



Številka: 3505-21/2016-60  
Datum: 19. 10. 2020

Mestna občina Ljubljana  
Mestni svet

**ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

**PRIPRAVILA:** Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,  
Oddelek za urejanje prostora

**ZUNANJI  
STROKOVNJAK:** URBANISTI, d.o.o.

**NASLOV:** Dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 385 Zvezna ulica

**POROČEVALCA:** mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh., vodja Oddelka za urejanje prostora  
Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh., vodja Odseka za prostorske izvedbene akte in prenovi

**PRISTOJNO  
DELOVNO TELO:** Odbor za urejanje prostora

**PREDLOG SKLEPA:**  
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme dopolnjeni osnutek Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 385 Zvezna ulica.

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Janković

**Priloga:**  
– dopolnjeni osnutek odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 273. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZUreP-2) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ..... seji dne .... sprejel

**ODLOK**  
**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 385 Zvezna ulica**

**I. UVODNE DOLOČBE**

**1. člen**  
**(vsebina občinskega podrobnega prostorskega načrta)**

(1) S tem odlokom se sprejme občinski podrobni prostorski načrt 385 Zvezna ulica (v nadaljnjem besedilu: OPPN).

(2) Ta odlok določa:

- območje OPPN,
- vplive in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora,
- arhitekturne, krajinske in oblikovalske rešitve prostorskih ureditev,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom,
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro,
- dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev,
- druge pogoje in zahteve za izvajanje OPPN.

**2. člen**  
**(prostorske ureditve, ki se urejajo z OPPN)**

(1) S tem odlokom je načrtovana gradnja stanovanjskega naselja štirih večstanovanjskih stavb s pripadajočo zunanjo ureditvijo.

(2) Ta odlok določa prostorsko ureditev območja OPPN, pogoje za gradnjo novih objektov, pogoje za ureditev utrjenih in zelenih površin ter pogoje za gradnjo prometne, energetske, komunalne in elektronske komunikacijske infrastrukture.

**3. člen**  
**(sestavni deli OPPN)**

(1) Ta odlok vsebuje tekstualni del (besedilo odloka) in grafični del.

(2) Grafični del odloka obsega naslednje grafične načrte:

1. Načrt namenske rabe prostora
  - 1.1 Izsek iz grafičnega dela Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del z mejo območja OPPN M 1:5000
2. Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora
  - 2.1 Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora M 1:5000
3. Načrt območja z načrtom parcelacije
  - 3.1 Geodetski načrt s prikazom območja OPPN M 1:500

3.2	Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč	M 1:500
3.3	Prikaz javnih površin	M 1:500
4.	Načrt arhitekturnih, krajinskih in oblikovalskih rešitev prostorskih ureditev	
4.1	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja	M 1:500
4.2	Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti	M 1:500
4.3	Značilni prerezi in pogledi	M 1:500
4.4	Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami	M 1:500
4.5	Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav	M 1:500

#### **4. člen (priloge OPPN)**

Priloge OPPN so:

1. izvleček iz Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del,
2. prikaz stanja prostora,
3. strokovne podlage,
4. smernice nosilcev urejanja prostora,
5. mnenja nosilcev urejanja prostora,
6. obrazložitev in utemeljitev OPPN,
7. povzetek za javnost.

#### **5. člen (izdelovalec OPPN)**

OPPN je izdelalo podjetje URBANISTI, d.o.o., Celje, pod številko projekta 190-2019 v mesecu septembru 2020.

## **II. OBMOČJE OPPN**

#### **6. člen (območje OPPN)**

(1) Območje OPPN obsega enoto urejanja prostora JA-392 ter dele enot urejanja prostora JA-265, JA-275, JA-276 in JA-277. Območje na severozahodni in severovzhodni strani meji na enoto urejanja prostora JA-391, na jugovzhodni strani poteka po zunanjem robu vozišča Kavčičeve ulice znotraj enote urejanja prostora JA-265, na jugozahodni strani pa poteka po zunanjem robu vozišča ob Flajšmanovi ulici in delno posega v enoto urejanja prostora JA-275, JA-276 in JA-277.

(2) Območje OPPN obsega zemljišča s parcelnimi številkami: 1571/15, 1571/18, 1575/51, 1575/68, 1575/69, 1575/89, 1575/91, 1575/90, 1575/92, 1573/25, 1573/28 in 1578/13, vsa v katastrski občini (2706) Zelena jama, del zemljišča s parcelno številko 1578/12 v katastrski občini (2706) Zelena jama in dela zemljišč s parcelnima številka 1377/1 in 1377/2, obe v katastrski občini (1730) Moste.

(3) Površina območja OPPN znaša 11.613 m<sup>2</sup>.

(4) Območje OPPN je razdeljeno na štiri prostorske enote:

- PE1 – površine, namenjene gradnji večstanovanjskih stavb,
- Z1 – površine, namenjene urejanju odprtih površin za javno rabo,
- C1 – površine, namenjene gradnji prometne infrastrukture,
- C2 – rezervat za širitev Kavčičeve ulice.

(5) Meja območja OPPN in prostorske enote so določene v grafičnih načrtih št. 3.1 »Geodetski načrt s prikazom območja OPPN« in št. 3.2 »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč«.

### III. VPLIVI IN POVEZAVE S SOSEDNJIMI ENOTAMI UREJANJA PROSTORA

#### 7. člen

##### (vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora)

- (1) Območje se prometno navezuje na Flajšmanovo in Kavčičevo ulico. Po Flajšmanovi ulici poteka mestni linijski prevoz potnikov, kjer se na jugozahodnem delu območja OPPN nahaja najbližje obstoječe avtobusno postajališče. Peš dostop do območja je po hodnikih za pešce obstoječih obodnih cest. Dostop za kolesarje je po voziščih obodnih cest.
- (2) Preko območja OPPN so načrtovani trije peš prehodi in sicer eden v smeri severozahod – jugovzhod med Šmartinsko cesto in Kavčičevo ulico ter dva v smeri jugozahod – severovzhod med Flajšmanovo ulico in Pokopališko ulico z navezavo do Torkarjeve in Jelinčičeve ulice.
- (3) Širše območje je opremljeno z objekti družbenih, športnih in oskrbnih dejavnosti, ki jih bodo lahko uporabljali prebivalci novega stanovanjskega območja. Znotraj radija 800 metrov se južno od območja nahajata Vrtec Zelena Jama in Osnovna šola Vide Pregarc, vzhodno od območja pa Vrtec Jarše. Severovzhodno od območja OPPN, v oddaljenosti 1,2 km, se nahaja Osnovna šola Jožeta Moškriča, ki pokriva predmetni šolski okoliš. Igrišča za otroke se bodo zagotovila znotraj območja OPPN.
- (4) Vzhodno od območja ob Pokopališki ulici, v oddaljenosti 150 m, je na voljo trgovski objekt z živili, večje trgovine z oskrbo pa se nahajajo 1 km vzhodno. Na razdalji 500 metrov severno od območja se nahajajo Žale, v sklopu katerih je cerkev Vsi Sveti. Zdravstveni dom Bežigrad, PE Mislejeva se nahaja 500 metrov severozahodno.
- (5) Po obodnih cestah potekajo obstoječi komunalni in energetski infrastrukturni vodi, na katere se bodo priključile načrtovane stavbe. Za izvedbo nameravane prostorske ureditve je treba zgraditi in dograditi nekatere komunalne vode zunaj območja OPPN. Zunaj območja OPPN sta predvideni gradnja vodovodnega omrežja, kanalizacijskega omrežja za komunalne odpadne vode, vročevodnega omrežja in elektrokabelskega jaška ter izvedba nizkonapetostnega napajanja od transformatorske postaje TP 1007 Pokopališča 49 do predvidenih stavb. V območju OPPN je obstoječe ponikovalno polje, v katerega se stekajo odpadne padavinske vode iz sosednjih, zgrajenih območij med Šmartinsko cesto in Pučnikovo, Kavčičevo ter Flajšmanovo ulico. Ponikovalno polje se ohrani, zaradi gradnje novih stavb v območju OPPN ga je treba delno prestaviti.
- (6) Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora so prikazani v grafičnem načrtu št. 2.1 »Vplivi in povezave s sosednjimi enotami urejanja prostora«.

### IV. ARHITEKTURNE, KRAJINSKE IN OBLIKOVALSKE REŠITVE PROSTORSKIH UREDITEV

#### 8. člen

##### (dopustni objekti in dejavnosti)

- (1) V prostorski enoti PE1 so dopustni naslednji objekti:
  - 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe,
  - 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji,
  - 12420 Garažne stavbe: samo garaže v kletnih etažah in kolesarnice,
  - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo pomožne stavbe, kot so nadstrešnice, pergole in podobno,
  - 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem brez tribun,
  - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška igrišča in druga igrišča, vrtovi, ploščadi, zelenice in druge urejene zelene površine.
- (2) V prostorski enoti Z1 so dopustni naslednji objekti:

- 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
  - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška igrišča in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni del javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine,
  - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo pomožne stavbe kot so nadstrešnice, pergole in podobno.
- (3) V prostorski enoti C1 so dopustni naslednji objekti:
- 21121 Lokalne ceste in javne poti: samo ceste, parkirišča in avtobusna postajališča.
- (4) V prostorski enoti C2, kjer je predvidena širitev Kavčičeve ulice, so dopustni objekti: 21121 Lokalne ceste in javne poti. Do razširitve Kavčičeve ulice so dopustne ureditve zelenih površin z zasaditvami, ploščadi, peš poti ter izvedba cestnega priključka parkirišča v prostorski enoti PE1 na Kavčičevo ulico.
- (5) V vseh prostorskih enotah je dovoljena gradnja gradbeno inženirskih objektov, ki predstavljajo komunalno opremljanje zemljišč.

## 9. člen

### (zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve)

- (1) Območje je razdeljeno na tri dele, na jugozahodni del s stanovanjsko pozidavo s štirimi stolpiči vzdolž Flajšmanove ulice, na severovzhodni del z osrednjo parkovno ureditvijo za potrebe celotnega stavbnega kareja med Flajšmanovo, Kavčičevo, Pokopališko ulico ter Šmartinsko cesto in na območje uvozov in prestavitve obstoječega avtobusnega postajališča mestnega linijskega prevoza potnikov.
- (2) Čez območje je treba urediti najmanj tri pešpoti:
- pot prečno čez območje na njegovem severozahodnem robu, ki jo je treba navezati na z Odlokom o zazidalnem načrtu za območji urejanja MS1/2-1 in MR1/1 Zelena jama (Uradni list RS, št. 99/02, 96/04 – obv. razl., 108/07 in 78/10; v nadaljnjem besedilu: zazidalni načrt) načrtovano pešpot v podaljšku Torkarjeve ulice,
  - pot prečno čez sredino območja (med objektoma B1 in A2), ki jo je treba navezati na obstoječo pešpot s Pokopališke ulice,
  - pot vzdolžno čez območje na njegovem severovzhodnem robu, ki jo je treba navezati na z zazidalnim načrtom načrtovano pešpot proti Šmartinski cesti.
- (3) Zazidalna zasnova in zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti PE1:
- stavbe so v prostor umeščene v nizu, ki poteka v smeri severozahod – jugovzhod. Z jugozahodnim robom fasade se nalegajo na gradbeno linijo, ki poteka vzporedno s Flajšmanovo ulico in teče po jugozahodnem robu fasade stavbe severozahodno od območja OPPN. Niz predstavljajo štirje večstanovanjski bloki z oznakami A1, B1, A2 in B2,
  - nadzemni deli so postavljeni na skupno kletno etažo, ki ima uvoz s Flajšmanove ulice,
  - kote pritličij stavb so dvignjene nad Flajšmanovo ulico, vhodni deli stavb pa so navezani na nivo vhodnih platojev pred stavbami,
  - med stavbama A1 in B1 ter A2 in B2 se nahajata vhodni ploščadi, ki se preko načrtovanih pešpoti navezujeta na Flajšmanovo ulico na jugozahodu in parkovno ureditev na severovzhodu,
  - v eno od večstanovanjskih stavb je treba v pritličju umestiti sanitarije s samostojnim vhodom za osebje mestnega linijskega prevoza potnikov,
  - v jugovzhodnem vogalu prostorske enote je dopustno urediti zunanje parkirišče,
  - območje med gradbeno linijo načrtovanih stavb in hodnikom za pešce ob Flajšmanovi ulici je ozelenjeno in linijsko zasajeno z drevesi.
- (4) Zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti Z1:
- osrednji del zunanje ureditve tvori linijski park z igrišči, kjer so med dve obodni vzdolžni pešpoti

vpeta prečna programska polja, dostopna za vse uporabnike stavb v stavbnem kareju. Parkovno ureditev tvorijo volumensko in vsebinsko različni pasovi urbanih ureditev in vegetacije. V programskih poljih je treba urediti otroška igrišča, površine za rekreacijo in površine za druženje stanovalcev,

- park z otroškimi igrišči je zasnovan kot sonaravna ureditev s poudarkom na raznolikosti ureditve, vegetaciji in naravnih materialih ter vzpostavlja v nasprotju z intenzivno urbanizirano okolico intimne mikroambiente za stanovalce v stavbnem kareju,
  - območje je zasajeno z visokodebelnimi drevesi.
- (5) Zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti C1:
- zaradi umestitve uvoza v kletno etažo je treba prestaviti obstoječe avtobusno postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov ob Flajšmanovi ulici proti jugovzhodu,
  - preko C1 se predvidita uvoz s Flajšmanove ulice v kletno etažo stavb ter uvoz s Kavčičeve ulice na zunanje parkirišče.
- (6) Zasnova zunanje ureditve v prostorski enoti C2:
- območje zaradi načrtovane širitve Kavčičeve ulice predstavlja rezervat, v katerem so začasno dopustne zelene površine in/ali tlakovana ploščad, peš poti ter umestitev uvoza/izvoza z zunanjega parkirišča. Obvezna je ohranitev/ureditev drevoreda. V sklopu širitve se dopustijo širitev ceste in prestavitev in širitev pločnika, kolesarske steze in ureditev drevoreda.
- (7) Zazidalna zasnova in zunanja ureditev sta določeni v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« in št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti«.

## 10. člen

### (pogoji za gradnjo nezahtevnih in enostavnih objektov)

- (1) Na celotnem območju OPPN, če ne ovirajo dovozov, dostopov in intervencijskih poti, je dovoljeno postaviti ali urediti naslednje nezahtevne in enostavne objekte:
- 12420 Garažne stavbe: samo kolesarnice na nivoju terena,
  - 12740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje: samo pomožne stavbe, kot so nadstrešnice, pergole in podobno,
  - 24110 Športna igrišča: samo igrišča za športe na prostem,
  - 24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas: samo otroška igrišča in druga javna igrišča, javni vrtovi, parki, trgi, ki niso sestavni del javne ceste, zelenice in druge urejene zelene površine,
  - 32110 Ekološki otoki,
  - 32120 Urbana oprema,
  - 32140 Spominska obeležja.
- (2) Ne glede na prejšnji odstavek v prostorski enoti Z1 32110 Ekološki otoki niso dopustni.
- (3) Na celotnem območju OPPN je dopustna gradnja gradbeno inženirskih objektov, in sicer pomožnih cestnih objektov, priključkov na objekte gospodarske javne infrastrukture, vodnih zbiralnikov, ponikovalnih polj ter pomožnih komunalnih objektov v skladu z določili tega odloka o pogojih glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobro.

## 11. člen

### (pogoji za oblikovanje objektov)

Pogoji za oblikovanje objektov v prostorski enoti PE1 so:

- stavbe morajo biti oblikovane skladno,
- fasade stavb in pomožnih stavb morajo biti usklajene v oblikovni zasnovi, proporcih, arhitekturnih detajlih, v naravnih odtenkih in neizstopajočih barvah in materialih, izvedejo se iz trajnostnih materialov, ki morajo biti odporne pred udarci in na različne vremenske razmere,

- stavbe morajo biti izvedene iz trajnih materialov ter oblikovane sodobno in kakovostno,
- klimatske naprave so lahko umeščene le na vizualno neizpostavljenih delih stavbe,
- ograje balkonov morajo biti oblikovane enotno oziroma oblikovno usklajeno, poznejša zasteklitev balkonov je dopustna le po novitem projektu, če je pripravljen kot del dokumentacije izvedenih del za vzdrževanje objektov,
- strehe morajo biti ravne (z dopustnim naklonom do 10 %),
- varovalne ograje nad vencem stavbe morajo biti transparentne, od roba fasade odmaknjene najmanj 1,00 m,
- uvozno-izvozne klančine je dopustno pokriti z zeleno streho ali s streho iz transparentnega materiala na kovinski konstrukciji in strani v celoti zapreti,
- zunanje prostore za komunalne odpadke in kolesarnice je dopustno pokriti in/ali zapreti.

## **12. člen** **(pogoji za oblikovanje zunanjih površin)**

- (1) Za zunanjo ureditev na celotnem območju OPPN mora biti izdelan novit načrt krajinske ureditve.
- (2) Pogoji za ureditev zunanjih površin:
  - ureditve morajo omogočati dostop funkcionalno oviranim osebam,
  - pešpoti in ploščadi morajo biti utrjene in iz materiala, ki omogoča univerzalno uporabo, opremljene z urbano opremo in primerno osvetljene,
  - elementi urbane opreme morajo biti oblikovani enotno,
  - intervencijske poti izven vozišča morajo biti urejene tako, da je po njih mogoča vožnja dostavnih in intervencijskih gasilskih vozil z osno obremenitvijo do 10 ton ter vozil za vzdrževanje gospodarske javne infrastrukture,
  - obstoječa drevesa je treba ohranjati oziroma jih v primeru odstranitve nadomestiti,
  - predpisano zasaditev je treba izvajati z visokoraslimi vrstami drevja, z drevesi z obsegom debla več kot 18 cm, merjeno na višini 1,00 m od tal ob saditvi, in višino debla več kot 2,20 metra; Končna višina dreves mora biti vsaj 10,00 metrov. V primeru tlakovanja površin ob drevesih je treba zagotavljati ustrezno kakovost in količino tal, dostopnost vode in zračenje tal nad koreninskim sistemom,
  - odmik podzemnih komunalnih vodov od debla drevesa mora biti najmanj 2,00 m. Če ustreznega odmika ni mogoče zagotoviti, je treba z ustreznimi ukrepi komunalne vode zavarovati pred poškodbami zaradi rasti podzemnih delov dreves,
  - površine, namenjene igri otrok, morajo biti opremljene z igrali, namenjenimi različnim starostnim skupinam otrok. Vsaj del igrišča mora omogočati tudi igro funkcionalno oviranih otrok,
  - dopustna je ograditev površin za igro z živo mejo, ozelenjenimi žičnimi ograjami ali podobno, višine do 1,00 m ter ograditev športnih igrišč z varovalno ograjo, ki mora biti transparentna, lahko je iz kovinske mreže ali podobno, primerne višine glede na vrsto športa,
  - v prostorski enoti PE1 mora biti najmanj 726 m<sup>2</sup> zelenih površin na raščenem terenu in zasajenih najmanj 14 dreves, od katerih je največ 4 dopustno nadomestiti z visokimi grmovnicami,
  - vse površine v prostorski enoti Z1 (4.080 m<sup>2</sup>) so odprte površine namenjene javni rabi – za celotni stavbni kare med Flajšmanovo, Kavčičevo, Pokopališko ulico ter Šmartinsko cesto. Od teh mora biti najmanj 2.400 m<sup>2</sup> namenjenih za otroška igrišča in najmanj 1.600 m<sup>2</sup> za rekreacijo in druženje stanovalcev. Najmanj 50 % površin prostorske enote mora biti zelenih na raščenem terenu. Zasajenih mora biti najmanj 11 dreves.
- (3) Zasnova zunanje ureditve je določena v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

## **13. člen** **(tlorisni gabariti)**

- (1) Tlorisne dimenzije posameznih stavb A1, B1, A2, B2 nad terenom so:
  - dolžina: 21,00 m

- širina: 18,00 m
- (2) Tlorisne dimenzije skupne kletne etaže so:
- dolžina: 144,50 m
  - širina: 22,00 m
  - polkrožna klančina: 24,00 m x 13,50
- (3) Bruto tlorisna površina (v nadaljnjem besedilu: BTP) terasne etaže stavbe nad terenom ne sme presegati 70 % BTP zadnje etaže pod vencem stavbe.
- (4) Pri stavbah A1, B1, A2 in B2 je treba upoštevati gradbeno linijo. Gradbena linija je črta, na katero morajo biti z enim robom fasade postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti. Odstopanja od gradbene linije so dopustna za največ 1,20 m v notranjost parcele, namenjene gradnji, vendar največ v 1/3 dolžine fasade objekta. Gradbeno linijo lahko do 0,15 m presegajo fasadni poudarki, na primer rob venca fasade, obrobe fasadnih odprtin ipd.
- (5) Odmiki med fasadami nadstropnih etaž stavb morajo biti enaki ali večji od višine venca zadnje nadstropne etaže višje stavbe. Odmiki med fasadami terasnih etaž stavb morajo biti enaki ali večji od višine venca zadnje terasne etaže višje stavbe.
- (6) Potek gradbene linije, tlorisne dimenzije stavb in njihova lega so določeni v grafičnih načrtih št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja« in št. 4.2 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo kleti«.

#### **14. člen** **(višinski gabariti in etažnost)**

- (1) Na celotnem območju OPPN je dopustna izvedba ene ali več kletnih etaž.
- (2) Etažnost stavb A1, B1, A2, B2 nad terenom je P+3+2T.
- (3) Višina venca druge terasne etaže stavb je 18,50 m. Nad to višino je dopustna izvedba dimnikov, inštalacijskih naprav, sončnih zbiralnikov ali sončnih celic, jaškov za dvigala, dostopov do strehe, ograj, objektov in naprav elektronske komunikacijske infrastrukture.
- (4) Višinski gabariti stavb so določeni v grafičnem načrtu št. 4.3 »Značilni prerezi in pogledi«.

#### **15. člen** **(višinske kote terena in pritličja)**

- (1) Višinske kote pritličja stavb:
- stavbi A1, B1: 296,30 m n. v.
  - stavbi A2, B2: 295,90 m n. v.
- (2) Kote pritličij stavb so dvignjene nad Flajšmanovo ulico. Vhodni deli stavb so navezani na nivo vhodnih platojev pred stavbami na način, da imata stavbi A1 in B1 ter stavbi A2 in B2 enako koto pritličja.
- (3) Kota vhodnih platojev med stavbama A1 in B1 je 296,00 m n. v., med stavbama A2 in B2 pa 295,60 m n. v.
- (4) Kote zunanje ureditve morajo biti prilagojene kotam dostopne ceste in uvozov v garaže, kotam raščenege terena na obodu območja in kotam zunanje ureditve na sosednjih zemljiščih. Višinske kote zunanje ureditve ob stavbah je treba pred vhodi prilagajati kotam pritličja.



(5) Višinske kote terena in pritličja so določene v grafičnih načrtih št. 4.3 »Značilni prerezi in pogledi« in št. 4.4 »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

#### **16. člen** **(zmogljivost območja)**

- (1) Površina prostorske enote PE1 znaša skupaj 5.419 m<sup>2</sup>. Površine stavb v prostorski enoti so:
  - BTP nad terenom: do 8.300 m<sup>2</sup>
  - BTP pod terenom: do 4.100 m<sup>2</sup>
  - število stanovanjskih enot: 88
- (2) Površina prostorske enote Z1 znaša 4.080 m<sup>2</sup>.
- (3) Površina prostorske enote C1 znaša 1.732 m<sup>2</sup>.
- (4) Površina prostorske enote C2 znaša 381 m<sup>2</sup>.
- (5) 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 točkama a) in b) v točki 5.1.3.1 navedenega standarda.

### **V. NAČRT PARCELACIJE**

#### **17. člen** **(načrt parcelacije)**

- (1) Območje OPPN je razdeljeno na naslednje gradbene parcele:
  1. prostorska enota PE1:
    - GPPE1 je gradbena parcela stavb A1, B1, A2, B2, ki obsega parcele 1571/15, 1571/18, 1575/68 in 1575/91 ter dele parcel 1575/69, 1575/89, 1573/28 in 1578/13, vse v katastrski občini (2706) Zelena jama,
    - površina GPPE1 znaša 5.419 m<sup>2</sup>,
  2. prostorska enota Z1:
    - GPZ1 je gradbena parcela parka z igrišči, ki obsega parcelo 1573/25 ter dele parcel 1573/28, 1575/69 in 1575/89, vse v katastrski občini (2706) Zelena jama,
    - površina GPZ1 znaša 4.080 m<sup>2</sup>,
  3. prostorska enota C1:
    - GPC1/1 je gradbena parcela dela Flajšmanove ulice, ki obsega dela parcel 1578/12 in 1578/13, obe v katastrski občini (2706) Zelena jama,
    - površina GPC1/1 znaša 1.380 m<sup>2</sup>,
    - GPC1/2 je gradbena parcela dela Kavčičeve ulice, ki obsega dela parcel 1377/1 in 1377/2 v katastrski občini (1730) Moste in dele parcel 1575/51, 1575/92 in 1578/12, vse v katastrski občini (2706) Zelena jama,
    - površina GPC1/2 znaša 354 m<sup>2</sup>,
  4. prostorska enota C2:
    - GPC2 je gradbena parcela dela rezervata Kavčičeve ulice, ki obsega parcelo 1575/92 in dela parcel 1575/51 in 1575/90, vse v katastrski občini (2706) Zelena jama,
    - površina GPC2 znaša 380 m<sup>2</sup>.
- (2) Parcelacija in točke za zakoličbo parcel so določene v grafičnem načrtu št. 3.2 »Načrt obodne parcelacije in parcelacije zemljišč«. Geokoordinate točk so navedene v obrazložitvi odloka.

**18. člen**  
**(javne površine)**

- (1) Površine namenjene javnemu dobru so gradbene parcele z oznakami GPC1/1, GPC1/2 in GPC2.
- (2) Površine namenjene javnemu dobru merijo 2.114 m<sup>2</sup>.
- (3) Površina namenjena javni rabi je gradbena parcela z oznako GPZ1.
- (4) Površina namenjena javni rabi meri 4.080 m<sup>2</sup>.
- (5) Javne površine in površina namenjena javni rabi so določene v grafičnih načrtih št. 3.3 »Prikaz javnih površin«.

**VI. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE**

**19. člen**  
**(etapnost gradnje)**

- (1) Izvedba posegov v območju OPPN se lahko izvaja v časovno neodvisnih zaključenih etapah. Dopustne so naslednje etape:
  - etapa 1: gradnja stavb A1, B1, A2 in B2, izvedba parka v Z1, avtobusnega postajališča mestnega linijskega prevoza potnikov na Flajšmanovi ulici, pripadajočih ureditev na gradbenih parcelah z oznakami GPPE1, GPC1/1, GPC1/2 ter začasne ureditve GPC2,
  - etapa 2: izvedba razširitve Kavčičeve ulice.
- (2) Za vsako posamezno etapo, določeno v prejšnjem členu, se lahko pridobi ločeno gradbeno dovoljenje.
- (3) Gradnja stavb znotraj posamezne etape se lahko razdeli v več podetap, za katere je dopustno pridobiti ločena uporabna dovoljenja. Posamezno podetapo predstavlja ena ali več stavb s pripadajočimi ureditvami. Za vsako podetapo je treba zagotoviti zelene površine na raščnem terenu in parkirne površine v skladu z določili tega odloka. Pred oziroma sočasno s pridobitvijo uporabnega dovoljenja za prvo stavbo je treba urediti površine za javno rabo v prostorski enoti Z1 ter avtobusno postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov v prostorski enoti C1. Pred oziroma sočasno s pridobitvijo uporabnega dovoljenja za zadnjo stavbo je treba urediti javne površine v prostorski enoti C1 ter drevored in začasne ureditve v prostorski enoti C2.
- (4) Do začetka načrtovanih gradenj, so na gradbenih parcelah dopustne parkovne ureditve in pešpoti. Dopustni so tudi dostopi, dovozi in komunalne ureditve za potrebe obstoječih in načrtovanih stavb v območju.
- (5) Ureditve odprtih površin za javno rabo, ureditev prometne, komunalne, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju OPPN je dopustno izvajati v posameznih ločenih etapah.
- (6) Za vse etape gradnje je treba zagotoviti priključke na komunalno in energetska infrastrukturo.

**VII. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE**

**20. člen**  
**(celostno ohranjanje kulturne dediščine)**

Na območju OPPN se ne nahajajo objekti ali območja kulturne dediščine. Ob vseh posegih v zemeljske plasti velja obvezujoč splošni arheološki varstveni režim, ki najditelja/investitorja/odgovornega vodjo del ob odkritju dediščine zavezuje, da najdbo zavaruje nepoškodovano na mestu odkritja in o najdbi

takoj obvesti pristojno enoto Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije.

### **VIII. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA IN NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJE NARAVE**

#### **21. člen (varstvo vode in podtalnice)**

- (1) Načrtovana gradnja se nahaja na širšem vodovarstvenem območju vodnega telesa vodonosnika Ljubljanskega polja, na podobmočju z milejšim vodovarstvenim režimom z oznako VVO III A. Pri načrtovanju je treba dosledno upoštevati vse omejitve in pogoje Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja.
- (2) Prepovedano je odvajati neočiščeno odpadno vodo neposredno v površinske vode in neposredno ali posredno v podzemne vode. Odvajanje padavinskih voda z utrjenih površin je treba urediti tako, da je v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z utrjenih površin.
- (3) Izkope, objekte ali naprave v širšem vodovarstvenem območju je treba graditi nad srednjo gladino podzemne vode, povprečje zadnjih 10 let. Izjemoma je dopustna gradnja, če se transmisivnost vodonosnika na mestu gradnje ne zmanjša za več kot 10 odstotkov. Če je med gradnjo ali obratovanjem treba drenirati ali črpati podzemno vodo, je za to treba pridobiti vodno soglasje.
- (4) Predvideno je ponikanje očiščenih padavinskih vod s streh stavb, z utrjenih, tlakovanih ali z drugim materialom prekritih površin objektov preko ponikovalnih vodnjakov v podtalnico. Dno ponikovalnega polja mora biti najmanj 1 m nad najvišjo gladino podzemne vode in mora biti locirano zunaj vpliva povoznih in manipulativnih površin.
- (5) V projektu je treba predvideti rešitve za varčno in smotrno rabo voda.
- (6) Investitor mora za posege v prostor, ki bi lahko trajno ali začasno vplivali na vodni režim ali stanje voda, pridobiti vodno soglasje skladno s predpisi s področja voda.

#### **22. člen (varstvo zraka)**

- (1) Prezračevanje vseh delov stavb je treba izvesti naravno ali prisilno. Zajem zraka za prisilno prezračevanje mora biti predviden stran od obodnih cest.
- (2) Vse izpuste zraka iz objektov je treba spustiti nad strehe objektov. Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

#### **23. člen (varstvo pred hrupom)**

- (1) Dovoljene ravni hrupa med gradnjo in med obratovanjem morajo biti skladne z veljavnimi predpisi o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju.
- (2) Območje OPPN je v skladu z Odlokom o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID) opredeljeno kot območje III. stopnje varstva pred hrupom. Skrajni jugovzhodni del območja ob Kavčičevi ulici je v območju možnega preseganja vrednosti hrupa za III. stopnjo varstva pred hrupom, zato je treba za stavbo B2 po potrebi predvideti ustrezno pasivno zaščito, smiselna pa je tudi temu prilagojena razmestitev prostorov znotraj stavbe.

**24. člen**  
**(osončenje)**

- (1) Stavbam je treba v dnevni sobi, bivalnem prostoru s kuhinjo, bivalni kuhinji in otroški sobi zagotoviti naravno osončenje v času od sončnega vzhoda do sončnega zahoda:
- dne 21. decembra najmanj 1 uro,
  - dne 21. marca in 21. septembra najmanj 3 ure.
- (2) Določba prejšnjega odstavka ni obvezna za 20 % stanovanj v večstanovanjski stavbi.

**25. člen**  
**(odstranjevanje odpadkov)**

- (1) Zbirno-prevzemno mesto za ločeno zbiranje komunalnih odpadkov je predvideno na jugovzhodni strani območja ob parkiriščih za obiskovalce ter ob hodniku za pešce ob Kavčičevi ulici.
- (2) Zbirno-prevzemno mesto mora biti pokrito. Višinske razlike na poteh med zbirno-prevzemnim mestom in cesto, kjer ustavlja komunalno vozilo, morajo biti premoščene s klančinami v blagem naklonu.
- (3) Razmestitev zbirno-prevzemnega mesta za komunalne odpadke je določena v grafičnem načrtu št. 4.1 »Arhitekturna zazidalna situacija – nivo pritličja«.

**26. člen**  
**(svetlobno onesnaženje)**

- (1) Postavitev in jakost svetilk morata biti v skladu s predpisi o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršne koli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam, ki bi jih lahko odbijale proti nebu.
- (3) Interna osvetlitev zunanjih površin ob stavbah in skupnih odprtih površin v območju OPPN mora biti zadostna, enakomerna in nebleščeča.

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

**27. člen**  
**(potresna nevarnost)**

Obravnavana lokacija se nahaja v območju potresne mikrorajonizacije 0,285 pospeška tal (g) s povratno dobo 475 let. Pri projektiranju stavb je treba predvideti ustrezne ukrepe za potresno varnost.

**28. člen**  
**(zaklanjanje)**

Pri načrtovanju stavb je treba predvideti ojačitev prve plošče nad kletjo tako, da zadrži rušenje objektov nanjo.

**29. člen**  
**(ukrepi za varstvo pred požarom)**

- (1) Za zaščito pred požarom je treba zagotoviti:
- pogoje za varen umik ljudi,

- ustrezne odmike od meje parcel in med objekti oziroma ustrezna protipožarna ločitev objektov,
- neovirane in varne dovoze, dostope ter delovne površine za intervencijska vozila,
- vire za zadostno oskrbo z vodo za gašenje.

(2) Delovne površine za intervencijska vozila so načrtovane na Flajšmanovi ulici. Dimenzije delovnih površin morajo biti v skladu z veljavnimi standardi. Do objektov morajo biti izvedeni tudi peš dostopi (DP1, DP2) z vhodnimi platoji za potrebe intervencije.

(3) Voda za gašenje je predvidena z zunanjim javnim hidrantnim omrežjem. Notranje hidrantno omrežje se predvidi glede na koncept požarne varnosti za posamezni objekt.

(4) Ureditve v zvezi z varstvom pred požarom so določene v grafičnem načrtu št. 4.4 »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

## **X. POGOJI GLEDE PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO**

### **30. člen**

#### **(pogoji za prometno urejanje)**

(1) Vse prometne površine in intervencijske poti morajo biti utrjene na predpisano nosilnost in morajo zagotavljati prevoznost, varnost, stabilnost in ustrezno torno sposobnost.

(2) Nova priključka na Flajšmanovo ulico in Kavčičevo ulico morata zagotavljati dvosmerni promet vozil. Pri oblikovanju novih cestnih priključkov na javno cesto je treba zagotoviti minimalni horizontalni priključni polmer 5,00 m. Najmanjši polmer horizontalne zaokrožitve v območju OPPN mora znašati 3,00 m.

(3) Uvozna klančina do podzemnih garaž mora zagotavljati dvosmeren dostop osebnim vozilom.

(4) Zunanje parkirne površine so umeščene ob predviden cestni priključek na Kavčičevo ulico. Zunanje parkirne površine morajo biti utrjene in morajo zagotavljati dostopnost osebnim vozilom.

(5) Površine za promet pešcev in kolesarjev ter dostopi do vhodov v objekte morajo zagotavljati univerzalno dostopnost, skladno s predpisi s področja zagotavljanja dostopa za funkcionalno ovirane osebe.

(6) Prometne ureditve so določene v grafičnem načrtu št. 4.4 »Prometno-tehnična situacija, idejna višinska regulacija in prikaz ureditev, potrebnih za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami«.

### **31. člen**

#### **(ureditev cest in priključevanje na javne ceste)**

(1) Območje OPPN je prometno dostopno po Flajšmanovi ulici in Kavčičevi ulici. V prostorski enoti C1 mora biti uvoz/izvoz iz garaže stavb A1, B1, A2 in B2 priključen na Flajšmanovo ulico z desnim in levim zavijanjem. Uvoz/izvoz iz zunanjih parkirišč na jugovzhodnem delu območja mora biti priključen na Kavčičevo ulico z zavijanjem desno-desno.

(2) Zaradi izvedbe novega priključka na Flajšmanovo ulico je treba prestaviti avtobusno postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov v prostorski enoti C1. Postajališče mora imeti ravni del v dolžini za 3 enojne oziroma 2 zgibna avtobusa z neto dolžino najmanj 40 metrov ter nadstrešek na peronu za potnike.

(3) Avtobusno postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov in dostop do njega z javne peš

površine je treba označiti s taktilnimi oznakami.

(4) Vsi priključki na javne ceste morajo biti izvedeni brez višinskih skokov za pešce na način, ki omogoča prehod gibalno oviranim osebam. V območju, kjer so površine za pešce na istem nivoju kot vozne površine, je treba rob označiti s taktilnimi oznakami.

### **32. člen** **(mirujoči promet)**

(1) Za potrebe stavb v območju OPPN je treba za vsako etapo gradnje zagotoviti parkirna mesta za motorni in kolesarski promet znotraj prostorske enote skladno z normativi veljavnega OPN MOL ID za 11220 Tri- in večstanovanjske stavbe (neprofitna najemna stanovanja) in 11301 Stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji.

(2) Površine, potrebne za mirujoči motorni promet, so za večstanovanjske stavbe v prostorski enoti PE1 dopustne v podzemni garaži in na zunanji parkirni površini za največ 10 parkirnih mest.

(3) Prostor za parkiranje koles je dopustno urediti v kleti, v zunanjih kolesarnicah ter na površinah pri vhodih v stavbe.

(4) Od števila parkirnih mest za osebna motorna vozila je treba zagotoviti dodatnih 5 % parkirnih mest za druga enosledna vozila.

(5) Za določitev števila parkirnih mest za vozila oseb z invalidskimi vozički je treba upoštevati predpise za univerzalno graditev in uporabo objektov.

(6) Parkirna mesta za motorna vozila morajo biti opremljena z infrastrukturo za napeljavo vodov za električne kable, tako da bo omogočena naknadna vgradnja polnilnih mest za električna vozila brez večjih gradbenih posegov.

### **33. člen** **(peš in kolesarski promet)**

(1) V območju OPPN so predvidene ločene prometne površine za peš in kolesarski promet na Flajšmanovi ulici in Kavčičevi ulici.

(2) V območju prostorskih enot PE1 in Z1 so predvidene površine za mešan promet pešcev in kolesarjev po poteh – povezavah čez območje OPPN (PP1, PP2, PP3, PP4) in po dostopnih poteh do vhodov (DP1, DP2). Prečni povezavi PP1 in PP2 povezujeta Flajšmanovo ulico na jugozahodu in Pokopališko ulico na severovzhodu ter se navezujeta na Torkarjevo in Jelinčičevo ulico. vzdolžni povezavi PP3 in PP4 potekata v smeri severozahod – jugovzhod. PP3 povezuje Kavčičevo ulico in Šmartinsko cesto, PP4 pa Kavčičevo ulico s PP1.

(3) Poti izjemoma lahko služijo tudi dostopu servisnih, reševalnih in dostavnih vozil za oskrbo stanovanjskih stavb. Morajo biti utrjene, ustrezne nosilnosti in morajo omogočati vožnjo in prevoznost za navedena vozila. Široke morajo biti minimalno 3,00 m. Na mestu priključevanja na površine javne ceste je dopustno namestiti dvižne ovire. Vodenje pešcev in kolesarjev mora biti oblikovano prepoznavno, enostavno, čim bolj naravnost in brez višinskih skokov, v območju poti ne sme biti grajenih ali drugih nepremičnih ovir.

(4) Dostopna pot DP1 poteka med stavbama A1 in B1, dostopna pot DP2 pa med stavbama A2 in B2. Obe poti se na jugozahodu navezujeta na Flajšmanovo ulico, pri vходу v stavbe se razširita v vhodni plato in se na severovzhodu priključujeta na prečno povezavo PP4.

(5) Zaradi predvidene prestavitve avtobusnega postajališča mestnega linijskega prevoza potnikov ter

gradnje uvozov ter izvozov je predvidena preureditev obstoječe kolesarske poti ter pločnika za pešce ob Flajšmanovi ulici. Kolesarska pot ter pločnik se od cestišča ločita z ozelenitvijo – zelenim otokom.

### **34. člen**

#### **(splošni pogoji za urejanje okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture)**

(1) Splošni pogoji za potek ter gradnjo okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture v območju OPPN so:

- načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe in načrtovano vodovodno, kanalizacijsko, vročevodno in elektroenergetsko omrežje. Poleg tega so načrtovane stavbe lahko priključene še na elektronska komunikacijska omrežja. Priključitev je treba izvesti po pogojih posameznih upravljavcev posamezne infrastrukture,
- praviloma morajo vsi primarni in sekundarni vodi potekati v javnih (prometnih in intervencijskih) površinah oziroma površinah v javni rabi tako, da je omogočeno njihovo vzdrževanje,
- kadar potek v javnih površinah ni mogoč, mora lastnik prizadetega zemljišča omogočiti izvedbo in vzdrževanje javnih vodov na svojem zemljišču, upravljavec posameznega voda pa mora za to od lastnika pridobiti služnost,
- trase okoljskih, energetskih in elektronskih komunikacijskih vodov, objektov in naprav morajo biti medsebojno usklajene z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od ostalih naravnih ali grajenih struktur,
- gradnja okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture mora potekati usklajeno,
- obstoječo okoljsko, energetsko in elektronsko komunikacijsko infrastrukturo v območju OPPN je dopustno zaščititi, rekonstruirati, predstavljati, dograjevati in ji povečevati zmogljivosti v skladu s prostorskimi in okoljskimi možnostmi ter ob upoštevanju veljavnih predpisov in pod pogojem, da so posegi v soglasju z njihovimi upravljavci,
- kadar izvajalec del pri izvajanju del opazi neznano okoljsko, energetsko ali elektronsko komunikacijsko infrastrukturo, mora takoj ustaviti dela ter o tem obvestiti upravljavce posameznih vodov,
- pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati predpise, ki urejajo učinkovito rabo energije in varstvo pred elektromagnetnim sevanjem.

(2) Ureditev okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture je določena v grafičnem načrtu št. 4.5 »Zbirni načrt komunalnih vodov in naprav«.

### **35. člen**

#### **(vodovodno omrežje)**

(1) Stavbe na območju OPPN je treba za oskrbo s pitno, sanitarno in požarno vodo priključiti na centralni vodovodni sistem Ljubljane.

(2) Na območju Flajšmanove ulice že poteka obstoječ primarni vodovod LZ DN 500 iz leta 1986. Zaradi prepovedi priključevanja posameznih stavb na obstoječi primarni vodovod se predvidi sekundarni vod DUCTIL DN 100 mm na zahodni strani OPPN območja na Flajšmanovi ulici, kateri se priključi na primarni obstoječi vodovod LZ DN 500 na severozahodni strani OPPN območja na Flajšmanovi ulici. Za potrebe zagotovitve požarne varnosti se na novi vodovodni veji predvidita dva nadzemna hidranta na medsebojni razdalji 80 m. Za potrebe zagotovitve sanitarne vode do objektov se do objektov B1 in B2 predvidi odcep dveh vodovodnih cevi PE DN 80 mm. Vodomerni jaški so predvideni v objektih. Ker je načrtovan poseg v prostorski enoti C1 predviden nad obstoječim primarnim vodom LZ DN 500, je potrebno izvesti njegovo varovanje. Predvideni vodovod mora biti projektiran v skladu z zahtevanimi odmiki od javne ter predvidene komunalne infrastrukture oz. od drugih objektov ter naprav.

(3) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju vodovodov je treba upoštevati vse predpise, ki urejajo oskrbo s pitno vodo, ter interni dokument JP Voka Snaga d.o.o.: Tehnična navodila za vodovod.

(4) Pred priključitvijo na javno vodovodno omrežje je treba zaprositi upravljavca javnega vodovoda za soglasje k priključitvi posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

### **36. člen (fekalna kanalizacija)**

(1) Komunalno odpadno vodo z območja OPPN je treba prek centralnega kanalizacijskega sistema Ljubljane odvajati na centralno čistilno napravo v Zalogu.

(2) Na obravnavanem območju – na Flajšmanovi ulici poteka obstoječ betonski javni kanal za odvod komunalne odpadne in padavinske vode dimenzije DN 300 mm do DN 400 mm, v Kavčičevi ulici pa obstoječ javni kanal za odvod padavinske vode dimenzije DN 400 mm. Za odvodnjavanje odpadnih vod iz objektov je predvidena nova fekalna kanalizacija (do DN 300 mm) na zahodni strani objektov z vmesnimi revizijskimi fekalnimi jaški. Predvideni sta dve mesti priključitve nove fekalne kanalizacije na obstoječo kanalizacijo, zahodno od objektov na Flajšmanovi ulici. Po dva fekalna priključka (DN 200 mm) iz dveh stanovanjskih zgradb se bosta odvodnjavala preko novega jaška v obstoječo kanalizacijo na območju Flajšmanove ulice.

(3) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju kanalizacije morajo biti upoštevani vsi predpisi, ki urejajo odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih voda, ter interni dokument JP Voka Snaga d.o.o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.

(4) Pred uporabo cevovodov za odpadno vodo je treba preveriti vodotesnost internega kanalizacijskega omrežja s standardiziranimi postopki.

(5) Pred priključitvijo posameznih stavb na javno kanalizacijsko omrežje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

### **37. člen (meteorna kanalizacija)**

(1) Obstoječa mešana javna kanalizacija poteka po Flajšmanovi ulici ter Kavčičevi ulici, kanal za odvod padavinske vode iz Pokopališke ulice se nadaljuje v Kavčičevo ulico, katera odvodnjava padavinsko vodo iz streh in utrjenih površin v ponikovalno polje na južnem delu OPPN.

(2) Ker obstoječi mešani kanalizacijski sistem ne dopušča priključevanja dodatnih količin padavinske vode, je predvideno ponikanje meteornih voda. Na južnem delu obravnavanega območja se nahaja ponikovalno polje za ponikanje padavinskih voda iz območja vzhodno od območja OPPN. Odpadne padavinske vode iz utrjenih površin se odvodnjavajo preko javne kanalizacije, preko lovilca olj ter ponikovalnega polja v podtalje na območju južnega dela območja OPPN med Flajšmanovo in Kavčičevo ulico.

(3) Glede na izvedeno geomehansko in geološko poročilo je ponikanje meteornih voda iz streh objektov in utrjenih površin ugodno. Obstoječe ponikovalno polje sestavlja 12 ponikovalnih vodnjakov iz perforiranih cevi DN 400-500 mm, globine cca 20 m. Za potrebe predvidene izgradnje se štirje zahodni ponikovalni vodnjaki, vključno z obstoječimi povezovalnimi cevmi, opustijo. Glede na izvedeno hidravlično presojo se obstoječe ponikovalno polje proti severu ustrezno poveča s štirimi novimi ponikovalnimi vodnjaki iz jeklenih cevi DN 600 mm.

(4) Za odvodnjavanje meteorne vode s streh predvidenih objektov in odvodnjavanje meteorne vode s parkirišč se predvidijo štirje ponikovalni vodnjaki dimenzije Ø 600 mm ob Flajšmanovi ulici. Predvidena je nova meteorna kanalizacija na območju predvidenega zunanega parkirišča, katera bo preko kanalet, drenaž ob objektu ter peskolovov odvodnjavala vodo iz utrjenih površin in strehe



kolesarnice, preko lovilca olj (Q1000 l) v predvideno ponikovalno polje. Dodatno ponikovalno polje je predvideno na severnem delu območja, kjer se v novo meteorno kanalizacijo preko kanalet, peskolovov ter drenaž odvodnjavajo meteorne vode s ceste, strehe kolesarnice ter predvidenega igrišča. Obstoječi lovilec olja se ohrani.

(5) Vsa ponikovalna polja morajo biti dimenzionirana v skladu z zahtevanimi odmiki od drugih komunalnih vodov ter objektov. Po končani gradnji morajo biti vsi pokrovi ponikovalnih vodnjakov ustreznih nosilnosti ter vidni in dostopni upravljalcem kanalizacijskega sistema.

(6) Pri načrtovanju, gradnji ter obratovanju in vzdrževanju ponikovalnega polja morajo biti upoštevani vsi predpisi, ki urejajo odvajanje odpadnih komunalnih in padavinskih voda, ter interni dokument JP Voka Snaga d.o.o.: Tehnična navodila za kanalizacijo.

(7) Pred priključitvijo posameznih stavb na ponikovalno polje je treba zaprositi upravljavca javne kanalizacije za soglasje za priključitev posameznih objektov in predložiti izvedbeno dokumentacijo.

### **38. člen** **(vročevodno omrežje)**

(1) Načrtovane objekte na območju OPPN je za potrebe ogrevanja in priprave sanitarne tople vode treba priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje.

(2) Obstoječe glavno vročevodno omrežje T2901 DN 200 in DN 100 poteka po Pokopališki ulici na vzhodnem delu obravnavanega območja. Za priključitev objektov A1, A2, B1 ter B2 se predvidi nov vročevodni vod, kateri se na glavni vod priključi na vzhodu na Pokopališki ulici. Načrtovane objekte na območju OPPN je za potrebe ogrevanja in priprave sanitarne tople vode treba priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje.

(3) Vročevodno omrežje, toplotne postaje in notranje napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijski sistem toplote za geografsko območje Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 85/16 in 82/19) in Tehničnimi zahtevami za graditev vročevodnega omrežja in toplotnih postaj ter za priključitev stavb na vročevodni sistem (Javnega podjetja Energetika Ljubljana d.o.o.).

### **39. člen** **(plinovodno omrežje)**

(1) Predvidene objekte na območju OPPN je za potrebe kuhe in tehnologije mogoče priključiti na sistem zemeljskega plina – na nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje z delovnim tlakom 100 mbar.

(2) V primeru priključitve načrtovanih objektov na plinovodno omrežje je treba izvesti skupni priključni plinovod do glavnega nizekotlačnega distribucijskega plinovodnega omrežja za vse objekte. Priključni plinovod je treba zaključiti z glavno plinsko zaporno pipo v omarici na fasadi stavbe. Priključitev je treba izvesti skladno s pogoji upravljavca distribucijskega plinovodnega omrežja Javnega podjetja Energetika Ljubljana d.o.o.

(3) Plinovodno omrežje in notranje plinske napeljave morajo biti izvedeni v skladu s Sistemskimi obratovalnimi navodili za distribucijske sisteme zemeljskega plina za geografska območja Mestne občine Ljubljana, Občine Brezovica, Občine Dobrova – Polhov Gradec, Občine Dol pri Ljubljani, Občine Ig, Občine Medvode, Občine Škofljica in Občine Log – Dragomer (Uradni list RS, št. 102/20), Pravilnikom o tehničnih pogojih za graditev, obratovanje in vzdrževanje plinovodov z največjim delovnim tlakom do vključno 16 barov (Uradni list RS, št. 26/02, 54/02 in 17/14 – EZ-1) ter internim dokumentom Javnega podjetja Energetika Ljubljana d.o.o.: Tehnične zahteve za graditev glavnih in priključnih plinovodov ter notranjih plinskih napeljav.

**40. člen**  
**(elektroenergetsko omrežje)**

- (1) Elektrifikacija novogradenj mora upoštevati idejne rešitve Elektro Ljubljana, d.d.: Idejne rešitve EE napajanje za območje urejanja OPPN 385 Zvezna ulica, št. pr. 9/20, marec 2020, ki so bile izdelane za potrebe izdelave OPPN. V skladu s temi rešitvami je jugozahodno od območja OPPN predvidena izgradnja 110 kV kablovoda. Objekti morajo biti načrtovani in zgrajeni tako, da bo omogočena njegova nemotena izgradnja, obratovanje ter vzdrževanje.
- (2) Za napajanje novo predvidenih stavb je predvidena povečava moči transformatorske postaje TP 1007 Pokopališka 49 za 630 kVA. Od tam sta načrtovana dva nizkonapetostna izvoda, in sicer Izvod 1 – podzemni kabelski vod za kabelski omarici KO1 v stavbi A1 in KO2 v stavbi B1 ter Izvod 2 – podzemni kabelski vod za kabelski omarici KO3 v stavbi A2 in KO4 v stavbi B2. V kletni etaži načrtovanih stavb je predvidena izvedba kabelskih polic z enostranskim vpetjem od kabelskega jaška KJ1 do kabelskih omaric. Kabelske police morajo biti locirane na stalno dostopnem mestu. Na mestih, kjer preide nizkonapetostni kabel iz elektro kabelske kanalizacije v garažni prostor, je treba predvideti zatesnitev cevi z uvodnicami. Pri polaganju nizkonapetostnih kablov v kletnih prostorih po kabelskih policah se mora upoštevati ustrezna oddaljenost od ostalih komunalnih in elektronskih komunikacijskih vodov.
- (3) Po pridobitvi gradbenega dovoljenja mora investitor zaprositi za soglasje za priključitev, v katerem bodo natančno določeni tehnični pogoji in parametri priklopa.

**41. člen**  
**(elektronsko komunikacijsko omrežje)**

- (1) Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje v lasti Telemach d.o.o. že poteka po obravnavanem območju, zato je tekom gradnje potrebno varovanje le teh. Predvidena je nova kabelska kanalizacija cevi PE – polietilenske cevi premera 100 mm, z vmesnimi revizijskimi jaški vzhodno ob predvidenih objektih. Priključitev na obstoječo kabelsko kanalizacijo je predvidena na južni strani obravnavanega območja na območju križišča Kavčičeve in Flajšmanove ulice.
- (2) Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje v lasti Telekom Slovenije, d.d., že poteka na obravnavanem območju. Za priključitev objektov na obstoječe omrežje se zahodno od predvidenega objekta A2 predvidi elektronski komunikacijski jašek, ki se preko nove kabelske kanalizacije priključi na javno elektronsko komunikacijsko omrežje na območju C1.
- (3) Pred gradnjo je potrebno obstoječe vode ustrezno zaščititi oziroma po potrebi prestaviti. Obstoječe elektronsko komunikacijsko omrežje je treba med gradnjo ustrezno zakoličiti. Stroške ogleda, izdelave projekta (zaščite in prestavitve omrežja), zakoličbe, zaščite in prestavitve omrežja, nadzora, odprave napak, ki bi nastale zaradi del na obravnavanem objektu, kakor tudi stroški zaradi izpada prometa, ki bi nastali zaradi tega, bremenijo investitorja. Vsa dela v zvezi z zaščito in prestavitvami elektronsko komunikacijskim kablom izvede Telekom Slovenije, d.d.

**42. člen**  
**(javna razsvetljava)**

- (1) Obstoječe omrežje javne razsvetljave poteka v cesti Flajšmanove in Kavčičeve ulice. Zaradi prestavitve avtobusnega postajališča mestnega linijskega prevoza potnikov ter pločnika in kolesarske steze se javna razsvetljava ob Flajšmanovi ulici delno prestavi oziroma rekonstruira. Razsvetljava prečnih povezav (PP1, PP2, PP3, PP4) je potrebno po izgradnji predati Mestni občini Ljubljana kot del sistema javne razsvetljave.
- (2) Razsvetljava funkcionalnih površin ob stavbah in dostopnih poteh (DP1, DP2) bo internega značaja

in ne bo povezana s sistemom javne razsvetljave.

**43. člen**  
**(učinkovita raba energije v stavbah)**

(1) Pri projektiranju stavb v območju OPPN je treba upoštevati veljavni predpis, ki ureja učinkovito rabo energije v stavbah.

(2) Na strehah stavb je dopustna namestitev sončnega zbiralnika ali sončnih celic (fotovoltaika) in/ali ureditev zelene strehe.

**XI. DOPUSTNA Odstopanja od načrtovanih rešitev**

**44. člen**  
**(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)**

Dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev, ob upoštevanju ostalih določb tega odloka, so:

1. tlorisni gabariti stavb:
  - do  $\pm 2,00$  m tlorisnih dimenzij stavb nad terenom,
  - preko tlorisnih dimenzij stavb nad terenom lahko segajo napušči in konzolni nadstreški nad vhodi,
  - tlorisne dimenzije skupne kletne etaže so lahko večje ali manjše od določenih, če ne presegajo meje prostorske enote PE1 in, če ne posegajo v trase komunalnih vodov,
  - mikrolokacija vhodov, stopnišč in uvozno/izvoznih klančin se lahko prilagaja projektni rešitvi,
2. višinski gabariti stavb:
  - do  $\pm 1,00$  m višinskega gabarita stavb ali delov stavb,
3. višinska kota terena in pritličja:
  - do  $\pm 0,50$  m višinske regulacije terena in višinske kote pritličij,
4. zmogljivost območja:
  - BTP se lahko spremenijo v okviru dopustnih odstopanj gabaritov stavb,
  - do  $\pm 10$  % števila stanovanj,
5. parcelacija:
  - pri poteku parcelnih mej in pri površinah parcel so dopustna odstopanja v okviru dopustnih odstopanj pri geodetskih meritvah,
  - koordinate zakoličbenih točk objektov lahko odstopajo v okviru dopustnih odstopanj tlorisnih gabaritov,
  - meje parcel, namenjenih javnim površinam in površinam za javno rabo, lahko odstopajo do 0,50 m v korist javnih površin in površin za javno rabo,
6. prometne, komunalne, energetske in ureditve elektronske komunikacijske infrastrukture:
  - pri realizaciji OPPN so dopustna odstopanja od poteka tras, površin, objektov, naprav in priključkov posamezne prometne, komunalne, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture ter pri vodnih ureditvah, 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 OPPN, ki pa ne smejo poslabšati prostorskih in okoljskih razmer. Poleg ureditev okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, načrtovanih s tem OPPN, so v skladu s predpisi, ki urejajo področje graditve objektov, ob pogoju, da ne onemogočajo ureditev po tem OPPN, dopustne tudi rekonstrukcije obstoječih in gradnja novih linijskih objektov okoljske, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture. Odstopanja ne smejo biti v nasprotju z javnim interesom in morajo z njimi soglašati organi in organizacije, ki jih ta odstopanja zadevajo, oziroma upravljavci posameznih vodov,
  - spremembe intervencijskih poti so dopustne v skladu s tehničnimi rešitvami, če s spremembami soglašajo organi in organizacije, ki jih prilagoditve zadevajo,
  - odstopanja od normativov za mirujoči promet so dopustna na podlagi mobilnostnega načrta, s katerim se dokaže, da predlog prometne ureditve pomeni uresničevanje Prometne politike Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL). Mobilnostni načrt potrdi organ Mestne uprave MOL, pristojen za promet,

- mikrolokacija zbirnih in prevzemnih mest za komunalne odpadke je lahko spremenjena, če je načrtovana ustrežna rešitev za dostop s komunalnimi vozili,
- 7. zunanje površine:
  - dopustna so odstopanja zunanje ureditve, vključno s trasami poti, lokacijami igrišč in dreves, glede na danosti terena in potek komunalnih vodov, če omogočajo izvedbo peš in kolesarskega prometa.

## **XII. DRUGI POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN**

### **45. člen**

#### **(obveznosti investitorjev in izvajalcev)**

- (1) Najmanj 2 leti pred predvideno pridobitvijo gradbenega dovoljenja za objekte in druge posege, načrtovane z OPPN, je investitor dolžan o tem obvestiti Mestno občino Ljubljana, oddelka mestne uprave, pristojna za načrtovanje in izvedbo gospodarske javne infrastrukture ter pripravo programa opremljanja zemljišč, če se z njima ne dogovori drugače.
- (2) Investitor gradnje mora v roku največ dveh let po sprejetju OPPN začeti postopek pogodbene komasacije oziroma parcelacije, če parcelna struktura ni skladna z načrtom parcelacije iz OPPN.
- (3) Za zagotavljanje prometne varnosti med gradnjo objektov ter zagotavljanje kakovosti bivalnega okolja med gradnjo in po njej imajo investitor in izvajalci naslednje obveznosti:
  - pred začetkom urejanja območja OPPN je treba izdelati načrt izvajanja del, ki mora biti pripravljen tako, da je ob njegovem izvajanju začasna obremenitev s hrupom na dovoljeni ravni,
  - preden se začnejo izvajati gradbena dela je treba izdelati načrt gospodarjenja z gradbenimi odpadki in zagotoviti naročilo za prevzem gradbenih odpadkov,
  - promet med gradnjo je treba organizirati tako, da prometna varnost zaradi gradnje ni slabša in da ne prihaja do zastojev na obstoječem cestnem omrežju,
  - zagotoviti je treba nemoteno komunalno oskrbo prek vseh obstoječih infrastrukturnih vodov in naprav; infrastrukturne vode je treba takoj obnoviti, če so ob gradnji poškodovani,
  - območje gradbišča ne sme posegati na zemljišča izven območja OPPN, z izjemo začasnega sidranja zaščite gradbene jame v primeru, da je pridobljeno soglasje lastnika zemljišča,
  - zagotoviti je treba sanacijo zaradi gradnje poškodovanih objektov, pripadajočih ureditev in naprav, pred pričetkom gradnje objekta je treba raziskati geološko sestavo tal na parceli, namenjeni gradnji, in zagotoviti ustrezno zaščito gradbene jame pred vplivi gradnje na okoliške objekte,
  - v času gradnje je treba zagotoviti ustrezen strokovni nadzor, vključno z nadzorom stanja sosednjih objektov in terena,
  - v času gradnje je treba preprečevati nekontrolirano prašenje,
  - investitor mora pri zemeljskih delih omogočiti izvedbo strokovnega arheološkega konservatorskega nadzora in mora v primeru odkritja arheoloških ostalin gradbena dela ustaviti,
  - odvečen odkopni material se sme odlagati le na urejene deponije oziroma ga je treba vkopati v zemljo.

### **46. člen**

#### **(posegi, dopustni po izvedbi načrtovanih ureditev)**

Po izvedbi z OPPN predvidenih ureditev so na celotnem območju dopustni naslednji posegi:

- odstranitev naprav in objektov,
- vzdrževalna dela, rekonstrukcije in novogradnje na mestu odstranjenih stavb v skladu s pogoji za lego, velikost in oblikovanje stavb, ki jih določa ta odlok,
- postavitve enostavnih in nezahtevnih objektov, ki so dopustni v območju OPPN.

### **XIII. KONČNE DOLOČBE**

#### **47. člen (prenehanje veljavnosti)**

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o zazidalnem načrtu za območji urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama (Uradni list RS, št. 99/02, 96/04 – obv. razl., 108/07 in 78/10) v delu, ki se nanaša na območje OPPN.

#### **48. člen (vpogled v OPPN)**

OPPN je stalno na vpogled pri:

- Mestni upravi Mestne občine Ljubljana, Oddelku za urejanje prostora,
- Upravni enoti Ljubljana – Sektor za okolje in prostor,
- Četrtni skupnosti Jarše.

#### **49. člen (uveljavitev)**

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 3505-21/2016-  
Ljubljana,

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Jankovič*

## Obrazložitev

### dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 385 Zvezna ulica

#### 1. Pravni temelj za sprejem akta

Pravni temelji za sprejem dopolnjenega osnutka Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 385 Zvezna ulica so:

- 273. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), ki določa, da se postopki priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta, začetni pred začetkom uporabe ZUreP-2 v skladu z ZPNačrt, končajo po dosedanjih predpisih – po določbah ZPNačrt,
- 61. člen Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 106/10 – popr. ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 – ZUUJFO in 61/17 – ZureP-2), ki določa, da občinski svet sprejme občinski podrobni prostorski načrt z odlokom,
- 27. člen Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 24/16 – uradno prečiščeno besedilo), ki določa, da prostorske izvedbene akte sprejema Mestni svet Mestne občine Ljubljana.

Poleg v prejšnjem odstavku navedenih neposrednih pravnih podlag so bili pri pripravi Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 385 Zvezna ulica kot pravni temelji upoštevani tudi:

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – strateški del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 72/13 – DPN, 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 12/18 – DPN in 42/18),
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN; v nadaljnjem besedilu: OPN MOL ID),
- Sklep o začetku postopka priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta 385 Zvezna ulica (Uradni list RS, 36/18).

#### 2. Ocena stanja, razlogi in cilji, zakaj je akt potreben

Območje Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu 385 Zvezna ulica (v nadaljnjem besedilu: OPPN) leži v osrednjem delu Ljubljane v Zeleni jami, ob Šmartinski cesti, med Flajšmanovo ulico na jugozahodni strani, Kavčičevo ulico na jugovzhodni strani, obstoječima večstanovanjskima stolpičema ob Pokopališki ulici na severovzhodni strani in pozidavo v izvedbi ob Šmartinski cesti na severozahodni strani. Območje je urejeno kot zelena površina, preko katere sta urejeni dve pešpoti.

OPPN leži v Četrtni skupnosti Nove Jarše, v katastrski občini 2706 Zelena jama. Obravnavano območje meri 1, 16 ha.

Po določilih OPN MOL ID obravnavano območje obsega enoto urejanja prostora JA-392 z namensko rabo SScv (pretežno večstanovanjske površine), za katero je treba izdelati OPPN 385 Zvezna ulica. Območje zajema še dela Kavčičeve in Flajšmanove ulice, ki sta v enotah urejanja prostora JA-265, JA-276 in JA-277. Enote urejanja prostora JA-276 in JA-277 sta v območju, za katerega je, po določilih OPN MOL ID, treba izdelati OPPN 225 Šmartinka – Kolinska.

V območju OPPN je po veljavnem Odloku o zazidalnem načrtu za območji urejanja MS1/2-1 in MR1/1 Zelena jama (Uradni list RS, št. 99/02, 96/04 – obv. razl., 108/07 in 78/10) predvidena ureditev javnega parka. Po uveljavitvi Zazidalnega načrta je bil v bližini urejen (večji) javni park – Šmartinski park, zato je bilo leta 2010 z uveljavitvijo OPN MOL ID določeno, da se območje OPPN nameni gradnji večstanovanjskih stavb ob pogoju, da se v območju OPPN hkrati uredi odprte bivalne površine in

otroško igrišče za celotni stavbni kare med Flajšmanovo, Kavčičevo in Pokopališko ulico ter Šmartinsko cesto.

Pobudo za izdelavo OPPN je podal Javni stanovanjski sklad MOL, ki je lastnik zemljišč v enoti urejanja prostora JA-392.

S sprejetjem OPPN bo omogočena gradnja štirih večstanovanjskih objektov s stanovanji in ureditev parka za javno rabo s površinami za igro otrok in rekreacijo ter druženje prebivalcev, s pripadajočimi ureditvami prometnih in zunanjih površin ter komunalne infrastrukture.

### 3. Poglavitne rešitve

#### Zasnova prostorske ureditve

Za območje OPPN je bil leta 2019 izveden javni natečaj. Izbrana rešitev prostorske ureditve avtorjev Mojce Gužič Trplan in Gregorja Trplana je osnova za izdelavo OPPN.

Območje OPPN je razdeljeno na štiri prostorske enote:

- PE1 je namenjena izgradnji večstanovanjskih stavb za skupaj 88 stanovanj. Meri 5.419 m<sup>2</sup>,
- Z1 je namenjena ureditvi parka za javno rabo. Meri 4.080 m<sup>2</sup>,
- C1 predstavlja del Flajšmanove in del Kavčičeve ulice. C1 meri 1.732 m<sup>2</sup>,
- C2 je rezervat za bodočo širitev Kavčičeve ulice. Meri 381 m<sup>2</sup>.

#### Arhitekturne rešitve in zasnova zunanje ureditve

Območje OPPN je sestavljeno iz treh programskih delov: jugozahodni del s stanovanjsko pozidavo – PE1, severovzhodni del s parkovno ureditvijo (za potrebe celotnega kareja med Flajšmanovo, Kavčičevo, Pokopališko ulico ter Šmartinsko cesto) – Z1 in obrobno (jugozahodni in jugovzhodni rob), prometno območje – C1 in C2. Čez območje je treba urediti najmanj tri peš povezave, od teh dve prečni v podaljšku Torkarjeve in Jelinčičeve ulice ter vzdolžno povezavo ob severovzhodnem robu območja OPPN, od Kavčičeve ulice do Šmartinske ceste.

V PE1 je predvidena gradnja štirih stolpičev, postavljenih v nizu vzdolž Flajšmanove ulice. Pod stolpiči bo urejena skupna klet – podzemna garaža. Dovoz v garažo je predviden s Flajšmanove ulice. V vzhodnem vogalu območja OPPN bo urejeno zunanje parkirišče, z uvozom s Kavčičeve ulice. Vhodi v stavbe so predvideni z vhodnih ploščadi, urejenih med dvema stolpičema. Ploščadi se preko načrtovanih pešpoti navezujeta na Flajšmanovo ulico na eni strani in parkovno ureditvijo na drugi. Stavbe bodo etažnosti K+P+3+2T, z višino venca druge terasne etaže 18,5 m.

V Z1 je predvidena ureditev parka za javno rabo z igriščem za igre z žogo, otroškimi igrišči ter površinami za rekreacijo in počitek prebivalcev.

V C1 sta dela Flajšmanove in Kavčičeve ulice, v katerih so predvidene spremembe obstoječih ureditev – ureditev uvoza v podzemno garažo in prestavitev postajališča LPP na Flajšmanovi ulici in ureditev uvoza na zunanje parkirišče s Kavčičeve ulice.

V C2 je predvidena širitev Kavčičeve ulice, ki bo bolj natančno načrtovana z enotnim projektom za njeno širitev, do širitve pa je v tem območju treba urediti zelene ali tlakovane zunanje površine.

V fazi projektne dokumentacije je treba za zunanjo ureditev izdelati načrt krajinske ureditve, ki natančneje določi pozicije dreves, zelenih in tlakovanih površin.

#### Zmogljivost območja

Površina prostorske enote PE1:	5.419 m <sup>2</sup>
– BTP nad terenom:	do 8.300 m <sup>2</sup>
– BTP pod terenom:	do 3.500 m <sup>2</sup>
– število stanovanjskih enot:	88
Površina prostorske enote Z1:	4.080 m <sup>2</sup>
Površina prostorske enote C1:	1.732 m <sup>2</sup>
Površina prostorske enote C2:	381 m <sup>2</sup>

**Prometna ureditev**

Območje OPPN se na javno prometno omrežje priključuje z Flajšmanove in Kavčičeve ulice. Mirujoči promet bo v skladu z normativi OPN MOL ID za parkirno cono 2 urejen v podzemni skupni garaži vseh štirih stavb v območju OPPN, deset parkirnih mest in dve pokriti parkirni mesti za gibalno ovirane osebe pa bodo urejeni na zunanjem parkirišču ob Kavčičevi ulici.

**Komunalna ureditev**

Načrtovane stavbe morajo biti priključene na obstoječe vodovodno omrežje preko novega sekundarnega voda. Komunalno odpadno vodo se odvaja na obstoječe kanalizacijsko omrežje. Predvideno je ponikanje meteornih voda iz predvidenih stavb. Obstoječe ponikovalno polje sestavlja 12 ponikovalnih vodnjakov, od katerih je treba štiri prestaviti proti severu, zaradi novih pozidav. Načrtovane objekte na območju OPPN je za potrebe ogrevanja in priprave sanitarne tople vode treba priključiti na sistem daljinskega ogrevanja – vročevodno omrežje. Za priključitev objektov se predvidi nov vročevodni vod, ki se na glavni vod priključi na vzhodu na Pokopališki ulici. Predvidene objekte na območju OPPN je za potrebe kuhe in tehnologije mogoče priključiti na sistem zemeljskega plina – na nizekotlačno distribucijsko plinovodno omrežje. Dograditi je treba elektroenergetsko omrežje in priključiti na obstoječo transformatorsko postajo, ki ji je treba povečati moč. Stavbe imajo možnost priključitve na obstoječa elektronska komunikacijska omrežja.

Priključitve je treba izvesti po pogojih upravljavcev posamezne infrastrukture, izdelane so projektne naloge in idejne rešitve.

**Javne površine**

V območju OPPN so javne površine v prostorski enoti C1, to sta dela Flajšmanove in Kavčičeve ulice s pločniki, kolesarskimi stezami, prestavljenim avtobusnim postajališčem mestnega linijskega prevoza potnikov in novima uvozoma ter v prostorski enoti C2, ki predstavlja rezervat za širitev Kavčičeve ulice. Z1 je parkovna površina za javno rabo z otroškimi igrišči ter površinami za rekreacijo in počitek, namenjena vsem prebivalcem stavbnega kareja.

**Etapnost**

Dopustna je etapna gradnja tako, da je treba za gradnjo stavb in za ureditev odprtih površin za javno rabo v Z1 pridobiti eno gradbeno dovoljenje, pridobitev uporabnega dovoljenja pa je dopustna v več etapah – za vsako stavbo posebej.

Izgradnja ureditev ob širitvi Kavčičeve ulice v C2 se izvede v svoji etapi, do takrat pa je treba površine ozeleniti in/ali tlakovati.

**Varovanje okolja**

Načrtovana gradnja se nahaja na vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane, na podobmočju z milejšim vodovarstvenim režimom z oznako VVO III A, zato je treba upoštevati vse omejitve in pogoje veljavne Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnika Ljubljanskega polja Uredbe o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ljubljanskega barja in okolice Ljubljane.

Za načrtovane stavbe je opredeljena III. stopnja varstva pred hrupom. Za stavbo B2 je raven hrupa na strani proti Kavčičevi ulici zaradi cestnega prometa presežena, zato je treba zagotoviti ustrezno zvočno izolativnost fasadnih elementov, skladno z veljavnimi predpisi, smiselna pa je tudi temu prilagojena razmestitev prostorov znotraj stavbe.

Vsi izpusti snovi v zrak (ogrevanje, prezračevanje) morajo biti opremljeni z ustreznimi filtri v skladu z zakonskimi zahtevami.

**Odstranjevanje odpadkov**

Zbirno-prevzemno mesto komunalnih odpadkov je predvideno na jugovzhodni strani območja ob zunanjih parkiriščih za obiskovalce ter ob hodniku za pešce ob Kavčičevi ulici.



### **Dopustna odstopanja**

Poleg odstopanj v zvezi z ureditvijo prometne komunalne, energetske in elektronske komunikacijske infrastrukture, intervencije ter manjših odstopanj v tlorisni in višinski regulaciji, je dopustno še odstopanje lokacij vhodov, uvozov in klančin, ki jih je dopustno prilagoditi projektni rešitvi.

### **4. Ocena finančnih in drugih posledic, ki jih bo imel sprejem odloka**

Ocenjeno je, da bodo predvideni stroški za izvedbo nove komunalne opreme (cesta – uvozi, pločnik, kolesarska steza in avtobusno postajališče mestnega linijskega prevoza potnikov, vodovod, predstavitev ponikovalnega polja, javna razsvetljava) in odkupi zemljišč znašali 213.974,56 EUR.

Finančna sredstva za izgradnjo navedene komunalne ter prometne infrastrukture se zagotovi v proračunskih sredstvih Mestne občine Ljubljana.

Investitorju gradnje se bo obračunal komunalni prispevek, ki bo znan v fazi priprave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja in bo izračunan na podlagi projektne dokumentacije in programa opremljanja. Program opremljanja se sprejme s posebnim odlokom na podlagi veljavnega OPPN. Plačan komunalni prispevek bo neposreden prihodek proračuna Mestne občine Ljubljana.

Pripravili:

*Barbara Jovan, univ. dipl. inž. arh.*  
višja svetovalka

*Irena Ostojić, univ. dipl. inž. arh.*  
vodja Odseka za PIA in prenavo

*mag. Miran Gajšek, univ. dipl. inž. arh.*  
vodja Oddelka za urejanje prostora

# OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT

## 385 – ZVEZNA ULICA

### DOPOLNJEN OSNUTEK



Naročnik:

**JAVNI STANOVANJSKI SKLAD MOL**

**Zarnikova 3, 1000 Ljubljana**



Pripravljavec prostorskega akta:

**Mestna občina Ljubljana, Oddelek za urejanje prostora**

**Poljanska cesta 28, 1000 Ljubljana**



Izdelovalec prostorske dokumentacije:

**URBANISTI d.o.o.**

**Grudnova ulica 6, 3000 Celje**

# Območje OPPN 385 – ZVEZNA ULICA



OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT 385 – ZVEZNA ULICA

DOPOLNJEN OSNUTEK



# Izsek iz OPN MOL ID in usmeritve za OPPN

## OPPN 385: ZVEZNA ULICA

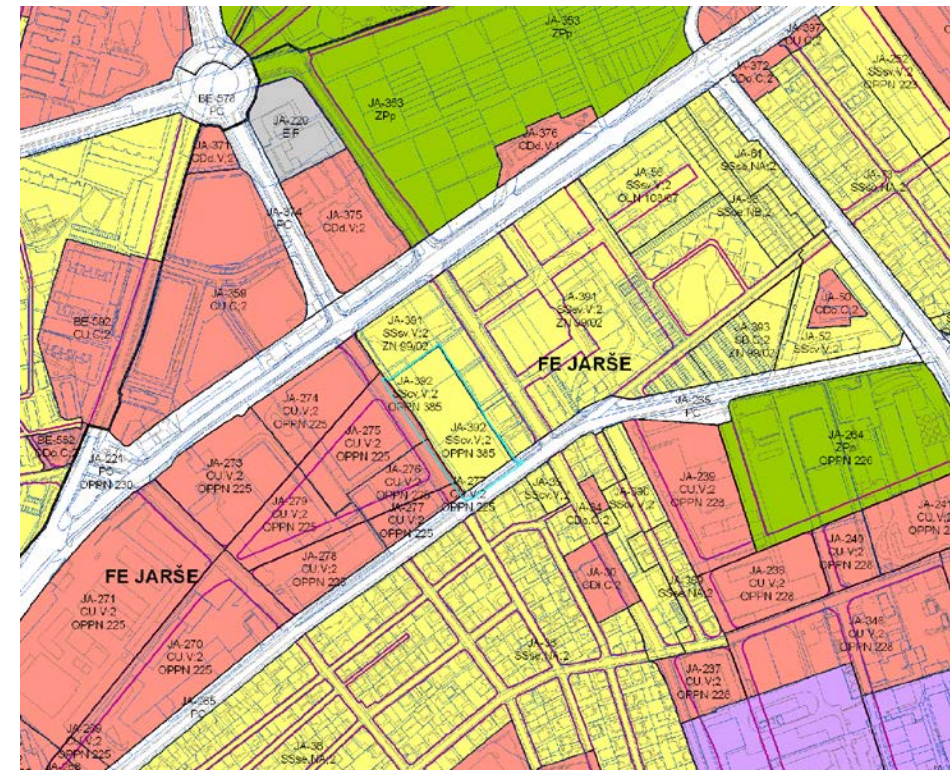
### Usmeritve za celotno območje OPPN

OZNAKE EUP V OPPN DO UVELJAVITVE OPPN VELJA	JA-392 Odlok o zazidalnem načrtu za območji urejanja MS1/2-1 in MR1/1 Zelena jama (Uradni list RS, št. 99/02, 96/04 – obj. razl. in 78/10)
OBVEZNOST IZVEDBE URBANISTIČNEGA NATEČAJA	NE
OBVEZNOST IZDELAVE VARIANTNIH REŠITEV	DA

### Usmeritve za posamezne EUP v OPPN

#### EUP: JA-392

RABA	SScv
TIPOLOGIJA	V
<b>STOPNJA IZKORIŠČENOSTI PARCELE, NAMENJENE GRADNJI</b>	
FI - FAKTOR IZRABE (največ)	0,8
FZ - FAKTOR ZAZIDANOSTI (največ %)	/
FBP - FAKTOR ODPRTIH BIVALNIH POVRŠIN (najmanj %)	/
FZP - FAKTOR ODPRTIH ZELENIH POVRŠIN (najmanj %)	Ø
VIŠINA OBJEKTOV	do P+3+2T
<b>USMERITVE ZA EUP</b>	
URBANISTIČNI POGOJI	V območju je obvezna ureditev odprtih bivalnih površin in otroškega igrišča za celotno stanovanjsko sosesko med Flajšmanovo, Kavčičevo in Pokopališko ulico ter Šmartinsko cesto. Pred gradnjo je treba urediti sistem obstoječega ponikanja padavinske vode, če bi se ta zaradi gradnje v območju spremenil.



<b>PODOBNEJŠA NAMENSKA RABA</b>	<b>Poselna območja</b>	<b>Razpršena gradnja</b>
<b>OBMOČJA STAVBNIH ZEMELJIŠČ</b> Območja stavbenj 230a Preščno ero in dovoljavarske površine 230b Prizidno veštovanjske površine 230c Splošne ero in dovoljavarske površine 230d Splošne veštovanjske površine 230e Stanovanjske površine za posebne namene 230f Površine podoblastnega nasajša	230 Površine za turizem 230a Površine drugih območij 230b Sporne ceste Območja zelenih površin 230a Površine za oddih, rekreacijo in šport 230b Parki 230c Pol spominov in tovaršna 230d Druge zelene površine 230e Zelene otvorne pas 230f Prilagodila 230g Površine za vršohranilo Območja prometnih površin 230a Površine cest 230b F2 230c Površine za množični promet 230d Druge prometne površine Območja komunikacijske infrastrukture 230a Območja energetske infrastrukture 230b Območja okoljske infrastrukture 230c Območja za potrebe obrambe v nesreči 230d Površine razpršene poselitve	zemljišča pod stavbo (vse območja stavbnih zemljišč, (informacija o dejanskem stanju) Območja kmetijskih zemljišč Najboljša kmetijska zemljišča 230a Druge kmetijska zemljišča Območja gozdnih zemljišč Gozdna zemljišča Območja gozdov Gozdovi z splošno podajernimi socialnimi funkcijami Območja vodnih zemljišč Območja površinskih voda Območja gozdov Centralne vode Območja vodne infrastrukture Območja drugih zemljišč Območja mineralnih surovin Površine načrtnega pridobivalnega prostora Območja za potrebe varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami Območja za potrebe obrambe zunaj naselij



# Prikaz obstoječega stanja



Pogled s severa Flajšmanove ulice proti jugu vzhodu



Pogled iz križišča Flajšmanove ulice s Kavčičevo ulico proti severu



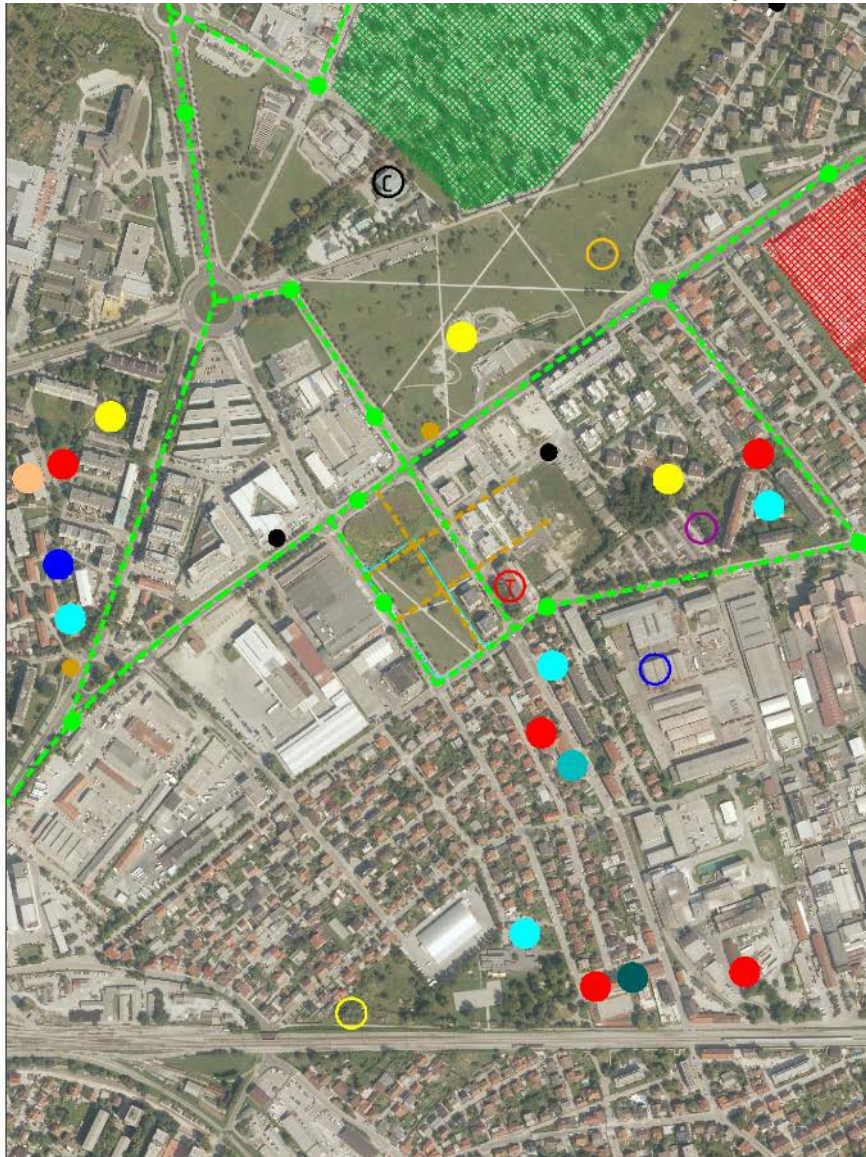
Pogled s severa Pokopališke ulice proti jugu



Pogled s Kavčičeve ulice proti severu



# Vplivi in povezave s sosednjimi območji



## LEGENDA

- MEJE
- meja območja OPPN
- otroško igrišča
- otroško igrišča - predvideno
- športne površine
- pesni park
- vrtnina
- vrtnina - predvideno
- dom za starijše - predvideno
- vrtec
- osnovna šola
- srednja šola
- zdravstveni ured
- trgovina s živil
- rekreacijsko središče BTC
- cerkev
- žale
- linije javnega potniškega prometa LPP
- postajališča LPP
- prečne peš in kolesarske povezave iz območja OPPN
- postaja šikelij
- raz obširno

# Zazidalna situacija - PRITLIČJE

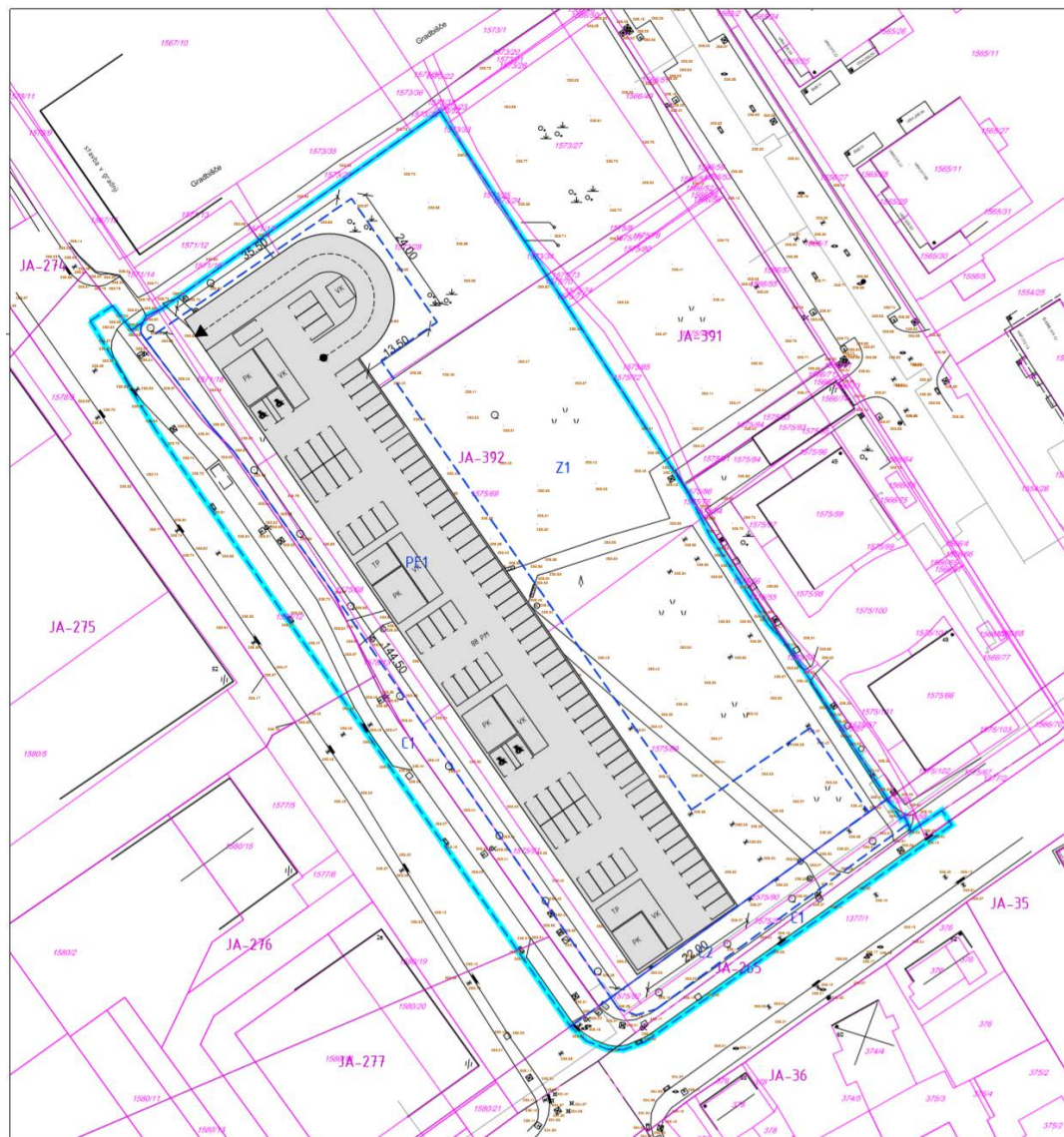


## LEGENDA

- PEE meja stavilja OPPN
  - parcelska meja
  - meja stavilja umrežena prostora
  - stavilja stavilja umrežena
  - meja prostorske enote
  - stavilja prostorske enote
  - grafična linija
- 
- STAVBE
  - tercijer gabariti stavilja v pritličju
  - stavilja stavilja
  - stavilja stavilja na tercijer
  - kulturna stavilja
  - dimenzija stavilja
  - navpična
  - navpična
  - PE parkirna mesta za osebna vozila
  - PK parkirna mesta za kolesa
  - PI parkirna mesta za invalidne
  - EKO pravišna mesta komunalnih odpadkov
  - VK zastajališča za komunikacijo v kletno etažo
  - UN navpična na ulovnem v klet
  - AN arhitekturna navpična - druga
- 
- ZUNANJA UREDITEV
  - vezil/vezil v kletno etažo - garaža
  - vezil/vezil na zastajališča
  - vhod v stavilja
  - prilazna površina
  - PM parkirna mesta za motorna vozila
  - streljaj in kolesarskih povezav
  - stavilja pravišna pavilja in kolesarskih povezav
  - stavilja stavilja pavilja
  - prilazna površina
  - stavilja pavilja, ploščki in kolesarske stave
  - stavilja drevnata, ki se obratuje
  - nova drevnata
  - vrednotenje kule
  - območje športnega igrišča



# Zazidalna situacija – KLET



## LEGENDA

### MEJE

- meja območja OPPN
- parcelne meje
- meja enote urejanja prostora
- JA-391  
oznaka enote urejanja
- meja prostorske enote
- PE1  
oznaka prostorske enote

### STAVBE

- okvirni tlorisni gabariti kletne etaže
- P+3+2T  
etažnost stavbe nad terenom
- kontura kleti
- 5.82  
dimenzije stavb
- PM  
parkirna mesta za motorna vozila
- TP  
toplotna podpostaja
- VK  
vertikalna komunikacija

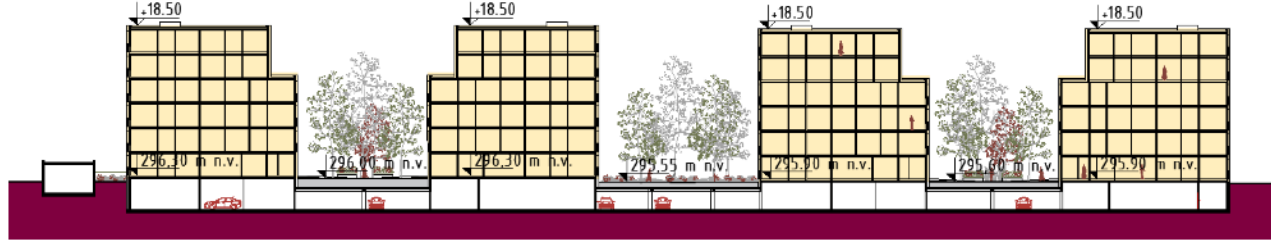
### ZUNANJA UREDITEV

- uvoz/izvoz v kletno etažo – garažo

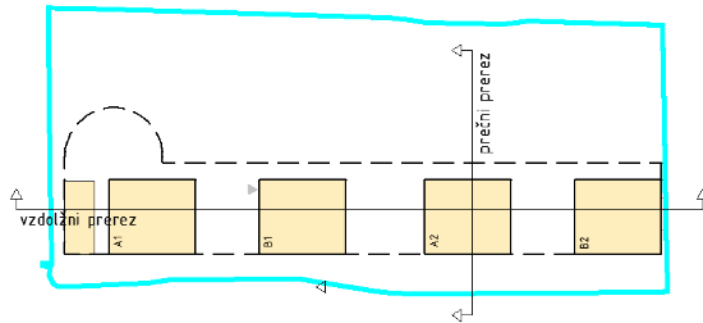


# Značilni prerezi in pogledi

vzdolžni prerez



prečni prerez

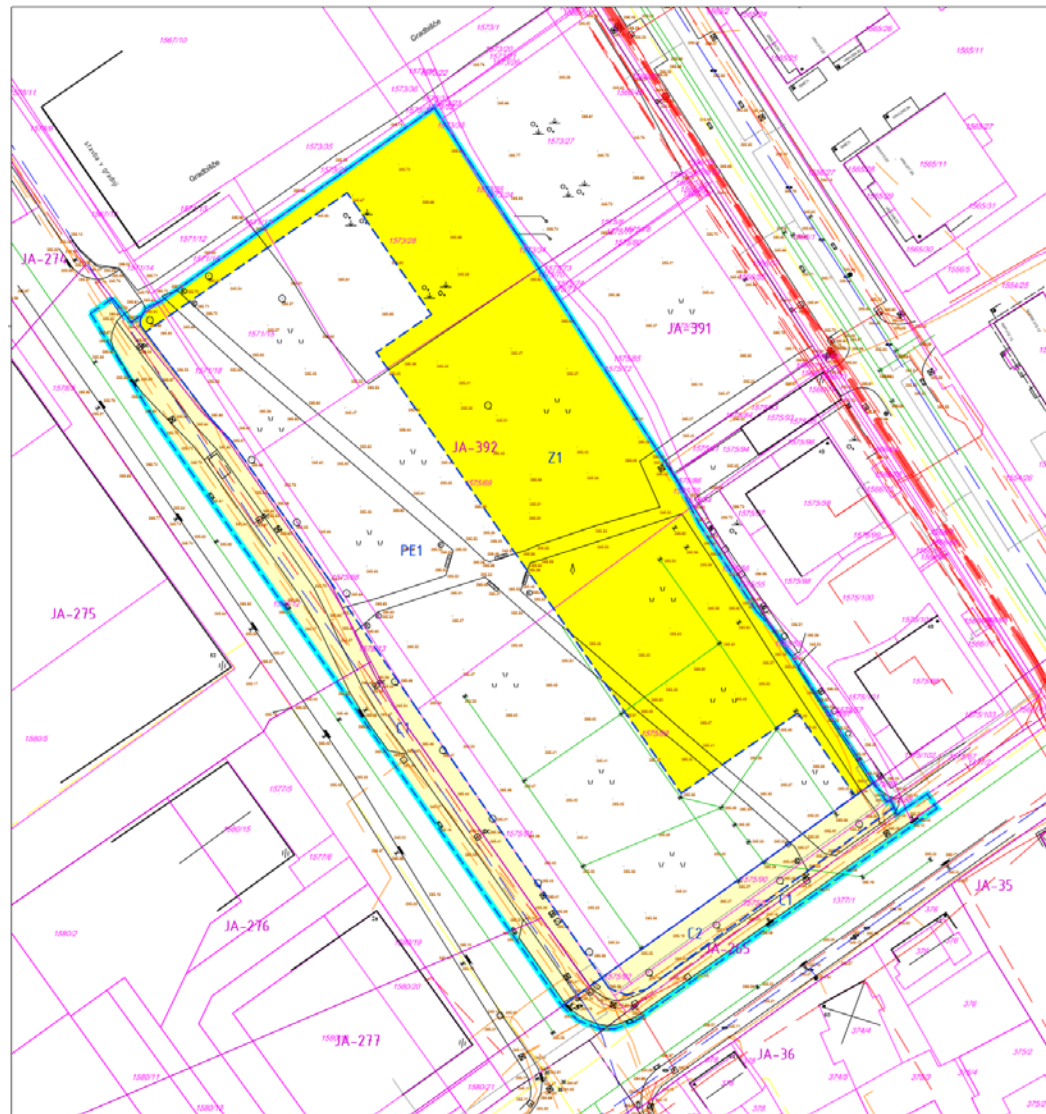


# PROMETNO TEHNIČNA SITUACIJA, IDEJNA VIŠINSKA REGULACIJA IN PRIKAZ UREDITEV, POTREBNIH ZA VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI



- LEGENDA**
- MEJ: meja vrtičja OPPN
  - zelenila meja
  - meja enote funkcije struktura
  - JA-391: oznaka enote umpanja
  - meja prostorske enote
  - PE1: oznaka prostorske enote
- STAVBE**
- temno rumena: gabariti stavb v priloži
  - A1: oznaka stavbe
  - PP1-DP1: označitev stavbe nad tlorisno
  - kuhara klah
  - podstropja
  - KE: parkirna mesta za enosledna vozila
  - PK: parkirna mesta za kolesa
  - END: prevozna mesto komunikacijskih objektov
  - VK: zunaj vertikalna komunikacija v klatno stalu
  - UM: nadstropje nad ulico v MeI
  - AN: arhitekturna nadstropja - delna
  - PI: parkirna parkirna mesta za inwade
- ZUNANJA UREDITEV**
- ▲: svetilovest v klatno stalu - garaje
  - ▲: svetilovest na zunanjo parkirišča
  - : vhod v stavbo
  - ||: obstojalo talno oznako
  - ||: nadstropna talna oznako
  - PH: parkirna mesta za mehlena vozila
  - PP1: oznaka parkirnih mest za kolesarskih povezav
  - DP1: oznaka dostopnih poti
  - 25.00: višina kule
- VARSTVO PRED NESREČAM**
- : hidrant obstojalo
  - : hidrant prebrskan
  - : pot do hidra za intervencija
  - : število za tehnična, rešenjska in dostavna vozila
  - : delovna površina za garajna vozila

# PRIKAZ JAVNIH POVRŠIN



## LEGENDA

- HEJE
  - meja območja DDPN
  - parcelne meje
  - meja enote urejanja prostora
  - JA-391 oznaka enote urejanja
  - meja prostorske enote
  - PE1 oznaka prostorske enote
- JAVNE POVRŠINE
- površine namene javni rabi
  - površine namene javnemu dobru