

III.8 OBRAZLOŽITEV IN UTEMELJITEV OPPN

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

1.1 Obstoječe stanje

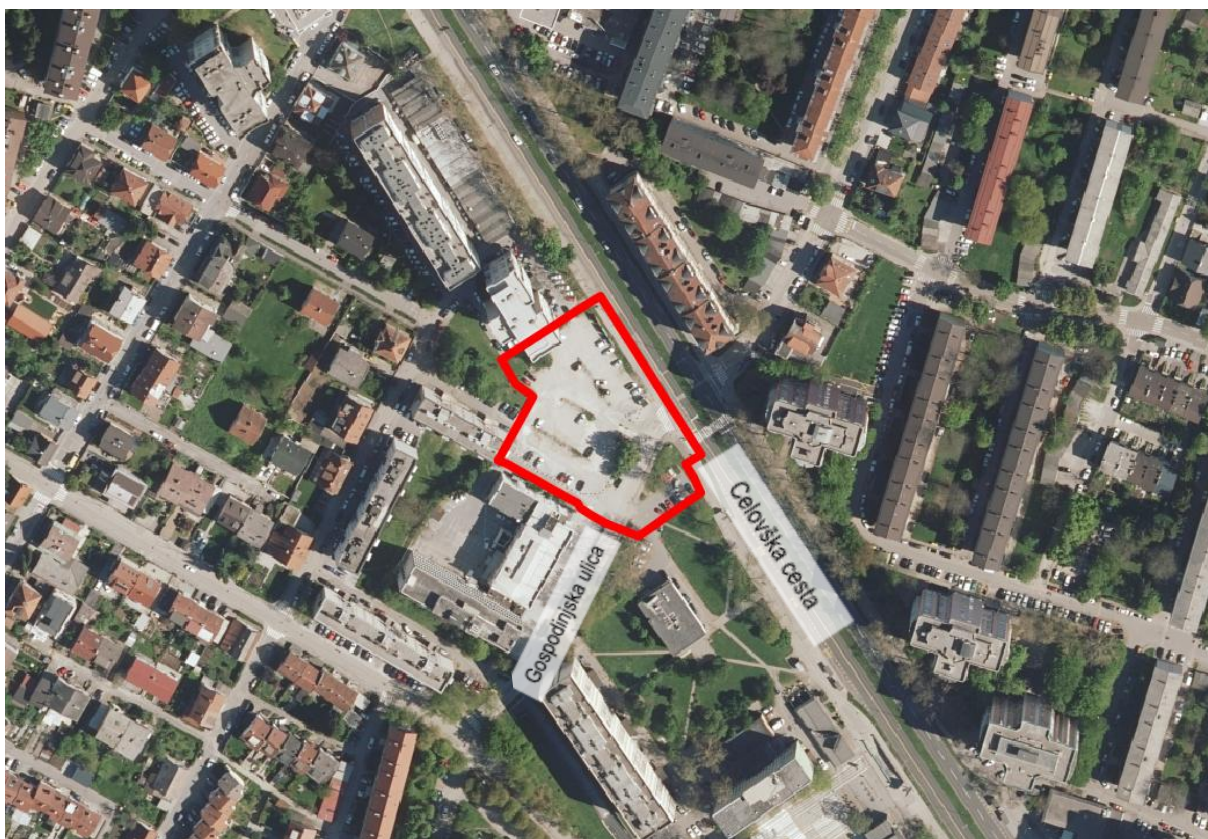
Obravnavano območje se nahaja v Mestni občini Ljubljana, v Četrtni skupnosti Šiška. Območje OPPN se nahaja na zahodni strani križišča Celovške ceste in Gospodinjske ulice. Na severni strani območje meji na večstanovanjsko stolpnico ob Celovski cesti, na vzhodni strani na Celovško cesto, na jugovzhodni strani na park, na jugozahodni strani na poslovno stavbo Kmetijsko gozdarske zbornice Slovenije in na zahodni strani na stanovanjski blok ob Scopolijevi ulici.

V območju OPPN se na severozahodni in jugovzhodni strani Gospodinjske ulice nahajajo parkirne površine. Na jugozahodnem robu območja se nahaja dovozna cesta, ki zagotavlja tudi dostop do objektov v enoti urejanja prostora (v nadaljnjem besedilu: EUP) ŠI-159.

Teren je raven.

Območje OPPN je komunalno opremljeno.

Območje OPPN je za motorna vozila, kolesarje in pešce dostopno po Celovski cesti in Gospodinjski ulici. Peš dostop do območja je tudi preko parka v EUP ŠI-391 in preko funkcionalnih površin blokov v EUP ŠI-169 in EUP ŠI-26.



Slika 1: Območje OPPN – prikaz v aerofoto posnetku (vir: <https://egp.gu.gov.si/egp/>, april 2024)

1.2 Predvideno stanje

V območju OPPN, ki meri 4.875 m², je načrtovana gradnja stanovanjsko-poslovne stavbe s kletjo, s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo. Načrtovano stavbo sestavljajo pritlični podstavek, stolpnica z oznako A1, stolpič z oznako A2 in skupen podzemni del. Stavba ima podzemno garažo v treh kletnih etažah do katere je dostop zagotovljen preko uvozne / izvozne klančine na jugozahodni strani stavbe. V območju OPPN so poleg stanovanj načrtovani tudi drugi spremljajoči programi.

Objekt je v prostor umeščen v prostorski enoti (v nadaljnjem besedilu: PE) 1. V PE2 so načrtovane javne prometne površine: rekonstrukcija Gospodinjske ulice na odseku vzdolž območja OPPN, rekonstrukcija parkirišča na južni strani Gospodinjske ulice ter ob Celovski cesti površine za pešce in kolesarje in zeleni pas z drevoredom.

1.3 Strokovne podlage

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

- Geodetski načrt, Gekom plus d.o.o., št. GEK-41/2022, februar 2024
- Geotehnično poročilo, SLP d.o.o. Ljubljana, IDZ, št. GEO065-01-2022 STOLPNICA C-TOWER ŠIŠKA, april 2023
- Strokovna ocena obremenitve s hrupom, Epi Spektrum d.o.o., št. 2022-022 SPO HRU, maj 2023
- Prestavitev in rekonstrukcija vodovoda in kanalizacije v dveh fazah na območju Gospodinjske ulice zaradi gradnje objekta v OPPN 117: Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska, JP VODOVOD KANALIZACIJA SNAGA d.o.o., št. 2941V, 3553K, april 2024
- Idejna rešitev EE napajanje za OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska – del, Elektro Ljubljana d.d., IDR, št. 5/24, oktober 2024
- Idejni projekt elektronskih komunikacij, Espin d.o.o., IDP, št. E-332/24, oktober 2024
- Preveritev osončenosti za OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska – del, CG42 Urh Vidmar s.p., št. 2024/8, november 2024
- Strokovna podlaga – Koncept požarne varnosti za potrebe OPPN 117, Moland+, d.o.o., IDP, št. SM-6-65.24, november 2024
- Mobilnostni načrt za OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska – del, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., št. UP 22-005-MN, december 2024
- Prometna ureditev Ureditve dela »Gospodinjske ulice, LK-215705«, v območju OPPN: 117 – Poslovna stavba – Križišče Celovška-Gospodinjska – del, IDZ, K Projekt L d.o.o., št. U10/2320-24, januar 2025
- Cestna razsvetljava javnih prometnih površin v sklopu občinskega podrobnega prostorskega načrta 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska – del, Javna razsvetljava d.d., IDR, št. 02-30-3185/3255, februar 2025

Za območje OPPN je bil v skladu z usmeritvami OPN MOL ID izveden urbanistični natečaj. Zmagovalno rešitev natečaja je pripravil projektivni biro Arhitektura MJ d.o.o., Koblarjeva ulica 7A, 1000 Ljubljana.

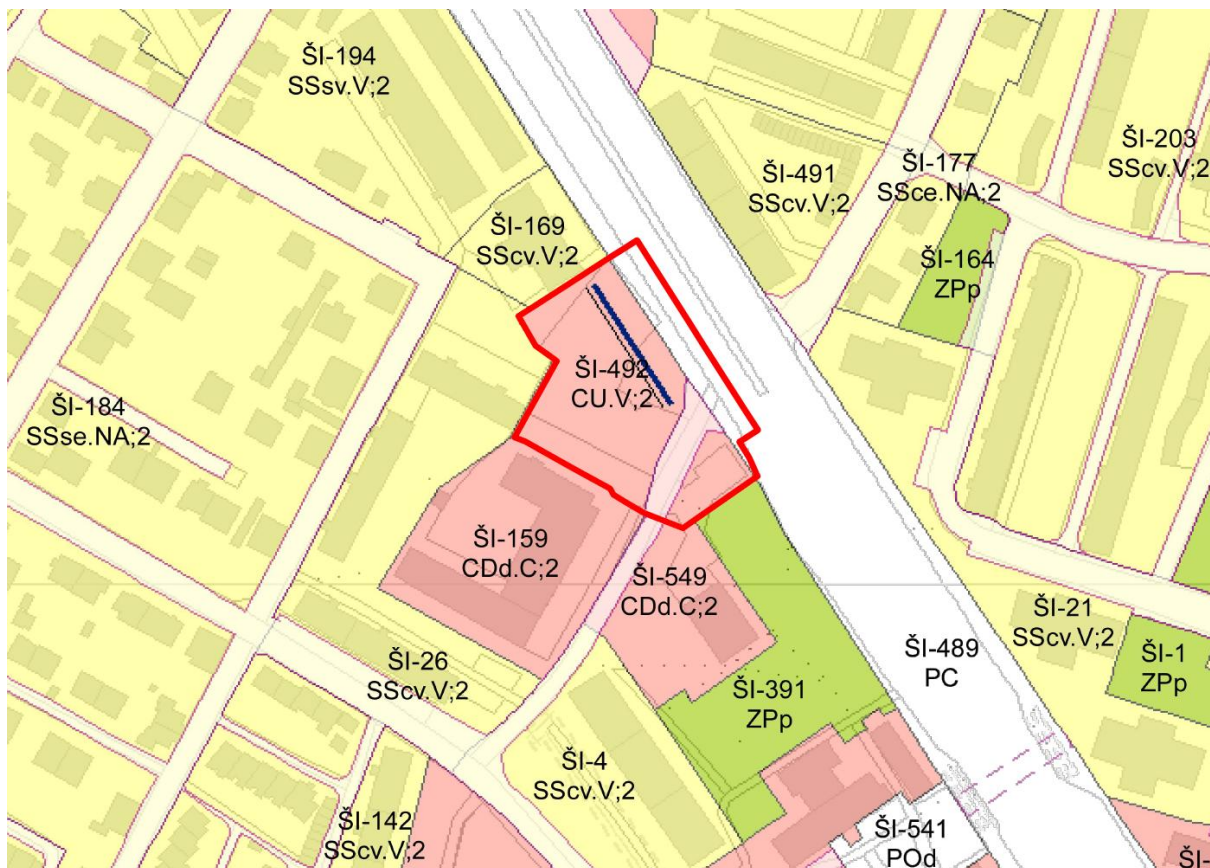
Pred pričetkom izdelave OPPN so bile izdelane strokovne podlage za območje OPPN 117 poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska (UP 22-005-SP, julij 2022), ki vključujejo:

- Prikaz stanja prostora,
- Izvleček iz nadrejenega izvedbenega prostorskega akta,
- Skladnost investicijske namere z OPN MOL ID,
- Obstoječa gradiva v zvezi z območjem OPPN,
- Splošne smernice,
- Analize ter vplivi in povezave s sosednjimi območji,
- Pregled obstoječih investicijskih priložnosti in
- Elaborat lastništva.

1.4 Veljavna urbanistična dokumentacija

Odlok o OPN MOL SD (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18);

Odlok o OPN MOL ID (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 - DPN, 22/11 - popr., 43/11 - ZKZ-C, 53/12 - obv. razl., 9/13, 23/13 - popr., 72/13 - DPN, 71/14 - popr., 92/14 - DPN, 17/15 - DPN, 50/15 - DPN, 88/15 - DPN, 95/15, 38/16 - avtentična razlaga, 63/16, 12/17 - popr., 12/18 – DPN, 42/18, 78/19 – DPN in 59/22).



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

Območje OPPN obsega dele EUP ŠI-492, EUP ŠI-549 in EUP ŠI-489. EUP ŠI-492 je z OPN MOL ID namenjena osrednjim območjem centralnih dejavnosti. EUP ŠI-549 je z OPN MOL ID namenjena območjem centralnih dejavnosti brez stanovanj. EUP ŠI-489 je z OPN MOL ID namenjena površinam pomembnejših cest.

Po določilih OPN MOL ID je za EUP ŠI-492 določena priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta 117 poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska. Območje OPPN se je v fazi osnutka, zaradi ureditve območja Gospodinjske ulice in javnih parkirišč, razširilo še na del EUP ŠI-549 in del EUP ŠI-489. Območje OPPN zajema le del EUP ŠI-492, saj so deli zemljišč s parc. št. 641/2, 648/8, 647/1, 647/7 in 647/6 na zahodni in jugozahodni strani del funkcionalnih zemljišč sosednjih objektov in zato v območje OPPN niso zajeti.

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

1.5.1 Varstvo voda

Na podlagi Uredbe o območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkih kloriranih ogljikovodikov (Ur. list RS, št. 102/03, 41/04 - ZVO-1, 120/04, 7/06) območje OPPN spada pod ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja. Na podlagi Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja (Ur. list RS, št. 43/15, 181/21) za območje OPPN velja režim 3A, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom.

1.5.2 Podzemne vode

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

1.5.3 Potresno nevarna območja

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

1.5.4 Varovanje pred hrupom

Za območje je določena III. stopnja varstva pred hrupom. Na večjem delu območja OPPN je ugotovljeno možno preseganje vrednosti hrupa za III. stopnjo.

1.5.5 Obramba in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Glede potrebe obrambe manjši del na jugovzhodni strani območja OPPN spada pod območje omejene in nadzorovane rabe prostora in sicer pod širše varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe. Dostopni čas gasilskih vozil do območja je 10 minut.

1.5.6 Druga varovana območja

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

2. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA

2.1 Območje OPPN

2.1.1 Obseg

Območje OPPN obsega dele EUP ŠI-492, EUP ŠI-549 in EUP ŠI-489.

Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami 643, 644/5, 645/2, 645/1, 656/127, 656/128, 1873/16, 656/94, 656/4 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 640/2, 640/5, 644/10, 647/2, 656/93, 656/3, 1873/18, vse v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška.

Površina območja OPPN znaša 4. 875 m².

Območje OPPN zajema zemljišče, namenjeno gradnji stanovanjsko-poslovne stavbe s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo ter zemljišča, namenjena gradnji javnih prometnih površin.

Skladno z OPN MOL ID je določeno, da območje OPPN 117 zajema EUP ŠI-492. Območje predmetnega OPPN zajema del EUP ŠI-492, brez delov zemljišč s parc. št. 641/2, 648/8, 647/1, 647/7 in 647/6 v k.o. 1739 Zgornja Šiška. Deli zemljišč, ki so izvzeti iz območja OPPN, so v naravi ozki pasovi zemljišč na zahodni in jugozahodni strani, ki pripadajo funkcionalnim površinam sosednjih stavb, kjer se ohranja obstoječa raba. Skladno s četrtem odstavkom 93. člena OPN MOL ID se OPPN lahko izdela tudi samo za del območja, predvidenega za urejanje z OPPN, če se za celotno območje OPPN predhodno izdelajo strokovne podlage, s katerimi se določijo vsi potrebni vhodni podatki z vidika urbanističnega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč v OPPN. Potrebni vhodni podatki z vidika urbanističnega načrtovanja in opremljanja stavbnih zemljišč za celotno območje OPPN so določeni v Strokovnih podlagah za območje OPPN 117 Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., št. UP 22-005-SP, julij 2022, ter z izbrano natečajno rešitvijo, ki je prav tako obravnavala celotno območje OPPN.

Poleg dela EUP ŠI-492 območje OPPN zajema tudi dela EUP ŠI-549 in EUP ŠI-489. To so javne prometne površine na severovzhodni in jugovzhodni strani EUP ŠI-492, ki se urejajo oziroma rekonstruirajo sočasno z načrtovano gradnjo. Razširitev območja OPPN na dela EUP ŠI-549 in EUP ŠI-489 je skladna z drugim odstavkom 92. člena OPN MOL ID, ki določa, da se območje OPPN, ki je določeno z OPN MOL ID, v postopku njegove priprave lahko spremeni in prilagodi podrobnim programskim zahtevam ter razmeram na terenu.

Za EUP ŠI-489 je predvideno urejanje z OPPN 29, do sprejetja OPPN 29 pa so na območju dopustni posegi iz 95. člena OPN MOL ID, med drugim tudi 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. Z OPPN se v EUP ŠI-489 ohranjajo javne prometne površine, namenjene širitvi Celovške ceste, na katerih so do izvedbe končnega profila Celovške ceste oziroma do sprejetja OPPN 29 načrtovane javne ozelenjene površine za pešce in kolesarje z drevoredom. Načrtovane ureditve ne bodo ovirale kasnejše izvedbe končnega profila Celovške ceste oziroma do sprejetja OPPN 29.

2.1.2 Meja območja OPPN

Meja območja OPPN na severozahodni strani poteka od točke O01 do točke O05 po meji EUP ŠI-492 in se v njenem podaljšku preko EUP ŠI-489 nadaljuje do roba vozišča Celovške ceste oziroma točke O07. Na vzhodni strani meja sledi robu vozišča Celovške ceste, kjer se na južni strani križišča z Gospodinjsko ulico v točki O11 zalomi v smeri proti jugozahodu do zemljišča s parc. številko 656/4. Od tu dalje poteka meja po vzhodni in južni parcelni meji zemljišča s parc. št. 656/4 in se nadaljuje v smeri proti jugozahodu po meji zemljišča s parcelno številko 656/3 do točke O18. Od točke O18 se meja nadaljuje v smeri proti zahodu do južnega vogala EUP ŠI-492 oziroma točke O20. Meja območja OPPN na jugozahodni strani poteka od točke O20 do točke O25 po meji EUP ŠI-492. Od tu dalje se nadaljuje po južni in zahodni meji zemljišča s parc. št. 647/2 do

severozahodnega vogala zemljišča s parc. št. 641/2 oziroma do točke O35. Tu se meja zasuka proti severozahodu in sledi meji EUP ŠI-491 do izhodiščne točke T1.

Meja območja OPPN je določena v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN«, 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN« in 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

2.1.3 Prostorske enote

Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti. Prostorska enota PE1 je namenjena gradnji stanovanjsko-poslovne stavbe s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo. Prostorska enota PE2 je namenjena gradnji javnih prometnih površin.

Prostorske enote so določene v grafičnih načrtih št. 3.1 »Katastrski načrt s prikazom meje območja OPPN«, 3.2 »Geodetski načrt s prikazom meje območja OPPN« in 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

3. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJI OBMOČJI

3.1 Vplivi in povezave s sosednjimi območji

Območje OPPN je prometno navezano na lokalno krajevno cesto Gospodinjsko ulico in lokalno glavno cesto Celovško cesto. Dovoz do območja je treba urediti z Gospodinjske ulice. Preko območja OPPN je na južni strani zagotovljen dostop za motorna vozila do stavb na naslovih Gospodinjska ulica 6 in Gospodinjska ulica 8.

Najbližji postajališči javnega potniškega prometa sta vzdolž Celovške ceste v oddaljenosti 85 m in 230 m od območja OPPN.

Najbližje postajališče sistema izposoje koles je vzdolž Celovške ceste v oddaljenosti 200 m od območja OPPN. Najbližje postajališče sistema izposoje avtomobilov je vzdolž Derčeve ulice v oddaljenosti 270 m od območja OPPN.

V stavbi so poleg stanovanj načrtovane poslovne, oskrbne in trgovske dejavnosti, ki bodo dopolnile ponudbo širšega območja ob Celovski cesti.

Do igrišča na severozahodni strani območja morata biti zagotovljena nemotena dostop in uporaba za stanovalce stavbe na naslovu Celovška cesta 143.

Območje OPPN se skladno z OPN MOL ID nahaja na območju podzemnih voda – območje B »Visoka savska terasa«, kjer je gradnja pod nivojem terena dopustna le, če se z geološko geomehanskim elaboratom dokaže, da taka gradnja ne bo imela negativnih vplivov na okolje in na sosednja območja in objekte. Na podlagi izdelanega elaborata Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja, SLP d.o.o., IDZ, št. GEO065-01-2022 stolpnica C-Tower Šiška, april 2023, so z OPPN določeni ukrepi za preprečitev negativnih vplivov na geološko geomehanske razmere za sosednja območja in objekte zaradi posegov v območju OPPN.

Na območju OPPN velja III. stopnja varstva pred hrupom, večji del območja pa se nahaja v območju možnega preseganja dopustnih vrednosti za III. stopnjo varstva pred hrupom zaradi vpliva prometa na Celovski cesti. Na podlagi elaborata Strokovna ocena obremenitve s hrupom med gradnjo in obratovanjem, strokovna podlaga za občinski podrobni prostorski načrt 117 poslovna stavba – križišče Celovška-Gospodinjska (EUP ŠI-492), Epi spektrum d.o.o., št. 2022-022 SPO-HRU, maj 2023, so z OPPN načrtovani ukrepi za zagotavljanje zaščite načrtovanih stavb pred hrupom ter ukrepi za zagotavljanje zaščite okoliških stavb pred prekomernim hrupom zaradi načrtovane gradnje.

Po Celovski cesti in Gospodinjski ulici ter preko območja OPPN poteka obstoječa okoljska, energetska in elektronska komunikacijska infrastruktura, ki jo je treba zaradi nameravane prostorske ureditve v območju OPPN prestaviti in dograditi. Izven območja OPPN je načrtovana navezava načrtovane transformatorske postaje v območju OPPN na obstoječe elektroenergetsko omrežje od transformatorskih postaj TP0477 Sternenova in TP0399 Gospodinjska 8.

V širšem območju se nahaja obstoječa družbena infrastruktura. V radiju oddaljenosti približno 380 m severozahodno od območja OPPN je obstoječi Vrtec H.C. Andersena, enota Lastovica. V radiju oddaljenosti približno 340 m severozahodno od območja OPPN je obstoječi Vrtec H.C. Andersena, enota Krtek. V radiju oddaljenosti približno 280 m severno od območja OPPN je obstoječi Vrtec Najdihojca. V radiju oddaljenosti približno 340 m severovzhodno od območja OPPN je obstoječi Vrtec Najdihojca, lokacija Kebetova. V radiju oddaljenosti približno 400 m severovzhodno od območja OPPN je obstoječi Vrtec Najdihojca, enota Palček. V radiju oddaljenosti približno 360 m severno od območja OPPN je obstoječa Osnovna šola Hinka Smrekarja Ljubljana. V radiju oddaljenosti približno 330 m južno od območja OPPN je obstoječa Osnovna šola Riharda Jakopiča Ljubljana za katero je načrtovana krepitev in širitev. Južno od območja OPPN se v oddaljenosti približno 240 m nahaja Zdravstveni dom Šiška. Jugovzhodno od območja OPPN se v oddaljenosti približno 260 m nahaja trgovina. Na južni stran Gospodinjske ulice sta v neposredni bližini območja OPPN pošta in javni park. Na severni strani parka, ob južni meji območja OPPN, je treba, kot del komunalnega opremljanja zemljišč, krajinsko ureditev prilagoditi načrtovanim ureditvam v območju OPPN ter zasaditi najmanj tri odrasla drevesa. Jugovzhodno od območja OPPN se v oddaljenosti približno 200 m pri stavbah na naslovih Celovška cesta 106 in 108 nahaja javni park z otroškimi igriščem.

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

4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

4.1 Urbanistična strokovna rešitev

Urbanistična zasnova za območje OPPN je bila pridobljena z Javnim, projektnim, enostopenjskim natečajem za izbiro strokovno najprimernejše rešitve za Stanovanjsko poslovni objekt C-Tower na Celovski v Ljubljani, ki ga je organiziral ZAPS v letu 2023. Na natečaju sta bili podeljeni dve enakovredni prvi nagradi:

skupini avtorjev: prof. mag. Tomaž Krušec, univ. dipl. inž. arh., Lena Krušec, univ. dipl. inž. arh., Kristjan Nemec, mag. inž. arh., Lenart Piano, mag. inž. arh. in Timotej Resnik, mag. inž. arh. (v nadaljnjem besedilu: avtorska skupina Ark arhitektura Krušec d. o. o.), ter

skupini avtorjev: Miloš Jeftič, univ. dipl. inž. arh., Matic Čerin, mag. inž. arh., Matej Tili, mag. inž. arh., Tjaša Tušar, mag. inž. arh., Bojan Fratina, mag. inž. arh., Jaka Černigoj, mag. inž. arh., Luka Čalasan Dorn, mag. inž. arh. in Erika Rus, mag. inž. arh. (v nadaljnjem besedilu: Arhitektura MJ d. o. o.).

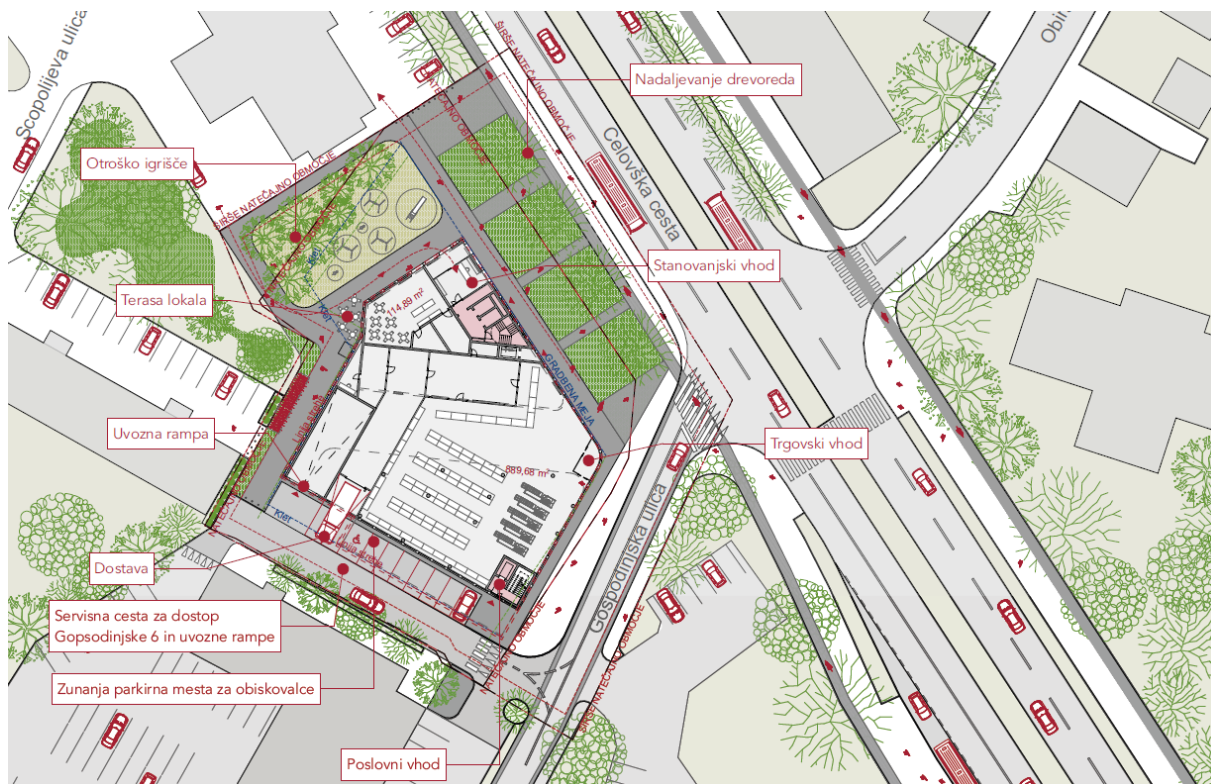


Slika 3: Zmagovalna rešitev avtorske skupine Ark arhitektura Krušec d. o. o. (vir: <https://zaps.si/natecaji/stanovanjsko-poslovni-objekt-c-tower-na-celovski-v-ljubljani/>.)



Slika 4: Zmagovalna rešitev avtorske skupine Arhitektura MJ d. o. o. (vir: <https://zaps.si/natecaji/stanovanjsko-poslovni-objekt-c-tower-na-celovski-v-ljubljani/>.)

Obe prvonagrajeni rešitvi sta bili na podlagi priporočil komisije in dodatnih usmeritev investitorja dopolnjeni. Kot končna rešitev za realizacijo projekta je bila izbrana rešitev, ki jo je izdelalo podjetje Arhitektura MJ d. o. o.



Slika 5: Izbrana rešitev javnega urbanističnega natečaja za območje OPPN – tloris pritičja (vir: Arhitektura MJ d.o.o.)



Slika 6: Izbrana rešitev javnega urbanističnega natečaja za območje OPPN – vizualizacija (vir: Arhitektura MJ d.o.o.)

Izbrana natečajna rešitev je bila na podlagi priporočil strokovnih služb MOL v fazi priprave OPPN še nekoliko dopolnjena in prilagojena. Urbanistična strokovna podlaga za pripravo OPPN je idejna rešitev biroja Arhitektura MJ d.o.o.



Slika 7: Prilagoditev volumna izbrane natečajne rešitve v fazi osnutka OPPN – vizualizacija (vir: Arhitektura MJ d.o.o.)

4.2 Opis rešitev načrtovanih objektov in površin

4.2.1 Dopustni objekti in dejavnosti

V območju je načrtovana gradnja stanovanjsko-poslovne stavbe s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo.

Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti:

- PE1 – površine, namenjene gradnji stanovanjsko-poslovne stavbe, s pripadajočo zunanjo in prometno ureditvijo,
- PE2 – površine, namenjene gradnji javnih prometnih površin.

Prostorska enota PE1 se nahaja v EUP ŠI-492, ki je z OPN MOL ID namenjena osrednjim območjem centralnih dejavnosti - CU. Skladno z določbami 97. člena OPN MOL ID je v načrtovani stavbi do 70 % BTP nad terenom dopustno nameniti stanovanjem, ostale površine pa morajo biti namenjene nestanovanjskim programom. Glede na zagotovljene odmike od sosednjih stavb je stanovanja dopustno umeščati le v stolpnico A1. Stanovanja so v stolpnici A1 dopustna le v etažah nad pritličjem skladno z 11. členom OPN MOL ID, ki določa, da morajo biti pri večstanovanjskih stavbah ob lokalnih zbirnih cestah (LZ) ali cestah višje kategorije in drugih javnih površinah, kot so trgi in parki, deli pritličja, ki mejijo nanje (razen v območjih tipa NV), v javni rabi. V načrtovani stavbi so dopustni nestanovanjski programi iz nabora dejavnosti, ki so skladno z 11. členom OPN MOL ID dopustni za namensko rabo CU. Poleg stanovanj so v načrtovani stavbi dopustni še:

- 12112 Gostilne, restavracije in točilnice;
- 12111 Hotelske in podobne stavbe za kratkotrajno nastanitev;
- 12201 Stavbe javne uprave;
- 12202 Stavbe bank, pošt, zavarovalnic;
- 12203 Druge poslovne stavbe;
- 12204 Konferenčne in kongresne stavbe;
- 12301 Trgovske stavbe (tudi nepokrite tržnice), dopustne le v pritličju;
- 12304 Stavbe za storitvene dejavnosti, razen avtomehanične delavnice;
- 12610 Stavbe za kulturo in razvedrilo;
- 12620 Muzeji, arhivi in knjižnice;
- 12630 Stavbe za izobraževanje in znanstvenoraziskovalno delo, samo stavbe za neinstitucionalno izobraževanje;
- 12640 Stavbe za zdravstveno oskrbo, samo zdravstvene posvetovalnice in ambulate;
- 12650 Stavbe za šport: samo stavbe za šport, pretežno namenjene razvedrilu: telovadnice, centri za fitnes, jogo in aerobiko ipd., brez prostorov za gledalce;
- 12721 Stavbe za opravljanje verskih obredov;
- 24110 Športna igrišča, samo igrišča za športe na prostem;
- 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni deli javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine;
- 12420 Garažne stavbe: samo garaže pod terenom in kolesarnice, dopustne le v etažah v pritličju in pod terenom;
- v etažah pod terenom so dopustne shrambe za potrebe stanovanj, tehnični prostori in spremljajoči prostori za potrebe osnovne dejavnosti objekta;

V 9. členu OPPN je določen nabor dejavnosti in določilo, da je dopusten do 70 % BTP stavbe nameniti stanovanjskim površinam. Pri izračunu deleža stanovanj se ne upoštevajo BTP kleti, ki so namenjene servisnim prostorom objekta (garaže, kolesarnice in prostori za inštalacije).

V prostorski enoti PE2, ki je namenjena urejanju javnih prometnih površin, so dopustne:

- 21121 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste: samo lokalne ceste in javne poti.
- Parkišče, ki je načrtovano v vzhodnem delu prostorske enote PE2, je dopustno na podlagi četrtega odstavka 9. člena OPPN, ki določa posege, ki jih je dopustno izvesti na celotnem območju OPPN.

Na celotnem območju OPPN so dopustni:

1. komunalni objekti, vodi in naprave:

- za oskrbo s pitno in požarno vodo,
- za odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode,
- za distribucijo zemeljskega plina,
- za daljinsko ogrevanje in hlajenje,
- za javno razsvetljavo in semaforizacijo,
- za distribucijo električne energije napetostnega nivoja do vključno 20 kV,
- za zagotavljanje elektronskih komunikacij. Znotraj območja, ki ga omejuje avtocestni obroč, ni dopustna izvedba elektronskih komunikacijskih vodov v nadzemni izvedbi,
- zbiralnice ločenih frakcij odpadkov,
- objekti, vodi in naprave okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture,

2. avtobusna postajališča s potrebnimi ureditvami, samo ob Celovski cesti

3. parkirne površine za osebna motorna vozila,

4. pločniki, kolesarske steze, kolesarske poti, pešpoti, dostopne ceste do objektov,
5. dostopi za funkcionalno ovirane osebe,
6. parkovne površine, drevoredi, posamezna drevesa, površine za pešce, trgi, otroška igrišča, urbana oprema in biotopi,
7. ograje, ki so dopustne samo za zagotavljanje varnosti in za potrebe gibalno oviranih (ob stopniščih, klančinah, terasah in podobnih dvignjenih površinah) ter za zaščito otroškega igrišča pred hrupom,
8. oporni zidovi,
9. objekti za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z objekti za varstvo pred škodljivim delovanjem voda, zaklonišči in objekti za zaščito, reševanje in pomoč ter evakuacijske (požarne) stopnice izven objektov, ki so višji od 14,00 m,
10. naprave za potrebe raziskovalne in študijske dejavnosti (meritve, zbiranje podatkov), opazovalnice,
11. spominska, umetniška in podobna obeležja.

4.2.2 Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve

V prostorski enoti PE1 je načrtovana nova stavba, ki jo sestavljajo pritlični podstavek, stolpnica z oznako A1, stolpič z oznako A2 in podzemni del. Volumen stavbe je oblikovan tako, da je dosežena čim večja izraba prostora ob upoštevanju urbanističnih parametrov, ki izhajajo iz določil OPN MOL ID. Načrtovana stavba se na vzhodni strani naslanja na gradbeno mejo, določeno z OPN MOL ID. Na severozahodni strani je od stavbe Celovška 143 oddaljena najmanj 20 m, kot je z določili OPN MOL ID zahtevan minimalni odmik z urbanističnimi pogoji za urejanje EUP ŠI-492. Na jugozahodni strani je načrtovana stavba odmaknjena 10,20 m od stavbe Gospodinjska 6. Odmik, ki znaša polovico višine 20,40 m je skladen z 21. odstavkom 24. člena OPN MOL ID, ki določa, odmike med fasadami stavb in delov stavb tipa V. Ostali odmiki stavbe in delov stavbe od sosednjih zemljišč so določeni tako, da omogočajo varno uporabo in vzdrževanje stavbe.

Stolpnica A1 je umeščena na severni strani pritličnega podstavka. Tloris stolpnice je nepravilni štirikotnik, stolpnica ima kompakten volumen. Na južni strani pritličnega podstavka je stolpič A2 v obliki prizme z ravno streho nad najvišjo etažo in poševno streho, ki se spušča v smeri proti stolpnici. Členitev volumna je v večji meri pogojena z zagotavljanjem osončenja sosednjih stavb. Že v razpisnem gradivu za natečaj je bil določen največji dopustni volumen stolpnice A1, ki ne povzroča prekomernega vpliva na osončenje sosednjih stavb. Nižji stolpič A2 na južni strani je oblikovan in odmaknjen od stolpnice A1 tako, da je zagotovljeno osončenje sosednjih stavb na naslovih Scopolijeva ulica 1 in 3. Na jugozahodni strani etaže stolpiča A2 previsevajo čez pritlični podstavek. Glavni vhod v stanovanjski del stavbe je na severnem vogalu, vhoda za nestanovanjski program pa sta na vzhodnem in južnem vogalu stavbe. Na jugozahodni strani načrtovane stavbe je dovozna cesta z enostransko površino za pešce, ki se priključuje na Gospodinjsko ulico. Preko dovozne ceste je zagotovljen dostop do uvožno-izvozne klančine na zahodni strani stavbe, ki napaja kletne etaže, hkrati pa cesta zagotavlja tudi dostop do sosednjih stavb na naslovih Gospodinjska ulica 6 in Gospodinjska ulica 8. Parkirišča na terenu so dopustna le na površini med dovozno cesto in načrtovano stavbo. Večji del odprtih bivalnih površin za stanovanja in zelenih površin za nestanovanjski del objekta je načrtovan na terenu v severnem delu območja, preostali del pa na strehi stavbe. Tlakovane in zelene površine parterja se na severovzhodni strani navezujejo na obcestni prostor Celovške ceste. Prostor za druženje in počitek stanovalcev je načrtovan na zahodni, severozahodni in severovzhodni strani objekta. Otroško igrišče je načrtovano na severozahodni strani objekta, kot enotno urejena površina, ki delno sega na gradbeno parcelo načrtovane stavbe, delno pa na funkcionalne površine stavbe Celovška cesta 143. Namenjeno je skupni uporabi obeh stavb. Zelene površine na raščenem terenu so zagotovljene ob Celovski cesti, Gospodinjski ulici ter na zahodni in severozahodni strani objekta.

V prostorski enoti PE2 je parcela C1 namenjena ureditvi Gospodinjske ulice, parcela C3 pa širitvi Celovške ceste. Za ureditev končnega profila Celovške ceste je z OPN MOL ID predvidena izdelava OPPN 29. Do ureditve končnega profila Celovške ceste pa je treba v območju OPPN na parceli C3, ki zajema površine med obstoječim voziščem Celovške ceste in gradbeno parcelo načrtovane stavbe, urediti ozelenjeno površino za pešce in kolesarje z drevoredom. Drevored predstavlja nadaljevanje obstoječe drevoredne zasaditve severno od območja OPPN, zahteva za ureditev drevoreda pa izhaja tudi iz OPN MOL ID, karta 3.2 »Prikaz območij enot urejanja prostora in prostorskih izvedbenih pogojev – regulacijski elementi, javne površine in oglaševanje«.

Na parceli C2 je načrtovana preureditev parkirišča ob Gospodinjski ulici, na preostalem delu parcele pa parkovna ureditev. Obstoječa parkirna mesta so poddimenzionirana, s preureditvijo parkirišča se bodo razmere za parkiranje izboljšale. Preko preurejenega parkirišča je treba zagotoviti varno peš povezavo med površino za pešce ob Gospodinjski ulici in pešpotjo v parku, južno od območja OPPN. Dostop do parkirišča mora biti omejen z zapornico.

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

Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe«, 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«, 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 1. kletne etaže«, 4.4 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 2. kletne etaže«, 4.5 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 3. kletne etaže« ter 4.6 »Značilni prerezi in pogledi«

4.3 Pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov

OPPN ne razvršča objektov glede na zahtevnost. Na območju OPPN je dopustna gradnja enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so določeni opisno v skladu z določili odloka. Vrste objektov, ki so dopustni v območju OPPN, ter pogoji za njihovo umestitev, gradnjo in oblikovanje so z OPPN določeni opisno. Za stavbe, ki se skladno s predpisom o razvrščanju objektov klasificirajo kot enostavni ali nezahtevni objekti, 11. člen OPPN določa pogoje glede odmikov od sosednjih zemljišč, ki jih je treba upoštevati pri pripravi projektne dokumentacije. Odmiki so določeni skladno s 23. členom OPN MOL ID.

Nezahtevni in enostavni objekti morajo biti od meje sosednjih parcel odmaknjeni najmanj 1 m. Objekte iz predhodnega odstavka je dopustno postaviti tudi bližje ali na parcelno mejo, če s tem pisno soglašajo lastniki parcel, na katere le-ti mejijo.

Če ni z GM določen manjši odmik, morajo biti nezahtevni in enostavni objekti od javne ceste in druge javne površine odmaknjeni nad terenom in pod njim najmanj 1,5 m. Odmiki iz tega odstavka so lahko manjši, če s tem soglašata organ Mestne uprave Mestne občine Ljubljana, pristojen za promet.

11. člen OPPN določa tudi pogoj glede objektov za oglaševanje za lastne potrebe: dopustno jih je postaviti v prostorski enoti PE1 in morajo biti oblikovno prilagojeni značaju načrtovane stavbe.

4.4 Pogoji za oblikovanje objektov

Z 12. členom odloka so določeni pogoji za oblikovanje objektov v prostorski enoti PE1.

Fasade stavb morajo biti zasnovane sodobno ter grajene iz kakovostnih in trajnih materialov. Barve fasad bodo določene v projektni dokumentaciji, z OPPN je določena le omejitev, ki skladno s 16. členom OPN MOL ID velja za objekte, v katerih so stanovanja: barve fasad ne smejo biti signalnih ali fluorescentnih barv, to je barv, ki so v prostoru izrazito moteče in niso tradicionalne (na primer citronsko rumena, živo zelena, intenzivno vijolična, živo roza, turkizno modra). Prav tako ni dopustna kombinacija signalnih ali fluorescentnih barv med seboj.

Strehe nad pritličjem in nad najvišjima etažama stolpnice in stolpiča morajo biti ravne.. Pod ravne strehe sodijo tudi strehe z blagim naklonom do 7 stopinj. Na strehi nad pritličjem, razen v območju teras stanovanj in poslovnih prostorov, ter na strehi stolpnice, je dopustno urediti odprte bivalne ter zelene površine za stanovalce in druge uporabnike stavbe. Preostali del strehe nad pritličjem in stolpnico ter streha nad najvišjo etažo stolpiča morajo biti urejeni kot zelena streha, razen v območju svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih, za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi. Pri tem je upoštevan pogoj iz 32. člena OPN MOL ID, ki določa, da mora biti pri strehah s površino več kot 400 m² (brez svetlobnikov, strojnic in drugih tehničnih, za delovanje objekta potrebnih inštalacij in naprav na strehi), vsaj 75 % površine strehe urejenih kot zelena streha, vendar ne manj kot 400 m². Streha na severni strani stolpiča A2, na katero so usmerjeni tudi pogledi iz nekaterih stanovanj v stolpnici A1, mora biti ozelenjena in preko nje je treba zagotoviti dostop od strehe nad pritličjem stavbe do strehe nad najvišjo etažo stolpiča A2.

V 12. členu so določeni tudi pogoji glede umeščanja klimatskih in tehničnih naprav, solarnih panelov itd., ki ne smejo biti vizualno moteči in niti ne smejo imeti motečih vplivov (na okoliška stanovanja in prostore, v katerih se zadržujejo ljudje, ter na dele streh, ki so urejeni kot odprte bivalne ter zelene površine, namenjene stanovalcem in drugim uporabnikom stavbe).

V nivoju pritličja so na fasadah stavbe dopustni napisi, izveski in svetlobni napisi za oglaševanje za lastne potrebe. Oblikovani morajo biti kot integralni del fasade in ne smejo segati v preglednostno polje ceste.

Funkcionalno oviranim osebam je treba zagotoviti dostop, vstop in uporabo brez grajenih in komunikacijskih ovir v skladu s predpisi za projektiranje objektov brez grajenih ovir.

Pri zasnovi stavb je treba upoštevati pričakovane podnebne spremembe in v zvezi s tem predvideti ustrezne rešitve (npr. senčenje, zelene fasade). Klet mora biti načrtovana in izvedena tako, da vdor talne vode ter površinske vode z zunanjih površin ob stavbah v kletne prostore ni mogoč.

Fasada mora biti oblikovana tako, da bo preprečen problem bleščanja sonca in akumulacija sončne toplote. Ograje lož in balkonov morajo biti oblikovane enotno.

4.5 Pogoji za oblikovanje zunanjih površin

4.5.1 Povzetek usmeritev iz OPN MOL ID

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

Z OPN MOL ID je za EUP ŠI-492 za stanovanjske stavbe določen faktor odprtih bivalnih površin (v nadaljnjem besedilu: FBP) FBP = 30 %, vendar ne manj kot 15 m² odprtih bivalnih površin na stanovanje. Odprte bivalne površine vključujejo 50 % zelenih površin na raščenem terenu in največ 50 % tlakovanih površin, ki ne služijo kot prometne površine ali komunalne funkcionalne površine. V skladu z 32. členom OPN MOL ID je tlakovanih površin lahko tudi več, če gre za ureditev trga in večnamenske ploščadi, vendar največ 70 % tlakovanih površin in najmanj 30 % zelenih površin na raščenem terenu. V sklopu odprtih bivalnih površin mora biti zagotovljenih na vsako stanovanje najmanj 7,50 m² površin, namenjenih za otroško igrišče in najmanj 5,00 m² površin za rekreacijo in druženje stanovalcev.

V širšem mestnem središču, ob Celovski cesti do Pečnikove ulice in Ulice Jožeta Jame, je v pasu 100,00 m, merjeno od roba regulacijske linije glavne mestne ceste, dopustno zagotoviti do 35 % FBP v večstanovanjskih stavbah in faktor zelenih površin (v nadaljnjem besedilu: FZP) v nestanovanjskih stavbah tudi na delih stavb, ki so urejeni kot skupne odprte zazelenjene terase, pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100,00 m², mora biti urejena kot zelena ureditev, ustrezno zavarovana in namenjena uporabnikom stavbe.

Z OPN MOL ID je za EUP ŠI-492 za nestanovanjske stavbe določen FZP = 20 %.

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

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

Z OPN MOL ID je določeno tudi, da je treba na gradbenih parcelah na raščenem terenu v območjih z namensko rabo CU zasaditi:

- za stanovanjske stavbe: vsaj 25 dreves/ha,
- za nestanovanjske stavbe: vsaj 15 dreves/ha.

4.5.2 Zagotavljanje FBP in FZP ter dreves z OPPN

Območje za izračun FBP in FZP

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

Del EUP ŠI-492, ki se nahaja v območju OPPN, zajema naslednje parcele:

- P1: gradbena parcela stavbe,
- P2: gradbena parcela namenjena ureditvi dela otroškega igrišča,
- del parcele C1: parcela javne ceste Gospodinske ulice.

Pri izračunu FBP in FZP se upoštevata parceli P1 in P2. Del parcele C1 se pri izračunu ne upošteva, saj gre za površino Gospodinske ulice, ki je z OPN MOL ID določena kot občinska cesta tipa LK.

Pri pripravi OPPN je upoštevano, da morata biti faktorja FBP in FZP, določena za EUP ŠI-492, za potrebe načrtovane stavbe v celoti dosežena na gradbeni parceli P1. Pri izračunu FBP in FZP je upoštevana celotna površina gradbene parcele P1, vključno z interno dovozno cesto. Dovozna cesta ni kategorizirana kot državna ali občinska cesta ter je pri izračunu upoštevana kot prometna ali komunalna funkcionalna površina.

Gradbena parcela P2 je namenjena ureditvi dela otroškega igrišča za stanovalce stanovanjske stavbe Celovška cesta 143, zato se na njej zagotavljajo odprte bivalne površine ob upoštevanju faktorja FBP, medtem ko faktor FZP za to parcelo ni relevanten.

Območje za izračun FBP in FZP zajema naslednje površine:

Oznaka parcele	Namembnost parcele	Površina parcele (m ²)	Upoštevan faktor
P1	Gradbena parcela načrtovane stavbe	2.909	FBP, FZP
P2	Gradbena parcela namenjena ureditvi dela otroškega igrišča	149	FBP
Skupaj			FBP

S tem ko je na obeh gradbenih parcelah P1 in P2 dosežen zahtevani FBP, je dosežen tudi ustrezen FBP, preračunano na celoten del EUP ŠI-492, ki se nahaja v območju OPPN, brez upoštevanja površine Gospodinske ulice, ki je z OPN MOL ID določena kot občinska cesta tipa LK.

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

V območju OPPN je načrtovana stavba z dopustnimi mešanimi dejavnostmi, pri čemer je delež stanovanjskih površin lahko največ 70 % BTP. Skladno z normativi OPN MOL ID je v območju OPPN treba zagotoviti zadostne odprte bivalne površine za stanovanja in zelene površine za nestanovanjske programe. V objektu, v katerem so poleg stanovanj tudi nestanovanjske dejavnosti, se, skladno s 32. členom OPN MOL ID, pri izračunu zelenih površin upošteva seštevki deležev FBP stanovanjskih in FZP ostalih površin.

Zagotavljanje FBP za stanovanja na parceli P1

Odprte bivalne površine za stanovanja se zagotavljajo glede na površino parcele ali glede na število stanovanj, pri čemer se, skladno z 32. členom OPN MOL ID, upošteva tisti od obeh normativov, ki zagotavlja večjo kvadrato odprtih bivalnih površin.

Pri izračunu FBP glede na površino parcele je upoštevana površina parcele P1, ki znaša 2.909 m², ob upoštevanju največjega dopustnega deleža za stanovanjske dejavnosti, ki znaša 70 %. Računska površina za stanovanjski del parcele P1, ki se upošteva pri izračunu FBP, je: 2.909 m² x 70 % = 2.036 m².

	A	B	C=AxB
	površina za izračun FBP (m ²)	zahtevan min. delež FBP	min. površina odprtih bivalni površin (m ²)
Zagotavljanje FBP glede na površino parcele			
Računska površina – stanovanjski del (70 %)	2.036	30 %	611

Preglednica 1: Zagotavljanje FBP v skladu z OPN MOL ID za načrtovano stavbo glede na površino parcele.

Pri izračunu FBP glede na število stanovanj je upoštevanih 80 stanovanj, kar je skladno s 17. členom OPPN največje dopustno število stanovanj v načrtovani stavbi, ter skladno z OPN MOL ID zahtevana minimalna površina odprtih bivalnih površin na stanovanje:

	A	B	C=AxB
	št. stanovanj	zahtevana min. površina odprtih bivalnih površin na stan.(m ²)	min. površina odprtih bivalnih površin (m ²)
Zagotavljanje FBP glede na število stanovanj			
normativ glede na št. stanovanj	80	15	1.200

Preglednica 2: Zagotavljanje FBP v skladu z OPN MOL ID za načrtovano stavbo glede na število stanovanj.

Za največje dopustno število stanovanj (80) je treba na parceli P1 zagotoviti najmanj 1.200 m² odprtih bivalnih površin. Površina odprtih bivalnih površin iz Preglednice 1, določena ob upoštevanju faktorja FBP = 30 %, ki znaša 611 m², bi pokrila potrebe za največ 40 stanovanj (611 m² : 15 m² = 40,73).

Zagotavljanje FZP za nestanovanjske programe na parceli P1

Na podlagi določil OPPN je dopustno, da je načrtovana stavba lahko v celoti nestanovanjska, v primeru umeščanja stanovanj pa je delež nestanovanjskih dejavnosti najmanj 30 %. Pri izračunu potrebnih zelenih površin na raščenem terenu, ki bi zagotovile izpolnjevanje zahtevanega FZP, sta preverjena oba skrajna scenarija, torej prvi, z upoštevanjem 100 % deleža nestanovanjskih dejavnosti v načrtovani stavbi, in drugi, z upoštevanjem 30 % deleža nestanovanjskih dejavnosti v načrtovani stavbi. Pri izračunu FZP je upoštevana:

- pri prvem scenariju celotna površina parcele P1, ki znaša 2.909 m²,
- pri drugem scenariju pa površina parcele P1, ob upoštevanju najmanjšega dopustnega deleža za nestanovanjske dejavnosti, ki znaša 30 %. Računska površina za nestanovanjski del parcele P1, ki se upošteva pri drugem scenariju izračuna FZP, je: 2.909 m² x 30 % = 873 m².

	A	B	C=AxB
	površina za izračun (m ²)	zahtevan min. delež FZP	min. površina ZP (m ²)
ZP za nestano.programe			
Računska površina – nestanovanjski del (100 %)	2.909	20 %	582

Računska površina – nestanovanjski del (30 %)	873	20 %	175
---	-----	------	-----

Preglednica 3: Izračun ZP v skladu z OPN MOL ID za načrtovano stavbo glede na površino parcele.

Za nestanovanjske dejavnosti je treba zagotoviti 175 m² do 582 m² zelenih površin na raščenem terenu, odvisno od deleža BTP, ki so namenjene nestanovanjskim dejavnostim v stavbi.

Povzetek potrebnih površin za zagotavljanje FBP in FZP na parceli P1

Zahtevana površine za zagotavljanje FBP in FZP so odvisne od deleža stanovanjskih oziroma nestanovanjskih dejavnosti v načrtovani stavbi, ki pa z določili OPPN ni definiran. OPPN namreč določa le najvišji dopustni delež stanovanj, ki znaša 70 % BTP to je, da je v stavbi do 70 % BTP namenjenih stanovanjem. Povzetek izračunov potrebnih površin za zagotavljanje faktorjev FBP in FZP na parceli P1 je prikazan v dveh variantah za skrajna dopustna primera uporabe stavbe in sicer:

- varianta V1: upoštevan je največji dopustni delež stanovanjskih površin (70 % BTP stanovanja in 30 % BTP nestanovanjske površine)) ter največje dopustno število stanovanj (80),
- varianta V2: stavba je v celoti nestanovanjska (100 % BTP nestanovanjski program)

Podatki v spodnjih preglednicah so povzeti iz preglednic 1, 2 in 3.

Zagotavljanje FBP in FZP na parceli P1 – varianta V1:

Zagotavljanje FBP in FZP – Varianta V1	Zahtevana površina v m ²	Zahtevan delež na raščenem terenu v %	Zahtevana površina na raščenem terenu v m ²
FBP: Odperte bivalne površine za največji dopustni delež stanovanj (70 %) in največje dopustno število stanovanj (80)	1.200	50	600
FZP: Zelene površine na raščenem terenu za najmanjši dopustni delež nestanovanjskih površin (30 %)	175	100	175
FBP in FZP skupaj	1.375		775

Preglednica 4: Izračun potrebnih površin za zagotavljanje FBP in FZP pri največjem dopustnem deležu in številu stanovanj v načrtovani stavbi

Zagotavljanje FBP in FZP na parceli P1 – varianta V2:

Zagotavljanje FBP in FZP – varianta V2	Zahtevana površina v m ²	Zahtevan delež na raščenem terenu v %	Zahtevana površina na raščenem terenu v m ²
FBP: Ni relevantno	/	/	/
FZP: Zelene površine na raščenem terenu za največji dopustni delež nestanovanjskih površin (100 %)	582	100	582
FBP in FZP skupaj	582		582

Preglednica 5: Izračun potrebnih površin za zagotavljanje FZP pri stavbi, ki je v celoti nestanovanjska

Zagotavljanje FBP za stanovanja na parceli P2

Parcela P2 je namenjena ureditvi dela otroškega igrišča za stanovalce stanovanjske stavbe Celovška cesta 143. Na parceli je treba zagotavljati zahtevan faktor FBP. Pri izračunu FBP je upoštevana celotna površina zemljišča, ki znaša 149 m².

	A	B	C=AxB
	površina za izračun (m ²)	zahtevan min. delež FBP	min. površina odprtih bivalnih površin (m ²)
Odprte bivalne površine na površino parcele			
Računska površina – stanovanjski del (100 %)	149	30 %	45

Preglednica 6: Izračun OBP v skladu z OPN MOL ID za gradbeno parcelo P2 glede na površino parcele.

Na gradbeni parceli P2 je treba urediti najmanj 45 m² odprtih bivalnih površin. Na preostalem delu parcele je, poleg odprtih bivalnih površin, dopustno urediti peš in kolesarske dostope ter druge ureditve.

Zagotavljanje FBP in FZP z OPPN

V 13. členu OPPN so zahteve glede zagotavljanja FBP in FZP izražene numerično. Pojmi odprte bivalne površine, zelene površine in raščen teren so definirani v skladu z določili OPN MOL ID. Za zagotavljanje kakovostnega raščenega terena, ki omogoča ponikanje vode in zasaditev visoke vegetacije, je z OPPN določeno, da se v zahtevano kvoto zelenih površin na raščenem terenu lahko štejejo le zelene površine na raščenem terenu, katerih sklenjena površina znaša najmanj 50 m² in so široke najmanj 2,00 m.

Kot je razvidno iz preglednic 4 in 5, so površine, ki so potrebne za zagotavljanje faktorjev FBP in FZP na parceli P1 pri varianti V1 (največji dopustni delež in število stanovanj v načrtovani stavbi) večje od potrebnih površin pri varianti V2 (stavba je v celoti nestanovanjska). V OPPN so pogoji za oblikovanje zunanjih površin določeni tako, da so odprte bivalne površine in zelene površine na raščenem terenu zagotovljene za varianto, pri kateri so zahteve največje, torej za varianto V1 (preglednica 4). Potrebne površine za zagotavljanje faktorjev FBP in FZP so v 13. členu OPPN zajete v kvoti zahtevanih »odprtih bivalnih površin«, ki jih je treba zagotoviti najmanj 1.380 m². Potrebne površine za zagotavljanje deleža FBP in FZP na raščenem terenu so zajete v kvoti zahtevanih »zelenih površin na raščenem terenu«, ki jih je treba zagotoviti najmanj 780 m². Skladno z 32. členom OPN MOL ID je do 35 % odprtih bivalnih površin in zelenih površin na raščenem terenu dopustno zagotoviti na strehi stavbe. Za delež odprtih bivalnih površin, ki je zagotovljen na strehi stavbe, je dopustno zmanjšati tudi zahtevano površino zelenih površin na raščenem terenu.

Utemeljitev določil glede zagotavljanja FBP in FZP iz 13. člena OPPN na parceli P1 je naslednja:

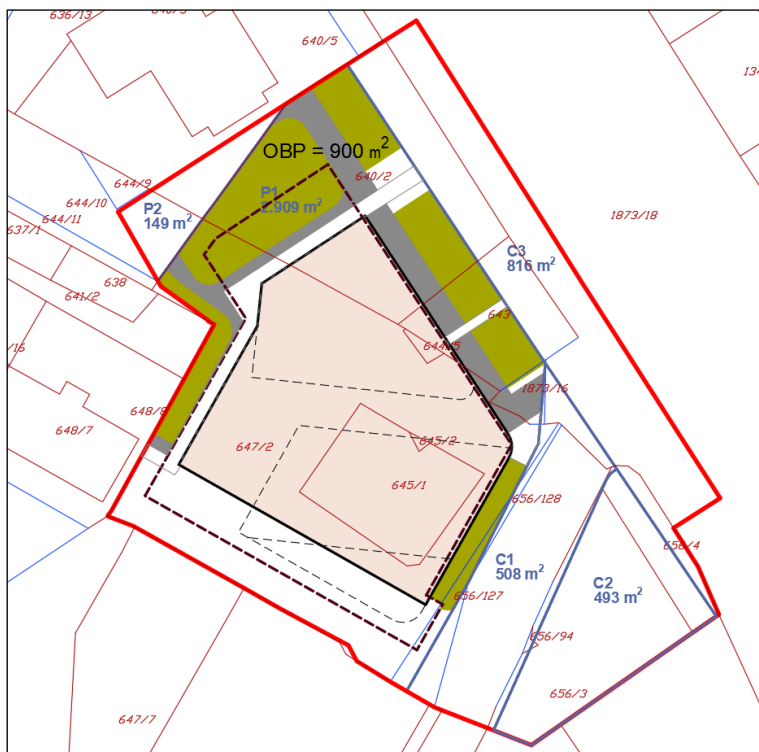
Opis	Zahtevana površina na podlagi določil OPN MOL ID v m ² (kvadrature so povzete iz preglednice 4)	Zahteva površina na podlagi 13. člena OPPN v m ²	Prikazana površina v grafičnih prilogah OPPN (m ²)
zagotavljanje FBP in FZP			
min. površina odprtih bivalnih površin (m ²), od tega:	min. 1.375	min. 1.380	1.380
max. površina na strehi stavbe (m ²)	35 %	35 % (max. 483 m ²)	480 m ² = 34,78 %
min. površina na terenu (m ²)	/	1.380 – 483 = min. 897	900
zagotavljanje 50 % deleža FBP in 100 % deleža FZP na raščenem terenu			
raščen teren min. (m ²), od tega	min. 775	min. 780	780
max. površina raščenega terena na strehi stavbe	35 %	35 % (max. 273 m ²)	241 m ² = 30,90 %
min. površina raščenega terena na terenu (m ²)	/	780 – 273 = min. 507	539
zagotavljanje površin za otroška igrišča*			
min. površina otroškega igrišča za 80 stanovanj (m ²), od tega:	7,5 m ² na stanovanje	7,5 m ² x 80 = 600 m ²	600
max. na strehi	ni določeno	ni določeno	345
minimalno na terenu	ni določeno	min.200	255

Preglednica 7: Zagotavljanje FBP in FZP z OPPN za načrtovano stavbo

Opomba *:

V skladu z normativi OPN MOL ID 13. člen OPPN določa, da je treba na parceli P1 v sklopu odprtih bivalnih površin zagotoviti najmanj 7,50 m² površin, namenjenih igri otrok, na stanovanje. Skupaj je to pri največjem dopustnem številu stanovanj za načrtovano stavbo 600 m² (80 x 7,5 m² = 600 m²). Površine za igro otrok je za načrtovano stavbo možno zagotoviti v ozelenjenem delu na severni strani stavbe. OPPN hkrati določa tudi najmanjšo površino otroškega, ki ga je treba na parceli P1 zagotoviti na terenu, to je 200 m². To igrišče je treba zagotoviti tudi če v načrtovani stavbi ne bo stanovanj oziroma bo izračunana površina otroškega igrišča, ki izhaja iz normativa 7,5 m² na stanovanje, manjša kot 200 m².

Na gradbeni parceli stavbe pa je treba, v skladu z normativi OPN MOL ID v sklopu OBP zagotoviti najmanj 5,00 m² površin za rekreacijo in druženje stanovalcev. Skupaj je to pri največjem dopustnem številu stanovanj za načrtovano stavbo 400 m² (80 x 5,0 m² = 400 m²). Površine za rekreacijo in druženje stanovalcev je za načrtovano stavbo mogoče zagotoviti v sklopu odprtih bivalnih površin, ki niso namenjene izključno igri otrok, deloma na terenu in deloma na strehi stavbe. V območju OPPN je treba zagotoviti najmanj 1.380 m² odprtih bivalnih površin, od tega jih treba v primeru stavbe z 80 stanovanji najmanj 600 m² nameniti otroškemu igrišču. Na preostalem delu, ki meri 780 m², je dovolj prostora za ureditev potrebnih površin za rekreacijo in druženje stanovalcev.

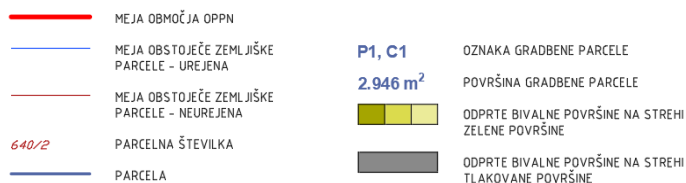
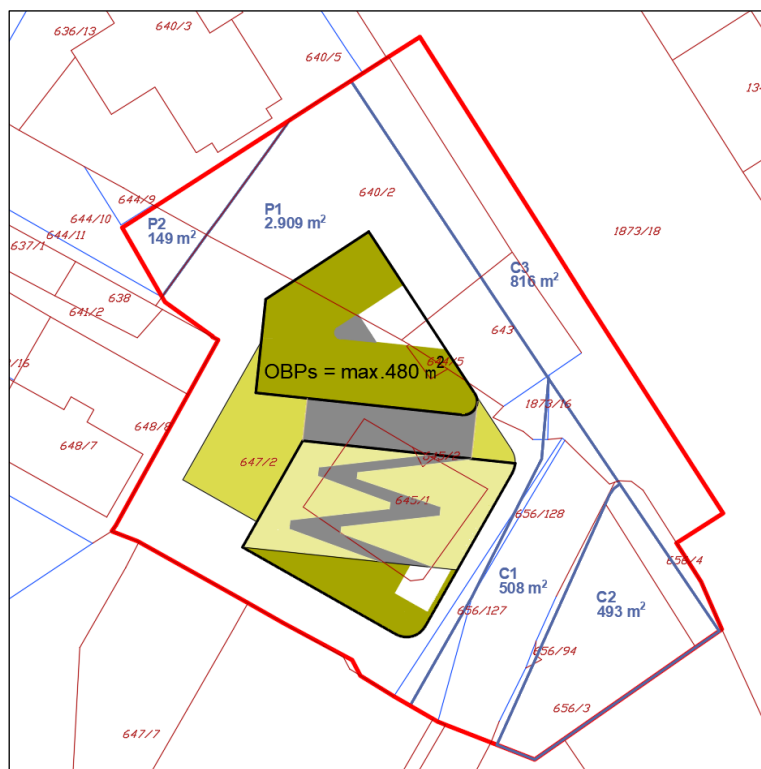


—	MEJA OBMOČJA OPPN	2.946 m²	POVRŠINA PARCELE NAMENJENE GRADNJI
—	MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - UREJENA		GABARIT STAVBE V PRITLICI
—	MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - NEUREJENA		GABARIT STAVBE V KLETI
—	MEJA OBSTOJEČE ZEMLJIŠKE PARCELE - NEUREJENA		GABARIT STAVBE V NADSTROPJU
640/2	PARCELNA ŠTEVILKA		ODPRTE BIVALNE POVRŠINE ZELENE POVRŠINE
—	PARCELA		ODPRTE BIVALNE POVRŠINE TLAKOVANE POVRŠINE
P1	OZNAKA PARCELE NAMENJENE GRADNJI		

Slika 8: Prikaz zagotavljanja odprtih bivalnih površin (OBP) na terenu v grafičnem delu OPPN



Slika 9: Prikaz zagotavljanja odprtih bivalnih površin na raščnem terenu (OBPr) v grafičnem delu OPPN



Slika 10: Prikaz zagotavljanja dela odprtih bivalnih površin na strehi stavbe v grafičnem delu OPPN.

Izračun potrebnega števila dreves v skladu z OPN MOL ID

Za načrtovano stavbo na gradbeni parceli P1 je prikazan izračun števila dreves za dva primera. Izračun V1 za primer, da bo načrtovana stavba namenjena stanovanjem (maksimalna z OPPN dopustna stanovanjska površina – 70 %) in nestanovanjskim dejavnostim (minimalna z OPPN dopustna nestanovanjska površina – 30 %) ter izračun V2 za primer, da bo načrtovana stavba v celoti namenjena nestanovanjskim dejavnostim.

V1 za P1

Pri izračunu št. dreves je bilo upoštevano:

- površina zemljišča 2.909 m²
- razmerje stanovanjske/ nestanovanjske površine je 70 : 30.

Glede na navedeno se zahtevan minimalni delež dreves za stanovanja preračuna na 70 % površine zemljišča in glede na navedeno se zahtevan minimalni delež dreves za nestanovanjski program preračuna na 30 % površine zemljišča:

	A	B	C=AxB / 10.000
V1: stanovanja in nestanovanjski program	površina za izračun (m ²)	zahtevano min. število dreves/ha po OPN MOL ID	min. št. dreves/gradbeno parcelo stavbe
Računska površina – stanovanjski del (70 %)	2.036	25	5
Računska površina – nestanovanjski del (30 %)	873	15	1
Skupaj	2.909		6

Preglednica 8: Izračun števila dreves v skladu z OPN MOL ID za načrtovano stavbo – V1

V2 za P1

Pri izračunu št. dreves je bilo upoštevano:

površina zemljišča 2.909 m²

Glede na navedeno se zahtevan minimalni delež dreves za nestanovanjsko stavbo preračuna na 100 % površine zemljišča:

	A	B	C=AxB / 10.000
V2: nestanovanjski program	površina za izračun (m ²)	zahtevano min. število dreves/ha po OPN MOL ID	min. št. dreves/gradbeno parcelo stavbe
Nestanovanjski del (100 %)	2.909	15	4

Preglednica 9: Izračun števila dreves v skladu z OPN MOL ID za načrtovano stavbo – V2

P2

Za ureditev dela otroškega igrišča na gradbeni parceli P2 je prikazan izračun števila dreves, pri katerem je bilo upoštevano:

– površina zemljišča 149 m²

Ker je ureditev dela otroškega igrišča namenjeno stanovanjski stavbi Celovška cesta 143 se zahtevan minimalni delež dreves za stanovanjsko stavbo preračuna na 100 % površine zemljišča:

	A	B	C=AxB / 10.000
stanovanjski program	površina za izračun (m ²)	zahtevano min. število dreves/ha po OPN MOL ID	min. št. dreves/gradbeno parcelo stavbe
stanovanjski del (100 %)	149	25	0,37

Preglednica 10: Izračun števila dreves v skladu z OPN MOL ID za gradbeno parcelo P2

Zagotavljanje zadostnega števila dreves z OPPN

V1 za P1

	Zahtevano št. dreves iz OPN MOL ID (povzeto iz zgornjih preglednic)	Zahtevano št. dreves iz OPPN (povzeto iz 13. člena odloka)	Prikazano št. dreves v grafičnih prilogah OPPN
Načrtovana stavba			
s stanovanji (70%)	5	6	7
z nestanovanjskimi dejavnostmi (30%)	1		
Skupaj	6	6	7

Preglednica 11: Zagotavljanje števila dreves v skladu z OPN MOL ID za načrtovano stavbo – Primer V1

V2 za P1

	Zahtevano št. dreves iz OPN MOL ID (povzeto iz zgornjih preglednic)	Zahtevano št. dreves iz OPPN (povzeto iz 13. člena odloka)	Prikazano št. dreves v grafičnih prilogah OPPN
Načrtovana stavba			
z nestanovanjskimi dejavnostmi (30%)	4	6	7

Preglednica 12: Zagotavljanje števila dreves v skladu z OPN MOL ID za načrtovano stavbo – Primer V2

P2

	Zahtevano št. dreves iz OPN MOL ID (povzeto iz zgornjih preglednic)	Zahtevano št. dreves iz OPPN (povzeto iz 13. člena odloka)	Prikazano št. dreves v grafičnih prilogah OPPN
Gradbena parcela P2			
za stanovanjske dejavnosti (100%)	0,37	1	1

Preglednica 13: Zagotavljanje števila dreves v skladu z OPN MOL ID za načrtovano stavbo – Primer V2

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

Pri oblikovanju zunanjih površin je treba upoštevati tudi:

- da morajo biti zunanje površine urejene na način, ki omogoča dostop funkcionalno oviranim ljudem;
- kot ukrep za zmanjšanje odtoka padavinske vode, je treba za tlakovane ureditve na stiku z raščnim terenom uporabljati porozne materiale ali na drug način zagotoviti vodoprepustnost tlakovane površine;
- da mora biti prostor med načrtovano stavbo, Celovško cesto in Gospodinjso ulico urejen tako, da tvori usklajeno celoto;
- da morajo biti odprte bivalne površine na terenu namenjene tudi drugim uporabnikom stavbe;
- da morajo biti odprte bivalne površine na strehi stavbe urejene kot skupne odprte zazelenjene terase, pri čemer terasa ne sme biti manjša od 100 m², mora biti urejena kot zelena ureditev, ustrezno zavarovana in dostopna uporabnikom načrtovane stavbe;
- da morajo biti otroška igrišča dostopna vsem stanovalcem v območju OPPN, otroško igrišče na severni strani prostorske enote PE1 pa mora biti dostopno tudi stanovalcem stavbe Celovška 143. Na otroških igriščih je treba namestiti igrala, namenjena različnim starostnim skupinam otrok, ki morajo omogočati raznolike vrste gibanja. Igrišča za igro mlajših otrok morajo biti umaknjena od prometnic, zaščiteni pred hrupom in urejena v radiju 100,00 m od vhoda v stanovanjsko stavbo. Del površin za igro otrok je dopustno urediti v sklopu odprtih bivalnih površin na strehi stavbe, pri čemer mora biti površina otroškega igrišča na terenu najmanj 200 m²;
- do so zelene površine urejene in opremljene (otroška igrišča, parkovna oprema, spominska obeležja in podobno) ter z vegetacijo zasajene netlakovane površine. Za raščni teren štejejo vse zunanje površine, ki ohranjajo neposreden stik z geološko podlago in s tem sposobnost zadrževanja in ponikanja vode ter omogočajo zasaditev visoke vegetacije. V zahtevano kvoto zelenih površin na raščnem terenu se štejejo le zelene površine na raščnem terenu s sklenjeno površino najmanj 50 m² in širine najmanj 2,00 m;
- da je treba na površinah za počitek, dejavnosti na prostem in igro otrok ter ob sprehajalnih poteh načrtovati zasaditev, ki nudi naravno senco;
- da je treba obstoječa odrasla drevesa v območju OPPN v čim večji meri ohranjati. Vsako odstranjeno drevo v prostorski enoti PE2 je treba nadomestiti z novim drevesom v isti prostorski enoti ali v parku ob južni meji območja OPPN;
- da so na tlakovanih površinah pred vhodi v stavbe dopustna stojala za kolesa, ki morajo biti znotraj območja OPPN oblikovana enotno;
- da morajo biti višinske razlike terena praviloma premoščene z ozelenjenimi brežinami, izjemoma so dopustni oporni zidovi z višino do 0,80 m, če so oblikovani kot del ureditve zunanje ureditve;
- da morajo biti intervencijske poti izven vozišča urejene tako, da je po njih mogoča vožnja gasilskih vozil z osno obremenitvijo 10 t;
- da je treba v prostorski enoti PE1 na severni ali južni strani stavbe postaviti najmanj en pitnik;
- da je v prostorski enoti PE1 dopustno postaviti objekte za oglaševanje za lastne potrebe. Oblikovno morajo biti prilagojeni značaju načrtovane stavbe in ne smejo segati v preglednostno polje ceste. Lokacije prostostojećih objektov za oglaševanje je treba določiti v načrtu krajinske ureditve.

V odloku so podani podrobni pogoji za oblikovanje zelenih površin, zahteve po obsegu zelenih površin na raščnem terenu na posamezni gradbeni parceli stavbe, zahteva glede števila dreves na posamezni gradbeni parceli stavbe in drugo. Izpolnjevanje teh zahtev bo treba prikazati v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja (v nadaljnjem besedilu: DGD), ko bo izdelan podrobnejši načrt zunanje ureditve. V grafičnem delu OPPN je prikazana ena od možnih rešitev, ki izpolnjuje vse zahteve, podane v odloku. V fazi DGD so možne tudi druge variante pod pogojem, da bodo v njih upoštevani vsi pogoji, navedeni v odloku.

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

4.6 Tlorisni gabariti

Z OPPN so določeni tlorisni gabariti, ki obsegajo vse dele stavbe nad terenom, vključno z ložami in balkoni ter fasadno oblogo, napušči in konzolnimi nadstreški nad vhodi. Dolžina se meri vzporedno z Gospodinjsko ulico, širina pa pravokotno nanjo.

Z odlokom so določeni okvirni tlorisni gabariti stavbe.

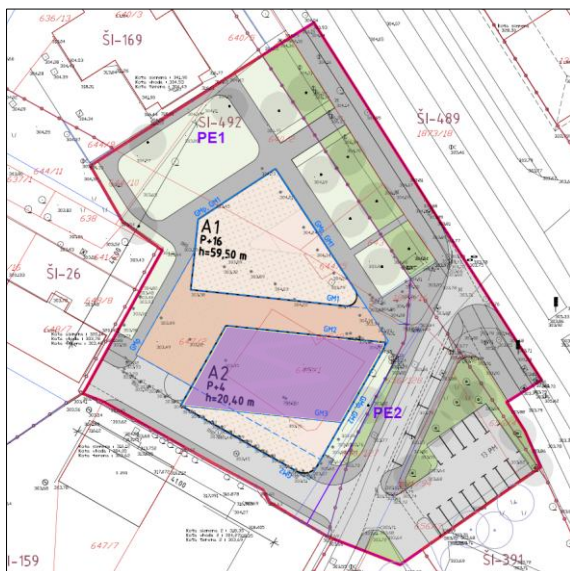
- pritličje dolžina okvirno 42,00 m, širina okvirno 41,00 m
- nadstropje dolžina okvirno 46,00 m, širina okvirno 41,00 m

Lega in največja dopustna velikost posameznih delov stavbe nad terenom so določeni z gradbenimi mejami (v nadaljnjem besedilu GM). GM so črte, ki jih načrtovane stavbe in deli stavb ne smejo preseči, lahko pa se jih dotikajo ali pa so od njih oddaljeni v notranjost gradbene parcele. GM določajo največje dopustne tlorisne gabarite posameznega dela stavbe:

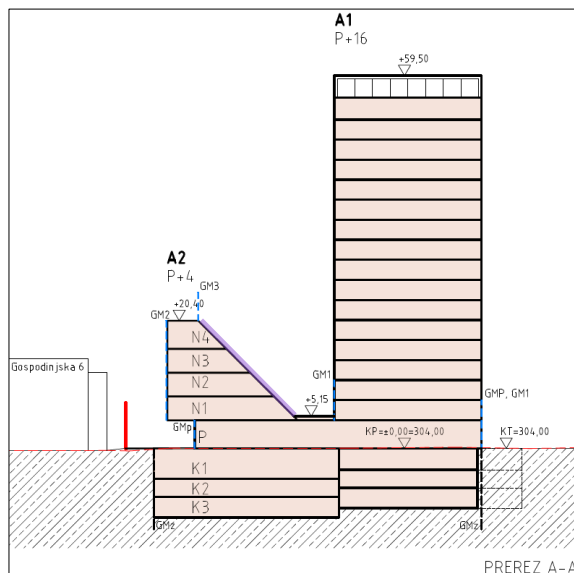
- GMp za pritlični podstavek;
- GM1 za stolpnico A1;
- GM2 za stolpič A2;
- GM3 za stolpič A2 v nivoju 20,40 m nad koto pritličja.

Gradbeno mejo lahko presegajo komunalni priključki in urbana oprema.

Volumen stolpiča A2 na severni strani ne sme presegati navidezne ploskve med GM2 in GM3.



Slika 11: Prikaz navidezne ploskve med GM2 in GM3.



Izvedba kleti je dopustna znotraj gradbene meje pod zemljo (v nadaljnjem besedilu: GMz). GMz je črta, ki je stavba v kletni etaži ne sme preseči, lahko se je dotika z zunanjo linijo nosilne konstrukcije ali pa je od nje oddaljena v notranjost gradbene parcele.

GM nad terenom in GMz so določene na način, da so upoštevana določila glede odmikov iz 24. člena odloka OPN MOL ID, ki veljajo za stavbe tipa V, višje od 14,00 m. Upoštevan je tudi urbanistični pogoj za EUP ŠI-492, ki določa, da so odmiki med fasadami stavb in delov stavb v primeru, da bi bilo treba zagotoviti večji odmik od 20,00 m, lahko manjši od predpisanih, vendar ne manjši kot 20,00 m. Odmiki nad terenom od sosednjih stavb so:

Sosednja stavba	Del načrtovane stavbe	Zahteva iz OPN MOL ID	Odmik nad terenom določen v OPPN
Celovška 143 (večstanovanjska stavba) h = 37,47 m	Stolpnica A1, h = 59,50 m (večstanovanjska ali nestanovanjska)	min 20 m	20,00 m
Scopolijeva ulica 3 (večstanovanjska stavba) h = 16,66 m	Stolpnica A1, h = 59,50 m (večstanovanjska ali nestanovanjska)	min 20 m	37,37 m
	Pritlični podstavek, h = 5,15 m (nestanovanjski)	višina višje stavbe = 16,66 m, ne velja za odmike med vogali stavb	ne velja za odmike med vogali stavb
	Stolpič A2, h = 20,40 m	višina višje stavbe =	20,40 m

	(nestanovanjski)	20,40 m	
Gospodinjka ulica 6 (nestanovanjska stavba) h = 14,66	Stolpnica A1, h = 59,50 m (večstanovanjska ali nestanovanjska)	min 20 m	32,26 m
	Pritlični podstavek, h = 5,15 m (nestanovanjski)	polovica višine višje stavbe = 7,33 m	13,48 m
	Stolpič A2, h = 20,40 m (nestanovanjski)	polovica višine višje stavbe = 10,20 m	10,20 m

Pri določitvi potokev zunanjih GM in GMz so bili upoštevani tudi zahtevani minimalni odmiki od sosednjih zemljišč, za katere soglasje mejaša ni potrebno (odmik najmanj 5,00 m nad terenom in najmanj 3,00 m pod terenom). Z izjemo odmika GM in GMz na jugovzhodni strani stavbe, kjer je treba pridobiti soglasje Mestne občine Ljubljane, Oddelka za gospodarske dejavnosti in promet (v nadaljevanju besedila: MOL OGDG) in sicer:

- za odmik pod terenom 1,53 m,
- za odmik nad terenom 2,62 m.

Z gradbenimi mejami nad terenom je največji dopustni volumen stavbe določen tako, da so upoštevana določila glede odmkov iz OPN MOL ID ter da je zagotovljeno osončenje sosednjih stavb. Na jugozahodni strani stavbe je, nad in pod terenom, upoštevan tudi najmanjši s sosedi dogovorjeni 4 m odmik.

Tlorisne dimenzije načrtovane stavbe lahko nad terenom odstopajo znotraj GM in pod terenom znotraj GMz. V okviru dopustnih odstopanj je izven GM dopustno graditi:

- enostavne in nezahtevne objekte, če so oddaljeni najmanj 1 m od sosednjega zemljišča oziroma manj, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča, in
- najmanj 1,5 m od javne ceste oziroma manj, če je pridobljeno soglasje Mestne uprave MOL, pristojne za promet.

V okviru dopustnih odstopanj preko GMz lahko segajo posegi oziroma ukrepi za zaščito gradbene jame:

- če so oddaljeni najmanj 3 m od sosednjega zemljišča oziroma manj, če je pridobljeno soglasje lastnika sosednjega zemljišča;
- če posegi oziroma ukrepi za zaščito gradbene jame segajo na sosednja zemljišča, je treba za izvajanje pridobiti soglasje lastnika sosednjega zemljišča.

Vsa dopustna odstopanja so možna, če so zagotovljene zelene površine v skladu s 13. členom odloka OPPN in ni presežen FZ iz 14. člena OPPN.

Tlorisni gabariti stavb so določeni v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

Lega stavbe ter potek Gmp, GM1, GM2, GM3 in GMz so s točkami v državnem koordinatnem sistemu D96/TM določena v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«, v katerem so navedene tudi geokoordinate točk.

4.7 Preveritev in utemeljitev faktorja zazidanosti v območju OPPN

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

Območje za izračun FZ

Z OPN MOL ID je za EUP ŠI-492 določen največji dopusten FZ = 50%. Skladno z 93. členom OPN MOL ID se FZ v OPPN računa na območja posameznih EUP ali na območje OPPN, če je to manjše od EUP. V izračunu se ne upoštevajo državne ceste in občinske ceste tipov LC, LG, LZ in LK iz 40. člena odloka OPN MOL ID.

Del EUP ŠI-492 zajema naslednje parcele:

- P1: gradbena parcela stavbe,
- P2: gradbena parcela namenjena ureditvi dela otroškega igrišča,
- del parcele C1: parcela javne ceste Gospodinjke ulice.

Pri izračunu FZ se upošteva le parcela P1. Parcela P2 se pri izračunu ne upošteva, ker je ureditev dela otroškega igrišča namenjena za stanovalce stanovanjske stavbe Celovška cesta 143. Del parcele C1 se pri izračunu ne upošteva, saj gre za površino Gospodinjke ulice, ki je z OPN MOL ID določena kot občinska cesta tipa LK.

Pri izračunu FZ je upoštevana celotna površina gradbene parcele P1, vključno z interno dovozno cesto. Dovozna cesta ni kategorizirana kot državna ali občinska cesta ter je pri izračunu upoštevana kot prometna ali komunalna funkcionalna površina.

Območje za izračun FZ zajema naslednje površine:

Oznaka parcele	Namembnost parcele	Površina parcele (m ²)	Površina za izračun (m ²)
P1	Gradbena parcela načrtovane stavbe	2.909	2.909

Z OPPN je določeno, da FZ sme biti presežen znotraj parcele P1, ki je namenjena gradnji načrtovane stavbe. S tem je avtomatično izpolnjen pogoj, da FZ, preračunano na del EUP ŠI-492, ki se nahaja v območju OPPN, brez upoštevanja površin v območju občinske ceste tipa LK, ne bo presežen.

Izračun FZ v skladu z OPN MOL ID

Oznaka gradbene parcele v OPPN	Površina parcele za izračun (m ²)	Dopustni FZ (največ)	Zazidana površina v m ² (največ)
P1	2.909	50 %	1.455

Zagotavljanje FZ z OPPN

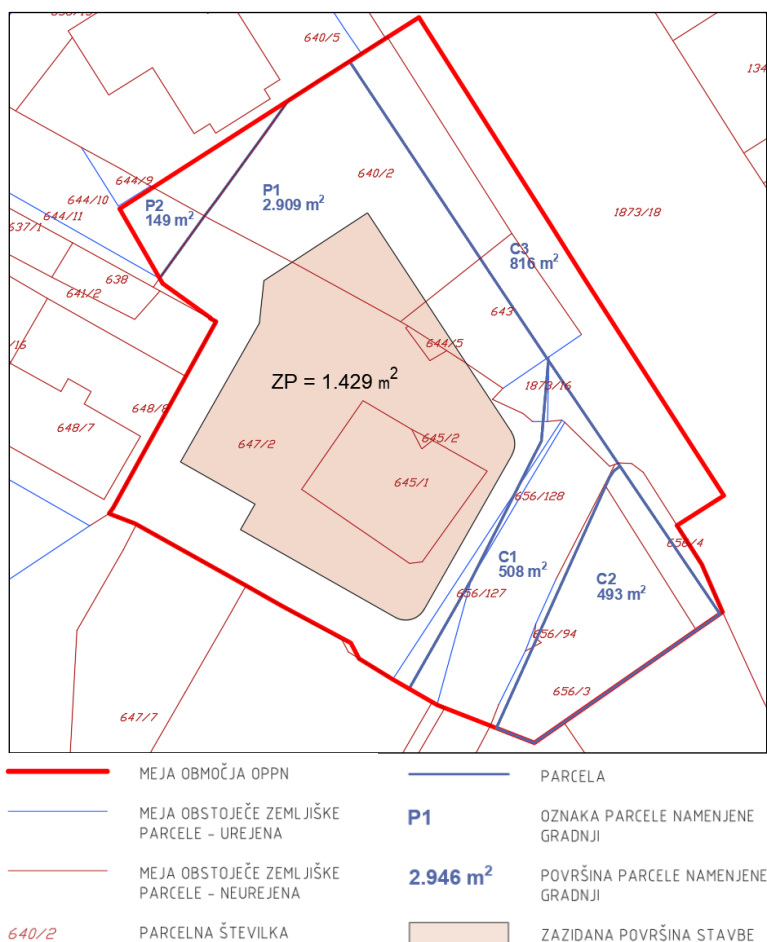
Skladno z določili OPN MOL ID je FZ razmerje med tlorisno projekcijo najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom in delom površine EUP ŠI-492 oz. gradbeno parcelo P1. Pri tlorisni projekciji najbolj izpostavljenih delov stavbe nad terenom se ne upoštevajo balkoni, ki segajo iz fasade stavbe, in napušči. Upoštevajo pa se površine tlorisne projekcije največjih zunanjih dimenzij enostavnih in nezahtevnih objektov nad terenom ter površina uvoza v klet in izvoza iz kleti.

Oznaka gradbene parcele v OPPN	Zahteva iz OPN MOL ID v m ² (povzeto iz zgornje preglednice)	Prikazana zazidana površina v grafičnih prilogah OPPN (m ²)	Dosežen FZ
P1	max. 1.455	1.429	49,12 %

Dosežen faktor zazidanosti v območju OPPN je:

$$FZ = 1.429 \text{ m}^2 / 2.909 \text{ m}^2 = 49,12 \text{ \%}$$

Načrtovana stavba, kot je prikazana v grafičnem delu OPPN, ne presega z OPN MOL ID dopustnega FZ = 50 %. FZ pri načrtovani stavbi ne bo prekoračen tudi ob upoštevanju dopustnih odstopanj, saj tlorisne dimenzije stavbe lahko odstopajo le navzdol glede na grafične prikaze v OPPN. Na prekoračitev FZ pa lahko vplivajo morebitnimi posegi, ki so dopustni izven GM nad terenom in jih je treba upoštevati pri izračunu FZ (npr. kolesarnice, nadstreški, uvozno izvozna klančina...). Zato je največji dopustni FZ določen v 14. členu OPPN in ga je treba upoštevati tudi pri dopustnih odstopanjih od tlorisnih gabaritov stavb.



Slika 12: Prikaz zazidane površine v grafičnem delu OPPN

4.8 Višinski gabariti in etažnost

Z OPN MOL ID je za EUP ŠI-492 dopustna največja višina načrtovane stavbe P+16. Z OPPN je določena etažnost delov načrtovane stavbe nad terenom in sicer:

- pritlični podstavek: do P
- stolpnica A1: do P+16
- stolpič A2: do P+4

Dopustna je podkletitev stavbe s tremi kletnimi etažami.

Z OPPN je določena tudi največja dopustna višina posameznih delov stavbe, ki zagotavlja z OPN MOL ID predpisane odmike od sosednjih stavb ter osončenost sosednjih stavb. Višina stavbe (h) je najvišja dopustna višina stavbe. Meri se od kote terena ob vhodu v pritličje stavbe do najvišje točke venca strehe zadnje etaže. Nad višino stavbe je dopustna izvedba dostopov na streho, prostorov s strojnimi napravami za dvigala, dimnikov, odduhov, izpustov, tehničnih naprav, strojnih inštalacij, sončnih zbiralnikov ali sončnih celic, transparentne ali prosojne zaščitne ograje ter objektov in naprav elektronsko komunikacijske infrastrukture.

Višinski gabariti delov načrtovane stavbe nad terenom so:

- pritlični podstavek: h = do 5,15 m
- stolpnica A1: h = do 59,50 m
- stolpič A2: h = do 20,40 m

Višine stavb (h) lahko odstopajo le navzdol.

Višina stavb in etažnost sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo strehe« in 4.5 »Značilni prerezi in pogledi«.

4.9 Višinske kote terena in pritličja

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

Višinska kota urejenega terena pred vhodi v stavbo je 304,00 m n. v.

Višinska kota pritličja stavbe je 304,00 m n. v.

V odloku OPPN so določene kote urejenega terena pred vhodi v stavbo in kota pritličja stavbe, ki lahko v skladno z dopustnimi odstopanji odstopajo navzdol in do 0,50 m navzgor. Kote terena lahko odstopajo, če je zunanja ureditev prilagojena ureditvam na sosednjih zemljiščih.

Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopnih cest, kotam raščenega terena in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih.

Kote pritličij in višinska regulacija terena v območju vhodov v stavbo morajo biti načrtovane tako, da vdor padavinske vode v stavbo ne bo mogoč.

Višinske kote terena in pritličij so določene v grafičnih načrtih št. 4.5 »Značilni prerezi in pogledi« in 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

4.10 Zmogljivost območja

Za območje OPPN so določene naslednje zmogljivosti:

Zmogljivost prostorske enote PE1 je:

- površina prostorske enote PE1: 3.058 m²
- BTP pod terenom: 5.300,00 m²
- BTP nad terenom: največ 10.450,00 m²
- število stanovanj: največ 80

Površina prostorske enote PE2 je 1.817 m².

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

Z odlokom OPPN so dopuščena naslednja odstopanja pri zmogljivosti območja:

- BTP stavbe nad terenom lahko odstopa do 20 % navzdol;
- BTP stavbe pod terenom lahko odstopa navzdol ali navzgor, pri čemer seštevek BTP nad in pod terenom ne sme odstopati več kot ± 15 %.

5. NAČRT PARCELACIJE

Pri izdelavi občinskega podrobnega prostorskega načrta je bilo upoštevano zemljiškoknjižno stanje decembra 2024.

Parcelacija območja OPPN upošteva predvideno rabo površin znotraj prostorskih enot. Parcele stavbe in objektov so določene glede na lego, velikost in obliko stavbe oziroma objektov. Pri določitvi parcele stavbe je upoštevana tudi pripadajoča zunanja ureditev. Razmejitve med parcelami je prikazana v grafičnih prilogah.

5.1 Načrt parcelacije

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

Območje OPPN je razdeljeno na 5 gradbenih parcel, od katerih jih je ena namenjena gradnji stavbe, ena ureditvi dela otroškega igrišča, ena javnemu parkirišču in dve gradnji javnih cest, Gospodinjski ulici in Celovski cesti.

Prostorska enota PE1 obsega dve gradbeni parceli:

- parcelo z oznako P1, namenjeno gradnji stavbe,
- parcelo z oznako P2, namenjena ureditvi dela otroškega igrišča.

Parcela P1 obsega zemljišče v lasti investitorja, namenjeno gradnji večstanovanjske stavbe s pripadajočimi ureditvami. Parcela P2 v naravi predstavlja funkcionalno površino večstanovanjske stavbe v sosednji enoti urejanja prostora, ki je delno že v lasti etažnih lastnikov te stavbe, delno pa v lasti MOL.

Prostorska enota PE2 obsega tri gradbene parcele:

- parcelo z oznako C1, namenjeno gradnji javne ceste, Gospodinske ulice,
- parcelo z oznako C2, namenjeno gradnji javnega parkirišča,
- parcelo z oznako C3, namenjeno gradnji javne ceste, Celovške ceste.

Parcelacija je določena v grafičnem načrtu št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu«. Točke za zakoličbo parcel ter geokoordinate točk za zakoličbo so določene v grafičnem načrtu št. 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

Skladno z dopustnimi odstopanji so pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah, meje parcel C1, C2 in C3, pa lahko na podlagi izvedbenih načrtov za ureditev javnih površin odstopajo do 0,50 m v korist javnih površin. Koordinate zakoličbenih točk načrtovane stavbe lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj pri tlorisnih gabaritih stavb in lege stavbe. V primeru spremenjenega poteka parcelnih mej (v okviru dopustnih odstopanj) se spremenijo tudi površine parcel v območju OPPN.

5.2 Površine, namenjene javnemu dobru

Površine, namenjene javnemu dobru, so parcele C1, C2 in C3. Parcela C1 je parcela javne ceste Gospodinske ulice. Parcela C2 je površina, namenjena ureditvi javnega parkirišča. Parcela C3 je parcela javne ceste Celovške ceste. Površine, namenjene javnemu dobru, skupaj merijo 1.817 m².

Površine iz prejšnjega odstavka obsegajo zemljišča s parcelnimi številkami 656/4, 656/128 in 656/94 ter dele zemljišč s parcelnimi številkami 643, 640/2, 656/93, 656/3, 656/127, 647/2, 1873/16 in 1873/18, vsa v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška.

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

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

5.3 Lega, velikost in oblika parcel

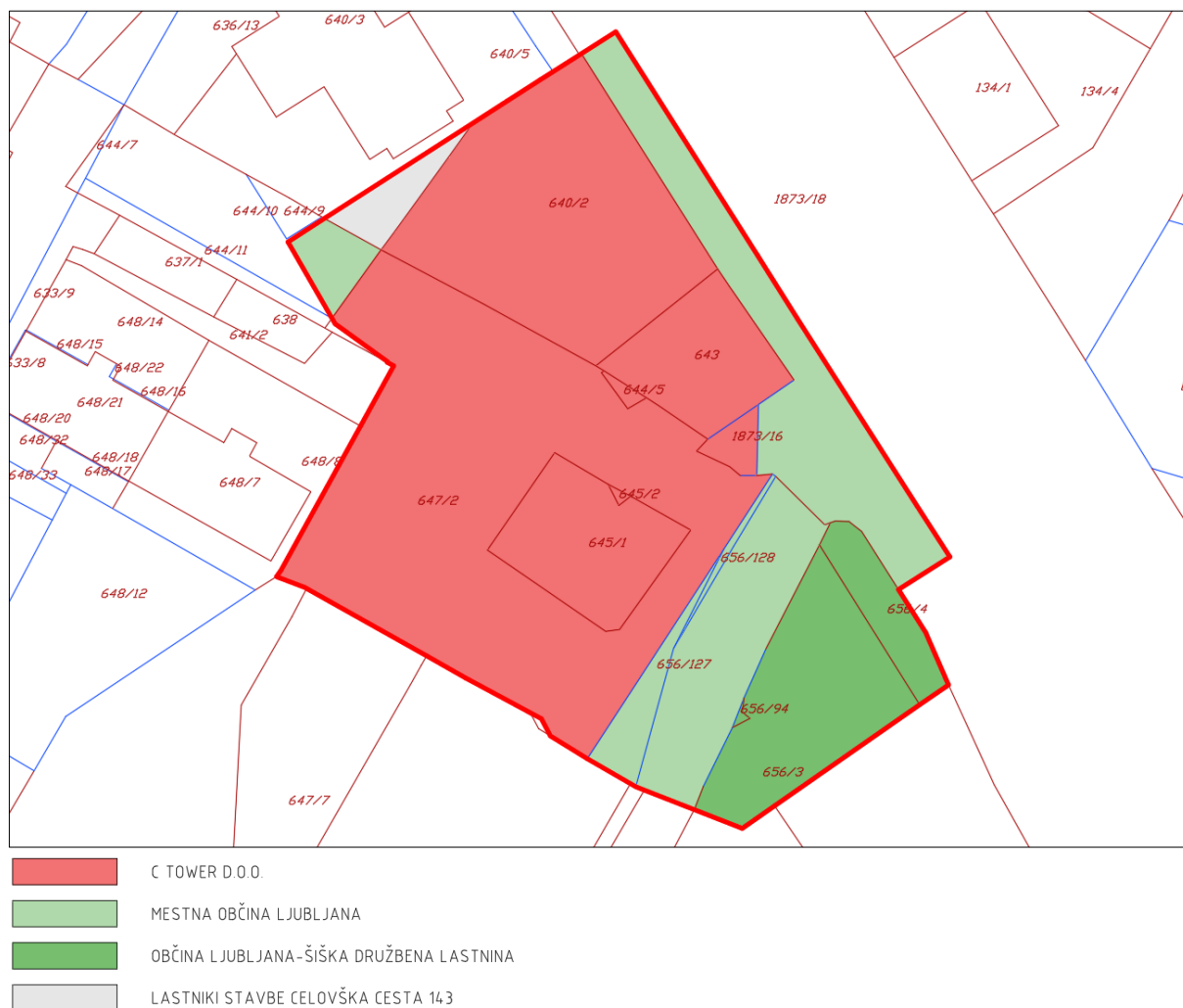
Lega, velikost in oblika parcel je prikazana v grafičnih načrtih št. 3.3 »Načrt parcelacije in prikaz površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na katastrskem načrtu« in 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu«.

Vse parcele v območju OPPN se nahajajo v katastrski občini 1739 Zgornja Šiška. Seznam parcel v območju OPPN:

ŠT. PARCELE	cela / del	POVRŠINA PARCELE v m ² (podatek Geodetske uprave RS)	POVRŠINA PARCELE ZNOTRAJ OPPN v m ² (izmerjeno v GN*)	LASTNIK
640/2	del	860	859	C Tower d.o.o.
643	cela	315	259	
644/5	cela	11	8	
645/2	cela	3	3	
645/1	cela	298	293	
647/2	del	1.673	1.691	
1873/16	cela	36	37	
644/10	del	343	71	Mestna občina Ljubljana
656/93	del	807	380	
656/127	cela	83	83	
656/128	cela	14	14	
1873/18	del	44.723	537	
656/3	del	841	435	Občina Ljubljana - Šiška družbena lastnina
656/4	cela	141	125	
656/94	cela	2	2	
640/5	del	658	78	Lastniki stavbe Celovška cesta 143
Skupaj		50.808	4.875	

Vir: podatki o lastnikih in površinah so povzeti s Prostorskega portala RS (Geodetska uprava RS: <http://prostor.gov.si/>), december 2024

* Geodetski načrt



Slika 13: Prikaz lastništva v območju OPPN – prikaz na katastrskem načrtu

5.4 Koordinate za zakoličbo

Mejne točke oboda območja OPPN, gradbenih mej in parcel so določene po horizontalnem državnem koordinatnem sistemu D96/TM.

Geokordinate točk za zakoličbo parcel in objektov so določene v grafičnem načrtu 3.4 »Zakoličbeni načrt z načrtom parcelacije in prikazom površin, namenjenih javnemu dobru – prikaz na geodetskem načrtu« in lahko odstopajo znotraj dopustnih odstopanj pri parcelaciji, določenih v 49. členu odloka.

6. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE

Gradnjo stavbe s pripadajočimi ureditvami v prostorski enoti PE1 je treba izvesti v eni zaključeni etapi.

Prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve v območju OPPN se lahko izvajajo v posameznih ločenih etapah.

Do začetka gradnje načrtovane stavbe so v prostorski enoti PE1 dopustni:

- parkovne ureditve in pešpoti;
- dostopi in dovozi za potrebe načrtovanih stavb v območju OPPN;
- okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve za potrebe načrtovanih stavb v območju OPPN.

Do začetka gradnje načrtovane stavbe je v prostorski enoti PE1 dopustno urejati parkovne ureditve in pešpoti, dostope in dovoze za potrebe načrtovane stavbe v območju OPPN ter okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve za potrebe načrtovane stavbe v območju OPPN.

Načrtovano otroško igrišče, ki je namenjeno skupni uporabi načrtovane stavbe in stanovalcem sosednje stavbe na naslovu Celovška cesta 143, sega na parceli P1 in P2 v prostorski enoti PE1. Skladno z določili OPPN je treba del igrišča, ki sega na parcelo P1, zgraditi sočasno z izvedbo načrtovane stavbe ter na gradbeni parceli P1 zagotoviti vso računsko zahtevano površino, namenjeno igri otrok, glede na število stanovanj v načrtovani stavbi. Za del igrišča, ki sega na parcelo P2, rok izvajanja z OPPN ni določen. Dinamika izvedbe bo odvisna od dogovora med investitorjem načrtovane stavbe in etažnimi lastniki sosednje stavbe.

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

7.1 Varstvo vode in podtalnice

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

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

V 22. členu OPPN so določeni podrobnejši pogoji za zaščito podtalnice, povzeti iz določil OPN MOL ID in splošnih smernic s področja upravljanja z vodami.

Pri načrtovanju in izvajanju gradnje je treba upoštevati določila veljavnih predpisov za gradnjo na vodovarstvenem območju:

- objekte in naprave je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode. Izjemoma je dovoljeno z gradnjo posegati v območje vodonosnika v primeru, da pretok podzemne vode in s tem transmisivnost v vodonosniku pod območjem gradnje nista zmanjšana za več, kot so z veljavnimi predpisi določene dovoljene izjeme (10 %). Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje;
- neposredno odvajanje neočiščene odpadne vode v podzemne vode ni dopustno;
- posredno odvajanje padavinske odpadne vode v podzemne vode je dopustno le, če je zagotovljena obdelava padavinske odpadne vode v lovilniku olj;
- pri ureditvi sistema odvajanja padavinskih voda je treba upoštevati veljavne predpise o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo. Dno ponikovalnice mora biti najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode;
- odvajanje padavinskih voda je treba urediti v skladu s predpisi o varstvu voda, prioriteto je treba predvideti ponikanje padavinskih voda. Ponikovalnice morajo biti locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin;
- cevovod za odvajanje odpadnih voda mora biti izveden tako, da je preprečeno ponikanje v podzemno vodo ali zajetje. Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je treba preveriti vodotesne interne kanalizacije s standardiziranimi postopki;

- uporaba gradbenega materiala, iz katerega se lahko izločajo snovi, škodljive za vodo, ni dovoljena;
- izvedba kletnih etaž in vseh utrjenih vozniških površin mora biti vodotesna, brez iztoka v podtalje ali kanalizacijo. Zagotovljeni morajo biti zajem, črpanje ter odvod požarnih, padavinskih in drugih voda. Za vsakim lovilnikom olj mora biti vgrajen ročni zasun oziroma loputa, ki jo je treba pred začetkom gašenja zapreti. Požarno vodo z območja je treba po gašenju analizirati in jo glede na rezultate analize voditi v javno kanalizacijo ali odpeljati v nadaljnjo obdelavo kot odpadke;
- v transformatorskih postajah se morajo praviloma uporabljati suhi transformatorji ali biorazgradljiva olja. Lovilna skleda za zajem transformatorskega olja mora biti izvedena vodo- in oljetesno ter mora omogočiti zajem celotne količine olja;
- pri urejanju območja in izvajanju dejavnosti na območju OPPN je treba uporabljati transportna sredstva, stroje in naprave, ki so tehnično brezhibni;
- pri urejanju območja je dovoljena uporaba samo tistih materialov, za katere obstajajo dokazila o njihovi neškodljivosti za okolje;
- na gradbišču je dopustna le postavitve kemičnih stranišč ali stranišč z urejenim odvajanjem odpadne komunalne vode v javno kanalizacijo.

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

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

Izdelano je Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja, IDZ, št. GEO065-01-2022 Stolpnica C-Tower Šiška, april 2023, SLP d.o.o. Ljubljana. Pri načrtovanju in gradnji je treba upoštevati naslednje usmeritve:

- izvesti je treba zaščito izkopa gradbene jame;
- v fazi izvedbe je treba izvesti monitoring in popis sosednjih objektov pred in med izvedbo zaščite in izkopa gradbene jame;
- upoštevati je treba nivo ujete vode na globini 11 m in 26 m pod površjem tal;
- upoštevati je treba nivo talne vode na globini cca. 24 m pod površjem tal;
- tla pod načrtovano stavbo je treba izboljšati z JG slopi;
- računsko je treba preveriti morebitne vplive na sosednje objekte načrtovanih stavb v končnem stanju in z vidika stabilnosti obstoječih objektov v kritični fazi izvedbe gradbene jame terin;
- izvesti podrobnejše raziskave v povezavi s pojavljanjem nezveznih slojev viseče podzemne vode.

Če se ugotovi prisotnost pojavljanja nezveznih slojev viseče podzemne vode, je treba konstrukcije varovanja gradbenih jam načrtovati in izvesti na način, da se visečih slojev podzemne vode ne drenira in izsušuje. Varovanja gradbenih jam je treba izvesti z vodotesnimi tehnikami, ki preprečujejo dreniranje viseče podzemne vode v nižje ležeče horizonte.

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

Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati elaborat »Geotehnično poročilo o raziskavah tal in pogojih temeljenja«, IDZ, št. GEO065-01-2022 Stolpnica C-Tower Šiška, april 2023, ki ga je izdelalo podjetje SLP d.o.o. Ljubljana.

7.2 Varstvo tal

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

Pred ureditvijo otroškega igrišča je treba ugotoviti stopnjo onesnaženosti tal in zagotoviti, da bodo tla na območju otroških igrišč ustrezala kriterijem kot jih za otroška igrišča predpisuje Uredba o merilih za ugotavljanje stopnje obremenjenosti okolja zaradi onesnaženosti tal z nevarnimi snovmi.

7.3 Varstvo zraka

Za varstvo zraka so z OPPN določeni naslednji ukrepi:

- prežračevanje vseh delov stavbe je treba izvesti naravno ali prisilno. Odvod dimnih plinov in onesnaženega zraka iz nadzemnih delov stavb je treba speljati nad strehe stavb,
- prežračevanje podzemnih garaž mora biti izvedeno z odvodnimi kanali za odvod dima in toplote z izpustom nad teren,
- odpadni zrak iz kletnih garaž je treba odvajati na mestih, kjer v neposredni bližini ni otroških in športnih igrišč ter stanovanj oziroma se v neposredni bližini ne zadržuje večje število ljudi,

- vsi izpusti snovi v zrak (zaradi ogrevanja, prezračevanja) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu s predpisi, ki urejajo emisije snovi v zrak iz nepremičnih virov onesnaževanja,
- v času odstranitve objektov in gradnje je treba upoštevati predpis, ki ureja preprečevanje in zmanjševanje emisije delcev iz gradbišč.

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

7.4 Varstvo pred hrupom

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

Del spremljajočega gradiva OPPN je strokovna podlaga »Strokovna ocena obremenitve s hrupom za OPPN 117 Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska (EUP ŠI-492)«, št. 2022-022 SPO HRU, maj 2023, ki ga je izdelalo podjetje Epi spektrum d.o.o. Ukrepi za varstvo pred hrupom, določeni v omenjeni strokovni podlagi, so povzeti v 25. členu OPPN.

Na območju OPPN niso predvidene dejavnosti, ki bi čezmerno obremenjevale okolje s hrupom, je pa treba upoštevati, da gre pri načrtovanih stanovanjih za t.i. varovane prostore v skladu s predpisom, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju, zato je zanje treba izdelati elaborat zaščite pred hrupom v stavbah.

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

Za zmanjšanje emisij hrupa med gradnjo so z OPPN določeni še naslednji ukrepi:

- uporabljati je treba gradbeno mehanizacijo, katere zvočna moč ne presega vrednosti, določenih s predpisom, ki ureja emisije strojev, ki se uporabljajo na prostem;
- časovna omejitev obratovanja gradbišč:
- obsežnejša gradbena dela na odprtih površinah (vsa dela, kjer obratuje težka gradbena mehanizacija (bagri, buldožerji) in običajno vključujejo predvsem zemeljska dela) lahko v splošnem potekajo le med delovniki v dnevnem obdobju med 7. uro in 18. uro ter v soboto med 7. in 16 uro,
- o gradbena dela v s povečanimi impulznimi karakteristikami hrupa lahko potekajo le med delovniki v dnevnem obdobju med 8. uro in 16. uro,
- časovna omejitev transporta materiala:
- o transport gradbiščnega in viškov izkopnega materiala na gradbišče po javnem cestnem omrežju naj poteka le med delovniki v dnevnem obdobju med 7. uro in 18. uro ter v soboto med 7. in 16 uro,
- prevoz gradbenega in izkopnega materiala je treba voditi po najkrajših možnih poteh in po cestah, ki v čim manjši meri potekajo v bližini stavb z varovanimi prostori;
- v času najbolj intenzivne gradnje je treba pravočasno in dosledno obveščati bližnje prebivalce o vrsti in predvidenem trajanju hrupnih del;
- dosledno je treba spremljati vse pritožbe zaradi hrupa v času gradbenih del;
- zaradi možnega povečanja obremenitve s hrupom v času gradnje pri stavbah ob Scopolijevi ulici in Celovski cesti zahodno in severozahodno od območja OPPN je treba v projektni dokumentaciji opredeliti potreben obseg protihrupnih ukrepov (tehnologija gradnje, po potrebi izvedba začasnih protihrupnih ograj), da obremenitev s hrupom v času gradnje ne po povzročala čezmerne obremenitve okolja.

Območje se nahaja v območju prekomerne obremenitve s hrupom zaradi vpliva prometne obremenitve Celovške ceste. Izvedba ukrepov za zmanjšanje emisije na viru hrupa je na obravnavanem območju OPPN izvedljiva skoraj izključno z dodatno omejitvijo hitrosti vožnje po Celovski cesti, kjer je v obstoječem stanju hitrost vožnje administrativno omejena na 60 km/h. Predlagani ukrep je del širšega prometnega urejanja in ni predmet OPPN, zato je pri pripravi OPPN upoštevam obstoječi vir hrupa. Ocenjeno je, da bo na območju načrtovane novogradnje obremenitev s hrupom povečana na vseh fasadah in presežena v vseh obdobjih dneva.

Za zmanjšanje obremenitve s hrupom na območju načrtovanih posegov so z OPPN določeni še naslednji ukrepi:

- zagotoviti je treba ustrezno zvočno izolacijo vseh prostorov, varovanih skladno s predpisom, ki ureja zaščito pred hrupom v stavbah (v nadaljnjem besedilu: varovanih prostorov);
- stavba mora biti načrtovana tako, da bo čim manj prostorov obremenjenih s hrupom Celovške ceste;
- pri stanovanjih, ki so orientirana na fasado ob Celovski cesti, je treba zagotoviti fasadne odprtine tudi na eni od tišjih fasad;
- pri stanovanjih, ki so obremenjena s hrupom Celovške ceste, je treba izvesti prisilno prezračevanje varovanih prostorov;

- v poslovnih prostorih, kjer se bo izvajalo intelektualno delo, je treba zagotoviti raven hrupa do največ 35 dB(A) v dnevnem obdobju;
- zagotoviti je treba ustrezno protihrupno zaščito otroškega igrišča, da hrup v času igre ne bo presegal vrednosti 55 dB (A).

Pri pripravi projektne dokumentacije in pri izvajanju načrtovanih posegov je treba upoštevati elaborat »Strokovna ocena obremenitve s hrupom za OPPN 117 Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska (EUP ŠI-492)«, št. 2022-022 SPO HRU, maj 2023, ki ga je izdelalo podjetje Epi spektrum d.o.o.

7.5 Osončenje

V 26. členu OPPN je povzet normativ glede osončenja bivalnih prostorov iz 91. člena OPN MOL ID, ki določa: stavbam v območju OPPN in obstoječim stavbam na zemljiščih, ki mejijo na območje OPPN, je treba v naslednjih prostorih: dnevna soba, bivalni prostor s kuhinjo, bivalna kuhinja, otroška soba, zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:

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

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

Skladno z dopustnimi odstopanji lahko največ 20 % celotnega števila stanovanj v načrtovani stavbi odstopa od pogojev glede osončenja bivalnih prostorov, določenih v 26. členu odloka OPPN.

Del spremljajočega gradiva OPPN je strokovna podlaga »Preveritev osončenosti za OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska – del«, št. 2024/8, november 2024, ki ga je izdelalo podjetje CG42 Urh Vidmar s.p. S strokovno podlago je ugotovljeno, da načrtovana stavba v gabaritih, ki jih določa OPPN, ne bo prekomerno vplivala na obstoječe stavbe ter da je v njej mogoče zagotoviti ustrezno osončenje stanovanj. Ne glede na to pa je treba ustreznost osončenja ponovno preveriti in dokazati v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

7.6 Odstranjevanje odpadkov

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

Za potrebe območja OPPN sta zbirno in prevzemno mesto za komunalne odpadke načrtovana v prostorski enoti PE1. Zbirno mesto je načrtovano v stavbi. Prevzemno mesto je načrtovano ob uvozno-izvozni klančini na zahodni strani stavbe.

Praznjenje zabojnikov je načrtovano z dostavne ceste na jugozahodni strani stavbe. Komunalna vozila na dovozno cesto uvažajo vzvratno z Gospodinjske ulice.

Zbirno mesto mora biti zavarovano pred vremenskimi vplivi na način, ki onemogoča onesnaženje okolja in poškodovanje zabojnikov. Prostor zbirnega in prevzemnega mesta ter pot med njima morajo biti tako veliki, da je omogočeno premikanje zabojnikov, prost dostop do zabojnikov in prost premik zabojnikov na mesto praznjenja.

Območje prevzemnega mesta, kjer ustavlja komunalno vozilo, mora biti ravno, brez klančin. Višinske razlike na poteh med lokacijo dvizne ploščadi zbirnim mestom in prevzemnim mestom ter med prevzemnim mestom in cesto, kjer ustavlja komunalno vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu. Zbirno mesto je dopustno umestiti tudi v etaže pod terenom, če je zagotovljena ustrezna tehnična rešitev za premostitev višinske razlike med zbirnim mestom in koto terena oziroma pritličja stavbe (dvigalo ali dvizna ploščad).

Mikrolokacija zbirnega in prevzemnega mesta za komunalne odpadke se lahko spremeni, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili;

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

Zbirno mesto za komunalne odpadke je določeno v grafičnem načrtu št. 4.3 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo 1. kletne etaže«. Prevzemno mesto za komunalne odpadke je določeno v grafičnih načrtih št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« in št. 4.7 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

7.7 Svetlobno onesnaženje

Postavitev in jakost svetilk morata biti v skladu s predpisi, ki urejajo mejne vrednosti svetlobnega onesnaževanja okolja.

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

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

8.1 Potresna nevarnost in zaklanjanje

Ocenjen pospešek tal na območju OPPN pri povratni dobi 475 let znaša 0,285 (g). Ocenjen pospešek tal v oddaljenosti 150 m od območja OPPN pri povratni dobi 475 let znaša 0,35 (g). Na območju, ki je do 500,00 m oddaljeno od meje cone potresne nevarnosti se šteje, da veljajo lastnosti in pogoji sosednje višje stopnje potresne nevarnosti, razen če investitor z geomehanskimi preiskavami ne izkaže drugače. Gre za ocenjene vrednosti, ki jih je treba pred pričetkom projektiranja preveriti. Treba je izvesti identifikacijo tipa tal in na tej osnovi določiti parametre za projektiranje konstrukcije.

Objekti morajo biti načrtovani in grajeni potresno odporno v skladu z veljavnimi predpisi glede na cono potresne nevarnosti, geološko sestavo tal in namembnost objekta.

Pri načrtovanju novogradenj je treba predvideti gradnjo zaklonišč, če to zahtevajo veljavni predpisi, vsi objekti morajo imeti stropno konstrukcijo nad kletno etažo zgrajene na način, da zdrži rušenje objektov nanjo.

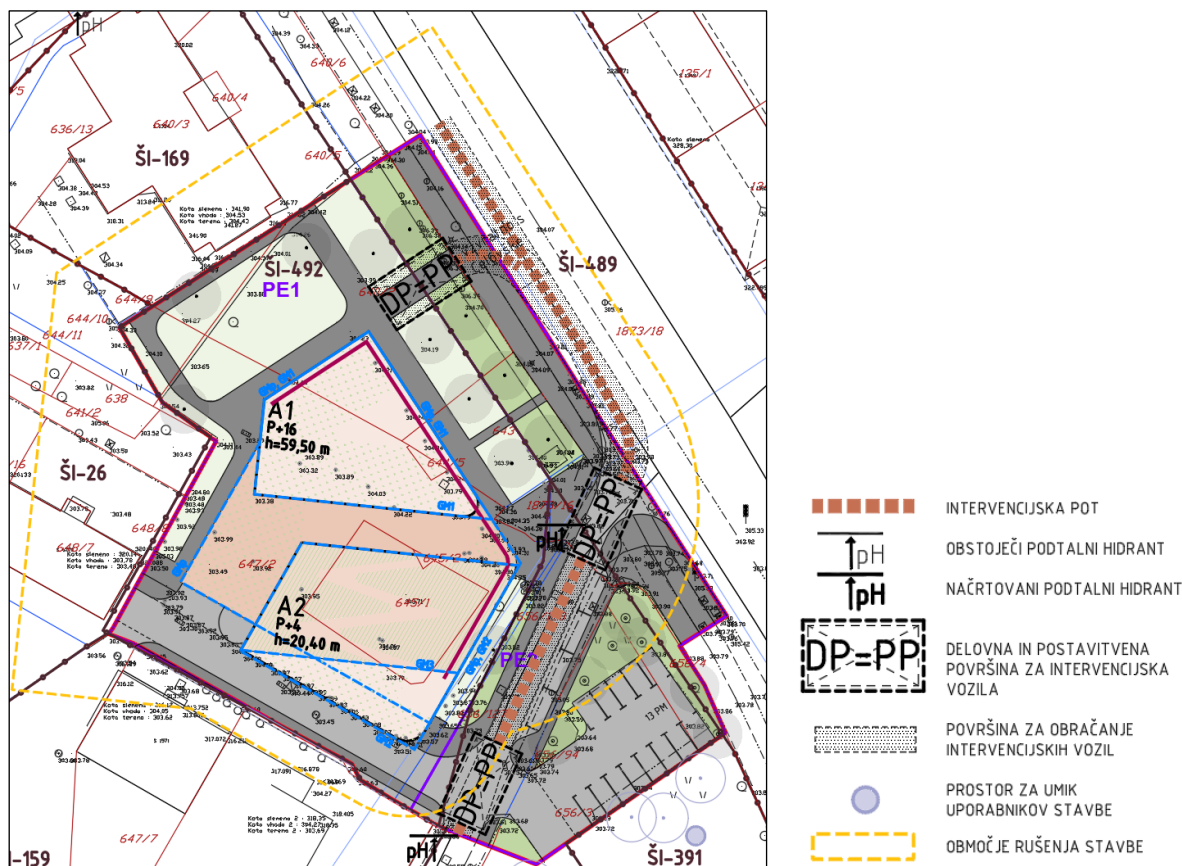
Morebitna obstoječa zaklonišča je treba ohraniti in vzdrževati, njihova zaščitna funkcija se ne sme spreminjati. Za vsa odstopanja je treba pridobiti soglasje Uprave Republike Slovenije za zaščito in reševanje.

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

8.2 Ukrepi za varstvo pred požarom

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

Prostor za umik uporabnikov stavbe mora biti izven območja rušenja stavbe, ki je minimalno polovico višine stavbe na vse strani.



Slika 14: Prikaz območja rušenja stavbe in prostora za umik uporabnikov stavbe

Del spremljajočega gradiva OPPN je strokovna podlaga »Strokovna podlaga – Koncept požarne varnosti za potrebe OPPN 117«, IDP, št. SM-6-65.24, november 2024, ki ga je izdelalo podjetje Moland+ d.o.o. Z izdelano strokovno podlago je preverjeno, da je stavbo v načrtovanih gabaritih ob upoštevanju ukrepov mogoče umestiti na predmetno zemljišče. V OPPN so smiselno povzete rešitve, ki se nanašajo na odmike, intervencijske dostope, evakuacijo in oskrbo z vodo za gašenje v primeru požara. Konkretna rešitve v zvezi z zasnovo požarne varnosti v sami stavbi pa je treba obdelati v projektni dokumentaciji.

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

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

9.1 Pogoji za prometno urejanje

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

Izdelana je strokovna podlaga »Ureditev dela »Gospodinjske ulice, LK-215705«, v območju OPPN: 117 – Poslovna stavba – Križišče Celovška-Gospodinjska – del«, IDZ, št. U10/2320-24, K Projekt L d.o.o., januar 2025 (v nadaljnjem besedilu: IDZ prometne ureditve).

Skladno z izdelano IDZ prometne ureditve je Gospodinjska ulica predvidena kot enosmerna ulica in sicer z uvozom iz Celovške ceste proti Derčevi ulici. Ob Gospodinjski ulici so načrtovana bočna parkirna mesta. Površine za pešce so načrtovane na dvostranskem hodniku. Površine za kolesarje so načrtovane v istem nivoju kot vozišče in sicer kot ločen kolesarski pas v smeri Celovške ceste, v smeri Derčeve ulice pa se kolesarski promet odvija po vozišču ceste. Dvozna cesta je predvidena kot dvosmerno vozišče z enostranskim hodnikom za pešce. Kolesarski promet se odvija po vozišču ceste skupaj z motornim prometom. Vse površine za pešce se navezujejo na obstoječe peš površine v okolici. Na jugovzhodnem delu območja OPPN je načrtovano javno parkirišče.

Prometna ureditev je določena v grafičnem načrtu št. 4.7 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«, potek intervencijskih poti za gasilska vozila pa je določen v grafičnem načrtu 4.9 »Prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter za zaščito pred hrupom«.

9.2 Ureditev cest in priključevanje na javne ceste

Skladno z OPN MOL ID je treba dovoz do območja OPPN urediti z Gospodinjske ulice.

Območje OPPN se prometno navezuje na južni strani na Gospodinjsko ulico, na vzhodni strani pa na Celovško cesto. Osebna vozila v območje dostopajo po načrtovani dovozni cesti na jugozahodni strani stavbe v prostorski enoti PE1, ki se priključuje na Gospodinjsko ulico. Preko dovozne ceste je zagotovljen dostop za motorna vozila do uvoza v načrtovano stavbo ter do stavb na naslovih Gospodinjska ulica 6 in Gospodinjska ulica 8.

V območju OPPN, v prostorski enoti PE2, je načrtovana ureditev Gospodinjske ulice po kateri poteka promet enosmerno v smeri proti Derčevi ulici.

Rekonstruiran prečni profil Gospodinjske ulice v območju OPPN je povzet iz IDZ prometne ureditve, in je:

- površina za pešce 1,50 m
- enosmerno vozišče 2,50 m
- površina za kolesarje 1,25 m
- pas za vzdolžno parkiranje 2,50 m
- površina za pešce 1,50 m
- skupaj 9,25 m

Prečni profil načrtovane interne dovozne ceste na jugozahodni strani območja OPPN je:

- dvosmerno vozišče 5,00 m
- površina za pešce 1,50 m
- skupaj 6,50 m

Preko parcele C2, kjer je načrtovana rekonstrukcija obstoječega parkirišča, je treba zagotoviti dostop do stavbe na naslovu Celovška cesta 121 (Pošta).

9.3 Mirujoči promet

V skladu z določili OPN MOL ID je za območja, ki se urejajo z OPPN in imajo skupaj BTP objektov nad 10.000 m², treba izdelati mobilnostni načrt, s katerim se določi število uporabnikov posameznih prometnih sredstev in ureditev prometne infrastrukture v določenem območju z namenom izboljšati delež uporabe nemotoriziranih in kolektivnih prevoznih sredstev ter določiti potrebne zmogljivosti za mirujoči promet. Za območje OPPN je izdelan »Mobilnostni načrt za OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska – del«, št. UP 22-005-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p., december 2024 (v nadaljnjem besedilu: mobilnostni načrt).

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

V mobilnostnem načrtu je bilo ugotovljeno, da ima obravnavana lokacija dobro dostopnost, opremljenost in povezanost z objekti družbene infrastrukture, storitev in oskrbe. V mobilnostnem načrtu je bilo ocenjeno, da je normativ, ki je z OPN MOL ID določen za parkirno cono 2, primeren za območje OPPN. Za dejavnosti v načrtovani stavbi, ki so namenjene lokalnemu prebivalstvu in uporabnikom sosednjih stavb (npr. trgovina, kavarna), bi lahko zagotovili tudi manjše število parkirnih mest za obiskovalce, kot je določeno z normativom OPN MOL ID. Na podlagi mobilnostnega načrta je bilo vseeno določeno, da se za vse dejavnosti v stavbi zagotavlja predpisano število parkirnih mest tudi za obiskovalce pod pogojem, da mora biti parkirišče za obiskovalce skupno za obiskovalce stanovanj kot tudi za goste in obiskovalce nestanovanjskih programov v stavbi, saj vse dejavnosti v stavbi niso sočasno enako intenzivno obiskane.

Poleg parkirišč za potrebe načrtovane stavbe je v območju OPPN dopustno urediti do 20 PM za potrebe stanovalcev na naslovu Celovška 143, odvisno od prostorskih možnosti in interesa stanovalcev sosednje stavbe. Preveriti je treba tudi možnost, da bi se s primernim parkirnim režimom nezasedena parkirišča, ki so sicer namenjena obiskovalcem načrtovane stavbe (npr. v nočnem času), ponudila tudi stanovalcem stavbe na naslovu Celovška 143.

V mobilnostnem načrtu je izračunano najmanjše potrebno število parkirnih mest, če je:

- čim večji delež BTP (cca. 70 %) namenjenih stanovanjem (varianta A),
- stavba v celoti nestanovanjska (varianta B).

VARIANTA A: čim večji delež BTP (cca 70 %) je namenjenih stanovanjem

Pri varianti A je bila upoštevana ocenjena zmogljivost stavbe skladno s spodnjo preglednico:

oznaka dela stavbe / namembnost	število stanovanj	BTP* nestanovanjski program (m ²)	dodatni opisi
prilgični podstavek			
trgovina	/	950	
kavarna	/	130	44 sedežev, dolžina pulta 3,5 m
stolpnica A1			
stanovanja	80	/	54 do 70 m ² NTP, 26 nad 70 m ² NTP
stolpič A2			
pisarne 1	/	610	
pisarne 2	/	500	
pisarne 3	/	390	
pisarne 4	/	280	
Skupaj:	80	2.860	

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

Izračun potrebnega števila PM za varianto A:

namembnost in kapaciteta	PM za osebna vozila		PM za kolesa	
	normativ	potrebno št. PM	normativ	potrebno št. PM
Stanovanjski del				
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 54 stanovanj do 70 m ²	1 PM/stanovanje v velikosti do 70,00 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce	54	2 PM na stanovanje za stanovalce ter dodatno 1 PM/5 stanovanj za obiskovalce	176
11220 Tri- in večstanovanjske stavbe 26 stanovanj nad 70 m ²	2 PM/stanovanje v velikosti nad 70,00 m ² neto tlorisne površine, od tega 10 % za obiskovalce	52		
Skupaj stanovanjski del		106		176
cona 2 (za osebna vozila = 70% PM, a ne manj kot 1 PM/stan.)		80		/
od tega za obiskovalce		8		16

Preglednica 14: Izračun potrebnega števila parkirnih mest za motorna vozila in kolesa za stanovanjski del stavbe v skladu z določili MOL OPN ID, varianta A

namembnost in kapaciteta	PM za osebna vozila		PM za kolesa	
	normativ	potrebno št. PM	normativ	potrebno št. PM
Nestanovanjski del				
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center, večnamenski trgovsko-zabavišni center nad 500,00 m ²)	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega: - najmanj 75 % PM za obiskovalce in - največ 30 % na nivoju terena	19	1 PM/100,00 m ² BTP objekta	7
950 m ² BTP	cona 2 (50 %)		cona 2 (70 %)	
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste	5	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta	7
44 sedežev, dolžina pulta 3,5 m	cona 2 (50 %)		cona 2 (70 %)	
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi)	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	13	1 PM/100,00 m ² BTP objekta	13
1.780 m ² BTP	cona 2 (50 %)		cona 2 (70 %)	
Skupaj nestanovanjski del		37		27
od tega za obiskovalce		17		0
od tega za goste		4		
od tega največ na nivoju terena za trgovino		6		

Preglednica 15: Izračun potrebnega števila parkirnih mest za motorna vozila in kolesa za nestanovanjski del stavbe v skladu z določili MOL OPN ID, varianta A

Skupaj stanovanjski del		80		176
od tega za obiskovalce		8		16
Skupaj nestanovanjski del		37		27
od tega za obiskovalce		17		0
od tega za goste		4		
od tega največ na nivoju terena za trgovino		6		
Skupaj stanovanjski in nestanovanjski del		117		203
od tega za obiskovalce in goste		29		16
od tega največ na nivoju terena za trgovino		6		
od tega za invalide	do 150 PM: 12 PM	12		
od tega električno	več kot 100 PM: 1 PM	1		
potrebno št. PM za druga enosledna vozila	5 % od skupnega števila PM	6		

Preglednica 16: Izračun potrebnega števila parkirnih mest za motorna vozila in kolesa za celotno stavbo v skladu z določili MOL OPN ID, varianta A

V območju OPPN je treba za načrtovano stavbo, če bi bilo v njej 70 % BTP namenjenih stanovanjem, v skladu z določili MOL OPN ID zagotoviti 117 PM za osebna vozila, 6 PM za druga enosledna vozila in 203 PM za kolesa.

VARIANTA B: stavba je v celoti nestanovanjska

Pri varianti B je bila upoštevana ocenjena zmogljivost stavbe skladno s spodnjo preglednico:

oznaka dela stavbe / namembnost	število stanovanj	BTP* nestanovanjski program (m ²)	dodatni opisi
prilgični podstavek			
trgovina	/	950	
kavarna	/	130	44 sedežev, dolžina pulta 3,5 m
stolpnica A1			
pisarne	/	7.360	
stolpič A2			
pisarne 1	/	610	
pisarne 2	/	500	
pisarne 3	/	390	
pisarne 4	/	280	
Skupaj:	80	10.220	

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

Izračun potrebnega števila PM za varianto B:

namembnost in kapaciteta	PM za osebna vozila	potrebno št. PM	PM za kolesa	potrebno št. PM
	normativ		normativ	
Nestanovanjski del				
12301 Trgovske stavbe (nakupovalni center, večnamenski trgovsko-zabavišni center nad 500,00 m ²)	1 PM/25,00 m ² BTP objekta, od tega: - najmanj 75 % PM za obiskovalce in - največ 30 % na nivoju terena	19	1 PM/100,00 m ² BTP objekta	7
950 m ² BTP	cona 2 (50 %)		cona 2 (70 %)	
12112 Gostilne, restavracije in točilnice	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta, od tega najmanj 75 % PM za goste	5	1 PM/10 sedežev in 1 PM/tekoči meter točilnega pulta	7
44 sedežev, dolžina pulta 3,5 m	cona 2 (50 %)		cona 2 (70 %)	
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi) v stolpnici A1	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	53	1 PM/100,00 m ² BTP objekta	52
7.360 m ² BTP	cona 2 (50 %)		cona 2 (70 %)	
12203 Druge poslovne stavbe (mešani poslovni programi) v stolpiču A2	1 PM/70,00 m ² BTP objekta, od tega 10 % PM za obiskovalce	13	1 PM/100,00 m ² BTP objekta	13
1.780 m ² BTP	cona 2 (50 %)		cona 2 (70 %)	
Skupaj nestanovanjski del		90		79
od tega za obiskovalce		23		0
od tega za goste		4		
od tega največ na nivoju terena za trgovino		6		
od tega za invalide	do 150 PM: 12 PM	12		
od tega električno	več kot 100 PM: 1 PM	0		
potrebno št. PM za druga enosledna vozila	5 % od skupnega števila PM	5		

Preglednica 17: Izračun potrebnega števila parkirnih mest za motorna vozila in kolesa za nestanovanjski del stavbe v skladu z določili MOL OPN ID

V območju OPPN je treba za načrtovano stavbo, če bi bila ta v celoti poslovna, v skladu z določili MOL OPN ID zagotoviti 90 PM za osebna vozila, 5 PM za druga enosledna vozila in 79 PM za kolesa.

Zagotavljanje PM v skladu z OPPN

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

Zagotavljanje PM z OPPN	PM za avtomobile	PM za enosledna vozila	PM za kolesa
Pod terenom	118	8	216
Na terenu	4	0	14
Skupaj	122	8	230

Preglednica 18: Zagotavljanje PM za osebna vozila v grafičnem delu OPPN

V kletnih etažah pod načrtovano stavbo in na terenu na gradbeni parceli stavbe je v grafičnih načrtih OPPN prikazanih 122 PM za motorna vozila, kar v celoti pokrije potrebe načrtovane stavbe skladno z mobilnostnim načrtom. V grafičnih načrtih osnutka OPPN so parkirna mesta za kolesa za potrebe načrtovane stavbe prikazana pod terenom v kletnih etažah na gradbeni parceli načrtovane stavbe. Na terenu so načrtovana tudi dodatna parkirna mesta za kolesa. Število PM lahko odstopa tudi navzgor.

9.4 Peš in kolesarski promet

Dostop za pešce in kolesarje do območja OPPN je po Celovski cesti in po Gospodinjski ulici.

Preko jugovzhodnega dela območja OPPN poteka lokalna cesta, Gospodinjska ulica, z enostranskim hodnikom za pešce. Kolesar je voden po vozišču. Lokalna cesta je z OPPN načrtovana za rekonstrukcijo, v sklopu katere se uredi obojestranski površini za pešce ter kolesarski promet, ki se v smeri vožnje motornih vozil odvija po vozišču ceste, v nasprotni smeri pa po ločeni površini za kolesarje. Peš in kolesarski promet sta po Celovski cesti načrtovana po ločenih površinah za pešce in kolesarje.

Dostop do načrtovane stavbe je, za pešce in kolesarje, načrtovan z Gospodinjske ulice, Celovške ceste in dovozne ceste ter preko tlakovanih in utrjenih površinah do vhodov v stavbi. V prostorski enoti PE1 morajo biti dostopne poti za pešce in kolesarje, ki vodijo od javnih prometnih površin do glavnih vhodov v stavbo, široke najmanj 3 m. Za stanovalce stavbe Celovška 143 mora biti zagotovljen najmanj 2 m širok peš in kolesarski dostop do otroškega igrišča.

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.

Stojala za kolesa na zunanjih površinah morajo biti v območju OPPN oblikovana enotno in morajo omogočati priklepanje koles. Za dejavnosti v pritličju stavbe je treba zagotoviti zahtevana parkirna mesta za kolesa v pritličju stavbe ali na terenu.

Površine namenjene pešcem in kolesarjem so določene na grafičnem načrtu št. 4.6 »Prometno-tehnična situacija in idejna višinska regulacija«.

9.5 Dostava in odvoz odpadkov

Dostop za dostavna, servisna in komunalna vozila do stavbe je z Gospodinjske ulice po dovozni cesti na jugozahodni strani stavbe. Prostor za obračanje dostavnih vozil je zagotovljen na jugozahodni strani parcele P1, komunalna vozila pa uvažajo na dovozno cesto vzvratno z Gospodinjske ulice. Vozne poti ter prostor za obračanje in ustavljanje komunalnih vozil morajo biti urejeni v skladu s predpisi, ki urejajo javno gospodarsko službo zbiranja komunalnih odpadkov.

Parkiranje in ustavljanje za dostavna in servisna vozila za obratovanje in servisiranje načrtovanih objektov in dejavnosti v prostorski enoti PE1 je treba zagotoviti na gradbeni parceli načrtovane stavbe ali v sklopu parkirišč za kratkotrajno parkiranje na terenu ali v kleti stavbe.

9.6 Intervencijske poti in površine

Dostop za intervencijska vozila je na severovzhodni strani določen po Celovski cesti, na jugovzhodni strani po Gospodinjski ulici. Delovne in postavitvene površine so načrtovane na vozišču Gospodinjske ulice in Celovške ceste ter na severovzhodni strani načrtovane stavbe. Do postavitvene površine na severovzhodni strani načrtovane stavbe intervencijsko vozilo uvažava vzvratno s Celovške ceste.

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

9.7 Splošni pogoji za okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko urejanje

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

Splošni pogoji za potek in gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture so:

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

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

9.8 Vodovod

V zahodnem robu cestišča Celovške ceste poteka javni primarni vodovod LŽ DN 400. Na vzhodni strani Celovške ceste poteka sekundarni vodovod LŽ DN 100. Na primarni vodovod LŽ DN 400 je severno od križišča Gospodinjske ulice in Celovške ceste navezan vodovodni odsek LŽ DN 80, ki poteka preko območja OPPN. Vodovod je zaključen s končnim hidrantom za objektom Gospodinjska ulica 8. V Derčevi ulici poteka vodovod LŽ DN 80, ki je zaključen s končnim hidrantom.

Zaradi načrtovane gradnje je treba prestaviti javno vodovodno omrežje, ki poteka preko območja OPPN skladno s projektno nalogo Prestavitev in rekonstrukcija vodovoda in kanalizacije v dveh fazah na območju Gospodinjske ulice zaradi gradnje objekta v OPPN 117: Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska, št. 2941 V, JP VOKA SNAGA d.o.o., april 2024. Projektna naloga obravnava 2 fazi:

- 1. faza predstavlja prestavitev vodovoda zaradi gradnje načrtovane stavbe, ki se umešča čez obstoječi vodovod LŽ DN 80,
- 2. faza predstavlja rekonstrukcijo oz. ureditev, izboljšanje stanja vodovoda na širšem prispevnem območju lokacije načrtovane stavbe. 2. faza ni neposredno pogoj za priključitev oziroma oskrbo načrtovane stavbe, zato v elaboratu ekonomike ni obravnavana.

V 1. fazi, ki bo izvedena v sklopu urejanja območja OPPN, so načrtovane ukinitve dela javnega vodovoda LŽ DN 80, ki poteka preko območja OPPN, gradnja prestavljenega vodovoda V1 NL DN 100 v Gospodinjski ulici od mesta navezave na primarni vodovod LŽ DN 400 v Celovški cesti do uvoza v prostorsko enoto PE1 na južni strani območja OPPN ter gradnja začasnega vodovodnega odseka V1.1. NL DN 100 med načrtovanim vodovodom V1 NL DN 100 in ohranjenim delom obstoječega vodovoda LŽ DN 80.

Voda za gašenje je v primeru požara zagotovljena iz obstoječega javnega hidrantnega omrežja v Scopoljevi ulici in prestavljenega javnega hidrantnega omrežja v Gospodinjski ulici.

Prestavitev komunalne opreme se, skladno z Uredbo, ne šteje za novo komunalno opremo, zato opisani posegi na vodovodnem omrežju niso del komunalnega opremljanja zemljišč. V strošek komunalnega opremljanja pa je zajeta ureditev služnosti za potek prestavljenega javnega vodovodnega omrežja preko zemljišč, ki niso v lasti MOL.

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

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

9.9 Kanalizacija

Na obravnavanem območju je javna kanalizacija zgrajena v mešanem sistemu. Preko obravnavanega območja OPPN poteka iz smeri Stermenove ulice, od severozahoda proti jugovzhodu, javni kanal za odvod komunalne in padavinske odpadne vode B DN 500. Preko jugovzhodnega dela območja poteka javni kanal za odvod komunalne in padavinske odpadne vode B DN 300, ki se nadaljuje prečno preko Gospodinjske ulice in nato proti Celovski cesti. V Gospodinjski ulici poteka javni kanal za odvod komunalne in padavinske odpadne vode B DN 700, ki poteka v smeri Celovške ceste in jo tudi prečka. Na omenjeni kanal se navežeta tudi kanal B DN 500, ki prečka območje OPPN, in javni kanal B DN 400, ki poteka južno ob Celovski cesti.

Zaradi načrtovane gradnje je treba prestaviti javno kanalizacijsko omrežje, ki poteka v območju OPPN, skladno s projektno nalogo Prestavitev in rekonstrukcija vodovoda in kanalizacije v dveh fazah na območju Gospodinjske ulice zaradi gradnje objekta v OPPN 117: Poslovna stavba – križišče Celovška – Gospodinjska, št. 2941 V, JP VOKA SNAGA d.o.o., april 2024. Projektna naloga obravnava 2 fazi:

- 1. faza predstavlja prestavitev kanalizacije zaradi gradnje načrtovane stavbe, ki se umešča čez obstoječa kanala B 500 in B 300,
- 2. faza predstavlja obnovo kanalizacije, ki bo potekala sočasno z obnovo vodovoda v Gospodinjski ulici južno od območja OPPN in delu Derčeve ulice. 2. faza ni neposredno pogoj za priključitev oziroma oskrbo načrtovane stavbe, zato v elaboratu ekonomike ni obravnavana.

V 1. fazi, ki bo izvedena v sklopu urejanja območja OPPN, sta obstoječa javna kanala za odvod komunalne in padavinske odpadne vode B DN 500 in B DN 300, ki potekata v območju načrtovane stavbe, načrtovana za prestavitev. Načrtovana je gradnja prestavljenih kanalov za odvod komunalne in padavinske odpadne vode K1 GRP DN 700 na severni strani načrtovane stavbe in K3 GRP DN 700 v Gospodinjski ulici. Obstoječi kanal za odvod komunalne in padavinske odpadne vode B400 ob Celovski cesti je treba na odseku med prestavljenima kanaloma K1 in K3 nadomestiti z novim javnim kanalom za odvod komunalne in padavinske odpadne vode K2 GRP DN 700. Večji profil kanalov K1 in K2 od obstoječega je posledica podaljšanja trase in s tem zmanjšanja padca kanala, za zagotovitev enake prevodnosti. Kanal K3 se prestavlja zaradi prestavitve vodovoda in uskladitve z ostalimi komunalnimi vodi v Gospodinjski ulici.

Treba je zgraditi nov kanalizacijski priključek za objekt Celovška cesta 143 na javni kanal K1 GRP DN 600. Načrtovano stavbo je dopustno priključiti na javno kanalizacijsko omrežje v Celovski cesti in Gospodinjski ulici. Sočasno z ukinitvijo kanala B DN 300 je treba zgraditi nov hišni kanalizacijski priključek za objekt Kmetijsko gospodarske zbornice na prestavljen kanal K3 GRP DN 700. Hišni priključki morajo biti načrtovani v utrjenih površinah, ki omogočajo dostop za čiščenje in vzdrževanje.

Odvajanje padavinskih voda s streh in utrjenih površin je treba urediti tako, da bo čimbolj zmanjšan odtok padavinskih voda z območja OPPN. Predvideti je treba ukrepe za zadrževanje padavinske vode in njeno ponovno uporabo. Padavinske vode s streh in utrjenih površin v prostorski enoti PE 1 je treba voditi v ponikanje.

Za odvajanje padavinskih vod z javnih prometnih površin je načrtovana gradnja ločenega kanala za padavinske vode z iztokom v ponikanje preko lovilca olj in zadrževalnika. Pri odvajanju padavinske vode iz cestišča ter utrjenih površin je potrebno upoštevati predpis, ki ureja emisijo snovi pri odvajanju padavinske vode iz javnih cest. Odvodnjavanje javnih prometnih površin je zajeto v oceni stroška za prometne površine.

Prestavitev in obnova komunalne opreme se, skladno z Uredbo, ne štejejo za novo komunalno opremo, zato opisani posegi na kanalizacijskem omrežju niso del komunalnega opremljanja zemljišč. V strošek komunalnega opremljanja pa je zajeta ureditev služnosti za potek javnega kanalizacijskega omrežja preko zemljišč, ki niso v lasti MOL.

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

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

9.10 Vročevod

Načrtovana stavba se za potrebe ogrevanja, prezračevanja, klimatizacije in pripravo sanitarne tople vode priključi na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje.

Načrtovana gradnja tangira:

- glavni vročevod T700 dimenzije DN300,
- glavni vročevod T703 dimenzije DN200 in
- vročevodni jašek z zapornimi armaturami DN200 za glavni vročevod T703.

Tangirano vročevodno omrežje je treba pred začetkom gradbenih del (izkopom gradbene jame) prestaviti izven vplivnega območja gradnje. Za prestavitev glavnih vročevodov T700 dimenzije DN300 in T703 dimenzije DN200 je treba zagotoviti koridorje od parcelnih mej do kletne ureditve:

- na zahodni strani novogradnje, kjer bosta potekali 2 cevi vročevoda, koridor svetle širine 2,55 m,
- na južni strani novogradnje, kjer bodo potekale 4 cevi vročevoda, koridor svetle širine 3,90 m.

Koridorje za vročevod iz predhodnega odstavka je dopustno zagotoviti tudi s prilagoditvijo volumna kleti tako, da je prostor za vročevod zagotovljen med koto utrjenega terena in zaključnim slojem nad prvo kletno etažo. K rešitvi je treba pridobiti soglasje upravljavca vročevoda.

Prestavljeno glavno vročevodno omrežje mora v času gradnje stavbe in kasneje nemoteno obratovati.

Priključni vročevod za stavbo je načrtovan iz prestavljenega vročevodnega jaška na zahodni strani stavbe.

Prestavitev komunalne opreme se, skladno z Uredbo, ne šteje za novo komunalno opremo, zato opisani posegi na vročevodnem omrežju niso del komunalnega opremljanja zemljišč. V strošek komunalnega opremljanja pa je zajeta ureditev služnosti za potek prestavljenega javnega vročevodnega omrežja preko zemljišč, ki niso v lasti MOL.

Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni skladno z dokumentoma:

- Sistemska obratovalna navodila za distribucijski sistem toplote za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 85/16 in 82/19) in
- Tehnične zahteve za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem (Javno podjetje Energetika Ljubljana d. o. o.).

9.11 Elektroenergetsko omrežje

Zahodno od območja v Scopoljevi ulici poteka obstoječe distribucijsko elektroenergetsko omrežje nazivne napetosti 10 kV v lasti in upravljanju Elektro Ljubljana d.d. Obstoječi objekti v okolici se napajajo iz dveh obstoječih kabelskih transformatorskih postaj TP0477 Sterenova in TP0399 Gospodinjska 8.

Za napajanje načrtovane stavbe je treba zgraditi novo distribucijsko transformatorsko postajo TP Stolpnica Celovška, dograditi elektro kabelsko kanalizacijo. Načrtovana elektrokabelska kanalizacija poteka od obstoječega jaška KJ3 v Scopoljevi ulici do meje območja OPPN ter se nadaljuje po severni in vzhodni strani načrtovane stavbe so načrtovane transformatorske postaje TP Stolpnica Celovška.

Za napajanje načrtovane stavbe je treba v načrtovano in obstoječo elektrokabelsko kanalizacijo do načrtovane transformatorske postaje TP Stolpnica Celovška položiti ustrezno število srednje napetostnih kablov od obstoječe transformatorske postaje TP0477 Sterenova in od obstoječe transformatorske postaje TP0399 Gospodinjska 8.

Novo distribucijsko transformatorsko postajo TP Stolpnica Celovška je dopustno načrtovati v prvi kletni etaži pod pogojem, da se TP nahaja ob zunanji steni stavbe in da je iz zunanje strani stavbe preko transportnega jaška zagotovljen direktni osebni dostop v prostore postaje. Dimenzija transportnega jaška mora omogočiti iznos ali vnos največje elektroenergetske opreme iz ali v transformatorsko postajo (npr.: transformator). Novo distribucijsko transformatorsko postajo TP Stolpnica Celovška je treba načrtovati tako, da bo možno vgraditi dva transformatorja moči 1.000 kVA. Skozi prostore transformatorske postaje ne smejo potekati drugi komunalni vodi.

9.12 Elektronsko komunikacijsko omrežje

Znotraj območja OPPN, ob Celovski cesti, ob Gospodinjski ulici ter po zahodnem delu območja, potekajo obstoječa elektronsko komunikacijska omrežja treh operaterjev.

Z OPPN je načrtovana dograditev obstoječega elektronsko komunikacijskega omrežja za vse tri obstoječe operaterje. Načrtovana je dograditev posameznih vej kabelske kanalizacije, tako da se omogoči priključitev načrtovane stavbe na omrežja vseh treh operaterjev.

Trase novih kabelskih kanalizacij so načrtovane do kletne etaže stavbe, kjer razvod poteka po kabelskih policah do komunikacijskega prostora ali omare omrežnih priključnih točk navezave in razvoda notranjih instalacij. V kabelsko kanalizacijo bodo uvlečeni naročniški kabli.

Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati Idejni projekt elektronskih komunikacij, Espin, d.o.o., IDP, št. E-332/24, oktober 2024.

9.13 Javna razsvetljava

Po Celovski cesti in Gospodinjski ulici poteka obstoječe omrežje javne razsvetljave.

Na območju OPPN je treba v sklopu prometne preureditve Gospodinjske ulice in javnega parkirišča prilagoditi potek obstoječe javne razsvetljave ter jo dopolniti.

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

Razsvetljava zunanjih površin ob stavbah je interna in ni povezana s sistemom javne razsvetljave. Interna razsvetljava mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča. Svetloba mora biti usmerjena tako, da ne sveti neposredno v prostore stanovanj. Pri izdelavi projektne dokumentacije za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja je treba upoštevati strokovno podlago Cestna razsvetljava javnih prometnih površin v sklopu občinskega podrobnega prostorskega načrta 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska – del, Javna razsvetljava d.d., IDR, št. 02-30-3185/3255, februar 2025.

9.14 Učinkovita raba energije v stavbah

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

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

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

- pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, če so pri nadaljnjem podrobnejšem proučevanju pridobljene rešitve, ki so primernejše s tehničnega ali okoljevarstvenega vidika ali omogočajo boljše prometno funkcioniranje in dostopnost celotnega območja načrta, če se s tem ne poslabšajo prostorske in okoljske razmere. Ta odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljalci posamezne infrastrukture;
- rešitve v zvezi z energetske oskrbo stavb lahko odstopajo, če so skladne s predpisom, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah, in predpisom, ki ureja prioriteto uporabo energentov za ogrevanje na območju Mestne občine Ljubljana;
- mikrolokacija zbirnega in prevzemnega mesta za komunalne odpadke se lahko spremeni, če je načrtovana ustrezna rešitev za dostop s komunalnimi vozili;
- odstopanja, ki so v skladu s to točko dopustna pri izvajanju prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske ureditve, se smiselno upoštevajo pri pogojih za etapnost izvedbe prostorskih ureditev, določenih v 20. in 21. členu odloka OPPN.

10. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

10.1 Obveznosti investitorjev in izvajalcev

Za pravočasno zagotavljanje komunalne opremljenosti zemljišč v območju OPPN mora investitor gradnje najmanj dve leti pred predvideno pridobitvijo gradbenega dovoljenja za objekte in druge posege, načrtovane z OPPN, o tem obvestiti Mestno občino Ljubljana, oddelka mestne uprave, pristojna za načrtovanje in izvedbo gospodarske javne infrastrukture ter pripravo programa opremljanja zemljišč, razen če se z njima dogovori drugače.

Investitor mora najpozneje dve leti po sprejetju odloka OPPN zagotoviti parcelacijo, določeno v 18. členu odloka OPPN.

49. člen OPPN določa tudi obveznosti investitorjev in izvajalcev za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zaradi zagotavljanja kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej. Investitorji in izvajalci morajo:

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

mnenj in gradbenega dovoljenja za vsako posamezno etapo geomehanik določi, katere od obstoječih objektov je treba opazovati, in opredeli potreben obseg meritev;

4. v času urejanja zelenih površin in saditve dreves zagotoviti nadzor arborista ali druge strokovno usposobljene osebe za saditev dreves;
5. promet v času gradnje organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju;
6. zagotoviti, da v času gradnje ne bodo prekoračene dopustne ravni hrupa, predpisane za III. stopnjo varstva pred hrupom;
7. gradnjo izvajati tako, da se izognejo vplivom na mehansko odpornost in stabilnost okolice oziroma da so vplivi čim manjši v dopustnih mejah;
8. zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov, preden se začnejo izvajati gradbena dela;
9. pred uporabo objektov zagotoviti celovito ravnanje s posameznimi vrstami odpadkov, tako odpadkov, ki so predmet zbiranja znotraj obvezne gospodarske javne službe, kot odpadkov, ki nastajajo znotraj posameznih dejavnosti.

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

10.2 Dopustni posegi po izvedbi načrtovanih ureditev

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

1. odstranitev objektov in naprav;
2. vzdrževalna dela na objektih prometne, okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture;
3. vzdrževalna dela in rekonstrukcije, s katerimi niso spremenjeni zunanji gabariti in konstrukcijska zasnova stavb;
4. utrditve konstrukcije v okviru protipotresne prenove stavb;
5. dostopi za funkcionalno ovirane osebe, gradnja zunanjih dvigal in zunanjih požarnih stopnic;
6. obnove fasadnega plašča stavb, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti fasad stavb, zgrajenih v območju OPPN;
7. gradnja urbane opreme in pomožnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN;
8. obnove fasadnega plašča načrtovane stavbe, če se pri oblikovanju fasad ohranijo oblikovne lastnosti;
9. spremembe namembnosti delov stavbe A v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, pri čemer delež BTP, namenjen stanovanjem, ne sme preseči 70 %;
10. spremembe namembnosti delov stavbe v okviru dejavnosti, ki so dopustne za novogradnje na območju OPPN, če je na gradbeni parceli zagotovljeno zadostno število parkirnih mest.

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

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

	Zahteve iz OPN MOL ID	Določilo OPPN	Skladnost z OPN MOL ID
Območje OPPN	92. člen: območje OPPN, ki je določeno z odlokom OPN MOL ID, se v postopku njegove priprave lahko spremeni in prilagodi podrobnim programskim zahtevam ter razmeram na terenu.	Poleg dela EUP ŠI-492 območje OPPN zajema tudi dela EUP ŠI-549 in EUP ŠI-489. To so javne prometne površine na severovzhodni in jugovzhodni strani EUP ŠI-492, ki se urejajo oziroma rekonstruirajo sočasno z načrtovano gradnjo. Razširitev območja OPPN na dela EUP ŠI-549 in EUP ŠI-489 je skladna z drugim odstavkom 92. člena OPN MOL ID, ki določa, da se območje OPPN, ki je določeno z OPN MOL ID, v postopku njegove priprave lahko spremeni in prilagodi podrobnim programskim zahtevam ter razmeram na terenu.	DA*
Vrsta objektov	CU – osrednja območja centralnih dejavnosti	stanovanjsko-poslovna stavba, vrste objektov skladno z 11. členom OPN MOL ID	DA
	Delež stanovanj največ 70 % BTP v EUP	dopusten delež stanovanj je do 70 % BTP	DA
Tip objektov	V	načrtovana stavba: V	DA
Višina objektov	do P+16	pritlični podstavek: do P stolpnica: do P+16 stolpič: do P+3	DA
Faktor izrabe (FI) za del EUP ŠI-492 oz. gradbeno parcelo P1	/	/	/
Faktor zazidanosti (FZ) za del EUP ŠI-492 oz. gradbeno parcelo P1	največ 50%	dopustno do 50% (14. člen OPPN), v grafičnih načrtih dosežen FZ = 49,12 %	DA
Faktor zelenih površin (FZP) za del EUP ŠI-492 oz. gradbeno parcelo P1	stanovanjske stavbe Ø nestanovanjske stavbe 20% (najmanj 175 m ²)	13.člen OPPN	DA**
Faktor odprtih bivalnih površin (FBP) za del EUP ŠI-492 oz. gradbeno parcelo P1	najmanj 30% = 611 m ² oz. 15 m ² na stanovanje = 1.200 m ²	13.člen OPPN	DA**
otroška igrišča v okviru odprtih bivalnih površin:	7,50 m ² na stanovanje (za 80 stanovanj 600 m ²)	13. člen OPPN: najmanj 7,50 m ² na stanovanje, v prostorski enoti PE1 najmanj 200 m ² na terenu	DA***
površine za rekreacijo in druženje stanovalcev:	5,00 m ² na stanovanje (za 80 stanovanj 400 m ²)	določilo v 13. členu odloka: najmanj 5,0 m ² na stanovanje	DA****
Odmiki od sosednjih zemljišč	min. 5,00 m nad terenom in min. 3,00 m pod terenom, pogojno so dopustni manjši odmiki s soglasjem lastnika sosednjega zemljišča	GMz je od sosednjih zemljišč oddaljena najmanj 3,00 m, razen na JV strani stavbe, kjer je najmanjši odmik med GMz in mejo gradbene parcele C1 (lastnik: MOL) 1,53 m.	DA***** ob pridobitvi soglasja MOL OGDP

		GM so od sosednjih zemljišč odmaknjene najmanj 5,00 m, razen na JV strani, kjer je najmanjši odmik med GM in mejo gradbene parcele C1 (lastnik: MOL) 2,62 m	
Odmik od RL	5,00 m, manjši odmik je dopusten s soglasjem upravljalca	z GM in GMz je ob Gospodinjski ulici določen manjši odmik kot je predpisan	DA***** ob pridobitvi soglasja MOL OGD
Odmik med fasadami	24. člen OPN MOL ID: za stavbe višje od 14,00 m: fasade na katere so orientirani prostori namenjeni prebivanju - višina višje stavbe ali dela stavbe merjeno do njegovega venca, fasade na katere niso orientirani prostori namenjeni prebivanju – polovica višine višje stavbe ali dela stavbe merjeno do njegovega venca Posebno določilo za EUP ŠI-492: Odmiki med fasadami stavb in delov stavb so v primeru, da bi bilo treba zagotoviti večji odmik od 20,00 m, lahko manjši od predpisanih, vendar ne manjši kot 20,00 m.	14. člen OPPN in grafični načrti: predpisani odniki so zagotovljeni z GMP, GM1, GM2 in GM3.	DA*****
Osončenje	91. člen OPN MOL ID	povzeto v 26. členu OPPN	DA*****
Družbena infrastruktura	/	/	/

Preglednica 19: Skladnost investicijske namere z OPN MOL ID

Opombe:

- * Podrobnejša utemeljitev območja OPPN je pojasnjena v poglavju 2. UREDITVENO OBMOČJE OBČINSKEGA PODROBNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA pod točko 2.1. Območje OPPN.
- ** Podrobnejši izračuni in utemeljitev skladnosti zagotavljanja FBP in FZP so pojasnjeni v poglavju 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV pod točko 4.5. Pogoji za oblikovanje zunanjih površin.
- *** V grafičnih načrtih OPPN so prikazane površine za največje dopustno število stanovanj v območju OPPN. Za 80 stanovanj je treba zagotoviti 600 m² površin za otroško igrišče, od tega jih je treba najmanj 200 m² urediti na terenu, preostali del pa je dopustno urediti tudi na strehi stavbe. Površina dela otroškega igrišča na severni strani stolpnice, ki se nahaja v prostorski enoti P1, meri 225 m², preostalih 345 m² je načrtovanih na strehi stavbe.
- **** Za največje dopustno število stanovanj je treba zagotoviti najmanj 400 m² površin za rekreacijo in druženje stanovalcev. Skupaj je to pri največjem dopustnem številu stanovanj za načrtovano stavbo 400 m² (80 x 5,0 m² = 400 m²). Površine za rekreacijo in druženje stanovalcev je za načrtovano stavbo mogoče zagotoviti v sklopu odprtih bivalnih površin, ki niso namenjene izključno igri otrok, deloma na terenu in deloma na strehi stavbe. V območju OPPN je treba zagotoviti najmanj 1.380 m² odprtih bivalnih površin, od tega jih treba v primeru stavbe z 80 stanovanji najmanj 600 m² nameniti otroškemu igrišču. Na preostalem delu, ki meri 780 m², je dovolj prostora za ureditev potrebnih površin za rekreacijo in druženje stanovalcev.
- ***** Zagotavljanje potrebnih odnikov od sosednjih zemljišč in objektov je podrobneje utemeljeno v poglavju 4. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV pod točko 4.6. Tlorisni gabariti.
- ***** Del spremljajočega gradiva OPPN je strokovna podlaga »Preveritev osončenosti za OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska – del«, št. 2024/8, november 2024, ki ga je izdelalo podjetje CG42 Urh Vidmar s.p. S strokovno podlago je ugotovljeno, da načrtovana stavba v gabariti, ki jih določa OPPN, ne bo prekomerno vplivala na obstoječe stavbe ter da je v njej mogoče zagotoviti ustrezno osončenje stanovanj. Ne glede na to pa je treba ustreznost osončenja ponovno preveriti in dokazati v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

Mirujoči promet

Območje se skladno z določili OPN MOL ID uvršča v parkirno cono 2. Za območja, ki se urejajo z OPPN in imajo BTP objektov nad 10.000 m², je skladno z določili OPN MOL ID izdelati mobilnostni načrt. Mobilnostni načrt določi potrebno število PM glede na število uporabnikov posameznih transportnih sredstev. Pri tem se upoštevajo namembnost posameznih objektov ter tehnološki proces dejavnosti, dostopnost do javnega potniškega prometa, mešana raba parkirišč glede na namembnost objektov in pričakovana zasedenost v najbolj obremenjenem delu dneva. Mobilnostni načrt potrdi organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet.

V fazi priprave OPPN je bil izdelan Mobilnostni načrt za OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjska – del, št. UP 22-005-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s. p, december 2024 (v nadaljnjem besedilu: mobilnostni načrt).

V mobilnostnem načrtu je bilo ugotovljeno, da so normativi, ki so z OPN MOL ID določeni za parkirno cono 2, ustrezni tudi za potrebe načrtovane stavbe in so povzeti v 33. členu OPPN. Ker je večina parkirnih mest za motorni promet zagotovljena v kleti načrtovane stavbe, je z OPPN določeno, da je treba poleg potrebnega števila parkirnih mest, določenega na podlagi normativov iz preglednice iz tretjega odstavka 33. člena OPPN na parceli P1 zagotoviti še najmanj dve dodatni parkirni mesti za kratkotrajno parkiranje motornih vozil na terenu.

12. UPOŠTEVANJE TEMELJNIH PRAVIL ZUreP-3 IN PRS

12.1 Upoštevanje temeljnih pravil ZUreP-3

Temeljna pravila urejanja prostora določajo 18. do 39. člen ZUreP. Pri pripravi OPPN so bila temeljna pravila upoštevana na naslednji način:

12.1.1 Racionalna raba prostora

OPPN se pripravlja kot zgostitev pozidave ob Celovski cesti. Načrtovani objekt je umeščen v območje, ki je dobro dostopno ter primerno opremljeno z družbeno infrastrukturo in oskrbnimi dejavnostmi. V območju so poleg stanovanj načrtovane tudi druge spremljajoče dejavnosti, ki bodo obogatile tudi ponudbo širšega območja.

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

12.1.2 Prepoznavnost naselij in krajine

Skladno s prostorsko zasnovo MOL je ob pomembnejših mestnih vpadnicah načrtovana gosta pozidava s posameznimi višinskimi prostorskimi poudarki. Predlagana zasnova, ki jo sestavlja več volumnov (pritlični podstavek, stolpnica in stolpič), se oblikovno prilagaja tipologiji širšega prostora. Pritlični podstavek se navezuje na značilne pritlične paviljone ob Celovski ulici, stolpič se višinsko naslanja na merilo večjega dela stavb ob Celovski cesti in Gospodinjski ulici, med tem ko bo stolpnica predstavljala nov višinski poudarek v prostoru. Predlagana zasnova tako ponuja prepoznavno oblikovan objekt v neposredni bližini Celovške ceste, ki bo pripomogel k celovitosti in kakovosti podobe ene pomembnejših mestnih cest.

12.1.3 Urejanje prostora na območjih z omejitvami

Območje OPPN se nahaja v vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja na območju, kjer velja režim IIIA, podobmočje z milejšim vodovarstvenim režimom, ter na območju vodonosnika Ljubljanskega polja in njegovega hidrografskega zaledja, ogroženega zaradi fitofarmaceutskih sredstev in lahkih ogljikovodikov, ožje vodovarstveno območje z manj strogim režimom varovanja.

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

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

Za območje je določena III. stopnja varstva pred hrupom. Na večjem delu območja OPPN je ugotovljeno možno preseganje vrednosti hrupa za III. stopnjo.

Glede potrebe obrambe manjši del na jugovzhodni strani območja OPPN spada pod območje omejene in nadzorovane rabe prostora in sicer pod širše varovalno območje komunikacijske infrastrukture za potrebe obrambe. Dostopni čas gasilskih vozil do območja je 10 minut.

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

12.1.4 Notranji razvoj naselij

OPPN se pripravlja kot kakovostna novogradnja in hkrati tudi zgostitev pozidave v delu območja, ki je razvrednoteno in neprimerno izkoriščeno. Obstoječe območje s parkirnimi površinami bo nadomestila sodobna stavba s stanovanji in centralnimi dejavnostmi. Znotraj območja bo vzpostavljeno ustrezno razmerje med grajenimi in zelenimi površinami, prav tako bo območje ustrezno povezano z vso potrebno infrastrukturo.

12.1.5 Zagotavljanje zadostnih javnih površin v naseljih

Gospodinjska ulica s parkirnimi površinami v PE2, vzdolž jugovzhodnega dela območja OPPN, predstavlja obstoječo javno prometno površino, ki se rekonstruira. Celovška cesta v PE2, vzdolž severovzhodnega dela območja OPPN, predstavlja obstoječo javno prometno površino, ki se ohranja. V bližini območja OPPN, na jugovzhodni strani Gospodinjske ulice, je javno dostopen park ob pošti. Glede na velikost in pomen načrtovane investicije v širšem prostoru na samem območju OPPN ni načrtovanih novih javnih površin. Območje OPPN tudi ne bo ograjeno, tako bodo omogočeni javno dostopni prehodi in poti do načrtovanih centralnih dejavnosti tudi uporabnikom širšega prostora.

12.1.6 Načrtovanje družbene infrastrukture

Z OPPN ni načrtovana nova družbena infrastruktura, ker je širše območje dobro preskrbljeno z vso potrebno družbeno infrastrukturo. V širši okolici so tako osnovna šola, vrtci, trgovine, pošta in zdravstveni dom.

12.1.7 Načrtovanje gospodarske javne infrastrukture

Načrtovana stavba bo dostopna po obstoječih javnih cestah, nove lokalne ceste v območju OPPN niso načrtovane. Za zagotavljanje dostopa do načrtovane stavbe obstoječega javnega cestnega omrežja ni treba dograditi ali na novo zgraditi, treba pa je preurediti del Gospodinjske ulice od Celovške ceste do območja uvoza na dovozno cesto ter urediti ozelenjeno površino z drevoredom površino za pešce in kolesarje ob Celovski cesti.

Načrtovane stavbe bodo priključene na javno vodovodno, kanalizacijsko, elektroenergetsko, elektronsko komunikacijsko in vročevodno omrežje. Slednja omogočajo neposredno priključitev načrtovane stavbe. Za ustrezno elektroenergetsko napajanje območja je treba dograditi elektroenergetsko omrežje z novo transformatorsko postajo in novo elektrokabelsko kanalizacijo. Izven območja OPPN je načrtovana navezava načrtovane transformatorske postaje v območju OPPN na obstoječe elektroenergetsko omrežje od transformatorskih postaj TP0477 Sternanova in TP0399 Gospodinjska 8. Poleg tega je treba za izboljšanje prometne varnosti in dostopnosti območja OPPN ter pretočnosti prometa v širšem vplivnem območju OPPN, rekonstruirati Gospodinjsko ulico. Zaradi umestitve načrtovane stavbe na traso javnega vodovodnega, javnega kanalizacijskega in vročevodnega omrežja je treba tangirana omrežja prestaviti oziroma ukiniti in dograditi izven gabarita načrtovane stavbe.

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

12.1.8 Določanje prostorsko izvedbenih pogojev

Območje OPPN je razdeljeno na dve prostorski enoti. Za prostorsko enoto PE1 so opredeljeni dopustni objekti in dejavnosti, lega, velikost in oblikovanje. Za prostorsko enoto PE2 so opredeljene dopustne ureditve javnih prometnih površin. Z OPPN so določene gradbene parcele in parcelacija ter pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

Urbanistična zasnova območja je bila pridobljena z javnim urbanistično arhitekturnim natečajem. Izvedbeni pogoji temeljijo na strokovnih podlagah in so pripravljeni tako, da glede podrobnosti prostorske izvedbene regulacije zadostijo javnemu interesu glede na vrsto prostorskega izvedbenega akta.

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

12.2 Upoštevanje temeljnih pravil PRS

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

12.2.1 Splošna pravila prostorskega načrtovanja

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

12.2.2 Načrtovanje poselitve

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

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

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

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

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

12.2.3 Načrtovanje poselitvenih območij

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

12.2.4 Prenova naselij ali delov naselij

Obstoječe degradirano območje se z načrtovano zasnovo v celoti prenavlja, ob upoštevanju razmerja do naselja in širšega prostora. V sklopu strokovnih podlag in prostorskih analiz je bilo v predhodnih fazah evidentirano stanje okolja kar se je upoštevalo v nadaljnjih fazah pri samem načrtovanju.

12.2.5 Načrtovanje območij stanovanj

Stavba je načrtovana sodobno. Zagotovljene so normativno določene odprte bivalne površine. Načrtovana je mešana struktura stanovanj, ki bodo pokrila potrebe različnih ciljnih skupin stanovalcev vseh generacij, kar posledično vpliva na vzpostavitev mešane socialne strukture stanovalcev in na zadovoljevanje potreb različnih oblik gospodinjstev.

Območje je dobro povezano s centrom mesta, tako z osebnimi vozili kot tudi s kolesi in javnim prevozom. Prav tako je dobra povezanost s širšo okolico, bodisi z javnim prevozom, zaradi bližine priključka na obvoznico pa tudi z osebnimi vozili.

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

Vse ureditve v območju OPPN bodo omogočale univerzalno dostopnost, torej bo stavba in njena okolica primerna tudi za bivanje starejših in funkcionalno oviranih oseb.

V sklopu priprave OPPN je bila preverjena družbena opremljenost širšega območja. Družbena infrastruktura je na širšem območju dobro razvita. Večji del družbene infrastrukture, vzgojno izobraževalne ustanove, zdravstveni dom, trgovina, pošta, banka in območja za storitvene dejavnosti, se nahajajo znotraj radija 500 m od lokacije. Območja za šport se nahajajo znotraj radija 1000 m od lokacije. V načrtovani stavbi je poleg stanovanjskega programa dopustno umeščati tudi nestanovanjske dejavnosti.

12.2.6 Načrtovanje mešanih območij

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

12.2.7 Načrtovanje območij zelenih površin

Z OPPN so načrtovane nove ustrezno velike odprte bivalne površine in zelene površine na raščenem terenu. Delež zelenih površin se napram obstoječemu stanju poveča.

12.2.8 Načrtovanje gospodarske infrastrukture

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

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

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

12.2.9 Načrtovanje grajene strukture

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

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

Površina gradbene parcele P1 (m ²)	BTP stavbe (m ²)	Zazidana površina (m ²)	FI	FZ
2.909	10.450	1.429	3,59	49,12 %

Doseženi FZ (FZ = 49,12 %) je manjši od dopustnega z OPN MOL ID (FZ = 50 %). Faktor izrabe FI z OPN MOL ID za območje OPPN ni določen. Dosežen FI = 3,59 je višji od priporočenih najvišjih vrednosti, določenih s PRS, ki veljajo za mešana območja, vendar je glede na lego ob pomembnejši mestni vpadnici upravičen.

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

Gradbene parcele so določene grafično in opisno, pri tem so upoštevani vsi kriteriji, ki jih za določitev gradbenih parcel določata PRS in OPN MOL ID. Velikosti in oblike gradbenih parcel so določene tako, da omogočajo uporabo stavbe in njihovo vzdrževanje, na zunanjih površinah pa so zagotovljene odprte bivalne površine za stanovalce in zelene površine na raščenem terenu za nestanovanjski program.

Z OPPN so določene gradbene meje, ki jih načrtovani objekt ne sme presegati. Na ta način so določeni tudi ustrezni odmiki od sosednjih stavb ter od sosednjih zemljišč, razen na jugovzhodni strani stavbe, kjer je potrebno pridobiti soglasje MOL.

Tekom priprave OPPN je bila preverjena osončenost načrtovane in obstoječih sosednjih stanovanjskih stavb. Odmiki med stavbami in orientacije fasad zagotavljajo primerno zasebnost stanovalcev v načrtovanih in obstoječih sosednjih stavbah. Ustreznost osončenja bo dodatno preverjena in dokazana v projektni dokumentaciji za pridobitev mnenj in gradbenega dovoljenja.

12.2.10 Načrtovanje zelenih površin in drugih javnih odprtih prostorov

V območju OPPN so ob stavbi načrtovane odprte bivalne površine za stanovanja in zelene površine za nestanovanjske dejavnosti, oboje v skladu z določili OPN MOL ID.

Z OPPN je zahteva glede odprtih bivalnih površin za stanovanjski del stavbe določena tako, da bo ustrezala normativu iz OPN MOL ID tudi pri največjem dopustnem številu stanovanj v območju OPPN (80 stanovanj).

Zahteva za zelene površine na raščenem terenu je prav tako določena na podlagi največje dopustne zmogljivosti stavbe.

12.2.11 Načrtovanje površin za mirujoči promet

V sklopu priprave OPPN je bil izdelan Mobilnostni načrt za OPPN 117 Poslovna stavba – Križišče Celovška – Gospodinjka – del«, št. UP 22-005-MN, Šabec Kalan Šabec – arhitekti, Mojca Kalan Šabec, s.p, december 2024, s katerim je bilo ob upoštevanju dostopnosti območja in usmeritev za zagotavljanje trajnostne mobilnosti določeno število potrebnih parkirnih mest za dejavnosti v območju OPPN. Normativi za urejanje mirujočega prometa so povzeti v OPPN.

12.2.12 Opremljanje zemljišč za gradnjo

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

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

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

Za ustrezno elektroenergetsko napajanje območja je treba dograditi elektroenergetsko omrežje z novo transformatorsko postajo in novo elektro kabelsko kanalizacijo. Izven območja OPPN je načrtovana navezava načrtovane transformatorske postaje v območju OPPN na obstoječe elektroenergetsko omrežje od transformatorskih postaj TP0477 Sternenova in TP0399 Gospodinjka 8. Poleg tega je treba za izboljšanje prometne varnosti in dostopnosti območja OPPN ter pretočnosti prometa v širšem vplivnem območju OPPN, rekonstruirati Gospodinjko ulico. Zaradi umestitve načrtovane stavbe na traso javnega vodovodnega, javnega kanalizacijskega in vročevodnega omrežja je treba tangirana omrežja prestaviti oziroma ukiniti in dograditi izven gabarita načrtovane stavbe.