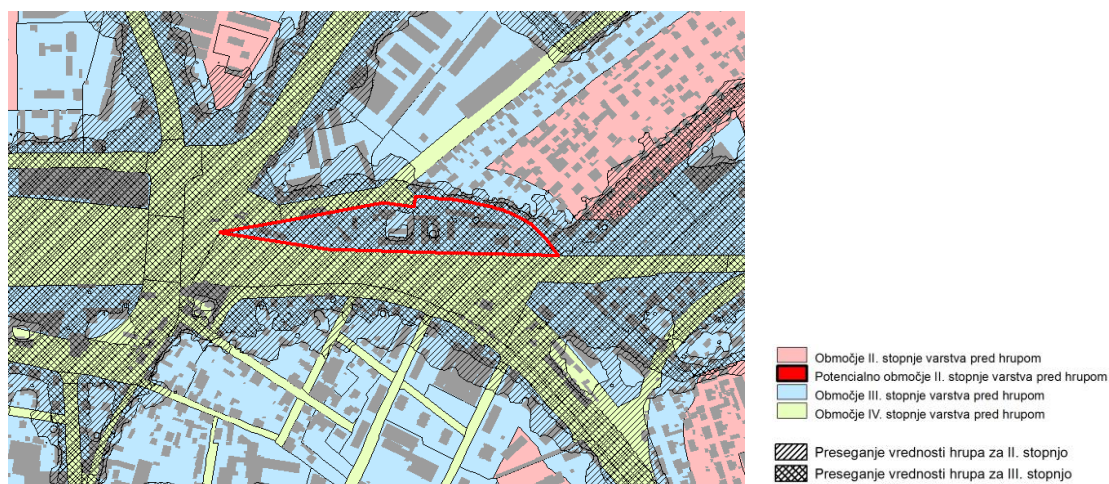


11 Podvoz pod železnico in križišče na skrajnem vzhodu območja



### 3.1.2 VAROVANA OBMOČJA

#### Varstvo pred hrupom in možne prekomerne obremenitve s hrupom

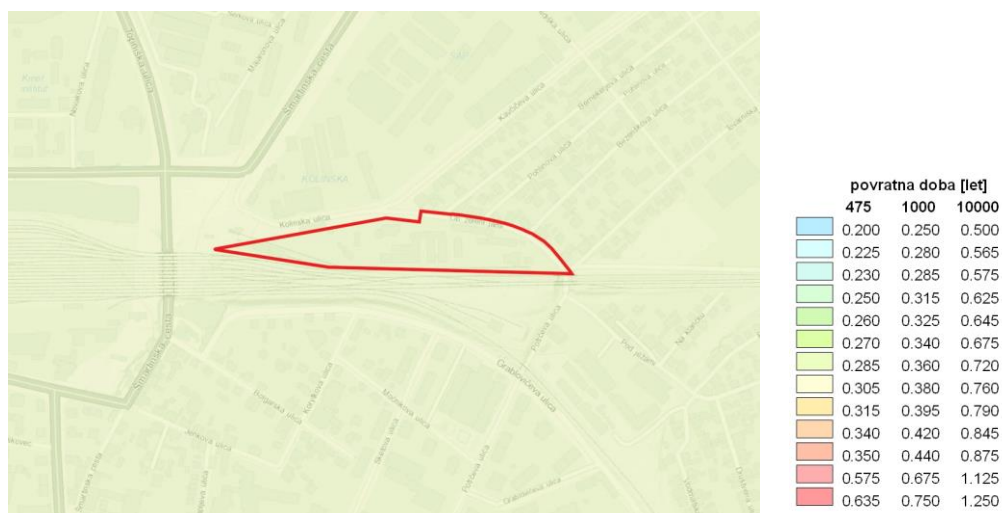


Slika 14: Prikaz območij varstva pred hrupom in območij možne prekomerne obremenitve s hrupom z označeno okvirno mejo OPPN, Vir: Arso, 2022

Obravnavano območje OPPN 224 se v celoti nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom, na večini območja so presežene vrednosti za II. In za III. stopnjo.

Na podlagi strokovne podlage za hrup, ki jo potrdijo pristojni nosilci urejanja prostora, mora investitor zagotoviti celovito aktivno protihrupno zaščito, s katero bo hrup ustrezno znižan. Ukrepi za aktivno protihrupno zaščito morajo biti skladni z določili OPPN v sklopu komunalnega opremljanja zemljišč in izvedeni pred izdajo gradbenih dovoljenj za stanovanjske objekte.

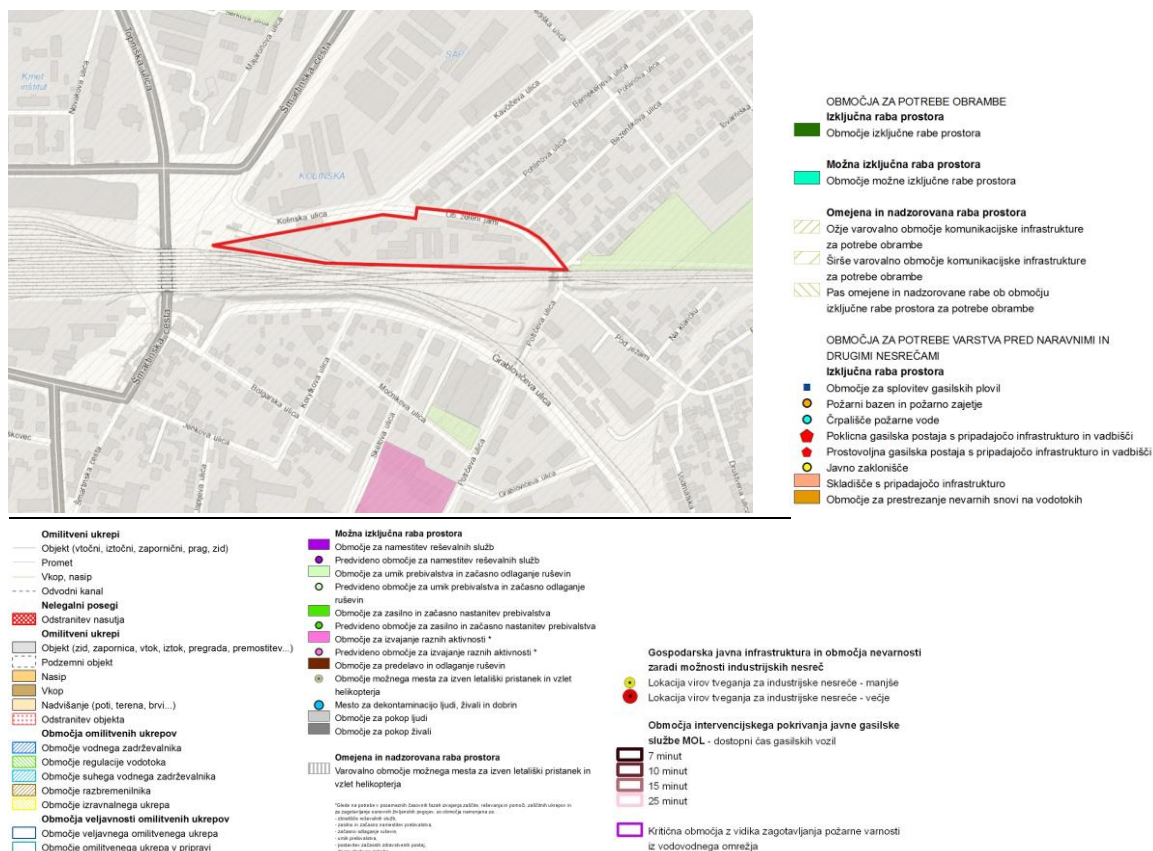
#### Potresno nevarna območja



Slika 15: Prikaz potresno nevarnih območij, Vir: Urbinfo, 2022

Potresna mikrorajonizacija uvršča obravnavano območje v naslednji razred: pospešek tal (g) s povratno dobo 475 let 0,285.

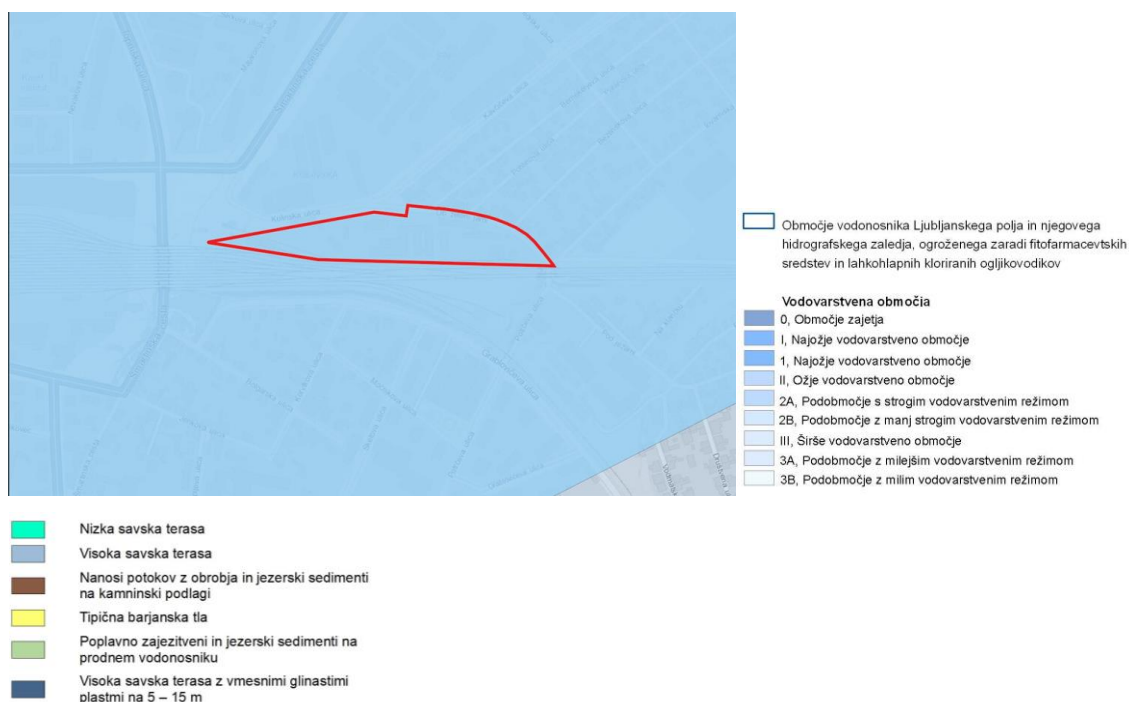
## Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami



Slika 16: Prikaz območij za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, Vir: Urbinfo, 2022

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.

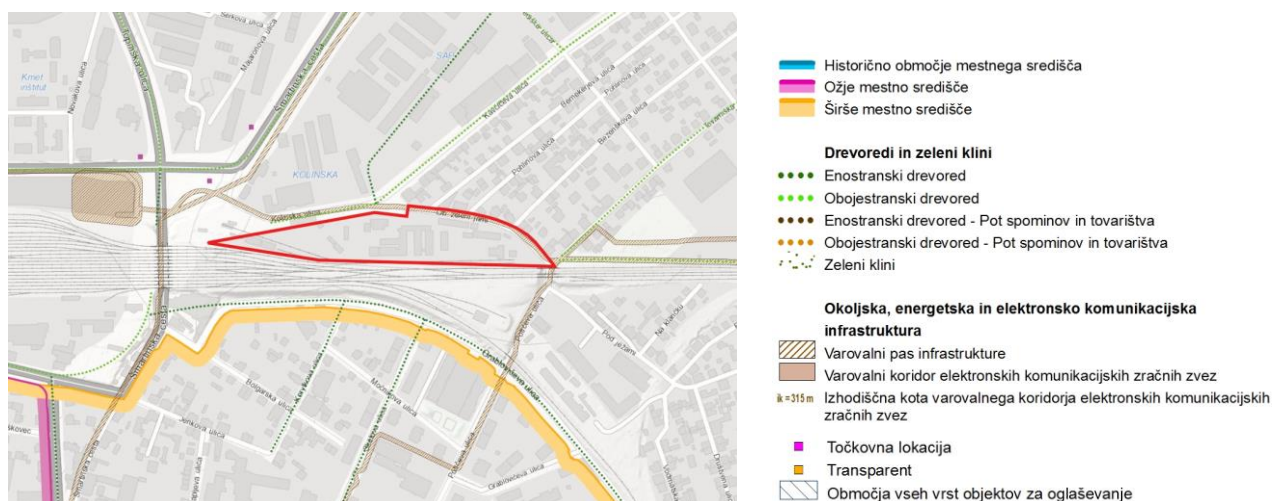
## Vodovarstvena območja in podzemne vode



Slika 17: Prikaz vodovarstvenih območij in podmeznih vod, Vir: Urbinfo, 2022

Območje OPPN 224 se nahaja na vodovarstvenem območju Ljubljansko polje, **z režimom III A, Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom**, ki ga ureja Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur.l. RS, št. 43/15, 181/21). 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. Na vodovarstvenih območjih niso dopustne spremembe namembnosti stavb v tiste rabe, ki pomenijo večjo potencialno nevarnost za poslabšanje kakovosti podzemne vode od obstoječe rabe.

Območje OPPN 224 se nahaja na Visoki savski terasi, kar pomeni, da 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. Geološko geomehanski elaborat iz tretjega in četrtega odstavka 78a. člena OPN MOL ID je treba izdelati v okviru strokovnih podlag za OPPN ter njegove ugotovitve in pogoje pri pripravi OPPN upoštevati, če se OPPN ne izdeluje, pa z njim dokazovati dopustnost gradnje v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja.

**Regulacijski elementi in oglaševanje**

Slika 18: Regulacijski elementi in oglaševanje, Vir: Urbinfo, 2022

Območje OPPN se ne nahaja v historičnem, ožjem ali širšem mestnem središču, prav tako ne v zelenem klinu. Na območju ni predvidenih drevoredov. Obojestranski drevored je sicer predvideno severno od območja, ob Kolinski ulici, ki zamejuje območje OPPN. Na območju OPPN ni elementov za oglaševanje.

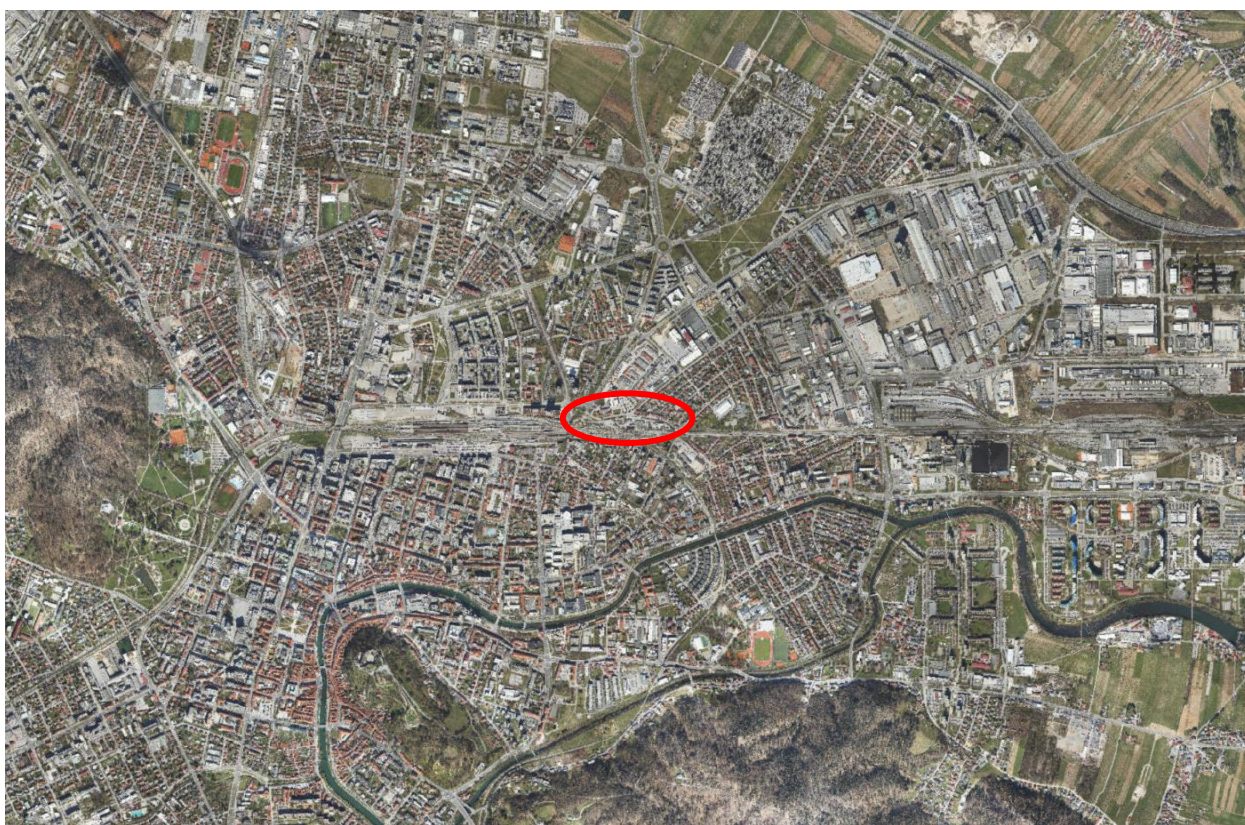
Na območju ceste Ob zeleni jami je označen varovalni pas infrastrukture, in sicer zaradi načrtovanega (zaenkrat neizvedenega) podzemnega kableskega sistema nazivne napetosti 110 kV in 35 kV. Širina varovalnega pasu (od objekta ali osi omrežja, ki je načrtovano) znaša 3 metre.



### 3.1.3 LEGA OBMOČJA

Območje OPPN 224 je del kompaktne mesta, za katerega so značilna med seboj nepovezana zaokrožena območja grajene strukture z izrazito prepoznavnim in utrjenim vzorcem zidave ter večja območja preoblikovanja, ki jih bodisi nikoli niso uspeli razviti, bodisi so zaradi degradacije izgubila svojo kvaliteto.

Eno izmed slednjih območij je tudi območje obravnave, saj gre za razvojno območje, ki pa je danes vsaj delno degradirano oziroma ne služi več namenu in dejavnostim, kot v preteklosti. Gre za dejavnosti železnic in njenih sorodnih dejavnosti, ki imajo na območju svoja skladišča, slepe železniške tire in utrjene odprte površine. V neposredni in posredni okolici območja se nahajajo številna razvojna območja, tako južno od železnice kot proti severu oziroma severovzhodu, katera je pri zasnovi smiselno upoštevati ter se na njih pri razvoju navezovati. Gre namreč za območje Partnerstva Šmartinska, ki celostno ureja severovzhodni del Ljubljane, ki se nahaja ob Šmartinski cesti in Kavčičevi ulici, preko BTC vse do avtocestne obvoznice. Območje OPPN 224 predstavlja skrajno južni začetek urejanja glede na usmeritve Partnerstva Šmartinska. Glede na usmeritve se na območju predvideva višinski poudarek do 30,00 m, ki bi predstavljal prepoznavni južni vstop celotne urbanistične ureditve.



Slika 19: Lega obravnavanega območja glede na širši prostor; vir: [www.google maps](http://www.google.com/maps), 2022

### 3.1.4 MORFOLOŠKA ANALIZA



- Kataster stavb
- Meja OPPN 224
- Železniški tiri

Slika 20: Morfološka analiza, vir: LUZ, d.d.

Morfološki vzorec širšega območja je sestavljen iz različnih tipov zazidave: točkovne, linijske in strnjene zazidave velikega, srednjega in manjšega merila. Ob prepletu tipologij gre tudi za preplet različnih namembnosti: različna merila stanovanjske, poslovne, skladiščne in proizvodne dejavnosti. Znotraj območja so objekti razporejeni glede na železniške tire in cestne povezave. Gred predvsem za posamezne linijske objekte (skladišča, nadstreške, delavnice). Osrednji poslovni objekt je večjih dimenzij. Severozahodno od območja se nahajajo predvsem stanovanjski objekti večjega merila: stolpnice, bloki različnih višin in dimenzij, ki so v prostoru razporejeni mrežno v obliki odprtih karejev, linijsko vzdolž ulice ali točkovno (npr. stolpnice ob Topniški ulici).

Severno od območja OPPN (Kolinska) so večji objekti proizvodno – skladiščnih dejavnosti, garaž in tudi opuščeni objektov, postavljeni so predvsem vporedno drug na drugega. Severovzhodno morfološki



vzorec predstavljajo točke manjšega merila, ker gre za enodružinske stanovanjske hiše. Drobnejši vzorec sledi mrežni razporeditvi ob ulicah.

Podoben vzorec se nadaljuje v jugovzhodni smeri. Južno od železice gre za preplet točkovne stanovanjske gradnje hiš, vilablokov, ter linijske zazidave blokov, vrstnih hiš. Vmes je tudi nekaj nižjih stolpnic. Linijska zazidava sledi smeri sever – jug oziroma severozahod- jugovzhod. Podoben preplet morfologije se nahaja južno d območja, kjer je manj linijske zazidave, točkovna morfologija pa je razporejna v obliki mreže. Južneje se nahaja UKC Ljubljana z objekti večjega merila in specifične oblike za zdravstvene storitve.

### 3.1.5 STRUKTURNA ANALIZA

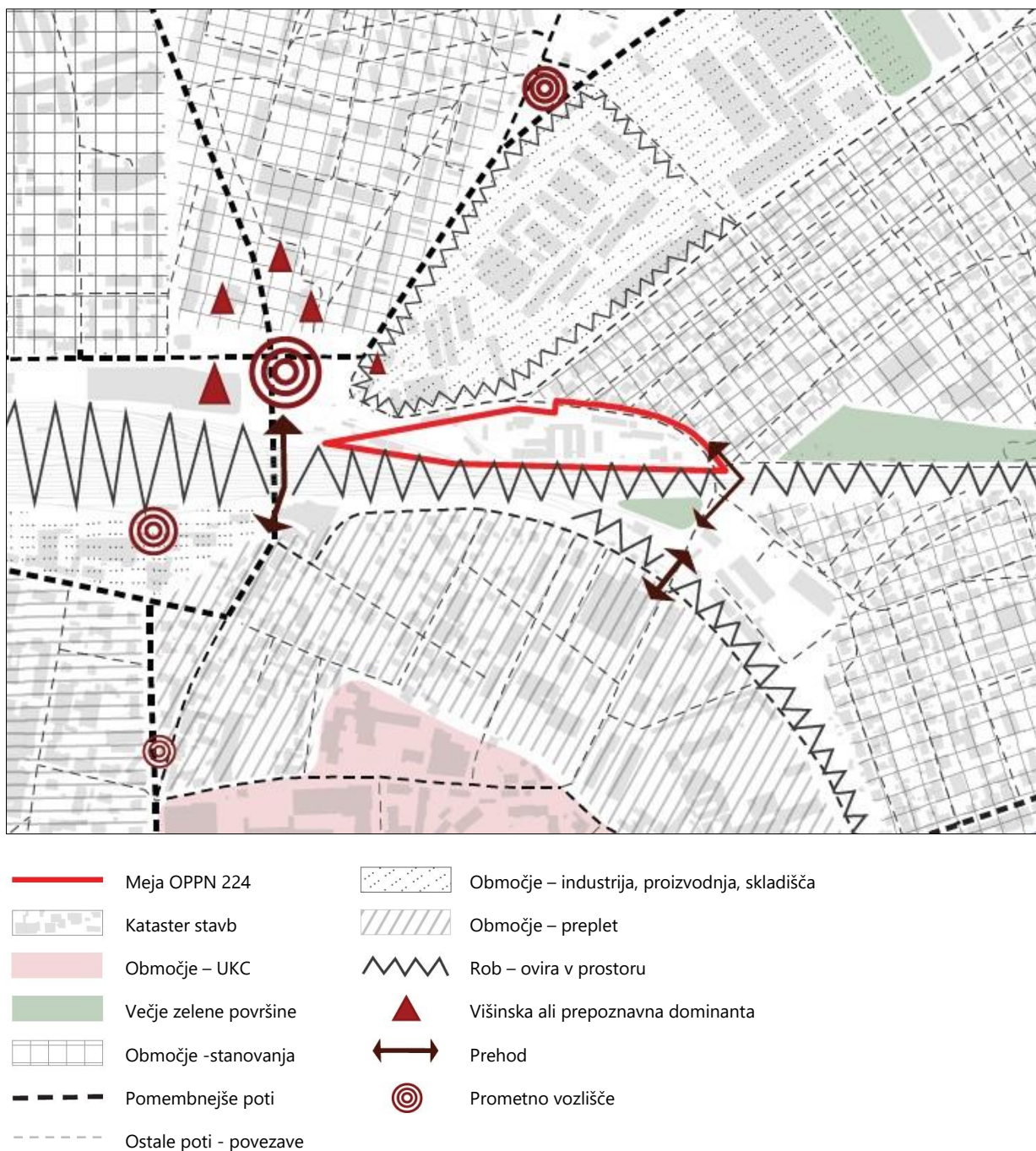


- Meja OPPN 224
- Železniški tir
- Struktura – smer zazidave

Slika 21: Strukturna analiza, vir: LUZ, d.d.

Grajene strukture znotraj obravnavanega prostora sledijo različnim geometrijam: najbolj so orientirane glede na železnico in obodne cestne povezave na severu. V okolici sledi struktura mreži ulic. Severno, kjer so predvsem linijski bloki in stolpnice, sledijo mrežni zasnovi.

### 3.1.6 ZAZNAVNA ANALIZA



Slika 22: Zaznavna analiza, vir: LUZ, d.d.

Močan rob v ožjem prostoru predstavlja železnica, preko katere je prehodnost močno omejena, v ožjem območju z dvema cestnima podhodom. Prepoznavno območje predstavljajo pretežno stanovanjske soseske Zupančičeva jama (severozahodno), Savsko naselje (severno), industrijsko in proizvodno območje Kolinska in naselje stanovanjskih hiš na severu in severovzhodu. Območje Kolinske (neposredno severno od območja) je zaradi svoje dejavnost zagrajeno in neprehodno, zato je označeno kot rob oziroma ovira v prostoru.

Južna od območja gre za enotno prepoznavno območje do kompleksa UKC. Izrazito višinsko dominantno predstavljajo tri stanovanjske stolpnice na Topniški ulici in Situla na Vilharjevi cesti. Omenjeno križišče s Šmartinsko cesto predstavlja večje prometno vozlišče v okolici. Drugo prometno vozlišče pa je križišče notranjega mestnega obroča – Njogoševe ulice in Masarykove ceste, kjer se priključi tudi cesta iz Šmartinskega podvoza. Kot manjšo prepoznavno točko se lahko izpostavi glavni objekt Kolinske z zeleno fasado.

### 3.1.7 DRUŽBENA DEJAVNOST

Obstoječe stanje oskrbe na področju predšolske vzgoje in osnovnega šolstva je razvidno iz podatkov Evidence vzgojno-izobraževalnih zavodov in vzgojno-izobraževalnih programov Ministrstva RS za izobraževanje, znanost in šport, ki vsebuje podatke o vzgojno-izobraževalnih zavodih in vzgojno-izobraževalnih programih za predšolsko vzgojo, osnovno glasbeno in plesno izobraževanje, osnovnošolsko izobraževanje, srednješolsko izobraževanje, izobraževanje otrok s posebnimi potrebami, višje strokovno izobraževanje in izobraževanje odraslih.

*Na območju OPPN ni predvidene gradnje stanovanj, zato ocenjujemo, da zaradi z OPPN načrtovane gradnje tako z vidika zagotavljanja kapacitet vrtcev kot z vidika zagotavljanja kapacitet v osnovnošolskem izobraževanju na obravnavanem območju ne bo prišlo do povečanja potreb po družbeni infrastrukturi v MOL.*

### 3.1.8 PRIMERI DOBRE PRAKSE

Podani so primeri dobre prakse, ki so glede na tipologijo in dejavnosti stavb skladni z investicijsko namero.

**Poslovna stavba:** Headoffice REWAG / Gewers Pudewill (Regensburg, Nemčija)



Slika 23: Referenčni primer 1, poslovna stavba različne etažnosti,  
vir: <https://www.archdaily.com/963156/headoffice-rewag-gewers-pudewill>



**Poslovna stavba s proizvodno halo:** *Les Maçons Parisiens Office Building / DESALEUX & SOARES*  
(Massy, Francija)



Slika 24: Referenčni primer 2, poslovna stavba s proizvodnimi in skladiščnimi prostori,  
Vir: <https://www.archdaily.com/973364/les-macons-parisiens-office-building-desaleux-and-soares>

**Poslovna stavba s skladiščem v pritličju:** *Surrey Operations Centre & Works Yard / Taylor Kurtz + RDHA* (Surrey, Kanada)



Slika 25: Referenčni primer 3, poslovna stavba s skladiščem v pritličju,  
Vir: <https://www.archdaily.com/778710/surrey-operations-centre-and-works-yard-taylor-kurtz-plus-rdh>

**Poslovna stavba z višinskim poudarkom:** SachsenEnergie Headquarters / gmp Architects (Dresden, Nemčija) – še nezgrajeno



Slika 26: Referenca 4, vizualizaciji poslovne stavbe,  
vir: <https://www.archdaily.com/990546/sachsenenergie-headquarters-gmp-architects>

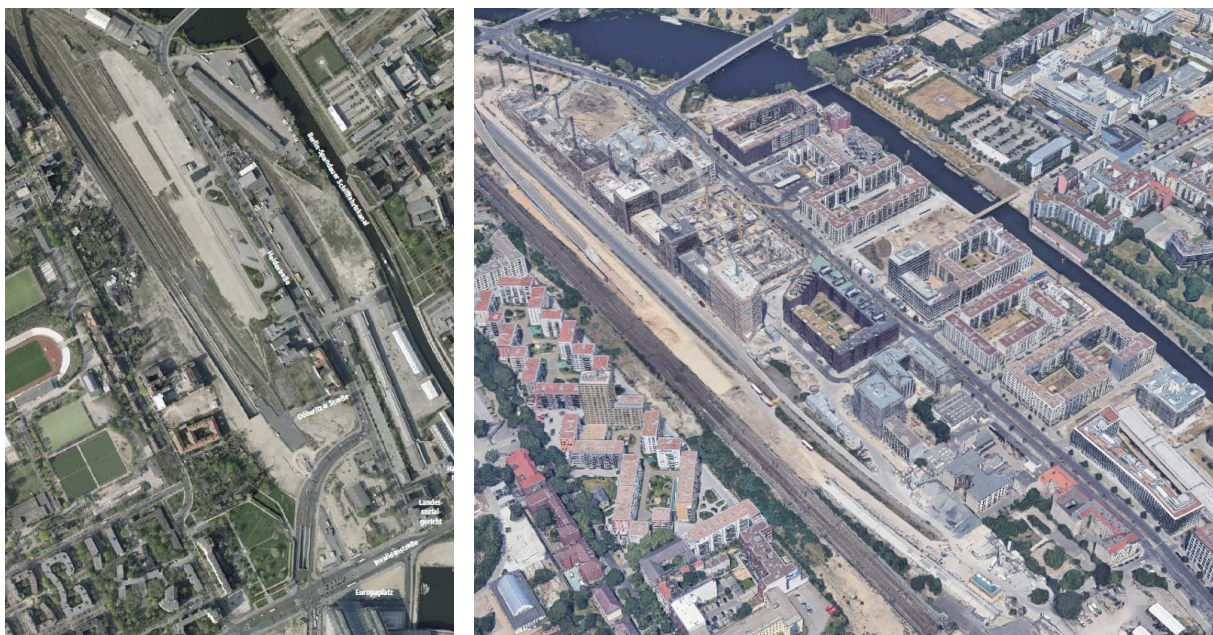
**Poslovno-prodajni objekt s storitvenimi in trgovskimi dejavnostmi:** Keukenhof / Mecanoo (Lisse, Nizozemska)



Slika 27: Poslovno-prodajni objekt s storitvenimi in trgovskimi dejavnostmi ter okolico,  
vir: <https://www.mecanoo.nl/Projects/project/195/Keukenhof>, <https://www.mecanoo.nl/Projects/project/195/Keukenhof>



**Celovita prenova območja ob železnici v bližini mestnega središča v Berlinu: Hiederstrasse master plan/ ASTOC in KCAP, Studi urban Catalyst, ARGUS in mesto Berlin – delno zgrajeno, v izgradnji**



Slika 28: Referenca 6, stanje pred posegi (levo) in trenutno stanje, v izgradnji (desno), vir: [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtplanerische\\_konzepte/heidestrasse/downloads/100302\\_Brosch\\_Heide\\_webdruck\\_deutsch.pdf](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtplanerische_konzepte/heidestrasse/downloads/100302_Brosch_Heide_webdruck_deutsch.pdf) (2022) in google maps (2022)



Slika 29: Referenca 6, vizualizacija končnega stanja projekta, vir: [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtplanerische\\_konzepte/heidestrasse/downloads/100302\\_Brosch\\_Heide\\_webdruck\\_deutsch.pdf](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtplanerische_konzepte/heidestrasse/downloads/100302_Brosch_Heide_webdruck_deutsch.pdf) (2022)



## 3.2 PROMETNA UREDITEV

### 3.2.1 OBODNE CESTE

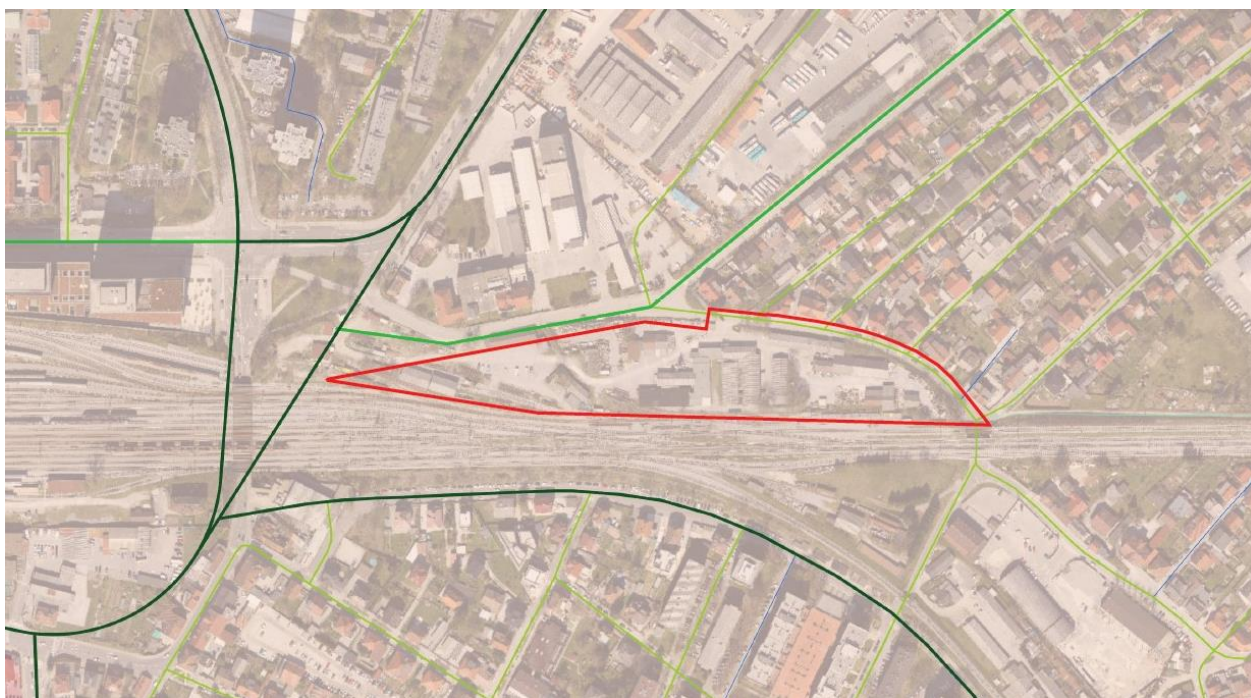
Obodna cesta, ki obdaja območje OPPN, je Kolinska cesta na severu, ki se na zahodu priključi na Šmartinsko cesto, na vzhodu pa se razcepi na Kavčičevo ulico, ki poteka proti severovzhodu, in cesto Ob zeleni jami, ki je v večini znotraj območja OPPN in poteka proti jugovzhodu oziroma jugu do podvoza pod železnico. Na cesto Ob zeleni jami se na njeni severni strani priključujejo štiri ulice: Bernekerjeva ulica, Pohlinova ulica, Bezenškova ulica in Tovarniška ulica.

Kolinska ulica je označena kot del Kavčičeve ulice. V načrtovano kategorijo spada kot lokalna zbirna cesta, njeno stanje pa je rekonstrukcija/obnova. Urejen je dvosmerni promet brez sredinske črte s kolesarskimi stezami na obeh straneh in pločnikom na severni strani. Oznaka kategorizirane ceste je LK 214961 V.

### 3.2.2 NOTRANJE CESTE

Znotraj območja OPPN je na severnem robu že omenjena Ob zeleni jami, v načrtovani kategoriji označena kot lokalna krajevna cesta, sicer pa je njena prometna funkcija dovozna cesta. Cesta je podobno kot Kolinska ulica urejena za dvosmerni promet z obojestranskimi kolesarskimi stezami, del ceste ima pločnik samo na eni strani, od križišča z Bezenškovo ulico pa na obeh straneh. Oznaka kategorizirane ceste je LK 214961 V.

Ostalih cest znotraj OPPN ni. Urejen je obstoječi dovoz iz severa iz ceste Ob zeleni jami, znotraj pa so poti, dovozi in parkirišča urejeni glede na dejavnosti in programe območja.

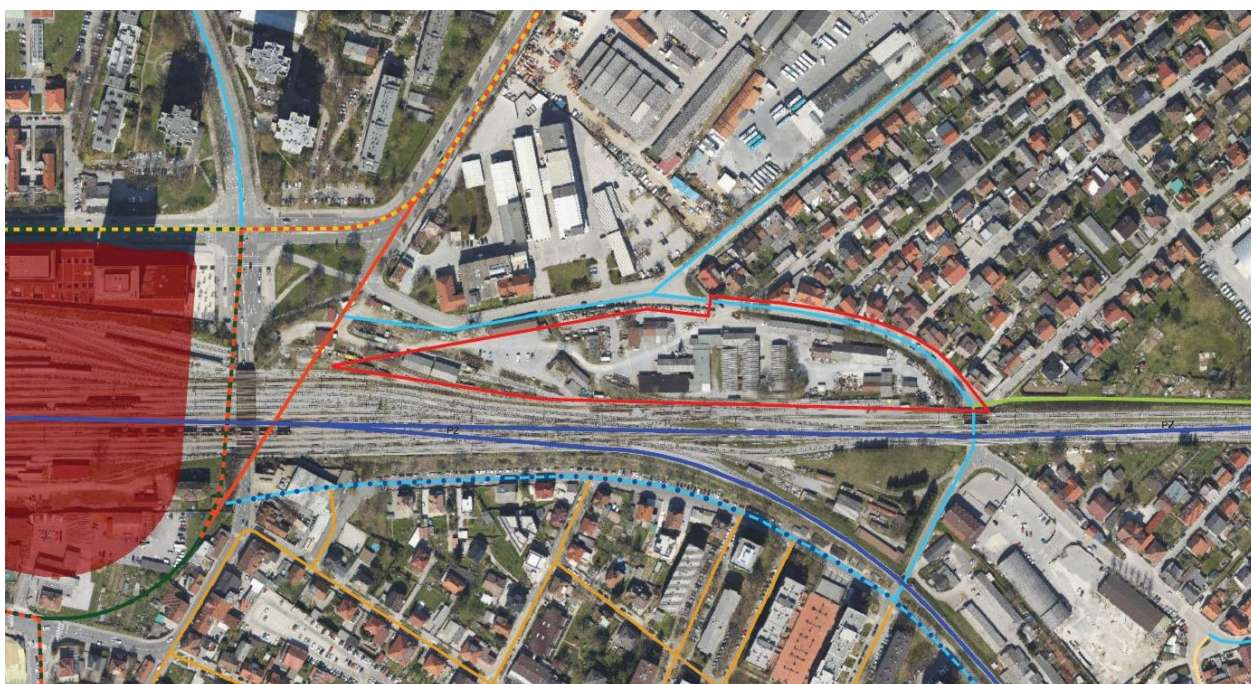


Slika 30: Prikaz cestnega omrežja in območja OPPN, vir: Urbinfo, 2022

### 3.2.3 KOLESARSKI IN PEŠ PROMET

V neposredni bližini OPPN 224 je na Kolinski ulici urejen hodnik za pešce in sicer na severni strani ulice. Prav tako je na nivoju vozišča Kolinske ulice urejena obojestranska kolesarska steza. Kolinska ulice proti vzhodu preide v cesto Ob zeleni jami, ki je del OPPN 224. Urejena je enako kot Kolinska ulica, torej z enostranskim hodnikom za pešce na severni strani in obojestransko kolesarsko stezo.

Na križišču Ob zeleni jami in Bezenškove ulice na severovzhodu OPPN je dvignjen prehod za pešce, od koder naprej je proti vzhodu oziroma jugovzhodu urejen obojestranski hodnik za pešce. Pločnik poteka vse do ozkega podvoza pod železnico na skrajnem vzhodu OPPN. Podhod nima ločenih površin za pešce ali kolesarje.

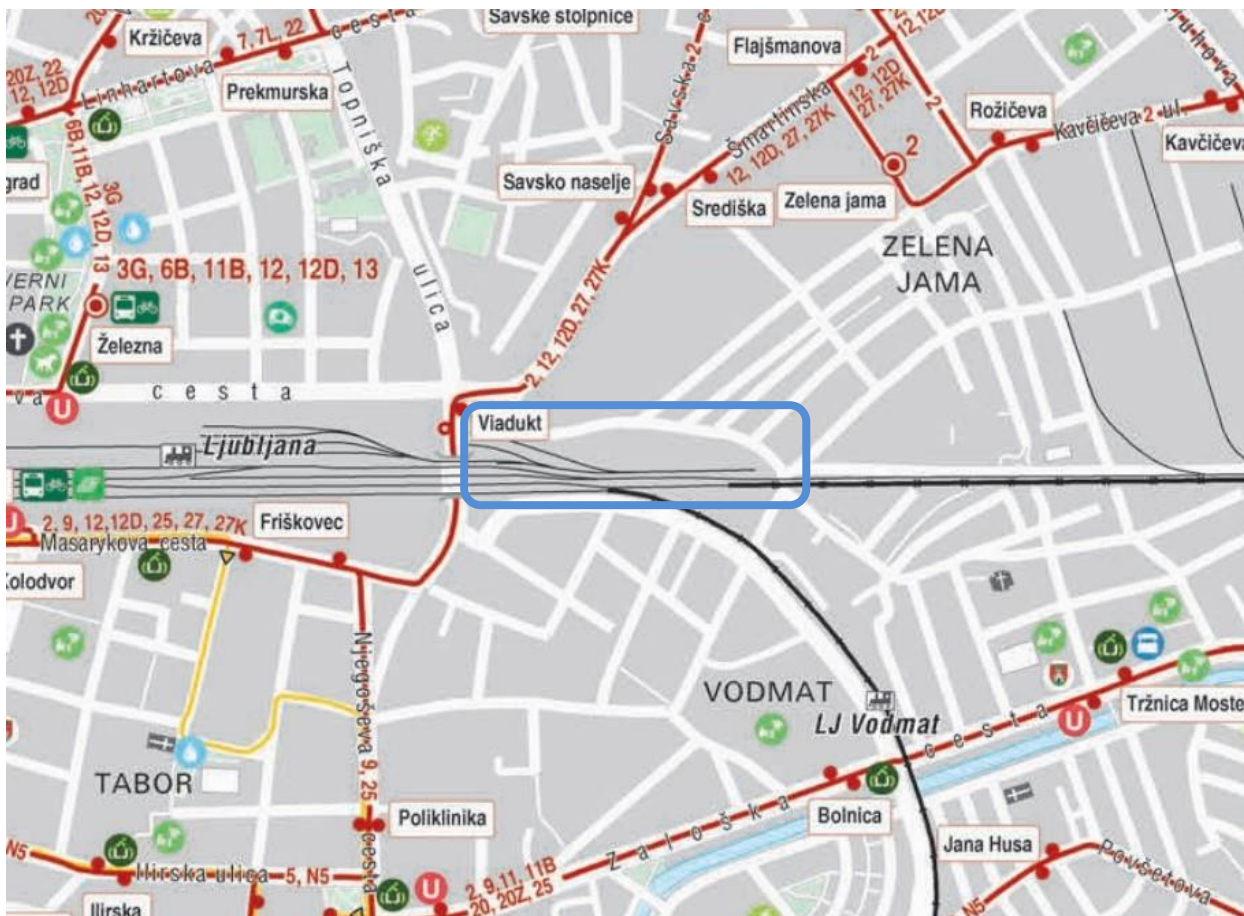


Slika 31: Prikaz načrtovanih kolesarskih, pešpoti in JPP; vir: Urbinfo, 2022

Svetlo modro označena linija na cestah severno in znotraj OPPN označuje ceste s kolesarskimi stezami.



### 3.2.4 MESTNI JAVNI POTNIŠKI PROMET



Slika 32: Prikaz mestnega javnega potniškega prometa; vir: mestni zemljevid mobilnosti, <https://www.lpp.si/javni-prevoz/sheme-linij> 2022

Na neposrednih obodnih cestah in cestah znotraj OPPN ni obstoječih ali načrtovanih linij JPP. V bližini na zahodu je na Šmartinski cesti pri podvozu pod železnico avtobusno postajališče Viadukt, kjer potekajo linije mestnega (št. 2, 12, 12D, 27, 27K) in primestnega JPP. Linije potekajo proti jugu in notranjemu mestnemu obroču (Njegoševa cesta, Masarykova cesta) ter proti severovzhodu po Šmartinski cesti in Savski cesti.

Prav tako se relativno blizu, na zahodu, nahaja glavna železniška postaja Ljubljana.

### 3.2.5 MIRUJOČI PROMET

Na obravnavanem območju OPPN ni urejenih javnih površin za mirujoči promet. Parkiranje znotraj območja je namenjeno zaposlenim oziroma obiskovalcem poslovnih programov in ostalih dejavnosti. Bočno parkiranje je omogočeno na okoliških ulicah: ob Kavčičevi ulici, Bernekerjevi ulici, Pohlinovi ulici in Bezenškovi ulici. Ostala parkirišča v bližini so v zasebni lasti in niso namenjena javnemu parkiranju.

### 3.2.6 USMERITVE ZA NAČRTOVANJE

Nova prometna ureditev za območje OPPN mora upoštevati urbanistične pogoje in omogočati navezavo na obstoječe obodno cestno omrežje na severu. Območje OPPN se mora na obstoječe cestno omrežje navezati v križišču Kavčičeve in Kolinske ulice ter ulice Ob zeleni jami. Križišče se uredi celostno, s razvrstilnimi pasovi. Dopuščena je tudi ureditev krožnega križišča.

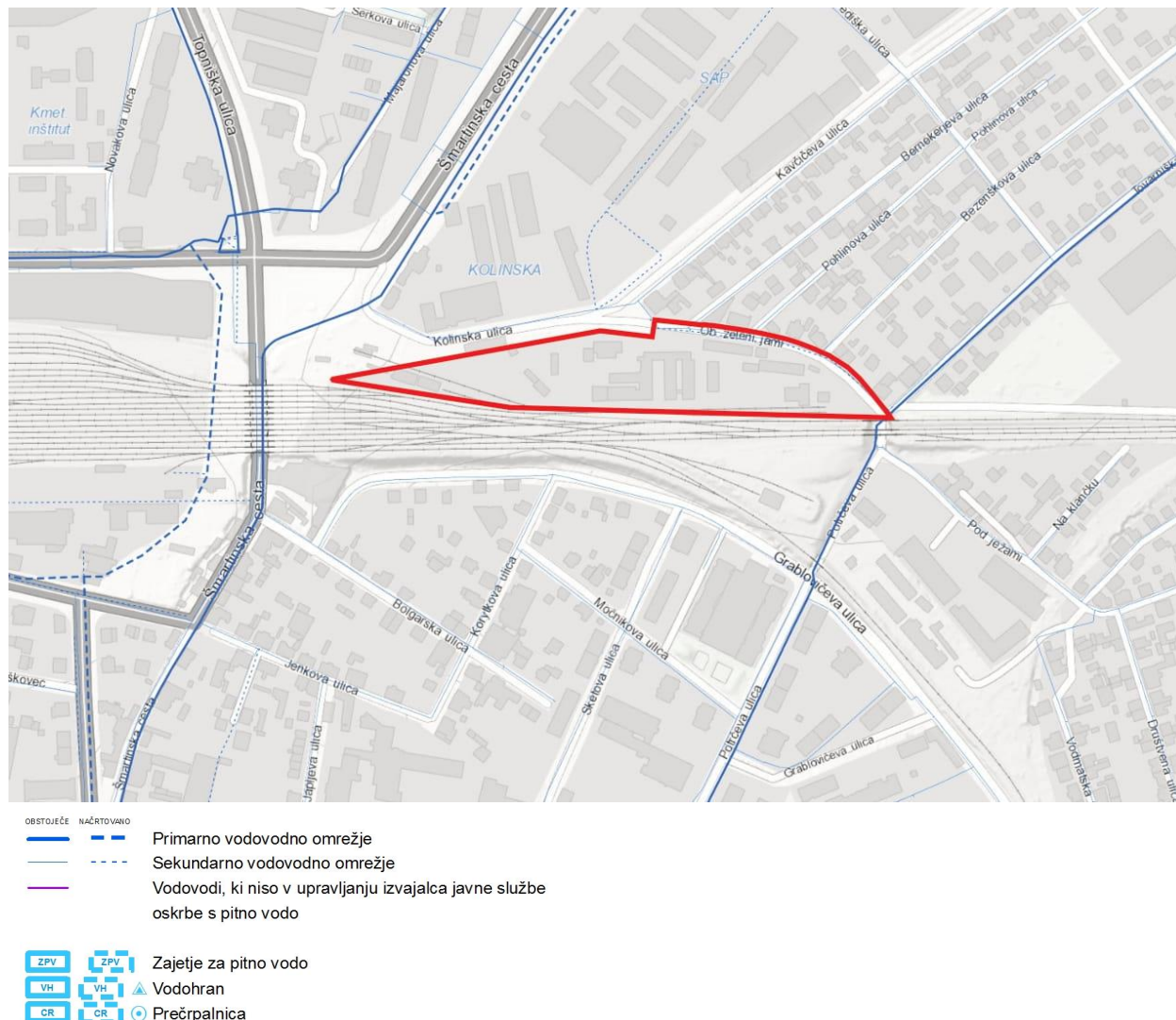
Treba je upoštevati tudi rešitev novega podvoza pod železnico na vzhodu območja, ki bo predvidoma potekal znotraj območja OPPN in bo verjetno umeščen bolj zahodno glede na obstoječo lokacijo podvoza. Trenutno je namreč v sklopu projekta ŽOLP-2 (Železniško območje ljubljanskih postaj, faza 2) predviden razpis za izbor projektanta. Celotena druga faza projekta zajema nadgradnjo železniških postaj Ljubljana, Ljubljana Šiška, Ljubljana Moste, Polje in Zalog ter odsekov med postajami, kamor spada tudi omenjeni podvoz.

Znotraj območja OPPN je treba urediti ustrezne cestne dovozne površine do objektov, namenjene osebnim vozilom ter kolesarskemu in peš prometu. Poleg dovoznih poti je potrebno na območju urediti tudi površine za mirujoči promet. Kapaciteta površin za mirujoči promet mora biti določena skladno s parkirnimi normativi OPN MOL ID, pri čemer se upošteva, da območje OPPN leži v parkirni coni 2. Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

Dovozne površine do objektov morajo biti ustrezno pozicionirane in dimenzionirane za dostop intervencijskih in servisnih vozil.

### 3.3 KOMUNALNA, ENERGETSKA IN ELEKTRONSKA KOMUNIKACIJSKA INFRASTRUKTURA

#### 3.3.1 VODOVODNO OMREŽJE



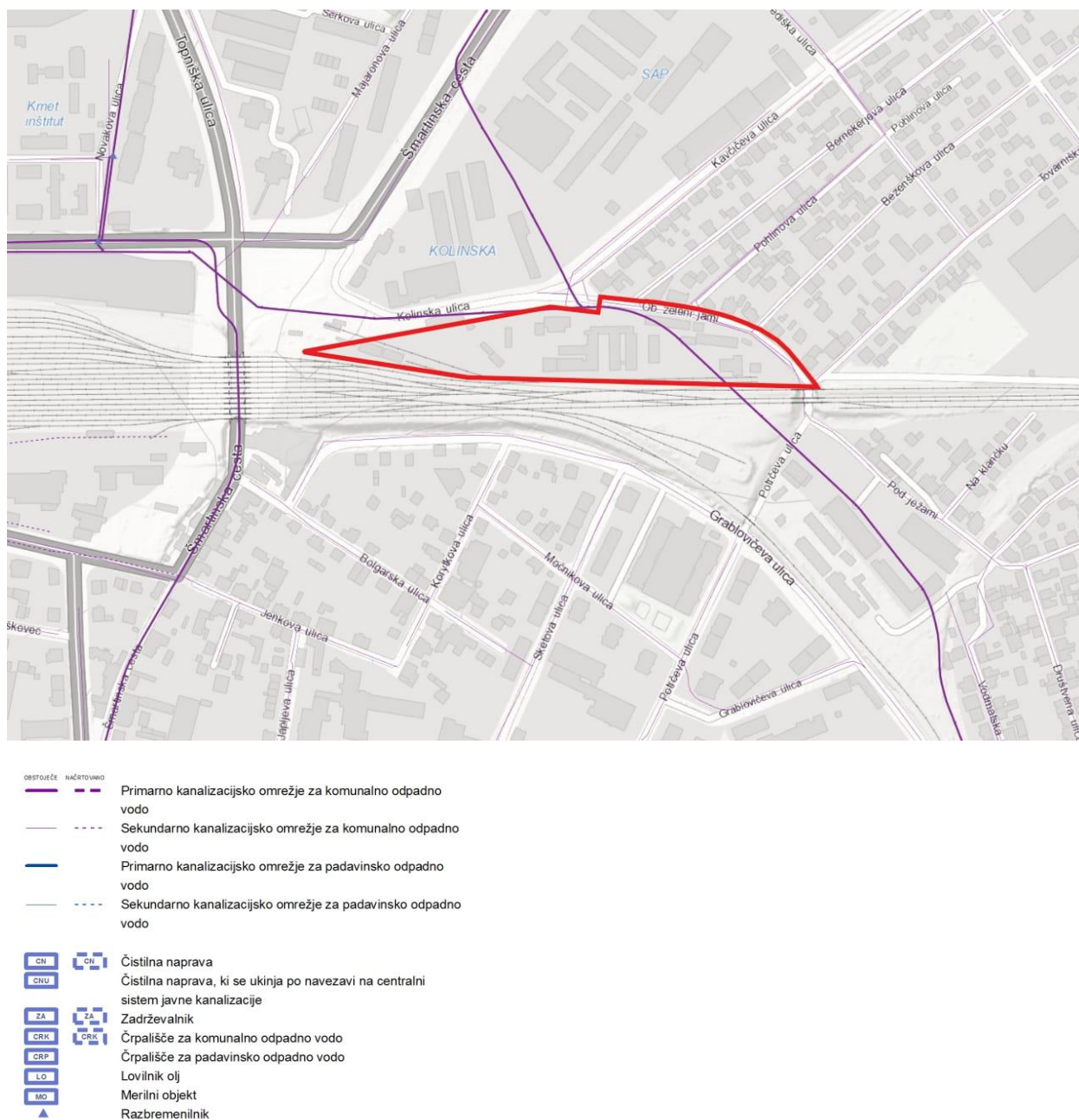
Slika 33: Prikaz poteka vodov in objektov vodovodnega omrežja (OPN MOL ID); vir: Urbinfo

Za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo je načrtovana priključitev objektov na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki se oskrbuje iz centralnega vodovodnega sistema mesta Ljubljane. Upravitelj vodovodnega omrežja je JP Vodovod-Kanalizacija Snaga, d.o.o.

Na območju OPPN po cesti Ob zeleni jami poteka obstoječe sekundarno vodovodno omrežje dimenzije 100 mm (širina varovalnega pasu 3 m), ki je v delu sicer predvideno za obnovo. Na skrajnem vzhodu območja v podvozu pod železniško progo oz. v Tovarniški ulici na severovzhodu in Potrčevi ulici na jugu poteka primarni vodovod dimenzije 300 mm (širina varovalnega pasu 3 m), ki zagotavlja ustrezne tlačne in količinske razmere za oskrbo območja OPPN.



### 3.3.2 KANALIZACIJSKO OMREŽJE



Slika 34: Prikaz poteka vodov omrežja za odvajanje in čiščenje odpadne vode, (OPN MOL ID); vir: Urbinfo, 2022

#### Komunalna odpadna voda

Za odvajanje in čiščenje komunalne odpadne vode iz predvidenih objektov je načrtovana priključitev objektov na obstoječe javno kanalizacijsko omrežje mesta Ljubljane. Upravljalec omrežja je JP Vodovod Kanalizacija Snaga, d.o.o.

Prek območja OPPN poteka pomembno primarno kanalizacijsko omrežje: kanalizacijski zbiralnik mešanega sistema A2 dimenzije 2.100 in 2.400 mm z območja Kolinske, na katerega se na severni



strani območja OPPN priključi kanalizacijski zbiralnik mešanega sistema A2 2.400 mm po Kolinski cesti (širina varovalnega pasu 3 m, potreben odmik stavb 5 m). Kanalizacijski zbiralnik A2 nato poteka prek vzhodnega dela območja OPPN proti jugozahodu. Po severnem robu vzhodnega dela območja in v smeri vseh navezovalnih cest poteka sekundarno kanalizacijsko omrežje mešanega sistema dimenzije 400-500 mmi (širina varovalnega pasu 3 m). Za potrebe priključevanja odpadne komunalne vode se po potrebi dogradi kanalizacijsko omrežje v Kolinski cesti.

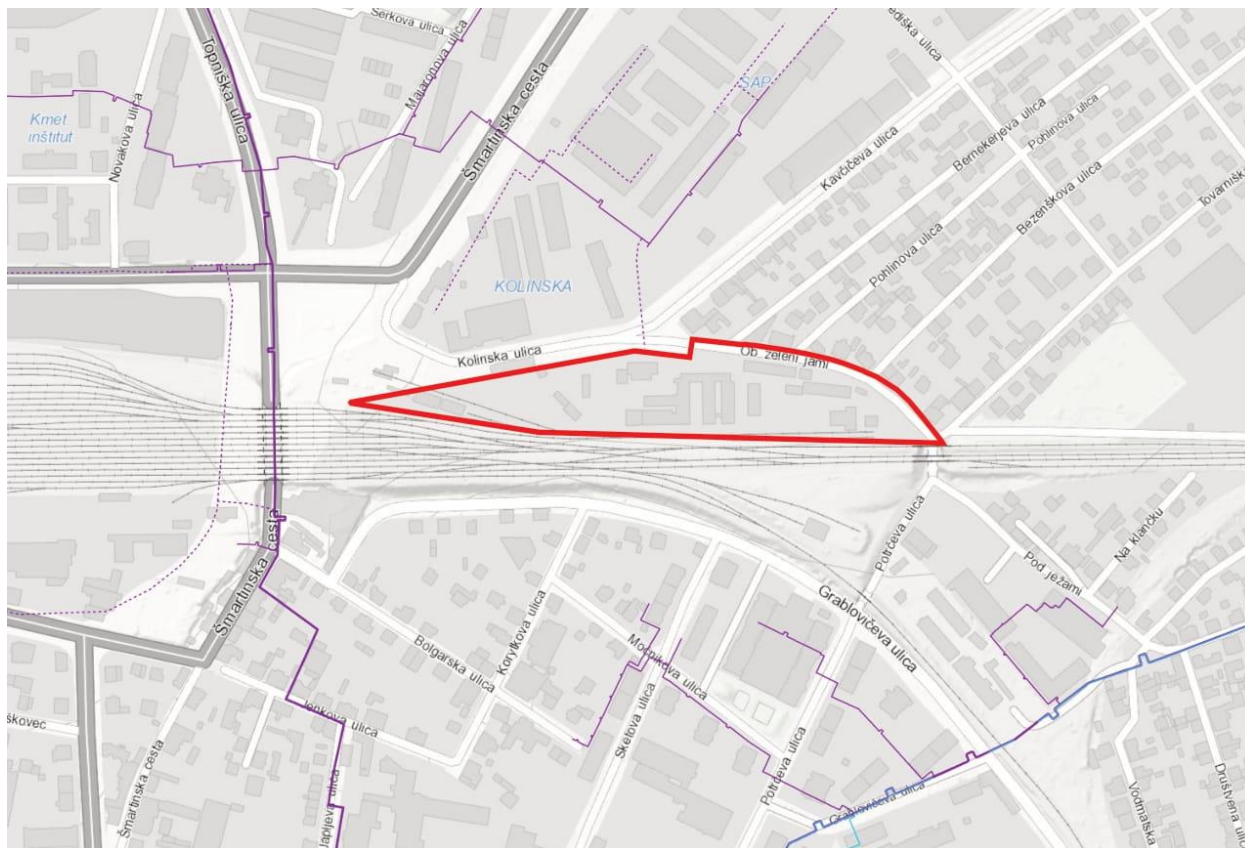
### **Padavinska odpadna voda**

Odvajanje padavinskih voda z objektov in utrjenih površin na območju OPPN je treba urediti s ponikanjem oziroma zbiranjem voda za ponovno uporabo (npr. ponovna uporaba vode za splakovanje stranišč, zalivanje in čiščenje odprtih površin itd.). Ponikanje padavinske vode iz objekta in utrjenih površin je treba urediti na raščenem (nepozidanem) terenu zemljišča namenjenega gradnji, za kar je treba zagotoviti ustrezne površine raščenege terena, zato izvedba kleti po celotni površini gradbene parcele ni dopustna. Za ponikanje padavinske vode se priporoča uporaba različnih principov zelene infrastrukture (npr. ponikovalni jarki, suhi zadrževalniki, ojezeritve itd.).

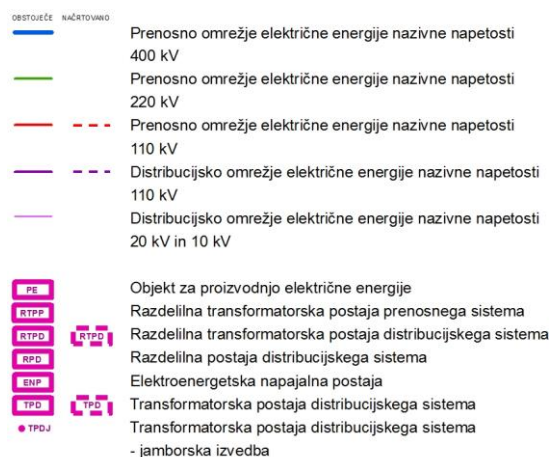
Če ponikanje padavinske vode ne bi bilo mogoče, kar je treba računsko dokazati na podlagi geomehanskega ali hidrološkega poročila, je ne glede na prejšnji odstavek dopustno odvesti padavinsko vodo v javni kanalizacijski sistem. Pred odvodom padavinske vode v javni kanalizacijski sistem oziroma površinski odvodnik je treba čim večji delež padavinske vode začasno zadržati na parceli za gradnjo stavbe kot posebno ureditev na zelenih površinah, namenjenih stavbi, ali na parcelah večjega števila stavb, h katerim pripadajo. Pogoje glede zadrževanja padavinske vode pred odvodom v javno kanalizacijsko omrežje ali površinski odvodnik določi izvajalec gospodarske javne službe odvajanja in čiščenja odpadne vode ali organ, pristojen za vode.

Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevana vsa določila, ki jih vsebujejo veljavni predpisi in pravilniki, ki urejajo odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih voda, ter interni dokument JP Vodovod-Kanalizacija, d.o.o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.

### 3.3.3 VROČEVODNO OMREŽJE



Slika 35: Prikaz poteka omrežja in objektov daljinskega ogrevanja z označeno okvirno mejo OPPN, Vir: Urbinfo, 2022



Območje OPPN se nahaja v območju javnega sistema daljinskega ogrevanja Ljubljane. Upravljavec javnega sistema daljinskega ogrevanja je Energetika Ljubljana d.o.o. Nove stavbe na območju OPPN je treba za potrebe ogrevanja priključiti na javni sistem daljinskega ogrevanja, če to ne bi bilo mogoče pa na javni sistem zemeljskega plina.

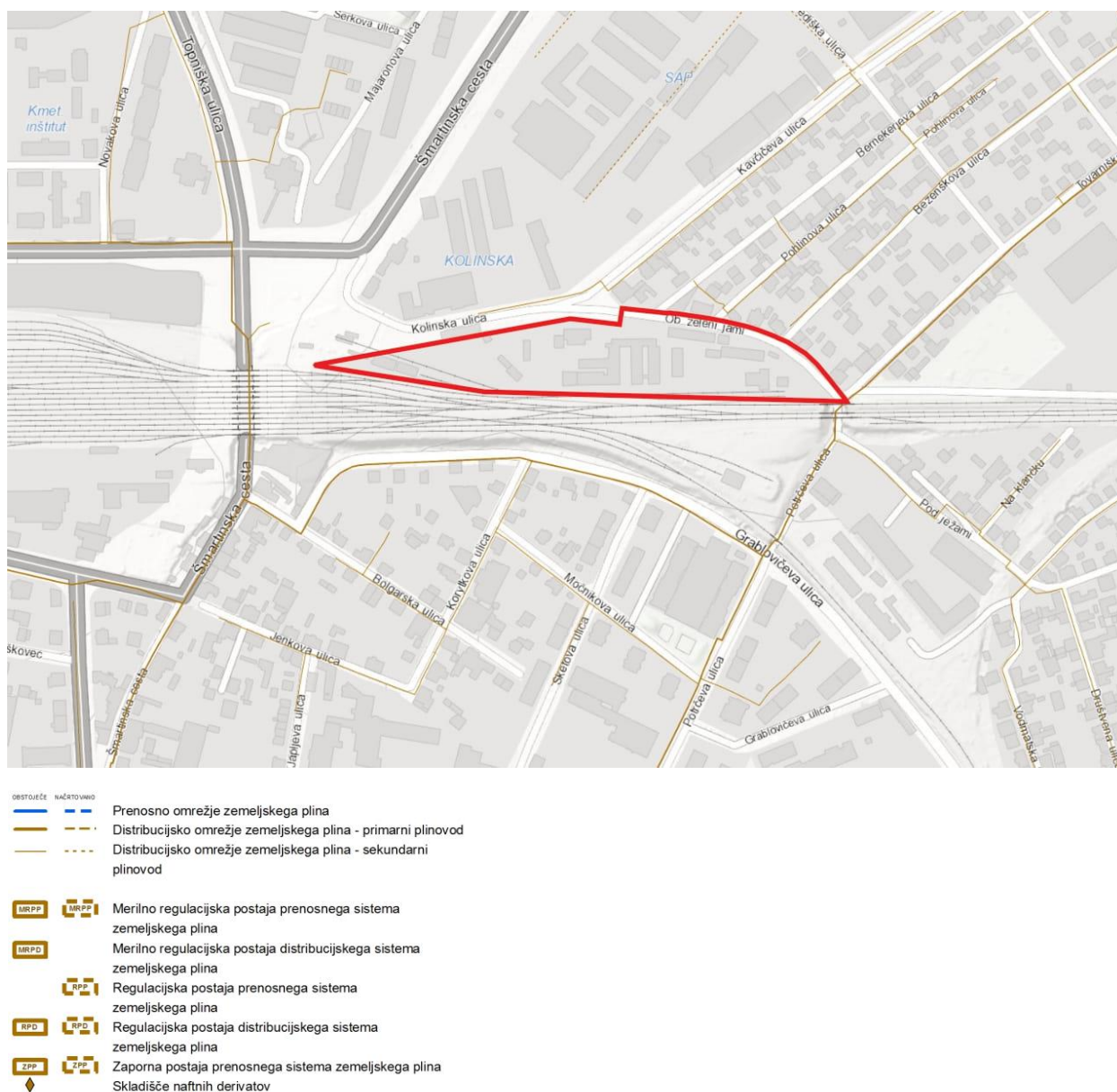
Načrtovani objekti na območju OPPN se morajo za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople vode priključiti na distribucijsko vročevodno omrežje. V primeru, da se objektom energija za potrebe ogrevanja in pripravo sanitarne tople v celoti zagotavlja iz obnovljivih virov in se stavba na območju

OPPN za potrebe ogrevanja ne bi priključile na javno vročevodno omrežje, je treba pri določitvi energenta za ogrevanje upoštevati Odlok o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana (Ur. l. RS, št. 41/16), ki določa prioriteto uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana (MOL) v obliki vrstnega reda uporabe energentov za ogrevanje stavb, pripravo tople vode in proizvodnjo toplote v proizvodnih procesih končnih uporabnikov energije (iz sončnega obsevanja ter odpadne toplote z rekuperacijo toplote ali plinaste biomase). Če priključitev na vročevodno omrežje ali uporaba že opisanih obnovljivih virov ni možna, je za ogrevanje obvezna priključitev na zemeljski plin, razen če se za ogrevanje uporablja geotermalno ter hidrotermalno energijo s toplotnimi črpalkami. V primeru, da se objektom iz obnovljivih virov energije zagotavlja le del potreb po ogrevanju in pripravi sanitarne tople vode, za preostali del še vedno velja obveznost priključitve na distribucijsko vročevodno/plinovodno omrežje.

Obstoječe javno vročevodno omrežje se ne nahaja na območju OPPN in ga je treba do območja še dograditi. Načrtovane stavbe na območju OPPN se lahko priključijo na javno vročevodno omrežje prek sistema načrtovanih priključnih vročevodov skladno s pogoji upravljavca sistema daljinskega ogrevanja.

Priključni vročevodi in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s tehničnimi zahtevami za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem Energetike Ljubljana.

### 3.3.4 PLINOVODNO OMREŽJE



Slika 36: Prikaz poteka vodov in objektov plinovodnega omrežja (OPN MOL ID); vir: Urbinfo, 2022

Območje OPPN se za področje ogrevanja nahaja v oskrbnem območju distribucijskega vročevodnega omrežja Ljubljane, zato se lahko plin uporablja samo za kuho in tehnološke potrebe, za ogrevanje pa le, če vročevodno omrežje nima zadostnih kapacitet za ogrevanje načrtovanih stavb. Upravljavec javnega distribucijskega plinovodnega omrežja je Energetike Ljubljana d.o.o..

V kolikor ogrevanje iz vročevodnega omrežja ni možno in ni predvidena uporaba obnovljivih virov skladno z Odlokom o prioritetni uporabi energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana (Ur. l. RS, št. 41/16), ki določa prioritetno uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana (MOL) v obliki vrstnega reda uporabe energentov za ogrevanje stavb, pripravo tople vode in proizvodnjo toplote v proizvodnih procesih končnih uporabnikov energije (iz sončnega obsevanja, odpadne toplote z rekuperacijo toplote ali plinaste biomase, in geotermalne ter hidrotermalne energije s toplotnimi črpalkami), se objekt priključi na plinovodno omrežje. V primeru, da se objektom iz

obnovljivih virov energije zagotavlja le del potreb po ogrevanju in pripravi sanitarne tople vode, za preostali del še vedno velja obveznost priključitve na distribucijsko plinovodno omrežje.

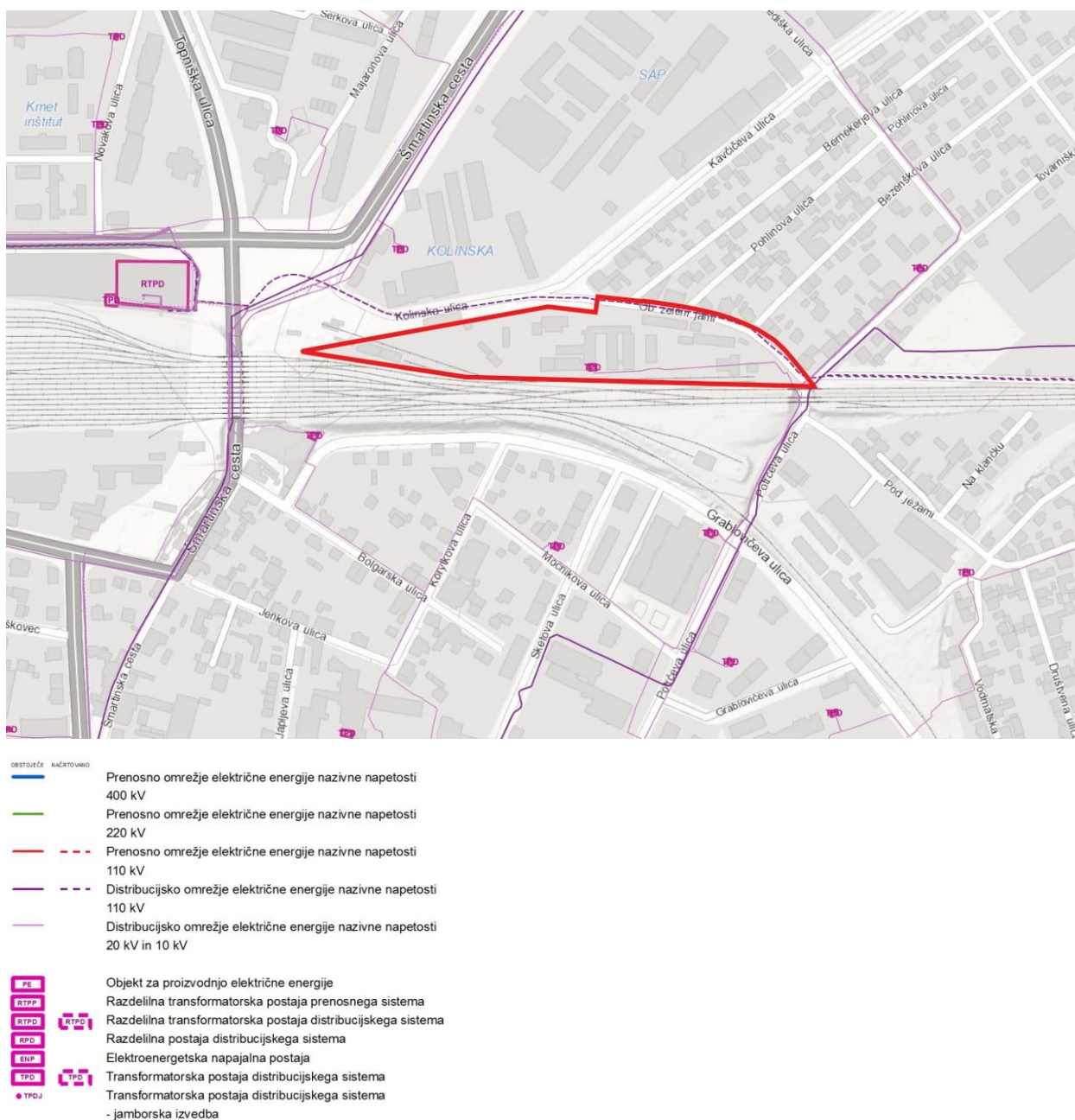
Na vzhodni strani območja OPPN poteka obstoječe distribucijsko omrežje zemeljskega plina - primarni plinovod – dimenzije 225-250 mm, ki poteka naprej po Tovarniški ulici proti severovzhodu in pod železniškim podvozom proti jugu in Potrčevi ulici in cesti Pod ježami. Na zahodni strani po Kolinski cesti poteka sekundarni plinovod dimenzije 100 mm, po prečnih ulicah severovzhodno od območja OPPN pa sekundarni plinovodi dimenzije 63-100 mm.

Za oskrbo območja OPPN je potrebno preveriti potrebnost dograditve javnega plinovodnega omrežja glede na predvideno porabo v območju OPPN. Načrtovane stavbe na območju OPPN se lahko priključijo na javno plinovodno omrežje prek sistema obstoječih in načrtovanih priključnih vročevodov skladno s pogoji upravljavca sistema zemeljskega plina.

Glavni plinovodi, priključni plinovodi in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijsko omrežje zemeljskega plina za geografsko območje Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova - Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log - Dragomer, s predpisom, ki ureja tehnične pogoje za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z najvišjim delovnim tlakom do vključno 16 bar, in Tehničnimi zahtevami za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.



### 3.3.5 ELEKTRIČNA ENERGIJA



Slika 37: Prikaz poteka vodov in objektov elektroenergetskega obnrežja (OPN MOL ID); vir: Urbinfo

Na območju OPPN se v osrednjem delu nahaja obstoječa transformatorska postaja TP0764-OB ZELENJ JAMI 2. Napajanje TP poteka od Potrčeve/prek distribucijskega srednenapetostnega kabla nazivne napetosti 20 kV/10 kV. Po potrebi se glede na predvideno zбоgljivost objektov dogradi EE omrežje. Varovalni pas SN voda od transformatorske postaje distribucijskega sistema je 2 m, širina varovalnega pasu od osi SN omrežja je 1 m, omrežje do transformatorja pa poteka po zemljo.

Od TP v smeri proti severu poteka nizkonapetostno omrežje 0,4 kV, ki se ga lahko po potrebi prestavi. Upravljalca distribucijskega omrežja je Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, d. d.

Po Kolinski ulici (izven OPPN) in naprej proti vzhodu po cesti Ob Zeleni jami (znotraj OPPN) je že zgrajen distribucijski visokonapetostni podzemni kabel RTP Center - RTP Toplarna 110 kV napetostnega nivoja), širina varovalnega pasu pa je 3 m. Upravljalec je Elektro Ljubljana, podjetje za distribucijo električne energije, d. d. Na karti (slika 37) je predmetni vod prikazan še kot načrtovan, vendar je bil že izveden v letu 2022.

V območjih varovalnih pasov SN in VN omrežja je dopustna raba skladno s pravilnikom o Pravilnik o pogojih in omejitvah gradenj, uporabe objektov ter opravljanja dejavnosti v območju varovalnega pasu elektroenergetskih omrežij.

### **3.3.6 ELEKTRONSKE KOMUNIKACIJE**

Stavbe na območju OPPN imajo možnost priključitve na elektronska komunikacijska omrežja pod pogoji upravljavcev teh omrežij.

### **3.3.7 JAVNA RAZSVETLJAVA**

Vse javne povozne, parkirne, pohodne in manipulativne površine je treba opremiti z javno razsvetljavo. Razsvetljava funkcionalnih površin ob objektih bo internega značaja in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.



## **4 POTREBNE INVESTICIJE V KOMUNALNO OPREMO IN DRUGO GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO TER DRUŽBENO INFRASTRUKTURO, KI JIH BODO TERJALE VSEBINSKE REŠITVE**

### **4.1 Cestno, vodovodno, kanalizacijsko, distribucijsko vročevodno in distribucijsko plinovodno omrežje**

Za potrebe območja je treba preurediti cesti Kolinska cesta in Ob Zeleni jami, da bo zagotovljen ustrezen dostop do območja in da bo možna uireditev manjkajočih komunalnih vodov za oskrbo z infrastrukturnimi storitvami GJI, predvsem vročevodnega omrežja.

Za gradnjo cest bo potrebna tudi pridobitev površin, po katerih bodo načrtovane javne ceste/površine, v primeru, da bodo načrtovani komunalni vodi potekali iztven območja javnih cest/površin, pa bo potrebno zanje pridobiti služnosti. Navedena infrastruktura razen elektroenergetskega in elektronsko komunikacijskega omrežja je v pristojnosti Mestne občine Ljubljana (MOL), zato je investitor gradnje te infrastrukture MOL, praviloma pa bodo viri za gradnjo te infrastrukture komunalni prispevek načrtovanih novih stavb v območju in občinski proračun.

### **4.2 Elektroenergetsko omrežje**

Po potrebi je treba glede na načrtovane rešitve nadgraditi obstoječo TP in 20 kV dovod do nje ter preurediti NN EE omrežje.

Predvidoma bodo investicije v elektroenergetsko omrežje znane po pridobitvi smernic oziroma projektnih pogojev upravljavca Elektro Ljubljana d.d.. Investicije v elektroenergetsko omrežje so predmet dogovora med investitorjem in upravljavcem elektroenergetskega omrežja Elektro Ljubljana d.d., in niso predmet investicij MOL. Ne glede na navedeno, je nujna hkratna izvedba investicij v pristojnosti MOL ter elektroenergetskega omrežja in ostale komunalne opreme / druge gospodarske javne infrastrukture v skladu z rešitvami v OPPN.

### **4.3 Elektronske komunikacije**

Po potrebi je treba glede na načrtovane rešitve v obodnih cestah dograditi ali prilagoditi obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje.

Investicije v elektronske komunikacije so predmet dogovora med investitorjem in upravljavci elektronskih komunikacij, in niso predmet investicij MOL. Ne glede na navedeno, je nujna hkratna izvedba elektronskih komunikacij in ostale komunalne opreme ter druge gospodarske javne infrastrukture v skladu z rešitvami v OPPN.

### **4.4 Družbena infrastruktura**

Načrtovane ureditve ne bodo imele bistvenega vpliva na družbeno infrastrukturo, saj v območju ni predvidenih stanovanjskih stavb. Investicije v družbeno infrastrukturo zaradi predvidenega OPPN niso načrtovane.

#### **4.5 Okvirni roki za komunalno opremo in drugo gospodarsko javno infrastrukturo**

Roki za gradnjo komunalne in druge gospodarske javne infrastrukture bodo okvirno podani v elaboratu ekonomike v skladu z načrtom razvojnih programov Mestne občine Ljubljana, praviloma pa bodo skladni s časovnim razvojem projekta načrtovanih stavb območju OPPN.

## 5 POVZETEK USMERITEV ZA UREJANJE OBMOČJA

**Pri urejanju območja je treba določila in usmeritve brati v razširjeni obliki, kot so podana v zgornjih poglavjih, ki vključujejo tudi izjeme, dodatne zahteve ali odstopanja.**

- **CDd** – območje centralnih dejavnosti brez stanovanj,
- **V** – visoka prostostoječa stavba, za nestanovanjske stavbe je dopusten tudi tip objekta C (stavba s svojevrstno oblikovno in zazidalno zasnovo), za objekte velikega merila in tehnološke objekte pa tudi tip objekta F (objekt velikega merila in tehnološka stavba).
- **FI - faktor izrabe (največ)** – 1,4
- **FZ - faktor zazidanosti** največ 40 %
- **FZP – faktor zelenih površin** najmanj 20 %
- **faktor odprtih bivalnih površin (FBP)** Ø
- **višina objektov** – v območju je dopustno postaviti en višinski poudarek do 30,00 m, sicer višino objektov posredno določajo faktorji izkoriščenosti.
- **prometna infrastruktura:** dovoz je treba urediti s ceste Ob zeleni jami.
- **urbanistične usmeritve:** 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.
  
- **upoštevati je treba določila za vodovarstveno območje** Ljubljansko polje, z režimom III A, Podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom (Uredba o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur.l. RS, št. 43/15, 181/21).
- 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.
- pri pripravi OPPN je treba izdelati geološko geomehanski elaborat v okviru strokovnih podlag za OPPN ter njegove ugotovitve in pogoje pri pripravi OPPN,
- zaradi **prekomerne obremenitve s hrupom** je ob pripravi OPPN treba v okviru strokovnih podlag za OPPN v elaboratu varstva pred hrupom za območje OPPN, v primerih, ko gre za območje možne prekomerne obremenitve 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. Izvedba ukrepov za zaščito novih poselitvenih območij oziroma območij spremenjene rabe prostora je obveznost investitorjev (odstavek 18, 89. člen OPN MOL ID).
  
- **odmik stavb** (tip V) nad terenom od meje sosednjih parcel je najmanj 5,00 m,
- **odmik stavb (pod terenom)** od meje sosednjih parcel mora biti najmanj 3,00 m; odmik je lahko tudi manjši, če s tem pisno soglašajo lastniki sosednjih parcel, vendar ne manj kot 1,50 m,
- medsosedska **ograja** je lahko visoka največ 1,80 m, varovalna in protihrupna ograja višine do 2,20 m, če ni s projektom za pridobitev gradbenega dovoljenja določeno drugače,
- če ni z gradbeno črto ali z ulično gradbeno črto obstoječih stavb določen manjši odmik, morajo biti **nezahtevni in enostavni objekti**, ki mejijo na EUP z namensko rabo PC oziroma na regulacijske linije javne ceste in drugih javnih površin, od nje odmaknjeni najmanj 1,50 m,
- **najmanjše število dreves** v območju na gradbeno parcelo znaša za namensko rabo CDd vsaj 15 dreves/ha
- območje OPPN 224 se v celoti nahaja v območju **parkirne cone 2**, kjer je sicer potrebno na gradbeni parceli zgraditi najmanj 50 % parkirnih mest za motorni promet, ki so določeni s parkirnimi normativi v OPN MOL ID, odvisni pa so od namembnosti objektov.

- najmanjše število parkirnih mest je odvisno od tipa stavbe in namembnosti; natančni normativi so opisani v preglednici "Najmanjše število PM" v poglavju 3 Povzetek določil OPN MOL, 3.2 Izvleček iz Občinskega prostorskega načrta MOL – izvedbeni del, 3.2.1 splošni prostorski izvedbeni pogoji – Parkirne površine in garažne stavbe,
- trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur, upoštevati je potrebno varnostne koridorje
- pri načrtovanju vseh novih ureditev je treba zagotoviti, da vpliv načrtovanega posega z vidika poplav, plazljivosti in erozije glede na obstoječe stanje tega ne poslabšuje,
- posegi so dopustni v zemljišča na način, da ne bo ogrožena stabilnost območja in povzročeno premikanje zemljišč,
- objekti morajo biti grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta. V vseh objektih je treba stropno konstrukcijo nad kletjo graditi tako, da zadrži rušenje objektov nanjo.
- načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko, vročevodno in elektroenergetsko omrežje, pri čemer se upošteva, da v primeru uporabe obnovljivih virov skladno s predpisom o prioritetni rabi virov za ogrevanje v Ljubljani priključevanje na vročevodno omrežje ni obvezno. Poleg tega so načrtovane stavbe lahko priključene še na plinovodno omrežje, vendar le za kuho in morebitne tehnološke potrebe, ter na elektronsko komunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture.

## 6 VIRI

Atlas okolja: [http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas\\_Okolja\\_AXL@Arso](http://gis.arso.gov.si/atlasokolja/profile.aspx?id=Atlas_Okolja_AXL@Arso)

Evidenca zavodov in programov, 2022:

<https://paka3.mss.edus.si/registriweb/ZavodiPodrobno.aspx>

Google maps: <https://www.google.si/maps?source=tldsi&hl=sl>

Občinski prostorski načrt MOL (Uradni list RS, št. 78/10)

Portal Prominfo: <https://prominfo.projekti.si/web/>

Portal vzgoje in izobraževanja: <http://gismol.gisportal.si/javno/>

Shema linij mestnega javnega prometa;

Vir: [http://www.lpp.si/sites/default/files/lpp\\_si/stran/datoteke/shema\\_dnevnih\\_linij\\_feb\\_2016.pdf](http://www.lpp.si/sites/default/files/lpp_si/stran/datoteke/shema_dnevnih_linij_feb_2016.pdf)

Urbinfo - Javni informacijski sistem prostorskih podatkov Mestne občine Ljubljana.

<https://urbinfo.ljubljana.si/web/profile.aspx?id=Urbinfo2022@Ljubljana>

Strokovna podlaga Šmartinska partnership Ljubljana, masterpla, izdelane marca 2009, avtorji Hosoya Schaefer Architects in partnerji